

湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市 2022 年园区建设专项债券共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 75,200.00 万元，其中湘潭市本级 75,200.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
湘潭市 本级	湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建 设项目	4,000.00	20
湘潭市 本级	湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配 套基础设施项目	10,000.00	15
湘潭市 本级	湘潭高新区标准厂房及配套基础设施 建设项目	37,200.00	15
湘潭市 本级	湘潭高新区长株潭科技创新领航基地 及配套基础设施项目	24,000.00	20
合计	-	75,200.00	-

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目预期收益 与融资平衡方案

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目，项目拟申请发行政府专项债券金额为 4,000.00 万元，拟申请发行期限为 20 年。具体如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	项目类型	拟申请发行金额	发行期限
市本级	湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	园区建设	4,000.00	20

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、湘潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	2,161.40	2,257.60	2,343.10
居民人均可支配收入（元）	2.98	3.25	3.44
一般公共预算收入	126.26	115.52	198.56
政府性基金收入	101.29	93.56	145.52
其中：国有土地出让收入	95.92	83.14	141.44
政府性基金支出	87.62	97.56	154.79
其中：国有土地出让支出	81.23	82.27	95.54

湘潭市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	67.33	59.50	85.81
政府性基金收入	76.24	60.88	99.85
其中：国有土地出让收入	73.46	57.42	96.41
政府性基金支出	71.38	76.26	103.90
其中：国有土地出让支出	70.26	67.13	61.21

（二）项目基本信息

湘潭市本级园区建设专项债湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目基本情况如下表：

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
湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	1、项目总投资 158,600.00 万元； 2、项目地点位于湘潭市岳塘区，南起湘黔铁路，北至沪昆高速桥； 3、项目建设期间为 2020 年 10 月至 2023 年 9 月。	项目建设内容包括沿江堤防建设工程、滨江路建设工程、产业工程建设以及湘潭竹埠港商贸中心工程，其中：1、沿江堤防工程：包括旅游观光服务设施配套与公共服务设施配套建设；2、滨江路建设包括道路建设与绿化、亮化、给排水、电、气、通	湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会	1、2020 年 10 月 29 日湘潭市发展和改革委员会已出具《关于湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改审〔2020〕97 号）；

		讯管网等相关配套设施建设;3、产业工程:规划形成以休闲产业为核心,加工业及生态物流业为辅助配套,以旅游为导向的产业结构;4、湘潭竹埠港商贸中心工程:建成集购物、娱乐、休闲、餐饮等于一体的大型商贸中心,配套建设停车位 650 个。		2、2020 年 4 月 20 日湘潭市自然资源和规划局已出具《关于湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目规划意见》。
--	--	--	--	---

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中,征地拆迁工作由湘潭市岳塘区优化人居环境事务中心实施。

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目已经通过湖南途顺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

本项目的建设将增加一定的就业岗位,对缓解社会就业压力有积极意义。同时,道路建设需要大量的钢材、水泥、砂石等建筑材料。因此,项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展。本项目的实施能为地方增加税源,带动建材、商业服务、交通运输等有关行业经济的发展,符合湘潭市总体规划的要求,对促进城市经济繁荣,维护社会稳定具有积极的意义,对加快长株潭城市群“两型”社会的建设有着重要的推动作用。

(二) 社会效益分析

本项目的实施不仅满足了广大人民群众日益增长的休

闲需求，而且在完善城市功能，改变城市形象，创建城市品牌方面均具有重要的作用。项目建成后，将成为湘潭市河东地区南北向主干路之一，进一步完善区域的路网结构，对解决区域的交通问题，改善沿线的出行和河东城区交通条件具有重要的作用。本项目的建设，将使项目区道路、雨水、污水、电等基础设施得到完善，沿线周边商业等服务设施的开发，都将对项目区及周边居民的生活质量有较大的提高。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

（1）套用的定额：湖南省建设厅组织制定并颁发的 2014 年《湖南省建设工程计价办法》、2014 年《湖南省建筑工程计价消耗量标准》、2014 年《湖南省装饰工程消耗量标准》、2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》并按相应的调整文件进行调整，同时参照目前湘潭市同类单位工程造价；

（2）工资及取费标准：按湖南省建设厅颁发的湘建价〔2014〕112 号和湘建价〔2014〕113 号文件及湘建价〔2016〕72 号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》和《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》执行；

（3）建设单位管理费：财建〔2002〕394 号文；

（4）工程监理费：湘价服〔2007〕76 号文；

（5）工程造价咨询服务费：湘价服〔2009〕81 号文；

(6) 工程设计费：参照工程勘察设计收费标准（2002）年修订本；

(7) 工程勘察费：按工程设计费 10%估算；

(8) 施工图审查费：湘价服〔2012〕76 号文；

(9) 质量检测费：按建安工程造价的 0.25%；

(10) 招标代理费：新招标代理服务收费计价标准（发改价格〔2011〕534 号）；

(11) 可行性研究报告编制费：参照国家发展和改革委员会的规定《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；

(12) 工程保险费：按工程费用的 0.4%计；

(13) 环境影响咨询服务费：参照计价格〔2002〕125 号；

(14) 基本预备费按工程费和工程建设其他费用之和的 5%估算，未考虑涨价预备费。

2、项目投资估算具体情况

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目总投资金额 158,600.00 万元，其中项目资本金 47,580.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

滨江路投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				占比 (%)
		建筑工程	安装工程	其他费用	合计	
一	工程费用	7,886.45	278.55		8,165.00	86.02
	滨江路部分	7,886.45	278.55		8,165.00	

(一)	路基、路面	3,331.50			3,331.50	
1	机动车道	1,657.79			1,657.79	
2	绿道	224.69			224.69	
3	人行道	337.15			337.15	
4	土石方工程	783.77			783.77	
①	填方	395.19			395.19	
②	挖方	332.57			332.57	
③	清表与回填	56.00			56.00	
5	特殊路基处理与防护边坡	328.11			328.11	
①	清除杂填土、淤泥	19.27			19.27	
②	回填土	17.39			17.39	
③	回填砂砾土	6.38			6.38	
④	挡土墙	33.79			33.79	
⑤	桩板挡土墙	44.00			44.00	
⑥	竹埠港废渣处理场处理	99.20			99.20	
⑦	K2+300—K2+600段砂桩处理	108.09			108.09	
(二)	桥涵工程	1,725.00			1,725.00	
1	龚家浸桥梁(优化) 桥宽 28m,25m 小箱梁	630.00			630.00	
2	冯家浸桥梁桥宽 28m, 25m 小箱梁	924.00			924.00	
3	箱涵 B*H=6*3	85.00			85.00	
4	箱涵 B*H=3*3	86.00			86.00	
(三)	给排水工程	1,514.15			1,514.15	
1	给水工程	165.44			165.44	
①	DN200	165.44			165.44	
2	雨水排水工程	1,348.71			1,348.71	
①	D400	214.70			214.70	
②	D600	138.10			138.10	
③	D800	132.18			132.18	
④	D1000	158.16			158.16	
⑤	D1200	254.10			254.10	

⑥	D1500	171.12			171.12	
⑦	D1800	280.35			280.35	
3	污水排水工程	299.48			299.48	
①	D400	30.09			30.09	
②	D500	49.92			49.92	
③	D600	50.90			50.90	
④	D800	134.88			134.88	
⑤	D1200	33.69			33.69	
(四)	电气工程		278.55		278.55	
(五)	其它	1,315.80			1,315.80	
1	交通设施费	386.89			386.89	
2	绿化工程	928.91			928.91	
①	绿化带	740.43			740.43	
②	行道树	188.48			188.48	
二	工程建设其他费用				624.02	6.57
1	建设单位管理费			65.32	65.32	
2	建设工程监理费			163.20	163.20	
3	建设项目前期工作 咨询费(可行性研究 费)			10.00	10.00	
4	工程勘察费			18.37	18.37	
5	工程设计费			124.70	124.70	
6	环境影响咨询服务 费			15.00	15.00	
7	工程保险费			81.65	81.65	
8	招标代理服务费			28.81	28.81	
9	工程造价咨询服务 费			52.15	52.15	
10	施工图审查费			2.50	2.50	
11	质量检测费			62.32	62.32	
三	预备费				703.12	7.41
四	总估算价值				9,492.15	100.00

堤防工程投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	概算价值(万元)			占比 (%)
		建筑安装工程费	其他费用	合计	
一	工程费用	5,078.02		5,078.02	70.58
1	土方工程			206.40	
1.1	挖方	25.65			
1.2	填方	85.50			
1.3	缺方内运	89.78			
1.4	软基处理	5.48			
2	硬质铺装			874.80	
2.1	道路及场地铺装	475.00			
2.2	架空栈道	220.00			
2.3	栈道(木塑板)	60.00			
2.4	停车位	104.80			
2.5	台阶	15.00			
3	绿化			1,200.00	
3.1	植物种植	925.00			
3.2	草坪地被	275.00			
4	景观设施	130.00		130.00	
5	配套设施			1,326.82	
5.1	新建服务建筑	258.24			
5.2	改造旧建筑	428.58			
5.3	人行过街天桥(通道)	640.00			
6	亮化工程	670.00		670.00	
7	给排水工程	670.00		670.00	
二	工程建设其他费用		1,773.73	1,773.73	24.6545
1	建设单位管理费		40.62	40.62	
2	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)		12.70	12.70	
3	工程勘察费		73.20	73.20	
4	工程设计费		732.00	732.00	
5	环境影响咨询服务费		10.59	10.59	
6	施工图审查费		1.69	1.69	
7	工程造价咨询服务费		65.14	65.14	
8	工程保险费		50.78	50.78	

9	招标代理服务费		31.89	31.89	
10	工程监理费		394.02	394.02	
11	质量检测费		41.57	41.57	
三	预备费		342.59	342.59	4.76
四	总估算价值			7,194.34	100.00

产业工程投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			占比 (%)
		建筑工程	安装工程	其他费用	
一	工程费用	91,680.00			92.62
1	智能仓储中心	6,000.00			
2	智慧物流中心	5,000.00			
3	车源中心	4,800.00			
4	第三方物流总部	6,000.00			
5	配送中心	3,600.00			
6	快递集中中心	2,480.00			
7	电子商务交易及金融服务中心	1,800.00			
8	生态旅游度假区	36,000.00			
9	城市综合配套区	26,000.00			
二	工程建设其他费用			2,594.58	2.62
1	建设单位管理费			791.53	
2	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)			12.70	
3	工程勘察费			93.10	
4	工程设计费			923.00	
5	环境影响咨询服务费			45.58	
6	施工图审查费			1.68	
7	工程造价咨询服务费			101.13	
8	工程保险费			180.86	
9	招标代理服务费			51.64	
10	工程监理费			350.00	
11	质量检测费			43.36	

三	预备费			4,713.73	4.76
四	总估算价值			98,988.31	100.00

商贸中心工程投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			占比 (%)
		建筑工程	安装工程	其他费用	
一	工程费用	14,802.40			89.70
1	竹埠港商贸中心	14,600.00			
2	消防工程	16.80			
3	弱电工程	34.02			
4	强电工程	34.02			
5	配套设施	58.78			
5.1	停车位	32.50			
5.2	绿化设施	26.28			
二	工程建设其他费用			913.35	5.53
1	建设单位管理费			130.16	
2	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)			6.50	
3	工程勘察费			34.20	
4	工程设计费			299.00	
5	环境影响咨询服务费			12.59	
6	施工图审查费			1.69	
7	工程造价咨询服务费			49.12	
8	工程保险费			57.86	
9	招标代理服务费用			38.64	
10	工程监理费			266.02	
11	质量检测费			17.57	
三	预备费			785.79	4.76
四	总估算价值			16,501.54	100.00

项目建设用地征拆费用估算表

土地名称	土地数量 (亩)	估算价格 (万元/亩)	费用 (万元)
滨江路土地费用	390.00	12.00	4,680.00

堤防建设土地费用	2,010.00	10.00	20,100.00
产业投资	200.00	8.00	1,600.00
湘潭竹埠港商贸中心工程	5.40	8.00	43.20
合计	2,605.40		26,423.20

上述项目前期已投资金额为 126,020.00 万元，未来尚需投资金额为 32,580.00 万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2022 年	2023 年	合计
湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	158,600.00	126,020.00	17,580.00	15,000.00	158,600.00

其中，2022 年月度投资计划如下表所示：

2022 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2-12 月	合计
投资金额	7,580.00	10,000.00	17,580.00
其中：专项债券金额	4,000.00	4,370.00	8,370.00

（二）资金筹措方案

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 158,600.00 万元，其中：自有资金 47,580.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 111,020.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 102,650.00 万元，本次拟发行 4,000.00 万元，未来拟发行 4,370.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	拟申请发行政府专项债券期限
	自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	47,580.00	111,020.00	-	4,000.00	2022 年湖南省园区建设专项债券（二期）-2022 年湖南省政府专项债券（八期）	20

四、预期收益

（一）项目收入预测依据

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入主要来源于商贸中心出租收入、广告位出租收入和产业工程硬件设施出租收入。各项收入测算如下：

1、商贸中心出租收入

商贸中心有建筑面积 14600m²，参考周边商业铺面出租

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入主要来源于商贸中心出租收入、广告位出租收入和产业工程硬件设施出租收入。各项收入测算如下：

1、商贸中心出租收入

商贸中心有建筑面积 14600m²，参考周边商业铺面出租

58同城·房产

(出租) 核心商圈、时尚潮流、年轻消费客群

2160 元/月 3元/m²/天

24m² 建筑面积 商业街店铺 12个月 起租期

区域 岳塘区·建设路口

地址 天元恒大城

邓女士 中介 598533880 看房 电话联系TA

电话联系TA

单价, 80 元/m²/月计算; 每三年递增 5%;

数据来源: 【3 图】核心商圈、时尚潮流、年轻消费客群,湘潭岳塘建设路口商铺租

售/生意转让出租-湘潭 58 同城

湘潭【岳塘城市中心】 58APP 58同城

58同城·房产

湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区

(转让) 乐尔乐超市广场入口, 临街门面, 交通枢纽

餐饮美食 面积: 36m² 月租金: 3600元 更新于2021-09-15 117人浏览

3600 元/月 转让费: 2.8万元 随时可入住

25m² 临街门面 暂无数据

区域: 岳塘区-友谊广场 地址: 湖南江南

个人 已在58注册5年 已通过实名认证

电话联系TA

数据来源: 【8 图】乐尔乐超市广场入口, 临街门面, 交通枢纽,湘潭岳塘友谊广场商

铺租售/生意转让-湘潭 58 同城

湘潭【岳塘城市中心】 58APP 58同城

58同城·房产

湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区·湘潭岳塘区

(出租) 老步步高旁边, 停车方便。可同时租两个门面。

临街门面 面积: 56m² 月租金: 1万/月 5.95元/m²/天 36个月起租期

区域: 岳塘区-板塘 地址: 板塘铺

郭先生 个人 已在58注册10年 已通过实名认证

电话联系TA

数据来源：【3图】老步步高旁边，停车方便。可同时租两个门面。湘潭岳塘板塘商

铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城

2、停车位运营收入

本项目设置停车位 1650 个（商贸中心 650 个，产业工程 1000 个），根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》，保守预测平均每天每个车位收费 10 元，每三年递增 5%；



自家的车库闲置出租，华雅C区，可长短租

岳塘-友谊广场

华雅花园

20m²

建筑面积

0.5元/m²/天

100元/月



香樟园北苑个人车库出租

岳塘-友谊广场

城郊-香樟园(北苑)

29m²

建筑面积

0.46元/m²/天

400元/月



万达华府B区地下车位出租出租

岳塘-市政府

万达华府B区

20m²

建筑面积

0.5元/m²/天

100元/月

数据来源：【58 同城 58.com】湘潭分类信息 - 本地 免费 高效

3、广告费收入

本项目设置广告面积约 9600m²，广告位租赁费为 3000 元 /m²/年计，每三年递增 5%；



湘潭市内候车厅灯箱广告（河西区域）：刊例价格：5万元/年/块/正反两面；折后价格：2.5万元/年/块/正反两面

(5) 发布报价:

三面翻	潭城通信数码广场	25mX9m	16万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX2面	22万/年	
	恒福地产楼顶	36mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	36mX7.5m	8万/年	
	基础营	15mX10m	10万/年	

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱(河西)	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

数据来源:

https://www.baidu.com/s?wd=%E7%81%AF%E7%AE%B1%E5%B9%BF%E5%91%8A%20%E6%94%B6%E8%B4%B9&rsv_spt=1&rsv_iqid=0x9eec85e7000ad1da&issp=1&f=8&rsv_bp=1&rsv_idx=2&ie=utf-8&rqlang=cn&tn=baiduhome_pg&rsv_enter=1&rsv_dl=tb&oq=%25E7%2581%25AF%25E7%25AE%25B1%25E5%25B9%25BF%25E5%2591%258A&rsv_t=bcafA3gw1zpvtxkKSUK2mG9uuKQaOEPHZfKbyE6w2LUURpJmfaaysUAEuxpcNbN1%2FzoJ&rsv_btype=t&inputT=2233&rsv_pq=fa61ca49000ac631&rsv_sug3=66&rsv_sug1=26&rsv_sug7=100&rsv_sug2=0&rsv_sug4=2286

4、产业工程硬件设施出租收入

产业工程硬件设施有建筑面积 14 万 m², 参考周边出租单



非中介 湘潭智造产业园

地址: 双马工业园 双马工业园 湘潭市岳塘区 可办环评

租金面议 全新

从 0 开始

1200m²
建筑面积

10元/天
16万/月

价，50 元/m²/月计算；每三年递增 5%；



九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按揭 配套齐全

九华经济开发区-东边路 东边路 可办环评

建筑结构 全新

从 东边路

1018m²

建筑面积

1元/㎡/天

135元/月



中南高科湘潭智造产业园

九华经济开发区-开发区南边 南边路 可办环评

建筑结构 全新

从 南边路

3000m²

建筑面积

15元/㎡/天

135元/月

数据来源：【58 同城 58.com】湘潭分类信息 - 本地 免费 高效

（二）项目预期收入预测

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目建设期为 2020 年 10 月至 2023 年 9 月，测算运营期为 2023 年至 2042 年 4 月，按照前述收入测算依据，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
商贸中心出租收入		245.28	1,121.28	1,331.52	1,398.10	1,398.10
租金单价（元/m ² /月）		80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
场地面积（万m ² ）		1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位运营收入		103.95	475.20	564.30	592.52	592.52
租金单价（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00
停车位（个）		1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
广告位出租收入		504.00	2,304.00	2,736.00	2,872.80	2,872.80
租金单价（万元/m ² /年）		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32
广告位面积（m ² ）		9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
产业工程硬件设施出租收入		1,470.00	6,720.00	7,980.00	8,379.00	8,379.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租金单价（元/m ² /月）		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50
场地面积（万m ² ）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计		2,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41

续上表

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商贸中心出租收入	1,398.10	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,541.40	1,541.40	1,541.40
租金单价（元/m ² /月）	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61	92.61	92.61
场地面积（万m ² ）	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位运营收入	592.52	622.14	622.14	622.14	653.25	653.25	653.25
租金单价（元/个/月）	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29
停车位（个）	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
广告位出租收入	2,872.80	3,016.44	3,016.44	3,016.44	3,167.26	3,167.26	3,167.26
租金单价（万元/m ² /年）	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35	0.35
广告位面积（m ² ）	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
产业工程硬件设施出租收入	8,379.00	8,797.95	8,797.95	8,797.95	9,237.85	9,237.85	9,237.85
租金单价（元/m ² /月）	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88
场地面积（万m ² ）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
商贸中心出租收入	1,618.47	1,618.47	1,618.47	1,699.39	1,699.39	1,699.39	1,784.36	27,658.53
租金单价 (元/m ² /月)	97.24	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	107.21	
场地面积 (万m ²)	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
停车位运营收入	685.91	685.91	685.91	720.21	720.21	720.21	756.22	11,721.72
租金单价 (元/个/月)	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	
停车位 (个)	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
广告位出租收入	3,325.63	3,325.63	3,325.63	3,491.91	3,491.91	3,491.91	3,666.50	56,832.60
租金单价 (万元/m ² /年)	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38	0.40	
广告位面积 (m ²)	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
产业工程硬件设施出租收入	9,699.74	9,699.74	9,699.74	10,184.73	10,184.73	10,184.73	10,693.96	165,761.76
租金单价 (元/m ² /月)	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	
场地面积 (万m ²)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
合计	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05	261,974.62

按照上述测算，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 261,974.62 万元。

(三) 项目预期成本预测

项目的主要成本包括：经营成本和增值税税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 29,698.45 万元。具体如

下：

1、经营成本

项目运营成本参照同行业情况，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目的经营成本在债券存续期内合计为16,337.35万元。具体分析如下：

（1）工资及福利：本项目需新增员工20人，工资及福利每人每年平均5万元计算，每3年上浮8%。

（2）维护费：包括按年折旧成本的5%计取。其中固定资产折旧采用直线法计提折旧，建构筑物折旧年限按30年，设备折旧年限15年，残值率5%；土地等无形资产摊销按50年，平均年限摊销。

（3）市场推广费：按营业收入的3%计取。

（4）其他管理费：按营业收入的1%计算。

2、增值税税金及附加

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目在债券存续期内增值税税金及附加合计为13,361.10万元。具体分析如下

（1）增值税：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《企业所得税法实施条例》的规定，本项目属于提供有形动产租赁服务项目，增值税征收率按简易征收征收率3%核算。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市

维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按 12%缴纳房产税。

债券存续期内各年成本费用如下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	成本合计			196.32	855.19	960.08	1001.29	1001.29	1001.29	1044.82	1044.82	1044.82
1	工资及福利费用			25	100	100	108	108	108	116.64	116.64	116.64
2	日常维护费			48.96	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83
3	市场推广费			69.7	318.61	378.35	397.27	397.27	397.27	417.14	417.14	417.14
4	其他管理费用			23.23	106.2	126.12	132.42	132.42	132.42	139.05	139.05	139.05
5	税金及附加			29.43	134.55	159.78	167.77	167.77	167.77	176.16	176.16	176.16

续上表

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
	成本合计	1090.76	1090.76	1090.76	2362.52	2549.74	2549.74	2671.51	2671.51	2671.51	2799.71	29698.46
1	工资及福利费用	125.97	125.97	125.97	136.05	136.05	136.05	146.93	146.93	146.93	158.69	2,284.47
2	日常维护费	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	3,573.90
3	市场推广费	437.99	437.99	437.99	459.89	459.89	459.89	482.89	482.89	482.89	507.03	7,859.24
4	其他管理费用	146	146	146	153.3	153.3	153.3	160.96	160.96	160.96	169.01	2,619.75
5	税金及附加	184.97	184.97	184.97	1,417.45	1,604.67	1,604.67	1,684.90	1,684.90	1,684.90	1,769.15	13,361.10

综上所述，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 261,974.62 万元，预期总成本 29,698.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 232,276.16 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 261,974.62 万元，预期总成本 29,698.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 232,276.16 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目总投资 158,600.00 万元，拟申请政府专项债券 111,020.00 万元，本项目已于 2021 年 10 月发行 79,300.00 万元，发行利率为 3.53%；2021 年 11 月发行 23,350.00 万元，发行利率为 3.40%。本次拟申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.86%进行测算，则本次拟发行债券存续期内本息合计 189,345.44 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 232,276.16 万元。

综合考虑已有融资、本次申请融资，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	2021年10月融资利率	2021年11月融资利率	20年期融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2021年10月		79,300.00		79,300.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2021年11月	79,300.00	23,350.00		102,650.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2022年1月	102,650.00	4,000.00		106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%		
2022年4月	106,650.00			106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2022年5月	106,650.00			106,650.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2022年7月	106,650.00	4,370.00		111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	77.20	77.20
2022年10月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2022年11月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2023年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2024年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2025年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2026年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2027年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2028年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2029年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2030年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2031年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2032年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2033年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2034年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2035年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2036年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2037年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2038年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	2021年10月融资利率	2021年11月融资利率	20年期融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2039年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2040年	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	3,916.27	3,916.27
2041年1月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	161.54
2041年4月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	1,399.65
2041年5月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	396.95
2041年7月	111,020.00			111,020.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	161.54
2041年10月	111,020.00		79,300.00	31,720.00	3.53%	3.40%	3.86%	1,399.65	80,699.65
2041年11月	31,720.00		23,350.00	8,370.00	3.53%	3.40%	3.86%	396.95	23,746.95
2042年1月	8,370.00		4,000.00	4,370.00	3.53%	3.40%	3.86%	161.54	4,161.54
2042年7月	4,370.00		4,370.00		3.53%	3.40%	3.86%	84.34	4,454.34
合计		111,020.00	111,020.00					78,325.44	189,345.44

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目	232,276.16	111,020.00	189,345.44	1.23

同时，湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（三）压力测试

考虑到项目净收益、融资成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.29
融资成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.23	1.20
---------------	------	------	------

基于上表，项目净收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本。项目计算期内按年付息，债券到期一次还本，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，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	5,000.00	121,020.00	17,580.00	17,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41
1.1	资本金	5,000.00	18,370.00	9,210.00	15,000.00				
1.2	债券资金流入		102,650.00	8,370.00					
1.3	运营收入				2,323.23	10,620.48	12,611.82	13,242.41	13,242.41
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	5,000.00	121,020.00	17,580.00	16,175.39	4,771.47	4,876.36	4,917.57	4,917.57
2.1	建设投资	5,000.00	121,020.00	13,909.61	12,062.80				
2.2	运营成本				166.89	720.65	800.30	833.53	833.53
2.3	税金及附加				29.43	134.55	159.78	167.77	167.77
2.4	运营期利息			3,670.39	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27
2.5	债券本金								
3	净现金流量				1,147.84	5,849.01	7,735.46	8,324.84	8,324.84
4	累计净现金流量				1,147.84	6,996.84	14,732.31	23,057.15	31,381.99

续上表

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	运营收入	13,242.41	13,904.53	13,904.53	13,904.53	14,599.76	14,599.76	14,599.76
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	4,917.57	4,961.08	4,961.08	4,961.08	5,007.03	5,007.03	5,007.03
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	833.53	868.65	868.65	868.65	905.79	905.79	905.79
2.3	税金及附加	167.77	176.16	176.16	176.16	184.97	184.97	184.97

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.4	运营期利息	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27
2.5	债券本金							
3	净现金流量	8,324.84	8,943.45	8,943.45	8,943.45	9,592.73	9,592.73	9,592.73
4	累计净现金流量	39,706.83	48,650.28	57,593.73	66,537.17	76,129.90	85,722.63	95,315.35

续上表

序号	项目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05		420,574.62
1.1	资本金									47,580.00
1.2	债券资金流入									111,020.00
1.3	运营收入	15,329.75	15,329.75	15,329.75	16,096.23	16,096.23	16,096.23	16,901.05		261,974.62
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	6,278.79	6,466.01	6,466.01	6,587.78	6,587.78	6,587.78	109,365.98	8,615.88	371,036.30
2.1	建设投资									151,992.41
2.2	运营成本	945.07	945.07	945.07	986.61	986.61	986.61	1,030.56		16,337.35
2.3	税金及附加	1,417.45	1,604.67	1,604.67	1,684.90	1,684.90	1,684.90	1,769.15		13,361.10
2.4	运营期利息	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	3,916.27	245.88	78,325.44
2.5	债券本金							102,650.00	8,370.00	111,020.00
3	净现金流量	9,050.95	8,863.74	8,863.74	9,508.45	9,508.45	9,508.45	(92,464.93)	(8,615.88)	49,538.31
4	累计净现金流量	104,366.31	113,230.04	122,093.78	131,602.23	141,110.68	150,619.13	58,154.19	49,538.31	49,538.31

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，通过实施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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对

项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发的因素主要为工期风险，体现为工期延误造成机械、人力资源投入增加，导致项目成本增加。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，加强项目进度管控与质量管控和提高管理层及作业人员素质，可以在很大程度上规避由于工期风险带来的损失。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

湘潭市本级湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设项目主管部门为湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

项目主管部门将负责按照湘潭市本级本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，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，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设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《湘潭竹埠港商贸中心配套基础设施建设
项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

湘潭市人民政府国有资产监
督管理委员会



湘潭市财政局
2022年1月17日



湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施 项目预期收益与融资平衡方案

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目拟申请发行政府专项债券资金总额为 10,000.00 万元，拟申请发行期限为 15 年。具体如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	项目类型	拟申请发行金额	发行期限
市本级	湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	园区建设	10,000.00	15

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	2,161.40	2,257.60	2,343.10
居民人均可支配收入（元）	2.98	3.25	3.44
一般公共预算收入	126.26	115.52	198.56
政府性基金收入	101.29	93.56	145.52
其中：国有土地出让收入	95.92	83.14	141.44
政府性基金支出	87.62	97.56	154.79
其中：国有土地出让支出	81.23	82.27	95.54

湘潭市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	67.33	59.50	85.81
政府性基金收入	76.24	60.88	99.85
其中：国有土地出让收入	73.46	57.42	96.41
政府性基金支出	71.38	76.26	103.90
其中：国有土地出让支出	70.26	67.13	61.21

（二）项目基本信息

湘潭市本级园区建设专项债湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目基本情况如下表：

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	开工进度
湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	1、项目总投资 172,000.00 万元； 2、项目地点位于湘潭市湘潭高新技术开发区； 3、项目建设期为 2020 年 6 月至 2022 年 5 月。	机器人产业园占地约 400 亩，总建筑面积约 270,000 平方米。建设内容为研发中心、生产车间、配套服务用房等相关设施，同步配套建设园区	湘潭高新技术产业开发区管理委员会	1、湘潭高新技术产业开发区管理委员会《关于湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（潭高发改〔2019〕3 号） 2、2018 年 6 月 20 日湘潭市国土资源局已出具《不动产权证书》（湘（2018）湘潭市不动产权第	已于 2020 年 6 月开工

目		配套道路工程。		0027482 号) 3、2018 年 5 月 9 日湘潭市城乡规划局已出具《建设用地规划许可证》（建规【地】字第 430304201800038 号） 4、2019 年 3 月 25 日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设工程规划许可证》（建规【建】字第 430304201900026 号） 5、2019 年 8 月 16 日湘潭高新技术产业开发区建设局已出具《建筑工程施工许可证》（编号：430306201908160101）	
---	--	---------	--	--	--

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由湘潭高新区优居中心实施。

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目已经通过湖南途顺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

项目建成后，充足的厂房规模、完善的配套设施、优质的创业环境及各项优惠政策将吸引大量本地和外地的知名企业入驻，带动湘潭市机器人研发、制造业的发展，因此建成后随着企业规模的不断扩大，势必对当地经济带来巨大影响。

项目建成后，将为企业提供大量厂房，方便企业开展生产、经营活动，而相关的办公、商业、餐饮、服务等配套设施也会在后续的开发建设中逐步完善，整体来说对湘潭市基

基础设施和公共服务的影响是非常有利的。

（二）社会效益分析

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是本项目拟建建筑 270,000 平方米，项目在施工建设和设备安装过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，引进的企业至少需要 5,000 名工人，从而为当地居民带来大量的就业岗位，并提高技术和收入水平。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资估算依据

（1）湘潭高新区机器人产业园可行性研究报告各专业设计资料；

（2）《湖南省建筑概算定额》及类似工程技术经济指标；

（3）工资及取费标准：按湖南省建设厅颁发的湘建价〔2014〕113 号文件、湖南省建设工程造价管理总站发布的湘建价计〔2016〕160 号文件规定执行、湘建价〔2019〕130 号；

（4）材料价格：采用 2019 年颁发的第 3 期当地造价信息材料价格；设备询价、管线采用市场价格；

(5) 工程建设其他费用：建设单位管理费执行财政部财建〔2016〕504 号；设计费、监理费、招标代理服务费等执行国家发展改革委发改价格〔2015〕299 号，按市场情况计取；其他内容根据项目实际情况并结合市场行情计取；

(6) 预备费按 6%-7%进行估算；

(7) 建设单位提供的有关资料。

2、项目投资估算具体情况

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目总投资 172,000.00 万元，其中项目资本金 93,200.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	占比
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
一	工程费用	85,374.93	5,808.75	2,043.75	32,974.69	126,202.12	73.37
(一)	园区主体建筑工程	42,148.43	3,737.84	1,601.93	-	47,488.20	
1	研发中心	8,249.93	746.92	320.11	-	9,316.95	
1.1	建筑工程	7,729.43	-	-	-	7,729.43	
1.2	装饰装修工程	520.50	-	-	-	520.50	
1.3	强电工程	-	200.39	85.88	-	286.28	
1.4	弱电工程	-	163.96	70.27	-	234.23	
1.5	给排水工程	-	145.74	62.46	-	208.20	
1.6	消防工程	-	145.74	62.46	-	208.20	
1.7	空调及通风系统	-	91.09	39.04	-	130.13	
2	生产车间	25,677.00	2,324.70	996.30	-	28,998.00	
2.1	建筑工程	24,057.00	-	-	-	24,057.00	
2.2	装饰装修工程	1,620.00	-	-	-	1,620.00	
2.3	强电工程	-	623.70	267.30	-	891.00	
2.4	弱电工程	-	510.30	218.70	-	729.00	
2.5	给排水工程	-	453.60	194.40	-	648.00	
2.6	消防工程	-	453.60	194.40	-	648.00	
2.7	空调及通风系统	-	283.50	121.50	-	405.00	
3	办公楼	8,221.50	666.23	285.53	-	9,173.25	
3.1	建筑工程	7,087.50	-	-	-	7,087.50	

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	占比
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
3.2	装饰装修工程	1,134.00	-	-	-	1,134.00	
3.3	强电工程	-	141.75	60.75	-	202.50	
3.4	弱电工程	-	85.05	36.45	-	121.50	
3.5	给排水工程	-	184.28	78.98	-	263.25	
3.6	消防工程	-	141.75	60.75	-	202.50	
3.7	空调及通风系统	-	113.40	48.60	-	162.00	
(二)	园区配套用房及室外配套设施工程	8,532.80	2,070.91	441.82	-	11,045.52	
1	商铺	1,836.00	154.98	66.42	-	2,057.40	
1.1	建筑工程	1,674.00	-	-	-	1,674.00	
1.2	装饰装修工程	162.00	-	-	-	162.00	
1.3	强电工程	-	34.02	14.58	-	48.60	
1.4	弱电工程	-	22.68	9.72	-	32.40	
1.5	给排水工程	-	45.36	19.44	-	64.80	
1.6	消防工程	-	37.80	16.20	-	54.00	
1.7	空调及通风系统	-	15.12	6.48	-	21.60	
2	食堂	790.50	66.73	28.60	-	885.83	
2.1	建筑工程	720.75	-	-	-	720.75	
2.2	装饰装修工程	69.75	-	-	-	69.75	
2.3	强电工程	-	14.65	6.28	-	20.93	
2.4	弱电工程	-	9.77	4.19	-	13.95	
2.5	给排水工程	-	19.53	8.37	-	27.90	
2.6	消防工程	-	16.28	6.98	-	23.25	

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	占比
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
2.7	空调及通风系统	-	6.51	2.79	-	9.30	
3	室外及总图工程	5,906.30	1,849.20	346.80	-	8,102.30	
3.1	配套园区内道路、广场及停车场	4,074.40	-	-	-	4,074.40	
3.2	停车场设备及岗亭	-	1,200.00	120.00	-	1,320.00	
3.3	场地平整及土石方工程	447.90	-	-	-	447.90	
3.4	室外绿化工程	520.00	-	-	-	520.00	
3.5	室外给排水、污水管网(含设备)	-	226.80	97.20	-	324.00	
3.6	室外电气管网工程(含设备)	-	302.40	129.60	-	432.00	
3.7	园区亮化照明工程	216.00	-	-	-	216.00	
3.8	环保垃圾设施	-	120.00	-	-	120.00	
3.9	园区外前置道路	648.00	-	-	-	648.00	
(三)	货场环路（阳塘路至晓塘东路）道路工程	12,517.47	-	-	11,824.42	24,341.89	
1	工程费用	12,517.47	-	-	-	12,517.47	
2	工程建设其他费用	-	-	-	10,461.55	10,461.55	
	其中：征地拆迁费	-	-	-	9,350.32	9,350.32	
3	预备费等	-	-	-	1,362.87	1,362.87	
(四)	滨江风光带（双拥路-二桥段）工程	14,688.73	-	-	16,613.51	31,302.24	
1	工程费用	14,688.73	-	-	-	14,688.73	
1.1	滨江路道路工程	4,913.65	-	-	-	4,913.65	
1.2	绿化景观工程	7,613.95	-	-	-	7,613.95	
1.3	堤防治理工程	2,161.13	-	-	-	2,161.13	

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	占比
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
2	工程建设其他费用	-	-	-	15,535.73	15,535.73	
3	预备费等	-	-	-	1,077.78	1,077.78	
(五)	二大桥交通优化工程						
1	工程费用	4,083.05	-	-	3,396.95	7,480.00	
1.1	道路工程	4,083.05	-	-	-	4,083.05	
1.2	亮化工程	3,430.41	-	-	-	3,430.41	
1.3	其他	163.20	-	-	-	163.20	
1.4	二大桥改造	89.44	-	-	-	89.44	
2	工程建设其他费用	400.00	-	-	-	400.00	
3	预备费等	-	-	-	2,927.68	2,927.68	
(六)	二大桥维修加固工程						
1	工程费用	3,404.46	-	-	469.27	4,544.27	
1.1	空心板更换	3,404.46	-	-	1,139.81	3,404.46	
1.2	引桥空心板铰缝加固及裂缝修补	461.82	-	-	-	461.82	
1.3	张拉预应力碳纤维板	411.46	-	-	-	411.46	
1.4	空心板现浇层更换	480.63	-	-	-	480.63	
1.5	更换伸缩缝	684.38	-	-	-	684.38	
1.6	措施部分	109.33	-	-	-	109.33	
1.7	36至41号匝道桥上构	280.99	-	-	-	280.99	
1.8	交通工程	825.85	-	-	-	825.85	
2	工程建设其他费用	150.00	-	-	-	150.00	
3	预备费等	-	-	-	547.08	547.08	
二	工程建设其他费	-	-	-	592.73	592.73	
					31,231.33	31,231.33	18.16

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	占比
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
1	土地取得费（含征拆）	-	-	-	24,504.00	24,504.00	
2	建设单位管理费	财建（2016）504号			1,228.00	1,228.00	
3	施工监理费	湘监协（2016）2号			1,262.02	1,262.02	
4	建设项目前期工作咨询费	计价格（1999）1283号			63.10	63.10	
5	勘察费	计价格（2002）10号			193.72	193.72	
6	设计费	计价格（2002）10号			1,937.22	1,937.22	
7	环境影响咨询服务费	计价格（2002）125号			8.42	8.42	
8	建设工程交易服务费	湘价服（2014）33号			31.55	31.55	
9	工程量清单编制和清单计价	湘建价协（2016）25号			118.50	118.50	
10	工程保险费	以工程费用为基数，费率为0.4%			504.81	504.81	
11	工程质量检测费(除桩基工程)	湘建价（2009）3号			154.98	154.98	
12	劳动安全卫生评审	按工程费用的0.1%计			126.20	126.20	
13	场地及临时设施	按工程费用的0.4%计			504.81	504.81	
14	报建费（城市基础设施配套费）	湘财综函（2018）1号，22元/m²			594.00	594.00	
三	预备费				9,062.55	9,062.55	5.27
四	建设期利息及其他				5,504.00	5,504.00	3.20
五	项目总投资		-		-	172,000.00	100.00

本项目为续发项目，货场环路等系园区周边核心道路，相关道路的修建与优化将为园区提升影响力和吸引力起到关键性作用。

上述项目前期已投资 116,000.00 万元，未来尚需投资金额为 56,000.00 万元，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2022 年
湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	172,000.00	116,000.00	56,000.00

其中，2022 年月度投资计划如下表所示：

2022 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2-12 月	合计
投资金额	26,000.00	30,000.00	56,000.00
其中：专项债券金额	10,000.00	-	10,000.00

（二）资金筹措方案

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 172,000.00 万元，其中：自有资金 93,200.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 78,800.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 68,800.00 万元，本次拟申请发行 10,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请 发行政府 专项债券 名称	拟申请 发行政府 专项 债券期 限
	自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资			
湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	93,200.00	78,800.00	-	10,000.00	2022 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2022 年湖南省政府专项债券（七期）	15

四、预期收益

（一）项目收入预测依据

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入主要来源房屋建筑物的出售、出租收入、地面停车位收入、物业收入和广告位收入。

项目总建筑面积 270,000m²，分别为：研发中心面积 52,050m²、生产车间面积 162,000m²、办公楼面积 40,500m²、配套商铺面积 10,800m²、食堂面积 4,650m²，商铺和食堂全部用于出租。研发中心、生产车间和办公楼的租售比预估为 7:3，即用于出租房屋的面积为 178,185m²，分别为研发中心 36,435m²、生产车间 113,400m²、办公楼 28,350m²；用于出售的房屋面积为 76,365m²，分别为研发中心 15,615m²、生产车间 48,600m²、办公楼 12,150m²。各项收入测算如下：

1、房屋建筑物出租收入

本项目可出租房屋面积为 178,185m²，出租单价参照湘潭市岳塘区、周边工业园区等产业园租赁价格，并综合考虑本项目优势和特点，保守估计产业园各类用房出租单价为：研发中心和生产车间为 35 元/m²·月，办公楼为 40 元/m²·月，商铺为 50 元/m²·月，食堂为 15 元/m²·月（产业园区对食堂优惠出租），考虑到经济水平的增长，各出租价格年均增长率按 3%估算。项目建成后经营期 2022-2025 年出租率分别为 30%、70%、80%、95%，2025 年以后保持 95%。

（1）出租收入参考案例

A、研发中心、生产车间出租收入参考案例

案例 1 湘潭市岳塘区双马工业园标准厂房出租 45 元/m²·月。（58 同城

<https://xiangtan.58.com/fangchan/45295938117415x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcGWrAZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&houseId=1875838394965004&gpos=1&keyword=%25u6E58%25u6F6D>）

(出租) 湘潭高新区双马工业园

价格可面议 更新于2021-08-17 124人关注



45万/月 15元/m²/天 (价格可面议)

1000m²
建筑面积

标准厂房
厂房类型

岳塘区-双马工业园

中南高科湘潭智造产业园-湘潭市岳塘区



曾彦西

案例 2 湘潭市九华经济感叹词区吉利路厂房出租 48 元/m²·月。(58 同城

<https://xiangtan.58.com/fangchan/45540595433117x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcG>

WrGM0XmbyITMWudxFT0qICO4%3D&houseId=1907154531277834&gpos=8&keyword=%25u6E58%25u6F6D)

(出租) 地理位置好, 人流量大

更新于2021-08-05 48人关注



19.2万/月 16元/m²/天

400m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

九华经济开发区-吉利路

新景未来城

莫总

案例 3 湘潭市中南高科湘潭智造产业园标准厂房出租

45 元/m²·月。（58 同城

<https://xiangtan.58.com/fangchan/47375327753613x.shtml?prd=Dd5pqmvvokNYSILtWcGWrKF1kmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3D&houseId=2142000268369922&gpos=5&keyword=%25u6E58%25u6F6D>)

58同城·房产

(出租) 中南高科湘潭智造产业园

135 元/月 15元/m²/天 (价格可面议)

3000m² 标准厂房

建筑面积 厂房类型

九华经济开发区-开发区南边

晓阳路

贺维



B、办公楼出租价格：

案例 1：湘潭万达广场办公出租 43.2 元/m²·月。（58 同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/47433037444400x.shtml?prd=ZFSwqX9OuCdJDxY93e5Jk2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2149387108656130&gpos=3&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Ds3q3py78uLw6UB3draOWUvYfXh66ULGds1ELPjn1njinLPjEYPjTkXaO1pZwVUT7bsym3PAEduymOsH9OmymVPjI6nBdBPAuhsyE3nAE1nyPhmvFhmEDLrj0dnHcLPW9vnWcvPTDKnWDYrHn3P1DkrjmdPWD1nTDdPHTkTHNdnjTKnikQPTDznjELTHDvn1nLPWmdnHcYnHNKnk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUg-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1n1nYPjbLnWDYnjTvnjmLn9DvTgK60h7V01DzP1CkTHD>

Km1nYujcvrycVm10dnBYuHmYsyc1PHTVnjDzuhvvnANLnH6BTHDYn1n1PjEOP1c1PjbLP
1bOPWbKnHE1n1nYPjbLnWc1nWn1rHEdP9DKTEDKTiYKTEDKRL6HuvPgW-FRNbdNm-
FzlhRKphqOEHYqTHcznB3zPjE8rHn8nHn3TiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknH
NQPEDvuW9dP1EzniYkP19zsHE1uAEVmHb3naYznH0YP1NOrHIWnW9KTHTKTEDkTHck
Pj0_nWDzPzkQnWbOPkDQTyOdUAkKnjKbuAwbnjFBPjbknhw6uT&referinfo=false&utm_sou
rce=&spm=&product=jingxuan&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-
8ce54ce1c3f6&ClickID=7)

(出租) 150平万达CBD 月租6000 拎包入住

生成房源报告

整租写字楼 可注册 可分割 办公室 免费车位 满两年,02.11.09 房东已认证



1.44 元/m²/天 6500元/月

150m²
建筑面积

24-48个
推荐工位数

精装修
装修程度

万达广场(办公)

岳塘区·市政府 湘潭大道281号 地图



刘峻甫

租房1年经验 经纪人 4.8分

电话: 15111111111 5741111111111111

案例 2：湘潭中心精装修办公出租 40.8 元/m² · 月。（58

同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/47743481629842x.shtml?prd=fw6cTdq2mQgpp1WWXD5qCkPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2189123964527630&gpos=33&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-8ce54ce1c3f6&ClickID=40>)

(出租) 湘潭中心b塔拐角 180视野超好 带部分家具

生成房源报告

精装修 135m² 21-43个 精装修 湘潭中心(办公) 岳塘区·体育中心 河东大道 地图



1.36元/m²/天 5500元/月 (转让费用面议)

135m² 21-43个 精装修

湘潭中心(办公) 岳塘区·体育中心 河东大道 地图

颜嘉兵 5.0分 湘潭市岳塘区新塘村(办公) 135m² 5500元/月 135m² 5500元/月

案例 3：湘潭中心精装修办公出租 45 元/m² · 月。（58

同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/47419796059174x.shtml?prd=fw6cTdq2mQgpp1WWXD5qCqFIkmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3D&houseId=2147692211741705&gpos=35&keyword=&PGTID=0d30000d-0019-eb02-2972-8ce54ce1c3f6&ClickID=42>)

(出租) 湘潭中心A座124平带办公用品

生成房源报告

精装修 124m² 20-39个 精装修 湘潭中心(办公) 岳塘区·体育中心 河东大道 地图



1.5元/m²/天 5580元/月 (价格可面议)

124m² 20-39个 精装修

湘潭中心(办公) 岳塘区·体育中心 河东大道 地图

刘金成 5.0分 湘潭市岳塘区新塘村(办公) 124m² 5580元/月 124m² 5580元/月

C、商铺出租收入：

案例 1：湘潭市岳塘区临街店铺出租 56.4 元/m² · 月，


见下图：

城

58同城·房产

(出租) 小区出入口临街店铺, 前面公交站台, 人流量大,

36个月

湖南省湘潭市岳塘区申中路  地图

祝立云 
无业游民/自由职业者/个体户
无业游民/自由职业者/个体户

(2) 出租率参考案例

案例 1：湘潭国家火炬创新创业园是国家科技部火炬中心、湖南省科技厅、湘潭市人民政府共建的创新园区，园区规划面积为 7 平方公里，核心区占地 1 平方公里，由研发孵化区、企业加速区、总部运营区三部分构成。投资 2.80 亿的首期工程 11 万平方米的孵化用房、标准厂房、生活配套用房已交付使用，目前出租率达 95.67%。

案例 2：常德汉寿县高新区中小企业创业园一期项目标准化厂房招商形势喜人，项目建成不久，厂房全部出租，利用率达 100%。详见下图：



汉寿中小企业创业园培育“投资热土”

2017-3-7 18:18:33

来源:红网 作者:童小江 肖静 李姣

红网汉寿县分站3月7日讯(分站记者 童小江 肖静 实习生 李姣)日前,湖南省汉寿县高新区中小企业创业园8栋10万平方米标准厂房已全部被租用,共签约企业14家,总投资达7.3亿元。其中首家进驻企业、总投资1.2亿元的信美鞋业,创造了15天完成从签约到落地投产的“汉寿速度”。

中小企业创业园一期项目占地面积107.3亩,其中标准化厂房占地88.3亩,本着节俭、科学、实用的设计理念,共建设标准化厂房8栋,每栋4层,同时启动了1.2万平方米的中小微企业孵化器、2.4万平方米员工公寓、6000平方米公共食堂及水、电、路等相关基础配套项目的建设。

去年,县委、县政府启动“百日招商”活动以后,标准化厂房招商形势喜人,厂房利用率已达100%。目前,8栋厂房已全部租赁,共签约企业14家,总投资达7.3亿元。其中,信美鞋业、中国光能、汉和食品、久星木业、华鑫木业、祥顺碳制品等7家已正式投产生效。

目前,总投资8.5亿元的创业园二期项目也正在办理报批报建等前期手续,年内可开工建设。

2、房屋建筑物出售收入

本项目可出售房屋面积为 76,365m²,参照湘潭市岳塘区、周边工业园区等产业园物业出售价格并综合考虑到本项目优势和特点,保守估计产业园各类用房出售单价为:研发中心、生产车间为 4,200 元/m²,办公楼为 4,800 元/m²,预计经营期 2022-2025 年全部销售完,2022-2025 年销售比率分别为 35%、35%、25%、5%。

(1) 办公楼出售价格

案例 1:湘潭岳塘区劳动局人事局对面写字楼楼

4668.71 元/m²。(58 同城:

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/45399591665425x.shtml?prd=yHwO5d13R5PTwu0hv2yBkWdTv i8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1889106049063945&gpos=13&PGTID=0d30000d->

0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=1)

58同城·房产

湘潭房产网 | 湘潭房产信息 | 湘潭房产出租 | 湘潭房产出售 | 湘潭房产转让

(出售) 万达广场附近, 劳动局人事局对面, 市府商圈, 交通方便。

精装修 急售 随时看房 看房请预约 看房请预约 看房请预约



19.8 万元 4668.71元/m²

42.41m² 5-11个 毛坯

湘电·信景苑财富广场-东门

岳塘区·市政府 湘潭市岳塘区湘潭大道9号附近

张姐

电话联系TA

案例 2: 湘潭雨湖区大洋百货北门写字楼 5200 元/m²。

58同城·房产

湘潭房产网 | 湘潭房产信息 | 湘潭房产出租 | 湘潭房产出售 | 湘潭房产转让

(出售) 位于河西繁华核心地段

精装修 急售 随时看房 看房请预约 看房请预约 看房请预约



26 万元 5200元/m²

50m² 8-17个 精装修

大洋百货-北门

雨湖区·雨湖周边 湘潭市雨湖区建设北路8号...

肖先生

电话联系TA

(58 同 城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/43528679398408x.shtml?prd=Ir7ALxd1Qcd2MFYRcc2au2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1649629278905355&gpos=19&PGTID=0d30000d-0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=2>)

案例 3: 湘潭雨湖区大洋百货白石公馆写字楼 4761.9 元/m²

(58 同城

<https://xiangtan.58.com/zhaozu/44048899982495x.shtml?prd=AnLewPoiCgASRKOIxcNx2dTvi8>

8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1716217513598990&gpos=17&PGTID=0d30000d-0000-050f-8efa-0c14cae021d6&ClickID=3)

58同城·房产

出售58同城，房屋买卖，房屋租赁，房屋出租，房屋转让，房屋买卖，房屋出租，房屋转让

(出售) 资金周转急售雨湖周边白石公馆，地理环境优越，适合办公。

商业综合体 精装修 可注册 可分割 办公面积 近雨湖 2021-08-21 2014已交房

50万 4761.9元/m²

105m² 17-33个 精装修

大洋百货 雨湖区 - 雨湖周边 雨湖区 近雨湖

张先生 已实名认证

电话联系TA

以上案例 1-3，办公楼出售平均价格为 4876.87 元/m²，本项目取整按 4800 元/m² 估算。

(2) 研发中心、生产车间出售价格

案例 1：湘潭岳塘区双马工业园厂房出售 4200 元/m²

(58 同城)


<https://xiangtan.58.com/fangchan/46124870918438x.shtml?prd=dBQwUMgYVBp1bUOpcl%2Fi%2B2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1981941793315845&gpos=22&PGTID=0d30576d-0000-0807-886c-f5271c661b12&ClickID=1>)

58同城

湘潭县房产信息 · 湘潭厂房出售 · 湘潭厂房出售 · 湘潭厂房出售 · 湘潭工业地产出售

(出售) 400-3000平单层10吨行吊

更新于: 2021-03-07 · 10人浏览



58同城

168 万元 **4200元/m²**

400m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
厂房新旧

岳塘区 - 双马工业园

金凤·湘潭国际工业招商中心

张经理

已实名认证

电话联系TA

基础信息

厂房出售

描述

12米层高，10吨行吊
24米跨度，面积灵活
砖混外墙，豪华外观

猜你喜欢

湘潭天易示范区
235万 149%

案例 2：湘潭九华经开区标准厂房出售 4329.15 元/m²

（58 同城

https://xiangtan.58.com/fangchan/45527838044475x.shtml?from=sydc_recommend@noresult&PGTID=0d30576d-0000-01b5-4e4a-f9205203ea96&ClickID=1）

(出售) 占地近30亩, 建筑面积8千多平, 整体打包优惠价出售, 欢迎来电

湘潭 特色 工业 商业 随时入住 随时可看 更新于2023.04.18 13年(已认证)



3588

万元

4329.15元/m²

8288m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

八成新

厂房新旧

区 城 九华经济开发区-开发区周边

市 县 九华经开区 湘潭



胡红彬

电话联系TA

基础信息

房屋结构

描述

配套

图片

猜你喜欢

基础信息

类型 厂房出售

电力供应 是

土地性质 工业用地

产权证 有

地址 九华经开区

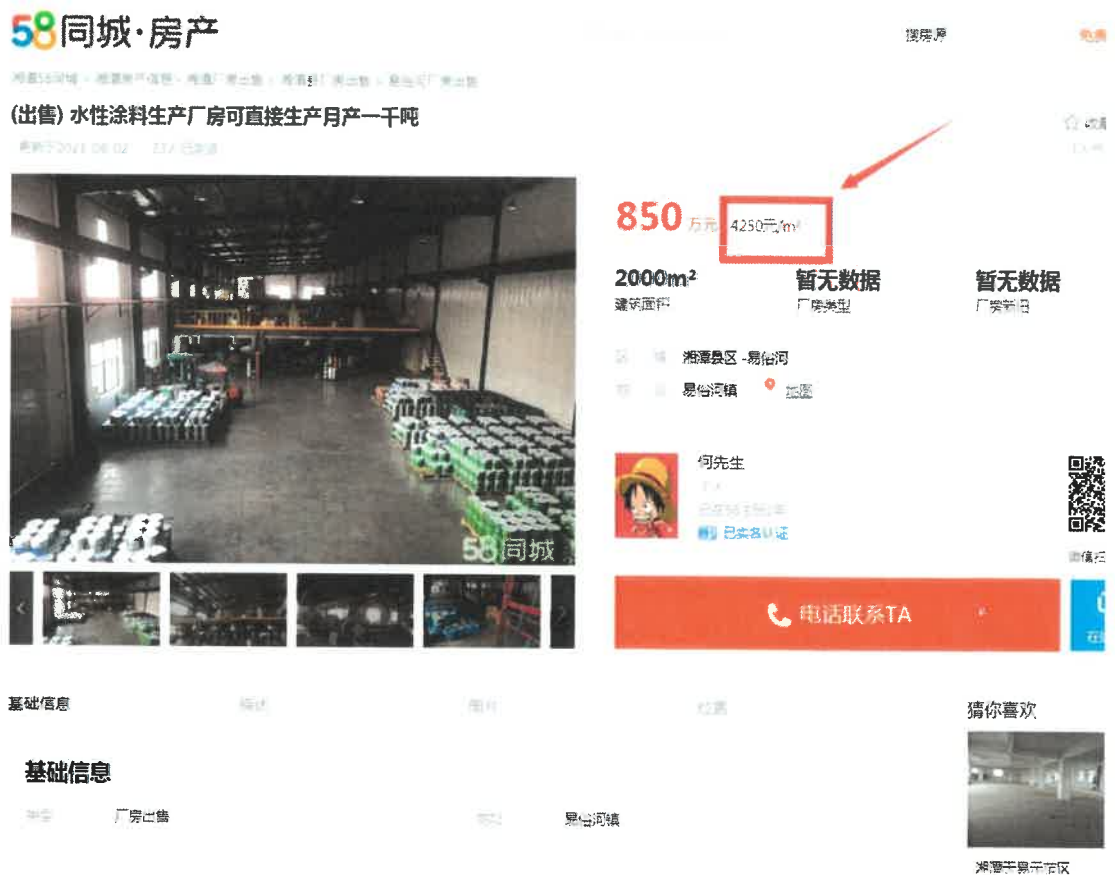


湘潭天易示范区
碧桂园·湘潭县

案例 3: 湘潭县易俗河生产厂房出售 4250 元/m²

(58 同城)

https://xiangtan.58.com/fangchan/46412559143567x.shtml?from=sydc_recommend@noresult&PGTID=0d30576d-0000-01b5-4e4a-f9205203ea96&ClickID=1



以上案例 1-3，厂房出售平均价格为 4259.72 元/m²，本项目取整按 4200 元/m² 估算。

3、地面停车位收入

本项目共规划 2,560 个地面停车位，根据潭发改价服〔2017〕422 号《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》，产业园属于该文件中的停车收费一级区域范围，停车场收费标准如下：

A、小车：7 座以下（含 7 座、货车含载重 2 吨）15 分钟内免费。计时白天 7：00-22：00，每半小时收费 2 元；计时夜间 22：00-7：00，每半小时 0.5 元；不足一个计时收费单位按一个计时收费单位收费。计时在 24 小时内不得超过 20 元/台。

B、其他收费政策：对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车不收费。

上午 7:00—晚上 22:00 之间按 4 元/小时收费，车位利用率按 80%估算，晚上 22:00—次日 7:00 之间每小时按 1 元/小时收费，利用率按 10%估算。单个车位年收入：

$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \times 4 \text{ 元/小时} \times 80\% + 365 \text{ 天} \times 9 \text{ 小时/天} \times 1 \text{ 元/小时} \times 10\% = 17,848.5 \text{ 元}$ 。因前期入驻单位不足，车位使用 2022-2025 年比率按 30%、70%、80%、95%，2025 年以后保持 95%。

4、物业费收入

本项目研发中心、生产车间、办公楼及配套生活用房，无论租售，均收取物业费。

为规范湘潭物业管理公司收费标准，湘潭市物价局、湘潭市房产局自 2013 年下发《关于贯彻落实<湖南省物业服务收费管理办法>的实施意见》，明确规定湘潭市住宅小区公共性物业服务收费指导价格分为 5 个等级。新标准按照不同的服务等级来收费，其中，城区住宅公共性服务收费新标准分为 5 个等级，服务等级越高，收费的标准就越高。多层住宅为 0.4 至 1.2 元每平方米，高层住宅为 0.9 至 1.8 每平方米。

等级收费标准	一级		二级		三级		四级		五级	
项目	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层
综合管理服务	0.1	0.1	0.15	0.15	0.2	0.2	0.25	0.3	0.3	0.35
公共区域清洁卫生服务	0.1	0.1	0.15	0.15	0.2	0.2	0.25	0.25	0.3	0.3
公共区域秩序维护服务	0.1	0.1	0.1	0.15	0.2	0.2	0.25	0.3	0.3	0.35
共用部位、公共设施设备日常运行、保养、维修服务	0.1	0.6	0.2	0.75	0.2	0.75	0.25	0.75	0.3	0.8
合计	0.4	0.9	0.6	1.2	0.8	1.35	1	1.6	1.2	1.8

本项目为湘潭高新区机器人产业园区内生产、办公用房，参照《湖南省物业服务收费管理办法》（湘价服〔2010〕76号）第十八条，住宅改变使用性质的，用于办公的按同类住宅收费标准加收 100%。本项目参照湘潭市第三级多层住宅物业费 0.8 元/m²·月，加收 100%，为 1.6 元/m²·月，谨慎估计，第一年按 1.5 元/m²·月估算，考虑到经济水平的增长，以后每年按 3%增长率估算，最高达 2.14 元/m²·月。

案例 1：湘潭市东方金谷工业园物业费 1.5 元/m²·月。

楼盘网 LouPan.com 湘潭 新房 二手房 租房 商业地产 房价 装修 楼讯 房产百科 旅游地产

湘潭房产网 湘潭新闻 湘潭楼盘 东方金谷产业城

请输入楼盘名称或关键词

东方金谷产业城

别名：东方金谷

湘潭五桂 湘潭 湘潭房产网 湘潭房产网

售楼热线 400-819-8707 转 898

楼盘主页 详细信息 楼盘动态 户型图 楼盘相册 周边配套 房价走势 买房问答

【东方金谷产业城】大型都市产业综合体，容积率1.02

2021-02-01 14:49:55 楼盘网

【东方金谷产业城】参考均价**5000-5200元/m²**，毛还交付，**物业费1.5元/m²**，容积率1.02，绿化率25%，更多详情欢迎来电咨询**400-819-8707转898**。

东方金谷产业城位于 岳塘区双马街道双马五号路8号东方金谷产业城，是一个以机电制造业为主，集产品研发、展示、商贸等多重功能于一体，以企业服务、全城物流、生活配套三大功能的大型都市产业综合体。

预约楼盘 楼盘网专业房产分析 楼盘信息

请输入您的手机号码

立即

案例 2：中南高科湘潭高新智能制造产业园物业费 3.12 元/m².月。

搜狐焦点 湘潭站 切换城市 请输入楼盘名称或位置 搜索 楼盘

湘潭房产 > 湘潭楼盘 > 湘潭楼盘 > 中南高科湘潭高新智能制造产业园 > 中南高科湘潭高新智能制造产业园楼盘动态 > 【中南高科湘潭高新智能制造产业园】湘潭中心在售

中南高科湘潭高新智能制造产业园

别名：中南高科湘潭高新智能制造产业园

在售 可手机看房

400-1

楼盘首页 详细信息 户型 相册 动态 评测 点评 资讯 房价 论坛 问答

【中南高科湘潭高新智能制造产业园】湘潭中心在售价为：8500元/平方米

2021-04-06 14:13:18 来源：搜狐焦点

湘潭中心8500元/平方米。项目为高层板塔结合。绿化率5.38%。公共部分精装修交房。共1248户。

湘潭中心位于：建设路口芙蓉路4号。交通：1路，102路，117路，126路，106，10，高新1号线，118路。15路在建设路口下车即到。 **物业费：3.12元/m².月**。在售户型有：57平-1568平。敬请关注。

5、广告收入

本项目广告位收入包括园区及配套的道路、桥梁等产生的广告位收入。广告位分为以下二种，产生的收入分别如下：

（1）单立柱广告位收入

案例 1：

湘潭市潭邵高速韶山互通单立柱

人气2282 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：230000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：湘潭市潭邵高速韶山互通单立柱

(B) 资源文档下载

(C) 加入询价单

湘潭市潭邵高速1141+600娄底互通单立柱

人气2181 | 更新时间 2017-07-20



刊例价：190000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：20m*7m*2面

资源标签：湘潭市潭邵高速1141+600娄底互通单立柱

(B) 资源文档下载

(C) 加入询价单

湖南省湘潭市京珠高速长潭湘潭段马家河互通单立柱

人气2260 | 更新时间 2017-07-18



刊例价：200000元/年

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：高速/公路>立柱

资源规格：18m*6m*2面

资源标签：湖南省湘潭市京珠高速长潭湘潭段马家河互通单立柱

(B) 资源文档下载

(C) 加入询价单

根据上述案例 1，单立柱平均广告位收入为 20.67 万元/年，本项目单立柱广告位 12 个，因本项目单立柱广告位所处位置，相比案例 1 的高速路口车流量略小，保守按 15 万元/年估算，共 180 万元；

(2) 园区临街灯箱广告位收入

案例 2：

湘潭市电影院海报灯箱广告

人气44 | 更新时间 2018-11-30



刊例价：300元/天/块

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：电影院>灯箱

资源规格：75cm(L)*105cm (H)

资源标签：大地 湘潭市湘区时尚魔方 湘潭市万隆

(B) 资源文档下载

(C) 加入询价单

湘潭市湘乡火车站出站通道灯箱广告



刊例价：11000元/月/块

所在地区：湖南>湘潭

资源类型：火车站>灯箱

资源规格：3.6m (L) * 1.8m (H) * 33块

资源标签：湘乡市 湘乡站

[\(H\) 资源文档下载](#)
[加入询价单](#)

根据上述案例2,灯箱平均广告位收入为13.28万元/年,本项目园区临街灯箱广告位17个,因本项目在园区临街,相比案例2人流量略小,保守按10万元/年估算,约170万元;

以上合计收入:350万元/年,考虑到后期根据需求,继续开发广告位,以及经济水平的增长,以后每年按3%增长率估算。

(二) 项目预期收入预测

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目建设期为2020年6月至2022年5月,测算运营期为2022年至2036年。按照前述收入测算依据,湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目收入具体情况如下:

项目预期收入测算表

单位:万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	研发中心出售收入	-	2,295.41	2,295.41	1,639.58	327.92	-
	销售面积 (m ²)	-	15,615.00	15,615.00	15,615.00	15,615.00	-
	销售单价 (元/m ²)	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	-
	销售比例 (%)	-	35.00	35.00	25.00	5.00	-
2	生产车间出售收入	-	7,144.20	7,144.20	5,103.00	1,020.60	-
	销售面积 (m ²)	-	48,600.00	48,600.00	48,600.00	48,600.00	-
	销售均价 (元/m ²)	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	-
	销售比例 (%)	-	35.00	35.00	25.00	5.00	-

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
3	办公楼出售收入	-	2,041.20	2,041.20	1,458.00	291.60	-
	销售面积 (m ²)	-	12,150.00	12,150.00	12,150.00	12,150.00	-
	销售均价 (元/m ²)	-	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	-
	销售比例 (%)	-	35.00	35.00	25.00	5.00	-
4	研发中心出租收入	-	229.54	1,103.32	1,298.77	1,588.56	1,636.22
	出租单价 (元/m ² ·月)	-	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39
	可出租面积 (m ²)	-	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
5	生产车间出租收入	-	714.42	3,433.98	4,042.28	4,944.22	5,092.54
	出租单价 (元/m ² ·月)	-	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39
	可出租面积 (m ²)	-	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
6	办公楼出租收入	-	204.12	981.14	1,154.94	1,412.63	1,455.01
	出租单价 (元/m ² ·月)	-	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02
	可出租面积 (m ²)	-	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
7	商铺出租收入	-	97.20	467.21	549.97	672.68	692.86
	出租单价 (元/m ² ·月)	-	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28
	可出租面积 (m ²)	-	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
8	食堂出租收入	-	12.56	60.35	71.04	86.89	89.49
	出租单价 (元/m ² ·月)	-	15.00	15.45	15.91	16.39	16.88
	可出租面积 (m ²)	-	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
9	停车位出租收入	-	685.38	3,198.45	3,655.37	4,340.76	4,340.76
	出租单价 (元/个·月)	-	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50
	可出租车位个数 (个)	-	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
	出租率 (%)	-	30.00	70.00	80.00	95.00	95.00
10	物业费收入	-	76.34	350.41	434.35	512.02	527.38
	物业单价 (元/m ² ·月)	-	1.50	1.55	1.59	1.64	1.69
	可收物业费面积 (m ²)	-	84,818.25	189,000.00	227,454.75	260,318.25	260,318.25
11	广告收入	-	175.00	360.50	371.32	382.45	393.93
	合计	-	13,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33	14,228.20

续上表

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	研发中心出售收入	-	-	-	-	-	-
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-	-
2	生产车间出售收入	-	-	-	-	-	-
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售均价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-	-
3	办公楼出售收入	-	-	-	-	-	-
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售均价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-	-
4	研发中心出租收入	1,685.30	1,735.86	1,787.94	1,841.58	1,896.82	1,953.73
	出租单价 (元/m ² ·月)	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	47.04
	可出租面积 (m ²)	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
5	生产车间出租收入	5,245.32	5,402.68	5,564.76	5,731.70	5,903.66	6,080.76
	出租单价 (元 /m ² ·月)	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	47.04
	可出租面积 (m ²)	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
6	办公楼出租收入	1,498.66	1,543.62	1,589.93	1,637.63	1,686.76	1,737.36
	出租单价 (元 /m ² ·月)	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19	53.76
	可出租面积 (m ²)	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
7	商铺出租收入	713.65	735.06	757.11	779.82	803.22	827.31
	出租单价 (元 /m ² ·月)	57.96	59.70	61.49	63.34	65.24	67.20
	可出租面积 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
8	食堂出租收入	92.18	94.95	97.79	100.73	103.75	106.86
	出租单价 (元 /m ² ·月)	17.39	17.91	18.45	19.00	19.57	20.16
	可出租面积 (m ²)	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
9	停车位出租收入	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76
	出租单价 (元/个·月)	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50
	可出租车位个数 (个)	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
10	物业费收入	543.20	559.50	576.29	593.57	611.38	629.72
	物业单价 (元/m ² ·月)	1.74	1.79	1.84	1.90	1.96	2.02
	可收物业费面积 (m ²)	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25
11	广告收入	405.75	417.92	430.46	443.37	456.67	470.37
合计		14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01	16,146.88

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	研发中心出售收入	-	-	-	-	6,558.30
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-
2	生产车间出售收入	-	-	-	-	20,412.00
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-
	销售均价 (元/m ²)	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-
3	办公楼出售收入	-	-	-	-	5,832.00
	销售面积 (m ²)	-	-	-	-	-
	销售均价 (元/m ²)	-	-	-	-	-
	销售比例 (%)	-	-	-	-	-
4	研发中心出租收入	2,012.34	2,072.71	2,134.89	2,198.94	25,176.51
	出租单价 (元/m ² ·月)	48.45	49.90	51.40	52.94	-
	可出租面积 (m ²)	36,435.00	36,435.00	36,435.00	36,435.00	-
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
5	生产车间出租收入	6,263.19	6,451.08	6,644.62	6,843.95	78,359.17
	出租单价 (元/m ² ·月)	48.45	49.90	51.40	52.94	-
	可出租面积 (m ²)	113,400.00	113,400.00	113,400.00	113,400.00	-

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
6	办公楼出租收入	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42	22,388.34
	出租单价 (元/m ² ·月)	55.37	57.03	58.74	60.50	-
	可出租面积 (m ²)	28,350.00	28,350.00	28,350.00	28,350.00	-
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
7	商铺出租收入	852.13	877.70	904.03	931.15	10,661.11
	出租单价 (元/m ² ·月)	69.21	71.29	73.43	75.63	-
	可出租面积 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	-
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
8	食堂出租收入	110.07	113.37	116.77	120.27	1,377.06
	出租单价 (元/m ² ·月)	20.76	21.39	22.03	22.69	-
	可出租面积 (m ²)	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	-
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
9	停车位出租收入	4,340.76	4,340.76	4,340.76	4,340.76	59,628.27
	出租单价 (元/个·月)	17,848.50	17,848.50	17,848.50	17,848.50	-
	可出租车位个数 (个)	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	-
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	-
10	物业费收入	648.61	668.07	688.12	708.76	8,127.73
	物业单价 (元/m ² ·月)	2.08	2.14	2.20	2.27	-
	可收物业费面积 (m ²)	260,318.25	260,318.25	260,318.25	260,318.25	-
11	广告收入	484.48	499.02	513.99	529.41	6,334.62
	合计	16,501.06	16,865.87	17,241.62	17,628.65	244,855.11

按照上述测算，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目在债券存续期内，预计可产生收入 244,855.11 万元。

(三) 项目预期成本预测

项目的主要成本包括：经营成本和增值税税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 60,320.32 万元。具体如下：

1、经营成本

项目运营成本参照同行业情况，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目的经营成本在债券存续期内合计为 24,217.59 万元。具体分析如下：

（1）外购燃料及动力费：按出租收入的 5%估算。

（2）工资及福利费：本项目管理、工作人员 40 人，人均薪酬按 6 万元/年，每年按 2%增长。

根据《湘潭市统计局发布 2019 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》，2019 年人均工资为 69,324 元/年。

湘潭市统计局

潭统函〔2020〕49 号

签发人：陈景泉

湘潭市统计局 关于发布 2019 年城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县（市）区、湘潭高新区、经开区、昭山示范区、市直各企业主管部门、各用人单位：

现将全市 2019 年度城镇非私营单位在岗职工平均工资水平公布如下：

据统计，2019 年度全市城镇非私营单位在岗职工年平均工资为 69324 元，月平均工资为 5777 元，比上年增长 3.64%。



本项目共有员工 40 人，因管理人员较少，大部分为产业园区的物业、保安、清洁、维保人员，此类人员工资相对较低，为使项目人员成本估算更切合实际，项目运营期第一年

人均按 6 万元/年，以后每年按 2%增长估算。

(3) 修理费：本项目修理费按固定资产折旧费的 10%计取。

(4) 其他费用：按出租收入的 2%计取，其中出售房屋收入的销售费用按收入的 5%计取。

2、增值税税金及附加

(1) 增值税：销项税额根据财税〔2018〕第 32 号文规定计算，进项税额根据财税〔2018〕第 32 号文规定其增值税率进行测算；

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费和房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按 12%缴纳房产税。

债券存续期内各年成本费用如下表：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	成本合计	-	1911.48	3904.9	3768.31	3336.62	3124.42
1	外购燃料及动力费	-	97.16	462.22	538.62	652.29	665.34
2	工资及福利费	-	120.00	244.80	249.70	254.69	259.78
3	修理费	-	158.95	317.91	317.91	317.91	317.91
4	其他费用	-	337.80	806.25	680.55	408.47	284.56
5	税金及附加	-	1,197.57	2,073.72	1,981.53	1,703.26	1,596.83

续上表

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	成本合计	3181.28	3239.8	3299.99	3361.97	4752.54	5082.01
1	外购燃料及动力费	678.79	692.65	706.91	721.61	736.75	752.34

2	工资及福利费	264.98	270.28	275.68	281.20	286.82	292.56
3	修理费	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91	317.91
4	其他费用	290.50	296.61	302.90	309.38	316.06	322.94
5	税金及附加	1,629.10	1,662.35	1,696.59	1,731.87	3,095.00	3,396.26

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	成本合计	5184.13	5289.27	5389.99	5493.64	60,320.32
1	外购燃料及动力费	768.4	784.94	801.98	819.52	9,879.52
2	工资及福利费	298.41	304.38	310.47	316.67	4,030.42
3	修理费	317.91	317.91	317.91	317.91	4,609.66
4	其他费用	330.02	337.32	337.32	337.32	5,697.99
5	税金及附加	3,469.39	3,544.72	3,622.31	3,702.22	36,102.73

综上所述，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目在债券存续期内预期总收入 244,855.11 万元，预期总成本 60,320.32 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 184,534.79 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 244,855.11 万元，预期总成本 60,320.32 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 184,534.79 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目总投资 172,000.00 万元，拟申请政府专项债券 78,800.00 万元。本项目已分别于 2020 年 9 月、2021 年 7 月和 2020 年 10 月已融资 10,000.00 万元、26,000.00 万元和 32,800.00 万元，根据发行利率分别为 3.82%、3.70%和 3.51%进行测算，期限

为 15 年，本次拟申请政府专项债券资金 10,000.00 万元，无其他融资，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.83% 进行测算，则已发行债券及本次拟发行债券存续期内本息合计 121,974.20 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 184,534.79 万元。

综合考虑已有融资、本次申请融资，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	2020 年 9 月 15 年期 发行 利率	2021 年 7 月 15 年期 发行 利率	2021 年 10 月 15 年期 发行 利率	15 年 期融 资利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年 3 月	10,000.00			10,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2021 年 7 月	10,000.00	26,000.00		36,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%		
2021 年 9 月	36,000.00			36,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2021 年 10 月	36,000.00	32,800.00		68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%		
2022 年 1 月	68,800.00	10,000.00		78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	481.00	481.00
2022 年 3 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2022 年 4 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64

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	2020 年 9 月 15 年期 发行 利率	2021 年 7 月 15 年期 发行 利率	2021 年 10 月 15 年期 发行 利率	15 年 期融 资利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年 7 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	672.50
2022 年 9 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.00	191.00
2022 年 10 月	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64
2023 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2024 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2025 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2026 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2027 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2028 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2029 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2030 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2031 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2032 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2033 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2034 年	78,800.00			78,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	2,878.28
2035 年	78,800.00		10,000.00	68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	2,878.28	12,878.28
2036 年 1 月	68,800.00			68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	672.50
2036 年 4 月	68,800.00			68,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	575.64
2036 年 7 月	68,800.00		26,000.00	42,800.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	672.50	26,672.50
2036 年 10 月	42,800.00		32,800.00	10,000.00	3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	575.64	33,375.64
2037 年 1 月	10,000.00		10,000.00		3.82%	3.70%	3.51%	3.83%	191.50	10,191.50

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	2020 年 9 月 15 年期 发行 利率	2021 年 7 月 15 年期 发行 利率	2021 年 10 月 15 年期 发行 利率	15 年 期融 资利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
合计	10,000.00	68,800.00	78,800.00						43,174.20	121,974.20

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	项目预计 融资本息	项目相关收 益对融资本 息覆盖倍数
湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目	184,534.79	78,800.00	121,974.20	1.51

同时，湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（三）压力测试

考虑到项目净收益、融资成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.51	1.59
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.51	1.49

基于上表，项目净收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.44，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为

1.49，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本。项目计算期内按年付息，债券到期一次还本，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，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入	30,000.00	86,000.00	69,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33
1.1	资本金	20,000.00	27,200.00	46,000.00			
1.2	债券资金流入	10,000.00	58,800.00	10,000.00			
1.3	运营收入			13,675.36	21,436.16	19,778.62	15,580.33
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	30,000.00	86,000.00	59,254.88	6,783.18	6,646.59	6,214.89
2.1	建设投资	30,000.00	85,618.00	54,656.61			
2.2	运营成本			713.91	1,831.18	1,786.78	1,633.35
2.3	税金及附加			1,197.57	2,073.72	1,981.53	1,703.26
2.4	运营期利息		382.00	2,686.78	2,878.28	2,878.28	2,878.28
2.5	债券本金						
3	净现金流量			10,420.48	14,652.98	13,132.03	9,365.44
4	累计净现金流量			10,420.48	25,073.46	38,205.49	47,570.93

续上表

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	14,228.20	14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	14,228.20	14,524.82	14,830.34	15,145.03	15,469.16	15,803.01
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	6,002.71	6,059.56	6,118.07	6,178.28	6,240.25	7,630.82
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	1,527.60	1,552.18	1,577.44	1,603.41	1,630.10	1,657.54
2.3	税金及附加	1,596.83	1,629.10	1,662.35	1,696.59	1,731.87	3,095.00
2.4	运营期利息	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28
2.5	债券本金						
3	净现金流量	8,225.49	8,465.26	8,712.27	8,966.75	9,228.91	8,172.19
4	累计净现金流量	55,796.42	64,261.68	72,973.95	81,940.70	91,169.61	99,341.81

续上表

序号	项目	运营期						合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2036 年	
1	现金流入	16,146.88	16,501.06	16,865.87	17,241.62	99,898.51		499,124.96
1.1	资本金							93,200.00
1.2	债券资金流入							78,800.00
1.3	运营收入	16,146.88	16,501.06	16,865.87	17,241.62	17,628.65		244,855.11
1.4	回收固定资产余值					82,269.85		82,269.85
1.5	流动资金回收							-

序号	项目	运营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2036 年	合计
2	现金流出	7,960.28	8,062.41	8,167.54	18,268.25	66,789.93	10,191.50	352,569.13
2.1	建设投资							170,274.61
2.2	运营成本	1,685.74	1,714.74	1,744.54	1,767.67	1,791.42		24,217.59
2.3	税金及附加	3,396.26	3,469.39	3,544.72	3,622.31	3,702.22		36,102.73
2.4	运营期利息	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,878.28	2,496.28	191.50	43,174.20
2.5	债券本金				10,000.00	58,800.00	10,000.00	78,800.00
3	净现金流量	8,186.60	8,438.65	8,698.33	-1,026.63	33,108.58	-10,191.50	146,555.84
4	累计净现金流量	107,528.41	115,967.06	124,665.39	123,638.76	156,747.34	146,555.84	146,555.84

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，通过实施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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工

安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期

不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工期风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发的因素主要为工期风险，体现为工期延误造成机械、人力资源投入增加，导致项目成本增加。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，加强项目进度管控与质量管控和提高管理层及作业人员素质，可以在很大程度上规避由于工期风险带来的损失。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关旅游收入水平风险。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目主管部门为湘潭高新技术产业开发区管理管委会。

项目主管部门将负责按照湘潭市本级本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，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，做好园区建设类专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设类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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湘潭市湘潭高新区机器人产业园及配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

湘潭高新技术产业开发区管理管委会



湘潭市财政局

2022年1月17日



湖南省湘潭市本级湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市本级湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目拟申请发行政府专项债券资金总额为 37,200.00 万元，拟申请发行期限为 15 年。具体如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	项目类型	拟申请发行金额	发行期限
市本级	湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	园区建设	37,200.00	15

一、项目概况

湘潭市本级园区建设专项债湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目基本情况如下表：

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
湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	1、项目总投资 281,108.76 万元； 2、项目地点位于湘潭市高新区内，包括两个地块，地块一位于光华路与创业路交汇处东南角，地块二位于河东大道与迅达路交汇处西南角； 3、项目建设期间为 2020 年 1 月至 2022 年 12 月。	本项目主要建设内容包括：新建标准厂房、标准仓库、办公研发楼、商业用房、宿舍等附属建筑以及规划区域内道路、供电、供水、绿化、消防等配套设施建设。湘潭市电工路（含下摄司大桥）工程主要建设内容包括：新建电工路和下摄司大桥，配套建设相关给排水工程、绿化工程、交通工程和照明工程等。	湘潭市交通运输局	1、《关于湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目工程可行性研究报告的批复》（潭发改审〔2019〕65 号）； 2、湘潭市自然资源和规划局《关于湘潭市高新区标准厂房项目前期规划意见》； 3、建设用地规划许可证（建规〔地〕字第 430304201700066 号）。 4、施工许可申请书； 5、农用地专用、土地征收审批单（〔2013〕政国土字第 1660 号）。

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目已经通过湖南途顺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

本项目为湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目，项目建设地点位于湘潭高新区，包括新建标准厂房、标准仓库、办公研发楼、商业用房、宿舍等附属建筑以及规划区域内道路、供电、供水、绿化、消防等配套设施建设，新建电工路和下摄司大桥，配套建设相关给排水工程、绿化工

程、交通工程和照明工程等。因此，本项目建设是一项有资金及劳动投入的过程，是一个直接经济行为，还能间接带来经济效益。

直接经济效益是指投资行为主体或其他经济行为主体通过对待整理土地进行资金、劳动、技术等投入所获得的经济效益。直接经济经济行为一般包括土地整理、建安工程、装修工程、设计、监理等，其经费主要是用于购买各种建筑材料如水泥、砂子、石子、钢筋等，其余的费用主要用于支付施工者的工资、项目的设计、监理与验收等。由此可知，本项目的领受者是与项目工程直接相关的行业，如建筑施工行业、设计行业等。

间接效益是指项目本身并未得益而对社会作出的贡献。这种效益是由项目引起的、对整个国民经济其他部门(行业)和社会或其他项目的影响，但在项目直接经济效益中没有得到反映的效益。项目建成后，标准厂房、标准仓库、办公研发楼、商业用房、宿舍、电工路及下摄司大桥等，完善了高新区招商引资的服务体系，从而促进地方区域经济发展和增加群众收入的重要渠道。

（二）社会效益分析

一是本项目是城市基础设施建设。本项目的实施，将加快长株潭城市《“两型”社会的建设，改善湘潭市岳塘河东片区的交通现状，推进城乡一体化发展，提升居民幸福感，促进社会和谐发展。

二是本项目的建设，将改善沿线地区群众的出行条件，改善相关区域交通状况，降低通行成本。工程同时建设的公用管网，还将改善沿线区域供水、排水（污）、供电、供气、通信等城市基础设施状况，惠及沿线区域群众的生产生活，提高沿线区域土地房屋的价值，促进沿线区域的经济发展。项目对于改善湘潭市城市基础设施状况，扩大招商引资，促进湘潭城镇化建设具有重要的作用。

三是本项目的实施，将增加行车安全，减少事故。交通事故特别是恶性交通事故，其损失和影响是不能用金钱来衡量的，该项目的建成，不但能提高行车效益，同时将会大大减少事故频率，增加行车的安全系数，从而减少由交通事故带来的经济损失和不利社会影响。

四是项目的建设对解决下岗再就业起着重要作用。项目建设投资大、需大量的搬运钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、投资估算依据

（1）建设项目投资估算方法、建设项目可行性研究报告编制内容深度规定及国家的相关政策法规；

（2）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价[2014]113

号)；

(3) 《湖南省市政工程消耗量标准》(2014)；

(4) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2014)；

(5) 《湖南省建严工程消耗量标准》(2014)；

(6) 《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知(湘建价(2016)160号)》及省建设厅《关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知(湘建价[2016]134号)》；

(7) 湖南省工程建设其他费用定额及相关的调整文件；

(8) 湘潭市建设工程造价管理站发布的最新建材价格；

(9) 湘潭市类似工程技术经济指标；

(10) 工程建设其他费用：执行《湖南省工程建设其他费用定额》，并结合湘潭实际情况估算；

(11) 建设单位管理费：根据财建[2016]504号文；

(12) 建设项目前期工作咨询费：根据计价格[1999]1283号及发改价格[2015]299号文；

(13) 工程设计、勘察费：根据计价格[2002]10号及发改价格[2015]299号文；

(14) 工程造价咨询服务费：根据湘建价协[2016]25号；

(15) 招标代理服务费：根据发改价格[2011]，534号及发改价格[2015]299号文；

(16) 工程监理费：根据湘监协[2016]2号；

(17) 质量检测费：根据湘建价[2009]3号文；

环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号文；

（18）本预备费按工程费与工程建设其他费用之和的 5%估算，未计涨价预备费。

2、项目投资估算具体情况

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目总投资 281,108.76 万元，其中项目资本金 131,108.76 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	208,287.34	45,518.95	12,274.97	15,027.50	281,108.76

上述项目前期已投资 108,932.50 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年
湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	281,108.76	108,932.50	85,574.38	86,601.88

其中，2022 年月度投资计划如下表所示：

项目 2022 年分月度投资估算表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	8,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	8,000.00	8,000.00
其中：专项债	-	11,000.00	11,000.00	8,000.00	7,200.00	-

券金额						
-----	--	--	--	--	--	--

(续)

月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	7,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	1,000.00	1,601.88	86,601.88
其中：专项债券金额	4,000.00	3,000.00	2,400.00	-	-	-	46,600.00

(二) 资金筹措方案

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资281,108.76万元，其中：自有资金131,108.76万元；拟申请发行政府专项债券资金150,000.00万元；其他融资0.00万元。截至目前，已发行政府专项债券103,400.00万元，本次拟申请发行37,200.00万元，未来拟申请发行9,400.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	拟申请发行政府专项债券期限
	自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	131,108.76	150,000.00	-	37,200.00	2022年湖南省园区建设专项债券（一期） -2022年湖南省政府专项债券（七期）	15

四、预期收益

(一) 项目收入预测依据

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目坐落于湘潭市高新区区内，本项目总建筑面积 543460 m²，其中：标准厂房建筑面积 328670 m²，标准仓库建筑面积 177060 m²，办公、研发楼建筑面积 8940 m²，商业用房建筑面积 15380 m²，宿舍等附属建筑面积 13410 m²，全部用于出租。收入主要来源于建筑物出租和广告收入，收入测算如下：

1、出租收入

(1) 市场调查

厂房、仓库出租价格调查：以下三个案例出租的价格均在 1-1.33 元/m²·日以上，折合月租金为 30-40 元/m²·月。

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 湘乡厂房出租 > 湘乡城区厂房出租

(出租) 整栋出租带厂房有三相电水电集全

更新于2021-07-19 | 24人已浏览



6万/月 1.33元/m²/天

1500m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

区域: 湘乡区-湘乡城区

地址: 昆仑桥 

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 九华经济开发区厂房出租 > 奔驰路厂房出租

(出租) 九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按按揭 配套齐全

更新于2021-09-24 | 1270人已浏览



3.05万/月 1元/m²/天

1018m²
建筑面积

标准厂房
厂房类型

区域: 九华经济开发区-奔驰路

地址: 银盖路 

(出租) 标准4s店展厅和服务区

更新于2021-08-24 140人已浏览



6.8万/月 1.18元/m²/天

1916m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域: 九华经济开发区-吉利路

地址: 湘望路



刘总

个人

已在58注册3年

已实名认证

本项目建设的厂房、仓库全部用于出租，考虑到本项目均根据入驻企业要求建设，租金按 30 元/m²·月计算。根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值(以下简称 GDP)由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元，稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，本项目租金均按每 4 年在上一阶段基础上增长 5%考虑，运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

公共建筑出租价格调查：

①商铺价格调查：以下三个湘潭市案例商业出租价格在 80~150 元/m²·月,考虑本项目位置好，配套好，商业综合单

价暂按 80 元 $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，单价增长及出租率增长同标准厂房。

(出租) 无转让费 原始门面转让

商业街店铺 新房 更新于2021-01-20 14人已浏览



1750元/月 4.86元/m²/天

12m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

12个月

起租期

区域: 雨湖区-南盘岭

地址: 金都服装市场



陈女士

个人

已在58注册3年

已实名认证

☆ 收藏

0人气

举报



微信扫码咨询

(出租) 商业内铺, 转角位, 有考虑开便利店的优先

社区底商 新房 临街 上水 下水 380V 更新于2021-04-28 5人已浏览



5200元/月 2.48元/m²/天

70m²

建筑面积

社区底商

物业类型

36个月

起租期

区域: 雨湖区-雨湖周边

地址: 湖南省湘潭市雨湖区宝庆路308号



谢小红

★★★★☆

电话联系TA

(转让) 建设路口繁华商业街稀缺拐角旺铺

服饰鞋包 商业街店铺 临街 上水 下水 外摆区 更新于2021-04-26 311人已浏览



9000元/月 转让费: 12.8万元 询问具体转让内容?

89m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

99个月

剩余租期

区域: 岳塘区-建设路口

地址: 步行街3期



罗先生

个人

已在58注册9年

已实名认证

☆ 收藏

6人气

快速



微信扫码

电话联系TA

在线聊

58同城·房产

[湖南58同城](#) > [湘潭房产信息](#) > [湘潭商铺租售/生意转让](#) > [岳塘区商铺租售/生意转让](#) > [建设路口繁华商业街稀缺拐角旺铺](#)

(转让) 建设路口繁华商业街稀缺拐角旺铺

[新上精选](#)
[商业步行街](#)
[整租](#)
[上水](#)
[下水](#)
[外摆区](#)
[更新于2021-04-26](#)
[311人已浏览](#)

9000元/月

转让费: 12.8万元

因具体转让内容?

89m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

99个月

剩余租期

区 · 城:

岳塘区 · 建设路口

地 · 址:

步行街3期

罗先生

个人

已在58注册9年

已实名认证

电话联系TA

广电中心 开南兰庭 精装修 可短租 民用电

1室1厅 | 整租 | 40平米 | 高层(共32层) A户型

南北朝向 国际公寓 (开泰·广电中心 洪山路188号)

整租 朝南 有电梯 3/5号线

1800元/月

中文里城 1室1厅1卫 1800元/月 南北通透 配套齐全

1室1厅 | 整租 | 42平米 | 中层(共30层) A户型

中文里城 (南湖·设计城 岳华路)

整租 南北 有电梯 4号线

1800元/月

比普通公寓大很多, 小区公寓里面好户型! 近地铁, 0公摊。保真

1室0厅 | 整租 | 30平米 | 高层(共30层) A户型

达美D5区 (岳塘·汽车西站 玉兰路577号)

整租 朝南 有电梯 2号线

1500元/月

(出租) 湘潭中心私人订制 豪华装修可带家具

[纯写字楼](#)
[转让费可面议](#)
[随时入驻](#)
[精装修](#)
[可注册](#)
[独栋](#)
[办公家具](#)
[免费车位](#)
[更新于2021-11-27](#)
[36人已浏览](#)

1.5元/m²/天 1.22万/月 (转让费可面议)

270m²
 建筑面积

42~85个
 推荐工位数

豪华装修
 装修程度

楼 盘: 湘潭中心(办公)
 地 址: 岳塘区 · 体育中心 河东大道

宿舍、办公及研发楼价格参照公寓、办公出租调查数据，以上四个案例公寓出租价格在 40-50 元/m² ·月,考虑本项目位置好，临江，周围环境好，宿舍、办公及研发楼价格暂分别

12

按 50 元m²·月、45 元m²·月单价增长及出租率增长同标准厂房。

各个单体的建筑面积及出租单价如下表：

项目出租指标及定价表

序号	单体名称	单位	建筑面积/个	出租单价（元/月.平方米）	备注
1	标准厂房	m ²	328670.00	30	以后每 4 年按上一阶段上涨 5%计取租金
2	标准仓库	m ²	177060.00	30	
3	办公、研发楼	m ²	8940.0	40	
4	商业用房	m ²	15380.00	100	
5	宿舍	m ²	13410.00	50	

（2）标准厂房出租收入

本项目标准厂房建筑面积共计 328670.00 平方米，全部出租，运营期第一年租金为 30 元/平方米/月，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元，稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

（3）标准仓库出租收入

本项目标准仓库建筑面积共计 177060.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 30 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

（4）办公、研发楼出租收入

本项目办公、研发楼建筑面积共计 8940.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 40 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

（5）商业用房出租收入

本项目商业用房建筑面积共计 15380.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 100 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

（6）宿舍出租收入

本项目宿舍建筑面积共计 13410.00 平方米，用于出租，运营期第一年租金为 50 元/平方米/月，租金及出租率增长同标准厂房，以后每四年上涨 5%。运营期第一至三年出租率按 85%、85%、90%核算，此后年度出租率预计保持在 98%。

2、广告收入

广告设立面积为用地总面积（354988 m²）的 0.5%，即广告面积为 1775 m²，单价暂按 6 元/m²·天，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。GDP 的增长相应拉动广告收入的增长，本项目单价每 5 年按上一阶段上涨 10%计取。

案例一：湘潭市雨湖区周边广告位租赁单价为约为 8.50 元/m²·天

(5) 发布报价：

三面翻	潭城通信数码广场	25mX7m	15万/年	每晚亮灯4小时
	文化街口绿化广场	13mX16m	15万/年	
	护潭铁路桥	44mX4mX2面	22万/年	
	恒福地产楼顶	36mX7.5m	15万/年	
	砂子岭	36mX7.5m	8万/年	
	基建营	15mX10m	10万/年	

案例二：其他广告



案例三：其他广告

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	28M*6M	一年	10.8 万元/年
四桥立柱（河西）	18M*6M*2 面	一年起	19.8 万元/年
北二环	18M*3M*3 面	一年起	26.8 万元/年
护潭广场	18M*6M*3 面	一年起	22.8 万元/年

（二）项目预期收入预测

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目建设期为2020年1月至2022年12月，测算运营期为2023年至2036年。按照前述收入测算依据，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
标准厂房出租收入		10,057.30	10,057.30	10,648.91	11,595.48
出租面积（M2）		328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
标准仓库出租收入		5,418.04	5,418.04	5,736.74	6,246.68
出租面积（M2）		177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
办公、研发楼出租收入		364.75	364.75	386.21	420.54
出租面积（M2）		8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00
出租价格（元/M2.月）		40.00	40.00	40.00	40.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
商业用房出租收入		1,568.76	1,568.76	1,661.04	1,808.69
出租面积（M2）		15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00
出租价格（元/M2.月）		100.00	100.00	100.00	100.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
宿舍出租收入		683.91	683.91	724.14	788.51
出租面积（M2）		13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00
出租价格（元/M2.月）		50.00	50.00	50.00	50.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		85.00%	85.00%	90.00%	98.00%
广告收入		388.73	388.73	388.73	388.73
广告设立面积(m²)		1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00
单价（元/m²·天）		6.00	6.00	6.00	6.00
使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
合计		18,481.49	18,481.49	19,545.77	21,248.61

续上表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
标准厂房出租收入	12,175.25	12,175.25	12,175.25	12,175.25	12,784.01	12,784.01
出租面积 (M2)	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00
出租价格 (元 /M2.月)	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
标准仓库出租收入	6,559.01	6,559.01	6,559.01	6,559.01	6,886.96	6,886.96
出租面积 (M2)	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00
出租价格 (元 /M2.月)	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
办公、研发楼出租收入	441.56	441.56	441.56	441.56	463.64	463.64
出租面积 (M2)	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00
出租价格 (元 /M2.月)	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
商业用房出租收入	1,899.12	1,899.12	1,899.12	1,899.12	1,994.08	1,994.08
出租面积 (M2)	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00
出租价格 (元 /M2.月)	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
宿舍出租收入	827.93	827.93	827.93	827.93	869.33	869.33
出租面积 (M2)	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00

出租价格（元 /M2.月）	52.50	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
广告收入	388.73	427.60	427.60	427.60	427.60	427.60
广告设立面积 (m²)	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00
单 价 （ 元 / m²·天）	6.00	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
合 计	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62	23,425.62

续上表

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
标准厂房出租收入	12,784.01	12,784.01	13,423.21	13,423.21	7,830.21	176,872.69
出 租 面 积 (M2)	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	328,670.00	
出租价格（元 /M2.月）	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
标准仓库出租收入	6,886.96	6,886.96	7,231.31	7,231.31	4,218.26	95,284.26
出 租 面 积 (M2)	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	177,060.00	
出租价格（元 /M2.月）	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
办公、研发楼出租收入	463.64	463.64	486.82	486.82	283.98	6,414.71
出 租 面 积 (M2)	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	8,940.00	
出租价格（元 /M2.月）	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
商业用房出租收入	1,994.08	1,994.08	2,093.78	2,093.78	1,221.37	27,588.99

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
出租面积 (M2)	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	15,380.00	
出租价格 (元 /M2.月)	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
宿舍出租收入	869.33	869.33	912.80	912.80	532.46	12,027.58
出租面积 (M2)	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	13,410.00	
出租价格 (元 /M2.月)	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	
广告收入	470.36	470.36	470.36	470.36	274.48	6,237.52
广告设立面积 (m²)	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	1,775.00	
单价 (元 / m²·天)	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	
使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
合计	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	324,425.75

按照上述测算，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 324,425.75 万元。

（三）项目预期成本预测

项目的主要成本包括：经营成本和增值税税金及附加，债券存续期内，项目预计总成本为 63,634.73 万元。具体如下：

1、经营成本

拟建项目出租，经营成本主要包括维修费、管理费用。

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原再生资源（原再生资源仓库 29 号）的实际运营情况，房

屋位于岳塘区东坪街道三角坪 29 号铁仓库，建筑面积约 1700m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.2%，管理费约占出租收入的 1.1%。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租湘潭市车辆厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区中山路街道金庭街 79 号，建筑面积约 977m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 2%，管理费约占出租收入的 2.1%。

案例三：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租软轴机具厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道杨家湾 6 号，建筑面积约 1220m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.6%。

上述三个案例维修费比例为 1.2%-2%，管理费比例为 1.1%-2.1%，本项目为新建厂房，参照上述三个案例的实际成本支出，维修费暂按营业收入的 3% 计算；管理费暂按营业收入的 2% 计算。

2、增值税税金及附加

（1）增值税：简易计税增值税 9%。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费和房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值税 5% 缴纳教育费附加费。

债券存续期内各年成本费用如下表：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
维修费		554.44	554.44	586.37	637.46	668.75	669.91	669.91
管理费用		369.63	369.63	390.92	424.97	445.83	446.61	446.61
税金及附加		2,171.13	2,171.13	2,298.84	2,503.19	2,628.35	2,628.35	2,628.35
合计		3,095.2	3,095.2	3,276.1	3,565.6	3,742.9	3,744.9	3,744.9

续上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
维修费	669.91	702.77	702.77	704.05	704.05	738.55	738.55	430.82	9,732.77
管理费用	446.61	468.51	468.51	469.37	469.37	492.37	492.37	287.22	6,488.52
税金及附加	2,628.35	2,759.76	2,759.76	3,214.39	5,125.38	5,379.27	5,379.27	3,137.92	47,413.44
合计	3,744.87	3,931.04	3,931.04	4,387.81	6,298.80	6,610.19	6,610.19	3,855.96	63,634.73

综上所述，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目在债券存续期内预期总收入 324,425.75 万元，预期总成本 63,634.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 260,791.02 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 324,425.75 万元，预期总成本 63,634.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 260,791.02 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目总投资 281,108.76 万元，拟申请政府专项债券 150,000.00 万元。本项目分别于 2020 年 1 月和 8 月、2021 年 7 月已融资 46,900.00 万元、30,000.00 万元和 26,500.00 万元，根据发行利率分别为 3.36%、3.74%和 3.70%进行测算，本次拟申请政府专项债券资金 37,200.00 万元，期后 2022 年 7 月计划融资 9,400.00 万元，每半年付息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.83%进行测算，则已发行债券、本次拟发行债券及未来拟发行债券存续期内本息合计 224,067.60 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 260,791.02 万元。

综合考虑已有融资、本次申请融资及未来申请融资，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	2020年1月10年期发行利率	2020年8月15年期发行利率	2021年7月15年期发行利率	15年期融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020年1月		46,900.00		46,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%		
2020年7月	46,900.00			46,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2020年8月	46,900.00	30,000.00		76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%		
2021年1月	76,900.00			76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2021年2月	76,900.00			76,900.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2021年7月	76,900.00	26,500.00		103,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	787.92	787.92
2021年8月	103,400.00			103,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2022年1月	103,400.00	37,200.00		140,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,278.17	1,278.17
2022年2月	140,600.00			140,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2022年7月	140,600.00	9,400.00		150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,990.55	1,990.55
2022年8月	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	561.00	561.00
2023年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2024年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2025年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2026年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12

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	2020年1月10年期发行利率	2020年8月15年期发行利率	2021年7月15年期发行利率	15年期融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2028年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2029年	150,000.00			150,000.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	5,463.12	5,463.12
2030年	150,000.00		46,900.00	103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	4,675.20	51,575.20
2031年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2032年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2033年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2034年	103,100.00			103,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	3,887.28
2035年	103,100.00		30,000.00	73,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	3,887.28	33,887.28
2036年1月	73,100.00			73,100.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,382.64	1,382.64
2036年7月	73,100.00		26,500.00	46,600.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	1,382.64	27,882.64
2037年1月	46,600.00		37,200.00	9,400.00	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	892.39	38,092.39
2037年7月	9,400.00		9,400.00	-	3.36%	3.74%	3.70%	3.83%	180.01	9,580.01
合计		150,000.00	150,000.00						74,067.60	224,067.60

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	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目	260,791.02	150,000.00	224,067.60	1.16

同时，湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（三）压力测试

考虑到项目净收益、融资成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.16	1.22
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.16	1.14

基于上表，项目净收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本。

项目计算期内按年付息，债券到期一次还本，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，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入	108,932.50	85,574.38	86,601.88	18,481.49	18,481.49	19,545.77
1.1	资本金	32,032.50	59,074.38	40,001.88			
1.2	债券资金流入	76,900.00	26,500.00	46,600.00			
1.3	运营收入				18,481.49	18,481.49	19,545.77
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	108,932.50	85,574.38	86,601.88	8,558.33	8,558.33	8,739.25
2.1	建设投资	108,144.58	82,876.54	82,211.16			
2.2	运营成本				924.07	924.07	977.29
2.3	税金及附加				2,171.13	2,171.13	2,298.84
2.4	运营期利息	787.92	2,697.84	4,390.72	5,463.12	5,463.12	5,463.12
2.5	债券本金						
3	净现金流量				9,923.16	9,923.16	10,806.51
4	累计净现金流量				9,923.16	19,846.32	30,652.83

续上表

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	21,248.61	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.3	运营收入	21,248.61	22,291.61	22,330.48	22,330.48	22,330.48	23,425.62
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	9,028.74	9,206.05	9,207.99	9,207.99	55,320.07	7,818.32
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	1,062.43	1,114.58	1,116.52	1,116.52	1,116.52	1,171.28
2.3	税金及附加	2,503.19	2,628.35	2,628.35	2,628.35	2,628.35	2,759.76
2.4	运营期利息	5,463.12	5,463.12	5,463.12	5,463.12	4,675.20	3,887.28
2.5	债券本金					46,900.00	
3	净现金流量	12,219.88	13,085.56	13,122.49	13,122.49	(32,989.59)	15,607.30
4	累计净现金流量	42,872.71	55,958.27	69,080.76	82,203.25	49,213.66	64,820.96

续上表

序号	项目	运营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	现金流入	23,425.6 2	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	605,534.51
1.1	资本金							131,108.76
1.2	债券资金 流入							150,000.00
1.3	运营收入	23,425.6 2	23,468.38	23,468.38	24,618.29	24,618.29	14,360.77	324,425.75
1.4	回收固定 资产余值							
1.5	流动资金 回收							
2	现金流出	7,818.32	8,275.09	10,186.08	40,497.47	35,875.47	51,528.36	560,934.61
2.1	建设投资							273,232.28
2.2	运营成本	1,171.28	1,173.42	1,173.42	1,230.91	1,230.91	718.04	16,221.29
2.3	税金及附 加	2,759.76	3,214.39	5,125.38	5,379.27	5,379.27	3,137.92	47,413.44
2.4	运营期利 息	3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	2,765.28	1,072.40	74,067.60

序号	项目	运营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
2.5	债券本金				30,000.00	26,500.00	46,600.00	150,000.00
3	净现金流量	15,607.30	15,193.29	13,282.31	(15,879.18)	(11,257.18)	(37,167.59)	44,599.90
4	累计净现金流量	80,428.26	95,621.55	108,903.86	93,024.67	81,767.49	44,599.90	44,599.90

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，通过实施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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会

分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治

安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发的因素主要为工期风险，体现为工期延误造成机械、人力资源投入增加，导致项目成本增加。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，加强项目进度管控与质量管控和提高管理层及作业人员素质，可以在很大程度上规避由于工期风险带来的损失。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，收益的风险主要源于相关旅游收入水平风险。

应对措施：积极筹措项目建设资金并对项目的进度进行有效的监督管理。加大对旅游区的宣传力度，保障预期旅游

收益水平。

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。

3、本项目不涉及市场化融资。根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。

其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

湘潭市本级湘潭高新区标准厂房及配套基础设施建设项目主管部门为湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

项目主管部门将负责按照湘潭市本级本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设类专项债券项目库，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，做好园区建设类专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设类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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《湖南省湘潭市本级湘潭高新区标准厂房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)

湘潭市人民政府国有资产监督
管理委员会



湘潭市财政局
2022年1月17日



湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施 项目预期收益与融资平衡方案

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目，项目拟申请发行政府专项债券金额为 24,000.00 万元，拟申请发行期限为 20 年。具体如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	项目类型	拟申请发行金额	发行期限
市本级	湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	园区建设	24,000.00	20

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	2,161.40	2,257.60	2,343.10
居民人均可支配收入	2.98	3.25	3.44
一般公共预算收入	126.26	115.52	198.56
政府性基金收入	101.29	93.56	145.52
其中：国有土地出让收入	95.92	83.14	141.44
政府性基金支出	87.62	97.56	154.79
其中：国有土地出让支出	81.23	82.27	95.54

湘潭市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	67.33	59.50	85.81
政府性基金收入	76.24	60.88	99.85
其中：国有土地出让收入	73.46	57.42	96.41
政府性基金支出	71.38	76.26	103.90
其中：国有土地出让支出	70.26	67.13	61.21

（二）项目基本信息

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施

项目基本情况如下表：

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
湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	1、项目总投资 60,000.00 万元； 2、项目地点位于湖南省湘潭高新区，毗邻湘潭火车东站和长株潭城市轻轨站； 3、项目建设期间为 2021 年 7 月至 2023 年 6 月。	项目占地面积 86 亩，总建筑面积约 100000 平方米，建设内容为多层研发大楼、中试厂房、多功能研发厂房、综合服务用房等。同步建设配套基础设施工程。	湘潭高新技术产业开发区管理委员会	1、2021 年 7 月 19 日湘潭市发展和改革委员会已出具《关于湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目可行性报告的批复》（潭高发改〔2021〕7 号）； 2、建设用地规划许可证（地字 43030420200005

				号)； 3、不动产权证书（湘（2020）湘潭市不动产权证第 0011150 号）； 4、建设工程规划许可证（建字第 430304202000099 号）； 5、建设工程规划许可证（编号 430371202104160201）。
--	--	--	--	--

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

本期债券募集资金不用于货币化安置，其中，征地拆迁工作由湘潭高新技术产业开发区优化人居环境事务中心实施。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，一是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，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

本项目建设将优化投资环境、提升区域形象，增强高新区的发展活力，形成有力的共同开发建设新模式，将吸引更多的投资者到湘潭来投资兴业，繁荣地方经济。对于区域进

一步招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术流等会更加活跃。另外，本项目开发符合国家现行宏观经济政策，符合当地发展规划，有利于促进土地节约利用，并提升周边各类用地土地价值，满足本区经济发展和城市建设用地的需求；有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度。

（二）社会效益分析

一是本项目有利于园区高质量发展。通过建设长株潭科技创新领航基地、完善基地周边市政道路，加强上下游产业布局规划，着力培育壮大科技创新领航基地主导产业，推动科技创新领航基地形成共生互补的产业生态体系，推进科技创新领航基地高质量发展。

二是本项目实施使得受益群体居住环境得以改善，工作热情和工作积极性将会加大，无形之中增加了社会产出；项目开发投资带动相关产业的发展，带动相关人员的就业。随着湘潭社会经济的不断发展，人口日益增多，这必将需要扩大城市建设规模。项目的开发，解决并拓展了区域的城镇化建设，加强了市政基础设施建设，无形中传递了城市空间发展信息，引导了投资方向，加速了城市的扩容和提升了城市的竞争力。在项目开发过程中需要大量的工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极

意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

（1）本项目方案设计文件；

（2）《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》2014 年版；

（3）湘建价〔2019〕47 号《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》；

（4）湘建价[2014]113 号文发布的《湖南省建设工程计价办法》；

（5）人工工资按照湖南省建设厅文件湘建价〔2019〕130 号《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》文件进行计取；

（6）主要材料价格按《湘潭建设造价》发布的预算价执行。

2、项目投资估算具体情况

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目总投资金额 60,000.00 万元，其中项目资本金 36,000.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	技术经济指标			备 注
			单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	34130.96				
I	科技创新领航基地	27779.15				
(一)	土建工程	22485.80				
1	场地平整	228.74	m ²	57185	40	
2	厂房及配套设施建筑	22257.06	m ²	98483	2260	
(二)	安装工程	3545.38		3545.38		
1	电气照明	1378.76	m ²	98483	140	含电气设备
2	给排水	393.93	m ²	98483	40	
3	弱电	295.45	m ²	98483	30	含网络、电话、监控等
4	消防	984.83	m ²	98483	100	
5	通风	492.41	m ²	98483	50	
(三)	室外总图工程	1747.97	m ²	36416	480	含智能停车位
II	幸福路	6351.81				
(一)	土石方工程	572.00				
1	挖方	200.00	m ³	100000	20	
2	填方	75.00	m ³	50000	15	
3	清表(含弃运 5km)	33.00	m ³	11000	30	
4	路基边坡喷播植草	40.00	m ²	10000	40	
5	浸水浆砌片石护坡	224.00	m ³	2800	800	
(二)	道路工程	4338.00				
1	新建机动车道	3000.00	m ²	50000	600	

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	技术经济指标			备 注
			单位	数量	单位价值 (元)	
2	绿化带	360.00	m2	15000	240	
3	自行车绿道	594.00	m2	11000	540	
4	新建人行道（混凝土 砖）	384.00	m ²	12000	320	
(三)	给排水工程	704.00				
1	新建给水管	198.00	m	2200	900	DN400 球墨铸铁管
2	新建雨污水管	506.00	m	2200	2300	
(四)	路灯工程	288.60				
1	新建路灯	113.60	盏	142	8000	LED 灯
2	路灯电缆管线	110.00	m	2200	500	
3	箱式变电站 (400KVA)	65.00	项	1	650000	
(五)	绿化工程	97.21				
1	人行道树	94.60	棵	430	2200	
2	树池（草皮）	2.61	m2	606	43	
(六)	交通设施费	352.00	m²	88000	40	
二	工程建设其他费用	4050.86				
1	建设单位管理费	381.31				财建【2016】504 号
2	建设工程监理费	609.70				湘监协[2016]2 号
3	建设项目前期工作咨 询费(可行性研究费)	30.00				计价格(1999)1283 号
4	工程勘察费	341.31				按工程费用的 1%计
5	工程设计费	780.86				工程勘察设计收费标 准(2002 年修订本)
6	环境影响咨询服务费	29.70				计价格[2002]125 号
7	临时准备费及临时设 施费	341.31				按工程费用的 1%计

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	技术经济指标			备 注
			单位	数量	单位价值 (元)	
8	工程保险费	136.52				按工程费用的 0.4% 计
9	招标代理服务费	36.98				湘招协[2015]6 号
10	工程造价咨询服务费	288.05				湘建价协【2016】25 号
11	质量检测费	85.29				湘建价[2020]54 号
12	建设工程交易服务费	5.00				湘发改价服〔2019〕366 号
13	报建费	984.83	m2	98483	100.0	
	第一、二部分费用总计	38181.82				
三	预备费	3818.18				第一、二部分费用总计的 10%
四	征地拆迁费	18000.00	亩	225	800000.0	
五	总投资	60000.00				

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，未来尚需投资金额为 60,000.00 万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年
湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	60,000.00	-	10,000.00	30,000.00	20,000.00

其中，2022 年月度投资计划如下表所示：

2022 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

投资金额	4,000.00	6,000.00	7,000.00	6,000.00	6,000.00	1,000.00
其中：专项 债券金额	-	6,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	-

(续)

月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	-	-	-	-	-	-	30,000.00
其中：专项 债券金额	-	-	-	-	-	-	24,000.00

(二) 资金筹措方案

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 60,000.00 万元，其中：自有资金 36,000.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 24,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟发行 24,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申 请发行 政府专 项债券 名称	拟申请 发行政 府专项 债券期 限
	自有资金	计划申请 发行政府 专项债券 金额	其他融资			
湘潭高新区 长株潭科技 创新领航基 地及配套基 础设施项目	36,000.00	24,000.00	-	24,000.00	2022 年 湖 南 省 园 区 建 设 专 项 债券（二 期）-2022 年 湖 南 省 政 府 专 项 债 券（八	20

					期)	
--	--	--	--	--	----	--

四、预期收益

(一) 项目收入预测依据

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入预测主要来源于入驻企业的出租收入、公交车站牌广告收入。

1、出租收入

湘潭高新区、湘潭经开区、湘潭经开区出租、湘潭经开区出租、湘潭经开区出租

(出租) 整栋出租带厂房有三相电水电集全

面积1500m² 1.33元/m²/天



6万/月 1.33元/m²/天

1500m² 暂无数据

湘乡区-湘乡城区 昆仑桥

湘潭经开区、湘潭经开区、湘潭经开区出租、湘潭经开区出租、湘潭经开区出租

(出租) 九华500至4500平厂房出售 独立产权 可按揭 配套齐全

面积1018m² 3.05元/m²/天



3.05万/月 1元/m²/天

1018m² 标准厂房

九华经济开发区-奔驰路 银盖路

(出租) 标准4s店展厅和服务区

面积1916m² 6.8元/m²/天



6.8万/月 1.33元/m²/天

1916m² 暂无数据

九华经济开发区-奔驰路 银盖路

上述三个案例厂房出租的价格均在 1 元/m²·日以上，折合月租金为 30 元/m²·月。

本项目建设内容主要包括科技创新领航基地多层研发大楼、多功能研发厂房等及相关配套建筑全部用于出租，考虑到本项目属于高端多功能创新产业基地，均需要根据入驻企业要求建设，租金按 30 元/m²·月计算，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值（以下简称 GDP）由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。人均 GDP 从 6.43 万元增加到 9.46 万元，稳居全省第二。三次产业结构比由 6.9:54.6:38.5 调整为 6.8:51:42.2。一般公共预算收入、规模工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资年均分别增长 3%、7.2%、8.6%、10.4%。GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，本项目租金均按租金按每 5 年增长 10%考虑，由于该地域地段优势，且目前厂房办公楼等处于供不应求，出租率按 100%考虑。

2、广告收入

案例一：湘潭市河东地区公交广告位报价约为 2.4-3 万元/年。

国广联传媒公交广告位发布报价单			
发布区域	发布规格	发布档期	发布价格
三桥以北	双面	一年起	2.4万元/年
万达	双面	一年起	3万元/年
湘钢	双面	一年起	2.5万元/年

案例二：其他广告

湘潭科美广告公司

发布地点	发布规格	发布档期	发布价格
湘钢转盘	2SM*6M	一年	10.8万元/年
四桥立柱（河西）	18M*6M*2面	一年起	19.8万元/年
北二环	18M*3M*3面	一年起	26.8万元/年
护潭广场	18M*6M*3面	一年起	22.8万元/年

案例三：其他广告



幸福路全长 2.14km，公交车站广告牌个数暂按 6 个考虑，根据湘潭市河东整体广告收入来看，公交站牌广告约为

5 m²年费用为 2.5 万元，部分其他广告位置为 3 万元每年。结合实际情况本项目每个广告牌收入按 2.5 万/年考虑，根据 2021 年政府工作报告，湘潭市地区生产总值(以下简称 GDP)由 2016 年的 1762.02 亿元增加到 2580 亿元，年均增长 7.1%。GDP 的增长相应拉动广告收入的增长，本项目单价每 5 年增长 10%考虑。

3、停车场收入

为解决科技创新领航基地以及高新区停车难的问题，在基地内设置 300 个机动车停车位，项目收益来源对外停车收入。根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》，暂估停车位的收费标准按一天 25 元/个/天计算，经营期第 6 年到第 10 年的收费在第 5 年的基础上增长 10%，第 11 年到第 15 年收费在第 10 年的基础上增长 10%，使用率经营期第 1 年到第 5 年为 50%，第 6 年到第 10 年为 60%，第 11 年到第 15 年为 65%，第 16 年到第 20 年 70%。

(二) 项目预期收入预测

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目建设期为 2021 年 7 月至 2023 年 6 月，测算运营期为 2023 年至 2041 年，按照前述收入测算依据，湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出租收入		1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
出租面积（M2）		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
出租价格（元/M2.月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
出租月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广告收入		7.50	15.00	15.00	15.00	15.00
收入单价（万/个·年）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
广告数量（个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
停车位收入		68.44	136.88	136.88	136.88	136.88
收入单价（元/个）		9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00
停车位数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
出租率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
合计		1,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88

续上表

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出租收入	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	4,356.00	4,356.00
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
出租价格 (元/M2.月)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广告收入	16.50	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15
收入单价 (万/个·年)	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03
广告数量 (个)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
停车位收入	180.68	180.68	180.68	180.68	180.68	215.30	215.30
收入单价 (元/个)	10,037.50	10,037.50	10,037.50	10,037.50	10,037.50	11,041.25	11,041.25
停车位数量 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
出租率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%
合计	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
出租收入	4,356.00	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60	4,791.60	4,791.60	76,946.40
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	
出租价格 (元)	36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
/M2.月)								
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
广告收入	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97	320.61
收入单价 (万 /个·年)	3.03	3.03	3.03	3.33	3.33	3.33	3.33	
广 告 数 量 (个)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
停车位收入	215.30	215.30	215.30	255.05	255.05	255.05	255.05	3,616.05
收入单价 (元 /个)	11,041.25	11,041.25	11,041.25	12,145.38	12,145.38	12,145.38	12,145.38	
停 车 位 数 量 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
出租率	65.00%	65.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
合 计	4,589.45	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62	80,883.06

按照上述测算，湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目在债券存续期内，预计可产生收入 80,883.06 万元。

（三）项目预期成本预测

项目成本主要包括人员工资及福利费、维修费、管理费用。债券存续期内，项目预计总成本为 15,722.37 万元。具体如下：

1、营业成本

根据湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2022 年至 2042 年期间，项目营业成本预测金额为 3,531.32 万元。具体分析如下：

案例一：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租原再生资源（原再生资源仓库 29 号）的实际运营情况，房屋位于岳塘区东坪街道三角坪 29 号铁仓库，建筑面积约 1700m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.2%，管理费约占出租收入的 1.1%，1 名管理人员其工资福利 6 万元/年。

案例二：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租湘潭市车辆厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区中山路街道金庭街 79 号，建筑面积约 977m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 2%，管理费约占出租收入的 2.1%，2 名管理人员其工资福利 8 万元/年。

案例三：根据湘潭投资经营集团（资产公司）整体出租

软轴机具厂的实际运营情况，房屋位于雨湖区云塘街道杨家湾 6 号，建筑面积约 1220m²，工业用房，其维修费约占出租收入的 1.7%，管理费约占出租收入的 1.6%。2 名管理人员其工资福利 8 万元/年。

上述三个案例维修费比例为 1.2%-2%，管理费比例为 1.1%-2.1%，管理人员 1-2 名其工资福利 6-8 万元/年。本项目为新建厂房，参照上述三个案例的实际成本支出，维修费暂按营业收入的 2%计算；管理费暂按营业收入的 2%计算。2 名管理人员其工资福利 8 万元/年。

成本计算基数

名称	计算参数	备注
工资及福利费	年 16 万元	定额 2 人，8 万/年，场地出租方式运营，仅安排 2 人进行协调。
外购原料	/	
维修费	2%	基数为营业收入
直接燃料及动力费	/	
管理费用	2%	基数为营业收入

2、增值税税金及附加

(1) 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计

算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

（2）城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

（3）教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

（4）房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。债券存续期内各年成本费用如下表：

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费		8.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
维修费		37.52	75.04	75.04	75.04	75.04	83.14	83.14	83.14	83.14
管理费用		37.52	75.04	75.04	75.04	75.04	83.14	83.14	83.14	83.14
税金及附加		216.00	432.00	432.00	432.00	432.00	475.20	475.20	475.20	475.20
合计		299.04	598.08	598.08	598.08	598.08	657.49	657.49	657.49	657.49

(续)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
维修费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	296.00
维修费	83.14	91.79	91.79	91.79	91.79	91.79	101.33	101.33	101.33	101.33	1,617.66
管理费用	83.14	91.79	91.79	91.79	91.79	91.79	101.33	101.33	101.33	101.33	1,617.66
税金及附加	475.20	522.72	522.72	522.72	974.72	985.34	1,085.71	1,085.71	1,085.71	1,085.71	12,191.05
合计	657.49	722.30	722.30	722.30	1,174.30	1,184.92	1,304.37	1,304.37	1,304.37	1,304.37	15,722.37

综上所述，根据湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目在债券存续期内预期总收入 80,883.06 万元，预期总成本 15,722.37 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 65,160.68 万元。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内预期总收入 80,883.06 万元，预期总成本 15,722.37 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 65,160.68 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目计划融资金额 24,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 12 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.86%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	20年期融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年 1 月		24,000.00		24,000.00	3.86%		
2022 年 7 月	24,000.00			24,000.00	3.86%	463.20	463.20
2023 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2024 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2025 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40

2026 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2027 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2028 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2029 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2030 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2031 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2032 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2033 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2034 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2035 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2036 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2037 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2038 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2039 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2040 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2041 年	24,000.00			24,000.00	3.86%	926.40	926.40
2042 年 1 月	24,000.00		24,000.00		3.86%	463.20	24,463.20
合计		24,000.00	24,000.00			18,528.00	42,528.00

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目	65,160.68	24,000.00	42,528.00	1.53

同时，湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（三）压力测试

考虑到项目净收益、融资成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.53	1.61
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.53	1.50

基于上表，项目净收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.50，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（四）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本。项目计算期内按年付息，债券到期一次还本，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，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	10,000.00	30,000.00	21,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88
1.1	资本金	10,000.00	6,000.00	20,000.00				
1.2	债券资金流入		24,000.00					
1.3	运营收入			1,875.94	3,751.88	3,751.88	3,751.88	3,751.88
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	10,000.00	30,000.00	20,762.24	1,524.48	1,524.48	1,524.48	1,524.48
2.1	建设投资	10,000.00	29,536.80	19,536.80				
2.2	运营成本			83.04	166.08	166.08	166.08	166.08
2.3	税金及附加			216.00	432.00	432.00	432.00	432.00
2.4	运营期利息		463.20	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40
2.5	债券本金							
3	净现金流量			1,113.70	2,227.40	2,227.40	2,227.40	2,227.40
4	累计净现金流量			1,113.70	3,341.10	5,568.50	7,795.90	10,023.30

续上表

序号	项目	运营期							
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45	4,589.45
1.1	资本金								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,157.18	4,589.45	4,589.45	4,589.45
1.4	回收固定资产 余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,583.89	1,648.70	1,648.70	1,648.70
2.1	建设投资								
2.2	运营成本	182.29	182.29	182.29	182.29	182.29	199.58	199.58	199.58
2.3	税金及附加	475.20	475.20	475.20	475.20	475.20	522.72	522.72	522.72
2.4	运营期利息	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40
2.5	债券本金								
3	净现金流量	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,573.29	2,940.76	2,940.76	2,940.76
4	累计净现金流量	12,596.59	15,169.88	17,743.16	20,316.45	22,889.74	25,830.50	28,771.25	31,712.01

续上表

序号	项目	运营期							
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62		140,883.06
1.1	资本金								36,000.00
1.2	债券资金流入								24,000.00
1.3	运营收入	4,589.45	4,589.45	5,066.62	5,066.62	5,066.62	5,066.62		80,883.06
1.4	回收固定资产余值								
1.5	流动资金回收								
2	现金流出	2,100.70	2,111.32	2,230.77	2,230.77	2,230.77	2,230.77	24,463.20	117,323.97
2.1	建设投资								59,073.60
2.2	运营成本	199.58	199.58	218.66	218.66	218.66	218.66		3,531.32
2.3	税金及附加	974.72	985.34	1,085.71	1,085.71	1,085.71	1,085.71		12,191.05
2.4	运营期利息	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	926.40	463.20	18,528.00
2.5	债券本金						-	24,000.00	24,000.00
3	净现金流量	2,488.75	2,478.14	2,835.85	2,835.85	2,835.85	2,835.85	(24,463.20)	23,559.08
4	累计净现金流量	34,200.76	36,678.90	39,514.75	42,350.59	45,186.44	48,022.28	23,559.08	23,559.08

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，通过实施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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对

项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发的因素主要为工期风险，体现为工期延误造成机械、人力资源投入增加，导致项目成本增加。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，加强项目进度管控与质量管控和提高管理层及作业人员素质，可以在很大程度上规避由于工期风险带来的损失。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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

湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及配套基础设施项目主管部门为湘潭高新技术产业开发区管理委员会。

项目主管部门将负责按照湘潭市本级本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，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，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设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《湘潭高新区长株潭科技创新领航基地及
配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

湘潭高新技术产业开发区管理委员会



湘潭市财政局

2022年1月17日

