

湖南省娄底市 2023 年园区建设专项债券项目
预期收益与融资平衡方案



湖南省娄底市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行娄星区政府专项债券资金总额 40,200.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	序号	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
娄星区	1	娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目	40,200.00	20 年
合计		-	40,200.00	-

娄星区园区建设专项债券
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施
建设项目
预期收益与融资平衡方案

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施
建设项目本次拟发行园区建设专项债券 40,200.00 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
娄星产业开 发区涟钢周边环 境综合整治区 域基础设施建 设项目	2023年湖南省园 区建设专项债券 （四期）-2023年 湖南省政府专项 债券（二十三期）	40,200.00	20年	娄底市娄星工业 集中区管理委员 会

一、项目概况

（一）区域介绍

娄星区，湖南省娄底市辖区。娄星区古时，境内属湘乡县域，1960 年 1 月经国务院批准成立县级娄底市，1999 年 7 月娄底撤地建市，县级娄底市改为娄星区。

娄星区地处湖南省中部，是娄底市唯一县级区，是娄底市政治、经济、文化、科技、交通、信息中心，是全国十佳宜居城市、全国绿化模范城市、国家森林城市、全省文明城市、全省卫生模范城市、全省能源原材料基地，总面积 630.02 平方公里。娄星区地处中亚热带季风湿润气候区，既具季风性，又兼具大陆性。

娄星区土地肥沃、特产丰富。境内已探明矿产 20 余种，煤、锰、矾、铁、大理石储量巨大，其中煤储量尤为丰富，有“万亩煤田”之称。农业产品除盛产稻谷、茶叶外，全区有农作物 41 科 284 种，森林树种 84 科 429 种，鱼类 7 目 59 属 99 种。尤其是水资源充足，每平方公里拥有可利用水量分别是全市、全省的 1.77 和 1.51 倍。

娄星区 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）	585.79	651.96	697.59
城乡居民人均可支配收入（万元）	3.54	3.88	4.12
一般预算收入	8.33	9.23	9.56
政府性基金收入	5.43	8.45	8.67
其中：国有土地出让收入	3.87	8.18	8.41
政府性基金支出	9.81	17.17	21.82

其中：国有土地出让支出	4.33	6.35	3.55
-------------	------	------	------

(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
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目	项目总投资为426,000.00万元，项目建设地点位于娄星产业开发区，建设期为60个月，即2021年10月至2026年9月。	本项目建设标准厂房828000 m²，综合服务大楼72000 m²，露天堆场200000 m²，地下综合管廊3km,路网及综合管线11km,提质日处理20000吨污水处理厂一座,改扩建110kv变电站一座,智能垃圾收集中转站6个,智慧停车场及绿化等工程。	娄底市娄星工业集中区管理委员会	1.《关于娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（娄星发改〔2021〕225号）； 2.《关于娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治及区域基础设施建设项目用地预审及规划选址意见》（娄星国土资函〔2021〕10号）； 3.《建设项目环境影响登记表》（备案号：202143130200000091）； 4.《建设项目初步设计审批》（娄星建行审〔2021〕26号）； 5.《建筑工程施工许可证》（编号：431302202108230116）； 6.《建设用地规划许可证》（建规〔地〕字第431300202101037号）； 7.《建设工程规划许可证》（建字第431300202102057号）；

				8.《关于娄星产业开 发区涟钢周边环境 综合整治区域基础 设施建设项目概算 的批复》（娄星发 改〔2022〕229号）。
--	--	--	--	---

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目已经通过湖南人和人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

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目的建设是娄底市“扩容提质”的需要，是娄底市城区的重要组成部分。本项目的实施，将带动沿线诸多产业兴起和资源开发利用，由此为社会提供大量的就业机会，同时，改善沿线交通运输条件，从而促进人民生活水平的提高。有较促进了城市的扩张，改善了周边环境，增加了宜居宜业的优良地段，有利于招商引资，极大地增加产业效益。本项目建成后，周边环境得到明显改善，必定带来当地地价升值，促进开发增值潜力，产生地价增值效益。

（二）社会效益分析

本项目符合国家产业政策和娄星区城市建设总体规划及城镇化建设的条件。项目是国家“六稳六保”的政策实施的重要产业，项目的建设为我市大力发展“双引擎”提供坚强的后盾，项目的建设完善了涟钢周边基础设施建设“硬环境”，提升了涟钢周边及娄底西部的投资环境和承载能力，增强了涟钢周边工业区的吸引产业集聚发展“向心力”，将促进周边

道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善区域基础设施和公共服务，优化区域环境，提升区域形象，加快周边项目的开发进程和城市发展。良好的生活环境，人民群众的精神生活质量大大提高，使得当地居民更加安居乐业。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

娄星区人民政府同意实施娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的园区建设，符合专项债券支持领域。

娄底市娄星区发展和改革局已批复项目可行性研究报告（新娄星发改〔2021〕225号）；娄底市娄星区住房和城乡建设局已批复项目初步设计（娄星建行审〔2021〕26号），已办理《建筑工程施工许可证》（编号：431302202108230116）；娄底市娄星区自然资源局已办理《建设用地规划许可证》（建规〔地〕字第431300202101037号）和《建设工程规划许可证》（建字第431300202102057号），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资426,000.00万元，拟申请发行政府专项债券资金210,000.00万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

娄星区组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目实施后将完善涟钢周边基础设施建设“硬环境”，提升涟钢周边及娄底西部的投资环境和承载能力，增强涟钢周边工业区的吸引产业集聚发展“向心力”，将促进周边道路、供电、供水、通信等基础设施的需求和建设，改善区域基础设施和公共服务，优化区域环境，提升区域形象，加快周边项目的开发进程和城市发展。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 20 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，娄星区组织发改、财政等相关部门对该项目设置

绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	在 2021 年 10 月到 2026 年 9 月内完成娄底市娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设工程的建设，本项目产业园区配套基础设施建设包括标准厂房 801000 m²，综合服务大楼 79000 m²，露天堆场 150000 m²，地下综合管廊 1.2km,路网及综合管线 11km,日处理 7000 吨污水处理厂一座，改扩建 110kv 变电站一座，智能垃圾收集中转站 5 个，智慧停车场及绿化等工程。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	1、新建 80100 m²标准厂房	80100 平米	80100 平米
			2、新建综合服务大楼	7900 m²	7900 m²
			3、污水处理厂	7000 吨	7000 吨
			4、改扩建变电站	110KV	110KV
			5、智能垃圾收集中转站	5 个	5 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	36 个月	36 个月
		成本指标	建设投资	超预期成本 5%以内	超预期成本 5%以内
			财务成本	合理安排项目建设资金，节省财务成本	合理安排项目建设资金，节省财务成本
	效益指标	经济效益指标	年营业收入	万元	28978.99
		社会效益指标	新增就业岗位	个	100 个以上
		生态效益指标	水质提升	80%以上	85%
			供电覆盖	85%以上	90%
		可持续影响指标	推动涟钢周边城镇化进程	长期	长期
		社会公众或服务对象满意度指标	收益群体满意度	95%以上	98%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

（1）土建工程以 2014 年《湖南省建筑工程概算定额》、2014 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》为依据，并参照娄底市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算；

（2）安装工程依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。建筑安装工程人工工资、材料价格按娄底市最新市场价格计取；

（3）工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算；

（4）本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%计取；

（5）国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（6）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

（7）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；

（8）国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02 版）；

(9) 各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及娄底市现行价格计算；

(10) 各专业提供的基础条件。

项目投资估算表

单位：万元

	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	可抵扣增值税额	合计	投资比例 (%)
一	工程费用	186996.10	18427.20	11974.31		18548.69	217397.60	51.03%
1	主体建筑	105820.00	16156.80	10771.20		11485.54	132748.00	31.16%
2	配套设施建设	81176.1	2270.4	1203.105		7063.15	84649.61	19.87%
二	工程建设其他费用				179935.73	222.78	179935.73	42.24%
1	征地拆迁费用				176000.00		176000.00	41.31%
2	前期工程费用				47.65	2.70	47.65	0.01%
3	设计费				961.75	54.44	961.75	0.23%
4	勘察费				240.44	13.61	240.44	0.06%
5	建设单位管理费				475.61	26.92	475.61	0.11%
6	工程招标代理费				97.24	5.50	97.24	0.02%
7	工程监理费				797.84	45.16	797.84	0.19%
8	工程造价咨询服务费				397.36	22.49	397.36	0.09%
9	建设工程交易服务费				48.26	2.73	48.26	0.01%
10	质量检测费				869.59	49.22	869.59	0.20%
三	预备费用				19866.67	1640.37	19866.67	4.66%
1	基本预备费				19866.67	1640.37	19866.67	4.66%
四	建设投资合计	186996.10	18427.20	11974.31	199802.40	20411.84	417200.00	97.93%
五	建设期贷款利息				8800.00		8800.00	2.07%
六	总投资	186996.10	18427.20	11974.31	208602.40	20411.84	426000.00	100.00%

项目投资估算表

单位：万元

编号	工程及费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计	单位	数量	单位指标	备注
一	建筑工程	186996.10	18427.20	11974.31	217397.60		227720.87		
(一)	主体建筑	105820.00	16156.80	10771.20	132748.00				
1	标准厂房及配套 设施	95220.00	14506.56	9671.04	119397.60				
1.1	建筑工程	95220.00			95220.00	m ²	828000.00	1150.00	
1.2	装饰工程		7452.00	4968.00	12420.00	m ²	828000.00	150.00	
1.3	给排水及消防工 程		3080.16	2053.44	5133.60	m ²	828000.00	62.00	
1.4	电气安装工程		3974.40	2649.60	6624.00	m ²	828000.00	80.00	
2	综合服务大楼	8640.00	1650.24	1100.16	11390.40				
2.1	建筑工程	8640.00			8640.00	m ²	72000.00	1200.00	
2.2	装饰工程		864.00	576.00	1440.00	m ²	72000.00	200.00	
2.3	给排水及消防工 程		367.20	244.80	612.00	m ²	72000.00	85.00	
2.4	电气安装工程		419.04	279.36	698.40	m ²	72000.00	97.00	
3	露天堆场	1960.00			1960.00	m ²	200000.00	98.00	
(二)	配套设施建设	81176.10	2270.40	1203.11	84649.60				
1	配套道路	29507.60			29507.60				
1.1	路基工程	1419.00			1419.00				
	填方	528.00			528.00	m ³	660000	8	
	挖土石方	633.60			633.60	m ³	132000	48	
	清淤	99.00			99.00	m ³	33000	30	
	清表	19.80			19.80	m ²	49500	4	

	基础处理土方	138.60			138.60	m ³	49500	28	
1.2	路面工程	8218.02			8218.02				
	4cm 细粒式沥青 砼	1402.50			1402.50	m ²	165000	85	
	粘层	165.00			165.00	m ²	165000	10	
	6cm 中粒式沥青 砼	1815.00			1815.00	m ²	165000	110	
	粘层	165.00			165.00	m ²	165000	10	
	1cm 沥青同步碎 石封层+透层	534.60			534.60	m ²	178200	30	
	36cm6%水泥稳定 碎石基层	2488.20			2488.20	m ²	191400	130	
	20cm4%水泥稳定 碎石	1531.20			1531.20	m ²	191400	80	
	路床整形	114.84			114.84	m ²	191400	6	
	果皮箱	1.68			1.68	个	56	300	
1.3	人行道工程	2563.88			2563.88				
	人行道基层	1320.00			1320.00	m ²	88000.00	150	
	自洁式吸水砖	704.00			704.00	m ²	88000.00	80	
	锁边石铺砌	187.00			187.00	m	22000.00	85	
	平石	242.00			242.00	m	22000.00	110	
	人行道整形	110.88			110.88	m ²	92400.00	12	
1.4	路灯工程	1632.60			1632.60				
	路灯管道	605.00			605.00	m	11000.00	550	
	安装路灯	1027.60			1027.60	个	734	14000	
1.5	排水工程	1946.60			1946.60				
	回填方	237.60			237.60	m ³	198000	12	
	挖沟槽土石方	1144.00			1144.00	m ³	220000	52	
	外运土石方	48.40			48.40	m ³	22000	22	

	雨水检查井	110.00			110.00	座	220	5000	
	污水检查井	110.00			110.00	座	220	5000	
	雨水口	99.00			99.00	座	550	1800	
	DN300 雨水管	53.60			53.60	m	1340	400	
	DN800 排水管	71.20			71.20	m	890	800	
	DN1100 排水管	72.80			72.80	m	560	1300	
1.6	其它工程	13200.00			13200.00				
	燃气工程	9350.00			9350.00	m	11000	8500	
	电力电讯管线	660.00			660.00	m	11000	600	
	给水管线	880.00			880.00	m	11000	800	
	绿化	2310.00			2310.00	m²	77000.00	300	
1.7	路面标志、标线工程	527.50			527.50				
	标线	412.50			412.50	m²	27500.00	150	
	标牌	45.00			45.00	块	150.00	3000	
	路面标志、标牌	70.00			70.00	块	200	3500	
2	污水处理厂	5584.50	592.20	133.30	6310.00	座			日处理 20000 吨污水
2.1	构筑物	4977	0	0	4977.00				
	粗格栅及提升泵房	125			125.00	m³/d	5000.00	250	
	细格栅、沉砂池	110			110.00	m³/d	5000.00	220	
	改良型氧化沟	275			275.00	m³/d	5000.00	550	
	二沉池	115			115.00	m³/d	5000.00	230	
	中间池	160			160.00	座	16.00	100000	
	消毒池	2600			2600.00	m³	20000.00	1300	
	污泥泵站	160			160.00	座	8.00	200000	
	污泥脱水、加药间	600			600.00	m²	6000.00	1000	
	污泥深度处理车	800			800.00	m²	4000.00	2000	

	间								
	土石方工程	32			32.00	m³	8000.00	40	
2.2	管网敷设	607.5	0.00	67.5	675.00				
	DN400	180		20	200.00	m	5000.00	400	
	DN300	157.5		17.5	175.00	m	5000.00	350	
	DN250	270		30	300.00	m	10000.00	300	
2.3	设备购置		592.20	65.8	658.00	m	1.00	6580000	
3	变电站	5000.00			5000.00	座	1.00	5000.00	
4	自动垃圾中转站	84.00	105.00	21.00	210.00	个	6.00	350000.00	
5	地下综合管廊	36000.00			36000.00	km	3.00	120000000.00	
6	停车位及室外硬化	3500.00			3500.00	m²	140000.00	250	包含停车场
7	景观绿化工程	1500.00			1500.00	m²	100000.00	150	
8	电气安装工程		661.20	440.81	1102.00	m²	190000.00	58	
9	给排水及消防工程		912.00	608.00	1520.00	m²	190000.00	80	

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。

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目总投资 426,000.00 万元，2023 年投入金额 138,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投资	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目	426,000.00	148,000.00	138,000.00	45,000.00	43,200.00	51,800.00

项目投资分月计划表

2023 年度，娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	3 月	4 月	5 月	6 月	-
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目	投资金额	10,000.00	15,000.00	15,000.00	10,200.00	25,000.00	-
	其中：专项债金额		15,000.00	15,000.00	10,200.00	25,000.00	-
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	25,000.00	19,800.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	138,000.00
	25,000.00	19,800.00					110,000.00

（二）资金筹措方案

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债

券资金。

项目总投资 426,000.00 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 216,000.00 万元，占总投资金额比例 50.70%，拟申请发行政府专项债券资金 210,000.00 万元。截至目前，本项目已于 2022 年 3 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（六期）-2022 年湖南省政府专项债券（二十三期）专项债券 32,600.00 万元，实际发行利率为 3.37%；于 2022 年 6 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（十五期）-2022 年湖南省政府专项债券（六十一期）专项债券 60,400.00 万元，实际发行利率为 3.22%；于 2022 年 10 月发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（二十七期）-2022 年湖南省政府专项债券（一百三十九期）专项债券 7,000.00 万元，实际发行利率为 3.08%；本次拟申请发行 40,200.00 万元，未来拟申请发行 69,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/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	
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设	426,000.00	216,000.00	100,000.00	40,200.00	0.00	69,800.00	0.00	0.00	20 年

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

本项目收入来源为租赁收入、停车位停车收入、污水处理收入。

1、租赁收入

1) 本项目标准厂房均用于出租，出租价格参考周边地区厂房出租价格水平，结合本项目具体情况，保守估计暂按 20 元/m²·月测算，考虑物价上涨因素，参考娄星区 2020 年地区生产总值达到 585.8 亿元，同比增长 4.4%；2021 年地区生产总值达到 652.0 亿元，同比增长 8.5%；2022 年地区生产总值达到 697.6 亿元，同比增长 7.0%；拟定单价每年上涨 3%，运营期出租率前两年为 80%、85%，第三年及以后为 90%。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

2图



场地空阔，厂内已装修完好，面积宽，位于镇中心

2021-12-16

娄底-新化

吉庆镇金星社区

1000m²
建筑面积

2元/m²/天
6万/月

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

4图



出租娄星涟钢800平方厂房

娄星-涟钢 | 旺达创业园 | 不可办环评

800m²
建筑面积

2.4万/月
1元/m²/天

2) 综合楼出租价格参考娄底类似综合办公场地价格水平，本项目综合楼出租价格暂按 30 元/m²·月测算，考虑物价上涨因素，参考娄星区 2020 年地区生产总值达到 585.8 亿元，同比增长 4.4%；2021 年地区生产总值达到 652.0 亿元，

同比增长 8.5%；2022 年地区生产总值达到 697.6 亿元，同比增长 7.0%；拟定单价每年上涨 3%，运营期出租率前两年为 80%、85%，第三年及以后为 90%。



市中心娄星广场，人文科技学院附近，民营市场旁，大...

娄星-城南 | 民营市场 | 可容纳74-148工位

商业综合体 中区(共13层)

张贤俊 娄底市家福房地产公司

商业综合体 可注册 可分割 免费车位

454m²
建筑面积

1.33元/m²/天
1.82万/月



城南新市政府附近，星星实验学校，五江碧桂园旁大型...

娄星-城南 | 汇通国际 | 可容纳131-261工位

商业综合体 高层(共30层)

张贤俊 娄底市家福房地产公司

商业综合体 可注册 可分割 办公家具

800m²
建筑面积

1元/m²/天
2.4万/月

娄底办公场地出租价格水平

3) 本项目露天堆场出租价格参考物联云仓实时数据关于历年来各时间段露天堆场的出租价格水平（见下图）（经市场调研发现，露天堆场的出租价格水平挂网数据较少）。综合考虑本项目所在地及项目具体情况，露天堆场出租价格按市场行情较低价预估，即 1.2 元/m²·月，考虑物价上涨因素，参考娄星区 2020 年地区生产总值达到 585.8 亿元，同比增长 4.4%；2021 年地区生产总值达到 652.0 亿元，同比增长 8.5%；2022 年地区生产总值达到 697.6 亿元，同比增长 7.0%；拟定单价每年上涨 3%，运营期出租率前两年为 80%、85%，第三年及以后为 90%。

岳阳岳阳楼区 10亩 空闲用地出租

土地编码:T699799 更新时间:2021-11-30 13:49:35 322 次查看

价格
20000 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

成交后，需支付交易服务费 [查看详情 >](#)

土地地点	湖南/岳阳/岳阳楼区		
土地用途	其它用地 空闲用地	流转类型	出租
流转年限	10 年	土地面积	10 亩

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)

邵阳隆回县3亩空闲土地使用权出租

土地编码:T706198 更新时间:2023-02-14 16:32:28 244 次查看

价格
10000 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

成交后，需支付交易服务费 [查看详情 >](#)

土地地点	湖南/邵阳/隆回县		
土地用途	其它用地 空闲用地	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	3 亩

金牌委托人 一对一匹配地源 [立即充值](#)

安全交易 资金担保 [立即查看](#)

溯源存证 土流链溯源存证 [立即查看](#)



2、停车位停车收入

本项目停车位停车场停车收费标准参考《娄底市发展和

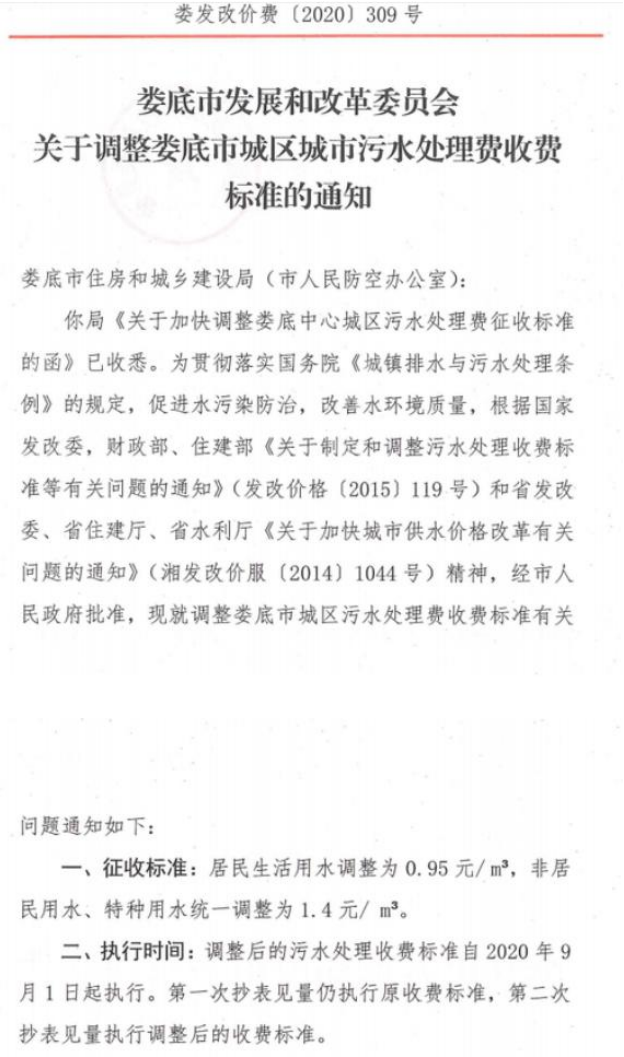
改革委员会关于我市城区道路临时停车泊位收费标准的批复》（娄发改价费〔2020〕231号）文件中：智慧停车+人工辅助：A类路段2.5元/30分钟；B类路段2元/30分钟。临时停车每次30分钟内免费（含30分钟），超过30分钟后开始计费，不足30分钟按30分钟计费，每个计费时段收费最高不超过40元。同时参考各小区停车位收费标准：60分钟内免费，超出1小时按前1小时5元，每增加一小时1.5元，不限收费上限。结合本项目具体情况综合考虑，本项目停车位停车价格暂按18元/个/天测算，考虑物价上涨因素，参考娄星区2020年地区生产总值达到585.8亿元，同比增长4.4%；2021年地区生产总值达到652.0亿元，同比增长8.5%；2022年地区生产总值达到697.6亿元，同比增长7.0%；拟定单价每年上涨3%，停车率运营期前两年为80%、85%，第三年及以后为90%。

3、污水处理收入

本项目建设规模保底污水处理量为20000m³/日，其中工业污水保底污水处理量为17000m³/日，生活污水保底污水处理量为3000m³/日。污水处理费按《娄底市发展和改革委员会关于调整娄底市城区城市污水处理费收费标准的通知》

（娄发改价费【2020】309号）收费依据收费，本项目工业污水处理价按1.40元/吨·日测算，生活污水处理价按0.95元/吨·日测算；根据娄底市物价局文件《湖南省物价局关于同意调整娄底市城区自来水价格的批复》（湘价函[2010]169

号) 收费标准收费, 本项目工业供水按 3.08 元/吨·日测算。污水处理率和供水率前两年为 80%、90%, 第三年及以后为 100%。



市自来水公司：

根据《湖南省物价局关于同意调整娄底市城区自来水价格的批复》（湘价函[2010]169号）文件精神，现就娄底城区自来水价格有关问题通知如下：

一、按照“补偿成本、合理收益、自我发展、逐步到位、节约用水、公平负担”的原则，娄底城区自来水价格每立方米调整（不含污水处理费、水资源费）为：居民生活用水1.99元，非居民生活用水3.08元，特种用水7.96元。

债券存续期内，娄底市娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治

区域基础设施建设项目预期总收入为 563,215.52 万元。具体收益如下表：

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2021 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.租赁收入	万元	445,432.07		4,550.40	19,919.38	21,723.84	22,375.55	23,046.82	23,738.22	24,450.37	25,183.88
1.1 标准厂房租赁收入	万元	389,048.26		3,974.40	17,397.94	18,973.98	19,543.20	20,129.50	20,733.38	21,355.39	21,996.05
出租面积	m²			828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00
出租单价	元/m²/月			20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60
出租率				80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2 综合楼租赁收入	万元	50,745.43		518.40	2,269.30	2,474.87	2,549.11	2,625.59	2,704.35	2,785.49	2,869.05
出租面积	m²			72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
出租单价	元/m²/月			30.00	30.90	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.90
出租率				80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3 露天堆场租赁收入	万元	5,638.38		57.60	252.14	274.99	283.23	291.73	300.48	309.50	318.78
出租面积	m²			200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
出租单价	元/m²/月			1.20	1.24	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.48
出租率				80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2.停车位 停车收入	万元	64,312.78		657.00	2,876.02	3,136.55	3,230.65	3,327.57	3,427.39	3,530.22	3,636.12
停车位数量	个			5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
停车费	元/个/天			18.00	18.54	19.10	19.67	20.26	20.87	21.49	22.14
停车率				80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.污水处理收入	万元	53,470.68		644.23	2,899.01	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13
3.1 工业 污水处理收入	万元	14,420.42		173.74	781.83	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70
日处理量	m³/日			17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
处理单价	元/m³			1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
日处理率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.2 生活 污水处理收入	万元	1,726.82		20.81	93.62	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
日处理量	m³/日			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
处理单价	元/m³			0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
日处理率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.3 工业 供水收入	万元	37,323.44		449.68	2,023.56	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40
日供水量	m³/日			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
供水单价	元/m³			3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08
供水率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

合计	万元	563,215.52		5,851.63	25,694.41	28,081.51	28,827.32	29,595.51	30,386.74	31,201.71	32,041.13
----	----	------------	--	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

续上表：

项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1.租赁收入	万元	25,939.40	26,717.58	27,519.11	28,344.68	29,195.02	30,070.87	30,973.00	31,902.19	32,859.25	16,922.52
1.1 标准厂房租赁收入	万元	22,655.93	23,335.61	24,035.68	24,756.75	25,499.45	26,264.43	27,052.36	27,863.94	28,699.85	14,780.42
出租面积	m²	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00	828,000.00
出租单价	元/m²/月	25.34	26.10	26.88	27.68	28.52	29.37	30.25	31.16	32.09	33.06
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2 综合楼租赁收入	万元	2,955.12	3,043.77	3,135.09	3,229.14	3,326.01	3,425.80	3,528.57	3,634.43	3,743.46	1,927.88
出租面积	m²	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
出租单价	元/m²/月	38.00	39.14	40.32	41.53	42.77	44.06	45.38	46.74	48.14	49.59
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3 露天堆场租赁收入	万元	328.35	338.20	348.34	358.79	369.56	380.64	392.06	403.83	415.94	214.21
出租面积	m²	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
出租单价	元/m²/月	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.82	1.87	1.93	1.98
出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.停车位停车收入	万元	3,745.21	3,857.56	3,973.29	4,092.49	4,215.26	4,341.72	4,471.97	4,606.13	4,744.31	2,443.32
停车位数量	个	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000

停车费	元/个/天	22.80	23.49	24.19	24.92	25.66	26.43	27.23	28.04	28.88	29.75
停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.污水处理收入	万元	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	3,221.13	1,610.56
3.1 工业污水处理收入	万元	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	868.70	434.35
日处理量	m³/日	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
处理单价	元/m³	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
日处理率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.2 生活污水处理收入	万元	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	52.01
日处理量	m³/日	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
处理单价	元/m³	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
日处理率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.3 工业供水收入	万元	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	2,248.40	1,124.20
日供水量	m³/日	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
供水单价	元/m³	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08
供水率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
合计	万元	32,905.73	33,796.27	34,713.52	35,658.29	36,631.41	37,633.72	38,666.09	39,729.44	40,824.69	20,976.40

（二）项目成本预测

根据《娄底产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括运营成本和相关税费，具体如下：

1、运营成本

本项目的主要成本包括：管理费用、污水处理成本、维修费用

1) 管理费用：包括项目租赁管理、停车位管理、污水处理管理相关工作人员工资及福利、日常办公费用等费用，参考周边地区类似项目管理费用取值，按项目营业收入的 2% 计取。

序号	项目名称	管理费用取值
1	国家级娄底经济技术开发区百亿油缸生产基地建设项目	营业收入的 2%
2	娄底市万宝新区 5G+智慧产业园建设项目	营业收入的 1%
3	娄底市娄星工业集中区绿色发展示范园钢铁生态小镇建设项目	营业收入的 2%

2) 污水处理成本：参照湖南省内采用相似工艺的污水处理项目，本项目污水处理成本药剂费单价按 0.025 元/m³ 计算；污泥处置及外运费按以下项目的均值 0.0343 元/m³ 计算。

序号	项目名称	药剂费单价（元/m ³ ）
1	桃江县乡镇污水处理及配套管网建设项目	0.0196
2	洞口县乡镇污水处理设施建设项目	0.0279
3	绥宁县乡镇污水处理及管网建设项目	0.0173
序号	项目名称	污泥处置及外运费单价（元/m ³ ）
1	桃江县乡镇污水处理及配套管网建设项目	0.0300
2	洞口县乡镇污水处理设施建设项目	0.0548
3	绥宁县乡镇污水处理及管网建设项目	0.0180

3) 维修费用：根据《企业会计准则——固定资产》和《建

设项目经济评价方法与参数》(第三版), 本项目维修费用按折旧费用的 1%计取, 项目固定资产折旧采用直线法计提折旧, 残值率为 5%, 房屋、建筑物折旧年限按 30 年。

2、相关税费

本项目税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税。

根据《增值税会计处理规定》(财会 2016 [22] 号)规划, 本项目增值税按营业收入的 9%计算, 城市维护建设税按照增值税的 7%计算, 地方教育附加费按照增值税的 5%计算, 按出租收入 12%缴纳房产税。

债券存续期内, 项目预计总成本为 86,490.61 万元。如下:

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2021 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理费用	万元	11,264.31		117.03	513.89	561.63	576.55	591.91	607.73	624.03	640.82
污水处理成本	万元	718.60		8.66	38.96	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29
维修费用	万元	1,153.11		17.21	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84
经营成本合计	万元	13,136.02		142.90	621.69	673.76	688.68	704.04	719.87	736.17	752.95
税费及附加	万元	73,354.58		546.05	2,390.33	2,606.86	2,685.07	2,765.62	2,848.59	2,934.04	3,022.07
合计	万元	86,490.61		688.95	3,012.02	3,280.62	3,373.74	3,469.66	3,568.45	3,670.21	3,775.02

续上表：

项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
管理费用	万元	658.11	675.93	694.27	713.17	732.63	752.67	773.32	794.59	816.49	419.53
污水处理成本	万元	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29	21.64
维修费用	万元	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	34.42
经营成本合计	万元	770.25	788.06	806.40	825.30	844.76	864.81	885.45	906.72	928.63	475.59
税费及附加	万元	3,112.73	3,206.11	3,302.29	3,471.30	6,890.97	7,088.76	7,292.49	7,502.32	7,718.46	3,970.54
合计	万元	3,882.97	3,994.17	4,108.69	4,296.60	7,735.73	7,953.57	8,177.94	8,409.05	8,647.08	4,446.13

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目预期总收入 563,215.52 万元，预期总支出合计 86,490.61 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 476,724.92 万元。

（二）项目融资还本付息情况

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目，已于 2022 年 3 月发行政府专项债券 32,600.00 万元，发行期限 20 年，实际发行利率为 3.37%；于 2022 年 6 月发行政府专项债券 60,400.00 万元，发行期限 20 年，实际发行利率为 3.22%；于 2022 年 10 月发行政府专项债券 7,000.00 万元，发行期限 20 年，实际发行利率为 3.08%。本次拟申请政府专项债券 40,200.00 万元，发行期限 20 年，根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均数上浮 20% 确定，据此，本次 20 年期债券的预测利率为 3.75%。未来拟申请政府专项债券 69,800.00 万元。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。

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
娄星 产业 开发 区涟 钢周 边环 境综 合整 治区 域基 础设 施建 设项 目	2022 年 3 月	0.00	32,600.00		32,600.00	0.00	0.00
	2022 年 6 月	32,600.00	60,400.00		93,000.00	0.00	0.00
	2022 年 9 月	93,000.00			93,000.00	549.31	549.31
	2022 年 10 月	93,000.00	7,000.00		100,000.00	0.00	0.00
	2022 年 12 月	100,000.00			100,000.00	972.44	972.44
	2023 年 3 月	100,000.00	40,200.00		140,200.00	549.31	549.31
	2023 年 4 月	140,200.00			140,200.00	107.80	107.80
	2023 年 6 月	140,200.00	69,800.00		210,000.00	972.44	972.44
	2023 年 9 月	210,000.00			210,000.00	1,303.06	1,303.06
	2023 年 10 月	210,000.00			210,000.00	107.80	107.80
	2023 年 12 月	210,000.00			210,000.00	2,281.19	2,281.19
	2024 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2025 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2026 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2027 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2028 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2029 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2030 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2031 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2032 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2033 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2034 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2035 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2036 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2037 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2038 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2039 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2040 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2041 年	210,000.00			210,000.00	7,384.10	7,384.10
	2042 年	210,000.00		100,000.00	110,000.00	5,862.35	105,862.35
	2043 年	110,000.00		110,000.00	0.00	2,062.50	112,062.50
	合计		210,000.00	210,000.00		147,682.00	357,682.00

（三）项目融资平衡情况

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目偿债资金来源为租赁收入、停车位停车收入、污水处理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 476,724.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目
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
娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目	476,724.92	210,000.00	357,682.00	1.33

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总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	1.18	1.33	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.33	1.31

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 1.18，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 1.31，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。

娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					建设期/运营期	运营期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	989,215.52	23,000.00	125,000.00	138,000.00	45,000.00	43,200.00	57,651.63	25,694.41	28,081.51	28,827.32	29,595.51
1.1	资本金	216,000.00	23,000.00	25,000.00	28,000.00	45,000.00	43,200.00	51,800.00				
1.2	债券资金流入	210,000.00		100,000.00	110,000.00							
1.3	运营收入	563,215.52						5,851.63	25,694.41	28,081.51	28,827.32	29,595.51
1.4	回收固定资产余值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	现金流出	848,561.06	23,000.00	125,000.00	138,000.00	45,000.00	43,200.00	59,873.05	10,396.12	10,664.72	10,757.84	10,853.76
2.1	建设投资	426,000.00	23,000.00	125,000.00	138,000.00	45,000.00	43,200.00	51,800.00				
2.2	运营成本	13,136.02						142.90	621.69	673.76	688.68	704.04
2.3	税金及附加	73,354.58						546.05	2,390.33	2,606.86	2,685.07	2,765.62
2.4	运营期利	126,070.4						7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10

	息	5										
2.5	债券本金	210,000.00										
3	净现金流量	140,654.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,221.42	15,298.29	17,416.79	18,069.48	18,741.75
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,221.42	13,076.87	30,493.66	48,563.14	67,304.89

续上表：

序号	项目													
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	现金流入	30,386.74	31,201.71	32,041.13	32,905.73	33,796.27	34,713.52	35,658.29	36,631.41	37,633.72	38,666.09	39,729.44	40,824.69	20,976.40
1.1	资本金													
1.2	债券资金流入													
1.3	运营收入	30,386.74	31,201.71	32,041.13	32,905.73	33,796.27	34,713.52	35,658.29	36,631.41	37,633.72	38,666.09	39,729.44	40,824.69	20,976.40
1.4	回收固定资产余值													
1.5	流动资金回收													
2	现金流出	10,952.5	11,054.	11,159.	11,267.	11,378.	11,492.	11,680.	15,119.	15,337.	15,562.	15,793.	114,509	116,508

		5	31	12	07	27	79	70	83	67	04	15	.43	.63
2.1	建设投资													
2.2	运营成本	719.87	736.17	752.95	770.25	788.06	806.40	825.30	844.76	864.81	885.45	906.72	928.63	475.59
2.3	税金及附加	2,848.59	2,934.04	3,022.07	3,112.73	3,206.11	3,302.29	3,471.30	6,890.97	7,088.76	7,292.49	7,502.32	7,718.46	3,970.54
2.4	运营期利息	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	7,384.10	5,862.35	2,062.50
2.5	债券本金												100,000.00	110,000.00
3	净现金流量	19,434.19	20,147.40	20,882.01	21,638.65	22,418.00	23,220.73	23,977.59	21,511.58	22,296.05	23,104.05	23,936.30	-73,684.74	-95,532.23
4	累计净现金流量	86,739.08	106,886.48	127,768.49	149,407.14	171,825.14	195,045.87	219,023.46	240,535.04	262,831.09	285,935.14	309,871.44	236,186.70	140,654.47

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井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。

应对措施：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。

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

本项目主管部门是娄底市娄星工业集中区管理委员会。

主管部门负责按照 2023 年湖南省园区建设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项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目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《娄星产业开发区涟钢周边环境综合整治区域基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023年3月14日