

# 湖南省长沙市 2022 年园区建设专项债券

## 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2022 年园区建设专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 124,400.00 万元。其中浏阳市 102,400.00 万元，宁乡市 22,000.00 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）
浏阳市	浏阳两型产业园科创基地建设项目	25,000.00	15
浏阳市	长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目	77,400.00	20
小计		102,400.00	
宁乡市	国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目	22,000.00	15
合计		124,400.00	

# 浏阳两型产业园科创基地建设项目预期收益 与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319国道、106国道、210省道等5条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终止浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、

信息的聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。近年来，浏阳市经济保持较快发展，主要经济指标居长沙市各区县前列；浏阳市产业园区布局较好，依托支柱产业，园区经济增长较快。浏阳市是湖南省直管县级市，是长株潭城市的次中心城市和长沙东线经济走廊上的重要支点，区位条件较好。浏阳市下辖 4 个街道、25 个镇和 3 个乡，总面积 5,007 平方公里。截至 2020 年第七次全国人口普查，全市常住人口 142.94 万人。

### 浏阳市 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）	13,401,000.00	14,088,000.00	14930034.00
居民人均可支配收入（元）	39,608.00	43,253.00	43739.88
一般公共预算收入	1,133,158.00	1,284,009.00	1,287,561.00
政府性基金收入	426,779.00	912,936.00	844,387.00
其中：国有土地出让收入	415,754.00	900,023.00	831,895.00
政府性基金支出	396,106.00	783,564.00	875,712.00
其中：国有土地出让支出	384,811.00	662,556.00	614225.00

## （二）项目基本信息

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
浏阳两型产业园科创基地建设项目	1、项目总投资 50,600.00 万元； 2、项目地点位于浏阳市两型产业园 3、项目建设期间为 2022 年 1	项目总用地面积 99.29 亩，总建筑面积 168956.00 平方米，主要建设标准厂房 69829.34 m <sup>2</sup> 、仓储用房 69240.23 m <sup>2</sup> 、综合服务用房	浏阳市发展和改革委员会	1、《浏阳市发展和改革局关于浏阳两型产业园科创基地建设项目可行性研究报告的批复》浏发改投（2021）376 号； 2、建筑工程施工许可证标号 430110202111110501（RZ）；

	月-2023 年 12 月	18750.00 m <sup>2</sup> 、员工宿舍 11136.43 m <sup>2</sup> ，容积率 2.55，绿地率 15%，停车位 300 个（全部为地上）。	3、建设用地规划许可证地字第 430181202110342 号； 4、建设工程规划许可证建字第 430181202110476 号； 5、湘（2021）浏阳市不动产权第 0004562 号； 6、湘（2021）浏阳市不动产权第 0004582 号； 7、湘（2021）浏阳市不动产权第 0004580 号；
--	---------------	---	--

浏阳两型产业园科创基地建设项目已经通过湖南湘军麓和律师事务所审查。

### （三）项目当地整体发展现状

浏阳市两型产业园位于湖南东大门，地处浏阳东郊古港、沿溪两镇交界处，距浏阳城区 20 公里、黄花国际机场 60 公里、省会长沙市 80 公里，大浏高速、湘赣 309 省道、浏东高等级公路穿园而过。

随着浏阳“三纵两横”高速公路网络的形成，蒙华铁路的开工建设，园区成为了对接长三角的东大门和浏阳大东区的交通枢纽中心，特别是浏阳市委、市政府高度重视园区建设和食品产业发展，致力打造成浏阳腹地经济发展的引擎，把园区推上了发展的前沿阵地，产业集聚效应突显，越来越多的食品及其配套企业选择在园区投资。

园区经过多年发展，产业目标明确、经济体量稳步提升、竞争力逐渐增强，谋求更大的发展平台、培育更具竞争力的产业体系将使园区经济发展进入历史新阶段。同时，在畅通国民经济循环为主，推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的发展格局背景下，园区将发挥本地优势，围绕食

品主导产业，践行三产融合发展，以科技创新催生新发展动能，以深化改革激发新发展活力，推动一二三产业融合共振，带动乡村振兴，更好地激发园区产业发展动能，推动园区加快发展。随着国家西部大开发战略以及中部崛起战略的实施，中西部的交通、水利、能源、通信等基础设施建设取得了实质性进展，具备了承接沿海发达地区产业转移的能力。与此同时，沿海发达地区的土地、劳动力、水、电等要素成本大幅度上升，急需产业转移。浏阳市区位优势明显，是湖南省主动承接发达地区产业转移的重要地区。

为进一步推动区域经济发展，借鉴发达地区先进经验，通过产业园区的窗口作用、示范作用和带动作用，推动浏阳市经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平。

为了充分发挥产业园的集聚效应和带动作用，实现产、城、人融合发展，为专业技术人才和高素质人才营造良好的自然环境，完备的服务设施，高品质的公共空间，吸引高素质产业人才聚集，促进园镇一体化发展，实现产业转型升级，强力推进城镇化进程，大力发展浏阳市经济，决定建设该项目。项目建成后将成为促进浏阳市区域经济发展的强有力的推进器。

#### **（四）项目建设地址、内容和规模**

1、建设地址：项目地点位于浏阳市两型产业园，浏阳市两型产业园地处湖南东大门，毗邻美丽的浏阳河，东接大围山国家森林公园西麓，为长沙、浏阳至大围山的必经之地。

2、建设内容及规模：项目总用地面积 99.29 亩，总建筑面积 168956.00 平方米，主要建设标准厂房 69829.34 m<sup>2</sup>、仓储用房 69240.23 m<sup>2</sup>、综合服务用房 18750.00 m<sup>2</sup>、员工宿舍 11136.43 m<sup>2</sup>，容积率 2.55，绿地率 15%，停车位 300 个（全部为地上）。

### **（五）建设时间**

建设工期 2 年，2022 年 1 月-2023 年 12 月

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

项目的建成，通过出租于其它生产企业生产管理，使入住企业不必为基础建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。

同时，标准化厂房的建设促进了产业集聚效益的发挥，使各行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

### **（二）社会效益分析**

项目建设项目建成后，通过统一规划、统一管理，使入住的企业能够有序的生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进浏阳相关产业的发展；项目建成后，通过招商引资各生产企业入驻，还能为社会创造较多的就业机会，一定程度上解决社会的就业问题，具有较明显

的社会效益。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

本项目估算总投资 50,600 万元，其中：工程费用 43,022.01 万元，工程建设其他费用 3,306.56 万元，预备费 2,835.18 万元，建设期利息 1,436.25 万元。

浏阳两型产业园科创基地建设项目估算依据如下：

（1）《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价[2020]56 号；《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）；

（2）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》,《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

（3）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》；

（4）中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89 号）；

（5）[2000]湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

（6）湘招协[2015]6 号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

(7) 计价格[2002]125 号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

(8) 湘价服[2014]33 号湖南省物价局关于印发《湖南省公共资源交易服务收费管理办法（试行）》的通知；

(9) 《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）；

(10) 建设单位管理费参照财建〔2016〕504 号文；

(11) 基本预备费按工程费用和其他工程费用的 5%计取；

(12) 工程质量检测费参照建标[2007]164 号；

(13) 申请政府专项债 25000.00 万元，一次性发放，利率取 3.91%；

(14) 类似工程技术经济指标。

## 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
一	工程费用	36181.53	7038.63	0.00	43220.16
(一)	科创基地	36181.53	7038.63	0.00	43220.16
1	土建及装饰装修工程	33894.83	0.00	0.00	33894.83
1.1	标准厂房	13267.57	0.00	0.00	13267.57
	主体工程	10474.40			10474.40
	装饰装修工程	2793.17			2793.17
1.2	仓储用房	13155.64	0.00	0.00	13155.64
	主体工程	10386.03			10386.03
	装饰装修工程	2769.61			2769.61
1.3	综合服务用房	4687.50	0.00	0.00	4687.50
	主体工程	3187.50			3187.50
	装饰装修工程	1500.00			1500.00



序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
1.3	员工宿舍	2784.11	0.00	0.00	2784.11
	主体工程	1893.19			1893.19
	装饰装修工程	890.91			890.91
2	设备及安装工程	0.00	6130.11	0.00	6130.11
2.1	给排水工程		1098.21		1098.21
2.2	强电工程		1351.65		1351.65
2.3	弱电工程		1098.21		1098.21
2.4	消防工程		929.26		929.26
2.5	电梯工程		700.00		700.00
2.6	暖通工程		844.78		844.78
2.7	新能源汽车充电桩		108.00		108.00
3	总图工程	2286.71	908.52	0.00	3195.22
3.1	土方工程	423.64			423.64
3.2	室外管网工程		397.16		397.16
3.4	地面硬化	1226.24			1226.24
3.5	绿化工程	248.23			248.23
3.6	生态停车场	288.60			288.60
3.7	照明工程		463.36		463.36
3.8	立柱广告牌		27.00		27.00
3.9	LED 电子屏		16.00		16.00
3.10	滚动灯箱广告牌		5.00		5.00
3.11	其他配套工程	100.00			100.00
二	工程建设其他费用			3573.89	3573.89
1	项目建设管理费			189.38	189.38
2	建设工程监理费			566.56	566.56
3	建设项目前期工作咨询费			54.85	54.85
4	工程勘察费			276.61	276.61
5	设计费			484.07	484.07
6	预算编制费			24.61	24.61
7	工程量清单编制费			41.32	41.32
8	工程量清单审查			25.05	25.05
9	结算审查费			25.05	25.05
10	工程保险费			77.80	77.80
11	水保方案编制费			138.30	138.30
12	环境影响咨询服务费			3.58	3.58
13	质量检验费			45.38	45.38
14	招标代理费			39.98	39.98
15	劳动安全卫生评审费			43.22	43.22

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
16	场地准备及临时设施费			160.04	160.04
17	公共资源交易服务收费			26.44	26.44
18	报建费			1351.65	1351.65
三	预备费			2,835.18	2,835.18
1	基本预备费			2,835.18	2,835.18
四	建设期利息			1436.25	1436.25
五	总投资	36181.53	7038.63	7379.84	50600.00

浏阳两型产业园科创基地建设项目分年度投资金额。具体如下表所示：

### 项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2022 年	2023 年
1	浏阳两型产业园科创基地建设项目	50,600.00	32,890.00	17,710.00

浏阳两型产业园科创基地建设项目分月度投资金额。具体如下表所示：

### 2022 年月度投资使用计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
浏阳两型产业园科创基地建设项目	投资金额	20,900.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,6900.00
	其中：专项债券金额	20,000.00	900.00	900.00	800.00	800.00	800.00	800.00	25,000.00

## （二）资金筹措方案

浏阳两型产业园科创基地建设项目的资金来源主要为发行

政府专项债券和财政资金。项目总投资 50,600.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 25,600.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元。截至目前，本项目未发行政府专项债券，本次拟申请发行 25,000.00 万元，未来根据资金需求进行申请。

浏阳两型产业园科创基地建设项目资金筹措表

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（年）
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
浏阳两型产业园科创基地建设项目	25,600.00	25,000.00	25,000.00	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 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

浏阳两型产业园科创基地建设项目收益主要来源于本项目收入来源为包括：标准厂房、仓储用房出租收入；综合服务用房出租收入；员工宿舍出租收入；停车位停车收入；广告牌出租收入；物业服务费收入。具体如下：

##### （1）标准厂房、仓储用房出租收入

标准厂房、仓储用房面积为 139069.57 m<sup>2</sup>，全部用来出租，根据对浏阳市同类物业市场调研，从下表可知，厂房、仓库租赁价格平稳，租赁价格在 19.50-30.00 元/m<sup>2</sup>·月，考虑到本项目

的定位、特色及区位因素，预计本项目建设完毕时，厂房、仓库租赁价格为 24.00 元/m<sup>2</sup>·月，每 3 年上浮 5%，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。经测算，债券期内标准厂房、仓储用房出租收入为 52,620.93 万元。

项目周边标准厂房、仓库出租价格信息表

编号	位置	类型	出租面积（m <sup>2</sup> ）	总价（万元/月）	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	长沙市浏阳市经开区	厂房	7000	13.65	19.5
2	长沙市浏阳市永安镇产业园	厂房	3000	6.6	22
3	长沙市浏阳市关口区梨江物流园	厂房	2100	5.46	26
4	长沙市浏阳市荷花区大瑶镇高速出口	厂房	4500	13.5	30
5	浏阳永安杭长高速附近	仓库	30000	81	27
6	浏阳市经开区中飞空港智慧冷链物流园	仓库	14800	37.74	25.5

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with links like '首页', '新房', '二手房', etc. Below it, a search bar is visible. The main content area displays a large image of a modern industrial building. To the right of the image, there's a text box with the following information:

- 13.65 万元/月 (19.5 元/m<sup>2</sup>·月)
- 7000m<sup>2</sup>
- 标准厂房
- 1500m<sup>2</sup>

Below this, there's a contact section with a profile picture of a man, his name '胡程', and a '电话联系TA' button. A QR code is also present.

[首页](#)
[租房](#)
[二手房](#)
[别墅](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[资讯](#)
[房价](#)
[问答](#)

[登录 / 注册](#)
[下载APP](#)

[安居客](#)
[商铺写字楼](#)
[长沙](#)

[搜房源](#)

[长沙房产网](#)
[长沙租房信息](#)
[长沙二手房信息](#)
[长沙写字楼信息](#)

[浏阳永安产业园标准厂房](#)

[查看实景图](#)
[随时看房](#)
[更新时间: 11-11-16](#)

6.6元/月

0.7元/㎡/天

3000m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

3000m²

占地面积

区域:

浏阳经济开发区

地址:

在浏阳永安产业园内

经纪人:

胡博至

安居客 房产专家

安居客认证经纪人: F14328000000019

[扫一扫, 加好友](#)

[电话联系TA](#)

[首页](#)
[租房](#)
[二手房](#)
[别墅](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[资讯](#)
[房价](#)
[问答](#)

[登录 / 注册](#)
[下载APP](#)

[安居客](#)
[商铺写字楼](#)
[长沙](#)

[搜房源](#)

[长沙房产网](#)
[长沙租房信息](#)
[长沙二手房信息](#)
[长沙写字楼信息](#)

[梨江物流园钢结构标准厂房2100平, 专支, 交通方便](#)

[查看实景图](#)
[随时看房](#)
[更新时间: 11-12-27](#)

5.46元/月

0.57元/㎡/天

2100m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

2100m²

占地面积

区域:

浏阳经开区

地址:

梨江物流园

经纪人:

陈小明

安居客 房产专家

安居客认证经纪人: F12011770000000000

[扫一扫, 加好友](#)

[电话联系TA](#)

[首页](#)
[租房](#)
[二手房](#)
[别墅](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[资讯](#)
[房价](#)
[问答](#)

[登录 / 注册](#)
[下载APP](#)

[安居客](#)
[商铺写字楼](#)
[长沙](#)

[搜房源](#)

[长沙房产网](#)
[长沙租房信息](#)
[长沙二手房信息](#)
[长沙写字楼信息](#)

[钢结构厂房, 水电, 可办环评](#)

[更新时间: 11-12-28](#)

13.5元/月

1.35元/㎡/天

4500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

占地面积

区域:

浏阳经开区

地址:

湖南自贸试验区浏阳

经纪人:

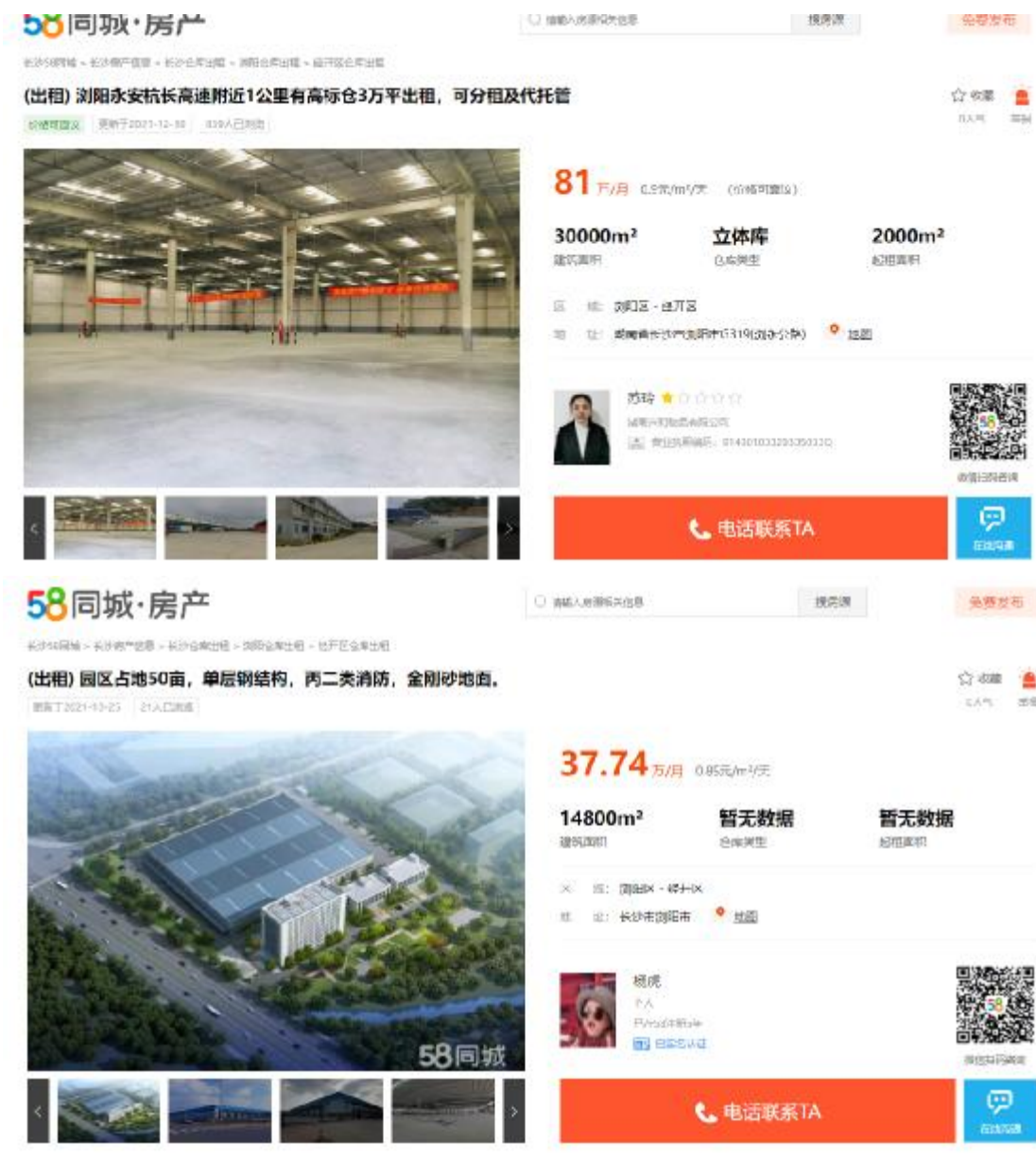
邱先生

安居客 房产专家

安居客认证经纪人

[扫一扫, 加好友](#)

[电话联系TA](#)



## (2) 综合服务用房出租收入

综合服务用房面积为 18750.00 m<sup>2</sup>, 计算期内全部用来出租, 根据对浏阳市同类物业市场调研, 从下表可知, 办公类用房租赁价格平稳, 租赁价格在 24.00-41.67 元/m<sup>2</sup>·月, 考虑到本项目的定位、特色及区位因素, 预计本项目建设完毕时, 综合服务用房租赁价格为 32.00 元/m<sup>2</sup>·月, 每 3 年上浮 5%, 计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%, 考虑到闲置率, 计算期第 6 年以

后均按 95%考虑。经测算，债券期内综合楼出租收入为 9,459.39 万元。

### 项目周边办公楼出租价格信息表

编号	项目名称	出租面积（m²）	租金（元/月）	出租单价（元/m²·月）
1	富年华大厦	53.35	1,280.00	24.00
2	碧桂园银座	120	3,800.00	31.67
3	浏阳金海岸大酒店	60	2,000.00	33.33
4	湖南正清企业管理顾问股份有限公司	60	2,500.00	41.67







### (3) 员工宿舍出租收入

员工宿舍面积为 11136.43 m<sup>2</sup>，计算期内全部用来出租，根据对浏阳市同类物业市场调研，从下表可知，住宅类用房租赁价格平稳，租赁价格在 19.26-35.14 元/m<sup>2</sup>·月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，员工宿舍为精装修，生活配套设施齐全，预计本项目建设完毕时，配套用房租赁价格为 24.00 元/m<sup>2</sup>·月，每 3 年上浮 5%，计算期第 3-5 年出租率为 80%、85%、90%，考虑到闲置率，计算期第 6 年以后均按 95%考虑。经测算，债券期内员工宿舍出租收入为 4,213.78 万元。

项目周边住宅类用房出租价格信息表

1	回龙巷散户	20	500	25
---	-------	----	-----	----



	区			
2	商贸城小区	45	1188	26.40
3	东沙新村一 区	30	650	21.67

## 58同城·房产

长沙房产网 > 长沙合租房 > 浏阳合租房 > 集星区合租房

回龙巷散户区35-38号小区 1室1厅1卫

01-09

安选



500 元/月 押一付三

租赁方式: 合租 - 其他

房屋类型: 1室0厅1卫 20 平 精装修

朝向楼层: 南 共4层

所在小区: 回龙巷散户区35-38号(合租1室)

所属区域: 浏阳 集星区

详细地址: 北正北路 附近租房工作 查看地图



用58App扫码看电话



咨询

1199 元/月

整租 | 商贸城小区 1室1厅1卫 42平

押一付一 押一付三 押一付六 押一付九 押一付十二 押一付十五

17077465080

扫码可约看房5分钟  
扫码查看房源详情

房源描述

买四送一的商贸城27栋两室一厅一卫，家具家电齐全，拎包入住。临近人人乐，湘北大市场，有马场河农贸市场，环境幽雅，步行500米，汽车西站，商务中心...

房屋资料

面积 42 m²

户型 1室1厅1卫 朝南 [整租]

楼层 4 / 5 层

地址 浏阳路

**58同城**

运营公寓

官方认证房源

81A3D106494879A0C



#### (4) 停车位停车收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《浏阳市机动车停放服务收费实施细则》的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目停车位拟按照单价 15.00 元/个·天测算。

#### 公共停车场最高收费标准

方式 区域	计时方式		计次方式	24 小时 限价
	白天时段(元/半小时)(8:00-18:00)	夜间时段(元/小时)(18:00-8:00)	每次	
中心区域	2	1	10	30
其他区域	1	1	8	20
电动车、摩托车			2	4

本项目 300 个停车位均按天收费，收费单价按 15.00 元/个·天计算，每 5 年涨 5.00 元，计算期第 3-5 年出租率为 80%、

85%、90%，考虑到闲置率，计算期第6年以后均按95%考虑。经测算，债券期内停车位停车收入为2,551.35万元。

#### (5) 广告牌出租收入

本项目建成后，可提供大型立柱广告牌6个，LED广告牌2个，道闸广告牌8个，电梯广告牌210个，灯箱广告牌10个。根据对浏阳市周边广告位租金进行调研，从下表可知，浏阳市周边广告位出租价格如下表所示。结合本项目的实际情况，保守估计，本项目大型广告牌租金价格为17,000.00元/个·月，价格每隔3年上浮5%。考虑闲置率，年出租时长按10个月计。LED广告屏出租价格为30,000.00元/个·月，价格每隔3年上浮5%。考虑闲置率，年出租时长按10个月计。道闸广告牌出租价格为3,000.00元/个·月，价格每隔3年上浮5%。考虑闲置率，出租率按80%计。灯箱广告牌出租价格为1,200.00元/个·月，价格每隔3年上浮5%。考虑闲置率，出租率按80%计。电梯广告牌出租价格为500.00元/个·块，价格每隔3年上浮5%。考虑闲置率，出租率按80%计。经测算，债券期内广告牌出租收入共计4,215.80万元。

周边广告位出租租金价格信息表

序号	名称	价格	备注
1	大型立柱广告牌		
1.1	浏阳市东乡官渡段单立柱广告	20,000.00 元/个·月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41538.html">http://www.51ebo.com/goods/41538.html</a>
1.2	浏阳市开元大道单立柱广告	20,000.00 元/个·月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41545.html">http://www.51ebo.com/goods/41545.html</a>
1.3	浏阳市经开区汽车站外单立柱广告	15,000.00 元/个·月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41540.html">http://www.51ebo.com/goods/41540.html</a>

序号	名称	价格	备注
2	LED 广告屏		
2.1	长沙市浏阳步行街衣世界 LED 显示屏广告	400,000.00 元/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/24390.html">http://www.51ebo.com/goods/24390.html</a>
2.2	浏阳市通程商业广场 LED 广告	30,000.00 元/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41524.html">http://www.51ebo.com/goods/41524.html</a>
3	道闸广告牌		
3.1	社区门禁广告	1,800.00 元/周/面	<a href="http://www.51ebo.com/goods/18174.html">http://www.51ebo.com/goods/18174.html</a>
3.2	社区进出口门禁广告	2,400.00 元/面/2 周	<a href="http://www.51ebo.com/goods/18123.html">http://www.51ebo.com/goods/18123.html</a>
4	灯箱广告		
4.1	社区滚动灯箱广告	1,200.00 元/月/块	<a href="http://www.51ebo.com/goods/26857.html">http://www.51ebo.com/goods/26857.html</a>
5	地铁广告牌		
5.1	浏阳社区电梯框架广告	500.00 元/块	<a href="http://www.51ebo.com/goods/43569.html">http://www.51ebo.com/goods/43569.html</a>

#### 媒体介绍 浏阳市东乡官渡段单立柱广告

资料文档  
经营单位



刊例价: 20000元/月/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) \* 6m (H) \* 2面

资源标签: 官渡古镇

158\*\*\*\*6666 查看

信息咨询电话: 400-606-1611

#### 媒体介绍 浏阳市开元大道单立柱广告

资料文档  
经营单位



刊例价: 20000元/月

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) \* 6m (H) \* 2面

资源标签: 永安家具城

158\*\*\*\*6666 查看

信息咨询电话: 400-606-1611

媒体介绍 ● 浏阳市经开区汽车站外单立柱广告

资料文档 ●

经营单位 ●



刊例价: 15000元/月/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 15m (L) \*5m (H) \*2面

资源标签: 319国道

158\*\*\*\*6666

查看

信息咨询: 400-606-1611

媒体介绍 ● 长沙市浏阳步行街衣世界LED显示屏广告

资料文档 ●

媒体地图 ●

经营单位 ●



刊例价: 400000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 10m(L)\*8m(H)

资源标签: 长沙市 LED

媒体概述: 该地段交通便利, 车流、人流量大, 广告受众数量多且分布均匀, 人和车辆都可以直观清晰的看到广告内容, 是商业发布的理想选择。媒体

138\*\*\*\*5227

查看

信息咨询: 400-606-1611

媒体介绍 ● 浏阳市通程商业广场LED广告

资料文档 ●

媒体地图 ●

经营单位 ●



刊例价: 30000元/月/块 15秒/150次/天

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 10m (L) \*6m (H)

资源标签: 浏河大桥 开元中路

158\*\*\*\*6666

查看

信息咨询: 400-606-1611

媒体介绍 ● 长沙市社区门禁广告

资料文档 ●

经营单位 ●



刊例价: 1800元/周/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 84cm (L) \*118cm (H)

资源标签: 长沙小区门禁广告

媒体概述: 社区门禁灯箱广告它具有公益设施作用和广告发布载体的双重身份, 与消费者的零距离接触。广告位置在每个小区进出口门禁上安装的灯箱广告

136\*\*\*\*5562

查看

信息咨询: 400-606-1611



媒体介绍

资料文档

经营单位

长沙市社区进出口门禁灯箱广告



刊例价: 2400元/面/2周

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 85cm(L)\*115cm(H)

资源标签: 通道 进出口

137\*\*\*\*2086

查看

信息咨询: 400-606-16

媒体介绍

资料文档

经营单位

长沙市各大社区滚动灯箱广告



刊例价: 1200元/月/块

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 无

资源标签: 广益中学 家润多百货

133\*\*\*\*7166

查看

信息咨询: 400-606-1611

媒体介绍

资料文档

经营单位

浏阳社区电梯框架广告



刊例价: 500元/月/块

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 450mm (L) \*600mm (H)

资源标签: 浏阳小区电梯广告 浏阳隆丰电梯广告 浏阳电梯新框架广告

媒体描述: 浏阳社区电梯框架广告安装在电梯轿厢内, 受众停留停留时间固定, 易看, 使目标受众产生主动阅读广告的欲望。

130\*\*\*\*4897

查看

信息咨询: 400-606-1611

## （6）物业管理收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调[2017]1237号）、《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价调[2017]4号），物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。本项目物业服务收费按市场价执行。

21

对浏阳市进行市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位优势，按审慎原则，标准厂房、仓储用房物业费为 1.00 元/m<sup>2</sup>·月，综合服务用房物业费为 1.20 元/m<sup>2</sup>·月，员工宿舍物业费为 1.50 元/m<sup>2</sup>·月。经测算，债券期内广物业管理收入为 2,577.83 万元。

项目周边物业服务费价格信息表

序号	项目	物业服务价格(元/m <sup>2</sup> /月)	物业类型	备注
1	浏阳恒大华府	1.50	住宅	<a href="http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_18">http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_18</a>
2	碧桂园云顶	1.80	住宅	<a href="https://cs.fang.anjuke.com/loupan/453283-wuyefei.html">https://cs.fang.anjuke.com/loupan/453283-wuyefei.html</a>
3	浏阳万达广场	2.00	住宅	<a href="https://cs.fang.anjuke.com/loupan/470117-wuyefei.html">https://cs.fang.anjuke.com/loupan/470117-wuyefei.html</a>
4	鸿宇城	1.20	写字楼	<a href="http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_55">http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_55</a>
5	创意君悦城	1.50	办公楼	<a href="http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_102">http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_102</a>
6	香槟现代城	1.50	写字楼	<a href="http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_56">http://www.liuyangxxw.com/house/loupanindex_56</a>



The screenshot shows the 'Liyang Hengda Huafu' (浏阳恒大华府) project page. The 'Project Information' (楼盘信息) section is highlighted, displaying the following details:

楼盘性质	普通住宅	物业公司	恒大物业服务有限责任公司	售楼电话	0731-88758858
产权年限	住宅70年	物业费	1.5元/m <sup>2</sup> /月	售楼部	浏阳市行政中心白沙路国土局对面
栋数	0	绿化率	42.69%	幼儿园	小天使亲子幼儿园
占地面积	488888m <sup>2</sup>	容积率	7.9%	小学	浏阳河小学
建筑面积	90000m <sup>2</sup>	容积率	2.49	初中	浏阳河中学
装修情况	精装修	车位数	50	预售许可证	

[长沙安居客](#) > [长沙楼盘](#) > [浏阳楼盘](#) > [浏阳楼盘](#) > [碧桂园云顶](#) > [碧桂园云顶物业管理费](#)[楼盘首页](#)[楼盘详情](#)[楼盘相册](#)[楼盘时刻](#)[实时动态](#)[楼盘户型](#)[用户点评](#)[问答](#)

### 碧桂园云顶物业管理费

楼盘名称 **碧桂园云顶** 期房在售  
物业管理费 住宅: 1.8元/m<sup>2</sup>/月

[长沙安居客](#) > [长沙楼盘](#) > [浏阳楼盘](#) > [浏阳楼盘](#) > [浏阳万达广场](#) > [浏阳万达广场物业管理费](#)[楼盘首页](#)[楼盘详情](#)[楼盘相册](#)[楼盘时刻](#)[实时动态](#)[楼盘户型](#)[用户点评](#)[问答](#)

### 浏阳万达广场物业管理费

楼盘名称 **浏阳万达广场** 期房在售  
物业管理费 住宅: 2元/m<sup>2</sup>/月

#### 鸿宇城

[在售](#) [租房](#)[楼盘首页](#) | [楼盘详情](#) | [户型介绍](#) | [动态资讯](#) | [售楼信息](#) | [楼盘相册](#) | [购房问答](#) | [周边配套](#) | [预约团购](#)

#### 楼盘信息

[更多详情 >](#)

楼盘性质	普通住宅 商铺 写字楼	物业公司	浏阳市鸿宇物业管理有限公司	售楼电话	0731-83222222
产权年限	住宅70年 公寓40年 商业40年 写字楼40年	物业费	1.2元/m <sup>2</sup> /月	售楼点	浏阳市新文路步行街与浏月路交汇处(原鸿泰)
栋数	7	绿化率	30%	幼儿园	芙蓉幼儿园
占地面积	31775m <sup>2</sup>	容积率		小学	人民路小学
建筑面积	257600m <sup>2</sup>	容积率	6.6	初中	浏阳一小
装修情况	毛坯	车位数	1018	预售许可证	

#### 创意君悦城

[在售](#) [租房](#)[楼盘首页](#) | [楼盘详情](#) | [户型介绍](#) | [动态资讯](#) | [售楼信息](#) | [楼盘相册](#) | [购房问答](#) | [周边配套](#) | [预约团购](#)

#### 楼盘信息

[更多详情 >](#)

楼盘性质	普通住宅 商铺 写字楼	物业公司	长沙市同德物业管理有限公司	售楼电话	400 030 0731 转 656
产权年限	住宅70年 公寓40年 商业40年 写字楼40年	物业费	1.5元/m <sup>2</sup> /月	售楼点	浏阳市集贤街通泰社区石塘路
栋数		绿化率	30.00%	幼儿园	
占地面积	81910m <sup>2</sup>	容积率		小学	
建筑面积	360353.5m <sup>2</sup>	容积率	4.16	初中	
装修情况	毛坯	车位数	2000	预售许可证	



香樟现代城

新盘

热盘

扫码购房

楼盘首页

楼盘详情

户型介绍

动态资讯

楼盘信息

楼盘相册

购房问答

周边配套

预约看房

楼盘信息

更多详情

楼盘性质	普通住宅 公寓 写字楼	物业公司	广州奥园物业服务集团有限公司浏阳分公司	咨询电话	0731-83719858
产权年限	住宅70年 公寓40年 商业40年	物业费	1.50元/m²/月	售楼部	浏阳市劳动中路167号
栋数	3	绿化率	40%	幼儿园	
占地面积	11603m²	得房率		小学	
建筑面积	56990.7m²	容积率	2.83	初中	
装修情况	毛坯	车位数		预售许可证	

## （二）项目收入预测

根据上述收入预测依据，浏阳两型产业园科创基地建设项目在债券存续期内总收入共计 75,639.08 万元。项目具体收入预测情况如下：

浏阳两型产业园科创基地建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	标准厂房、仓储用房出租收入	0.00	0.00	3,204.16	3,404.42	3,604.68	3,995.19
2	综合服务用房出租收入	0.00	0.00	576.00	612.00	648.00	718.20
3	员工宿舍出租收入	0.00	0.00	256.58	272.62	288.66	319.93
4	停车位停车收入	0.00	0.00	131.40	139.61	147.83	156.04
5	广告牌出租收入	0.00	0.00	297.36	297.36	297.36	312.23
6	物业服务收入	0.00	0.00	171.15	181.84	192.54	203.23
	小计	0.00	0.00	4,636.65	4,907.85	5,179.07	5,704.82
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	标准厂房、仓储用房出租收入	3,995.19	3,995.19	4,194.95	4,194.95	4,194.95	4,404.22
2	综合服务用房出租收入	718.20	718.20	754.11	754.11	754.11	791.73
3	员工宿舍出租收入	319.93	319.93	335.92	335.92	335.92	352.68
4	停车位停车收入	156.04	208.05	208.05	208.05	208.05	208.05
5	广告牌出租收入	312.23	312.23	327.84	327.84	327.84	344.23
6	物业服务收入	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23	203.23
	小计	5,704.82	5,756.83	6,024.10	6,024.10	6,024.10	6,304.14
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	合计		

1	标准厂房、仓储用房出租收入	4,404.22	4,404.22	4,624.59	52,620.93		
2	综合服务用房出租收入	791.73	791.73	831.27	9,459.39		
3	员工宿舍出租收入	352.68	352.68	370.33	4,213.78		
4	停车位停车收入	260.06	260.06	260.06	2,551.35		
5	广告牌出租收入	344.23	353.61	361.44	4,215.80		
6	物业服务收入	203.23	203.23	203.23	2,577.83		
	小计	6,356.15	6,365.53	6,650.92	75,639.08		

### （三）项目预期成本预测

浏阳两型产业园科创基地建设项目主要成本包括经营成本及税金及附加、应交增值税、应交所得税。其中经营成本包括职工薪酬、物业运维费、管理及其他费用。债券存续期内，项目预计总成本为 20,123.94 万元。具体如下：

1、职工薪酬：本项目共有相关管理人员 12 人，由于浏阳市政府未公布 2020 年浏阳市人均工资，根据 2015 年浏阳市职工平均工资，按照浏阳市 2020 年国民经济和社会发展统计公报 GDP 增长率 4.7% 进行计算，本项目人均工资福利按 7 万元/年计；经测算，项目计算期内职工薪酬共计 1,138.83 万元。

<p>1. 根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。</p> <p>2. 根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。</p> <p>3. 根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。</p> <p>4. 根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。</p> <p>5. 根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。根据《浏阳市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年浏阳市城镇居民人均可支配收入为 24,489.00 元，农村居民人均可支配收入为 12,489.00 元。</p>	<p>浏阳市统计局</p> <p>2015 年 12 月</p>
---	----------------------------------

2、物业运维费：根据同类园区项目运营情况，物业运维费用按物业收入的30%计。经测算，项目计算期内物业运维费共

计1,512.78万元。

**同类型项目物业运维费情况表**

序号	项目	物业运维费占物业收入的比值
1	桃江县牛潭河工业园	30%
2	鹤城区工业集中区智慧标准化厂房建设项目	35%

3、管理及其他费用：主要包括水电费、工作人员日常开销以及接待费等，根据同类园区项目运营情况，按收入的 2.0%计。经测算，项目计算期内管理及其他费用共计 773.36 万元。

**同类型项目管理及其他费用情况表**

序号	项目	管理及其他费用占经营性收入的比值
1	沅陵（省级）工业集中区电子信息产业平台公共配套设施项目	3%
2	鹤城区工业集中区智慧标准化厂房建设项目	2%
3	沅陵（省级）工业集中区电子信息产业平台公共配套设施项目	2%

4、税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016 [22] 号），本项目税金及附加主要包括：印花税、房产税、城市维护建设税、教育费附加费（含地方教育费附加）。根据税法规定，本项目印花税按 1‰计；房产税按出租额的 12%计；城市维护建设税按 7%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2% 的地方教育费附加）计算。经测算，项目期内税金及附加为 7,631.23 万元。

5、应交增值税：根据税法规定，本项目房屋出租增值税率按 9%计，停车增值税率按 9%计，不动产租赁服务增值税税率按 9%计，物业增值税率按 6%计，经测算，项目期内应交增值税为 2,164.44 万元。

6、应交所得税：根据税法规定，企业所得税按利润总额的25%计算，本项目的企业所得税在债券存续期内合计为 6,903.30 万元。

### 浏阳两型产业园科创基地建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	职工薪酬	0.00	0.00	84.00	84.00	84.00	84.00
2	管理及其他费用	0.00	0.00	92.73	98.16	103.58	114.10
3	物业运维费	0.00	0.00	51.35	54.55	57.76	60.97
4	税金及附加	0.00	0.00	448.88	476.92	504.95	559.63
5	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税	0.00	0.00	320.59	379.22	437.86	552.20
	小计	0.00	0.00	997.55	1,092.85	1,188.15	1,370.90
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	职工薪酬	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20
2	管理及其他费用	114.10	115.14	120.48	120.48	120.48	126.08
3	物业运维费	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97	60.97
4	税金及附加	559.63	559.68	587.65	587.65	603.01	676.94
5	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	127.99	499.81
6	所得税	552.20	563.88	622.37	622.37	586.53	543.70
	小计	1,370.90	1,387.87	1,479.67	1,479.67	1,587.18	1,995.70
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	合计		
1	职工薪酬	92.61	92.61	92.61	1,138.83		
2	管理及其他费用	127.12	127.31	133.02	1,512.78		
3	物业运维费	60.97	60.97	60.97	773.36		
4	税金及附加	677.49	677.59	711.21	7,631.23		
5	增值税	504.01	504.77	527.86	2,164.44		
6	所得税	554.16	556.24	611.98	6,903.30		
	小计	2,016.36	2,019.49	2,137.65	20,123.94		

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 75,639.08 万元，预期总成本 20,123.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 55,515.14 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

浏阳两型产业园科创基地建设项目本次拟申请政府专项债券 25,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 15 年期债券的预测利率为 3.83%，2023 年至 2036 年每年需偿付利息 957.50 万元，债券存续期内本息共计 39,362.50 万元。未来融资本息预测情况视项目情况而定。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，浏阳两型产业园科创基地建设项目还本付息情况如下表所示：

浏阳两型产业园科创基地建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初余额	本期发行	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
浏阳两型产业园科创基地建设项目	2022 年	0.00	25,000.00	25,000.00	3.83%	478.75	478.75
	2023 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2024 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2025 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2026 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2027 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2028 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2029 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2030 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2031 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2032 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2033 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2034 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2035 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50
	2036 年	25,000.00	0.00	25,000.00		957.50	957.50

	2037 年	25,000.00	0.00	0.00		478.75	25,478.75
	合计	-	25,000.00	-	-	14,362.50	39,362.50

### （三）项目融资平衡情况

浏阳两型产业园科创基地建设项目收益主要来源于自来水销售收入，预计用于融资平衡的相关收益为 55,515.14 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

#### 浏阳两型产业园科创基地建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
浏阳两型产业园科创基地建设项目	55,515.14	25,000.00	39,362.50	1.41

同时，浏阳两型产业园科创基地建设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）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	75,639.08	68,075.17	75,639.08
累计现金流出	20,123.94	20,123.94	22,136.33
累计净现金	55,515.14	47,951.23	53,502.75
本息合计	39,362.50	39,362.50	39,362.50
本息保障倍数	1.41	1.22	1.36

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.22，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.36，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

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

浏阳两型产业园科创基地建设项目现金流测算表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
经营活动净现金流量	0.00	0.00	3,639.10	3,815.00	3,990.92	4,333.92
投资活动净现金流量	-32,411.25	-16,752.50	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动净现金流量	32,411.25	16,752.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50
净现金流量	0.00	0.00	2,681.60	2,857.50	3,033.42	3,376.42
累计盈余资金	0.00	0.00	2,681.60	5,539.10	8,572.52	11,948.94
年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营活动净现金流量	4,333.92	4,368.96	4,544.43	4,544.43	4,436.92	4,308.44
投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动净现金流量	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50	-957.50
净现金流量	3,376.42	3,411.46	3,586.93	3,586.93	3,479.42	3,350.94
累计盈余资金	15,325.36	18,736.82	22,323.75	25,910.68	29,390.10	32,741.04
年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计	
经营活动净现金流量	4,339.79	4,346.04	4,513.27	0.00	55,515.14	
投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	-49,163.75	
筹资活动净现金流量	-957.50	-957.50	-957.50	-25,478.75	11,237.50	
净现金流量	3,382.29	3,388.54	3,555.77	-25,478.75	17,588.89	
累计盈余资金	36,123.33	39,511.87	43,067.64	17,588.89	17,588.89	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

### 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）市场风险

因宏观经济波动、区域发展缓慢等原因，可能导致项目使用率不高，设施闲置，而不能充分发挥社会效益。

### （2）技术风险

主要指工程技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

### （3）工程风险

主要指工程地质条件、水文气象条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

### （4）资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致建设成本增加和建设周期拖延，给建设和生产运营造成的损失。

### （5）外部协作风险

主要指投资项目所需要的供水排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

### （6）管理风险

施工组织管理或项目运营管理不科学不合理导致的各种损失。



## （7）社会风险

由于项目建设对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、社会动荡等风险，主要包括征地拆迁问题、与用地范围内已建设设施所有者的衔接等。

## 2、应对措施

（1）加强项目承办单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

（2）加强资金筹措力度，确保建设资金及时到位，编制资金使用计划，严格控制投资。

（3）工程建设方面，加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（4）通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

## 七、还款保障措施

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

债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指浏阳市发展和改革局以及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照浏阳两型产业园科创基地建设项目工作要求并根据园区建设项目建设任务、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《浏阳市 2022 年园区建设专项债券浏阳两型产业园科创基地建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



# 长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319国道、106国道、210省道等5条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终止浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机

遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。近年来，浏阳市经济保持较快发展，主要经济指标居长沙市各区县前列；浏阳市产业园区布局较好，依托支柱产业，园区经济增长较快。浏阳市是湖南省直管县级市，是长株潭城市的次中心城市和长沙东线经济走廊上的重要支点，区位条件较好。浏阳市下辖 4 个街道、27 个镇和 1 个乡，总面积 5,007 平方公里。截至 2020 年第七次全国人口普查，全市常住人口 142.94 万人。

浏阳市 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）	13,401,000.00	14,088,000.00	14930034.00
居民人均可支配收入（元）	39,608.00	43,253.00	43739.88
一般公共预算收入	1,133,158.00	1,284,009.00	1,287,561.00
政府性基金收入	426,779.00	912,936.00	844,387.00
其中：国有土地出让收入	415,754.00	900,023.00	831,895.00
政府性基金支出	396,106.00	783,564.00	875,712.00
其中：国有土地出让支出	384,811.00	662,556.00	614225.00

（二）项目基本信息

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
长沙市国家级浏阳	1. 项目总投资 273,624.46 万元	本项目建设主要包含新能源	浏阳经济技术开发区管	1、浏阳经济技术开发区管理委员会《关于长沙市国家级浏阳经开区新

经开区新 能源电子 信息产业 园	2. 本项目建设地 点位于浏阳经济 技术产业开发区 内 3. 3.项目建设期 间为 3 年，2021 年 12 月至 2024 年 12 月	电子信息产业 园、租赁性住房 及配套道路建 设工程。	理委员会	能源电子信息产业园可行性研究报告的批复》（浏高新计〔2021〕80号） 2.住建部门保障性安居住房纳入计划相关信息 3、建筑工程施工许可证标号 430181202110210101 4、建设用地规划许可证地字第 430181202120058 号 5、建设工程规划许可证建字第 430181202120040 号 6、湘（2021）浏阳市不动产权第 0015262 号
---------------------------	---	-------------------------------------	------	---

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

### （三）项目当地整体发展现状

金阳新城总面积 380 平方公里，所辖国家级浏阳经济技术开发区、省级浏阳高新技术产业开发区、永安镇、洞阳镇、北盛镇、蕉溪镇，涵盖的“两园四镇”，有产业高度集聚的两个园区，有发展空间充裕的四个乡镇，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载力强。

金阳新城所属的浏阳经开区（高新区）是浏阳的经济发展主引擎，两个园区现有规模以上工业企业 872 家，上市企业 6 家，新三板挂牌企业 5 家，形成了电子信息、生物医药、智能制造绿色食品等新兴优势产业集群，2017 年共实现规模工业总产值 1,614.6 亿元，占全市规模工业总产值比重为 62.6%。

近年来，浏阳市金阳新城建设进展迅速，成为推进新型城镇化建设、承接产业结构优化、促进产城融合发展的重要空间

聚集形式。同时，国家、省、市出台一系列政策，大力推进产业转型升级，推进产业聚集和产业附加值增长，在集聚产业的同时集聚人口，加强现有城市功能改造，推动高新技术产业发展，通过完善园区配套模块，提升园区服务水平，为供给改革提供空间。项目建设单位结合产业政策导向和城市规划要求，浏阳市金阳新城内建设金阳新城人才公寓建设项目，主要为各种企业以及产业提供配套公寓，以达到发展经济、协调金阳新城各板块以及孵化人才的目的，为开发区注入活力。

#### **（四）项目建设地址、内容和规模**

本项目建设地点位于浏阳经济技术开发区内，其中电子信息产业园位于中央大道以北，洞阳路以东，康平路以南，租赁性住房南至纬二路，西临永裕北路，东至阳光路，北至银华路，东昇路、光华路、联东U谷东侧支路等市政道路均分布于浏阳经开区区域内电子信息产业园及租赁性住房周边。

本项目建设主要包含新能源电子信息产业园、租赁性住房及配套道路建设工程。具体如下：

1. 新能源电子信息产业园用地面积 499.82 亩，总建筑面积为 47.65 万平方米，主要为园区标准化厂房、配套综合用房、地下室等主体建筑建设及园区室外配套工程。

2. 租赁性住房项目总用地面积为 42,077.65 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 142,621.87 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积为 104,810.11 m<sup>2</sup>（住宅建筑面积 90,275.02 m<sup>2</sup>、配套用房建筑面积 14,535.09 m<sup>2</sup>），

不计容建筑面积为 37,811.76 m<sup>2</sup>（地下车库），建筑物占地面积为 12,580.39 m<sup>2</sup>，项目包含 1710 户，停车位 1080 个（地面停车位 30 个，地下停车位 1050 个）。

### 3. 配套道路建设工程

本次拟建工程道路为新能源电子信息产业园和租赁性住房配套道路。

### （五）建设时间

项目计划建设期为 3 年，从 2021 年 12 月至 2024 年 12 月。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

项目充分利用当地的优势，在有效解决城市基础设施问题的同时，优化和盘活已有资源，促进资产整合和集约化用地，提升当地资源的使用价值，增加城市就业人数，项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，能够获得良好的经济效益。

### （二）社会效益

项目对居民就业有非常积极的影响，主要体现在两个方面：一方面是在项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加；更重要的一方面是，项目建成运营后，将提高周边的服务设施和基础设施条件，吸引其他开发商前来投资，促进餐饮、住宿、交通、商业等相关产业发展，从而带来商业配套所需的服务业就业人员增加，为所在地居民创造新的就业岗位。



### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

项目总投资估算额为 273,624.46 万元，包括工程费用 216,948.04 万元，工程建设其他费用 8,522.44 万元，土地取得费用 25,458.96 万元，预备费 11,165.20 万元及建设期利息 11,529.82 万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	工程造价（万元）			
		建安工程	设备购置	其他费用	合计
一	工程建设费用	215,718.55	1,229.49	0.00	216,948.04
1	电子信息产业园	107,381.25	0.00	0.00	107,381.25
1.1	标准厂房	72,400.00			72,400.00
1.2	配套综合用房	16,280.00			16,280.00
1.3	地下室	12,555.00			12,555.00
1.4	室外配套工程	6,146.25			6,146.25
2	租赁性住房	45,179.44	1,229.49	0.00	46,408.93
2.1	租赁性住房	25,277.01			25,277.01
2.2	配建物业	4,215.18			4,215.18
2.3	地下车库	12,099.76			12,099.76
2.4	室外运动场	47.82			47.82
2.5	室外绿化、道路及铺装	1,327.38			1,327.38
2.6	其他室外配套工程	2,212.29	1,229.49		3,441.78
3	配套道路基础设施	63,157.86			63,157.86
3.1	土石方工程	1,818.72			1,818.72
3.2	道路工程	48,499.20			48,499.20
3.3	景观照明工程	3,877.20			3,877.20
3.4	给排水工程	5,169.60			5,169.60
3.5	交通工程	1,292.40			1,292.40
3.6	特殊路基处理	2,500.74			2,500.74
二	工程建设其他费用			8,522.44	8,522.44
1	建设单位管理费			1,407.79	1,407.79

序号	工程或费用名称	工程造价（万元）			
		建安工程	设备购置	其他费用	合计
2	工程监理费			2,000.03	2,000.03
3	前期工作费			92.96	92.96
4	工程勘察费			257.75	257.75
5	工程设计费			2,577.47	2,577.47
6	工程量清单及清单计价编制费			233.95	233.95
7	概算编制费			64.25	64.25
8	概算审核费			22.23	22.23
9	审核工程量清单及清单计价			108.16	108.16
10	基坑、桩基专项质量检测费			80.00	80.00
11	节能审查服务费			15.00	15.00
12	环境影响咨询费			30.00	30.00
13	水保方案编制费			20.00	20.00
14	水土保持设施补偿费			57.91	57.91
15	工程保险费			650.84	650.84
16	劳动安全卫生评审费			216.95	216.95
17	工程质量检测费			542.37	542.37
18	绿色建筑技术措施费			144.78	144.78
三	预备费			11,165.20	11,165.20
四	土地取得费			25,458.96	25,458.96
1	电子信息产业园			24,991.00	24,991.00
2	租赁性住房			467.96	467.96
五	建设期利息			11,529.82	11,529.82
六	项目总投资	215,718.55	1,229.49	56,676.42	273,624.46

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）工作由浏阳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。

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园分年度投资金额，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	2022 年	2023 年	2024 年
------	-----	--------	--------	--------

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园	273,624.46	116,955.98	84,455.04	72,213.44
-----------------------	------------	------------	-----------	-----------

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园分月度投资金额，具体如下表所示：

2022 年月度投资使用计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园	投资金额	26,955.98	10,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	其中：专项债券金额	20,000.00	10,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
	投资金额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	116,955.98	
	其中：专项债券金额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	110,000.00	

## （二）资金筹措方案

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 273,624.46 万元，其中，用于项目支出的资本金 123,624.46 万元，拟申请发行政府专项债券资金 150,000.00 万元。截至目前，暂未发行政府专项债券，本次拟申请发行 77,400.00 万元，未来拟申请发行 72,600.00 万元。

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园资金筹措表

单位：万元

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
资本金	计划申请发行政府专项 债券金额			
123,624.46	150,000.00	77,400.00	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 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目具体收入主要来源于标准厂房、配套综合用房、租赁性住房、广告位、停车位出租收入和物业管理经营收入。

#### 1. 标准厂房出租收入

本项目标准厂房出租建筑面积 36.2 万 m<sup>2</sup>，拟全部用于出租，根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

名称	出租单 价（元/ m <sup>2</sup> ）	位置	数据 来源	备注
浏阳经 开区厂 房	30	浏阳经开 区亚洲湖 村	安居 客	<a href="https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5692566918/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1969668884208641&amp;pt=1&amp;zhideLegoHuiDu=0&amp;uniqid=933dd6f7cda348d3b328a6c87386b918&amp;gpos=6&amp;">https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5692566918/?legoHuiDu=0&amp;houseid=1969668884208641&amp;pt=1&amp;zhideLegoHuiDu=0&amp;uniqid=933dd6f7cda348d3b328a6c87386b918&amp;gpos=6&amp;</a>
梨江物 流园厂 房	26.1	浏阳关口 区梨江物 流园	58 同城	<a href="https://cs.58.com/fangchan/42292235700355x.shtml?prd=a9Xz8D414494LHplIFAOjwBgd5CkQQVlmZwYyLZbMLM%3D&amp;houseId=1491364485489664&amp;gpos=36&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ecf7-23e6-d894fb4720a0&amp;ClickID=42">https://cs.58.com/fangchan/42292235700355x.shtml?prd=a9Xz8D414494LHplIFAOjwBgd5CkQQVlmZwYyLZbMLM%3D&amp;houseId=1491364485489664&amp;gpos=36&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ecf7-23e6-d894fb4720a0&amp;ClickID=42</a>
浏阳经 开区厂 房	30	浏阳经开 区	58 同城	<a href="https://cs.58.com/fangchan/47938480618545x.shtml?prd=a9Xz8D414494LHplIFAOj%2FtkML6axgrdWAPLH%2BWkcBQ%3D&amp;houseId=2214083834519560&amp;gpos=142&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ecf7-7460-3b3f010edfbc&amp;ClickID=19">https://cs.58.com/fangchan/47938480618545x.shtml?prd=a9Xz8D414494LHplIFAOj%2FtkML6axgrdWAPLH%2BWkcBQ%3D&amp;houseId=2214083834519560&amp;gpos=142&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-0019-ecf7-7460-3b3f010edfbc&amp;ClickID=19</a>
均价	28.7			

**安居客 商铺写字楼**

长沙房产网 > 长沙写字楼 > 长沙厂房出租 > 长沙标准厂房 > 长沙标准厂房出租

**(房东直租) 厂房仓库出租 靠近工业园区, 交通方便, 价格可谈**

详细情况 > 实地看房 > 预约看房 > 电话: 15073488140



**15元/月** 1元/m²/天

**5000m²** 标准厂房 1000m²

建筑面积 厂房类型 面积面积

区域: 浏阳经开区  
地址: 浏阳经开区-长沙浏阳经开区

**黄光晖** 经纪人  
所属公司: 安居客  
电话: 15073488140

扫一扫, 加好友


**电话联系TA**

**58同城·房产**

长沙房产网 > 长沙写字楼 > 长沙厂房出租 > 长沙标准厂房 > 长沙标准厂房出租

**(出租) 户型方正, 采光明亮, 可分租。**

更新于2021-10-13 1人浏览



**4.5元/月** 1元/m²/天

**1500m²** 暂无数据 暂无数据

建筑面积 厂房类型 面积面积

区域: 浏阳经开区  
地址: 湖南省长沙市浏阳经开区

**张智超** 经纪人  
所属公司: 58同城  
电话: 15073488140

扫一扫, 加好友

**电话联系TA**

**58同城·房产**

长沙房产网 > 长沙写字楼 > 长沙厂房出租 > 长沙标准厂房 > 长沙标准厂房出租

**(出租) 梨江物流园钢结构标准厂房2100平, 专变, 交通方便**

详细情况 > 实地看房 > 预约看房 > 电话: 15073488140



**5.46元/月** 0.81元/m²/天 (含税另议)

**2100m²** 标准厂房 2100m²

建筑面积 厂房类型 面积面积

区域: 浏阳经开区  
地址: 梨江物流园

**杨小佳** 经纪人  
所属公司: 58同城  
电话: 15073488140

扫一扫, 加好友

**电话联系TA**

因标准厂房市场需求量较大, 处于供不应求状态, 预测本

项目标准厂房租金标准为 25 元/m<sup>2</sup>/月，运营期 2025 年空置率 20%，2026 年空置率 10%，2027 年及之后空置率 2%。其租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

## (2) 配套综合用房出租收入

本项目配套综合用房出租建筑面积 74000 m<sup>2</sup>，根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

楼盘名称	出租单价 (元/m <sup>2</sup> )	位置	备注
创谷长沙天心文化广告产业园	46.2	天心芙蓉南路雀园路 568 号	<a href="https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2003600649851136.shtml">https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2003600649851136.shtml</a>
湖南通道科技工业园	54	岳麓保利麓谷林语青山路	<a href="https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2010499643412736.shtml">https://shangban.58.com/cs/xiezilou/loupan-l2010499643412736.shtml</a>
兴工国际企业广场	48	岳麓麓谷兴工国际产业园	<a href="https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/5811270253/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2057292386982927&amp;pt=1&amp;kw=%E5%9B%AD%E5%8C%BA&amp;zhi dingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=efda6eab13684628b36c3ab54c38fb43&amp;gpos=8&amp;">https://cs.sydc.anjuke.com/xzl-zu/5811270253/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2057292386982927&amp;pt=1&amp;kw=%E5%9B%AD%E5%8C%BA&amp;zhi dingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=efda6eab13684628b36c3ab54c38fb43&amp;gpos=8&amp;</a>
均价	49.4		

**创谷长沙天心文化广告产业园**  
天心芙蓉南路 雀园路 568 号 地铁 1 号线 桂花坪 152634

1.54 元/天

150-1374m<sup>2</sup>  
可租面积

暂无数据  
可租面积

开发商 高  
物业公司 长沙天心城建设发展有限公司长沙分公司  
商业类型 办公  
竣工时间 2011 年建成  
产权年限 50 年

总投资 80000000  
容积率 70%  
停车位 共 200 个  
物业费 2.00 元/月  
物业类型 独栋园区

查看联系电话

安居客

商铺写字楼

长沙

请输入关键词或地址

搜房源

长沙房产网 > 长沙写字楼出租 > 岳麓区写字楼出租 > 麓谷与宇能科技园 > 兴工国际产业园

### 兴工国际企业广场政府园区招商直租 精致装修带家具享高新区补贴

[首页](#)
[APP](#)
[城市写字楼](#)
[品牌写字楼](#)
[租金计算器](#)
[租金走势图](#)
[租房攻略](#)
[商业地产](#)
[房产百科](#)
[帮助中心](#)

2025-12-18

**1.24**万/月  
1.6元/m²/天

**258m²**

豪华装修

40~81个

精装修

可办公位

交通实拍实地拍摄核验视频

标签：兴工国际产业园 >

位置：岳麓·麓谷·国云路100号

龚伟强 ★★★★★

所属公司：金泰隆

电话：18101198441(微信同号)

扫一扫，加好友

电话联系TA

12

有较大增幅，预计未来几年内经开区租金水平将保持小幅度的稳步增长，预测本项目配套综合用房租金标准为 48 元/m<sup>2</sup>/月，2025 年空置率 20%，2026 年空置率 10%，2027 年及之后空置率 2%。其租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

### (3) 租赁性住房出租收入

本项目租赁性住房出租建筑面积 90,275.02 m<sup>2</sup>，出租单价参照“58 同城”发布的租赁标准以及项目周边市场行情调查，结合项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

序号	项目名称	出租面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元/月)	出租单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	备注
1	集里区商贸城小区	15	650	43.33	<a href="https://cs.58.com/pinpaigongyu/47861389495189x.shtml?adtype=1&amp;ClickID=2&amp;productid=10006&amp;tid=76127abe-654b-48cb-96b9-4f3aca82b90a&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;bizresource=0&amp;from=3-list-9&amp;extParam=%7B%22ppgy_stats%22%3A%7B%22pageSource%22%3A%22%22%2C%22resource%22%3A%2258%22%2C%22abVersion%22%3A%22%22%2C%22launchid%22%3A%22%22%7D%7D&amp;slotid=1000856">https://cs.58.com/pinpaigongyu/47861389495189x.shtml?adtype=1&amp;ClickID=2&amp;productid=10006&amp;tid=76127abe-654b-48cb-96b9-4f3aca82b90a&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;bizresource=0&amp;from=3-list-9&amp;extParam=%7B%22ppgy_stats%22%3A%7B%22pageSource%22%3A%22%22%2C%22resource%22%3A%2258%22%2C%22abVersion%22%3A%22%22%2C%22launchid%22%3A%22%22%7D%7D&amp;slotid=1000856</a>
2	税务局宿舍	20	726	36.3	<a href="https://cs.58.com/hezu/47976018980771x.shtml?houseId=2218888744164355&amp;shangquan=huaichuanquly&amp;shangquanId=36196&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;ClickID=3">https://cs.58.com/hezu/47976018980771x.shtml?houseId=2218888744164355&amp;shangquan=huaichuanquly&amp;shangquanId=36196&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;ClickID=3</a>
3	名河鑫都	30	1000	33.33	<a href="https://cs.58.com/zufang/47817248870825x.shtml?houseId=2198566171335691&amp;shangquan=huaichuanquly&amp;shangquanId=36196&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;ClickID=5">https://cs.58.com/zufang/47817248870825x.shtml?houseId=2198566171335691&amp;shangquan=huaichuanquly&amp;shangquanId=36196&amp;dataSource=0&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d3090a7-077a-81c2-7295-729b04471085&amp;ClickID=5</a>
4	均价			37.65	



租房房产网 > 长沙合租网 > 浏阳合租网 > 浏阳租房合租网

免费发布

租房一个月 税务局宿舍 松桂园 近地铁交通便利精装拎包入住

2.5小时前

加入收藏

扫一扫

举报

**726 元/月** 押一付一

租房方式: 合租·主卧

房屋类型: 2室1厅1卫 20 平 精装修

朝向楼层: 东南 低层 / 12 层

所在小区: 税务局宿舍(出租 1 套)

所属区域: 浏阳 松桂园

详细地址: 招商198 附近高薪工作 查看地图

杨宏奇(经纪人)

长沙宏奇房产代理有限公司

很快

一般

较慢

回复速度

沟通质量

服务评价

微信扫码看电话

留言

**650 元/月**

长沙公寓 > 浏阳公寓 > 浏阳租房合租网

**【整租】集里区 商贸城小区 1室0厅**

安选 有证出租 押一付一 南北通透 智能门锁 精装修 精装修

15673144847

预约看房

微信扫一扫，快速看房

认证房东 个人房东通过实名认证

交租保证金 个人/品牌公寓交租保证金

视频验真 经纪人发布真实房源视频

房源描述

无中介费！无服务费！！免费看房！！！！

半年起租，中介勿扰，不和中介合作！！！！

我们是公寓商租，主要做品牌公寓和三房一卫，两房一卫，一室一厅，合租两室一厅一卫，单间出租，为年轻人打造高性价比租房模式，租就是租房也是租房和家还靠谱。

配套设施：床、衣柜、书桌、椅子等，拎包入住，照搬照片实

房屋资料

面积: 15 m²

户型: 1室1卫 南 (整租)

楼层: 4 / 5 层

地址: 浏阳路

58同城

洋航公寓

地址: 浏阳路

15673144847

租房房产网 > 长沙合租网 > 浏阳合租网 > 浏阳租房合租网

免费发布

小区环境好 景观交通便利

13.12

加入收藏

扫一扫

举报

**1000 元/月** 押一付三

租房方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 30 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 12 层

所在小区: 古河嘉园(出租 17 套)

所属区域: 浏阳 淮川镇

详细地址: 淮川路172号 附近高薪工作 查看地图

杨宏奇(经纪人)

长沙宏奇房产代理有限公司

很快

一般

较慢

回复速度

沟通质量

服务评价

微信扫码看电话

留言

项目预计从 2025 年开始投入运营，预测本项目租赁性住房租金标准 2025 年开始为 33 元/m<sup>2</sup>/月，运营期 2025 年空置率 20%，

2026 年空置率 10%，2027 年及之后空置率 2%。其租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 10%。

#### （4）广告牌出租收入

本项目建成后可提供 8 个大型立柱大型广告牌位及 56 个灯箱、道闸广告牌位，可全部用于出租，出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准，本项目出租单价拟按 17500 元/个/月城市干道立柱大型广告牌位及 1500 元/个/月灯箱、道闸广告牌位计算，计算期每 5 年上浮 10% 计算。2025 年至 2027 年的出租率分别 80%、90%、100% 逐年增长，2027 年及之后均按全部出租计算。

序号	项目名称	价格	备注
1	城市干道立柱广告		
1.1	浏阳市东乡官渡段	20000 元/个/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41538.html">http://www.51ebo.com/goods/41538.html</a>
1.2	浏阳市开元大道	20000 元/个/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41545.html">http://www.51ebo.com/goods/41545.html</a>
1.3	浏阳市经开区汽车站外	15000 元/个/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/41540.html">http://www.51ebo.com/goods/41540.html</a>
2	出入口灯箱、道闸广告		
2.1	社区滚动灯箱	1200 元/个/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/26857.html">http://www.51ebo.com/goods/26857.html</a>
2.2	社区进出口门禁灯箱	4800 元/个/月	<a href="http://www.51ebo.com/goods/18123.html">http://www.51ebo.com/goods/18123.html</a>
2.3	社区道闸	14800 元/块/4 周	<a href="http://www.51ebo.com/goods/45033.html">http://www.51ebo.com/goods/45033.html</a>

The screenshot shows the 51ebo.com website interface. The main heading is "浏阳市东乡官渡段单立柱广告" (Single-column billboard in Dongxiang Guanwu Segment, Liuyang City). Below the heading is a photograph of a large billboard. To the right of the photo, the price is listed as "20000元/月/面" (20000 yuan/month/face). Other details include "所在位置: 东乡-官渡" (Location: Dongxiang-Guanwu), "道路类型: 城市干道+立柱" (Road type: Urban main road + column), "道路规格: 18m (L) \* 6m (H) \* 2面" (Road specification: 18m (L) \* 6m (H) \* 2 faces), and "资源标签: 路边广告" (Resource tag: Roadside advertising). A red button with the phone number "158\*\*\*\*6556" is visible. The top navigation bar includes links like "首页", "我的家", "我的广告", "我的订单", and "我的钱包".

**易播网** 广告信息服务平台 116000000 请输入媒体名称、地点 免费发布 免费发布 投放指南 十日监测 广告招标 我要开站 登录

**媒体介绍** **浏阳市开元大道单立柱广告**

**资料文档**

**经营单位**



刊例价: 20000元/月  
所在地区: 湖南·长沙  
资源类型: 城市丁道·立柱  
资源规格: 18m (L) \* 3m (H) \* 2面  
资源位置: 小会集路城

158\*\*\*\*6666 查看 信息编号: 100-605-1631

人气129 更新时间: 2020-06-18

**易播网** 广告信息服务平台 116000000 请输入媒体名称、地点 免费发布 免费发布 投放指南 十日监测 广告招标 我要开站 登录

**媒体介绍** **浏阳市经开区汽车处外单立柱广告**

**资料文档**

**经营单位**



刊例价: 35000元/月/面  
所在地区: 湖南·长沙  
资源类型: 城市干道·立柱  
资源规格: 15m (L) \* 5m (H) \* 2面  
资源位置: 319国道

158\*\*\*\*6666 查看 信息编号: 400-605-1611

人气122 更新时间: 2020-03-13

**易播网** 广告信息服务平台 116000000 请输入媒体名称、地点 免费发布 免费发布 投放指南 十日监测 广告招标 我要开站 登录

**媒体介绍** **长沙市各大社区滚动灯箱广告**

**资料文档**

**经营单位**



刊例价: 1200元/月/块  
所在地区: 湖南·长沙  
资源类型: 社区·灯箱  
资源规格: 无  
资源位置: 广益中学 湖南师大

132\*\*\*\*7166 查看 信息编号: 400-605-1611

人气111 更新时间: 2019-06-21

**资料文档**

**易播网** 广告信息服务平台 116000000 请输入媒体名称、地点 免费发布 免费发布 投放指南 十日监测 广告招标 我要开站 登录

**媒体介绍** **长沙市社区进出口门禁灯箱广告**

**资料文档**

**经营单位**



刊例价: 2400元/面/2面  
所在地区: 湖南·长沙  
资源类型: 社区·灯箱  
资源规格: 85cm (L) \* 15cm (H)  
资源位置: 进贤 进出口

137\*\*\*\*X066 查看 信息编号: 400-605-1611

人气148 更新时间: 2017-11-08



### （5）停车位出租收入

项目停车场配建机动车停车位 2480 个，竣工验收后全部出租。出租单价依据《长沙市机动车停放服务收费实施细则》（长发改价费〔2021〕69 号）文件，本项目停车收费采用分段计时收费的方式：在二级区域，计时方式白天时段首小时内 1 元/半小时、首小时后 1 元/半小时，夜间时段(晚 8 时至次日 7 时)1 元/小时；计次方式每次 10 元。无论哪种方式，该类停车场 24 小时限价为 20 元，凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。结合项目在当前实际停车收费标准，为简单计算，项目全部按长租车位计算，出租单价按 20 元/天（即 600 元/月）计算，车位出租价格按计算期每 5 年上浮 10%计算。计算期 2025 至 2027 年停车位出租比例按可出租车位数的 80%、90%、98%逐年增长，2027 年及之后按 98%的出租率计算。

### （6）物业管理经营收入

本项目拟对租赁性住房及配套综合用房等出租物业收取物业管理费，运营期内根据租赁性住房及配套综合用房物业的出租面积收取物业管理费，参考《湖南省物业管理服务收费服务

等级标准》湘价服〔2004〕178号，服务级别为一级的多层住宅  
 物业收费为1.2元/m<sup>2</sup>/月，配套用房使用的住宅物业收费为1.8  
 元/m<sup>2</sup>/月。结合浏阳市已有类似物业管理收费水平，本项目物  
 业管理费标准为1.2元/m<sup>2</sup>/月（即14.4元/m<sup>2</sup>/年），其价格每  
 5年调整一次，上调幅度10%。

序号	项目	价格（元/m <sup>2</sup> /月）	性质	备注
1	浏阳碧桂园银座	1.8	商住	<a href="https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-481031.html?from=loupan_tab">https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-481031.html?from=loupan_tab</a>
2	新月半岛	1.8	住宅	<a href="https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-418167.html?from=loupan_tab">https://cs.fang.anjuke.com/loupan/canshu-418167.html?from=loupan_tab</a>
3	祥龙御苑	1.6	住宅	<a href="https://cs.58.com/xinfang/loupan/canshu-59043790.html?from=loupan_tab&amp;PGTID=0d0091a8-0019-e57e-d6d7-7be73b4c0f21&amp;ClickID=1">https://cs.58.com/xinfang/loupan/canshu-59043790.html?from=loupan_tab&amp;PGTID=0d0091a8-0019-e57e-d6d7-7be73b4c0f21&amp;ClickID=1</a>

安居客
[首页](#)
[新房](#)
[二手房](#)
[租房](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[装修](#)
[楼讯](#)
[房产研究院](#)
[房价](#)
[问答](#)

长沙安居客 > 长沙楼盘 > 浏阳楼盘 > 浏阳碧桂园银座

请输入楼盘名或地址

楼盘首页

楼盘详情

楼盘相册

楼盘时刻

实时动态

楼盘户型

用户点评

问答

基本信息

楼盘名称

浏阳碧桂园银座
期房在售

楼盘特点

项目在建

车位充足

VR看房

低单价

低总价

参考单价

5400 元/m<sup>2</sup> (单价范围 5000-5800元/m<sup>2</sup>)
[\[价格走势\]](#)

楼盘总价

20-41 万元/套

物业类型

商住

开发商

浏阳碧桂园房地产开发有限公司

区域位置

浏阳- 浏阳

楼盘地址

浏阳市集里街道石霜北路123号
[\[查看地图\]](#)

18



长沙安居客 > 长沙楼盘 > 浏阳楼盘 > 新月半岛

请输入楼盘名或地址

楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 用户点评 问答

## 基本信息

楼盘名称	新月半岛 <span>售罄</span>
楼盘特点	<span>项目在建</span> <span>低容积</span> <span>大型社区</span> <span>购物中心</span> <span>商业街</span>
参考单价	待定 <a href="#">[价格走势]</a>
物业类型	住宅
开发商	湖南兆基房地产开发有限公司
区域位置	<a href="#">浏阳- 浏阳</a>
楼盘地址	浏阳市浏阳河南岸将军路天马大桥东侧 <a href="#">[查看地图]</a>

长沙房产信息 > 长沙新房 > 祥龙御苑

Q 请输入楼盘名或地址

楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 周边配套

## 基本信息

楼盘名称	祥龙御苑 <span>期房在售</span>
楼盘特点	<span>项目在建</span> <span>大户型</span> <span>VR看房</span> <span>低单价</span> <span>厨卫全明</span>
参考单价	住宅 5200 元/㎡
楼盘总价	住宅 44-89 万元/套
物业类型	住宅
开发商	浏阳教建房地产开发有限公司
区域位置	<a href="#">浏阳- 浏阳</a>
楼盘地址	永安镇光明南路与市场路交叉口往东南约110米 <a href="#">[查看地图]</a>

## (二) 项目收入预测

## 长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	标准厂房出租收入				8,688.00	9,774.00	10,642.80
2	广告牌位出租收入				259.8	268.8	268.8
3	租赁性住房收入				2,859.91	3,217.40	3,503.39
4	配套综合用房收入				4,079.70	4,589.66	4,997.63
5	停车位收入				1,428.48	1,607.04	1,749.60
6	物业管理服务收入				205.99	231.74	252.34
	小计				17,521.88	19,688.64	21,414.56
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	标准厂房出租收入	10,642.80	10,642.80	11,707.08	11,707.08	11,707.08	11,707.08
2	广告牌位出租收入	268.8	268.8	295.68	295.68	295.68	295.68
3	租赁性住房收入	3,503.39	3,503.39	3,853.73	3,853.73	3,853.73	3,853.73
4	配套综合用房收入	4,997.63	4,997.63	5,497.39	5,497.39	5,497.39	5,497.39
5	停车位收入	1,749.60	1,749.60	1,924.56	1,924.56	1,924.56	1,924.56
6	物业管理服务收入	252.34	252.34	277.57	277.57	277.57	277.57
	小计	21,414.56	21,414.56	23,556.01	23,556.01	23,556.01	23,556.01
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	标准厂房出租收入	11,707.08	12,877.79	12,877.79	12,877.79	12,877.79	12,877.79
2	广告牌位出租收入	295.68	325.25	325.25	325.25	325.25	325.25
3	租赁性住房收入	3,853.73	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,239.11	4,239.11
4	配套综合用房收入	5,497.39	6,047.13	6,047.13	6,047.13	6,047.13	6,047.13
5	停车位收入	1,924.56	2,117.02	2,117.02	2,117.02	2,117.02	2,117.02
6	物业管理服务收入	277.57	305.33	305.33	305.33	305.33	305.33
	小计	23,556.01	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62	25,911.62
序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
1	标准厂房出租收入	14,165.57	14,165.57	14,165.57	14,165.57	229,977.01	
2	广告牌位出租收入	357.77	357.77	357.77	357.77	5,870.73	
3	租赁性住房收入	4,663.02	4,663.02	4,663.02	4,663.02	75,703.75	
4	配套综合用房收入	6,651.84	6,651.84	6,651.84	6,651.84	107,992.23	
5	停车位收入	2,328.72	2,328.72	2,328.72	2,328.72	37,807.07	
6	物业管理服务收入	335.86	335.86	335.86	335.86	5,452.67	
	小计	28,502.78	28,502.78	28,502.78	28,502.78	462,803.45	

### (三) 项目成本预测依据

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园主要成本包括经营成本及税金及附加、应交增值税、应交所得税。其中

经营成本包括职工薪酬及福利、管理费用、维护费用、其他费用。债券存续期内，项目预计总成本为 119,226.57 万元。具体如下：

1. 职工薪酬及福利。项目共需要相关工作人员暂按 48 人计，人均工资及福利费参照“薪酬网相关数据”按 5.6 万元/年计算，另考虑 14%的福利及 3%的社保。工资及福利标准考虑计算期每 5 年上涨 10%。经测算，项目期内职工薪酬及福利为 6,879.29 万元。

项目	来源	数值
全国 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	7,883.89 元/月
长沙市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6,226.67 元/月
株洲市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,984.04 元/月
湘潭市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,250.72 元/月

2. 维修费用：参考下表同类项目的统计数据，维护费用按固定资产原值的 0.15%计算。经测算，本项目的维护费用在债券存续期内合计为 7,072.72 万元。

项目成本取费参照表

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设施建设项目	总投资 12.1 亿元。	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	宁乡智能制造产业配套项目	总投资 12.9 亿元。	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	长沙市浏阳市国家级浏	总投资	管理费用	按营业收入 1%



	阳经开区长沙（国际）健康生态科技产业园项目	3.3 亿元。	维修费用	按固定资产原值的 0.12%测算
5	长沙市国家级宁乡经开区长江经济带转型升级示范园基础设施项目	总投资 9.6 亿元。	维修费用	按当期折旧的 1.5%计算
			销售费用	按销售收入的 1%计算
			管理费用	按经营收入的 1%计算
			其他费用	按经营收入的 0.8%计算

3. 管理费用：根据《项目成本取费参照表》，参考同类项目的统计数据，管理费用按经营收入的 1%计算。经测算，本项目的管理费用在债券存续期内合计为 4,628.03 万元。

4. 其他费用：根据《项目成本取费参照表》，参考同类项目的统计数据，其他费用按经营收入的 0.8%计算。经测算，本项目的管理费用在债券存续期内合计为 3,702.43 万元。

5. 应纳增值税：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），本项目采用增值税税率 9%、6%。经测算，项目期内应交增值税为 17,057.46 万元。

6. 税金及附加：按现行政策规定，本项目应缴税金及附加包含建设维护税及教育费附加。城市维护建设税按营业税额的 7%估算，教育费附加按营业税额的 5%估算。经测算，项目期内税金及附加为 47,588.88 万元。

7. 应交所得税：根据税法规定，企业所得税按利润总额的 25%计算，本项目的企业所得税在债券存续期内合计为 32,297.77 万元。

#### （四）项目成本预测

# 长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园

## 运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费用				314.5	314.5	314.5
2	维修费用				372.25	372.25	372.25
3	管理费用				175.22	196.89	214.15
4	其他费用				140.18	157.51	171.32
5	应纳增值税				0.00	0.00	0.00
6	税金及附加				1,720.47	1,935.53	2,107.58
7	企业所得税				284.75	719.89	1,066.30
	小计				3,007.36	3,696.55	4,246.09
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费用	314.5	314.5	345.95	345.95	345.95	345.95
2	维修费用	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25
3	管理费用	214.15	214.15	235.56	235.56	235.56	235.56
4	其他费用	171.32	171.32	188.45	188.45	188.45	188.45
5	应纳增值税						
6	税金及附加	2,107.58	2,107.58	2,318.33	2,318.33	2,318.33	2,318.33
7	企业所得税	1,066.30	1,066.30	1,066.30	1,488.93	1,488.93	1,488.93
	小计	4,246.09	4,246.09	4,949.47	4,949.47	4,949.47	4,949.47
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	345.95	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54
2	维修费用	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25	372.25
3	管理费用	235.56	259.12	259.12	259.12	259.12	259.12
4	其他费用	188.45	207.29	207.29	207.29	207.29	207.29
5	应纳增值税			1,964.81	2,038.41	2,038.41	2,038.41
6	税金及附加	2,318.33	2,550.17	2,785.95	2,794.78	2,794.78	2,794.78
7	企业所得税	1,488.93	1,953.82	1,894.87	1,892.66	1,892.66	1,892.66
	小计	4,949.47	5,723.18	7,864.82	7,945.05	7,945.05	7,945.05
序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
1	工资及福利费用	418.59	418.59	418.59	418.59	6,879.29	
2	维修费用	372.25	372.25	372.25	372.25	7,072.72	
3	管理费用	285.03	285.03	285.03	285.03	4,628.03	
4	其他费用	228.02	228.02	228.02	228.02	3,702.43	
5	应纳增值税	2,244.36	2,244.36	2,244.36	2,244.36	17,057.46	
6	税金及附加	3,074.51	3,074.51	3,074.51	3,074.51	47,588.88	
7	企业所得税	2,397.86	2,397.86	2,771.32	3,555.86	32,297.77	
	小计	9,020.62	9,020.62	9,394.07	10,178.62	119,226.57	

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 462,803.45 万元，预期总成本 119,226.57 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 343,576.88 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

第一期：本次拟申请 20 年期政府专项债券 77,400.00 万元，建设期利息由自有资金安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 20 年期债券的预测利率为 3.86%，每年需偿付利息 2,987.64 万元，债券存续期内本息共计 137,152.80 万元。

第二期：未来计划于 2022 年申请 20 年期专项债券 32,600.00 万元，建设期利息由自有资金安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 20 年期债券的预测利率为 3.86%，每年需偿付利息 1,258.36 万元，债券存续期内本息共计 57,767.20 万元。

第三期：未来计划于 2023 年申请 20 年期专项债券 20,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 20 年期债券的预测利率为 3.86%，每年需偿付利息 772.00 万元，债券存续期内本息共计 35,440.00 万元。

第四期：未来计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 20,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 20 年期债券的预测利率为 3.86%，每年需偿付利息 772.00 万元，债券存续期内本息共计 35,440.00 万元。

故此，债券存续期内所有融资本息合计 265,800.00 万元。

综合考虑所有融资，本项目还本付息情况如下：

项目专项债券资金还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	期末本金余额	发行利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年 1 月	0.00	77,400.00	77,400.00	3.86%	0.00	0.00
2022 年 7 月	77,400.00	32,600.00	110,000.00		1,493.82	1,493.82
2023 年	110,000.00	20,000.00	130,000.00		4,632.00	4,632.00
2024 年	130,000.00	20,000.00	150,000.00		5,404.00	5,404.00
2025 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2026 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2027 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2028 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2029 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2030 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2031 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2032 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2033 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2034 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2035 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2036 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2037 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2038 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2039 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2040 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2041 年	150,000.00	0.00	150,000.00		5,790.00	5,790.00
2042 年	150,000.00	0.00	40,000.00		4,296.18	114,296.18

2043 年	40,000.00	0.00	20,000.00		1,158.00	21,158.00
2044 年	20,000.00	0.00	0.00		386.00	20,386.00
合计	-	150,000.00	150,000.00	-	115,800.00	265,800.00

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为标准厂房、配套综合用房、租赁性住房、广告位、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入和物业管理经营收入，预计用于融资平衡的相关收益为 343,576.88 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

#### 长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园收益覆盖情况表

单位：万元

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	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
343,576.88	150,000.00	265,800.00	1.29

同时，长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所审计。

### (四) 压力测试

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，分析结果见下表：

项目/条件	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	462,803.45	416,523.11	462,803.45
现金流出	119,226.57	119,226.57	131,149.23
净现金流	343,576.88	297,296.54	331,654.22
本息和	265,800.00	265,800.00	265,800.00
本息覆盖率	1.29	1.12	1.25

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 1.12，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 1.25，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资均只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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：

长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园现金流测算表

单位：万元

序号	项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量				14,514.52	15,992.08	17,168.47
2	投资活动净现金流量	-115,462.16	-79,823.04	-66,809.44			
3	筹资活动净现金流量	115,462.16	79,823.04	66,809.44	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00
4	净现金流量				8,724.52	10,202.08	11,378.47
5	累计净现金流量				8,724.52	18,926.60	30,305.07
序号	项目\年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量	17,168.47	17,168.47	18,606.55	18,606.55	18,606.55	18,606.55
2	投资活动净现金流量						
3	筹资活动净现金流量	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00
4	净现金流量	11,378.47	11,378.47	12,816.55	12,816.55	12,816.55	12,816.55
5	累计净现金流量	41,683.54	53,062.01	65,878.56	78,695.11	91,511.66	104,328.21
序号	项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年

1	经营活动净现金流量	18,606.55	20,188.44	18,046.79	17,966.57	17,966.57	17,966.57
2	投资活动净现金流量						
3	筹资活动净现金流量	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00	-5,790.00
4	净现金流量	12,816.55	14,398.44	12,256.79	12,176.57	12,176.57	12,176.57
5	累计净现金流量	117,144.76	131,543.20	143,799.99	155,976.56	168,153.13	180,329.70
序号	项目\年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1	经营活动净现金流量	19,482.16	19,482.16	19,108.71	18,324.16		343,576.88
2	投资活动净现金流量						-262,094.64
3	筹资活动净现金流量	-5,790.00	-5,790.00	-114,296.18	-21,158.00	-20,386.00	7,824.46
4	净现金流量	13,692.16	13,692.16	-95,187.47	-2,833.84	-20,386.00	89,306.71
5	累计净现金流量	194,021.86	207,714.02	112,526.54	109,692.71	89,306.71	89,306.71

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0.00，项目存在资金缺口的风险较小。

## 六、潜在风险评估

### （一）社会稳定风险表现形式

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。

## **（二）项目主要风险内容及可控性**

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. 对施工期环境影响不适应的风险**

根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在建设过程，即建设过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来



的社会稳定风险降到最低。

### 3. 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。

### 4. 其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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。

## 七、还款保障措施

（一）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。

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

## **八、主管部门责任**

本项目的主管部门是浏阳经济技术开发区管理委员会。

主管部门负责按照长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园工作要求并根据园区建设任务、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《浏阳市 2022 年园区建设专项债券长沙市国家级浏阳经开区新能源电子信息产业园项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



浏阳市财政局



浏阳经济技术开发区管理委员会

2022 年 1 月 17 日

# 国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### (一) 区域介绍

宁乡市，湖南省辖县级市，由长沙市代管，位于湖南东偏北的洞庭湖南缘地区、长沙市西部，介于东经  $111^{\circ} 53'$  -  $112^{\circ} 46'$ ，北纬  $27^{\circ} 55'$  -  $28^{\circ} 29'$ ，市域总面积 2906 平方千米。宁乡市属中亚热带向北亚热带过渡的大陆性季风湿润气候，四季分明，寒冷期短，炎热期长。截至 2020 年 4 月，宁乡市下辖 4 个街道、21 个镇、4 个乡，市人民政府驻玉潭街道金洲大道 5 段 398 号。截至 2019 年末，宁乡市户籍人口 142.89 万人，常住人口 133.84 万人，常住人口城镇化率 63.2%。

宁乡市是雪峰山余脉向东北滨湖平原过渡地带，境内地貌有山地、丘岗、平原。地表轮廓大体是北、西、南缘山地环绕，东南丘陵起伏，北部岗地平缓，东北低平开阔，整个地势由西向东呈阶梯状逐级倾斜。西部的沩山区域是雪峰山庞大东部地带的南侧主干区，往东则是雪峰山余脉向东北滨湖平原过渡地带。

宁乡市属中亚热带向北亚热带过渡的大陆性季风湿润气候，四季分明，寒冷期短，炎热期长。全市年日平均气温 16.8 摄氏度，一月日平均 4.5 摄氏度，七月日平均 28.9 摄氏度。年平均无霜期 274 天，年平均日照 1,737.6 小时，境内雨水充足，年

均降水量 1,358.3 毫米，年平均相对湿度 81%。

宁乡境内有浏水、乌江、楚江、靳江四条主要河流，其中浏水、靳江为湘江一级支流，楚江、乌江是浏水一级支流，黄材水库为中国三大土坝水利工程之一。

2020 年宁乡市全年实现地区生产总值 1,105.92 亿元，比上年增长 2.7%。其中，第一产业增加值 131.60 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 466.48 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 507.84 亿元，增长 1.1%。三次产业结构由上年的 10.4：42.6：47.0 调整为 11.9：42.2：45.9，工业增加值占地区生产总值的比重为 38.0%；第一、二、三产业对经济增长的贡献率为 14.3%、69.1%和 16.5%，分别拉动地区生产总值增长 0.4、1.9 和 0.4 个百分点。按常住人口计算，人均地区生产总值 88104 元。第二十届县域经济基本竞争力排名前移 4 位，跃居全国百强第 21 位，中部第 3 位；县域经济与县域综合发展排名前移 2 位，跃居第 16 位。

#### 宁乡市 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）	11,137,422.00	10,691,033.00	11,150,000.00
居民人均可支配收入（元）	34,887.00	38,168.00	40,488.00
一般公共预算收入	806,000.00	880,300.00	612,118.00
政府性基金收入	561,128.00	1,009,000.00	1,162,200.00
其中：国有土地出让收入	529,500.00	980,000.00	1,139,800.00
政府性基金支出	499,632.00	974,800.00	1,233,724.00
其中：国有土地出让支出	460,139.00	870,500.00	1,058,162.00

#### （二）项目基本信息

### 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
国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目	1. 项目总投资 45,876.73 万元。 2. 本项目建设地点位于宁乡经济开发区内，其中蓝月谷智慧生活驿站选择在宁乡经开区蓝月谷路与谐园路交汇处；永佳智慧生活驿站选择在蓝月谷路以南，发展路以东（蓝月谷智能家电配件产业园以北） 3. 项目建设期间为 2021 年 7 月至 2023 年 6 月	国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目包含建设蓝月谷智慧生活驿站、永佳智慧生活驿站，总用地面积约为 85,333.76 平方米，约 128 亩，总建筑面积 114,649.15 平方米。	宁乡经济技术开发区管理委员会	1. 宁乡经济技术开发区管理委员会《关于国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目立项的批复》宁开管立资(2020)15 号 2. 《宁乡经济技术开发区管理委员会关于国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（宁开管立资（2020）18 号）

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

### （三）项目当地整体发展现状

宁乡经开区（地理标识“蓝月谷”）成立于 1998 年，2010 年晋升为国家级开发区，主体园区规划控制面积 60 平方公里，东至浏水、南至浏水和石长铁路、西至宁乡大道和宁益边界、北至艾复 50 万伏高压走廊，主要位于城郊街道、菁华铺乡、双江口镇，托管宁乡国家农业科技园区、宁乡金玉工业集中区、煤炭坝门业园、双凫铺鞋业园，先后荣获中国食品工业示范园区、国家知识产权试点园区、国家绿色园区、湖南省家电特色产业园、湖南省食品加工特色产业园、湖南省十大“平安园区”示范单位等荣誉。

宁乡经开区不忘初心、牢记使命，以“打造千亿主导产业，争创全国一流园区”为奋斗目标，始终聚焦产业链建设、战略

招商和要素保障三大重点，稳中求进，攻坚克难，经济社会呈现逆势上扬的良好态势，2019 年园区主要经济指标增速排名长沙市国家级园区前列，全年规模工业总产值同比增长 10.2%，规模工业增加值同比增长 13%，财政收入同比增长 40%，税收同比增长 23.5%，工业用电量、蒸汽用量、工业用水量分别同比增长 30%、32%、15%。经过 20 年的发展，园区形成了以智能家电、新材料为主导，以绿色食品为特色的“两主一特”产业。2019 年园区引进优质产业项目 37 个，引资 210 亿元，格力冰箱洗衣机基地项目当年签约、当年建设，智能家电产业链企业达 40 多家。铺排重点产业项目 59 个，实现投资 151 亿元，22 个项目竣工投产。2019 年园区荣获长沙市年度重大产业项目现场观摩国家级园区组第一名，格力大型中央空调在 14 个观摩项目中排名第一。2019 年园区新增规模企业 38 家，新认定高新技术企业 30 家。格力暖通荣获国家知识产权优势企业、国家专利优秀企业，加加食品荣获国家绿色工厂。市级以上智能制造企业总数突破 60 家，其中国家级试点示范企业 4 家，智能制造已成为园区高质量发展的亮丽名片。2019 年园区致力优化营商环境，大力实施“无跑腿审批”和“无收费园区”，社会投资工业项目审批提速 43%，为企业节约审批费用 3450 万元，荣获省工业项目承诺制审批改革示范试点单位。

#### **（四）项目建设地址、内容和规模**

##### **1. 项目建设地址**

##### **（1）蓝月谷智慧生活驿站**



该站址选择在宁乡经开区蓝月谷路与谐园路交汇处



项目位于宁乡工业园区内，周边有蓝月谷双创孵化中心、智能家电产业园、智能制造 A 区等产业园、以及吉维信、金易源新能源等园区企业。地理位置优越，交通便利，距离宁乡火车站东北方向 2.5 公里处，背靠旺宁新村住宅小区，临近交警大队经开区中队，周边多为工业发展园区，市政配套逐步完善，物流交通量较大。区域地势较为平坦，地质条件良好。根据《长沙市城市规划管理技术规定》第 3.1.5 条，第 3.3.2.1 条以及 3.4.1 条规定，本地块中住宅退让用地红线，主立面应退让 15m，次要立面应退让 7.5m。本项目用地北侧东侧南侧均有高压线，东侧有城市绿线，加油设备需远离高压线布置。加油站位于整个场地东南方向，根据《汽车加油加气站设计院施工规范》此站适合做二级加油站，并且采用有卸油和加油油气回收系统。加油站占地 3,705.00 平方米（约合 5.56 亩），只做加油站使用，未布置加气设备。

## （2）永佳智慧生活驿站

该站址选择在蓝月谷路以南，发展路以东（蓝月谷智能家居配件产业园以北）



区域地势较为平坦，地质条件良好，用地红线方正，便于加油站建设。整个区域为工业发展区，周边有润达机械、华自科技、美好置业等工业企业，无重要公共建筑，也没有生产、贮存危险化学品的单位，有潜在的交通枢纽中转配套服务的商业价值。发展路作为南北向主要道路，交通量较大，给水、雨水、污水、电力、电信等市政管线齐全。拟选地块北距发展路与荷塘路交叉口约 110 米，南距发展路与明珠路交叉口约 240 米，其间距符合相关规范要求。加油站位于发展路东侧，主要为发展路两厢企业及由南向北行驶车辆服务，加油站占地 3,352.03 平方米（约合 5.03 亩），只做加油站使用，未布置加气设备。加油站采取右进右出的交通组织方式，能够较好地组

织车流进站加油和加油后出站；发展路两侧为规划防护绿地，根据《长沙市城市规划管理技术规定》，低多层建筑退让绿线 6 米后建设。

## 2. 项目建设内容和规模

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目包含建设蓝月谷智慧生活驿站、永佳智慧生活驿站，总用地面积约为 85,333.76 平方米，约 128 亩，总建筑面积 114,649.15 平方米。具体建设内容如下：

### (1) 蓝月谷智慧生活驿站

总用地面积为 71,977.07 平方米（约合 107.97 亩），总建筑面积 113,534.70 平方米，建设内容包括生活配套区、茶亭加油站两大部分主体建设工程以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设。加油站已取得审批机关批准，由项目单位建设并运营。

#### ①生活配套区

生活配套区总用地面积 68,272.07 平方米（约合 102.41 亩）。总建筑面积 112,899.60 平方米，其中：人才公寓 93,460.60 平方米（A 栋 26 层、B 栋 26 层、C 栋 23 层，其中 A 栋首层为物业办公及配套 1,100.00 平方米，三栋房间共 1,946 间），地面配建停车位 66 个；地下车库 15,639.00 平方米（289 个车位，含人防 5,454.32 平方米）；便利店及配套商业用房 3,800.00 平方米（1 栋 4 层）。计容建筑面积 96,976.00 平方米，建筑基底面积 4,674.00 平方米，建筑密度 6.85%，容积率

1.42，绿地率 30.00%。

## ②茶亭加油站

拟建加油站级别为二级，建设内容包括站房、附属用房、加油棚等和所有建筑物的设备、给排水工程、消防工程、强弱电工程、空调及通风工程，以及室外道路、绿化、消防、供配电等管网工程，加油岛、围墙、埋地油罐基础、停车位等附属工程及加油机、储油罐等设备购置。总用地面积 3,705.00 平方米（约合 5.56 亩）。总建筑面积 635.10 平方米，其中：站房面积 356.70 平方米、加油棚 211.50 平方米（投影面积 423.00 平方米）、洗车房 66.90 平方米。建筑基底面积 846.60 平方米，建筑密度 22.85%，容积率 0.17，绿地率 21.03%，配建停车位 23 个。储油罐总储油能力为 120 立方米，其中 3 个容量 30 立方米的汽油储罐、1 个容量 30 立方米的柴油储罐。加油岛 2 座，配置 4 台潜泵双枪 IC 卡税控加油机。

## （2）永佳智慧生活驿站

总用地面积为 13,356.69 平方米（约合 20.03 亩），总建筑面积 1,114.45 平方米，建设内容包括永佳加油站、地面停车场两大部分主体建设工程以及室外给排水、供配电、绿化、道路硬化、土石方等附属工程建设。加油站已取得审批机关批准，由项目单位建设并运营。

## ①永佳加油站

拟建加油站级别为二级，建设内容包括站房、附属用房、加油棚等和所有建筑物的设备、给排水工程、消防工程、强弱

电工程、空调及通风工程，以及室外道路、绿化、消防、供配电等管网工程，加油岛、围墙、埋地油罐基础、停车位等附属工程及加油机、储油罐等设备购置。总用地面积 3,352.03 平方米（约合 5.03 亩）。总建筑面积 604.45 平方米，其中：站房面积 163.60 平方米、辅助用房 123.00 平方米、加油棚 258.60 平方米（投影面积 517.20 平方米）、公厕 20.00 平方米、配电间 39.25 平方米。建筑基底面积 863.05 平方米，建筑密度 25.75%，容积率 0.18，绿地率 18.66%。储油罐总储油能力为 120 立方米，其中 3 个容量 30 立方米的汽油储罐、1 个容量 30 立方米的柴油储罐。加油岛 2 座，配置 4 台潜泵双枪 IC 卡税控加油机。

### 智慧停车场

地面停车场总用地面积 10,004.66 平方米（约合 15.01 亩），总建筑面积 510.00 平方米，其中：配套商业 510.00 平方米（3 层）。建筑基底面积 170 平方米，建筑密度 1.70%，容积率 0.05，绿地率 11.00%。停车位合计 114 个，其中：货车停车位 52 个、小车停车位 62 个并配建 42 个充电桩，广告位 20 个。

## （五）建设时间

项目计划建设期为 24 个月，从 2021 年 7 月至 2023 年 6 月。

## 二、经济社会效益分析

### 1. 社会效益分析

承载项目的园区，不仅仅是经济的引擎，还要实现“产”与“城”的融合，成为宜居宜业的“幸福家园”。宁乡经开区发展之初，主要依托县城的教育、卫生、商业、娱乐等优势配

套，解决区内企业及员工和群众的生活需求，随着园区建成区面积的扩展、企业和员工的增多，县城对园区的生活性配套辐射能力逐步减弱，园区生产性和生活性服务业的短板越来越明显，在一定时期内曾成为影响宁乡经开区发展的主要制约瓶颈。面对困境，宁乡经开区从 2008 年起，着手打造相对独立和具备特色的产城融合发展体系，着力发展现代商贸服务业，并大力快步推进项目建设。宁乡经开区作为支撑区域经济发展的新“增长点”之一，将与湖南“一核三极四带”彼此呼应。近年来，宁乡经开区致力提升城市整体品质、推进新型城市建设、在大数据时代背景下发展数字经济、大数据产业、构建智慧城市。项目的建设将成为宁乡经开区的特色配套—智慧生活驿站，是实现智慧城市的重要环节，更是智慧城市所涉及的公共服务和城市安全的延伸。生活驿站的打造旨在为宁乡经开区产业发展和居民提供安全、高效、便捷的智慧化管理与服务，全面满足居民的生活、发展、和生存需要。推进以保障和改善民生为重点的社会建设、完善城市功能，有利于加快完善促进消费体制机制、增强消费对经济发展的基础性作用、构建符合中国长远战略利益的经济发展方式、更好满足人民日益增长的美好生活需要，助力健全更高层次的开放型经济体制机制，更进一步集聚成群、优化布局、升档提质，打造宁乡经开区智慧新城。

## 2. 经济效益分析

宁乡是湖南湘江新区的重要组团和湖南的“一部一带”，即长沙作为中心城市带动中西部发展的过渡带、长株潭城市群



和环洞庭湖经济圈的结合部。“3+2”（长株潭+岳阳+益阳）战略部署，宁乡也是对接长江经济带的重要节点。五条大道对接长沙，高速、铁路、快速干道、机场纵横交汇，对接省会、辐射湘中、畅达全国的立体大交通格局加快形成。渝长厦高铁建成后，宁乡到长沙仅需 10 分钟，到常德预计仅需 20 分钟。宁乡经开区区域内有金洲大道、宁乡大道、蓝月谷西路等交通要道，目前，宁乡经开区共引进企业 400 多家，拥有规模企业 260 多家，企业员工数万人，每天的车流量很大。本项目位于宁乡经济开发区内，项目所在区域具有较大的车流量，而且根据项目周边市场调查，加油站密度较小，过往车辆使用加油服务功能不方便。发展加油站多种经营，有利于扩大加油站业务、增加加油站利润和效益、提升企业品牌和市场竞争力以及扩大内需、增加就业、提升土地和设施综合利用效率，同时还能为周边居民及来往的司机提供方便、快捷的多种服务。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

项目总投资估算额为 45,876.73 万元，包括工程费用 27,136.69 万元，工程建设其他费用 15,482.18 万元，预备费及建设期利息 3,257.86 万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价（万元）					单位造价 (元/单位)	占比	备注
				建筑工程	设备购	安装工程	其他费	合计			
一	工程费用			22,377.8	252.9	3,130.82	-	25,761.54			
1	生活配套区			22,159.0	174.8	3,087.60	-	25,421.40		62.64%	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					单位造价	备注
1.1	人才公寓	m²	93,460.	17,290.2	-	2,429.98	-	19,720.19	2,110.	
1.1.1	建筑主体工程	m²	93,460.	14,019.0				14,019.09	1,500.	23-26 层
1.1.1	装饰装修工程	m²	93,460.	3,271.1				3,271.12	350.0	
1.1.1	给排水工程	m²	93,460.			654.22		654.22	70.00	
1.1.1	消防工程	m²	93,460.			467.30		467.30	50.00	
1.1.1	强电工程	m²	93,460.			607.49		607.49	65.00	
1.1.1	弱电工程	m²	93,460.			420.57		420.57	45.00	
1.1.1	空调及通风工程	m²	93,460.			280.38		280.38	30.00	
1.2	地下车库	m²	15,639.	3,769.0	-	304.96	-	4,073.96	2,605.	含人防
1.2.1	土方工程	m³	78,195.	250.22				250.22	32.00	运距10km
1.2.1	主体工程(含基坑支护)	m²	15,639.	3,127.8				3,127.80	2,000.	
1.2.1	装饰装修工程	m²	15,639.	390.98				390.98	250.0	
1.2.1	给排水工程	m²	15,639.			78.20		78.20	50.00	
1.2.1	消防工程	m²	15,639.			78.20		78.20	50.00	
1.2.1	强电工程	m²	15,639.			54.74		54.74	35.00	
1.2.1	弱电工程	m²	15,639.			31.28		31.28	20.00	
1.2.1	空调及通风工程	m²	15,639.			62.56		62.56	40.00	
1.3	总图及附属工程			1,099.7	65.00	340.46	-	1,505.25		
1.3.1	土石方工程	m³	81,926.	262.16				262.16	32.00	运距10km
1.3.1	室外给排水	m²	50,878.			111.93		111.93	22.00	
1.3.1	室外供配电	m²	50,878.			142.46		142.46	28.00	
1.3.1	污水和垃圾处理	m²	150.0	24.00	65.00	9.75		98.75	1,600.	
1.3.1	二次供水	m²	50,878.			76.32		76.32	15.00	
1.3.1	绿化工程	m²	20,481.	307.22				307.22	150.0	
1.3.1	室外停车	m²	1,340.	26.80				26.80	200.0	66 个停
1.3.1	道路及室外地坪	m²	29,056.	435.85				435.85	150.0	
1.3.1	小区大门	座	2.00	20.00				20.00	100,000.	
1.3.1	围墙	m	475.0	23.75				23.75	500.0	
1.4	设备			-	109.8	12.20	-	122.00		
1.4.1	室外广播、监控	套	1.00		1.80	0.20		2.00	20,000.	
1.4.1	电梯	台	6.00		108.0	12.00		120.00	200,000.	
2	茶亭加油站			218.82	78.10	43.22	-	340.14		0.84%
2.1	站房及附属用房	m²	356.7	58.86	-	12.48	-	71.34	2,000.	
2.1.1	建筑主体工程	m²	356.7	42.80				42.80	1,200.	



序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					单位造价	备注
2.1.	装饰装修工程	m²	356.7	16.05				16.05	450.0	
2.1.	给排水工程	m²	356.7			2.50		2.50	70.00	
2.1.	消防工程	m²	356.7			2.85		2.85	80.00	
2.1.	强电工程	m²	356.7			3.21		3.21	90.00	
2.1.	弱电工程	m²	356.7			2.50		2.50	70.00	
2.1.	空调及通风工程	m²	356.7			1.43		1.43	40.00	
2.2	加油棚	m²	423.0	50.76	-	-	-	50.76	1,200.	型钢结构
2.3	洗车房	m²	66.9	8.70	-	1.40	-	10.10	1,510.	
2.3.	建筑主体工程	m²	66.9	6.69				6.69	1,000.	
2.3.	装饰装修工程	m²	66.9	2.01				2.01	300.0	
2.3.	给排水工程	m²	66.9			0.40		0.40	60.00	
2.3.	消防工程	m²	66.9			0.33		0.33	50.00	
2.3.	强电工程	m²	66.9			0.27		0.27	40.00	
2.3.	弱电工程	m²	66.9			0.20		0.20	30.00	
2.3.	空调及通风工程	m²	66.9			0.20		0.20	30.00	
2.4	总图及附属工程			100.51	29.50	23.93	-	153.94		
2.4.	土方工程	m³	9,633.	30.83				30.83	32.00	普
2.4.	室外给排水	m²	2,286.			5.03		5.03	22.00	
2.4.	室外供配电	m²	2,286.			6.40		6.40	28.00	含配电柜
2.4.	场区绿化	m²	779.2	3.90				3.90	50.00	
2.4.	室外停车	m²	575.0	11.50				11.50	200.0	23 个停
2.4.	道路及室外地坪	m²	932.4	13.99				13.99	150.0	22
2.4.	加油岛	座	2.00	1.00				1.00	5,000.	哑铃型
2.4.	罩棚立柱	根	4.00	7.20				7.20	18,000.	
2.4.	埋地油罐基础	项	1.00	10.00				10.00	100,000.	含卸油池(场)、
2.4.1	品牌柱基础	项	1.00	1.00				1.00	10,000.	
2.4.1	油罐制作及安装	座	4.00		18.00	2.00		20.00	50,000.	
2.4.1	工艺管道安装	项	1.00		7.00	3.00		10.00	100,000.	
2.4.1	IC 卡安装	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.	含布线
2.4.1	加油加气设施管线迁移	项	1.00			7.00		7.00	70,000.	
2.4.1	配电间	座	1.00	6.60				6.60	66,000.	
2.4.1	公卫	座	1.00	2.00				2.00	20,000.	
2.4.1	挡墙	项	1.00	7.00				7.00	70,000.	
2.4.1	围墙	m	70.0	3.50				3.50	500.0	2.2

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					单位造价	占比	备注
2.4.1	标识牌	项	1.00	1.00				1.00	10,000.		
2.4.2	HSE 装饰(包括地面划线)	项	1.00	1.00				1.00	10,000.		
2.5	设备			-	48.60	5.40	-	54.00			
2.5.	加油机	台	4.00		13.68	1.52		15.20	38,000.		
2.5.	加油机控制系统	套	1.00		12.60	1.40		14.00	140,000.		
2.5.	潜油泵	台	4.00		4.32	0.48		4.80	12,000.		
2.5.	液位仪	套	1.00		3.60	0.40		4.00	40,000.		
2.5.	发电机	台	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.		
2.5.	消防器材	套	1.00		0.90	0.10		1.00	10,000.		
2.5.	监控系统	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.		
2.5.	洗车设施	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.		
二	工程建设其他费用			-	-	-	12,521.	12,521.10		30.85%	
1	建设用地费						9,558.	9,558.24			
1.1	居住用地面积	亩	102.4				7,168.	7,168.53			按
1.2	加油站用地面积	亩	5.56				2,389.	2,389.71			按
2	建设单位管理费						119.0	119.05			财政部
3	建设工程监理费						193.6	193.63			发改
4	前期工作咨询费						46.5	46.52			
5	工程勘察费						56.5	56.57			
6	工程设计费						282.8	282.86			计
7	环境影响咨询服务费						13.1	13.15			
8	劳动安全卫生评审费						77.2	77.28			一*0.30%
9	场地准备及临时设施费						257.6	257.62			一*1.00%
10	职业病危害评价费						15.0	15.00			湖南省 疾病预
11	工程保险费						77.2	77.28			一*0.30%
12	招标代理服务费						-	-			
13	工程量清单及清单计价编						69.3	69.38			
14	清单及清单计价审核费						49.1	49.19			
15	施工图审查费						18.1	18.17			湘
16	工程检测费						77.2	77.28			
17	水土保持设施补偿费						51.5	51.52			
18	报建费	m²	113,534				1,558.	1,558.35			住宅、工 业137 元/
三	预备费						2,297.	2,297.95		5.66%	
项目建设的投资				22,377.8	252.9	3,130.82	14,819.	40,580.59		100.00	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价（万元）					单位造价	占比	备注
一	工程费用			674.67	464.3	236.14	-	1,375.15			
1	智慧停车场			469.91	386.2	197.01	-	1,053.16		23.63	
1.1	配套商业	m²	510.0	96.90	-	14.03	-	110.93	2,175.		
1.1.1	建筑主体工程	m²	510.0	76.50				76.50	1,500.		
1.1.1	装饰装修工程	m²	510.0	20.40				20.40	400.0		
1.1.1	给排水工程	m²	510.0			3.57		3.57	70.00		
1.1.1	消防工程	m²	510.0			2.55		2.55	50.00		
1.1.1	强电工程	m²	510.0			4.08		4.08	80.00		
1.1.1	弱电工程	m²	510.0			2.30		2.30	45.00		
1.1.1	空调及通风工程	m²	510.0			1.53		1.53	30.00		
1.2	停车场工程	m²	10,004.	313.77	-	140.07	-	453.84	453.6		
1.2.1	地基强夯处理	m²	9,600.0	19.20				19.20	20.00		
1.2.1	路面工程	m²	7,922.8	253.53				253.53	320.0		
1.2.1	附属配套工程	m²	981.3	24.53				24.53	250.0		
1.2.1	给排水工程	m²	10,004.			50.02		50.02	50.00		
1.2.1	消防工程	m²	10,004.			30.01		30.01	30.00		
1.2.1	电气及照明工程	m²	10,004.			60.03		60.03	60.00		
1.2.1	绿化工程	m²	1,100.5	16.51				16.51	150.0		
1.3	总图及附属工程			59.24	-	-	-	59.24			
1.3.1	土石方工程	m³	12,005.	38.42				38.42	32.00		运距10km
1.3.1	围墙	m	347.0	20.82				20.82	600.0		
1.4	设备			-	386.2	42.92	-	429.16			
1.4.1	充电桩	个	42.00		378.0	42.00		420.00	100,000.		
1.4.1	智能门禁闸机	组	2.00		1.04	0.12		1.16	5,800.		
1.4.1	智能门禁系统	套	1.00		0.90	0.10		1.00	10,000.		
1.4.1	室外广播、监控	套	1.00		1.80	0.20		2.00	20,000.		
1.4.1	洗车设施	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.		
2	永佳加油站			204.76	78.10	39.13	-	321.99		7.23%	
2.1	站房及附属用房	m²	286.6	47.29	-	10.03	-	57.32	2,000.		
2.1.1	建筑主体工程	m²	286.6	34.39				34.39	1,200.		
2.1.1	装饰装修工程	m²	286.6	12.90				12.90	450.0		
2.1.1	给排水工程	m²	286.6			2.01		2.01	70.00		
2.1.1	消防工程	m²	286.6			2.29		2.29	80.00		
2.1.1	强电工程	m²	286.6			2.58		2.58	90.00		

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					单位造价	备注
2.1.	弱电工程	m²	286.6			2.01		2.01	70.00	
2.1.	空调及通风工程	m²	286.6			1.15		1.15	40.00	
2.2	加油棚	m²	517.2	62.06				62.06	1,200.	型钢结构
2.3	公厕、配电间	m²	59.25	7.70	-	1.24	-	8.95	1,510.	
2.3.	建筑主体工程	m²	59.25	5.93				5.93	1,000.	
2.3.	装饰装修工程	m²	59.25	1.78				1.78	300.0	
2.3.	给排水工程	m²	59.25			0.36		0.36	60.00	
2.3.	消防工程	m²	59.25			0.30		0.30	50.00	
2.3.	强电工程	m²	59.25			0.24		0.24	40.00	
2.3.	弱电工程	m²	59.25			0.18		0.18	30.00	
2.3.	空调及通风工程	m²	59.25			0.18		0.18	30.00	
2.4	总图及附属工程			87.70	29.50	22.46	-	139.66		
2.4.	土方工程	m³	8,715.2	27.89				27.89	32.00	普
2.4.	室外给排水	m²	1,991.1			4.38		4.38	22.00	
2.4.	室外供配电	m²	1,991.1			5.58		5.58	28.00	含配电柜
2.4.	场区绿化	m²	625.4	3.13				3.13	50.00	
2.4.	道路及室外地坪	m²	1,365.7	20.49				20.49	150.0	220
2.4.	加油岛	座	2.00	1.00				1.00	5,000.	哑铃型
2.4.	罩棚立柱	根	4.00	7.20				7.20	18,000.	
2.4.	埋地油罐基础	项	1.00	10.00				10.00	100,000.	含卸油池(场)、
2.4.	品牌柱基础	项	1.00	1.00				1.00	10,000.	
2.4.1	油罐制作及安装	座	4.00		18.00	2.00		20.00	50,000.	
2.4.1	工艺管道安装	项	1.00		7.00	3.00		10.00	100,000.	
2.4.1	IC 卡安装	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.	含布线
2.4.1	加油加气设施管线迁移	项	1.00			7.00		7.00	70,000.	
2.4.1	挡墙	项	1.00	7.00				7.00	70,000.	
2.4.1	围墙	m	160.0	8.00				8.00	500.0	2.2
2.4.1	标识牌	项	1.00	1.00				1.00	10,000.	
2.4.1	HSE 装饰(包括地面划线)	项	1.00	1.00				1.00	10,000.	
2.5	设备			-	48.60	5.40	-	54.00		
2.5.	加油机	台	4.00		13.68	1.52		15.20	38,000.	
2.5.	加油机控制系统	套	1.00		12.60	1.40		14.00	140,000.	
2.5.	潜油泵	台	4.00		4.32	0.48		4.80	12,000.	
2.5.	液位仪	套	1.00		3.60	0.40		4.00	40,000.	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价（万元）					单位造价	备注
2.5.	发电机	台	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.	
2.5.	消防器材	套	1.00		0.90	0.10		1.00	10,000.	
2.5.	监控系统	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.	
2.5.	洗车设施	套	1.00		4.50	0.50		5.00	50,000.	
二	工程建设其他费用			-	-	-	2,961.	2,961.09		66.45
1	建设场地费						2,837.	2,837.36		
1.1	停车场用地面积	亩	15.01				675.	675.31		按
1.2	加油站用地面积	亩	5.03				2,162.	2,162.05		按
2	建设单位管理费						10.2	10.25		财政部
3	建设工程监理费						15.6	15.64		发改价
4	前期工作咨询费						8.29	8.29		计
5	工程勘察费						4.08	4.08		
6	工程设计费						20.4	20.40		计价
7	环境影响咨询服务费						2.20	2.20		
8	劳动安全卫生评审费						4.13	4.13		一*0.30%
9	场地准备及临时设施费						13.7	13.75		一*1.00%
										湖南省 疾病预
11	工程保险费						4.13	4.13		一*0.30%
12	招标代理服务费用						-	-		
13	工程量清单及清单计价编						7.65	7.65		清
14	清单及清单计价审核费						6.13	6.13		清
15	施工图审查费						0.17	0.17		湘
16	工程检测费						4.13	4.13		计
17	水土保持设施补偿费						2.75	2.75		计
18	报建费	m²	1,114.4				18.0	18.05		住宅、工 业137 元/
三	预备费						119.	119.91		2.69%[-+二一
项目建设投资				674.67	464.3	236.14	3,081.	4,456.15		100.00

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目分年度投资金额，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	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年 1-6 月
------	-----	---------------	--------	--------------

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目	45,876.74	10,000.00	26,738.47	9,138.27
------------------------	-----------	-----------	-----------	----------

其中：2022 年投资计划如下表所示：

### 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	7 月
投资金额	5,000.00	5,000.00	12,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00
其中：专项债券金额	5,000.00	5,000.00	12,000.00				

单位：万元

月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	500.00	500.00	500.00	500.00	738.47	26,738.47
其中：专项债券金额						22,000.00

## （二）资金筹措方案

国家级宁乡经开区智慧生活驿站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 45,876.73 万元，其中，用于项目支出的资本金 23,876.74 万元，拟申请发行政府专项债券资金 22,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 22,000.00 万元。

### 国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目资金筹措表

单位：万元

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
资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
45,876.73	22,000.00	22,000.00	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 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

收益来源为生活配套区收入、智慧停车场收入等营业收入。

### ①生活配套区收入

包括人才公寓出租收入、地下车库服务费收入、便利店出租收入。

#### A. 人才公寓出租收入

蓝月谷智慧生活驿站拟建设人才公寓 93,460.60 平方米，分别为：A 栋 26 层、B 栋 26 层、C 栋 23 层。A 栋首层为物业办公及配套 1,100.00 平方米，2~22 层（共 21 层）房间数共计 420 间（20 间/层，每间可住四人），单间面积 39.20 平方米；23~26 层（共 4 层）房间数共计 80 间（20 间/层，每间可住四人），单间面积 39.20 平方米；另外，2~26 层（共 25 层）每层设置一户两室一厅，房间数共计 25 间（1 户/层），每户面积 58.80 平方米。

B 栋房间数共计 754 间（29 间/层，每间可住四人），单间面积 38.50 平方米。

C 栋房间分为两种类型：单间面积 27.20 平方米的房间数共计 368 间（16 户/层，每间可住六人）；单间面积 39.20 平方米的房间数共计 299 间（13 户/层，每间可住八人）

表 12-2 人才公寓 A、B、C 具体指标情况表

序号	户型	单间面积 (㎡)	房间数 (间)	备注
1	A#		525	
1.1	标准间 (每间 4 人)	39.20	420	20 户/层, 21 层
1.2	公寓间 (每间 4 人)	39.20	80	20 户/层, 4 层
1.3	两室一厅	58.80	25	1 户/层, 25 层
2	B#		754	
2.1	标准间 (每间 4 人)	38.50	754	29 户/层
3	C#		667	
3.1	标准间 (每间 6 人)	27.20	368	16 户/层
3.2	标准间 (每间 8 人)	39.20	299	13 户/层
合计			1,946	

表 12-1 人才公寓 A、B、C 三栋建筑面积情况表

序号	项目	单位	建筑面积	备注
1	A#	㎡	27,500.00	首层物业管理及大堂, 1+21+4F
2	B#	㎡	36,608.00	26F
3	C#	㎡	27,968.00	23F
合计		㎡	92,076.00	

本项目人才公寓均按市场价对外出租。通过市场调查及安居客等网站查询可得，宁乡市人才公寓一室租金均价约 1,200.00 元/月，两室、三室租金均价约 1,600.00~2,000.00 元/月，本项目人才公寓两室一厅租金按 1,200.00 元/月估算，其他标准间租金按 1,800.00 元/月估算。参照宁乡经开区状况以及未来发展趋势和城市总体规划带来的影响，出租率按计算期第 3~5 年 80%、90%、100%考虑（第 6~12 年按 100%考虑）。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。参考案例如下：



项目名称	地址	单价	信息来源
豪德壹公馆	宁乡玉兴路2号	1200 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500</a>  <b>豪德附近 豪德壹公馆 近十三中 豪装公寓 家具齐全 包物业</b> 1室1厅   48平米   中层(共30层)   赵文浩 豪德壹公馆 宁乡-宁乡城区 玉兴路2号 整租 南北 有电梯 <b>1200 元/月</b>
玉虹蓝庭国际城	二环西路	1200 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500</a>  <b>玉虹蓝庭国际城 1室1厅1卫</b> 1室1厅   55平米   中层(共31层)   个人房源 玉虹蓝庭国际城 宁乡-老城区 二环西路 整租 朝南 有电梯 <b>1200 元/月</b>
翡翠园	新山路45号	1200 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx1/?from_price=1200&amp;to_price=1500</a>  <b>翡翠园 1室1厅1卫</b> 1室1厅   37平米   低层(共26层)   个人房源 翡翠园 宁乡-老城区 新山路45号 整租 朝南 有电梯 <b>1200 元/月</b>

项目名称	地址	单价	信息来源
雅居乐依云小镇	迎宾路	1700 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000</a>  <b>雅居乐依云小镇 2室2厅1卫</b> 2室2厅   70平米   低层(共24层)   网络不可用, 请检查你的网络设置 雅居乐依云小镇 宁乡-宁乡城区 迎宾路,近096县道 整租 朝南 有电梯 <b>1700 元/月</b>
豪德壹公馆	宁乡玉兴路2号	1600 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000</a>  <b>十三中附近 豪德壹公馆 精装大两房 家具电器齐全 随时看房</b> 2室1厅   85平米   高层(共25层)   赵文浩 豪德壹公馆 宁乡-宁乡城区 玉兴路2号 整租 南北 有电梯 <b>1600 元/月</b>
福临门名都	文体路	2000 元/月	<a href="https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000">https://cs.zu.anjuke.com/fangyuan/ningxiang-q-jzqs/fx2/?from_price=1600&amp;to_price=2000</a>  <b>文体中心福临门名都精装两房两厅出租, 家电器具齐全, ...</b> 2室2厅   85平米   中层(共31层)   韦群英 福临门名都 宁乡-老城区 文体路 整租 南北 有电梯 <b>2000 元/月</b>

## B. 地下车库服务费收入

本项目停车场工作日为全年 365 天, 营业时间为 24 小时, 地面停车费收费标准为: 2 小时免费, 2~6 小时 5 元/辆/次,

6~12 小时 10 元/辆/次，12~24 小时 20 元/辆/次，流转率取值 10 分钟/辆，则单个停车位每天收费为 24.90 元/个，符合发改价控〔2016〕680 号规定，本项目地面单个停车位每天收费计算详见表 12-3。项目地下停车场按照高于地面停车场收费标准 20%计取

**表 12-3 本项目单个停车位每天收费计算表**

停车时间段	收费标准（元/辆/次）	占比	停车流转率	单个停车位收费（元/个）
2 小时以内	免费	30%	3.6	
2 小时-6 小时	5	20%	2.4	2.40
6 小时-12 小时	10	25%	3	7.50
12 小时-24 小时	20	25%	3	15.00
合计		100%		24.90

生活配套区地下车库 15,639.00 平方米（含人防 5,454.32 平方米），共计 289 个车位。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

### C. 便利店出租收入

项目区域拟打造为蓝月谷智慧生活驿站，区域内便利店 3,800.00 平方米，对外出租，可为生活配套区、加油站提供消费和商业服务通过同类型商业配套市场调查，租金水平按 1.20 元/m<sup>2</sup>/天计算。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

参考案例如下：

项目名称	地址	单价	信息来源
临街门面	东升路	2 元 /m <sup>2</sup> /天	<a href="https://cs.58.com/ningxiangcs/shangpucz/h511579/?PGTID=0d306b35-0019-e7af-c4b9-b5b9ce798382&amp;ClickID=12">https://cs.58.com/ningxiangcs/shangpucz/h511579/?PGTID=0d306b35-0019-e7af-c4b9-b5b9ce798382&amp;ClickID=12</a> 
白马大道临街门面	白马大道	1.17 元 /m <sup>2</sup> /天	<a href="https://cs.58.com/ningxiangcs/shangpucz/h511579/?PGTID=0d306b35-0019-e7af-c4b9-b5b9ce798382&amp;ClickID=12">https://cs.58.com/ningxiangcs/shangpucz/h511579/?PGTID=0d306b35-0019-e7af-c4b9-b5b9ce798382&amp;ClickID=12</a> 

## ②智慧停车场收入

包括永佳智慧停车场服务费收入、充电桩充电服务费收入、永佳配套商业出租收入、广告位出租收入。

### A. 永佳智慧停车场服务费收入

智慧停车场总用地面积 10,004.66 平方米,停车位合计 114 个,其中货车停车位 52 个、小车停车位 62 个。货车停车位按 2 计费车位换算停车泊位数量,折算后计费车位数量共计 166 个。根据上文及表 12-3,本项目地面单个停车位每天收费为 24.90 元/个,考虑到物价上涨因素,计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

表 12-5 永佳智慧停车计费车位换算表

序号	项目	单位	数量	计费车位换算数量	计费车位数量
1	货车停车位	个	52	2	104
2	小车停车位	个	62	1	62
合计		个	114		166

### B. 充电桩充电服务费收入

2014 年，国家发改委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，通知明确对电动汽车充换电设施用电实行扶持性电价政策，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，并且 2020 年前免收基本电费。2018 年，国家发改委出台的《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》中再次明确，针对电动汽车集中式充换电设施免收基本电费的政策将延长至 2025 年。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2015]340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据宁乡市区域内实际情况，充电服务费按 0.6 元/度计算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。本项目拟建充电桩 42 个，快充功率 120kw，每天按充电 3 小时时间计算，日充电量为  $3.00 \times 120.00 \times 100\% = 360$  千瓦时，整体使用率按计算期第 3~5 年 60%、70%、80%考虑（第 6~12 年按 80%考虑）。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

### C. 永佳配套商业出租收入

本项目永佳城市驿站开发的配套商业面积 510.00 平方米，对外出租（为服务加油站及停车场，出租率按 100%计算）。通过同类型商业配套市场调查，永佳配套商业租金水平按 1.00 元/m<sup>2</sup>/天计算。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每

两年上涨 5%。

项目名称	地址	单价	信息来源
智城商业广场	宁乡城区	1 元 /m <sup>2</sup> /天	
兆基君城	宁乡城区	1.36 元 /m <sup>2</sup> /天	

D. 广告位出租收入

为充分利用停车场空间，提高项目经济效益，项目智慧停车场在外墙或地面建设广告屏、广告牌等广告投放载体，同时依托于停车智能系统扩展开发 APP 广告模式。本项目智慧停车场共设置广告位 20 个。通过现场调查，本项目商业广告位出租价格为 28,000.00 元/个·年，整体使用率按计算期第 3~5 年 70%、80%、90%考虑（第 6~12 年按 90%考虑，空置率 10%）。考虑到物价上涨因素，计算期第 3~12 年收入每两年上涨 5%。

(二) 项目收入预测

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	合计	1,572.59	3,465.92	3,975.99	3,975.99	4,174.79
1	生活配套区收入	1,368.91	3,019.85	3,466.96	3,466.96	3,640.31
2	智慧停车场收入	203.68	446.07	509.03	509.03	534.48

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	合计	4,174.79	4,383.53	4,383.53	4,602.70	4,602.70
1	生活配套区收入	3,640.31	3,822.33	3,822.33	4,013.44	4,013.44
2	智慧停车场收入	534.48	561.20	561.20	589.26	589.26
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	合计	4,832.84	4,832.84	5,074.48	5,074.48	59,127.16
1	生活配套区收入	4,214.11	4,214.11	4,424.82	4,424.82	51,552.71
2	智慧停车场收入	618.72	618.72	649.66	649.66	7,574.45

### (三) 项目成本预测依据

项目总成本费用按照《建设方法和参数》（第三版）规定进行估算。成本项目包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、其他费用、折旧和摊销费、利息支出等。项目建成后正常年份（计算期第 5 年）加油站负荷率 100%，计算期第 2 年、第 3 年负荷率分别为 60%、80%。

#### ①外购燃料及动力费

包括水费和电费，其中加油站按一般工商业用水用电估算。

A. 水费。项目年用水 3.71 万吨，其中居民用水 1.66 万吨，当地居民用水价格 2.88 元/吨；商业用水 1.71 万吨，当地商业用水价格 4.53 元/吨。

B. 电费。项目年用电 461.59 万度，其中居民用电 341.13 万度，

当地居民用电价格 0.57 元/度；商业用电 120.46 万度，当地商业用电价格 1.01 元/度。

#### ②工资及福利费

项目完成并正常运行后，配置工作人员共 12 人，其中：站长 2 人，人均工资福利 7.80 万元/年；核算员 2 人，人均工资

福利 6.00 万元/年；员工 8 人，人均工资福利 4.20 万元/年。  
项目物业管理 6 人，人均工资福利 6.00 万元/年。项目停车场  
管理员共 2 人，人均工资福利 4.20 万元/年。

③ 修理费

设备维护费指营业单位对其固定资产进行维护、修理所发生的费用。本项目设备维护费按折旧费用的 10%计提。

④ 管理费用

本项目管理费用按收入总额的 3%估算。

⑤ 其他费用

包括办公费用、差旅费用和其他管理费等，按收入总额的 3%估算。

(四) 项目成本预测

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目运营成本及税费  
测算表

单位：万元

序号	项目	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	合计	324.37	757.37	933.01	933.01	1,000.58
1	外购燃料及动力费	6.78	13.56	13.56	13.56	13.56
2	工资及福利费	14.10	28.20	28.20	28.20	28.20
3	修理费	69.16	138.32	138.32	138.32	138.32
4	管理费用	47.18	103.98	119.28	119.28	125.24
5	其他费用	47.18	103.98	119.28	119.28	125.24
6	应纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税金及附加	137.91	303.34	350.93	350.93	368.30
8	企业所得税	2.06	65.99	163.43	163.43	201.71
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	合计	1,000.58	1,071.53	1,071.53	1,449.14	1,558.68
1	外购燃料及动力费	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56
2	工资及福利费	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
3	修理费	138.32	138.32	138.32	138.32	138.32

4	管理费用	125.24	131.51	131.51	138.08	138.08
5	其他费用	125.24	131.51	131.51	138.08	138.08
6	应纳增值税	0.00	0.00	0.00	278.09	378.59
7	税金及附加	368.30	386.54	386.54	439.06	451.12
8	企业所得税	201.71	241.89	241.89	275.74	272.73
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	合计	1,657.62	1,657.62	1,761.50	1,761.50	16,938.00
1	外购燃料及动力费	13.56	13.56	13.56	13.56	183.06
2	工资及福利费	28.20	28.20	28.20	28.20	380.70
3	修理费	138.32	138.32	138.32	138.32	1,867.37
4	管理费用	144.99	144.99	152.23	152.23	1,773.81
5	其他费用	144.99	144.99	152.23	152.23	1,773.81
6	应纳增值税	397.59	397.59	417.54	417.54	2,286.94
7	税金及附加	473.51	473.51	497.02	497.02	5,484.03
8	企业所得税	316.46	316.46	362.38	362.38	3,188.27

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 59,127.16 万元，预期总成本 16,938.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 42,186.17 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目本次拟申请 15 年期政府专项债券 22,000.00 万元，建设期利息由自有资金安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，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，本次 15 年期债券的预测利率为 3.83%，每年需偿付利息 842.60 万元，债券存续期内本息共计 34,639.00 万元。

故此，债券存续期内所有融资本息合计 34,639.00 万元。

综合考虑所有融资，本项目还本付息情况如下：



## 项目专项债券资金还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2021 年						
2022 年 1 月	0.00	22,000.00	0.00	22,000.00		
2022 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	421.30	421.30
2023 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2024 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2025 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2026 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2027 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2028 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2029 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2030 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2031 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2032 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2033 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2034 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2035 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2036 年	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	842.60	842.60
2037 年	22,000.00	0.00	22,000.00	0.00	421.30	22,421.30
合计		22,000.00	22,000.00		12,639.00	34,639.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源生活配套区收入、智慧停车场收入等营业收入，预计用于融资平衡的相关收益为 42,186.17 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

### 国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目收益覆盖情况表

单位：万元

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	预计用于融资平衡的相关收 益对融资本息的覆盖倍数
42,186.17	22,000.00	34,639.00	1.22

同时，国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计。

### （四）压力测试

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，分析结果见下表总体看，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。

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	59,127.16	53,214.45	59,127.16
现金流出	16,938.00	16,938.00	18,631.80
净现金流	42,189.17	36,276.45	40,495.37
本息和	34,639.00	34,639.00	34,639.00
本息覆盖率	1.22	1.05	1.17

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 1.05，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 1.17，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资均只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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：

国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目\年份	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年
1	经营活动净现金流量				1,248.22	2,708.55

2	投资活动净现金流量	-10,000.00	-26,317.17	-8,716.97		
3	筹资活动净现金流量	10,000.00	26,317.17	8,716.97	-421.30	-842.60
4	净现金流量				826.92	1,865.95
5	累计净现金流量				826.92	2,692.87
序号	项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营活动净现金流量	3,042.98	3,042.98	3,174.21	3,174.21	3,312.00
2	投资活动净现金流量					
3	筹资活动净现金流量	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60
4	净现金流量	2,200.38	2,200.38	2,331.61	2,331.61	2,469.40
5	累计净现金流量	4,893.25	7,093.63	9,425.24	11,756.85	14,226.25
序号	项目\年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	3,312.00	3,153.56	3,044.02	3,175.23	3,175.23
2	投资活动净现金流量					
3	筹资活动净现金流量	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60	-842.60
4	净现金流量	2,469.40	2,310.96	2,201.42	2,332.63	2,332.63
5	累计净现金流量	16,695.65	19,006.62	21,208.04	23,540.67	25,873.29
序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	合计	
1	经营活动净现金流量	3,312.99	3,312.99	0.00	42,189.17	
2	投资活动净现金流量				-45,034.14	
3	筹资活动净现金流量	-842.60	-842.60	-22,421.30	11,237.74	
4	净现金流量	2,470.39	2,470.39	-22,421.30	8,392.77	
5	累计净现金流量	28,343.68	30,814.07	8,392.77	8,392.77	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0.00，项目存在资金缺口的风险较小。

## 六、潜在风险评估

### （一）社会稳定风险表现形式

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。

## **（二）项目主要风险内容及可控性**

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. 对施工期环境影响不适应的风险**

根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在建设过程，即建设过程中对周边环境

的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

### 3. 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。

### 4. 其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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。

## **七、还款保障措施**

（一）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。

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

## **八、主管部门责任**

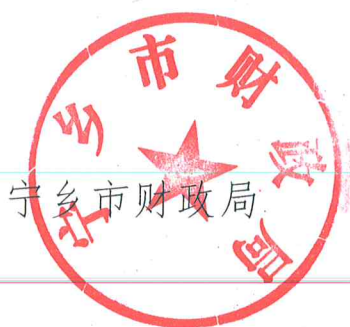
本项目的主管部门是宁乡经济技术开发区管理委员会。

主管部门负责按照园区基础设施建设工作要求并根据工程

建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国家级宁乡经开区智慧生活驿站配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2022 年 1 月 14 日