

湖南省邵阳市2024年专项债券用途调整
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2024年专项债券用途调整共涉及项目3个，本次拟调整政府专项债券资金总额为6,000.00万元。
其中：市本级2,000.00万元，北塔区2,000.00万元，隆回县2,000.00万元。具体项目信息如下：

金额单位：万元				
区域	调整前项目	债券名称	调整金额	调整后项目
市本级	邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	2024 年湖南省政府专项债券（四期）	2,000.00	邵阳市凤形山公租房建设项目
北塔区	邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目	2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期）	2,000.00	优质蔬菜基地基础设施及配套项目
隆回县	隆回县职业中专扩建项目	2023 年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十六期）	2,000.00	隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目
合计			6,000.00	

邵阳市本级 2024 年专项债券用途调整

邵阳市凤形山公租房建设项目

预期收益与融资平衡方案

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目于 2024 年 3 月 29 日发行 2024 年湖南省政府专项债券（四期）2,000.00 万元，现申请调整 2,000.00 万元至邵阳市凤形山公租房建设项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	邵阳市人民政府国有资产监督管理委员会	2,000.00	30 年	2.67%	邵阳市凤形山公租房建设项目	邵阳市住房和城乡建设局	2,000.00	30 年

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳，是湖南省下辖地级市，史称“宝庆”。位于湘中偏西南，资江上游，北障雪峰之险，南屏越城岭之秀，资水流贯全境，与邵水汇聚市内，中间盆地珠连，丘陵起伏；东与衡阳市为邻，南与永州市和广西壮族自治区桂林市接壤，西与怀化市交界，北与娄底市毗连；介于北纬 25° 58' ~ 27° 40'，东经 109° 49' ~ 112° 57' 之间。邵阳市辖大祥区、双清区、北塔区，邵东市、武冈市、新邵县、邵阳县、隆回县、洞口县、新宁县、绥宁县、城步苗族自治县，土地总面积 20824.37 平方千米。2023 年全市户籍人口 809.66 万人，常住人口 635.88 万人，其中城镇人口和乡村人口分别为 345.46 万人和 290.42 万人。

邵阳有娄邵铁路与湘黔、京广线相接，沪昆高速、320 国道横贯东西，二广高速、207 国道纵贯南北。资江水运可达洞庭湖。名胜有世界自然遗产崀山风景区、北塔、水府庙、昭阳侯国故城址、武冈法相岩、武冈云山、城步南山等。

邵阳市本级 2021 年-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（GDP）	460.71	485.27	508.32
居民人均可支配收入（元）	32,984.00	34,790.67	37,819.08
一般公共预算收入	32.62	31.08	29.76
政府性基金收入	81.74	82.42	58.47
其中：国有土地出让收入	76.02	68.79	49.9
政府性基金支出	89.32	109.76	65.46
其中：国有土地出让支出	67.4	66.17	37.86

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

(二) 项目基本信息

邵阳市凤形山公租房建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
邵阳市凤形山公租房建设项目	项目总投资为10,287.14万元；项目建设地点位于邵阳市大祥区火车南站街道九十亭社区,东临邵水西路与双清区隔水(邵水河)相望,南面为佳源名人国际花园住宅小区,西面为邵阳市原站前区31#凤形山安置地建设项目,北临规划电机路,靠近东方威尼斯住宅小区。建设期限为24个月(2024年3月至2026年3月)。	本项目规划总用地面积5407.34m²,总建筑面积30546.08m²,计容面积30008.52m²,其中:公租房21606.48m²、配套服务用房2574.65m²、停车楼5649.60m²,其他管理用房177.79m²。同时完成小区给排水、电力、燃气等配套基础设施工程。	邵阳市住房和城乡建设局	1、《关于邵阳市凤形山公租房建设项目可行性研究报告的批复》(邵市发改投〔2022〕203号) 2、《关于邵阳市凤形山公租房项目初步设计审查的批复》(邵建设〔2022〕45号) 3、关于邵阳市凤形山公租房建设项目总投资概算的批复(邵市发改投[2023]44号) 4、建设工程规划许可证(建字第2022-B08号) 5、建设用地规划许可证(地字第2022-B06号) 6、邵阳市凤形山公租房施工许可证(4305002023****0801)

邵阳市凤形山公租房建设项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、本项目是社会公益事业，该项目建设将提高我市租赁型公共住房的比重

有利于尽快缓解我市保障性住房供应不足的突出问题，有利于多层次解决各类中等偏下收入群体的住房需求，有利于弥补租赁市场发展滞后的问题，对提高邵阳市公共服务事业和民政事业的综合经济效益具有积极的促进作用。

项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生

收入效应，而且将带来区域产业升级并带动相关服务业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。

2、带来长期的租金收入

虽然公租房的租金通常低于市场价，但其租户群体的稳定性较强，且随着政府对公租房政策的支持力度加大，这些租金收入将成为项目持续运营和维护的重要资金来源。同时，项目的长期运行也将带动周边区域的商业活动和服务业的繁荣，例如超市、餐饮、家政服务将迎来更多消费需求。总体来说，凤形山公租房项目在促进住房供给、带动区域经济和提升当地居民生活质量方面的长期经济效益是显著的。

（二）社会效益分析

1、是提升城区形象、改善城市环境的有力支撑

城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。邵阳近几年的快速发展，无不得益于城市基础设施改善、环境形象的提升。通过科学统筹规划建设，能填补邵水西路沿河界面的空缺，有利于塑造城市天际线、丰富邵水沿线景观风貌，是邵阳市提升城区形象、改善城市环境的有力支撑。

2、是以民为本、造福于民的体现

邵阳市根据国家有关规定，以“高起点规划、高水平设计、高标准建设”为要求，让城镇中低等收入人群、外来务工人员从中感觉到了新旧变化，生活质量明显提高，成为政府建立公租房制度的最大受益者。对于群众来说，公租房的建设一方面将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另

一方面新的小区建设将极大地改善城市中低等收入家庭的居住条件和生活质量，因建设公租房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

3、解决住房问题

邵阳市凤形山公租房项目的一个重要社会效益是它对当地住房问题的解决作用。在邵阳市乃至全国范围内，住房压力特别是中低收入群体的住房问题日益突出。公租房项目的实施旨在为这些群体提供一个价格适中、环境舒适的居住环境。该项目不仅会为本地居民提供住房，也会吸引外来务工人员及新市民安家落户，进一步推动城市人口结构的优化。这对于那些无法承受高昂房租或购房压力的人群而言，公租房是他们在城市中获得稳定居住条件的重要保障。

4、绿色可持续发展

凤形山公租房项目还注重与环境的协调发展，体现了现代城市建设的绿色和可持续发展理念。项目选址靠近邵水河，周围已有多个住宅小区，而公租房项目的建设将最大限度地减少对环境的影响。项目建设中将广泛采用节能环保的建筑材料和技术，如高效保温材料、低能耗设备等，以减少能源消耗和二氧化碳排放。同时，项目在规划过程中会特别考虑对周边生态环境的保护，避免破坏河流及绿地系统，确保生态平衡。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为保障性安居工程（公共租赁住房）

领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已办理立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 2,800.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项

债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目名称	邵阳市凤形山公租房建设项目				
主管部门	邵阳市住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额：10,287.14 万元				
	一、政府专项债券资金：2,800.00 万元				
	二、其他资金 7,487.14 万元				
项目实施 进度计划	开始时间		完成时间		
	2024 年 3 月		2026 年 3 月		
项目绩效 目标	本项目规划总用地面积 5407.34 m²，总建筑面积 30546.08 m²，计容面积 30008.52 m²，其中：公租房 21606.48 m²、配套服务用房 2574.65 m²、停车楼 5649.60 m²，其他管理用房 177.79 m²。同时完成小区给排水、电力、燃气等配套基础设施工程。				
项目绩效 指标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出 指标	数量指标	总建筑面积	30546.08 m²	30546.08 m²
			公租房面积	21606.48 m²	21606.48 m²
			配套服务用房面积	2574.65 m²	2574.65 m²
			其他管理用房	177.79 m²	177.79 m²
			停车位	127 个	127 个
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	24 月	24 月
		成本指标	项目总投资	10,287.14 万元	≤10,287.14 万元
	效益 指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善环境	改善住房基础条件	
			促进行业发展	促进区域招商发展	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目生活条件。	

		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于公租房出租收入、配套服务用房出租收入、物业管理费收入、停车费收入。 若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）邵阳市凤形山公租房建设项目投资估算依据：

邵阳市凤形山公租房建设项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目及费用名称	估算总值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	装修工程	安装工程	其他	合计	单位	数量	指标(元/单位)
(一)	工程费用	4468.16	2329.93	2237.82	24.35	9060.26			
1	35#公租房	1533.64	862.67	585.67		2981.98	m²	9585.23	3111.02
1.1	土建工程	1533.64				1533.64	m²	9585.23	1600
1.2	装饰装修工程		862.67			862.67	m²	9585.23	900
1.3	安装工程			585.67		585.67	m²	9585.23	
1.3.1	电气及照明工程			162.95		162.95	m²	9585.23	170
1.3.2	给排水工程			153.36		153.36	m²	9585.23	160
1.3.3	消防工程			148.57		148.57		9585.23	155
1.3.4	弱电工程			38.34		38.34	m²	9585.23	40
1.3.5	燃气工程			29.25		29.25	户	195	1500
1.3.6	电梯			40		40	台	2	200000
1.3.7	光伏发电			13.2		13.2	KW	13.2	10000
2	36#公租房	2934.52	1467.26	792.55		5194.33	m²	20960.85	2478.11
2.1	土建工程	2934.52				2934.52	m²	20960.85	1400

序号	项目及费用名称	估算总值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	装修工程	安装工程	其他	合计	单位	数量	指标(元/单位)
2.2	装饰装修工程		1467.26			1467.26	m²	20960.85	700
2.3	安装工程			792.55		792.55	m²	20960.85	
2.3.1	电气及照明工程			209.61		209.61	m²	20960.85	100
2.3.2	给排水工程			178.17		178.17	m²	20960.85	85
2.3.3	消防工程			251.53		251.53	m²	20960.85	120
2.3.4	弱电工程			31.44		31.44	m²	20960.85	15
2.3.5	燃气工程			48.6		48.6	户	324	1500
2.3.6	电梯			60		60	台	3	200000
2.3.7	光伏发电			13.2		13.2	KW	13.2	10000
3	总图及室外工程			859.6	24.35	883.95			
3.1	室外给排水（含增压设备）			60		60	项	1	600000
3.2	室外强弱电进线（含配			60		60	项	1	600000
	电房设备）								
3.3	室外道路工程				14.6	14.6	m²	657.77	222
3.4	室外绿化、景观工程				9.75	9.75	m²	974.94	100

序号	项目及费用名称	估算总值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	装修工程	安装工程	其他	合计	单位	数量	指标(元/单位)
3.5	停车场工程			635		635	个	127	50000
3.6	充电桩工程			89.6		89.6	个	32	28000
3.7	广告牌工程			15		15	个	150	1000
(二)	工程建设其他费用					611.07			
1	项目建设管理费	财建[2016]504号, 7折				90.11			
2	工程监理费	湘监协[2016]2号,5折				100.47			
3	前期工作咨询费(可研、能评、交评、水保等)	计价格[1999]1283号				30			
4	工程勘察费	计价格[2002]10号估算				22			
5	工程设计费	按框架协议计算, 17.8元/m²				54.37	m²	30546.08	17.8
6	环境影响评价费	计价格[2002]125号				6			
7	招标代理费	湘招协[2015]6号, 6折				22.89			
8	工程保险费	工程费用*0.3%				27.18			
9	工程量清单编制费	湘建价协〔2016〕25号, 6.5折				8.83			
10	劳动安全卫生评审费	工程费用*0.1%				9.06			
11	土地报批费	按12万元/亩计算				97.32	亩	8.11	120000

序号	项目及费用名称	估算总值(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	装修工程	安装工程	其他	合计	单位	数量	指标(元/单位)
12	工程质量检测费（含桩基检测）	按市场价格估算				79			
13	桩基超前钻费	按市场价格估算				20			
14	防空地下室易地建设费	湘发改价费〔2017〕1187号				43.84			
（三）	预备费用					561.95			
1	基本预备费	按（（一）+（二））的3%计取				290.14			
2	涨价预备费	按（一）*3%计取				271.81			
（四）	建设期利息	按2800万专项债计算，两年，利率3.71%				53.87			
（五）	总投资					10287.14			

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

邵阳市凤形山公租房建设项目分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2024 年	2025 年	2026 年
邵阳市凤形山公租房建设项目	10,287.14	6,172.28	3,086.14	1,028.72

2024 年度，邵阳市凤形山公租房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
投资金额			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
其中：专项债券							
月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
投资金额	100.00	900.00	2,100.00	100.00	2,472.28	6,172.28	
其中：专项债券		800.00	2,000.00			2,800.00	

（二）邵阳市凤形山公租房建设项目资金筹措方案

邵阳市凤形山公租房建设项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资 10,287.14 万元，其中：财政资金 7,487.14 万元，占投资总额的 72.78%，拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，占投资总额的 27.22%。邵阳市凤形山公租房建设项目已于 2024 年 9 月发行 2024 年湖南省政府专项债券（三十期）专项债券 800.00 万元，发行利率 2.21%，本次拟申请调入 2,000.00 万元，该部分资金原为 2024 年湖南省政府专项债券（四期）中邵阳市大祥坪体育馆

公共停车场项目专项债券资金，发行利率为 2.67%。

邵阳市凤形山公租房建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额	其他融资			
邵阳市凤形山公租房建设项目	10,287.14	7,487.14	800.00	2,000.00			2024 年湖南省政府专项债券（四期）	30 年	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入主要为公租房出租收入、配套服务用房出租收入、物业管理费收入、停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入。

（1）公租房出租收入

根据 2022 年 9 月 26 日公布的《湖南省公共租赁住房租金管理办法》，实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 70% 确定。同地段附近的住房市场租金来源如下：

邵阳市凤形山公租房建设项目可比案例表

序号	名称	区域位置	类型	单价	数据来源
1	九十亭社区租房	大祥金三角步行街	普通住宅	10.08 元/m²/月	
2	汇福郦城	大祥金三角步行街	普通住宅	13.63 元/m²/月	
3	百春园	大祥金三角步行街	普通住宅	12.66 元/m²/月	

--	--	--	--	--	--

由于本项目公租房地理位置较好，出租价格暂为 6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。根据规划方案，共有公租房面积为 21,606.48 m^2 ，出租率在项目运营期按 80% 计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨 5% 计算。

(2) 配套服务用房出租收入

根据该地区配套服务用房出租市场价格进行估算，目前该地区的配套服务用房出租价格为 60.00 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。根据规划方案，共有沿街配套服务用房面积为 2,574.65 m^2 ，出租率在项目运营期按 80% 计算。考虑通货膨胀、自然上涨等因素，收费价格按每三年以上涨 5% 计算。

相关参考数据如下：

1) 双清区金百汇商业区，70 元/ m^2 /月，来源：



金百汇商业街地下街旺铺 人流量大

双清-金百汇商业街 | 金百汇商业街-邵阳市双清区 | 空置中

购物中心 1 层

购物中心 临街 可餐饮 上水

40 m^2
建筑面积

2800元/月
2.33元/ m^2 /天

2) 邵东城区，72 元/ m^2 /月，来源：



(速转店) 189073缤纷环球城三楼大品牌餐饮区91046

邵东-邵东城区 | 邵东工业品市场-邵阳市邵东市 | 经营中

商业街店铺 3 层

商业街店铺 临街 可餐饮 上水

150 m^2
建筑面积

1.08万/月
2.41元/ m^2 /天

3) 北塔城区，65 元/ m^2 /月，来源：



免租万里百货 学校 医院沿线 临街旺铺 楼盘集中人多

北塔-北塔城区 | 江北商业街临街门面 | 空置中

临街门面 1 层

临街门面 临街 可明火 上水

50 m^2
建筑面积

3250元/月
2.17元/ m^2 /天

（3）物业管理费收入

参考邵阳市现有物业管理收费水平和现场调查，本项目建筑物业管理收费单价按 0.9 元/m²·月计算，收费面积按当年出租面积 30546.08 m²为基数计算。

关于和谐公租房小区 物业服务费及机动车停放服务收费标准的批复

邵阳市住房保障服务中心：

你中心《请求核定和谐公租房小区物业服务标准的请示》收悉。和谐公租房小区为政府投资兴建的保障性住房小区，其物业及停车服务收费都属于实行政府指导价的定价事项。鉴于小区住户主要为市城区住房困难家庭、外来务工人员 and 新增就业无房职工的实际情况，同意你中心参照原邵阳市物价局原邵阳市房产局《关于公布城区住宅公共性物业收费指导标准的通知》（邵价服[2010]137号）确定的三级服务标准进行物业管理。根据《价格法》、《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调[2017]4号）及《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调[2019]217号）等有关规定，经我委实地勘查审核和研究，现将和谐公租房小区住宅物业及机动车停放服务收费标准核定如下：

一、住宅物业服务收费政府指导价标准：高层住宅物业服务费为每平方米建筑面积不超过1.30元/月；多层住宅物业服务费为每平方米建筑面积不超过0.90元/月；小区内配套的商业等非住宅物业收费，实行市场调节价。住宅装修管理服务费每平方米建筑面积0.03元/天；装修垃圾清运费每平方米建筑面积2元；装修工人临时出入证5元/证；装修押金一次性收取1000元/

(4) 停车费收入

根据现场调查和参考周边停车位出租价格进行估算，目前本项目所在区域车位出租价格在 10 元左右/天·个，本项目取 10 元/天·个。根据规划方案，共有停车位 127 个，出租率在项目运营期前 3 年分别为 50%、60%、70%，之后保持 80%不变。

2、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位 (不含公立医院) 机动车停放服务最高收费标准

单位：元/辆

时间 \ 方式	每小时	每次
白 天 (07: 00-20: 00)	5	10
夜 间 (20: 00-07: 00)	1	5
备注： 1、计时收费以小时为计费单位，不足 1 小时按 1 小时收费，计次收费每次按 12 小时计算，一个停车场不能同时采取计时或计次两种计费方式： 2、60 分钟以内（含 60 分钟）免费； 3、每车每天最高收费不得超过 20 元； 4、上述收费标准是指小型车辆停放服务收费，其他车辆停放按照实际占用车位数计收。		

（5）充电桩收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）对电动汽车充换电服务费实作政府指导价管理。根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本项目的收入和成本。根据邵阳市实际情况，充电服务费按0.8元/千瓦时计算（不含电费，电费由消费者承担），本项目32个40kw·h的新能源充电桩收费标准暂按0.8元/Kwh计，暂不考虑价格上涨。运营期年平均使用时长按3h计算。年经营天数为365天，运营期利用率为40%。

置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；充换电机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。



(6) 广告位租赁收入

根据项目实际情况，本项目小区道闸、公示牌及电梯等可设置广告位 150 个，参考传播易等采购平台墙面广告及电梯广告定价，根据对当地周边区域类似项目的市场调研，湖南省广告租赁在 2000-4000 元/个/月之间，出于谨慎性原则，本项目广告按 1,200 元/月。出租率在项目运营期为 64%。相关可比市场价格如下：。

序号	所在位置	租金标准(元/个/月)	数据来源	图片
1	邵阳市社区门禁广告	2,400.00		

2	邵阳市 小区电梯 投放广告	3,600.00	 湖南邵阳电梯广告公司 小区电梯投放广告价格 ¥120.00
3	邵阳电 梯广告 (100框 起投)	2,880.00	 邵阳电梯广告 (100框起投) ¥96.00 07:42:20 182****2139 联系了该媒体所在商家 08:17:20 132****0109 联系了该媒体所在商家 服务参数 模式: cpd, 分线: 电梯, 地区: 邵阳市 传播宝 资金安全 商家实名 金牌运营 请认准线上招牌交易, 线下交易资金安全不受平台保护

4	邵阳市 小区快 递柜	1,260.0 0	
---	------------------	--------------	--

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 16,606.96 万元，具体收入预测情况如下表所示；

[illegible]

序号	收入项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	功率（kw·h）	40	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	使用时间（h）	3	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数	273.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
6	广告位租赁收入	103.68	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24
	单价（元/个/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	广告位（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	月份	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12
收入合计（万元）		383.87	516.64	521.28	539.55	539.55	539.55	553.97	553.97	553.97	569.00

[illegible]

序号	收入项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	利用率	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	功率（kw·h）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40
	使用时间（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
6	广告位租赁收入	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24
	单价（元/个/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	广告位（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
收入合计（万元）		569.00	569.00	584.84	584.84	584.84	601.53	601.53	601.53	618.88	618.88

[illegible]

序号	收入项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
	功率（kw • h）	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
	使用时间（h）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
6	广告位租赁收入	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24	46.08	3,882.24
	单价（元/个/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
	广告位（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	出租率	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
收入合计（万元）		618.88	637.11	637.11	637.11	656.25	656.25	656.25	676.33	225.45	16,606.96

（三）项目预期成本预测

1、运营成本主要包括：人员工资及福利费、日常维修费、外购燃料及动力费、其他管理费用等。

（1）人员工资及福利费：主要为管理人员、保洁、保安等工资福利费等。根据项目可行性研究报告，工作人员按25人计，考虑行业平均薪酬和地区人均收入情况，人均工资及福利费按6.0万元/年计算，项目运营期内每3年上涨5%。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省统计局 发布时间：2023-05-22			打印本页		
			单位：元、%		
行业	2022年	增长			
总计	55780	2.4			
农、林、牧、渔业	40399	-2.2			
采矿业	59566	4.4			
制造业	60144	3.3			
电力、热力、燃气及水生产和供应业	52208	4.5			
建筑业	53928	-0.3			
批发和零售业	51200	2.6			
交通运输、仓储和邮政业	54339	7.0			
住宿和餐饮业	43693	3.5			
信息传输、软件和信息技术服务业	73646	-2.7			
金融业	75050	11.0			
房地产业	50624	0.8			
租赁和商务服务业	51962	-1.5			
科学研究和技术服务业	61160	7.2			
水利、环境和公共设施管理业	48409	-4.0			
居民服务、修理和其他服务业	50501	0.3			

（2）日常维护修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》及项目实际情况，修理费用拟按总投资的0.3%估算；

本项目取值	参考依据
维修费用按总投资的0.3%估算	参考行业维修费用按总投资的0.1%-1%。

（3）外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力主要有水、电等，依据《湖南省发改委关于电价调整有关问题的通知》（湘发改价商〔2016〕478号）一般工商业及其它用

电价为 0.8777 元/kwh，本项目用电量暂按 59.74 万 kwh/年测算，单价取 0.88 元/kwh；用水量暂按 3.64 万 m³/年测算，单价取 4.63 元/m³。

(4) 其它管理费用：参照《建设项目经济评价方法与参数(第三版)按照项目收入的 1%进行计取。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为收入的 1%	1.按收入的 1%-5%计提

2、增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加、房产税。

销项增值税：公租房、配套服务用房出租收入、停车位租赁收入、广告位租赁收入等按 9%计征增值税，物业服务收入按 6%计征增值税，充电桩服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，经营成本按增值税率 13%考虑。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2022 年税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

城建税及附加：项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2%计算。

房产税：按房屋出租收入的 12%计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目成本预测

本项目的主要成本为人员工资及福利费、日常维修费、外购燃料及动力费、其他管理费用及相关税费。债券存续期内运营成本及附加为 9,515.03 万元，预测情况如下表所示：

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	外购燃料及动力费	增值税与税金及附加	合计
2026 年	112.50	23.15	3.84	52.07	22.52	214.08
2027 年	150.00	30.86	5.17	69.42	30.03	285.48
2028 年	150.00	30.86	5.21	69.42	30.03	285.52
2029 年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2030 年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2031 年	157.50	30.86	5.40	69.42	31.53	294.71
2032 年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2033 年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2034 年	165.38	30.86	5.54	69.42	33.12	304.32
2035 年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2036 年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2037 年	173.65	30.86	5.69	69.42	34.77	314.39
2038 年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2039 年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2040 年	182.33	30.86	5.85	69.42	36.52	324.98
2041 年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	外购燃料及动力费	增值税与税金及附加	合计
2042年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10
2043年	191.45	30.86	6.02	69.42	38.35	336.10
2044年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2045年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2046年	201.02	30.86	6.19	69.42	40.26	347.75
2047年	211.07	30.86	6.37	69.42	51.51	369.23
2048年	211.07	30.86	6.37	69.42	78.52	396.24
2049年	211.07	30.86	6.37	69.42	78.52	396.24
2050年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2051年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2052年	221.62	30.86	6.56	69.42	82.52	410.98
2053年	232.70	30.86	6.76	69.42	86.67	426.41
2054年	77.57	10.29	2.25	23.14	28.89	142.14
合计	5,234.83	866.66	166.09	1,949.55	1,297.90	9,515.03

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

邵阳市凤形山公租房建设项目预期总收入16,606.96万元，预期总成本9,515.03万元。项目净收益7,091.93万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整邵阳市2024年第四期专项债券邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目的2,000.00万元，发行利率2.67%，发行时间30年。调整债券在2024年10月前的利息26.70万元由邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目承担。

邵阳市凤形山公租房建设项目，已于2024年9月19日发行政府专项债券800万元，发行利率为2.21%，发行时间20年。本次拟申请调整政府专项债券2,000.00万元，发行利

率为 2.67%，发行时间 30 年。债券偿付方式均为每半年付息一次,,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。邵阳市凤形山公租房建设项目还本付息情况如下表所示：

邵阳市凤形山公租房建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2024 年 9 月		800.00		800.00		
2024 年 10 月	800.00	2000.00		2,800.00		
2025 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2026 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2027 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2028 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2029 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2030 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2031 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2032 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2033 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2034 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2035 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2036 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2037 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2038 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2039 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2040 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2041 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2042 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2043 年	2,800.00			2,800.00	71.08	71.08
2044 年	2,800.00		800.00	2,000.00	71.08	871.08
2045 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2046 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2047 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2048 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2049 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2050 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2051 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2052 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2053 年	2,000.00			2,000.00	53.40	53.40
2054 年 4 月	2,000.00		2,000.00		26.70	2,026.70
合计		2,800.00	2,800.00		1,928.90	4,728.90

（三）项目融资平衡情况

邵阳市凤形山公租房建设项目偿债资金来源为公租房出租收入、配套服务用房出租收入、物业管理费收入、停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 7,091.93 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50。

邵阳市凤形山公租房建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
邵阳市凤形山公租房建设项目	7,091.93	2,800.00	4,728.90	1.50

邵阳市凤形山公租房建设项目融资平衡情况已经通过

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表。

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.50	1.85
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.70	1.50	1.30

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.15，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.30，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示。

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	26,894.10	6,172.28	3,086.14	1,028.72	383.87	516.64	521.28	539.55
1	资本金流入	7,487.14	3,372.28	3,086.14	1,028.72				
2	融资资金流入	2,800.00	2,800.00						
3	运营期现金流入	16,606.96				383.87	516.64	521.28	539.55
二	现金流出	24,451.15	6,172.28	3,086.14	1,028.72	276.32	356.56	356.60	365.79
1	建设期资金流出	10,207.22	6,172.28	3,015.06	1,019.88				
2	运营期资金流出	9,515.03				214.08	285.48	285.52	294.71
3	融资还本付息	4,728.90	-	71.08	8.84	62.24	71.08	71.08	71.08
三	现金净流量	2,442.95				107.55	160.08	164.68	173.76
四	期末累计现金结存					107.55	267.63	432.31	606.07

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	539.55	539.55	553.97	553.97	553.97	569.00	569.00	569.00	584.84	584.84
资本金流入										
融资资金流入										
运营期现金流入	539.55	539.55	553.97	553.97	553.97	569.00	569.00	569.00	584.84	584.84
现金流出	365.79	365.79	375.40	375.40	375.40	385.47	385.47	385.47	396.06	396.06
建设期资金流出										
运营期资金流出	294.71	294.71	304.32	304.32	304.32	314.39	314.39	314.39	324.98	324.98
融资还本付息	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08
现金净流量	173.76	173.76	178.57	178.57	178.57	183.53	183.53	183.53	188.78	188.78
期末累计现金结存	779.83	953.59	1,132.16	1,310.73	1,489.30	1,672.83	1,856.36	2,039.89	2,228.67	2,417.45

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	584.84	601.53	601.53	601.53	618.88	618.88	618.88	637.11	637.11	637.11
资本金流入										
融资资金流入										
运营期现金流入	584.84	601.53	601.53	601.53	618.88	618.88	618.88	637.11	637.11	637.11
现金流出	396.06	407.18	407.18	407.18	1,218.83	401.15	401.15	422.63	449.64	449.64
建设期资金流出										
运营期资金流出	324.98	336.10	336.10	336.10	347.75	347.75	347.75	369.23	396.24	396.24
融资还本付息	71.08	71.08	71.08	71.08	871.08	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40
现金净流量	188.78	194.35	194.35	194.35	-599.95	217.73	217.73	214.48	187.47	187.47
期末累计现金结存	2,606.23	2,800.58	2,994.93	3,189.28	2,589.33	2,807.06	3,024.79	3,239.27	3,426.74	3,614.21

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
现金流入	656.25	656.25	656.25	676.33	225.45
资本金流入					
融资资金流入					
运营期现金流入	656.25	656.25	656.25	676.33	225.45
现金流出	464.38	464.38	464.38	479.81	2,168.84
建设期资金流出					
运营期资金流出	410.98	410.98	410.98	426.41	142.14
融资还本付息	53.40	53.40	53.40	53.40	2,026.70
现金净流量	191.87	191.87	191.87	196.52	-1,943.39
期末累计现金结存	3,806.08	3,997.95	4,189.82	4,386.34	2,442.95

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于公租房出租收入、配套服务用房出租收入、物业管理费收入、停车费收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是邵阳市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与

政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《邵阳市本级 2024 年专项债券邵阳市凤形山公租房建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2024 年10月28日

邵阳市北塔区 2024 年专项债券用途调整
优质蔬菜基地基础设施及配套项目
预期收益与融资平衡方案

邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目于 2023 年 10 月 16 日发行 2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期）2,000.00 万元，现申请调整 2,000.00 万元至优质蔬菜基地基础设施及配套项目（调整后），具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目	邵阳市北塔区教育局	2,000	30 年	3.14%	优质蔬菜基地基础设施及配套项目	邵阳市北塔区农业农村局	2,000	29 年

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳，是湖南省下辖地级市，史称“宝庆”。位于湘中偏西南，资江上游，北障雪峰之险，南屏越城岭之秀，资水流贯全境，与邵水汇聚市内，中间盆地珠连，丘陵起伏；东与衡阳市为邻，南与永州市和广西壮族自治区桂林市接壤，西与怀化市交界，北与娄底市毗连；介于北纬 $25^{\circ} 58' \sim 27^{\circ} 40'$ ，东经 $109^{\circ} 49' \sim 112^{\circ} 57'$ 之间。2023 年辖大祥区、双清区、北塔区，邵东市、武冈市、新邵县、邵阳县、隆回县、洞口县、新宁县、绥宁县、城步苗族自治县，土地总面积 20,824.37 平方千米。全市户籍人口 809.66 万人，常住人口 635.88 万人，其中城镇人口和乡村人口分别为 345.46 万人和 290.42 万人；人口自然增长率 0.48‰。

邵阳市本级 2021-2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	460.71	485.27	508.32
居民人均可支配收入（元）	32,984.00	34,790.67	37,819.08
一般预算收入（亿元）	32.62	31.08	29.76
政府性基金收入（亿元）	81.74	82.42	58.47
其中：国有土地出让收入（亿元）	76.02	68.79	49.9
政府性基金支出（亿元）	89.32	109.76	65.46
其中：国有土地出让支出（亿元）	67.4	66.17	27.86

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

邵阳市北塔区农林水利类型专项债券优质蔬菜基地基础设施及配套项目基

本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	项目总投资12134.42万元，项目地点位于北塔区茶元头街道、陈家桥镇、田江街道。项目建设期为2024年01月-2026年6月，共计30个月。	主要建设内容包括对北塔区茶元头街道、陈家桥镇产业园、田江街道的三个蔬菜基地提质改造4000亩，新建优质蔬菜基地1000亩，新建大棚共60000㎡，新建农产品研发楼1965.03㎡，新建农产品低温保鲜库2400㎡，新建农产品交易、检测中心1280㎡，新建农产品加工中心2640㎡，新建门卫室40㎡，以及配套道路、停车位、水渠喷灌设施、机耕道、储水池、电力网等基础配套设施。	邵阳市北塔区农业农村局	1、《关于优质蔬菜基地基础设施及配套项目可行性研究报告的批复》（邵北发改〔2022〕12号）； 2、《关于优质蔬菜基地基础设施及配套项目用地预审和选址意见书（用字第4305012022000038号）》； 3、《关于邵阳市北塔区蔬菜生产基地基础项目环境影响报告的批复》（邵北环〔2022〕31号）。

优质蔬菜基地基础设施及配套项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施，不仅推进邵阳市北塔区建设现代农业，提高蔬菜农产品产、运、销等产业链条的发展水平的重要举措。通过本项目的实施，可以进一步扩大设施原因规模、促进农产品种植业、运输业等相关产业的利益联结，为保障共

同利益实现产业的协调发展。

通过本项目实施，促进了农产品产业链条的发展与完善，同时对促进当地农业产业化发展，建设现代农业等提供了良好的基础条件。建设将充分发挥蔬菜大棚的增产提质效能，提高蔬菜生产能力，全面加强面向全行业的科技创新基地建设；优化蔬菜从业者结构，加快建设知识型、技能型、创新型蔬菜经营者队伍；大力发展数字蔬菜，实施蔬菜机械化，推进现代化试验示范和遥感技术应用。打造绿色有机智慧蔬菜示范基地，构建现代化蔬菜产业体系。

（二）社会效益分析

本项目的实施，将提高蔬菜销售和种植水平，将推进本基地规模化、专业化产销一体化的经营转变，走集约农业道路，落实上级部门中关于“推进机械化、工厂化，走装备农业道路”的政策要求。提高合作社农业设施装备水平，提升蔬菜生产效率及质量，推进蔬菜种植基地农业现代化进程。同时提高区域自给率，提升土地整体利用率，节水节能降耗。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目所属资金投向领域为农业领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经邵阳市北塔区发展和改革局立项审批，批发文件《关于优质蔬菜基地基础设施及配套项目可行性研究报告的批复》邵北发改字〔2022〕12号。

3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

目前已办理《关于邵阳市北塔区蔬菜生产基地项目环境影响报告表的批复》（邵北环评〔2022〕31号）、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第430501202200003B）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本次项目申请调整专项债券资金需求2,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成

熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

(六) 项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表					
项目名称	优质蔬菜基地基础设施及配套项目				
主管部门	邵阳市北塔区农业农村局				
项目资金 (万元)	资金总额：12,134.42 万元				
	一、政府专项债券资金：3,000.00 万元				
	二、其他资金：9,134.42 万元				
项目实施 进度计划	开始时间		完成时间		
	2023 年 9 月		2026 年 3 月		
项目绩效 目标	本项目主要建设内容：包括对北塔区茶元头街道、陈家桥镇产业园、田江街道的三个蔬菜基地提质改造4000亩，新建优质蔬菜基地1000亩，新建大棚共60000m²，新建农产品研发大楼1965.03m²，新建农产品低温保鲜库2400m²，新建农产品交易、检测中心1280m²，新建农产品加工中心2640m²，新建门卫室40m²，以及配套道路、停车位、水渠喷灌设施、机耕道、储水池、电力网等基础配套设施。				
	本项目的实施，将提高蔬菜销售和种植水平，将推进本基地规模化、专业化产销一体化的经营转变，走集约农业道路，落实上级部门中关于“推进机械化、工厂化，走装备农业道路”的政策要求。提高合作社农业设施装备水平，提升蔬菜生产效率及质量，推进蔬菜种植基地农业现代化进程。同时提高区域自给率，提升土地整体利用率，节水节能降耗。				
项 目 绩 效	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	

指标					绩效标准	
	产出指标	数量指标	新建大棚	m ²	60,000.00	
			新建农产品研发大楼	m ²	1,965.03	
			新建农产品低温保鲜库	m ²	2,400.00	
			新建农产品交易、检测中心	m ²	1,280.00	
			新建农产品加工中心	m ²	2640	
			停车位	个	150	
			充电桩	个	50	
		质量指标	合格率	>95%	>95%	
		时效指标	完工时间	31 个月	31 个月	
		成本指标	项目总投资	万元	12,134.42	
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	促进冷链物流行业发展		
		社会效益指标	对居民就业影响	增加居民就业机会		
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件		
		可持续影响指标	推动社会发展	提升城市空间与环境的可持续发展能力		
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	>90%	>90%	
	偿债风险					
	风险描述：项目主要收益来源于（农产品低温保鲜库、农产品研发大楼、农产品交易、检测中心、农产品加工中心、建设蔬菜基地）租赁收入、农产品农残检测中心收入，停车位收入、充电桩费服务收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。					
	应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。					

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1.编制依据

国家发展改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、国家现行有关政策，费用标准；

类似建设项目的技术经济指标等；

预备费按第一、二部份费用之和的 5%计算；

《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号；

国家税务总局国税函[2006]769 号文件；

建设单位管理费按财政部财建[2016]504 号文件规定计算；

工程建设监理费依据发改价格字(2007)670 号文规定计算；

建设项目前期工作咨询费依据国家计委计价格(1999)1283 号文规定计取；

工程勘察费依据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版规定计算；

工程设计费依据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版规定计算；

招标代理服务费等按国家计委计价格(2002)1980 号文规定计取；

《关于重新发布施工图审查服务费收费标准(湘发改服[2015]861号)》；

《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》(湘建价协〔2016〕25号)；

2、总投资估算

项目总投资 12,134.42 万元，详见项目投资估算表：

项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				占总投资 比例 (%)
		建安工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注	
一	工程费用	9067.76	45.92		9113.68					75.11%
1	田型调整	450.00			450.00	亩	5000.00	900.00		
2	水渠喷灌设施	1000.00			1000.00	亩	5000.00	2000.00		
3	机耕道	800.00			800.00	亩	5000.00	1600.00		
4	储水池	750.00			750.00	亩	5000.00	1500.00		
5	电力网	75.00			75.00	亩	5000.00	150.00		
6	道路	732.00			732.00	m ²	18300.00	400.00		
7	新建大棚	1800.00			1800.00	m ²	60000.00	300		
8	农产品研发楼	550.21			550.21	m ²	1965.03	2800.00		
9	农产品低温保鲜库	672.00			672.00	m ²	2400.00	2800.00	按2层计容	
10	农产品交易、检测中心	358.40			358.40	m ²	1280.00	2800.00	按2层计容	
11	农产品加工中心	686.40			686.40	m ²	2640.00	2600.00	按2层计容	

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				占总投资比例 (%)
		建安工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注	
12	门卫室	8.00			8.00	m ²	40.00	2000.00		
13	绿化	196.80			196.80	m ²	9840.00	200.00		
14	停车位	79.88			79.88	m ²	2662.50	300.00		
15	场地硬化	184.35			184.35	m ²	5267.00	350.00		
16	土石方工程	221.39			221.39	m ²	49197.88	45.00		
17	室外给排水	177.70			177.70	m ²	17769.50	100.00		
18	室外电气及亮化	248.77			248.77	m ²	17769.50	140.00		
19	室外消防	71.08			71.08	m ²	17769.50	40.00		
20	充电桩	2.80	45.92		2.80	个	14.00	34800.00	双枪60KW	
21	监控、环卫设施	3.00			3.00	项	1.00	30000.00		
二	工程建设其它费用			1636.63	1636.63					13.49%
1	建设单位管理费			242.69	242.69	基本建设项目建设成本管理规定 (财建〔2016〕504号)				2.00%
2	工程监理费			376.17	376.17	参照发改价格[2007]670号文件计取, 下浮计取				3.10%
3	项目前期工作咨询费			60.67	60.67	按发改价格 (2015) 299号文, 参照计价格[1999]1283				0.50%

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				占总投资 比例 (%)
		建安工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注	
						号下浮计取				
4	工程设计费			546.05	546.05	参考计价格〔2002〕10号,按发改价格(2015)299号文件,下浮计取				4.50%
5	工程勘察费			109.21	109.21	参考建标【2007】164号,按第一部分工程费用的0.8%,下浮计取				0.90%
6	造价咨询费			109.36	109.36	参考湘建价协〔2016〕25号文下浮计取				0.90%
11	劳动安全卫生评审费			18.23	18.23	工程费用×0.2%				0.15%
12	场地准备费及临时设施费			91.14	91.14	工程费用×1%				0.75%
13	工程保险费			36.45	36.45	工程费用×0.4%				0.30%
14	招标代理费			18.23	18.23	参考发改价格[2011]534号文件,下浮计取				0.15%
16	水土保持补偿费			11.32	11.32					0.09%
17	环境影响评价服务费			8.00	8.00	结合发改价格〔2015〕299号,参考计价格[2002]125号,下浮计取				0.07%
18	征地拆迁费									
19	检测费			9.11	9.11	工程费用×0.1%				0.08%

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				占总投资 比例 (%)
		建安工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注	
三	预备费			1075.03	1075.03	按(一+二-土地费)的10%计算				8.86%
四	建设期利息			355.00	355.00	以相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定				2.93%
五	总投资	9067.76		3066.66	12134.42					100.00%

本项目本次拟调整专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

本项目总投资估算为12,134.42万元，资金来源为申请债券及地方财政资金等方式，2024年计划投资金额为6,800.00万元。

具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目	总投资	2024 年	2025年	2026年
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	12,134.42	6,800.00	4,000.00	1,334.42

其中，2024年月度投资计划如下表所示：

2024年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	投资金额							
	其中：专项债券金额							

续上表

项目名称	月度	8月	9月	10月	11月	12月	合计
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	投资金额			2,000.00	2,000.00	2,800.00	6,800.00
	其中：专项债券金额			2,000.00			2,000.00

(二) 资金筹措方案

优质蔬菜基地基础设施及配套项目资金筹措方式为建

设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 12,134.42 万元，其中用于项目支出的资本金 7,134.42 万元，该项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元，预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。。

项目资金筹措表

(单位：万元)

项目名称	总投资	资金来源					本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额	其他融资			
优质蔬菜基地基础设施及配套项目	12,134.42	7,134.42	0.00	2,000.00	3,000.00	0.00	2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期）	30	29

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入测算依据

优质蔬菜基地基础设施及配套项目经营收入主要为低温保鲜库、农产品研发楼、蔬菜基地大棚的租赁收入、农残检测中心收入、停车位服务收入和充电桩服务收入。

(1) 租赁收入

①低温保鲜库租赁收入：本项目建农产品低温保鲜库 2400m²，燃料及动力费由租赁方承担。参考邵阳市周边区县冷库出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 70 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期

每3年增长5%，出租率按第1年70%、第2年85%、第3年及以后90%测算。参考邵阳市周边区县冷库出租案例如下图：

名称	单价（元/m ² /月）	来源
邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租	85	信息来源：邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租-邵阳仓小二
邵阳市新邵县酿溪镇 3500 平方米冷库出租	80	信息来源：湖南邵阳新邵酿溪镇冷库出租_邵阳仓小二

仓小二 > 邵阳厂房 > 邵阳新邵厂房 > 邵阳新邵厂房出租



1/8 外景图

邵阳市邵阳县多温仓 9000m² 楼库

库源编号: CK170927058 举报

85元/m²/月 租金含税物业

9000m²可租面积

框架结构
建筑结构

楼库
建筑类型

库房优势

所在位置 湖南 邵阳 新邵 酿溪镇

最近更新 2021-07-29 11:37

联系客服

400 0827 818

在线咨询

仓小二 > 邵阳仓库 > 邵阳新邵仓库 > 邵阳新邵仓库出租



1/4 外景图

湖南邵阳新邵仓库冷库出租

库源编号: KF231007009 举报

80元/m²/月 租金含税物业

3500m²可租面积

冷库 常温库 / 干仓
仓库类型

楼库
建筑类型

库房优势 独栋 独栋 多层

所在位置 湖南 邵阳 新邵 酿溪镇

最近更新 2023-10-07 15:28

联系客服

400 0827 818

在线咨询

②农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入：本项目建农产品研发楼 1,965.03m²，农

16

产品交易、检测中心 1,280m²，农产品加工中心 2,640m²，参考邵阳市周边区县厂房租赁单价，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 28 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。参考邵阳市周边区县厂房租赁案例如下图：

名称	单价 (元 /m²/月)	来源
邵阳县黄塘乡檀正村 厂房出租	30	信息来源：邵阳市大祥区 4700 平方米厂房出租-邵阳百姓网(baixing.com)
邵阳县九公桥镇厂房 出租	30	信息来源：邵阳市北塔区湘商产业园厂房出租-邵阳百姓网(baixing.com)
邵阳县巨龙工业园	30	信息来源：巨龙工业园厂房出租-邵阳县百姓网(baixing.com)

微信扫一扫

1秒查看

(速转店) I36大祥区7739厂房出租6886进出方便

1元/平米/天

2023年7月15日 21次浏览

免费发送到微信

联系:

1367739****

查看完整号码

其他联系:

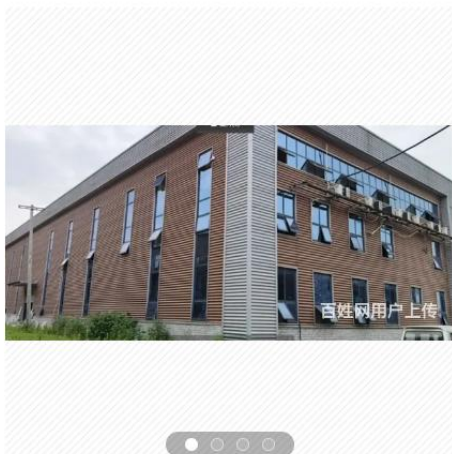
留言咨询一下

百姓网用户上传

图片由用户自行上传，本网站无法鉴别所上传图片版权，如涉及侵权请通知，本网站将及时处理。

(速转店) 186北塔区7392湘商产业园323I厂房出租

1元/平米/天 2023年7月3日 21次浏览 免费发送到微信



联系: 1867392****

查看完整号码

其他联系:

留言咨询一下

图片由用户自行上传, 本网站无法鉴别所上传图片版权, 如涉及侵权, 本网站将及时处理。

邵阳县百姓网

找服务 找工作 找二手车

邵阳县百姓网 > 邵阳县房屋 > 邵阳县厂房/仓库

(速转店) 191巨龙工业园7735厂房出租9962

1元/平米/天 2023年6月2日 12次浏览 免费发送到微信



联系: 1917735****

查看完整号码

其他联系:

私信

免费留言

③大棚蔬菜基地租赁收入: 项目规划建设蔬菜基地 5000 亩, 包含大棚 60,000m² (约 90 亩), 含大棚 66 个。由于市场上无邵阳相关蔬菜基地出租信息, 参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租价格, 本项目大棚蔬菜基地租赁单价按 1980

元/亩/年测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年及以后 85%测算。参考湖南省内市县蔬菜大棚经营权出租案例如下图（其中邵阳市案例公示为 5000m²，出租单价为 2000 元/月，换算单价=（（2000*12）/5000）*666.67=3200 元/亩/年）：

名称	单价（元/亩/年）	来源
常德市汉寿县 11 个蔬菜大棚经营权出租	2300	信息来源：常德 11 个蔬菜大棚经营权出租-土流网（tuliu.com）
郴州市桂东县 8.68 亩耕地经营权出租	5180	信息来源：郴州桂东县 8.68 亩耕地出租-土流网（tuliu.com）
邵阳市武冈育秧育苗土地出租	3200	信息来源：邵阳市武冈育秧育苗土地出租-邵阳 58 同城

常德土流网 > 常德土地 > 汉寿县土地 > 汉寿县耕地 > 汉寿县水浇地



常德11个蔬菜大棚经营权出租

土地编码: 12501 更新时间: 2018-03-30 15:43:57 2138 次查看

价格

2300 元/亩/年

已交易

超万

土地类型

耕地|水浇地

流转类型

经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限

10 年

土地面积

7 亩

土地地点

湖南/常德/汉寿县

金牌会员

一对一匹配地源

立即充值

安全交易

资金担保

立即查看

郴州土流网 > 郴州土地 > 桂东县土地 > 桂东县耕地 > 桂东县水浇地



郴州桂东县 8.68亩 其它耕地 出租

土地编码:T716467 更新时间:2022-07-20 10:09:05 808 次查看

价格

5180 元/亩/年

我要贷款 >

成交后, 需支付交易服务费 查看详情 >

土地地点 湖南/郴州/桂东县

土地类型 耕地|水浇地

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 10 年

土地面积 8.68 亩

适合经营 草皮

58同城·房产

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳土地出租 > 武冈土地出租

(出租) 本地用于育苗、育秧等

随时可看 更新于2024-10-30



2000 元/月 0.01元/m²/天

5000m²

建筑面积

农业用地

暂无数据

面议

支付方式

区域: 武冈区

地址: 湾头桥镇 地图



夏女士

个人

已在58注册9年

已实名认证

电话联系TA



(2) 停车位出租收入: 本项目新增停车位为 94 个。参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价调〔2019〕217 号)。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 32.1 元，结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目停车位按 15 元/个/天计算，一年按 365 天为基数测算，预计运营期出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%，第 4 年及以后 90%进行测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	5	64%	5	12.8
2	1-1.5h	10	12%	2	2.4
3	1.5-2h	10	8%	2	1.6
4	2-2.5h	15	9%	1	1.35
5	2.5-3h	15	5%	1	0.75
6	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		19.3
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	2	10%	2	0.4
2	1-1.5h	4	8%	3	0.96
3	1.5-2h	4	8%	2	0.64
4	2-2.5h	6	12%	2	1.44
5	2.5-3h	6	13%	2	1.56

6	3-3.5h	8	13%	3	3.12
7	3.5-4h	8	18%	2	2.88
8	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					32.1

(3) 充电桩收入：本项目配备充电桩 28 个；根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目按 0.8 元/kw 测算；根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw•h 测算；根据《2022 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2021 年我国 24 座城市公建类充电桩平均时间利用率为 13.0%，相较 2020 年增长 5.6%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长，假设近两年以时间利用率增速 4% 增长，则预计本项目平均时间利用率为 21%，达到 5.04 小时/天，本项目充电桩使用时长按 4.8 小时计算，使用率按第 1 年 40%、第 2 年 45%、第 3 年 50%、第 4 年及以后 55% 测算。

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
1	湘潭人社局充电站	湖南省湘潭市岳塘区芙蓉中路 137 号	充电费 0.8777 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9671.html
2	湘潭国土资源局快充充电站	湖南省湘潭市湘潭县北二环路	充电费 0.9 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9678.html
3	长沙新兴科技产业园充电站	湖南省长沙市长沙县伊莱克斯大道	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9817.html

(二) 项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 16,190.54 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位：万元)

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1、租赁收入	146.01	352.81	373.66	393.27	393.27	393.27	412.95	412.95	412.95	433.55	433.55	433.55	455.25	455.25
1.1 低温保鲜库租赁收入	70.56	171.36	181.44	190.51	190.51	190.51	200.05	200.05	200.05	210.03	210.03	210.03	220.55	220.55
出租面积 ()	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
单价 (元/月)	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	81.03	81.03	81.03	85.09	85.09
出租率%	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
增长率%	100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%
1.2 农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、	69.21	168.08	177.96	186.86	186.86	186.86	196.20	196.20	196.20	205.99	205.99	205.99	216.29	216.29

农产品加工中心租赁收入														
出租面积 ()	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03
单价 (元/月)	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03
出租率%	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
增长率%	100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%
1.3 蔬菜基地大棚租赁收入	6.24	13.37	14.26	15.90	15.90	15.90	16.70	16.70	16.70	17.53	17.53	17.53	18.41	18.41
出租面积 (亩)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
单价 (元/亩/年)	1,980.00	1,980.00	1,980.00	2,079.00	2,079.00	2,079.00	2,182.95	2,182.95	2,182.95	2,292.10	2,292.10	2,292.10	2,406.70	2,406.70
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增长率%	100%	100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%	116%	122%	122%
2、停车位收入	15.44	36.03	41.17	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32

数量 (个)	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
单价 (元/个/天)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
使用率%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3、充电桩收入	31.4	70.64	78.49	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34
充电桩数 (个)	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
充电桩小时 (小时/天)	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
次充电度数 (kw)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
充电收费标准 (元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
利用率%	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
合计	192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91

续上表

类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1、租赁收入	455.25	478.06	478.06	478.06	501.93	501.93	501.93	527.04	527.04	527.04	553.38	553.38	553.38	484.21	12,622.98
1.1 低温保鲜库租赁收入	220.55	231.57	231.57	231.57	243.16	243.16	243.16	255.31	255.31	255.31	268.06	268.06	268.06	234.55	6,115.63
出租面积 ()	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
单价 (元/月)	85.09	89.34	89.34	89.34	93.81	93.81	93.81	98.50	98.50	98.50	103.42	103.42	103.42	108.59	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
1.2 农产品研发楼、农产品交易中心和检测中心、农产品加工中心租赁收入	216.29	227.16	227.16	227.16	238.47	238.47	238.47	250.42	250.42	250.42	262.94	262.94	262.94	230.08	5,998.32
出租面积 ()	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	5,885.03	

单价（元/ /月）	34.03	35.74	35.74	35.74	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	41.37	41.37	41.37	43.44	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
增长率%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
1.3 蔬菜 基地大棚 租赁收入	18.41	19.33	19.33	19.33	20.30	20.30	20.30	21.31	21.31	21.31	22.38	22.38	22.38	19.58	509.03
出租面积 （亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
单价（元/ 亩/年）	2,406.70	2,527.04	2,527.04	2,527.04	2,653.39	2,653.39	2,653.39	2,786.06	2,786.06	2,786.06	2,925.36	2,925.36	2,925.36	3,071.63	
出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
增长率%	122%	128%	128%	128%	134%	134%	134%	141%	141%	141%	148%	148%	148%	155%	
2、停车位 收入	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	38.60	1,242.92
数量（个）	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	
单价（元/ 个/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
使用率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

3、充电桩收入	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	86.34	71.95	2324.64
充电桩数（个）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
充电桩小时（小时/天）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	
次充电度数（kw）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
充电收费标准（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
利用率%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
合计	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76	16,190.54

（三）项目成本测算依据

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费、日常维护维修费、运营管理费用、税金及附加等。

（1）工资福利费：本项目运营人数 10 人。《湖南统计年鉴-2022》中邵阳市平均工资为 6.4 万元，考虑员工福利、税收及保险，出于谨慎原则，项目运营期管理人员第一年年均工资福利按 6.2 万元/人计算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资福利从运营期起每 3 年增长 5%测算。

表2 2022年城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资

单位：元、%

行业	2022年	2021年	增长速度
合 计	91413	85438	7.0
农、林、牧、渔业	59293	58199	1.9
采矿业	71628	68983	3.8
制造业	86572	82484	5.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	113391	106637	6.3
建筑业	62797	62179	1.0
批发和零售业	74566	70829	5.3
交通运输、仓储和邮政业	99491	96132	3.5
住宿和餐饮业	44542	43349	2.8
信息传输、软件和信息技术服务业	132496	117793	12.5
金融业	121204	108042	12.2
房地产业	77246	77348	-0.1
租赁和商务服务业	71993	72305	-0.4
科学研究和技术服务业	115976	108870	6.5

（2）燃料动力费：根据同类项目经验，项目外购燃料及动力费用按收入的 0.5%-1%计提，本项目按收入的 1%计提。

（3）流转成本：根据邵阳市北塔区陈家桥乡经营管理站与邵阳市老农民生态合作社的土地承包经营权租赁合同，约定租赁成本以每年 350 元/亩，每十年增长 10%，本项目以每年 350 元/亩，每 3 年增长 5%进行测算。

（4）日常维护维修费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目暂按工程费用 0.5%。

（5）运营管理费用：参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培训费、工会经费、教育经费、业务招待等相关费用，按照营业收入的 1%计算。

（6）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，租赁收入、停车费收入按 9%计征增值税；农残检测服务收入按 6%计征增值税，充电桩收入按 13%计征增值税；按照增值税的 7%计提城建税，按 5%计提教育附加费；工程费用按增值税率 9%、设备购置费

按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 6%计算，燃料动力费按增值税率 13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的 12%计提房产税测算。

（四）项目成本预测

本项目的主要成本为自动收费系统服务费、人员工资及福利费、维修费、管理费及相关税费。债券存续期内运营成本及附加为 5,752.05 万元，预测情况如下表所示。

项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计	75.75	159.82	162.96	169.27	169.27	169.27	175.37	175.37	175.37	181.69	181.69	181.69	188.37	188.37
成本小计	59.68	120.98	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25
工资额	32.00	64.00	64.00	67.20	67.20	67.20	70.60	70.60	70.60	74.10	74.10	74.10	77.80	77.80
燃料及动力费 (1%)	1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88
流转成本	1.10	2.36	2.52	2.81	2.81	2.81	2.95	2.95	2.95	3.10	3.10	3.10	3.25	3.25
日常维护维修费 (0.5%)	22.72	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44
管理费用 (1%)	1.93	4.59	4.93	5.26	5.26	5.26	5.46	5.46	5.46	5.66	5.66	5.66	5.88	5.88
税金小计	16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12

应交增值税(9%)														
城建税(7%)														
教育费(5%)														
房产税(12%)	16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12

续上表：

类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
合计	188.95	196.01	196.01	196.01	203.42	203.42	203.42	211.19	211.19	211.19	219.33	219.33	407.78	540.29	5,771.14
成本小计	138.83	143.38	143.38	143.38	148.16	148.16	148.16	153.17	153.17	153.17	158.41	158.41	158.41	137.41	3,843.44
工资额	77.80	81.70	81.70	81.70	85.80	85.80	85.80	90.10	90.10	90.10	94.60	94.60	94.60	82.75	2,168.45
燃料及动力费 (1%)	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
流转成本	3.83	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65	4.65	4.89	109.08

日常维护 维修费用 (0.5%)	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	45.44	37.87	1,242.03
管理费用 (1%)	5.88	6.11	6.11	6.11	6.35	6.35	6.35	6.60	6.60	6.60	6.86	6.86	6.86	5.95	161.94
税金小计	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	249.37	402.88	1,927.70
应交增值 税(9%)														168.26	480.37
城建税 (7%)														11.78	33.63
教育费 (5%)														8.41	24.02
房产税 (12%)	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	60.92	53.31	1,389.68

五、项目融资平衡

(一) 项目净收益

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计 2026 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 16,190.54 万元，扣除营业成本和税费 5,752.05 万元后，可用于偿还债务的资金共计 10,438.49 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

优质蔬菜基地基础设施及配套项目拟申请发行政府专项债券 5,000.00 万元，同时调整延用“邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目”发行专项债券 2,000.00 万元（2023 年湖南省政府专项债券（一百一十四期），发行利率 3.14%，发行期限 30 年），并预计 2025 年发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，以上债券均为半年付息一次。假设优质蔬菜基地基础设施及配套项目本次调整专项债券资金 2,000.00 万元于 2024 年 10 月到位，其原本项目发行时间为 2023 年 10 月，计入本项目首次利息时间为 2024 年 10 月，后续按半年一次付息，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，2025 年度预计发行政府专项债券预测利率以 2024 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，2025 年度发行政府专项债券按 20 年期债券的预测利率为 2.70%。

本次调整的专项债券资金在调整前的本息偿还责任由

邵阳市北塔区茶元头公办幼儿园建设项目承担，项目发行时融资平衡方案及湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）出具融资平衡报告中披露“融资本息的覆盖倍数 1.26”，能实现融资收益平衡。调整入本项目后，利息由本项目承担，债券存续期内本息共计 8,472.60 万元，还本付息情况如下表：

还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2024 年 10 月		2,000.00		2,000.00	31.40	31.40
2025 年 4 月	2,000.00	3,000.00		5,000.00		
2025 年 5 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2025 年 10 月	5,000.00			5,000.00	40.50	40.50
2025 年 11 月	5,000.00			5,000.00	31.40	31.40
2026 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2027 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2028 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2029 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2030 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2031 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2032 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2033 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2034 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2035 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2036 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2037 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2038 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2039 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2040 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2041 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2042 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2043 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80
2044 年	5,000.00			5,000.00	143.80	143.80

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2045 年	5,000.00		3,000.00	2,000.00	103.30	3,103.30
2046 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2047 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2048 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2049 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2050 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2051 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2052 年	2,000.00			2,000.00	62.80	62.80
2053 年	2,000.00		2,000.00		62.80	2,062.80
合计	-	5,000.00	5,000.00		3,472.60	8,472.60

(三) 项目融资平衡情况

优质蔬菜基地基础设施及配套项目预计 2026 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 16,190.54 万元，扣除营业成本和税费 5,752.05 万元后，可用于偿还债务的资金共计 10,438.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23，能够完全覆盖债券本息。

项目收益覆盖情况表

(单位：万元)

项目名称	预计用于融资 平衡的相关收 益	项目预计融资本 金	项目总预计融资 本息	预计用于融资平 衡的相关收益对 融资本息的覆盖 倍数
优质蔬菜基地 基础设施及配 套项目	10,438.49	5,000.00	8,472.60	1.23

(四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.23	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.23	1.16

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.04，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.16，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

(五) 现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年 6 月	2026 年 7 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	现金流入	28,324.96	6,800.00	4,000.00	1,334.42	192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91
1.1	资本金	7,134.42	4,800.00	1,000.00	1,334.42														
1.2	债券资金流入	5,000.00	2,000.00	3,000.00	-														
1.3	运营收入	16,190.54				192.85	459.48	493.32	525.93	525.93	525.93	545.61	545.61	545.61	566.21	566.21	566.21	587.91	587.91
1.4	回收固定资产余值																		
1.5	流动资金回收																		
2	现金流出	26,152.47	6,800.00	4,000.00	1,334.42	147.65	303.62	306.76	313.07	313.07	313.07	319.17	319.17	319.17	325.49	325.49	325.49	332.17	332.17
2.1	建设投资	11,927.82	6,768.60	3,896.70	1,262.52														
2.2	运营成本	3,824.35				59.68	120.98	121.82	125.97	125.97	125.97	129.91	129.91	129.91	133.96	133.96	133.96	138.25	138.25

2.3	税金及附加	1,927.70				16.07	38.84	41.14	43.30	43.30	43.30	45.46	45.46	45.46	47.73	47.73	47.73	50.12	50.12
2.4	建设及运营期利息	3,472.60	31.40	103.30	71.90	71.90	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80
2.5	债券本金	5,000.00																	
3	净现金流量	2,172.49				45.20	155.86	186.56	212.86	212.86	212.86	226.44	226.44	226.44	240.72	240.72	240.72	255.74	255.74
4	累计净现金流量	2,172.49				45.20	201.06	387.62	600.48	813.34	1,026.20	1,252.64	1,479.08	1,705.52	1,946.24	2,186.96	2,427.68	2,683.42	2,939.16

续上表：

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	现金流入	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76
1.1	资本金														
1.2	债券资金流入														
1.3	运营收入	587.91	610.72	610.72	610.72	634.59	634.59	634.59	659.70	659.70	659.70	686.04	686.04	686.04	594.76

1.4	回收固定资产余值														
1.5	流动资金回收														
2	现金流出	332.17	339.21	339.21	339.21	346.59	3,306.09	265.59	273.33	273.33	273.33	281.44	281.44	469.89	2,601.66
2.1	建设投资														
2.2	运营成本	138.25	142.78	142.78	142.78	147.53	147.53	147.53	152.51	152.51	152.51	157.72	157.72	157.72	135.98
2.3	税金及附加	50.12	52.63	52.63	52.63	55.26	55.26	55.26	58.02	58.02	58.02	60.92	60.92	249.37	402.88
2.4	建设及运营期利息	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	103.30	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80	62.80
2.5	债券本金						3,000.00								2,000.00
3	净现金流量	255.74	271.51	271.51	271.51	288.00	-2,671.50	369.00	386.37	386.37	386.37	404.60	404.60	216.15	-2,006.90
4	累计净现金流量	3,194.90	3,466.41	3,737.92	4,009.43	4,297.43	1,625.93	1,994.93	2,381.30	2,767.67	3,154.04	3,558.64	3,963.24	4,179.39	2,172.49

根据项目现金流预测表,本项目期末累计现金结存额大于 0,项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了

解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

(二) 工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政

等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于配套用房出租收入、停车费收入、广告位收入、充电桩服务费收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项

债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府专项债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主要部门责任

本项目主管部门是邵阳市北塔区农业农村局。

主管部门负责按照项目工作要求并根据交通基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好交通基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专

项收入等后续工作。

(本页无正文，为《邵阳市北塔区 2024 年专项债券用途调整优质蔬菜基地基础设施及配套项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2024 年 10 月 28 日

邵阳市隆回县 2024 年专项债券用途调整 隆回县高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预 期收益与融资平衡方案

隆回县职业中专扩建项目于 2023 年 5 月 4 日发行 2023 年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十六期）2,000.00 万元，现申请调整 2,000.00 万元至隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目（调整后的），具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
隆回县职业中专扩建项目	隆回县教育局	9,000	20 年	3.12%	隆回县高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	隆回高新技术产业开发区管理委员会	2,000	19 年

一、项目概况

(一) 区域介绍

隆回位于湘中偏西南，总面积 2868 平方公里，地处湘中稍偏西南。位于东经 110° 38′~111° 15′。北纬 27° 00′~27° 40′。东邻新邵县，西连洞口县，南接邵阳、武冈县，北毗溆浦、新化县。东西宽 61.4 公里，南北长 74.6 公里，占全省总面积的 1.35%。县城距省长沙 283 公里，距邵阳市 56 公里。县辖 18 个建制镇，5 个乡（其中少数民族乡 2 个），2 个街道办事处，506 个行政村，25 个居委会，41 个社区居委会。2023 年末全县总人口为 128.07 万人，常住人口 98.02 万人。有汉族、回族、瑶族、苗族、蒙古族等 24 个民族，是革命老区县、湖南省特色县域经济重点县。

隆回县 2021-2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	255.94	271.85	286.78
居民人均可支配收入（元）	19,170	20,585	22150
一般预算收入（亿元）	10.42	11.51	12.52
政府性基金收入（亿元）	14.6	7.6	8.54
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.44	7.36	8.25
政府性基金支出（亿元）	21.84	9.89	14.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	11.92	6.28	5.38

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

(二) 项目基本信息

隆回高新区科技产业园及配套基础设施

项目名称	项目概况	建设内容	实施机	批复文件
------	------	------	-----	------

			构	
隆回高新区科技产业园及配套基础设施	项目总投资为97,806.43万元；项目地址位于隆回高新区科技产业园内，具体位于隆回县桃花坪街道城东南工业园南山村；建设期限为2021年9月-2026年8月	项目总用地面积约262亩，总建筑面积330000 m ² ，主要为标准厂房、研发孵化、人才公寓、总部大厦、地下停车场，以及园区道路及广场硬化、给排水、强弱电、绿化、消防、环卫等配套设施。	隆回高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复（隆发改项字[2021]45号）》； 2、《关于隆回高新区科技产业园建设项目初步设计的批复（隆建函[2021]96号）》；3、《建设工程规划许可证（建字第202110899号）》； 4、《建筑工程施工许可证编号430524202112080105、430524202212030102》； 5、《建设工程规划许可证（建字第202110899号）》； 6、《不动产权证（0005803号）》。

隆回高新区科技产业园及配套基础设施已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、增加地区收入

隆回高新区科技产业园及配套基础设施项目收入在运营期内逐步实现，在债券存续期内总收入为82,778.54万元，将有力提升隆回县地区生产总值，促进经济发展。

2、增强地区企业实力

本项目的建设过程中能够为各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机

会，扩大企业规模，拉动相关产业发展。

3、产业升级

项目以打造先进装备制造业高地、科技创新高地、改革开放高地为目标，全力推进产业转型升级，全面提升科技创新能力，着力打造全省一流的产业发展生态和创新创业生态，促进隆回县产业结构优化升级，实现产业发展速度与质量大幅度提升、资源利用程度不断提高、生态环境的持续改善，形成隆回县创新科技的比较优势。

4、增强城市竞争力

本项目的建设是着力营造创业、创新、创优的浓厚氛围，形成有利于科技创新发展的制造业聚集基地，同时能够有利于优化生产力结构，对地区经济结构的调整、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，进一步增强隆回县乃至邵阳市城市发展竞争力。

(二) 社会效益分析

1、提升周边居民生活水平

项目是以隆回县的经济社会发展规划为依据，不仅能够与隆回县、隆回高新区的新型工业化和新型城镇化发展相适应，同时还能够有利于片区社会经济的快速发展，提升片区居民生活水平，为隆回县的小康社会建设奠定基础。

2、完善基础设施

本项目将完善周边的城市基础设施，提高人居环境质量，

对提升隆回县的城市形象和城市影响力、竞争力有积极正面的影响。

3、就业方面

项目将为隆回县提供巨大的岗位带动效应，创造大量新的就业机会，吸收过剩产能转移出来的劳动力，不仅通过新的就业模式、就业岗位的创造把劳动力成本变成人力资源，可以创造更高质量的就业。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为产业园区基础设施领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已办理项目可行性批复、初步设计批复、用地规划许可、工程规划许可等前期工作，具有较高的成熟度。

(四) 债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本次项目申请调整专项债券资金需求 2,000.00 万元在合理范围内。

(五) 项目事前绩效评价结果

经邵阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共

和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目名称	隆回高新区科技产业园及配套基础设施
主管部门	隆回高新技术产业开发区管理委员会
项目资金	资金总额：97,806.43 万元

(万元)	一、政府专项债券资金：40,000.00 万元				
	二、本级预算资金：57,806.43 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2021 年 9 月			2026 年 8 月	
项目绩效目标	本项目主要建设内容:项目总用地面积约 262 亩,总建筑面积 330000 m ² , 主要为标准厂房、研发孵化、人才公寓、总部大厦、地下停车场, 以及园区道路及广场硬化、给排水、强弱电、绿化、消防、环卫等配套设施。				
	本项目的建设是着力营造创业、创新、创优的浓厚氛围, 形成有利于科技创新发展的制造业聚集基地, 同时能够有利于优化生产力结构, 对地区经济结构的调整、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用, 进一步增强隆回县乃至邵阳市城市发展竞争力。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	标准厂房	m ²	180,000
			研发中心、孵化中心	m ²	100,000
			总部大厦	m ²	15,000
			人才公寓	m ²	5,000
			地下停车场	m ²	30,000
			停车位	个	1,400
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	36 个月	36 个月
		成本指标	总投资	万元	97,806.43
	效益指标	经济效益指标	增加地方产值		
			创造就业岗位		
		社会效益指标	提高城市形象, 增强人民幸福感		
		生态效益指标	建设过程固废、噪音、污水等影响	是否影响居民生活	不影响居民生活
		可持续影响指标	提升形象, 促进地方经济发展		
		社会公众	公众社会满意度	≥95%	≥95%

		或服务对象满意度指标			
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于研发+孵化中心租赁收入、标准厂房租赁收入、总部大厦租赁收入、标准厂房销售收入、停车场收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

- 1) 《湖南省建设工程计价办法》（2020）
- 2) 《湖南省建设工程消耗量标准》（2020 年版）
- 3) 《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）；
- 4) 《湖南省建设工程造价管理总站关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46号）；
- 5) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<2020 湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；
- 6) 隆回县建设造价管理站发布的有关文件；
- 7) 近期类似工程实际投资指标；
- 8) 建设单位管理费根据财建〔2016〕504号文计算；
- 9) 工程建设监理费根据湘监协〔2016〕2号文计算；
- 10) 工程前期咨询费根据计价格〔1999〕1283号文计算；

- 11) 工程设计费、勘测费按计价格〔2002〕10 号文计算；
- 12) 造价咨询服务费按湘建价协〔2016〕25 号文计算；
- 13) 招标代理服务费根据湘招协〔2015〕6 号文计算；
- 14) 工程质量检测费根据湘建价〔2009〕3 号文计算；
- 15) 环境影响咨询费根据计价格〔2002〕125 号文计算；
- 16) 基本预备费按第一、二项之和的 5%计算。

(二) 项目投资估算

本项目估算总投资 97,806.43 万元，具体情况如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标（元/单位）	估算总值（万元）				占比
					建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	
一	工程费用				74,940.47	4,563.01		79,503.48	81.29%
(一)	主体工程	m ²	350,682.76		46,645.00	3,620.50		50,265.50	
1.1	标准厂房	m ²	180,000.00	1,330.00	22,500.00	2,088.00		24,588.00	
①	建筑工程	m ²	180,000.00	1,050.00	18,900.00			18,900.00	
②	装饰装修工程	m ²	180,000.00	200	3,600.00			3,600.00	
③	供配电工程	m ²	180,000.00	20		360		360	
④	给排水工程	m ²	180,000.00	20		360		360	
⑤	消防工程	m ²	180,000.00	15		270		270	
⑥	弱电安防工程	m ²	180,000.00	15		270		270	
⑦	通风工程	m ²	180,000.00	10		180		180	
⑧	电梯工程	台	18	360,000		648		648	
1.2	研发中心、孵化中心	m ²	100,000.00	1,390.00	13,200.00	900		14,100.00	

①	建筑工程	m ²	100,000.00	1,100.00	11,000.00			11,000.00	
②	装饰装修工程	m ²	100,000.00	220	2,200.00			2,200.00	
③	供配电工程	m ²	100,000.00	20		200		200	
④	给排水工程	m ²	100,000.00	20		200		200	
⑤	消防工程	m ²	100,000.00	15		150		150	
⑥	弱电安防工程	m ²	100,000.00	15		150		150	
⑦	电梯工程	台	8	250,000		200		200	
1.3	总部大厦	m ²	15,000.00	1,535.00	2,175.00	202.5		2,377.50	
①	建筑工程	m ²	15,000.00	1,200.00	1,800.00			1,800.00	

②	装饰装修工程	m ²	15,000.00	250	375			375	
③	供配电工程	m ²	15,000.00	20		30		30	
④	给排水工程	m ²	15,000.00	20		30		30	
⑤	消防工程	m ²	15,000.00	15		22.5		22.5	
⑥	通风工程	m ²	15,000.00	15		22.5		22.5	
⑦	弱电安防工程	m ²	15,000.00	15		22.5		22.5	
⑧	电梯工程	台	3	250,000		75		75	
1.4	人才公寓	m ²	5,000.00	1,410.00	670	85		755	
①	建筑工程	m ²	5,000.00	1,100.00	550			550	

②	装饰装修工程	m ²	5,000.00	240	120			120	
③	供配电工程	m ²	5,000.00	20		10		10	
④	给排水工程	m ²	5,000.00	20		10		10	
⑤	消防工程	m ²	5,000.00	15		7.5		7.5	
⑥	弱电安防工程	m ²	5,000.00	15		7.5		7.5	
⑦	电梯工程	台	2	250,000		50		50	
1.5	地下车库	m ²	30,000.00	2,815.00	8,100.00	345		8,445.00	
①	建筑工程	m ²	30,000.00	2,500.00	7,500.00			7,500.00	
②	装饰装修工程	m ²	30,000.00	200	600			600	

③	供配电工程	m ²	30,000.00	40		120		120	
④	给排水工程	m ²	30,000.00	30		90		90	
⑤	消防工程	m ²	30,000.00	25		75		75	
⑥	弱电安防工程	m ²	30,000.00	20		60		60	
(二)	室外配套设施工程				3,022.52	942.51		3,965.03	
1	园区道路	m ²	82,250.73	300	2,467.52			2,467.52	
2	绿化景观工程	m ²	28,500.00	160	456			456	
3	室外变、配电及照明工程	m ²	82,250.73	45		370.13		370.13	
4	室外给排水工程 (含消防)	m ²	82,250.73	30		246.75		246.75	

5	室外弱电安防	m ²	82,250.73	25		205.63		205.63	
6	变压器	台	4	300,000		120		120	
7	围墙及大门工程	m	1,650.00	600	99			99	
(三)	园区道路工程	m ²	112,952.84		25,272.95			25,272.95	
1.1	工业路北段	m ²	63,998.24	2,250.00	14,399.60			14,399.60	
1.2	支路九	m ²	46,248.52	2,000.00	9,249.70			9,249.70	
1.3	白里桥	m ²	2,706.08	6,000.00	1,623.65			1,623.65	
二	工程建设其他费						9,323.60	9,323.60	9.53%
1	建设单位管理费	财建[2016]504号文					776.03	776.03	

1	建设单位管理费	财建[2016]504号文			776.03	776.03	
2	工程建设监理费	湘监协〔2016〕2号文			636.03	636.03	
3	工程前期咨询费	计价格〔1999〕1283号			66.96	66.96	
4	工程勘察费	计价格[2002]10号			250.53	250.53	
5	工程设计费	计价格[2002]10号			835.1	835.1	
6	工程造价咨询服务费	湘建价协〔2016〕25号			396.22	396.22	
7	招标代理服务费	湘招协[2015]6号			19.55	19.55	
8	工程质量检测费	湘建价[2009]3号			238.51	238.51	
9	环境影响咨询费	计价格[2002]125号			29.88	29.88	

10	工程保险费						
11	场地准备及临时设施费	—*0.5%			397.52	397.52	
12	劳动安全卫生评价费	—*0.15%			119.26	119.26	
13	征地拆迁费				5,240.00	5,240.00	
1	基本预备费	(一+二)*5%			4,179.35	4,179.35	
2	涨价预备费	不计					
四	建设期利息	利率按 4.65% 估算			4,800.00	4,800.00	4.91%
1	第一年				1,600.00	1,600.00	
2	第二年				1,600.00	1,600.00	

3	第三年				1,600.00	1,600.00	
五	项目总投资	一+二+三+四	74,940.47	4,563.01	18,302.95	97,806.43	100%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

隆回高新区科技产业园及配套基础设施总投资 97,806.43 万元，2024 年投入金额 22,000 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

(单位：万元)

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
隆回高新区科技产业园及配套基础设施	97,806.43	18,306.43	22,000.00	20,000.00	22,000.00	14,000.00	1,500.00

投资分月计划表

2024 年度隆回高新区科技产业园及配套基础设施分月投资计划具体如下表所示：

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
投资金额	0.00	0.00	10,000	10,000	2,000	22,000.00	
其中：专项债券金额	0.00	0.00	10,000	10,000	2,000	22,000.00	

(三) 资金筹措方案

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行专项债券。项目总投资 97,806.43 万元，其中用于项目支出的资本金 57,806.43 万元，

该项目拟申请发行政府专项债券 40,000.00 万元，已于 2022 年 5 月发行政府专项债券 6,000.00 万元、2022 年 6 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，2023 年 10 月发行政府专项债券 8,000.00 万元，2024 年 9 月发行政府专项债券 15,000.00 万元，本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券 2,000.00 万元，预计本年度后期发行政府专项债券资金 5,000.00 万元。

项目资金筹措表

(单位：万元)

项目名称	总投资	资金来源					本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额	其他融资			
回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	97,806.43	57,806.43	33,000.00	2,000.00	5,000.00	0.00	2023 年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十六期）	20	19

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入测算依据

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目经营收入主要为研发+孵化中心、标准厂房、总部大厦的租赁收入、标准厂房出售收入和停车位服务收入。

(1) 本项目研发+孵化中心建筑面积 100,000 m²,拟全部

出租。隆回县无具体名称对应出租案例，参考隆回县以及邵阳市周边区县写字楼出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 14.80 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。

名称	单价(元/㎡/月)	来源
邵东城区金龙大道 4 层写字楼出租	30	信息来源：邵东市金龙大道 4 层写字楼出租-邵阳安居客
邵阳县玉田村独栋写字楼出租	51.3	信息来源：邵阳县玉田村写字楼出租-邵阳安居客
邵阳市隆回县 G60 整栋出租	15	信息来源：邵阳市隆回县 G60 整栋出租-邵阳 58 同城

直租，4楼出租，共一层楼

房屋

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 更新于2024-05-30



1.5万/月 1元/㎡/天

500m²

建筑面积

83~166个

推荐工位数

精装修

装修

楼盘：金龙大道

位置：邵东城区-邵东市区-邵东市  [地图](#)



刘倩

个人房东

 已实名认证



3排厂房 独栋办公楼，可整租可分租

房屋编号

雨棚 宿舍 更新于2024-08-04



12.8万/月 1.71元/㎡/天

2500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：邵阳县

地址：玉田村  [地图](#)



蒋武明

个人房东

 已实名认证



邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳写字楼出租 > 隆回写字楼出租 > 隆回城区写字楼出租

(出租) 整栋出租带停车场, 适合做酒店, 月子中心, 洗浴中心等

生成房源报告

纯写字楼 新房 可注册 独栋 免费车位 更新于2024-09-22



0.5元/m²/天 3万/月

2000m²
建筑面积

266~533个
约容纳工位数

毛坯
装修程度

楼盘: 湖南省邵阳市隆回县G60(沪昆高速)

地址: 隆回区 - 隆回城区 湖南省邵阳市隆回县G60(...

地图

 钱利艳
个人 已在58注册7年
已实名认证

点击查看电话

在线沟通

（2）标准厂房租赁收入：本项目标准厂房建筑面积180,000 m²，拟出租 75%，即 135,000 m²，参考邵阳市周边区县标准厂房租赁单价，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按11.25 元/平方米/月测算。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。

名称	单价（元/ m²/月）	来源
邵阳市隆回城区三百科技高尔夫科创园厂房出租	11.7	信息来源：邵阳市隆回城区三百科技高尔夫科创园厂房出租-邵阳 58 同城
邵阳市隆回城区恒安家校附近厂房出租	12	信息来源：邵阳市隆回城区厂房出租-邵阳 58 同城
邵阳市隆回环城北路厂房出租	28.8	信息来源：邵阳市隆回城区环城北路厂房出租-邵阳 58 同城

22

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 隆回厂房出租 > 隆回城区厂房出租

(出租) 标准厂房。交通方便。价格优惠

食堂 宿舍 更新于2024-06-28



7000元/月 0.39元/m²/天

600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 隆回区 - 隆回城区

地址: 湖南三百科技高尔夫国际科创园 地图



黄楚风

个人

已在58注册9年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫, 进

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 隆回厂房出租 > 隆回城区厂房出租

(出租) 该房办厂, 仓库都可, 还可微调

雨棚 更新于2024-07-14



8712元/月 0.4元/m²/天

726m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 隆回区 - 隆回城区

地址: 恒安驾校(花门路) 地图



曾鑫

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 隆回厂房出租 > 隆回城区厂房出租

(出租) 大坪有170平方室内170带夹层

宿舍 更新于2024-09-05



5000元/月 0.96元/m²/天

173m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 隆回区 - 隆回城区

地址: 环城北路 地图



廖先生

个人

已在58注册13年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫

(3) 总部大厦租赁收入: 本项目总部大厦建筑面积

15,000 m²，参考邵阳市周边区县写字楼出租价格，本项目租赁单价按 14.80 元/平方米/月测算。（收入依据见研发+孵化中心租赁收入）。本项目租赁价格在经营期每 3 年增长 5%，出租率按第 1 年 70%、第 2 年 85%、第 3 年及以后 90%测算。

（4）标准厂房出售收入：本项目标准厂房拟出售比例为 25%，约 45,000 m²，预计运营期最后 4 年出售，隆回县无具体厂房出售案例，参考邵阳市周边厂房出售情况，谨慎考虑，本项目未来出售单价按 2,100.00 元/平方米测算。

名称	单价（元/m ² ）	来源
邵阳双清金鸡路白马大道交汇处 1,700 平方米钢结构厂房出售	3,235.29	信息来源：邵阳双清金鸡路白马大道交汇处 1,700 平方米钢结构厂房出售-中国厂房网
邵阳宝庆工业集中区金砖谷 1,068.48 平方米厂房租售	15,506.93	信息来源：邵阳宝庆工业集中区金砖谷 1,068.48 平方米厂房租售-中国厂房网

中国厂房网 / 邵阳厂房网 / 双清厂房出售

邵阳双清 金鸡路白马大道交汇处1700m² 钢结构厂房出售层高14米 跨

编号：CC089902 2022-05-06 15:24

结构类型：钢结构厂房 厂房层数：单层

厂房面积：1700 平米 厂房高度：14 米

天车行吊：20 吨 配电容量：350 KVA

厂房价格：550 万元

环评

独院

燃气

蒸汽

工业用地

厂房位置：双清 盛阳产业园 金鸡路白马大道交汇处

24



3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

方式	每小时	每次
白 天	5	10
夜 间	1	5

备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。

2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。

3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。

4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。

(二) 项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 82,778.54 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位：万元)

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、研发+孵化中心租赁收入	414.40	1,509.60	1,598.40	1,678.32	1,678.32	1,678.32	1,762.20	1,762.20	1,762.20	1,850.31	1,850.31	1,850.31
出租面积 (m²)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
单价 (元/m² /年)	177.60	177.60	177.60	186.48	186.48	186.48	195.80	195.80	195.80	205.59	205.59	205.59
出租率%	0.70	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2、标准厂房租赁收入	425.25	1,549.13	1,640.25	1,722.26	1,722.26	1,722.26	1,808.41	1,808.41	1,808.41	1,898.80	1,898.80	1,898.80
出租面积 (m²)	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00
单价 (元/m² /年)	135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	148.84	148.84	148.84	156.28	156.28	156.28
出租率%	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

3、总部大厦租赁收入	62.16	226.44	239.76	251.75	251.75	251.75	264.33	264.33	264.33	277.55	277.55	277.55
出租面积 (m ²)	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
单价 (元/m ² /年)	177.60	177.60	177.60	186.48	186.48	186.48	195.80	195.80	195.80	205.59	205.59	205.59
出租率%	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4、标准厂房出售收入												
出售面积 (m ²)												
单价 (元/m ²)												
增长率												
5、停车位收入	126.00	168.00	210.00	252.00	294.00	336.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
数量 (个)	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
单价 (元/个/月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00

使用率%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
合计	1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66

续上表

类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1、研发+孵化中心租赁收入	1,942.83	1,942.83	1,942.83	2,040.03	2,040.03	1,700.03	31,003.47
出租面积(m ²)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
单价 (元/ m ² /年)	215.87	215.87	215.87	226.67	226.67	226.67	
出租率%	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2、标准厂房租赁收入	1,993.69	1,993.69	1,993.69	2,093.45	2,093.45	1,744.54	31,815.55
出租面积(m ²)	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	
单价 (元/	164.09	164.09	164.09	172.30	172.30	172.30	

㎡/年)							
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、总部大厦租赁收入	291.42	291.42	291.42	306.00	306.00	255.00	4,650.51
出租面积(㎡)	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
单价(元/㎡/年)	215.87	215.87	215.87	226.67	226.67	226.67	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
4、标准厂房出售收入		2,165.63	2,362.50	2,362.50	2,362.50	196.88	9,450.01
出售面积(㎡)		10,312.50	11,250.00	11,250.00	11,250.00	937.50	
单价(元/㎡)		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
增长率		100%	100%	100%	100%	100%	
5、停车位收入	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	315.00	5,859.00
数量(个)	1400	1400	1400	1400	1400	1400	

单价 (元/ 个/月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
使用 率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45	82,778.54

（三）项目成本测算依据

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、管理费用、日常维护维修费、销售费用、税金及附加等。

（1）工资福利费：本项目定员共 50 人，根据《邵阳年鉴》（2022 年），租赁和商务服务业从业人员平均工资为 4.89 万元/年，出于谨慎原则，项目运营期管理人员第一年年均工资福利按 5.5 万元/人计算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资福利从运营期起每 3 年增长 5%测算。

（2）销售费用：包括经纪服务费及相关手续费等，根据同类项目经验，本项目销售费用按标准厂房销售收入的 2%测算。

（3）日常维护维修费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目暂按固定资产折旧额的 10%计提，年度折旧额为 609.51 万元，年均修理费为 60.95 万元测算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 10%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2、按折旧额的 5%-25%计提

（4）运营管理费用：参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培

训费、工会经费、教育经费、业务招待等相关费用，行业一般取值为营业收入的 3%-5%，参考项目相关行业，按照营业收入的 3%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 10%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2、按折旧额的 5%-25%计提

（5）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，物业出租、出售、停车费收入增值税税率为 9%计征增值税；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费、经济服务费按增值税率 6%计算，燃料动力费按增值税率 13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的 12%计提房产税测算。

（四）项目成本预测

债券存续期内运营成本及附加为 16,586.87 万元，预测情况如下表所。

项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
合计	242.10	801.22	829.54	869.17	870.43	871.69	912.54	912.54	912.54	954.89
成本小计	142.82	439.55	446.60	467.08	468.34	469.60	490.34	490.34	490.34	511.59
工资额	91.67	275.00	275.00	289.00	289.00	289.00	303.00	303.00	303.00	318.50
销售费用 (2%)										
日常维护维修费用 (10%)	20.32	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95
管理费用 (3%)	30.83	103.60	110.65	117.13	118.39	119.65	126.39	126.39	126.39	132.14
税金小计	99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09	422.20	422.20	422.20	443.30
应交增值税(9%)										

城建税(5%)										
教育费(5%)										
房产税(12%)	99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09	422.20	422.20	422.20	443.30

续上表：

类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
合计	954.89	954.89	999.09	1,107.37	1,117.21	1,163.35	1,163.35	950.06	16,586.87
成本小计	511.59	511.59	533.63	641.91	651.75	674.60	674.60	473.57	9,089.84
工资额	318.50	318.50	334.50	334.50	334.50	351.00	351.00	292.50	5,371.17
销售费用 (2%)				43.31	47.25	47.25	47.25	3.94	189.00
日常维护维 修费用 (10%)	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	50.79	1,046.31

管理费用 (3%)	132.14	132.14	138.18	203.15	209.05	215.40	215.40	126.34	2,483.36
税金小计	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	476.49	7,497.03
应交增值税 (9%)								62.90	62.90
城建税(5%)								3.15	3.15
教育费(5%)								3.15	3.15
房产税 (12%)	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	407.29	7,427.83

五、项目融资平衡

(一) 项目净收益

隆回高新区科技产业园及配套基础设施预期总收入 82,778.54 万元，预期总成本 16,586.87 万元。项目净收益 66,191.67 万元

(二) 项目融资还本付息情况

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目拟申请发行政府专项债券 40,000.00 万元，已于 2022 年 5 月发行政府专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 3.22%、2022 年 6 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，发行利率为 3.16%、2023 年 10 月发行政府专项债券 8,000.00 万元，发行利率为 3.13%、2024 年 9 月发行政府专项债券 15,000.00 万元（2024 年湖南省政府专项债券（二十九期），发行利率 2.21%，发行期限 15 年），本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券 2,000.00 万元（2023 年湖南省社会事业专项债券（八期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十六期），发行利率 3.12%，发行期限为 20 年），预计本年度后期发行政府专项债券资金 5,000.00 万元，均为半年付息一次。

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目本次调整延用“隆回县职业中专扩建项目”发行政府专项债券 2,000.00 万元于 2024 年 10 月到位，本次调整的专项债券资金在调整前的本息偿还责任由隆回县职业中专扩建项目承

担，项目发行时融资平衡方案及湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）出具融资平衡报告中披露“融资本息的覆盖倍数1.23”，能实现融资收益平衡。调整入本项目后，按照原发行期间计息和还本的时间测算本息，后续发行政府专项债券按发行时半年一次付息预测，本金在债券到期时一次性偿还。本目前前期已发行债券额度按实际发行利率测算、本次调整延用以其原发行实际利率测算，后续发行以2024年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，后续年度发行政府专项债券按15年期债券的预测利率为2.62%，债券存续期内本息共计56,673.10万元，还本付息情况如下表：

还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2022 年 5 月		6,000.00		6,000.00		
2022 年 6 月	6,000.00	4,000.00		10,000.00		
2022 年 11 月	10,000.00			10,000.00	96.60	96.60
2022 年 12 月	10,000.00			10,000.00	63.20	63.20
2023 年 5 月	10,000.00			10,000.00	96.60	96.60
2023 年 6 月	10,000.00			10,000.00	63.20	63.20
2023 年 10 月	10,000.00	8,000.00		18,000.00		
2023 年 11 月	18,000.00			18,000.00	96.60	96.60
2023 年 12 月	18,000.00			18,000.00	63.20	63.20
2024 年 4 月	18,000.00			18,000.00	125.20	125.20
2024 年 5 月	18,000.00			18,000.00	96.60	96.60

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2024 年 6 月	18,000.00			18,000.00	63.20	63.20
2024 年 9 月	18,000.00	15,000.00		33,000.00		
2024 年 10 月	33,000.00	2,000.00		35,000.00	125.20	125.20
2024 年 11 月	35,000.00	5,000.00		40,000.00	127.80	127.80
2024 年 12 月	40,000.00			40,000.00	63.20	63.20
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2026 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2027 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2029 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2030 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2031 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2032 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2033 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2034 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2035 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2036 年	40,000.00			40,000.00	1,094.90	1,094.90
2037 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	935.10	10,935.10
2038 年	30,000.00		8,000.00	22,000.00	775.30	8,775.30
2039 年	22,000.00		20,000.00	2,000.00	524.90	20,524.90
2040 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2041 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2042 年	2,000.00			2,000.00	62.40	62.40
2043 年	2,000.00		2,000.00		31.20	2,031.20
合计		40,000.00	40,000.00		16,673.10	56,673.10

（三）项目融资平衡情况

隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预计2026年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计82,778.54万元，扣除营业成本和税费16,586.87万元后，可用于偿还债务的资金共计66,191.67万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.17，能够完全覆盖债券本息。

项目收益覆盖情况表

（单位：万元）

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
隆回高新区科技产业园及配套基础设施建设项目	66,191.67	40,000.00	56,673.10	1.17

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.17	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.17	1.14

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，

当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.02，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.14，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年 9 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 8 月	2026 年 9 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	180,584.97	18,306.43	22,000.00	20,000.00	22,000.00	14,000.00	1,500.00	1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33
1.1	资本金	57,806.43	18,306.43	12,000.00	12,000.00		14,000.00	1,500.00						
1.2	债券资金流入	40,000.00		10,000.00	8,000.00	22,000.00								
1.3	运营收入	82,778.54							1,027.81	3,453.17	3,688.41	3,904.33	3,946.33	3,988.33
1.4	回收固定资产余值													
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	168,240.97	18,306.43	22,000.00	20,000.00	22,000.00	14,000.00	1,500.00	609.07	1,902.12	1,930.44	1,970.07	1,971.33	1,972.59
2.1	建设投资	94,891.00	18,306.43	21,840.20	19,680.40	21,398.80	12,899.10	766.07						
2.2	运营成本	9,089.84							142.82	439.55	446.60	467.08	468.34	469.60

2.3	税金及附加	7,497.03							99.28	361.67	382.94	402.09	402.09	402.09
2.4	建设及运营期利息	16,763.10		159.80	319.60	601.20	1,100.90	733.93	366.97	1,100.90	1,100.90	1,100.90	1,100.90	1,100.90
2.5	债券本金	40,000.00												
3	净现金流量	12,344.00							418.74	1,551.05	1,757.97	1,934.26	1,975.00	2,015.74
4	累计净现金流量	12,344.00							418.74	1,969.79	3,727.76	5,662.02	7,637.02	9,652.76

续上表：

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	现金流入	180,584.97	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45
1.1	资本金	57,806.43												
1.2	债券资金流入	40,000.00												
1.3	运营收入	82,778.54	4,212.94	4,212.94	4,212.94	4,404.66	4,404.66	4,404.66	4,605.94	6,771.57	6,968.44	7,179.98	7,179.98	4,211.45

1.4	回收固定资产余值													
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	168,240.97	2,013.44	2,013.44	2,013.44	2,055.79	2,055.79	11,895.99	9,780.39	21,638.27	1,179.61	1,225.75	1,225.75	2,981.26
2.1	建设投资	94,891.00												
2.2	运营成本	9,089.84	490.34	490.34	490.34	511.59	511.59	511.59	533.63	641.91	651.75	674.60	674.60	473.57
2.3	税金及附加	7,497.03	422.20	422.20	422.20	443.30	443.30	443.30	465.46	465.46	465.46	488.75	488.75	476.49
2.4	建设及运营期利息	16,763.10	1,100.90	1,100.90	1,100.90	1,100.90	1,100.90	941.10	781.30	530.90	62.40	62.40	62.40	31.20
2.5	债券本金	40,000.00						10,000.00	8,000.00	20,000.00				2,000.00
3	净现金流量	12,344.00	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,348.87	2,348.87	-7,491.33	-5,174.45	-14,866.70	5,788.83	5,954.23	5,954.23	1,230.19
4	累计净现金流量	12,344.00	11,852.26	14,051.76	16,251.26	18,600.13	20,949.00	13,457.67	8,283.22	-6,583.48	-794.65	5,159.58	11,113.81	12,344.00

根据项目现金流预测表,本项目期末累计现金结存额大于 0,项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了

解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

(二) 工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政

等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于配套用房出租收入、停车费收入、广告位收入、充电桩服务费收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项

债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府专项债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主要部门责任

本项目主管部门是隆回高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照项目工作要求并根据交通基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行交通基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好交通基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好交通基础设施专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的

监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《邵阳市隆回县 2024 年专项债券用途调整隆回县高新区科技产业园及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



隆回高新技术产业开发区管理委员会



2024 年 10 月 28 日