

湖南省衡阳市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省衡阳市 2023 年园区建设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 12,000.00 万元。其中衡阳市本级 12,000.00 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
衡阳市本级	衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	12,000.00	15 年
合计		12,000.00	-

衡阳市市本级园区建设专项债券
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G产业园)项目
预期收益与融资平衡方案

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G产业园)项目拟发行园区建设专项债券 **12,000.00** 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G产业园)项目	2023年湖南省园区建设专项债券(三期)-2023年湖南省政府专项债券(二十二期)	12,000.00	15年	衡阳高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。衡阳市位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

2021 年衡阳市地区生产总值达到 3,840.31 亿元，人均 GDP 达 32,577.00 元，与全省平均水平差距进一步缩小。其中：第一产业增加值 445.98 亿元，同比增长 9.2%；第二产业增加值 1301.21 亿元，同比增长 7.8%；第三产业增加值 2093.12 亿元，同比增长 8.0%。规模工业增加值同比增长 9.5%；全年固定资产投资同比增长 9.5%；社会消费品零售总额 1812.8 亿元，同比增长 13.7%；地方一般公共预算收入 183.93 亿元，同比增长 6.0%；到 2021 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党

的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	3,508.50	3,840.31	4,089.69
居民人均可支配收入（元）	29,956.00	32,577.00	34,722.00
一般公共预算收入	173.47	183.29	191.11
政府性基金收入	292.43	285.29	149.68
其中：国有土地出让收入	280.20	274.13	144.45
政府性基金支出	361.54	308.1	239.93
其中：国有土地出让支出	247.92	221.04	117.70

注：（数据来源于衡阳市财政局）

衡阳市本级 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	80.38	83.41	76.77
政府性基金收入	213.65	212.56	99.16
其中：国有土地出让收入	206.32	204.2	96.36
政府性基金支出	240.1	205.42	135.5
其中：国有土地出让支出	190.34	165.18	31.63

注：（数据来源于衡阳市财政局）

（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
------	------	------	------	------

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	本项目总投资约为 40,000.62 万元；项目位于衡阳市雁峰区岳屏镇衡山科学城内；建设期 3 年，自 2021 年 8 月至 2024 年 8 月。	项目用地 110 亩，建设开展 5G 通讯领域关键材料的应用研究和制造的标准厂房 11 万平方米，生态停车位 300 个以及室外给排水、配电等配套设施。	衡阳高新技术产业开发管理委员会	<p>本项目已取得：</p> <p>1.《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施（5G 产业园）项目可行性研究报告的批复》（衡发改[2020]53 号）；</p> <p>2.《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施（5G 产业园）项目一期初步设计的批复》（衡高建设计函[2022]005 号）；</p> <p>3.《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施（5G 产业园）项目一期工程概算的批复》（衡发改审[2022]36 号）；</p> <p>4.《建设用地规划许可证》（地字第 430400202200027 号）；</p> <p>5.《不动产权证书》（湘 2022 衡阳市不动产权第 0013681 号）。</p>
--------------------------	---	--	-----------------	--

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目已经通过北京市炜衡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

近年来，5G 网络和"宽带中国"、"互联网+"以及"数字中国"的建设使通信设备及材料的需求呈现指数式的增长态势，市场规模不断扩大。三大国有电信运营商为增强市场竞争力，将加快信息网络建设，如 5G、FTTX 等项目，进而带来对通信设备及材料的需求；物联网和云计算等技术的日益成熟和应用领域的拓展将推动国内信息产业的发展，进而拉动对

相关通讯材料的需求;医学激光、军事传感、通信安防和智能电网等新兴产业的逐步成熟将拉动对通讯材料的需求。

本项目为高新技术产业，总投资规模合理，技术可靠，经济可行，可以带动一批相关企业的发展。实施该项目，社会意义巨大，可以提供大批就业岗位创业机会。产品档次高，市场竞争力强，能提升地区产业整体技术水平，带动相关行业的发展，能开拓新的税源，促进地方经济的发展，并具有很好的抗风险能力，经济效益显著。

(二) 社会效益分析

1. 项目建设完成后将为 5G 通讯领域关键性材料的应用研究和生产提供平台，有助于促进国家战略性新兴产业的发展，积极响应及落实国家及地方产业政策号召，促进"宽带中国"、"宽带湖南"等战略目标的实现。

2. 衡山科学城正属于前期开发建设阶段。本项目的建设，将进一步完善本区域的配套基础设施，扩大本区域的招商引资吸引力，充分发挥工业园区的集聚效应和带动作用，引进先进技术和人才，扩大企业生产，提升企业产品质量，提高企业的竞争力，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

3. 建立标准化厂房，一方面园区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科

技企业进驻，使之构成市区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，园区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快城市化进程。

4. 本项目属于劳动密集的类型。建成后，不仅需要专业技术人员、管理人员，而且也需要普通职工等，可大批就业岗位，同时本项目的实施可以带动餐饮业、运输业、建筑装饰业等其他产业发展，可为城市剩余劳动力提供大量的创业机会，对解决衡阳市现有富余人员就业创业，对于维护社会治安、稳定社会秩序、缓和富余人员安置的矛盾，具有极大的社会意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

本项目目前已取得的批复文件：

（1）可研批复

本项目于 2020 年 5 月 20 日取得衡阳市发展和改革委员会出具的《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目可行性研究报告的批复》（衡发改审[2020]53 号）。

（2）初步设计批复

本项目于 2022 年 4 月 28 日取得衡阳市住房和城乡建设局出具的《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目一期初步设计的批复》（衡高建设计函[2022]005 号）。

（3）一期工程概算的批复

本项目于 2022 年 5 月 24 日取得衡阳市发展和改革委员会出具的《关于衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目一期工程概算的批复》（衡发改审[2022]36 号）。

（4）建设用地规划许可证

本项目于 2022 年 4 月 27 日取得衡阳市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 430400202200027 号）。

（5）不动产权证书

本项目于 2022 年 3 月 11 取得衡阳市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（湘 2022 衡阳市不动产权第 0013681 号）

截止方案编制之日，本项目已完成可研批复、初步设计批复、一期工程概算的批复、建设用地规划许可证、不动产权证书，正在进行工程规划许可证等其他前期手续的办理。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 40,000.62 万元，项目融资资金 32,000.00

万元，占总投资的 80%，其中申请政府专项债券金额 32,000.00 万元，符合相关规定要求。2023 年建设工程计划投资 12,800.06 万元，申请政府专项债券 12,000.00 万元，没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经衡阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目于 2021 年 8 月开工,预计 2024 年 8 月竣工。2024 年 9 月正式投入运营,运营期至 2038 年 12 月结束。项目专项债券发行期限为 15 年。

（七）项目绩效目标

1.项目总体建设目标

项目用地 110 亩,建设开展 5G 通讯领域关键材料的应用研究和制造的标准厂房 11 万平方米,生态停车位 300 个以及室外给排水、配电等配套设施。

2.2023 年绩效目标

项目 2023 年度绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	标准厂房	完工率 80%以上
		配套设施	完工率 50%以上
	质量指标	合格率	95%以上
	时效指标	项目完工时间	2024 年 8 月
	成本指标	2023 年度投资额	12,800.06 万元
项目管理	资金管理指标	预算执行率	≥90%
		资金使用合规性	资金使用符合相关规定
	项目进度指标	进度计划执行率	≥95%
效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目的建设不仅符合城市发展战略,而且有利于整合周边地区优势资源,增强要素集聚

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			和辐射带动能力。
	社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算依据

1、编制依据

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
 - （2）《湖南省建筑工程消耗量标准》（2014年版）；
 - （3）《湖南省市政工程消耗量标准》（2014年版）；
 - （4）《湖南省建设工程工程量清单计价办法》（湘建价[2009]406号）；
 - （5）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价[2014]113号）；
 - （6）《湖南省建筑工程计价消耗量标准（2014）》；
- 结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。
- （7）前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283号文”、“国家计委计价格[2002]125号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95号文”和“湘价服[2009]81号文”估算；

(8) 工程勘察费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”估算;

(9) 工程设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”估算;

(10) 建设单位管理费按“国家财政部财建[2002]394号文”和“常财建[2002]68号文”估算;

(11) 工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文”和“湘价服[2007]76号”估算;

(12) 招标代理管理费按“国家计委计价格[2003]1980号文”估算。

2、工程费用：以《湖南省建筑工程计价定额》、《湖南省安装工程计价定额》所作同类工程概算，并参照衡阳市目前类似工程的实际指标为预测依据。同时，结合考虑衡阳市同类开发项目的情况、衡阳市同类建筑工。

3、工程建设其他费用：按国家及省、市现行有关规定缴纳，同时结合衡阳实际市场情况估算。包含前期工作费、勘察设计费、预结算编制费、城市建设配套费、工程监理费，建设单位管理等。

4、预备费：按工程费用和工程建设其他费用的 8%计。

本项目总投资为 40,000.62 万元，其中工程费用 28,662.01

万元、工程建设其他费用 7,200.42 万元（含土地取得费用）、
预备费 2,464.19 万元，财务费用 1,674.00 万元。具体投资
估算如下表所示：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	指标(元/单位)	估算价值(万元)			
					建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	建安工程费				22186.01	6476	0.00	28662.01
1	标准厂房	m ²	110000	2405	20900	5555		26455
1.1	主体工程	m ²	110000	1500	16500			16500
1.2	装饰装修工程	m ²	110000	400	4400			4400
1.3	强电工程	m ²	110000	150		1650		1650
1.4	弱电工程	m ²	110000	95		1045		1045
1.5	给排水工程	m ²	110000	150		1650		1650
1.6	消防工程	m ²	110000	110		1210		1210
2	室外工程				1286.01	921	0.00	2207.01
2.1	三通一平	m ²	73333.7	25	183.33			183.33
2.2	室外给排水	m ²	73333.7	60		440		440
2.3	室外强弱电	m ²	73333.7	45		330		330

序号	工程或费用名称	单位	工程量	指标(元/单位)	估算价值(万元)			
					建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
2.5	10KVA 变配电设施	台	2	500000		100		100
2.6	绿化及景观工程	m ²	22000.11	180	396			396
2.7	生态停车位	m ²	7500	300	225			225
2.8	广场铺装	m ²	3000	350	105			105
2.9	道路及空地硬化	m ²	18833.59	200	376.67			376.67
2.10	环卫设施	项	1	100000		10		10
2.11	安防监控设施	项	1	210000		21		21
2.12	大门及道闸系统	项	1	200000		20		20
二	工程建设其他费	取费依据					2140.42	2140.42
1	建设单位管理费	财建[2016]504 号					326.62	326.62
2	工程监理费	湘监协[2016]2 号					445.9	445.9
3	前期咨询费	计价格[1999]1283 号					29.96	29.96
4	工程设计费	计价格〔2002〕10 号					466.68	466.68

序号	工程或费用名称	单位	工程量	指标(元/单位)	估算价值(万元)			
					建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
5	工程勘察费	按设计费 30%计					140.01	140.01
6	工程造价咨询费	湘建价协[2016]25 号					239.27	239.27
7	招标代理费	湘招协[2015]6 号					49.83	49.83
8	环境影响评价费	湘价服（2002）80 号、湘价服（2013）131 号					17.17	17.17
9	工程交易服务费	湘发改价服〔2019〕366 号					9.38	9.38
10	工程质量检测费	湘价服[2009]186 号					143.31	143.31
11	劳动安全卫生评价费	建设工程费*0.15%					42.99	42.99
12	工程保险费	建设工程费*0.3%					85.99	85.99
13	场地准备及临时设施费	建设工程费*0.5%					143.31	143.31
三	预备费						2464.19	2464.19
1	基本预备费	(一+二) *8%					2464.19	2464.19
四	土地费用						5060	5060

序号	工程或费用名称	单位	工程量	指标(元/单位)	估算价值(万元)			
					建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
1	厂房用地		46 万/亩				5060	5060
五	建设期利息						1674	1674
六	合计				22186.01	6476	9664.61	40000.62

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

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目总投资 40,000.62 万元，2023 年投入金额 12,800.06 万元，分年投资计划具体如下表所示：

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	前期投入	2023 年	2024 年
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	40,000.62	23,200.25	12,800.06	4,000.31

2023 年度，衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	投资金额	100.00	100.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	投资金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	150.06
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 40,000.62 万元，其中：用于项目支出的自有资金 8,000.62 万元，占投资总额的 20%；拟申请发行政府专项债券资金 32,000.00 万元；2021 年已发行专项债券 20,000.00 万元，债券名称：2021 年湖南省园区建设专项债券（十三期）-2021 年湖南省政府专项债券（六十八期），实际发行利率 3.51%，债券期限 15 年；本次拟发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限 15 年，预测利率为 3.66%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目	40,000.62	8,000.62	20,000.00	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据


衡山科学城配套基础设施（5G 产业园）项目收入包括标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、物业管理收入、停

车位收入。本项目债券存续期内，2024 年收入按 4 个月计算，2025 年-2038 年按 12 个月计算。

(1) 标准厂房出租收入

根据可研报告，标准厂房可出租面积为 110,000.00 m²，第一年出租率 70%，每年上涨 10%，出租率最高达 90%。参考衡阳市类似厂房出租案例，第一年月租金为 23 元/平方米/月，每三年增长率 10%。

类似厂房可比出租价格如下：




衡阳珠晖 衡阳市珠晖区东外环2000m² 厂房出租

编号: CC093195 2022-10-15 17:09

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 2000 平米	厂房高度: 待完善
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 0.99 元/m ² /天 5.94万元/月 72.27万元/年	
日体详 日体图 日图 日图 日图 日图	
厂房位置: 珠晖 衡阳市珠晖区东外环	

[查看联系方式](#) [预约看房](#)

收藏 打印




衡阳衡南 三塘10000m² 厂房出租

编号: CC09300A 2022-10-09 15:02

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 10000 平米	厂房高度: 待完善
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 36 元/m ² /月 36万元/月 432万元/年	
厂房价格: 4000 万元	
日体详 日体图 日图 日图 日图 日图	
厂房位置: 衡南	

[查看联系方式](#) [预约看房](#)



衡阳石鼓 8000m² 厂房出租层高8米 独院

编号: CC09319A 2022-10-15 16:55

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 8000 平米	厂房高度: 8 米
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 300000 元/月 1.25元/m ² /天 360万元/年	
日体详 日体图 日图 日图 日图 日图	
厂房位置: 石鼓	

[查看联系方式](#) [预约看房](#)


数据来源：中国厂房网

(2) 标准厂房出售收入

根据可研报告，可出售面积为 110,000.00 m²。2034 年-2038 年每年出售 20%。参考衡阳市类似厂房案例，预计出售价格为 3500 元/平方米，每三年上涨 10%。

类似厂房可比出售价格如下：

中国厂房网 / 衡阳厂房网 / 衡南厂房出售



衡阳衡南 三塘附近14500m² 钢结构厂房出售层高8米

编号: CC093011 2022-10-09 17:17


结构类型: 钢结构厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 14500 平米	厂房高度: 8 米
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房价格: 5500 万元	

白铁棚 白铁板 白铝瓦 白铝瓦 白分租 白工业用地

厂房位置: 衡南 三塘附近

查看联系方式 预约看房

中国厂房网 / 衡阳厂房网 / 雁峰厂房出租



衡阳雁峰 白沙洲工业园区6500m² 厂房出租层高12米 独院

编号: CC093010 2022-10-09 17:01


结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 6500 平米	厂房高度: 12 米
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 面议	厂房价格: 2300 万元

白铁棚 白铁板 白铝瓦 白铝瓦 白分租 白工业用地

厂房位置: 雁峰 白沙洲工业园区

查看联系方式 预约看房

中国厂房网 / 衡阳厂房网 / 衡南厂房出租



衡阳衡南 云集5000m² 厂房出租配电3000KVA 有燃气

编号: CC092893 2022-09-29 13:49

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 5000 平米	厂房高度: 14 米
天车行吊: 无	配电容量: 3000 KVA
厂房租金: 面议	厂房价格: 1750 万元

白铁棚 白铁板 白铝瓦 白铝瓦 白分租 白工业用地

厂房位置: 衡南 云集产业园 东大门侧

查看联系方式 预约看房

数据来源：中国厂房网

(3) 物业管理收入

根据可研报告，本项目物业管理面积 110,000.00 m²。根据《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271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。业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位的物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）实行政府指导价。别墅（专指带室外庭院独立成栋的商品住宅和联排商品住宅）、其他非住宅，以及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）实行市场调节价。”

结合实际案例物业费收取情况，该项目物业管理按 1.5 元/平方米/月计算。

13:31

楼盘详情

基本信息销售信息小区规划价格

小区规划

占地面积: 175824 m²
建筑面积: 800000 m²
容积率: 3.71
绿化率: 35%
停车位: 4881个, 6期8期为产权车位, 7期为人防车位
楼栋总数: 23
总户数: 4887
物业公司: 衡阳银泰物业管理有限公司
物业费: 1.8元/m²·月
物业费详情: 银泰红城6-9期住宅物业管理为1.8元/m²·月
楼层状况: 共23栋, 当期推7栋。

价格信息

降价提醒

收藏

在线咨询
置业顾问1对1服务

电话咨询
保护你的真实号码

13:32

楼盘详情

基本信息销售信息小区规划价格

销售信息

发证时间: 2021-07-22
楼栋信息: A6栋
展开

小区规划

占地面积: 200000 m²
建筑面积: 1000000 m²
容积率: 4.20
绿化率: 35%
停车位: 6509个停车位
楼栋总数: 17
总户数: 5877
物业公司: 衡阳融冠物业服务有限公司
物业费: 1.8元/m²·月
物业费详情: 高层住宅: 1.80元/m² 公寓: 2.50元/m²
楼层状况: 住宅17栋, 公寓1栋

收藏

在线咨询
置业顾问1对1服务

电话咨询
保护你的真实号码

(4) 停车位收入

根据可研报告，本项目停车位 300 个。根据项目周边地区停车场收费水平，本项目停车位租赁单价按 10 元/个·天计算，每年按 360 天计算，2024 年运营负荷率为 50%，2025 年运营负荷率为 70%，2026 年及以后年度运营负荷率为 90%。

	立新大道22号蒸湘教苑车库出租 2022-12-29 衡阳-立新开发区 蒸湘教苑 25㎡ 建筑面积 0.43元/㎡/天 320元/月
	金钟大雁城小区公寓进出口车位 2022-12-31 立新开发区-立新开发区中心 湖南省衡阳市蒸湘区鞍山大道41号 20㎡ 建筑面积 0.53元/㎡/天 320元/月

(二) 项目预期收入预测

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目的建设期 2021 年 8 月至 2024 年 8 月，测算运营期为 2024 年 9 月至 2038 年 12 月，按照前述收入测算依据，衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目收入包括标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、物业管理收入、停车位收入等，债券存续期内项目总收入为 94,445.95 万元，具体如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	运营收入	94,445.95	792.40	2,702.40	3,027.60	3,300.84	3,300.84	3,300.84	3,601.40	3,601.40
1	标准厂房出租收入	35,932.64	708.40	2,428.80	2,732.40	3,005.64	3,005.64	3,005.64	3,306.20	3,306.20
	单价（元/平方米/月）		23.00	23.00	23.00	25.30	25.30	25.30	27.83	27.83
	运营月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	面积（万 m2）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	标准厂房出售收入	54,318.11	-	-	-	-	-	-	-	-
	单价（元/平方米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	4,235.00	4,235.00
	面积（万 m2）		-	-	-	-	-	-	-	-
3	物业管理收入	2,838.00	66.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	单价（元/平方米/月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	面积（万 m2）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	运营月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	停车位收入	1,357.20	18.00	75.60	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
	单价（元/个·天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

	天数		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车位个数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率		50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

年度	项目	合计	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营收入	94,445.95	3,601.40	3,931.67	13,453.07	12,725.78	13,168.77	12,368.77	11,568.77
1	标准厂房出租收入	35,932.64	3,306.20	3,636.47	2,909.17	2,181.88	1,600.00	800.00	-
	单价（元/平方米/月）		27.83	30.61	30.61	30.61	33.67	33.67	33.67
	运营月份		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	面积（万 m2）		11.00	11.00	8.80	6.60	4.40	2.20	-
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	标准厂房出售收入	54,318.11	-	-	10,248.70	10,248.70	11,273.57	11,273.57	11,273.57
	单价（元/平方米）		4,235.00	4,658.50	4,658.50	4,658.50	5,124.35	5,124.35	5,124.35
	面积（万 m2）		-	-	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
3	物业管理收入	2,838.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	单价（元/平方米/月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	面积（万 m2）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00

	运营月份		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	停车位收入	1,357.20	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
	单价（元/个·天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车位个数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（三）项目预期成本依据

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目的主要成本包括运营成本和相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用等。具体成本预测依据及明细见下：

1. 工资及福利费

根据可研报告，参考类似项目的项目定员，项目配备人员 15 人，本项目定员职工工资福利平均按 4.80 万元/年计取，根据国家统计局公布的 2016-2020 年平均 CPI 指数为 2.22%，参考近五年平均 CPI 指数情况，后续工资及福利费每年增长 2.22%。

可比案例如下：

序号	项目名称	人均工资标准
1	衡山科学城数字装备制造产业园项目	4.8 万元/年
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	4.8 万元/年

2. 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。按行业惯例，修理费用按年折旧费的 5%计取。按残值率 5%，折旧期限 20 年进行折旧。

可比案例如下：

序号	项目名称	维修费标准
----	------	-------

1	衡阳国家高新区白沙绿岛核应用产业园厂房及基础设施（一期）项目	固定资产折旧的 5%
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	固定资产折旧的 5%

3. 管理费用

参考类似项目经验，管理费用按营业收入的 2.5% 计取。

可比案例如下：

序号	项目名称	标准
1	衡东县经济开发区机电智造产业园	营业收入的 2%
2	国家级衡阳高新区数字产业孵化园项目	租金收入的 3%，营业收入的 2.8%

4. 相关税费

增值税税率按现行税率计算，其中：运营期内修理费、管理费用按 13% 计算进项税。

本项目物业管理收入的增值税税率为 6.00%；标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、停车位收入的增值税税率为 9.00%。。

城市维护建设税按增值税额的 7% 计取，教育费附加按增值税额的 3% 计取，地方教育附加按增值税额的 2% 计取。

房产税按标准厂房出租收入、停车位收入的 12% 计取。

（四）项目预期成本预测

债券存续期内总支出预计 17,217.62 万元，其中运营成本 4,940.38 万元，相关税费 12,277.24 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

年度	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	运营成本	4,940.38	75.48	236.21	245.99	254.47	256.12	257.92	267.24	269.04
1.1	工资及福利费	1,217.55	24.00	73.65	75.30	76.95	78.60	80.40	82.20	84.00
1.1.1	项目配备人数（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.2	年工资及福利（万元/年）		4.80	4.91	5.02	5.13	5.24	5.36	5.48	5.60
1.2	修理费	1,361.67	31.67	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
1.3	管理费用	2,361.16	19.81	67.56	75.69	82.52	82.52	82.52	90.04	90.04
二	项目税费	12,277.24	144.70	498.92	563.74	618.23	618.23	618.23	678.14	678.14
2.1	增值税	7,296.31	57.79	199.29	225.20	246.99	246.99	246.99	270.93	270.93
2.1.1	销项税	7,724.59	63.71	217.99	244.84	267.41	267.41	267.41	292.22	292.22
2.1.2	进项税（运营期）	428.28	5.92	18.70	19.64	20.42	20.42	20.42	21.29	21.29
2.2	城建税(7%)	510.76	4.05	13.95	15.76	17.29	17.29	17.29	18.97	18.97
2.3	教育附加(3%)	218.90	1.73	5.98	6.76	7.41	7.41	7.41	8.13	8.13
2.4	地方教育附加(2%)	145.94	1.16	3.99	4.50	4.94	4.94	4.94	5.42	5.42
2.5	房产税	4,105.33	79.97	275.71	311.52	341.60	341.60	341.60	374.69	374.69
三	运营成本及税费合计	17,217.62	220.18	735.13	809.73	872.70	874.35	876.15	945.38	947.18

项目预期成本测算表（续表）

单位：万元

年度	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	运营成本	4,940.38	270.84	281.04	521.03	504.79	517.97	500.07	482.17
1.1	工资及福利费	1,217.55	85.80	87.75	89.70	91.65	93.75	95.85	97.95
1.1.1	项目配备人数（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.2	年工资及福利（万元/年）		5.72	5.85	5.98	6.11	6.25	6.39	6.53
1.2	修理费	1,361.67	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
1.3	管理费用	2,361.16	90.04	98.29	336.33	318.14	329.22	309.22	289.22
二	项目税费	12,277.24	678.14	743.98	1,513.74	1,368.76	1,344.25	1,184.75	1,025.29
2.1	增值税	7,296.31	270.93	297.25	1,056.04	998.08	1,033.39	969.63	905.88
2.1.1	销项税	7,724.59	292.22	319.49	1,105.66	1,045.61	1,082.19	1,016.13	950.08
2.1.2	进项税（运营期）	428.28	21.29	22.24	49.62	47.53	48.80	46.50	44.20
2.2	城建税(7%)	510.76	18.97	20.81	73.92	69.87	72.34	67.87	63.41
2.3	教育附加(3%)	218.90	8.13	8.92	31.68	29.94	31.00	29.09	27.18
2.4	地方教育附加(2%)	145.94	5.42	5.95	21.12	19.96	20.67	19.39	18.12
2.5	房产税	4,105.33	374.69	411.05	330.98	250.91	186.85	98.77	10.70
三	运营成本及税费合计	17,217.62	948.98	1,025.02	2,034.77	1,873.55	1,862.22	1,684.82	1,507.46

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 94,445.95 万元，预期总成本 17,217.62 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 77,228.33 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目拟发行专项债券 32,000.00 万元,2021 年已发行 20,000.00 万元(债券名称: 2021 年湖南省园区建设专项债券(十三期)-2021 年湖南省政府专项债券(六十八期),实际发行利率 3.51%,债券期限 15 年。本次拟发行专项债券 12,000.00 万元,债券期限 15 年,根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 3.66%。债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资,衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位: 万元

项目	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
衡阳	2021 年		20,000.00		20,000.00	351.00	351.00

市衡山科学城配套设施(5G产业园)项目	2022 年	20,000.00	-	-	20,000.00	702.00	702.00
	2023 年	20,000.00	12,000.00	-	32,000.00	921.60	921.60
	2024 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2025 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2026 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2027 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2028 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2029 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2030 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2031 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2032 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2033 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2034 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2035 年	32,000.00	-	-	32,000.00	1,141.20	1,141.20
	2036 年	32,000.00	-	20,000.00	12,000.00	790.20	20,790.20
	2037 年	12,000.00	-	-	12,000.00	439.20	439.20
	2038 年	12,000.00	-	12,000.00	-	219.60	12,219.60
	合计	-	32,000.00	32,000.00		17,118.00	49,118.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、物业管理收入、停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 77,228.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.57。

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
衡阳市衡山科学城配	77,228.33	32,000.00	49,118.00	1.57

套基础设施(5G 产业园)项目				
-----------------	--	--	--	--

同时，衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.57	1.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.57	1.54

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 1.38，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 1.54，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。

项目现金流预测表

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	建设期				运营期					
			2021 年	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入	134,446.57	20,800.06	2,400.19	12,800.06	4,792.71	2,702.40	3,027.60	3,300.84	3,300.84	3,300.84	3,601.40
1	资本金流入	8,000.62	800.06	2,400.19	800.06	4,000.31	-	-				
2	融资资金流入	32,000.00	20,000.00	-	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	94,445.95	-	-	-	792.40	2,702.40	3,027.60	3,300.84	3,300.84	3,300.84	3,601.40
二	现金流出	103,220.44	20,800.06	2,400.19	12,800.06	4,220.49	1,876.33	1,950.93	2,013.90	2,015.55	2,017.35	2,086.58
1	建设期资金流出	36,884.82	20,449.06	1,698.19	11,878.46	2,859.11						
2	运营期资金流出	17,217.62	-	-	-	220.18	735.13	809.73	872.70	874.35	876.15	945.38
3	专项债券还本付息	49,118.00	351.00	702.00	921.60	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20
三	现金净流量	31,226.13	-	-	-	572.22	826.07	1,076.67	1,286.94	1,285.29	1,283.49	1,514.82
四	期末累计现金结存		-	-	-	572.22	1,398.29	2,474.96	3,761.90	5,047.19	6,330.68	7,845.50

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	运营期							
			2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	现金流入	134,446.57	3,601.40	3,601.40	3,931.67	13,453.07	12,725.78	13,168.77	12,368.77	11,568.77
1	资本金流入	8,000.62								
2	融资资金流入	32,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	94,445.95	3,601.40	3,601.40	3,931.67	13,453.07	12,725.78	13,168.77	12,368.77	11,568.77
二	现金流出	103,220.44	2,088.38	2,090.18	2,166.22	3,175.97	3,014.75	22,652.42	2,124.02	13,727.06
1	建设期资金流出	36,884.82								
2	运营期资金流出	17,217.62	947.18	948.98	1,025.02	2,034.77	1,873.55	1,862.22	1,684.82	1,507.46
3	专项债券还本付息	49,118.00	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20	1,141.20	20,790.20	439.20	12,219.60
三	现金净流量	31,226.13	1,513.02	1,511.22	1,765.45	10,277.10	9,711.03	-9,483.65	10,244.75	-2,158.29
四	期末累计现金结存		9,358.52	10,869.74	12,635.19	22,912.29	32,623.32	23,139.67	33,384.42	31,226.13

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

六、潜在风险评估

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

1. 社会稳定风险

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

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

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

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2.工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于标准厂房出租收入、标

准厂房出售收入、物业管理收入、停车位收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

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

衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G产业园)项目主管部门是衡阳高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G产业园)项目专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《衡阳市市本级园区建设专项债券衡阳市衡山科学城配套基础设施(5G 产业园)项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



衡阳市财政局

衡阳高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 14 日