

# 湖南省长沙市 2022 年城乡冷链等物流基础设施专项 债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2022 年城乡冷链等物流基础设施专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 10,000.00 万元。其中开福区 10,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限（年）
开福区	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	10,000.00	15
合计		10,000.00	



# 长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目 预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

开福区隶属于湖南省长沙市。开福区因千年古刹开福寺而得名，是“楚汉名城”和湖湘文化的重要发祥地，也是中国四大名绣之一湘绣的发源地。其东与长沙县、芙蓉区接界，西与岳麓区毗连，北与望城区相邻，南与天心区相接，下辖16个街道，土地总面积188k m<sup>2</sup>。开福区是长株潭城市群“两型社会”建设试点的重要区域，也是长沙推进“大城北”战略的核心区域。

长沙金霞经济开发区地处长沙市开福区北部，总规划面积84k m<sup>2</sup>，四至范围为：南起捞刀河，北至沙河，西临湘江，东至规划中的长青路。长沙金霞经济开发区是经湖南省人民政府批准成立的省级重点开发区，以长株潭“两型社会”新型产业示范基地、开福区的核心工业组团、北部新城的重要经济增长单元为目标，按照“两型社会”的建设要求，充分发挥金霞经济开发区“靠港、靠站、临市”的区位优势，大力发展以专用设备制造为主的先进制造业以及特种新型材料业，大力发展高端服务业，重点建设以军民融合为主导的高新技术产业集聚区。

## 长沙市开福区 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值 (GDP)	10,451,976.00	10,060,860.00	10,410,432.00
居民人均可支配收入 (元)	53,621.00	58,334.00	61,075.00
一般公共预算收入	408,821.00	450,508.00	604,679.00
政府性基金收入	81,337.00	241,992.00	347,721.00
其中：国有土地出让收入	79,388.00	209,570.00	281,204.00
政府性基金支出	80,717.00	241,601.00	347,567.00
其中：国有土地出让支出	78,713.00	209,570.00	281,204.00

### (二) 项目基本信息

#### 1、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
长沙(金霞)物流枢纽建设(二期)项目	项目总投资约为 310,927.18 万元,本项目各物流大通道的配套建设均位于金霞物流园范围内,本项目计划从 2020 年 1 月开始,到 2023 年 12 月完工,建设周期 48 个月。截至 2021 年 11 月,部分配套项目已完工。	本项目建设内容包括谭湾路、龙杉路、鹤杉路等金霞物流园范围内的物流大通道提质扩容及互联互通,冷链物流基地、物流装备智造园、物流专业人才公寓、大型货运停车场、综合物流信息服务平台建设。	长沙金霞经济开发区管理委员会	长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙(金霞)物流枢纽建设项目立项的批复》(长金管发[2019]40 号);长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙(金霞)物流枢纽建设项目可行性研究报告的批复》(长金管发[2019]63 号);长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙(金霞)物流枢纽建设项目环境影响报告表审批意见》(长金环管[2019]32 号);长沙金霞经济开发区管理委员会向湖南金霞发展集团有限公司出具《关于变更长沙(金霞)物流枢纽建设项目名称的批复》(长金审[2020]071 号)

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中,征地拆迁(或土地平整)工作由长沙市土地依法征收工作领导小组办公室(或当地土储中心等相应部门)实施。



## 2、已开工批复文件

权证名称	权证号	权证核发机构
《国有建设用地划拨决定书》	长政国土字(2017)044号;长政国土字(2017)048号;长政国土字(2017)051号;长政国土字(2017)047号;	长沙市人民政府
《建设工程规划许可证》	建规(建)字第管[2018]0170号;建规(建)字第管[2018]0047号;建规(建)字第管[2018]0190号;建规(建)字第管[2018]0220号;建规(建)字第管[2017]0190号;建规(建)字第管[2017]0220号;	长沙市城乡规划局 (2019年1月更名为长沙市自然资源和规划局)
《建筑工程施工许可证》	430105201905100201; 430106201805280201; 430106201711290301; 430106201711290501; 430106201711290401; 430106201711290601; 430105201903280201; 430106201805280401;	长沙市住房和城乡建设委员会(2019年1月更名为长沙市住房和城乡建设局)

长沙(金霞)物流枢纽建设(二期)项目已经通过上海建纬(长沙)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

金霞经济开发区是湖南省唯一集水运、公路、铁路、航空和管道五元化网络交通运输优势于一体的物流园区,正以跻身全国先进园区为目标,致力于成为一座依托现代物流发展起来的商贸服务新城,一座依托现代物流繁荣起来的商贸旅游名城,一座依托现代物流链接起来的生态宜居福城。通过城郊道路工程、市政配套设施项目的实施,加快项目区基础设施建设,改善区域基础设施条件和生态环境,完善区域功能,改变地区落后面貌,提升文明和谐城镇的创建水平,发挥城镇的聚集效应和辐射作用,带动经济资源重组整合,



引导生产要素合理流动，促进人口在城镇的集聚，创造出新的消费需求，促进二三产业发展。因此，项目的建设有利于长沙金霞经济开发区带动产业结构、产品结构和就业结构的调整，实现资源的优化配置。

## （二）社会效益分析

城镇化是伴随工业化发展、非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出，培育发展长江中游城市群在内的中西部地区城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。鼓励引导产业项目在资源环境承载力强、发展潜力大的中小城市和县城布局，依托优势资源发展特色产业，夯实产业基础。本项目通过加强市政基础设施和公共服务设施建设，在聚集产业的同时聚集人口，促进农村人口转移和就业，有效落实了国家关于加快新型城镇化建设的方针政策。

### 1、提高城市开发建设水平，拉动区域经济和城市经济的发展

近年来，长沙市开福区发展速度全面提升，配套设施日趋完善，投资环境日渐优化，经济指标稳步增长，吸引了大批国内外客商前来投资兴业，有效地促进了行业聚集和企业集群的快速发展，进而带动现代工业的发展。本项目的建设，

以实现与外部城市空间的有机结合及交通系统的有效联系，促进长沙市经济发展，提高长沙市的城市建设水平，进一步改善长沙工业投资环境。

项目在设计上力求采用新型理念，充分考虑使用者的需要。在建筑结构、自动控制系统、消防系统等方面采用国外先进理念，创建现代化、高效的生产生活环境。

## 2、提高所在地居民收入

项目建设的收入效应主要体现在项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期及其项目运营过程中通过劳动力成本体现出来。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算依据

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目投资估算依据如下：

（1）湖南省建设厅颁发的 2014 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》。

（2）湖南省建设厅颁发的 2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》。

（3）安装工程依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。湖南省建设厅湘建价（2019）130 号文件《关

于发布<2019年湖南省建设工程人工工资单价>的通知》，长沙市建安工程按110元/日，装饰工程按140元/日。

(4) 湘建价(2014)113号关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知。

(5) 湘建价[2016]160号《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》。

(6) 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》。

(7) 湘建价[2019]61号湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》。

(8) 材料价格按《长沙建设造价》2019年第4、5期主材价格进行调整，本期缺项材料参照相近期发布价执行。

(9) 工程建设其它费用根据国家、部门及地方相关收费标准及市场价格估算，具体依据见投资估算表。

(10) 土地费用按建设单位提供的数据计算。

(11) 本项目在建设期根据工程预计进度逐年申请借款，借款年限5年以上，利率根据目前金融市场借款利率平均水平和增长趋势，按照4.9%估算。

## (二) 项目投资估算

项目投资总额为310,927.18万元，其中：工程费用191,012.60万元，工程建设其他费用83,382.58万元（征地拆迁费用62,976.10万元），预备费27,435.95万元，建设



期利息 9,096.05 万元。

项目具体投资估算详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）			合计（万元）	备注
		建安工程	设备购置	其他费用		
一	工程建设费用	172,161.03	18,851.57		191,012.60	
1	物流大通道	70,944.00			70,944.00	
1.1	谭湾路	1,452.31			1,452.31	
1.2	龙杉路	2,729.48			2,729.48	
1.3	鹤杉路	1,937.46			1,937.46	
1.4	纸笔塘路东段	2,336.82			2,336.82	
1.5	天井路南延线	2,130.55			2,130.55	
1.6	松林路	2,838.07			2,838.07	
1.7	高岭路东段	15,579.90			15,579.90	
1.8	玉轩路	953.12			953.12	
1.9	明秀路	878.00			878.00	
1.10	马湾路	1,977.90			1,977.90	
1.11	梅杉道	2,396.21			2,396.21	
1.12	李家冲路	2,283.83			2,283.83	
1.13	大明大道	4,440.83			4,440.83	
1.14	竹隐路	10,884.28			10,884.28	
1.15	彩霞西路西延线	701.40			701.40	
1.16	汤家湖路东段	2,555.00			2,555.00	
1.17	汤家湖路西段	2,105.80			2,105.80	
1.18	广胜路	3,166.88			3,166.88	
1.19	和明路	3,201.86			3,201.86	
1.20	冯蔡东路	3,075.50			3,075.50	
1.21	翠城路（十三号路）	1,266.45			1,266.45	
1.22	戴家河路	901.38			901.38	
1.23	芋坡路	1,150.96			1,150.96	
2	冷链物流基地	23,400.00	7,800.00		31,200.00	
3	物流装备智造园	20,991.03	6,997.01		27,988.04	
4	物流专业人才公寓	56,355.00			56,355.00	
5	大型货运停车场	471.00			471.00	
6	综合物流信息服务平台		4,054.56		4,054.56	
二	工程建设其他费用			83,382.58	83,382.58	
1	征地拆迁费			62,976.10	62,976.10	

2	建设单位管理费			1,304.05	1,304.05	财建[2002]394号
3	工程监理费			2,372.15	2,372.15	发改价格[2007]670号
4	前期工作费			153.53	153.53	计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			1,018.03	1,018.03	按设计费30%计
6	工程设计费			3,393.42	3,393.42	计价格[2002]10号
7	工程量清单及清单计价编制费			334.22	334.22	湘建价协〔2016〕25号
8	概算审核费			84.11	84.11	湘建价协〔2016〕25号
9	审核工程量清单及清单计价			106.49	106.49	湘建价协〔2016〕25号
10	结算审核费			406.78	406.78	湘建价协〔2016〕25号
11	基坑、桩基专项质量检测费			180.00	180.00	湘建价[2009]3号
12	节能审查服务费			75.00	75.00	
13	环境影响咨询费			65.00	65.00	计价格[2002]125号
14	水土保持设施补偿费			69.56	69.56	湘发改价费〔2014〕1171号
15	工程保险费			1,146.08	1,146.08	(一)*0.6%
16	劳动安全卫生评审费			955.06	955.06	(一)*0.5%
17	场地准备及临时设施费			3,820.25	3,820.25	(一)*2%
18	工程质量检测费			477.53	477.53	(一)*0.25%
19	绿色建筑技术措施费			278.22	278.22	
20	建设综合报建费			4,167.00	4,167.00	湘价函〔2010〕168号
三	基本预备费			27,435.95	27,435.95	
四	建设期利息			9,096.05	9,096.05	
五	项目总投资	172,161.03	18,851.57	119,914.59	310,927.18	

项目前期投入金额，分年度投资金额具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2020年	2021年	2022年	2023年
长沙（金霞）物流枢纽建设 （二期）项目	310,927.18	98,425.00	60,760.00	83,510.00	68,232.18

项目投资 2022 年度分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
投资金额	6900	1680	3910	4130	2420	15150	4318	2452	17230	4150	5120	16050	83510
其中：专项债券金额	3900		1540			4560							10000

### （三）资金筹措方案

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目的项目计划筹集资金 310,927.18 万元，其中：项目资本金 126,127.18 万元，通过发行专项债券筹集 57,800.00 万元，剩余 127,000.00 万元拟采取银行融资（2020 年贷款 26,000.00 万元，2021 年贷款 26,000.00 万元，拟计划 2022 年、2023 年分别贷款 40,000.00 万元、35,000.00 万元，5 年以上银行贷款的预测年利率为 4.9%。）。

本次拟发债金额 10,000.00 万元，发行期限为 15 年，截至报告期已发行政府专项债券 27800.00 万元，本次拟申请发行 10,000.00 万元，未来拟于 2023 年申请发行余下 20,000.00 万元。根据 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 15 年期债券利率为 3.83%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期本息付清。

### 项目资金筹措表

单位：万元



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	本次申请发行政府专项债券期限
	自筹资金	银行贷款	计划申请发行政府专项债券金额			
长沙(金霞)物流枢纽建设(二期)项目	126,127.18	127,000.00	57,800.00	10,000.00	【2022年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券(一期)-2022年湖南省政府专项债券(六期)】	15年
占比	40.56%	40.85%	18.59%			

#### 四、项目收入和成本预测

##### (一) 营业收入预测依据

本项目收入来源为厂房、仓库、办公楼租售收入，公租房出租收入，车位出租收入、充电桩服务收入，信息服务平台服务收入等。

新建仓库、办公楼、厂房销售单价参考项目周边地区类似项目销售情况和本项目实际情况进行预测分别为：计算期第1年冷链物流中心仓出售 6600 元/m<sup>2</sup>，办公楼出售 7200 元/m<sup>2</sup>，厂房 6800 元/m<sup>2</sup>。仓库、办公楼、厂房、公租房出租价格参考周边地区类似项目租赁情况和本项目实际情况预测分别为：计算期第1年冷链物流中心仓出租 60 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），办公楼出租 45 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），厂房 35 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费），公租房出租 35 元/m<sup>2</sup>/月（含物业管理费）。

表 13-1 厂房销售价格调查表

物业类型	楼盘名称	均价 (元/m <sup>2</sup> )	位置
厂房、生产车间	军民融合智能制造产业示范园	6600	长沙市开福区
厂房、生产车间	海凭星沙医疗器械智能科技园	7300	长沙县星沙东六路与人民东路 交汇处往北 800 米
厂房、生产车间	开福区青竹湖厂房	6700	长沙市开福区青竹湖
厂房、生产车间	麓谷兴工国际	9400	长沙市岳麓区兴工国际工业园

信息源于 58 同城网、中工招商网。

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 开福厂房出售 > 开福周边厂房出售

(出售) 地铁口高速口仓库200~1000平现房低首付出售出租

高速路口 独院 标准 价格可面议 更新于2022-01-02 48人已浏览



200 万元 6666.67元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

300m<sup>2</sup>  
建筑面积

标准厂房  
厂房类型

全新  
厂房新旧

区域: 开福区-开福周边

地址: 军民融合智能制造产业示范园-长沙市开福区



李源 房产经纪人  
卓尔发展(长沙)有限公司  
营业执照编号: 9143010558895981XA



电话联系TA



扫一扫, 查看详情

基础信息

内部详情

描述

配置

图片

位置

猜你喜欢

### 基础信息

类型 厂房出售  
土地性质 工业用地

可办环评 是  
产权证 2063



长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 星沙厂房出售 > 星沙厂房出售

(出售) 星沙自贸区可享受购房补贴三层独栋厂房

价格可面议 随时可看 更新于2021-12-19 216人已浏览



1400 万元 7368.42元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

1900m<sup>2</sup>  
建筑面积

独院厂房  
厂房类型

全新  
厂房新旧

区域: 星沙区-泉塘

地址: 未来智汇城招商中心-长沙市长沙县



张权力 房产经纪人  
长沙未来众创园运营有限公司  
营业执照编号: 91430105MA4PNAAM5M



电话联系TA



扫一扫, 查看详情



长沙厂房网 > 长沙厂房出售 > 开福厂房出售 > 出售开福区青竹湖路，适合研发办公，面积100平起

### 出售开福区青竹湖路，适合研发办公，面积100平起

分享 收藏

江本厂房 青竹湖路口

更新时间：3天前



6700 元/㎡ 咨询顾问租金信息或预约看厂

90㎡ 标准厂房 砖混结构 二楼以上  
面积 类型 结构 楼层

信惠编号 a16079801 厂房新旧 暂无参数

区域位置 湖南-长沙-开福-青竹湖



肖先生

房源由我维护，权威房源特色

4008863806转0

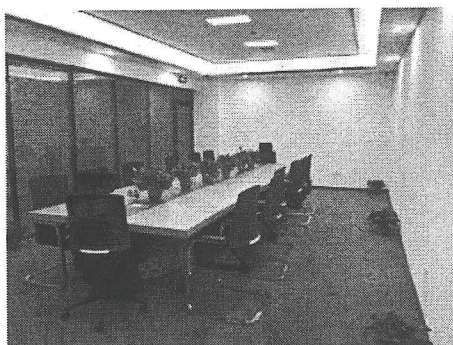


长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙厂房出售 > 岳麓厂房出售 > 保利麓谷林溪厂房出售

### (出售) 麓谷兴工国际455平精装修带租约办公室9500元每平出售

收藏 人气 举报

随时可看 更新于 2021-12-24 962人已浏览



432 万元 9494.51元/㎡

455㎡ 园区厂房 九成新  
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域：岳麓区-保利麓谷林溪

地址：兴工国际工业园-长沙市岳麓区



肖浪

湖南英达新营销策划有限公司

置业顾问电话：91430104MA4T5YH17F



基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

#### 基础信息

类型

厂房出售

可办环评 是

地址

岳麓-保利麓谷林溪 兴工国际工业园-长沙市岳麓区



表 13-2 办公楼销售价格调查表

物业类型	楼盘名称	均价 (元/㎡)	位置
办公楼	中部智谷产业园	7700	长沙县长桥路
办公楼	芙蓉北路	7500	长沙市开福区芙蓉北路
办公楼	金霞跨境产贸城	7000	长沙市开福区湘江北路与开顺路交汇处
办公楼	天顶大厦	7600	长沙市岳麓区雷锋大道 679 号

信息源于 58 同城网。



## 58同城·房产

请成人阅读相关信息

免费注册

提房源

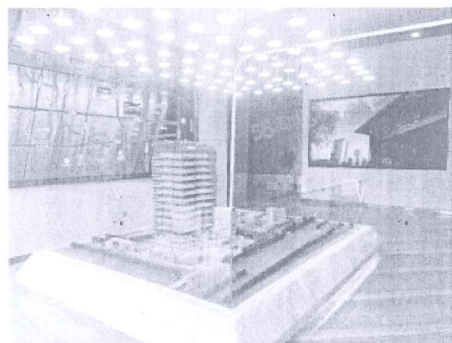
长沙58同城·长沙房产信息·长沙写字楼出售·长沙写字楼出租·长沙写字楼出租

(出售) 地铁口, 开发商一手热销房源

生成房源报告

收藏

纯写字楼 毛坯 可注册 可分割 面积: 165.58m² 楼层: 20~41层



128 万元 7730.4元/m²

轻松买房, 卖房, 租房

165.58m²

20~41个

毛坯

建筑面积

标准工位数

装修程度

楼盘 中部智谷产业园

地址 长沙县·长沙县周边 长桥路



龙湘南

湖南星城房产有限公司

▲ 置业顾问电话: 01460123456789



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 住得懂

长沙58同城·长沙房产信息·长沙写字楼出售·长沙写字楼出租

(出售) 开发商直售, 酒店物业租售中, 地铁口, 独立电梯

生成房源报告

收藏

纯写字楼 毛坯 可注册 可分割 面积: 8000m² 楼层: 1200~2400层



6000 万元 7500元/m²

轻松买房, 卖房, 租房

8000m²

1200~2400个

毛坯

建筑面积

标准工位数

装修程度

楼盘 芙蓉北路

地址 开福区 湖南省长沙市开福区



刘先生

146

01460123456789

▲ 置业顾问电话



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 住得懂

概况

地址

面积

楼层

装修

地铁口

纯写字楼

猜你喜欢

概况 我有类似房源, 免费注册

总价 6000万元

面积 写字楼面积

单价 7500元/m²

楼层 8000m²



查看图片

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 开福写字楼出售 > 开福区政府写字楼出售

### (出售) 出售开福开福区政府商业综合体

生成房源报告

☆ 收藏



商业综合楼 新房 可注册 免费车位 更新于2021-10-13 92人已浏览

0人气 举报



218 万元 6987.18元/m<sup>2</sup>

轻松买铺，筑来财富 >

312m<sup>2</sup>

建筑面积

52~104个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼盘：合晟跨境商贸城

地址：开福区·开福区政府 长沙市开福区湘...



詹丽  
个人  
已在58注册4年  
已实名认证



电话联系TA



扫一扫，进详情

概况

描述

配套

图片

位置

看现场

楼盘问答

猜你喜欢

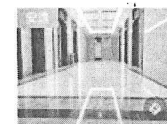
概况 我有类似房源，免费发布 >

总价 218万元

单价 6987.18元/m<sup>2</sup>

性质 写字楼新盘

面积 312m<sup>2</sup>



相似房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出售 > 岳麓写字楼出售 > 雷锋大道写字楼出售

### (出售) 中小企业平台，低成本创业，随时交付

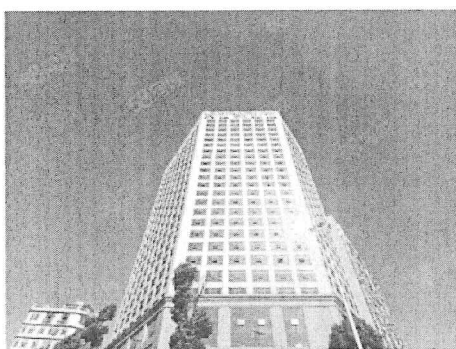
生成房源报告

☆ 收藏



商业综合楼 新房 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-31 48人已浏览

0人气 举报



88.45 万元 7650.72元/m<sup>2</sup>

轻松买铺，筑来财富 >

115.61m<sup>2</sup>

建筑面积

13~27个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼盘：天顶大厦

地址：岳麓区·雷锋大道 雷锋大道679号



何英  
长沙尖山地产有限责任公司  
营业执照编号：91430100MA4Q614M9P



电话联系TA



扫一扫，进详情

概况

描述

配套

图片

楼盘

位置

看现场

猜你喜欢

概况 我有类似房源，免费发布 >

总价 88.45万元

单价 7650.72元/m<sup>2</sup>

性质 写字楼新盘

面积 115.61m<sup>2</sup>



表 13-3 冷链仓储租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月) (不含物业费)	位置
冷链仓储	开福区大型冷库	60	长沙市开福区中青路
	高铁南站附件冷冻库	105	长沙市雨花区高铁南站附件
	高标多温仓库	105	开福区沙坪街道
	黑石铺冷库	105	天心区新开铺

信息源于安居客网。

安居客 商铺写字楼 长沙

请输入房源相关信息

搜房源

长沙房产网 > 长沙写字楼出租 > 开福区写字楼出租

开福区大型冷库 (冷藏+冷冻+干仓)

更新于2021-11-26



126.67 万/月 2元/m<sup>2</sup>/天

21111m<sup>2</sup>

暂无数据

暂无数据

建筑面积

仓库类型

建筑面积

区域: 开福

地址: 长沙市开福区中青路



刘先生

个人房东

已实名认证



扫一扫, 查看详情

电话联系TA

安居客 商铺写字楼 长沙

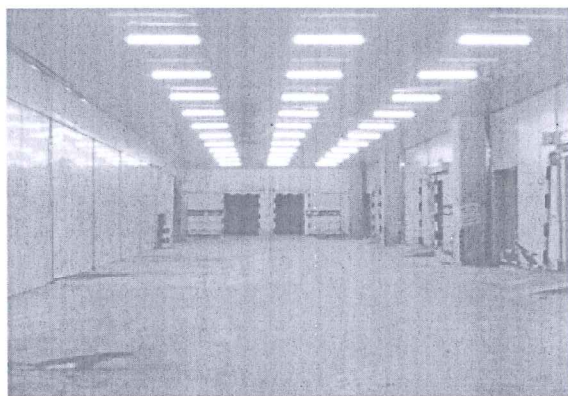
请输入房源相关信息

搜房源

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 雨花区仓库出租 > 雨花区高标仓库出租

长沙雨花高铁南站附近有冷冻冷藏库干仓2000~5000出租

物流仓库 电商仓库 证件齐全 可以分割 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 更新于2021-12-30



31.5 万/月 3.5元/m<sup>2</sup>/天

3000m<sup>2</sup>

高台库

500m<sup>2</sup>

建筑面积

仓库类型

使用面积

区域: 雨花雨花周边

地址: 湖南省长沙市雨花区



苏玲

所属公司: 众恒地产

置业顾问电话: 14301013193050380



扫一扫, 查看详情

电话联系TA



安居客 商铺写字楼 长沙

请输入房源相关信息

搜房源

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 开福仓库出租 > 开福周边仓库出租

高标多温仓库，资质齐全，交通便利

更新于2022-01-02



525 万/月 3.5元/m²/天

50000m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

经营范围

区域：开福开福周边

地址：沙坪街道 [地图](#)



陈先生  
个人房东

已实名认证



扫一扫，加好友

电话联系TA

更新于2021-12-29



525 万/月 3.5元/m²/天

50000m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

经营范围

区域：天心新开铺

地址：黑石铺冷库 [地图](#)



陈先生  
个人房东

已实名认证



扫一扫，加好友

电话联系TA

基础信息

详细描述

配套设施

交通情况

图片

位置

基础信息

类型：仓库出租

面积：面议

地址：天心-新开铺 黑石铺冷库

建筑面积：50000m²

经营范围：面议

相似房源



星沙华天大酒店(离湘  
东路店)-长沙市长沙  
县

根据物联云仓平台冷库数据显示，2020 年上半年全国冷库平均租金为 85.27 元/m²·月。如下表所示。

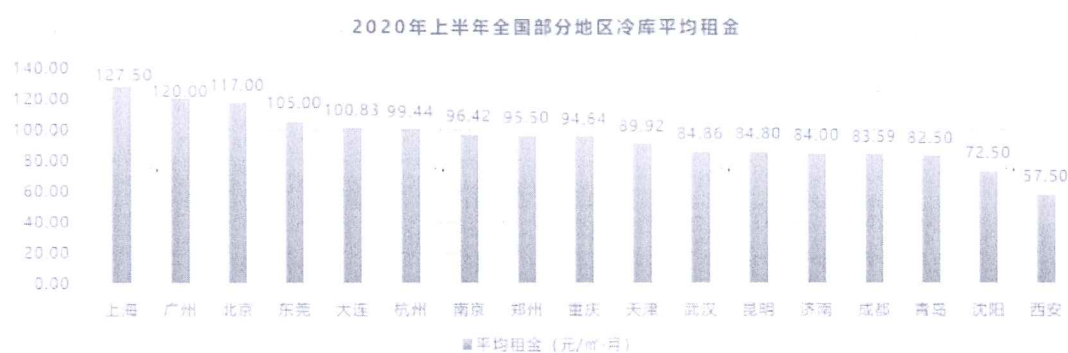
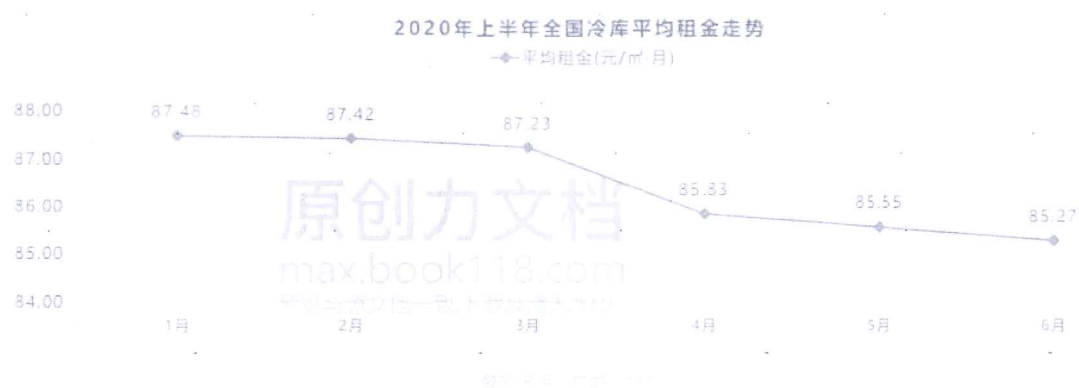


表 13-4 办公楼租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价(元/㎡/月)(不含物业费)	位置
办公楼	麓谷新长海中心办公楼	45-60	高新技术开发区麓谷大道与麓泉路交汇处西南角
	中南(长沙)总部基地	45-66	韶山南路与万家丽路交汇处往东100米
	嘉德企业总部大楼	40	长沙市开福区湘江北路金霞跨境产贸城

信息源于 58 同城网。

## 58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 岳麓区写字楼出租 > 麓谷大道写字楼出租

(出租) 多套供选！地铁口！麓谷企业广场新长海新世界旁精装拎包办公

生成房源报告

收藏

精选 纯写字楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-31 58人已浏览

1人气 举报



1.67 元/m²/天 6513元/月

轻松买铺，财富致富 >

130m²

15~30个

精装修

建筑面积

推荐工位数

装修程度

楼盘：麓谷新长海中心

地址：岳麓区·麓谷大道 麓谷大道627号

地图



胡三桂

长沙南内房地产经纪有限公司

▲ 营业执照编号：91430102MA4R783AXE



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情

概况

描述

配套

图片

资金

位置

看现场

楼盘问答

猜你喜欢

概况 投资类以房源，免费发布 >

出租 1.67元/m²/天

性质 二手写字楼



## 58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 天心区写字楼出租 > 友阿奥特莱斯写字楼出租

(出租) 出租天心友阿奥特莱斯纯写字楼

生成房源报告

收藏

纯写字楼 新楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-12-31 58人已浏览

1人气 举报



2.22 元/m²/天 2000元/月

轻松买铺，财富致富 >

30m²

5~10个

精装修

建筑面积

推荐工位数

装修程度

楼盘：中南总部基地

地址：天心区·友阿奥特莱斯 雨花区万家丽...

地图



胡三桂

已在58注册4年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情



## 58同城·房产

请输入房源相关信息

免费注册

搜房源

长沙58同城·长沙房产信息·长沙写字楼出租·开福写字楼出租·开福城写字楼出租

(出租) 在开福区金霞跨境产贸城内

生成房源报告

收藏

分享

商业综合楼 标准 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-10-24 8人浏览

0人赞 3条评论



1.33 元/m²/天 1.4万/月

经手人: 梁先生

350m²

46~93个

简装

建筑面积

推荐工位数

装修程度

地址 开福企业总部大厦·地下停车场

地址 开福区·开福城长沙市开福区湘江北路



姓名

性别

已实名认证

已实名认证



电话联系TA

在线咨询

扫一扫, 查看更多

表 13-5 厂房租赁价格调查表

类型	名称	出租单价(元/m²/月) (不含物业费)	位置
厂房	佳海工业园二期 426 m² 厂房	35	靠近中青路
	开福区卓尔军民融合产业园 1200 平厂房	28	金霞军民融合产业园
	麓谷 40000 m² 厂房	35	岳麓麓谷

信息源于中工招商网、58 同城网

长沙佳海工业园·长沙佳海二期·开福区卓尔军民融合产业园·岳麓麓谷

物流园区 物流业发达

更新于2023-10-24



1.5 元/m²/天 1.1万/m²/月

426m²

暂无数据

暂无数据

建筑面积

厂房面积

装修程度

地址 开福

地址 佳海工业园二期



姓名

性别

已实名认证

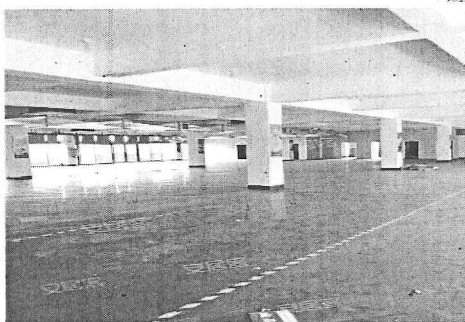
已实名认证



扫一扫, 查看更多

# 卓尔军民融合产业园1200平厂房出租

更新于2021-01-21



3.36 元/月 0.33元/m²/天

1200m²

标准厂房

28m²

建筑面积

厂房类型

占地面积

区域：开福开福南边

地址：军民融合产业园-3栋-长沙开福区 地图



梁雪琦

所属公司：卓尔

职业认证编号：0143010318095820XA



扫一扫，了解详情

中工招商网 厂房 仓库 写字楼 土地 产业园区 市县招商 资讯 业务合作 更多

登录 | 注册 4008863806转0

中工招商网 · 厂房 · 长沙

首页 厂房出租 厂房出售 仓库出租 价格选择 厂房租赁

立即求购

业主发布

请输入关键词进行搜索

Q 搜索

扫一扫手机看厂

长沙厂房网 > 长沙厂房出租 > 标准厂房出租 > 麓谷高新区40000平全新标准厂房招租一楼层高6米可分租

## 麓谷高新区40000平全新标准厂房招租一楼层高6米可分租

可分租 工业地产 可办公

更新时间：1天前



35 元/月/亩 麓谷高新区全新标准厂房

4万㎡

标准厂房

砖混结构

二楼以上

建筑

类型

结构

楼层

联系电话：a13082755

厂房新旧：全新

区域位置：湖南-长沙-岳麓-麓谷



郑迪

所属公司：卓尔 职业认证编号

4008863806转207



微信扫描该码

在线咨询

预约看厂

表 13-6 周边公寓租赁价格调查表

名称	出租价格（元/m²）	备注
新城和樾	31~44	约 32~38 m²，位于芙蓉北路
极目楚天	28~40	约 40~46 m²，位于芙蓉北路
钱隆世家	33~42	约 38~45 m²，位于兴联东路
塞纳公馆	32~39	约 38~45 m²，位于捞刀河北路

信息源于 58 同城网。

条件：开福 × 一室 × 筛选：新城和座 ×

开福出租房

个人房源

诚信真房

经纪人

安居房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系客服



整租 | 可租租!! 精装修公寓性价比超高 全新家电 拎包入住  
1室 34㎡ 经政府平台认证核验  
八一桥 新城和座  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 董敏

1200元/月

推荐房源 HOT



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1000元/月



整租 | 新增! 新城和座精装公寓! 价格美丽!  
1室 32㎡ 经政府平台认证核验  
山语城 新城和座(商住楼)  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 艾瑞兵

1199元/月

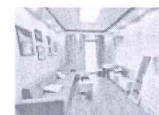


开福/开福区  
1室 35㎡  
2100元/月



整租 | 新城和座恒大湖景全新公寓手次出租 1100元/月 拎包入住  
1室 36㎡ 经政府平台认证核验  
山语城 新城和座(商住楼)  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 刘伟华

1100元/月



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1500元/月



整租 | 新(新)精装公寓 价格实在 家电齐全 拎包入住  
1室 35.88㎡ 经政府平台认证核验  
山语城 新城和座(商住楼)  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 陈德伟

1200元/月



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1500元/月



整租 | 新城和座 精装公寓 1100月  
1室 36㎡ 经政府平台认证核验  
山语城 新城和座(商住楼)  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 王博

1100元/月



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1500元/月



整租 | 新城和座 1室1厅1卫 1300元/月 电梯房  
1室 46㎡ 经政府平台认证核验  
山语城 新城和座(商住楼)  
亲自经纪人: 湖南新环境地产 黄娟

1300元/月



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1500元/月



整租 | 新城和座(商住楼) 1室1厅1卫  
1室 34㎡  
山语城 新城和座(商住楼)

1500元/月



开福/开福区政  
1室 35㎡  
1500元/月



条件: 无租 × 一室 × 筛选: 极目楚天 ×

开间出租房

个人房源

核验真房

经纪人

安居房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系看房

5图



整租 | 极目楚天 精装公寓 配套齐全 拎包入住

1室 40㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 黄柯

1300元/月

推荐房源 hot



开福 / 开福区政

1室 35㎡

1000元/月

9图



整租 | 极目楚天附近钱隆世家公寓, 民宿装修风格, 拎包入住...

1室 40㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 曹海平

1600元/月



开福 / 伍家

1室 37㎡

2100元/月

8图



整租 | 小清新 舒适 精装修! 极目楚天全新首 ( ) 次公寓...

1室 45㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 艾瑞兵

1388元/月

9图



整租 | 极目楚天精装公寓 装修清新 交通便利

1室 43㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 孙圣尧

1500元/月



开福 / 开福区政

1室 30㎡

1500元/月

9图



整租 | 极目楚天精装公寓 家电齐全随时可以看

1室 43㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 谢仁强

1200元/月

8图



整租 | 钱隆公寓 精装一房家私家电 钥匙在手 随时看房

1室 43㎡ 经政府平台双重核验

山语城 极目楚天

联系经纪人: 湖寓新环境地产 曾虹

1500元/月

多 开福 一室 开福 开福世家

开福租房

个人房源

家庭租房

经纪人

安居房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系客服



整租 | 开福租房世家公寓 精装修 配套齐全 拎包入住

1室 38㎡ 开福租房世家公寓

开福租房 开福租房世家(商住楼)

联系经纪人: 开福租房世家 黄柯

1600元/月

开福租房



整租 | 开福租房世家1室1厅1卫 1500元/月

1室 40㎡ 开福租房世家公寓

开福租房 开福租房世家(商住楼)

联系经纪人: 开福租房世家 刘小凤

1500元/月

开福 / 开福租房

1室 40㎡

1500元/月



整租 | 开福租房世家公寓 精装修 温馨舒适 1800元/月

1室 48㎡ 开福租房世家公寓

开福租房 开福租房世家(商住楼)

联系经纪人: 开福租房世家 吴芳珍

1800元/月



开福 / 开福租房

1室 48㎡

1800元/月



整租 | 开福租房世家1室0厅1卫

1室 45㎡

开福租房 开福租房世家

联系经纪人: 开福租房世家

1500元/月



开福 / 开福租房

1室 45㎡

1500元/月



整租 | 开福租房世家公寓 一室一厅 随时看房 拎包入住

1室 38㎡ 开福租房世家公寓

开福租房 开福租房世家(商住楼)

联系经纪人: 开福租房世家 彭文成

1500元/月



开福 / 开福租房

1室 38㎡

1500元/月



整租 | 开福租房世家公寓 家具家电齐全 附近商业成熟 环境...

1室 40㎡ 开福租房世家公寓

开福租房 开福租房世家(商住楼)

联系经纪人: 开福租房世家 吴鑫

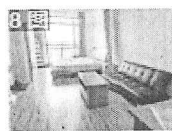
1500元/月



开福 / 开福租房

1室 40㎡

1500元/月



整租 | 嘉纳公馆现代简约风公寓 拎包入住 交通便利

1天前

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

1200元/月

湘江世纪城 嘉纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳



整租 | 嘉纳公馆精装公寓 家具家电齐全 交通便利 拎包入住

10-28

1室 37㎡ 经政府平台权属核验

1300元/月

湘江世纪城 嘉纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳



整租 | 捞刀河边 嘉纳公馆 精装修一房 拎包入住 第一次出...

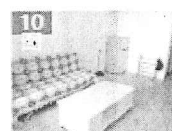
10-27

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

1500元/月

湘江世纪城 嘉纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 乾居地产 曹红



整租 | 世纪城嘉纳公馆精装 家电齐全 交通方便 采光好 学...

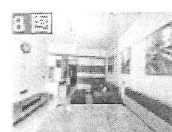
10-26

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

1400元/月

湘江世纪城 嘉纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 朴柳英



整租 | 必租系列! 精装一房地铁口! 看房随时联系! 房东...

10-15

1室 39.43㎡ 经政府平台权属核验

1300元/月

湘江世纪城 嘉纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

来自经纪人: 湖南新环境地产 高则华

根据国家统计局公布的 70 个大中城市房价数据, 长沙 2010-2020 年房价增长了 84.40%, 年均增长 8.40%, 结合长沙市房屋市场租赁情况, 本项目房屋租售价格增长率按照 3.50%考虑。



2010-2020年8月中国217个城市房价涨幅排名					
序号	城市	2010年12月 房价(元/m <sup>2</sup> )	2020年8月 房价(元/m <sup>2</sup> )	10年房价增长 (元/m <sup>2</sup> )	10年房价涨幅
1	深圳	17313	75249	57936	334.6%
2	厦门	12281	48285	36004	293.2%
3	东莞	6402	19265	12863	200.9%
4	佛山	2887	8594	5707	197.7%
5	南阳	2757	8175	5418	196.5%
6	大理	4807	13680	8873	184.6%
7	广州	13120	37261	24141	184.0%
8	临沂	3353	9281	5928	176.8%
9	北京	22612	62514	39902	176.5%
10	合肥	6092	16671	10579	173.7%
11	宿迁	3472	9658	5586	160.9%
121	唐山	6962	12876	5914	84.9%
122	南昌	6657	12295	5638	84.7%
123	长沙	6026	11111	5085	84.4%
124	恩施	3237	5953	2716	83.9%
125	潮州	3100	5678	2578	83.2%
126	资阳	3245	5937	2692	83.0%
127	长春	5595	10223	4628	82.7%
128	盐城	5807	10595	4788	82.5%
129	邯郸	5357	9770	4413	82.4%
130	阳江	3340	6075	2735	81.9%
131	龙岩	6409	11594	5185	80.9%

房价涨幅表

### (1) 冷链物流中心仓出租收入

冷链物流中心仓出租单价计算期第1年按60元/m<sup>2</sup>/月计算，出租单价每年上浮3.50%。计算期第3年部分仓库建成投入使用(计算期第3年1-6月为建设期,7-12月为运营期)，出租面积占可出租面积的比例按60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第7年及之后均按全部出租(扣除销售部分)计算。

### (2) 冷链物流中心仓出售收入

冷链物流中心仓计算期第3-6年采用出租方式，第7-11年采用出租+出售的方式，出售面积按冷链物流中心仓总面

积的 50%计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 7-11 年每年出售面积的比例按总出售面积的 20%计。

### （3）冷链物流办公楼出租收入

冷链物流办公楼可出租面积按冷链物流办公楼总面积的 50%计算，冷链物流办公楼出租单价按 45 元/m<sup>2</sup>/月计算，出租单价每年上浮 3.5%计算。计算期第 3 年部分办公楼建成投入使用(计算期第 3 年 1-6 月为建设期,7-12 月为运营期)，出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租计算。

### （4）冷链物流办公楼出售收入

冷链物流办公楼出售面积按冷链物流办公楼总面积的 50%计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 4-8 年每年出售面积占可出售面积的比例分别为 25.00%、22.50%、20.00%、17.50%、15.00%。

### （5）物流装备智造园厂房出租收入

物流装备智造园厂房出租单价计算期第 1 年按 35 元/m<sup>2</sup>/月计算，出租单价每年上浮 3.50%。计算期第 3 年部分厂房建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租（扣除销售部分）计算。

#### （6）物流装备智造园厂房出售收入

物流装备智造园厂房计算期第 3-6 年采用出租方式，第 7-11 年采用出租+出售的方式，出售面积按厂房总面积的 50% 计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 7-11 年每年出售面积的比例按总出售面积的 20% 计。

#### （7）公租房出租收入

物流装备智造园和人才公寓的公租房均出租，计算期第 1 年出租单价按 35 元/m<sup>2</sup>/月计算，每年上浮 3.5% 计算。计算期第 3 年部分公租房建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90% 逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租计算。

#### （8）停车位出租收入

冷链物流基地、物流装备智造园、货运停车场等配套车位均出租，出租单价依据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价调〔2019〕217 号），出租单价按 20.00 元/天计算，车位出租价格每 5 年上浮 5.00% 计算。计算期第 3 年部分停车场建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），停车位出租比例按可出租车位数的 60%、70%、80%、90% 逐年增长，计算期第 7 年及之后均按 90% 出租率计算。



### （9）充电桩服务收入

依据《关于印发<湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法>的通知》（湘政办发〔2016〕59号），充电桩服务收入按115.00元/个/天计算，服务费每五年上浮5.00%计算。计算期第3年部分充电桩建成投入使用（计算期第3年1-6月为建设期，7-12月为运营期），参考长沙市四方坪桥下停车场等地，快充充电桩使用率达80%以上，本项目充电桩使用率按充电桩总数的75.00%、80.00%、85.00%、90.00%逐年增长，计算期第7年及之后均按90%的使用率计算。

### （10）信息服务平台服务收入

信息服务平台服务收入包括会员会费收入，应用软件销售收入，应用软件租赁收入，广告收入，有偿信息服务以及其他服务收入。

参照物通网物信通会员2380-3680元/年，注册会员50万以上；货拉拉平台会员399-599元/月，4788-7188元/年，月活司机48万以上；结合本项目实际情况，辐射范围及影响力，会员费按500-1000元/年考虑，注册会员1-2万，会员会费收入暂按1900万/年，广告费等其他服务收入100万/年，即信息服务平台服务收入合计按2000万/年，服务收入价格按每年上浮1%计算。

### （11）税金及附加确定

1）增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目适用增值税税率 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、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 5%缴纳教育费附加费。

3）印花税：按出租收入 0.03%缴纳印花税。

4）房产税：按出租收入的 12%计算。

5）所得税税率按照 25%考虑。

### （二）项目预期收入预测

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目建设期为 2020 年 1 月至 2023 年 12 月，测算运营期为 2022 年至 2036 年，按照前述收入测算依据，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目收入具体情况如下：

# 营业收入估算表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
冷链物流中心仓出租收入	2,443.29	5,900.59	6,979.74	8,127.06	8,411.04	7,738.03	7,007.62	6,217.14	5,362.16	5,549.70	5,744.22	5,945.07
冷链物流中心仓出售收入					8,567.42	8,867.28	9,177.64	9,498.86	9,831.32			
冷链物流办公楼出租收入	124.96	301.8	357	415.7	478.05	494.81	512.09	529.98	548.55	567.73	587.61	608.17
冷链物流办公楼出售收入		1,436.90	1,338.47	1,231.39	1,115.18	989.33						
物流装备智造园厂房出租收入	1,871.57	4,519.60	5,346.30	6,225.76	6,442.92	5,928.06	5,368.77	4,762.55	4,107.74	4,251.68	4,400.62	4,554.54
物流装备智造园厂房出售收入					11,591.51	11,997.21	12,417.11	12,851.70	13,301.52			
公租房出租收入	2,556.20	6,172.89	7,302.01	8,503.18	9,777.53	10,120.72	10,475.28	10,841.20	11,220.75	11,613.95	12,020.78	12,441.24
停车位出租收入	545.75	1,273.41	1,455.33	1,637.24	1,637.24	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,805.06	1,805.06
充电桩服务收入	732.46	1,569.87	1,779.74	1,884.68	1,884.68	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01	2,081.34	2,081.34
信息服务平台服务收入	2,000.00	2,020.00	2,040.20	2,060.60	2,081.21	2,102.02	2,123.04	2,144.27	2,165.71	2,187.37	2,209.24	2,231.33
合计	10,274.23	23,195.06	26,598.79	30,085.61	51,986.78	51,939.58	50,783.67	50,547.82	50,239.87	27,872.55	28,848.87	29,666.75

(续)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	合计
冷链物流中心仓出租收入	6,152.89	6,368.31	6,591.34	94,538.20
冷链物流中心仓出售收入				45,942.52



冷链物流办公楼出租收入	629.42	651.46	674.27	7,481.60
冷链物流办公楼出售收入				6,111.27
物流装备智造园厂房出租收入	4,714.29	4,879.04	5,049.60	72,423.04
物流装备智造园厂房出售收入				62,159.05
公租房出租收入	12,877.62	13,327.63	13,793.55	153,044.53
停车位出租收入	1,805.06	1,805.06	1,805.06	24,169.82
充电桩服务收入	2,081.34	2,081.34	2,081.34	28,173.18
信息服务平台服务收入	2,253.64	2,276.18	2,298.94	32,193.75
合计	30,514.26	31,389.02	32,294.10	526,236.96

根据上述收入预测，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目预期在项目计算期 15 年内收入为 526,236.96 万元，其中：销售收入 114,212.84 万元，出租收入 351,657.19 万元，服务收入 60,366.93 万元。长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目收入在运营期内逐步实现。

### （三）项目预期成本预测

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目的主要成本包括职工薪酬及福利、折旧摊销、修理费、销售费用、管理费用和财务费用等，具体如下：

本项目成本费用参照省内类似项目相关成本取费标准，结合项目具体情况取费，具体如下：

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	桃源工业集中区标准化厂房及配套基础设施建设项目	总投资 12.1 亿元	工资及福利费用	40 人，人均工资福利按 4.5 万元/年计算
			管理费用	按经营收入的 1.2% 估算
			销售费用	按销售收入的 1% 估算
			其他费用	按经营收入的 0.75% 估算
2	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目	总投资 4.8 亿元	管理成本	按人员 25 人，年工资及福利费按 5.00 万元/人计算，平均每 3 年上浮 5% 估算
			维修管理费	按收入的 2% 计提
			市场推广费用	按租赁收入的 1% 估算
3	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	总投资 12.9 亿元	职工薪酬	按人员 40 人，人均工资福利按 8 万元/年计算
			维修费用	按固定资产原值的 0.15% 测算
			管理费用	按运营收入的 1.00% 测算
			其他运营成本	按 100 万元每年测算
4	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	总投资 3.3 亿元	管理费用	按营业收入 1%
			销售费用	按销售收入的 1.2% 测算
5	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	总投资 50 亿元	工资福利费	按人员 20 人，人均薪酬按 6 万元/年
			管理费用	按租赁、停车、物管、动力收入的 1% 计取
			修理费	按固定资产折旧额的 1% 计取
6	韶山高新技术产业园标准厂房建设项目	总投资 8.6 亿元	职工工资及福利费用	人员 12 人，工资福利按平均每年 5 万元/人进行估算
			维修费	维修费用按当年固定资产折旧费用的 2% 计算

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
			管理费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房出租收入的 1.0% 计算
			销售费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房销售收入的 1.0% 计算
本项目	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	总投资 31 亿元	职工薪酬	人员暂按 90 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算
			维修费用	从运营期第一年开始计算修理费，年修理费用按照折旧费的 10% 估算
			销售费用	按经营收入的 1% 计算
			管理费用	按经营收入的 1% 计算

（1）职工薪酬及福利。项目共需要相关工作人员暂按 90 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算。福利费按照工资的 14% 计算，工资标准考虑每年上涨 3.5%。

（2）本项目建筑物折旧期限按 40 年；设备折旧期限按 10 年，残值率按 5% 计算。

（3）修理费用：从运营期第一年开始计算修理费，年修理费用按照折旧费的 10% 估算。

（4）销售费用：按经营收入的 1% 计算。

（5）管理费用：按经营收入的 1% 计算。

（6）税费：

本项目税金及附加主要包括：所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加费、房产税、印花税等。按国家有关税收政策的规定，本项目的物业销售和出租需缴纳增值税，根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目适用增值税税率 9%。；按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值 5%



缴纳教育费附加费；按出租收入 0.03%缴纳印花税；按出租收入的 12%计算房产税；按利润总额的 25.00%计算所得税。

综上所述，本项目在债券存续期内总支出为 149,107.13 万元，其中项目经营成本 37,123.89 万元。详见下表：

项目运营成本及税费测算表

单位: 万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销售费用	102.74	231.95	265.99	300.86	519.87	519.4	507.84	505.48	502.4	278.73	288.49	296.67
管理费用	102.74	231.95	265.99	300.86	519.87	519.4	507.84	505.48	502.4	278.73	288.49	296.67
工资及福利费	614.79	636.57	659.34	682.11	705.87	730.62	756.36	783.09	810.81	839.52	869.22	899.91
修理费	208.33	486.19	855.81	854.24	826.25	798.45	2,496.80	2,496.80	2,496.80	718.6	718.6	718.6
增值税金及附加	839.52	2,038.86	2,408.89	2,802.43	3,182.95	3,088.22	2,976.01	4,864.76	6,948.34	5,073.45	5,254.85	5,424.88
所得税	790.55	2,434.46	1,526.90	1,955.63	7,475.74	7,871.14	1,747.37	1,553.71	1,170.94	2,783.65	3,009.27	3,279.48
总计	2,658.67	6,059.98	5,982.92	6,896.13	13,230.55	13,527.23	8,992.22	10,709.32	12,431.69	9,972.68	10,428.92	10,916.21

(续)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	合计
销售费用	305.14	313.89	322.94	5,262.39
管理费用	305.14	313.89	322.94	5,262.39
工资及福利费	931.59	964.26	997.92	11,881.98
修理费	347.22	347.22	347.22	14,717.13
增值税金及附加	5,655.21	5,837.19	6,025.56	62,421.12
所得税	4,467.41	4,652.57	4,843.30	49,562.12
总计	12,011.71	12,429.02	12,859.88	149,107.13

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目运营期预计总收入 526,236.96 万元，预计总成本 149,107.13 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 377,129.83 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本项目市场化融资主体为企业法人项目单位湖南金霞发展集团有限公司，不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。项目拟申请政府专项债券合计 57,800.00 万元，截至报告期已发行政府专项债券 27800.00 万元，其中 2020 年 2 月发行政府专项债券 21,800 万元，利率为 3.3%；2020 年 5 月发行政府专项债券 6,000 万元，利率为 2.86%；本次拟申请发行 10,000.00 万元，每半年付息一次，到期本息付清，未来拟于 2023 年申请发行余下 20,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。根据目前市场行情谨慎考虑，专项债券预测利率以 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，15 年期债券的预测利率为 3.83%，本次申请发行 10,000.00 万元专项债券，债券存续期内应付利息 5,745.00 万元，本息合计 15,745.00 万元；拟于 2023 年申请发行专项债券 20,000.00 万元，期限为 7 年，预测利率为 3.43%，应付利息为 4,802.00 万元。待发行债券存续期内本息共计 40,547.00 万元。



根据总体投资额度及开发建设计划，项目拟申请银行贷款 127,000.00 万元，2020 年贷款 26,000.00 万元，2021 年贷款 26,000.00 万元，拟计划 2022 年、2023 年分别贷款 40,000.00、35,000.00，5 年以上银行贷款的预测年利率为 4.9%。各年根据还款资金来源安排偿还融资本息，预计项目期间内银行本息共计 163,388.3 万元。

综合考虑专项债券和银行融资，预计融资情况见下表：

单位：万元

融资类型	发行时间	发行额度	利率	应还利息	还本付息金额
专项债	2020 年 2 月	21,800.00	3.30%	5,035.80	26,835.80
	2020 年 5 月	6,000.00	2.86%	1,201.20	7,201.20
	2022 年	10,000.00	3.83%	5,745.00	15,745.00
	2023 年	20,000.00	3.43%	4,802.00	24,802.00
	合计	57,800.00		16,784.00	74,584.00
银行融资	2020 年 1 月	26,000.00	4.90%	36,388.30	163,388.30
	2021 年 7 月	26,000.00			
	2022 年	40,000.00			
	2023 年	35,000.00			
	合计	127,000.00		36,388.30	163,388.30
合计		184,800.00		53,172.30	237,972.30

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	当期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还	当年还本
		余额	本金	本金	余额	利息	付息合计
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	2020 年	0	27800	0	27800	0	0
	2021 年	27800	0	0	27800	891	891
	2022 年	27800	10000	0	37800	1082.5	1082.5
	2023 年	37800	20000	0	57800	1274	1274
	2024 年	57800	0	0	57800	1960	1960
	2025 年	57800	0	0	57800	1960	1960
	2026 年	57800	0	0	57800	1960	1960
	2027 年	57800	0	27800	30000	1960	29760

	2028 年	30000	0	0	30000	1069	1069
	2029 年	30000	0	0	30000	1069	1069
	2030 年	30000	0	20000	10000	1069	21069
	2031 年	10000	0	0	10000	383	383
	2032 年	10000	0	0	10000	383	383
	2033 年	10000	0	0	10000	383	383
	2034 年	10000	0	0	10000	383	383
	2035 年	10000	0	0	10000	383	383
	2036 年	10000	0	0	10000	383	383
	2037 年	10000	0	10000	0	191.5	10191.5
	合计		57,800.00	57,800.00		16,784.00	74,584.00

银行贷款还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	当期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
长沙(金霞)物流 枢纽建设(二期)项目	2020 年	0.00	26,000.00	0.00	26,000.00	637.00	637.00
	2021 年	26,000.00	26,000.00	0.00	52,000.00	1,911.00	1,911.00
	2022 年	52,000.00	40,000.00	2,600.00	89,400.00	3,528.00	6,128.00
	2023 年	89,400.00	35,000.00	9,000.00	115,400.00	5,238.10	14,238.10
	2024 年	115,400.00	0.00	11,000.00	104,400.00	3,808.20	14,808.20
	2025 年	104,400.00	0.00	13,000.00	91,400.00	5,115.60	18,115.60
	2026 年	91,400.00	0.00	24,000.00	67,400.00	4,478.60	28,478.60
	2027 年	67,400.00	0.00	200.00	67,200.00	3,302.60	3,502.60
	2028 年	67,200.00	0.00	28,000.00	39,200.00	3,292.80	31,292.80
	2029 年	39,200.00	0.00	18,000.00	21,200.00	1,920.80	19,920.80
	2030 年	21,200.00	0.00	8,000.00	13,200.00	1,038.80	9,038.80
	2031 年	13,200.00	0.00	3,200.00	10,000.00	646.80	3,846.80
	2032 年	10,000.00	0.00	2,000.00	8,000.00	490.00	2,490.00
	2033 年	8,000.00	0.00	2,000.00	6,000.00	392.00	2,392.00
	2034 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	294.00	2,294.00
	2035 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	196.00	2,196.00
	2036 年	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	98.00	2,098.00
	合计		127,000.00	127,000.00		36,388.30	163,388.30

合并后项目整体还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	当期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
长沙(金霞)物流 枢纽建设(二	2020 年	0	53800	0	53800	637	637
	2021 年	53800	26000	0	79800	2802	2802
	2022 年	79800	50000	2600	127200	4610.5	7210.5
	2023 年	127200	55000	9000	173200	6512.1	15512.1

期)项目	2024年	173200	0	11000	162200	5768.2	16768.2
	2025年	162200	0	13000	149200	7075.6	20075.6
	2026年	149200	0	24000	125200	6438.6	30438.6
	2027年	125200	0	28000	97200	5262.6	33262.6
	2028年	97200	0	28000	69200	4361.8	32361.8
	2029年	69200	0	18000	51200	2989.8	20989.8
	2030年	51200	0	28000	23200	2107.8	30107.8
	2031年	23200	0	3200	20000	1029.8	4229.8
	2032年	20000	0	2000	18000	873	2873
	2033年	18000	0	2000	16000	775	2775
	2034年	16000	0	2000	14000	677	2677
	2035年	14000	0	2000	12000	579	2579
	2036年	12000	0	2000	10000	481	2481
	2037年	10000	0	10000	0	191.5	10191.5
	合计		184800	184800		53172.3	237972.3

### (三) 项目融资平衡情况

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目偿债资金来源为生产车间、研发楼租售收入和倒班楼、配建物业以及车位出租收入等，其中车位出租收入、充电桩服务收入、信息服务平台服务收入为政府性基金收入，生产车间、研发楼租售收入和倒班楼、配建物业出租收入等为专项收入。项目预计从2022年开始产生收益，预计现金流入526,236.96万元，预计现金流出149,107.13万元，预计可用于融资平衡的相关收益为377,129.83万元，融资还本付息合计237,972.30万元。可用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.58。

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
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	377,129.83	184,800.00	237,972.30	1.58

同时，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目融资平



衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

#### （四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，对项目收益向下波动情况进行抗压测试，结果如下表所示：

项目单因素敏感性分析

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	526,236.96	473,613.26	526,236.96
累计经营现金流出	149,107.13	149,107.13	164,017.84
累计净经营现金	377,129.83	324,506.13	362,219.12
本息合计	237,972.30	237,972.30	237,972.30
本息保障倍数	1.58	1.36	1.52

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.36，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.52，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。

#### （五）现金流模拟分析

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三

种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
	-	-		-	-	-	-	
	-	-		-	-	-	-	
2020 年	-	-		97,788.00	98,425.00	637.00	-	
2021 年	-	-		57,958.00	60,760.00	2,802.00	-	
2022 年	10,274.23	2,658.67		81,109.00	83,510.00	7,210.50	2,806.06	2,806.06
2023 年	23,195.06	6,059.98		64,976.13	68,232.18	15,512.10	4,879.03	7,685.09
2024 年	26,598.79	5,982.92		-	-	16,768.20	3,847.67	11,532.76
2025 年	30,085.61	6,896.13		-	-	20,075.60	3,113.88	14,646.64
2026 年	51,986.78	13,230.55		-	-	30,438.60	8,317.63	22,964.27
2027 年	51,939.58	13,527.23		-	-	33,262.60	5,149.75	28,114.02
2028 年	50,783.67	8,992.22		-	-	32,361.80	9,429.65	37,543.67
2029 年	50,547.82	10,709.32		-	-	20,989.80	18,848.70	56,392.37
2030 年	50,239.87	12,431.69		-	-	30,107.80	7,700.38	64,092.75
2031 年	27,872.55	9,972.68		-	-	4,229.80	13,670.07	77,762.82
2032 年	28,848.87	10,428.92		-	-	2,873.00	15,546.95	93,309.77
2033 年	29,666.75	10,916.21		-	-	2,775.00	15,975.54	109,285.31
2034 年	30,514.26	12,011.71		-	-	2,677.00	15,825.55	125,110.86
2035 年	31,389.02	12,429.02		-	-	2,579.00	16,381.00	141,491.86
2036 年	32,294.10	12,859.88		-	-	2,481.00	16,953.22	158,445.08
2037 年	-	-		-	-	10,191.50	-10,191.50	148,253.58
合计	526,236.96	149,107.13	-	301,831.13	310,927.18	237,972.30	148,253.58	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于零，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 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、政策风险

风险描述：楼市调控政策逐步收紧，住宅市场成交量低迷，开发商纷纷从住宅地产开发转向尚未受到严控的商业地产及工业地产开发。在全国各大城市商品住宅成交量持续下滑的同时，不受限购的工业地产则在不少城市出现量价齐升，信贷政策对其还是有一定影响的。但对于本项目而言政策方面的风险很小。

### 2、建设风险

风险描述：由于地质、水文等不可控制的因素造成施工组织一定的困难，推迟项目的完工时间。另一方面由于产品设计的重大失误，可造成产品存储困难。

应对措施：本项目在现场已进行了多次实际勘查，项目建设过程中将不会出现难以逾越的障碍。同时项目将聘请各方面的设计专家，对项目产品进行详细全面的策划，在设计上做到与国际先进的设计理念、先进的施工组织方式、先进的建材设备、先进工艺的全方位接轨，从而使项目完成后工业厂房在保持持续生产使用状态。

### 3、工期和工程质量风险及防范

风险描述：尽管本项目体量较小，但工程管理和建设资



金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，为保证及时竣工，在工程管理方面，项目将通过详细的施工计划和优秀的项目经理统筹兼顾，资金方面，公司自有资金及时足额投入，及时回收租金回款。工程质检方面，通过监理公司和一定数量的工程管理人员进行监督，严格执行国家及公司及时控制标准进行实时监控。

总之，该项目定位准确，优势明显，租金价格定价合理，在片区内具有优越的竞争力，加之若严格控制建设成本，能将项目风险控制到较低水平。

## 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、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

本项目主管部门是指长沙金霞经济开发区管理委员会。主管部门负责按照园区基础设施建设项目工作要求并根据园区基础设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区基础设施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，做好园区基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理

系统的衔接，配合做好园区基础设施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《长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



长沙市开福区财政局



长沙金霞经济开发区管理委员会

2021 年 1 月 17 日