

湖南省长沙市 2023 年城乡冷链等物流基础设施 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2023 年城乡冷链等物流基础设施专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 9,900.00 万元，其中开福区 9,900.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限（年）
开福区	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	9,900.00	15
总计		9,900.00	

**开福区 2023 年城乡冷链等物流基础设施
专项债券
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目
预期收益与融资平衡方案**

长沙市开福区长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目拟发行城乡冷链等物流基础设施类型专项债券 9,900.00 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
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十二期）	9,900.00 万元	15 年	长沙金霞经济开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

开福区隶属于湖南省长沙市。开福区因千年古刹开福寺而得名，是“楚汉名城”和湖湘文化的重要发祥地，也是中国四大名绣之一湘绣的发源地。其东与长沙县、芙蓉区交界，西与岳麓区毗连，北与望城区相邻，南与天心区相接，下辖16个街道，土地总面积188k m²。开福区是长株潭城市群“两型社会”建设试点的重要区域，也是长沙推进“大城北”战略的核心区域。

长沙金霞经济开发区地处长沙市开福区北部，总规划面积84k m²，四至范围为：南起捞刀河，北至沙河，西临湘江，东至规划中的长青路。长沙金霞经济开发区是经湖南省人民政府批准成立的省级重点开发区，以长株潭“两型社会”新型产业示范基地、开福区的核心工业组团、北部新城的重要经济增长单元为目标，按照“两型社会”的建设要求，充分发挥金霞经济开发区“靠港、靠站、临市”的区位优势，大力发展以专用设备制造为主的先进制造业以及特种新型材料业，大力发展高端服务业，重点建设以军民融合为主导的高新技术产业集聚区。

长沙市开福区 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	10,410,432.00	11,352,948.00	11,802,312.00
居民人均可支配收入（元）	61,075.00	65,412.00	68,748.00

一般公共预算收入	604,679.00	666,117.00	640,906.00
政府性基金收入	347,721.00	362,068.00	-
其中：国有土地出让收入	281,204.00	235,068.00	148,225.00
政府性基金支出	347,567.00	360,132.00	229,614.00
其中：国有土地出让支出	281,204.00	235,068.00	148,225.00

注：2023 年部分数据待正式决算公开后明确，目前暂按内部预计数。

（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（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	项目总投资约 310,927.18 万元，本项目各物流大通道的配套建设均位于金霞物流园范围内，本项目计划从 2020 年 1 月开始，到 2023 年 12 月完工，建设周期 48 个月。	本项目建设内容包括谭湾路、龙杉路、鹤杉路等金霞物流园范围内的物流大通道提质扩容及互联互通，冷链物流基地、物流装备智造园、物流专业人才公寓、大型货运停车场、综合物流信息服务平台建设。	长沙金霞经济开发区管理委员会	《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目立项的批复》（长金管发[2019]40号）； 《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目可行性研究报告的批复》（长金管发[2019]63号）； 《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目环境影响报告表审批意见》（长金管环[2019]32号）； 《关于变更长沙（金霞）物流枢纽建设项目名称的批复》（长金审[2020]071号）； 长沙市开福区住房和城乡建设局《关于高岭路（彭家巷路-明秀路）道路工程初步设计审查的批复》（开住建（金）发[2019]006号） 长沙市开福区住房和城乡建设局《关于高岭路（明秀路-中青路）道路工程初步设计审查的批复》（开住建（金）发[2019]007号） 《长沙金霞经济开发区管理委员会关于玉轩路（明秀路-青辅路）道路工程初步设计审查的批复》（长金管发[2019]61号） 中华人民共和国建设用地规划许可证：地字第 430101202210163 号 地字第 430101202210164 号 地字第 430101202010029 号

				地字第430101202110045号 地字第430101202110044号 中华人民共和国建设工程规划许可证：建字第430101202210386号 中华人民共和国建筑工程施工许可证： 编号：430105202208020101 编号：430105202011050101 编号：4301052019080101JX 编号：4301052019080102JX 编号：4301052019080201JX
--	--	--	--	--

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

金霞经济开发区是湖南省唯一集水运、公路、铁路、航空和管道五元化网络交通运输优势于一体的物流园区，正以跻身全国先进园区为目标，致力于成为一座依托现代物流发展起来的商贸服务新城，一座依托现代物流繁荣起来的商贸旅游名城，一座依托现代物流链接起来的生态宜居福城。通过城郊道路工程、市政配套设施项目的实施，加快项目区基础设施建设，改善区域基础设施条件和生态环境，完善区域功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐城镇的创建水平，发挥城镇的聚集效应和辐射作用，带动经济资源重组整合，引导生产要素合理流动，促进人口在城镇的集聚，创造出新的消费需求，促进二三产业发展。因此，项目的建设有利于长沙金霞经济开发区带动产业结构、产品结构和就业结构的调整，实现资源的优化配置。

（二）社会效益分析

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

1、提高城市开发建设水平，拉动区域经济和城市经济的发展

近年来，长沙市开福区发展速度全面提升，配套设施日趋完善，投资环境日渐优化，经济指标稳步增长，吸引了大批国内外客商前来投资兴业，有效地促进了行业聚集和企业集群的快速发展，进而带动现代工业的发展。本项目的建设，以实现与外部城市空间的有机结合及交通系统的有效联系，促进长沙市经济发展，提高长沙市的城市开发建设水平，进一步改善长沙工业投资环境。

项目在设计上力求采用新型理念，充分考虑使用者的需要。在建筑结构、自动控制系统、消防系统等方面采用国外

先进理念，创建现代化、高效的生产生活环境。

2、提高所在地居民收入

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

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目申报的投向领域为城乡冷链等物流基础设施类型。根据中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33号）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）等相关法律法规规定，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目已取得立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划，不涉及负面清单领域。

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目已取得下列审批文件：

1、长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目立项的批复》

2019年4月30日，长沙金霞经济开发区管理委员会向湖南金霞发展集团有限公司出具《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目立项的批复》（长金管发[2019]40号），同意项目立项，建设单位为湖南金霞发展集团有限公司。

2、长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目可行性研究报告的批复》

2019年6月12日，长沙金霞经济开发区管理委员会向湖南金霞发展集团有限公司出具《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目可行性研究报告的批复》（长金管发[2019]63号），同意湖南金霞发展集团有限公司实施项目建设，项目建设内容主要包括金霞物流园范围内的物流大通道提质扩容及互联互通、冷链及仓储基地建设、配套物流装备智造园、大型货运停车场、物流专业人才公寓建设、物流信息服务平台建设等，项目估算总额为310927.18万元，建设周期为48个月。

3、长沙金霞经济开发区管理委员会《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目环境影响报告表审批意见》

2019年7月15日，长沙金霞经济开发区管理委员会为项目出具《关于长沙（金霞）物流枢纽建设项目环境影响报告表审批意见》（长金管环[2019]32号），同意湖南金霞发展集团有限公司在长沙市开福区金霞经济开发区实施项目建设。

4、长沙金霞经济开发区管理委员会《关于变更长沙（金霞）物流枢纽建设项目名称的批复》

2020年4月2日，长沙金霞经济开发区管理委员会向湖南金霞发展集团有限公司出具《关于变更长沙（金霞）物流枢纽建设项目名称的批复》（长金审[2020]071号），同意

将长沙（金霞）物流枢纽建设项目名称变更为长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目。

5、其他审批文件

序号	审批文件名称	文号
1	长沙市开福区住房和城乡建设局《工程初步设计审查的批复》	开住建（金）发[2019]006号
2		开住建（金）发[2019]007号
3		长金管发[2019]61号
4	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第430101202210163号
		地字第430101202210164号
		地字第430101202010029号
		地字第430101202110045号
		地字第430101202110044号
5	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第430101202210386号
6	中华人民共和国建筑工程施工许可证	编号：430105202208020101
		编号：430105202011050101
		编号：4301052019080101JX
		编号：4301052019080102JX
		编号：4301052019080201JX

项目计划从2020年1月开始，到2023年12月完工，建设周期48个月。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本次项目专项债券资金需求9,900.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据财政部关于引发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

项目使用标准年限为50年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。（1）工程结构设计使用年限依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012确定。活载根据房屋建筑使用功能，依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年。（2）路面设计采用双轮组单轴荷载100kN（BZZ-100）作为标准轴载，设计使用年限为10年。

（七）项目绩效目标

湖南省政府债务项目绩效目标表

单位：万元

项目名称	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目
项目实施单位	长沙金霞经济开发区管理委员会
项目资金 （万元）	资金总额：310,927.18万元
项目实施进度计划	一、项目资本金136,127.18万元；

	二、专项债资金：47,800.00 万元					
	三、市场化融资：银行融资 127,000.00 万元					
	项目实施内容					
项目绩效目标	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	开始时间		完成时间		
	本项目建设任务包括谭湾路、龙杉路、鹤杉路等金霞物流园范围内的物流大通道提质扩容及互联互通，冷链物流基地、物流装备智造园、物流专业人才公寓、大型货运停车场、综合物流信息服务平台建设。带动产业结构、产品结构和就业结构的调整。	2020 年 1 月		2023 年 12 月		
项目绩效指标	一级指标					
	产出指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准	
	效益指标	数量指标	厂房	平方米	139428	
			人才公寓	平方米	75000	
			停车场	个	1813	
			物流大通道	米	15427	
			质量指标	质量合格率	≥95%	≥95%
			时效指标	项目建设进度	按计划实施	完成及时率 ≥ 90%
			成本指标	建设成本	建设成本节约率	收益覆盖债务本息
	运营成本	运营成本节约率				

		经济效益指标	带动产业结构、产品结构和就业结构的调整	区域内资源的优化	促进金霞经开区经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	加快新型城镇化建设	聚集人口，促进农村人口转移和就业		
			对所在地区相关产业的影响	促进开福区金霞经开区的发展；推进长沙“大城北”战略		
		生态效益指标	提高园区单位土地产出，节约土地	大力发展先进制造业，高端服务业		
		可持续影响指标	促进金霞经开区经济发展；增加居民就业机会，提高居民经济收入	地区 GDP 上升，居民收入提高		
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥ 90%	≥ 90%	

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目投资估算依据如下：

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

（2）湖南省建设厅颁发的 2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》。

（3）安装工程依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。湖南省建设厅湘建价（2019）130 号文件《关于发布<2019 年湖南省建设工程人工工资单价>的通知》，长

沙市建安工程按 110 元/日，装饰工程按 140 元/日。

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

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

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

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

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

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

(10) 土地费用按建设单位提供的数据计算。

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

项目投资总额为 310,927.18 万元，其中：工程费用 191,012.60 万元，工程建设其他费用 83,382.58 万元（征地拆迁费用 62,976.10 万元），预备费及建设期利息 36,532.00 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标 (元/*)	
一	工程建设费用	172,161.03	18,851.57		万元	191,012.60		191,012.60
1	物流大通道	70,944.00			m²	463079		70,944.00
2	冷链物流基地	23,400.00	7,800.00		m²	120000		31,200.00
3	物流装备智造园	20,991.03	6,997.01		m²	158071		27,988.04
4	物流专业人才公寓	56,355.00			m²	170000		56,355.00
5	大型货运停车场	471.00			亩	23.55		471.00
6	综合物流信息服务平台		4,054.56		项	1		4,054.56
二	工程建设其他费用			83,382.58				83,382.58
1	征地拆迁费			62,976.10				62,976.10
2	建设单位管理费			1,304.05				1,304.05
3	工程监理费			2,372.15				2,372.15
4	前期工作费			153.53				153.53
5	工程勘察费			1,018.03				1,018.03
6	工程设计费			3,393.42				3,393.42
7	工程量清单及清单计价编制费			334.22				334.22
8	概算审核费			84.11				84.11
9	审核工程量清单及清单计价			106.49				106.49
10	结算审核费			406.78				406.78
11	基坑、桩基专项质量检测费			180.00				180.00
12	节能审查服务费			75.00				75.00
13	环境影响咨询费			65.00				65.00
14	水土保持设施补偿费			69.56				69.56
15	工程保险费			1,146.08				1,146.08
16	劳动安全卫生评审费			955.06				955.06
17	场地准备及临时设施费			3,820.25				3,820.25

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	经济技术指标			合计
					单位	数量	指标 (元/*)	
18	工程质量检测费			477.53				477.53
19	绿色建筑技术措施费			278.22				278.22
20	建设综合报建费			4,167.00				4,167.00
三	基本预备费及建设期利息			36,532.00				36,532.00
五	项目总投资	172,161.03	18,851.57	119,914.59				310,927.18

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。

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目总投资310,927.18万元，2023年投入金额68,232.18万元，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	前期投入	2023年
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	310,927.18	242,695.00	68,232.18

2023年度，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目本次拟发行专项债券9,900.00万元；2023年6月拟发行专项债券金额100.00万元。

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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
	投资金额	242,695.00	2,900.00	1,620.00	2,200.00	2,320.00	4,480.00	4,300.00
	其中：专项债金额				860.00	1,960.00	3,580.00	3,600.00
项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	1,840.00	2,320.00	4,100.00	6,700.00	6,070.00	27,282.18	68,232.18
	其中：专项债金额							10,000.00

(二) 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为资本金 136,127.18 万元，发行专项债券筹集 47,800.00 万元，剩余 127,000.00 万元拟采取银行融资等形式进行筹集。

项目总投资 310,927.18 万元，其中：用于项目支出的资本金 136,127.18 万元；拟申请发行政府专项债券资金 47,800.00 万元；已发行政府专项债券 37,800.00 万元，其中 2020 年 2 月发行政府专项债券 21,800 万元，利率为 3.3%；2020 年 5 月发行政府专项债券 6,000 万元，利率为 2.86%；2022 年 1 月发行政府专项债券 10,000 万元，利率为 3.21%；本次拟发行专项债券 9,900.00 万元；未来拟发行专项债券金额 100.00 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	
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	310,927.18	136,127.18	37,800.00	9,900.00	0	100.00	0	127,000.00	15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

项目收入来源为冷链物流中心仓出租收入、冷链物流中心仓出售收入、冷链物流办公楼出租收入、冷链物流办公楼出售收入、物流装备智造园厂房出租收入、物流装备智造园厂房出售收入、公租房出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入、信息服务平台服务收入等。

收入测算参考依据:

厂房销售价格调查表

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

注：信息源于 58 同城网、中工招商网

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

出售开福区青竹湖路, 适合研发办公, 面积100平起

分享 反馈

红本厂房 高速路口

更新时间: 3天前



6700 元/㎡ 咨询顾问租金信息或预约看厂

90㎡ 标准厂房 砖混结构 二楼以上
面积 类型 结构 楼层

信息编号 a16079801 厂房新旧 暂无参数

区域位置 湖南-长沙-开福-青竹湖



肖先生

房源由我维护, 知晓房源特色

4008863806转0



李源

德发集团(长沙)有限公司

营业执照编号: 9143010558895981XA



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

基础信息

类型 厂房出售
土地性质 工业用地

可办环评 是
产权年限 2063



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

(出售) 星沙自贸区可享受购房补贴三层独栋厂房

价格可面议 随时可看 更新于2021-12-19 216人已浏览



1400 万元 7368.42元/㎡ (价格可面议)

1900m²

建筑面积

独院厂房

厂房类型

全新

厂房新旧

区域: 星沙区-泉塘

地址: 未来智汇城招商中心-长沙市长沙县

地图



张权力

长沙未来云创置业有限公司

营业执照编号: 91430100MA4FNA4M5M



电话联系TA 在线咨询

扫一扫, 进详情

同类物业销售价格调查表

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

注：信息源于 58 同城网。

长沙【切换城市 湘潭】58APP58首页

登录/注册个人中心商家中心帮助中心联系客服网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

在58同城，长沙房产信息，长沙写字楼出售，长沙县写字楼出售，长沙县周边写字楼出售

(出售) 地铁口，开发商一手热销房源

纯写字楼新盘可注册可分割更新于2021-12-2695人已浏览



128万元7730.4元/m²

165.58m²建筑面积

20~41个推荐工位数

毛坯装修程度

轻松买铺，财富增值>

长沙58同城>长沙房产信息>长沙写字楼出售>开福写字楼出售

(出售) 开发商直售，酒店物业租售中，地铁口，独立电梯

商务酒店新盘可注册可分割免费车位更新于2021-12-0974人已浏览



6000万元7500元/m²

8000m²建筑面积

1200~2400个推荐工位数

毛坯装修程度

轻松买铺，财富增值>

楼盘：芙蓉北路

地址：开福区湖南省长沙市开福区



刘先生
个人
已在58注册10年
已实名认证

电话联系TA

在线咨询

扫一扫，进详情

概况描述配套图片位置看现场楼盘问答猜你喜欢

概况我有类似房源，免费发布>

总价6000万元

单价7500元/m²

性质写字楼新盘

面积8000m²

壹号座品

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

(出售) 出售开福开福区政府商业综合体

商业综合楼 新房 可注册 免停车位 更新于2021-10-13 32人已浏览

生成房源报告 收藏 0人气 举报



218 万元 6987.18元/m²

轻松买铺，贷来财富 >

312m² 建筑面积 52~104个 推荐工位数 毛坯 装修程度

楼盘: 会展跨境产贸城 地址: 开福区·开福区政府 长沙市开福区湘...

詹丽 个人 已在58注册4年 已实名认证



电话联系TA 在线咨询 扫一扫，进详情

概况 描述 配套 图片 位置 看现场 楼盘问答

概况 我有类似房源，免费发布 >

售价 218万元 性质 写字楼新盘 单价 6987.18元/m² 面积 312m²

猜你喜欢



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

(出售) 中小企业平台，低成本创业，随时交付

商业综合楼 新房 可注册 可分割 办公家具 免停车位 更新于2021-12-31 49人已浏览

生成房源报告 收藏 0人气 举报



88.45 万元 7650.72元/m²

轻松买铺，贷来财富 >

115.61m² 建筑面积 13~27个 推荐工位数 毛坯 装修程度

楼盘: 天顶大厦 地址: 岳麓区·雷锋大道 雷锋大道679号

何英 长沙山地产有限公司 营业执照号码: 91430100MA4Q614M9P



电话联系TA 在线咨询 扫一扫，进详情

概况 描述 配套 图片 楼盘 位置 看现场

概况 我有类似房源，免费发布 >

售价 88.45万元 性质 写字楼新盘 单价 7650.72元/m² 面积 115.61m²

猜你喜欢



冷链仓储租赁价格调查表

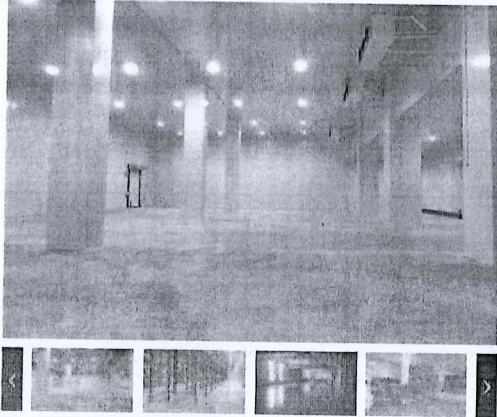
物业类型	名称	出租单价 (元/m²/月) (不含物业费)	位置
冷链仓储	开福区大型冷库	60	长沙市开福区中青路
	高铁南站附件冷冻库	105	长沙市雨花区高铁南站附件
	高标多温仓库	105	开福区沙坪街道
	黑石铺冷库	105	天心区新开铺

注: 信息源于安居客网

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 开福仓库出租

开福区大型冷库(冷藏+冷冻+干仓)

更新于2021-11-20



请输入房源相关信息

搜房源

126.67 万/月 2元/m²/天

21111m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 开福

地址: 长沙市开福区中青路



刘先生
个人房东

已实名认证



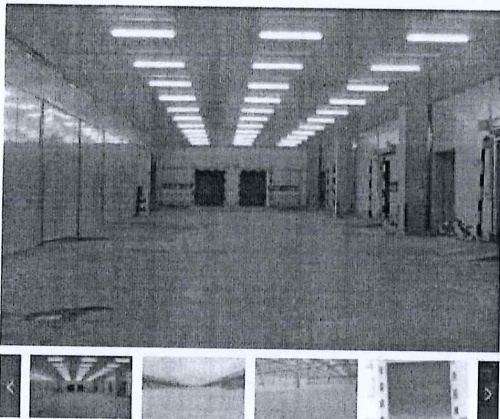
扫一扫, 进详情

电话联系TA

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 雨花仓库出租 > 雨花周边仓库出租

长沙雨花高铁南站附近有冷冻冷藏库干仓2000-5000出租

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



请输入房源相关信息

搜房源

31.5 万/月 3.5元/m²/天

3000m²

建筑面积

高台库

仓库类型

500m²

起租面积

区域: 雨花雨花周边

地址: 湖南省长沙市雨花区



苏玲
所属公司: 兴和物流

营业执照编码: 91430103329335033Q



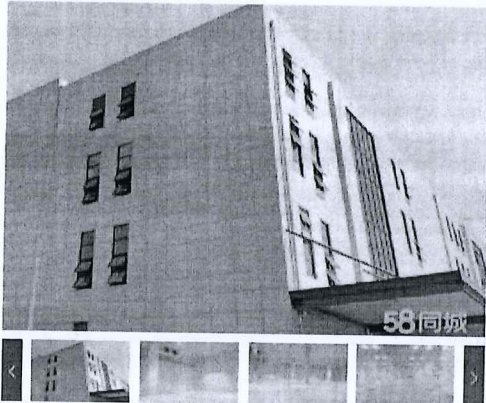
扫一扫, 进详情

电话联系TA

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 开福仓库出租 > 开福周边仓库出租

高标多温仓库, 资质齐全, 交通便利

更新于2022-01-02



请输入房源相关信息

搜房源

525 万/月 3.5元/m²/天

50000m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 开福开福周边

地址: 沙坪街道



陈先生
个人房东

已实名认证



扫一扫, 进详情

电话联系TA

更新于2021-12-29



525万/月 3.5元/m²/天

50000m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域：天心新开铺

地址：黑石冷库 地图



毓斌
个人房东

已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

基础信息

内部详情

配套设施

详细信息

图片

位置

基础信息

类型：仓库出租

押付：面议

地址：天心·新开铺 黑石冷库

建筑面积：50000m²

起租期：面议

相似房源



星沙华天大酒店(潇湘东路店)-长沙市长沙县

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

2020年上半年全国冷库平均租金走势

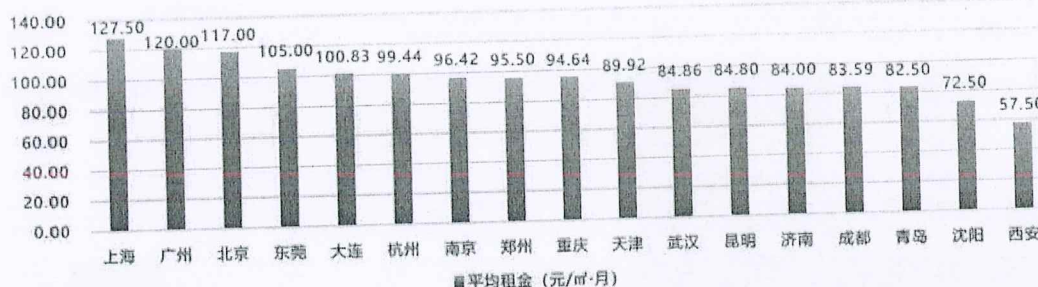
平均租金(元/m²·月)



数据来源：物联云仓平台

物联云仓数据研究院研究及绘制 ©2020 B 50yc Inc

2020年上半年全国部分地区冷库平均租金



数据来源：物联云仓平台

物联云仓数据研究院研究及绘制 ©2020 B 50yc Inc

办公楼租赁价格调查表

物业类型	名称	出租单价(元/m²/月)(不含物业费)	位置
------	----	---------------------	----

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

注：信息源于58同城网。

长沙 [切换城市 湘潭] 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

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

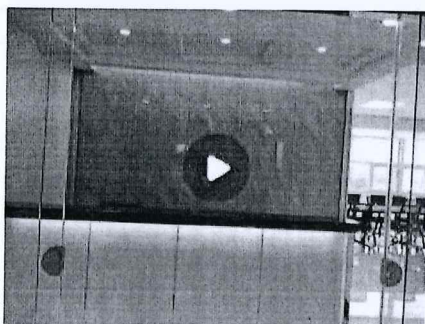
(出租) 多套供选！地铁口！麓谷企业广场新长海新世界旁精装拎包办公

生成房源报告

☆收藏

安居 纯写字楼 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-12-31 53人已浏览

2人气 举报



1.67 元/m²/天 6513元/月

轻松买铺，货来财富 >

130m²

建筑面积

15~30个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘：麓谷新长海中心

地址：岳麓区-麓谷大道 麓谷大道627号

地图



胡兰桂

长沙市九州房地产经纪有限公司

营业执照编码：91430102MA4R783AXE



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情

概况

描述

配套

图片

楼盘

位置

看现场

楼盘问答

猜你喜欢

概况 我有类似房源，免费发布 >

整租 1.67元/m²/天

性质

二手写字楼

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

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

(出租) 出租天心友阿奥特莱斯纯写字楼

生成房源报告

☆收藏

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-12-29 56人已浏览

1人气 举报



2.22 元/m²/天 2000元/月

轻松买铺，货来财富 >

30m²

建筑面积

5~10个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘：中南总部基地

地址：天心区-友阿奥特莱斯 雨花区万家丽...

地图



胡生

个人

已在58注册4年

已实名认证



电话联系TA

在线沟通

扫一扫，进详情

58同城·房产

请输入房源相关信息

免费发布

搜房源

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙写字楼出租 > 开福写字楼出租 > 山语城写字楼出租

(出租) 在开福区金霞跨境产贸城内

生成房源报告

☆ 收藏

0人气 举报

商业综合楼 新苑 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-10-26 8人已浏览



1.33 元/m²/天 1.4万/月

轻松买铺，货来财富 >

350m²
建筑面积

46~93个
推荐工位数

简装
装修程度

楼盘: 嘉得企业总部大楼-地下停车场

地址: 开福区-山语城 长沙市开福区湘江北... 地图



游波
个人
已在58注册6年
已实名认证



电话联系TA



在线沟通

扫一扫，进详情

厂房租赁价格调查表

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

注: 信息源于中工招商网、58 同城网



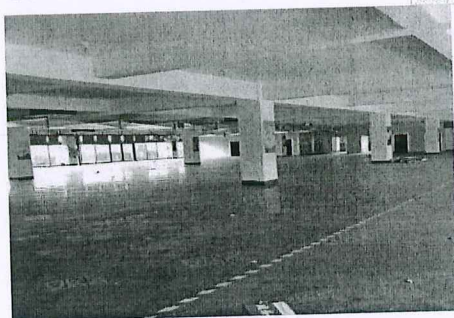
已实名认证 已资质认证

扫一扫，进详情

卓尔军民融合产业园1200平厂房出租

更新于2021-01-21

收藏



3.36 万/月 0.93元/m²/天

1200m²
建筑面积

标准厂房
厂房类型

28m²
占地面积

区域: 开福开福周边

地址: 军民融合产业园-3栋-长沙市开福区 地图



凌莹琦
所经公司: 卓尔
置业招商电话: 9143010558895981XA



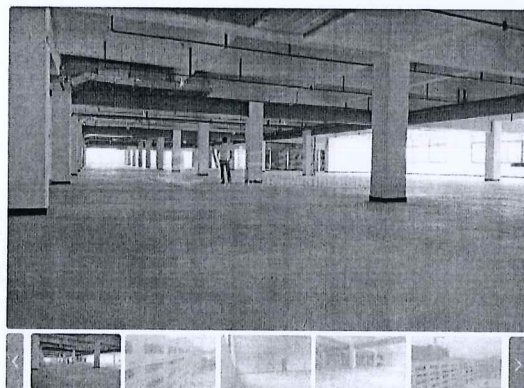
扫一扫，进详情

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

麓谷高新区40000平全新标准厂房招租一楼层高6米可分租

[分享](#)
[反馈](#)

[可办环评](#)
[工业园](#)
[可办公](#)
[更新时间: 3天前](#)



35元/㎡/月
 [咨询顾问信息或预约看厂](#)

4万㎡
标准厂房
砖混结构
二楼以上

面积
 类型
 结构
 楼层

信息编号: **a18062755**
 厂房新旧: **全新**

区域位置: **湖南·长沙·岳麓·麓谷**

郑沛

房源由我维护, 知晓房源特色

4008863806转207



微信扫码搜索








[在线留言](#)
[预约看厂](#)

周边公寓租赁价格调查表

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

注: 信息源于 58 同城网

条件: 开福 x 一室 x 筛选: 新城和樾 x

开福租房	个人房源	核验真房	经纪人	安选房源	品牌公寓	视频房源	VR看房	联系客服
	安选	整租 可短租!!! 精装公寓性价比超高 全新家电 拎包入住 1室 34㎡ 经政府平台权属核验 八一桥 新城和樾 来自经纪人: 湖南新环境地产 童毅						
						1200元/月		
	安选	整租 新增! 新城和樾精装温馨高端公寓! 价格美丽! 1室 32㎡ 经政府平台权属核验 山语城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 艾增兵				10-29		
						1199元/月		
	安选	整租 新城和樾恒大御景全新公寓手次出租 1100元月 拎包入住 1室 36㎡ 经政府平台权属核验 山语城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 刘决丰				10-31		
						1100元/月		
	安选	整租 醉(新) 精装公寓 价格实在 家电齐全 拎包入住 1室 35.98㎡ 经政府平台权属核验 山语城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 陈德保				10-28		
						1200元/月		
	7图	整租 新城和樾 精装公寓 1100月 1室 38㎡ 经政府平台权属核验 山语城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 石伟				09-02		
						1100元/月		
	10图	整租 新城和樾 1室1厅1卫 1300元月 电梯房 1室 36㎡ 经政府平台权属核验 山语城 新城和樾(商住楼) 来自经纪人: 湖南新环境地产 谭靖				12-26		
						1300元/月		
	安选	整租 新城和樾(商住楼) 1室1厅1卫 1室 34㎡ 山语城 新城和樾(商住楼)				10-31		
						1500元/月		

热推房源 **hot**



开福 / 开福区政
1室 35㎡
1000元/月



开福 / 伍家
1室 57㎡
2100元/月



开福 / 开福区政
1室 60㎡
1500元/月



梁支座



短租房



建筑设计排名



条件: 开福 x 一室 x 筛选: 极目楚天 x

开福租房

个人房源

核验真房

经纪人

优选房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系客服



整租 | 极目楚天 精装公寓 配套齐全 拎包入住

09-01

1室 40㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 黄柯

1300元/月

热推房源 hot



开福 / 开福区政

1室 35㎡

1000元/月



整租 | 极目楚天附近钱隆世家公寓, 民宿装修风格, 拎包入住...

09-19

1室 40㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 唐秀平

1600元/月



开福 / 伍家

1室 57㎡

2100元/月



整租 | 小清新 舒适 精装修! 极目楚天全新首 () 次公寓...

10-29

1室 46㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 艾增兵

1388元/月



整租 | 极目楚天精装公寓 装修清新 交通便利

08-27

1室 43㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 孙圣武

1500元/月



开福 / 开福区政

1室 60㎡

1500元/月



整租 | 极目楚天精装公寓 家电齐全随时可以看

10-16

1室 43㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 徐仁恒

1200元/月



整租 | 钱隆公寓 精装一房家私家电 钥匙在手 随时看房

09-11

1室 43㎡ 经政府平台权属核验

山语城 极目楚天

来自经纪人: 湖南新环境地产 曾虹

1500元/月

条件: 开福 x 一室 x 筛选: 钱隆世家 x

开福租房

个人房源

核验真房

经纪人

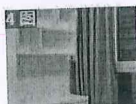
安选房源

品牌公寓

视频房源

VR看房

联系客服



整租 | 福晟钱隆世家公寓 精装修 配套齐全 拎包入住

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 黄柯

1600元/月

09-01

热推房源 hot

开福 / 开福区政
1室 60平
1500元/月

整租 | 福晟钱隆世家1室1厅1卫 1500元月

1室 40㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 刘小凤

1500元/月

10-17



整租 | 钱隆世家公寓 精装修 温馨干净 1800月

1室 43㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 吴秀珍

1800元/月

10-23



整租 | 福晟钱隆世家 1室0厅1卫

1室 45㎡

开福区政府 福晟钱隆世家

来自个人房源

1500元/月

10-29

开福 / 伍家
1室 57平
2100元/月

整租 | 钱隆世家精装公寓 一室一厅 随时看房 拎包入住

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭文贞

1500元/月

22小时前

开福 / 开福区政
1室 35平
1000元/月

整租 | 钱隆世家精装公寓 家具家电齐全 附近商业成熟 环...

1室 42㎡ 经政府平台权属核验

山语城 福晟钱隆世家(商住楼)

来自经纪人: 湖南新环境地产 冯鑫

1500元/月

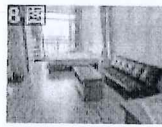
09-23



写字楼出售



建筑设计排名



整租 | 塞纳公馆现代简约风公寓 拎包入住 交通便利

1天前

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

1200元/月

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳



整租 | 塞纳公馆精装公寓 家具家电齐全 交通便利 拎包入住

10-29

1室 37㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

1300元/月

来自经纪人: 湖南新环境地产 彭琼芳



整租 | 捞刀河边 塞纳公馆 精装修一房 拎包入住 第一次出...

10-28

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

1500元/月

来自经纪人: 乾居地产 黄红



整租 | 世纪城塞纳公馆精装 家电齐全 交通方便 采光好 学...

10-24

1室 38㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

1400元/月

来自经纪人: 湖南新环境地产 朴柳英



整租 | 必租系列! 精装一房地铁口! 看房随时联系! 房东...

10-15

1室 39.43㎡ 经政府平台权属核验

湘江世纪城 塞纳公馆(商住楼) 距1号线开福区政府地铁站步行1878m

1300元/月

来自经纪人: 湖南新环境地产 高刘华

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

2010-2020年8月中国217个城市房价涨幅排名					
序号	城市	2010年12月 房价(元/m ²)	2020年8月 房价(元/m ²)	10年房价增长 (元/m ²)	10年房价涨幅
1	深圳	17313	75249	57936	334.6%
2	厦门	12281	48285	36004	293.2%
3	东莞	6402	19265	12863	200.9%
4	佛山	2887	8594	5707	197.7%
5	南阳	2757	8175	5418	196.5%
6	大理	4807	13680	8873	184.6%
7	广州	13120	37261	24141	184.0%
8	临沂	3353	9281	5928	176.8%
9	北京	22612	62514	39902	176.5%
10	合肥	6092	16671	10579	173.7%
11	宿迁	3472	9058	5586	160.9%
121	唐山	6962	12876	5914	84.9%
122	南昌	6657	12295	5638	84.7%
123	长沙	6026	11111	5085	84.4%
124	恩施	3237	5953	2716	83.9%
125	湖州	3100	5678	2578	83.2%
126	资阳	3245	5937	2692	83.0%
127	长春	5595	10223	4628	82.7%
128	盐城	5807	10595	4788	82.5%
129	邯郸	5357	9770	4413	82.4%
130	阳江	2340	6075	2735	81.9%
131	龙岩	6409	11594	5185	80.9%

新建仓库、办公楼、厂房销售单价参考项目周边地区类似项目销售情况和本项目实际情况进行预测分别为：计算期第1年冷链物流中心仓出售 6600 元/m²，办公楼出售 7200 元/m²，厂房 6800 元/m²。仓库、办公楼、厂房、公租房出租价格参考周边地区类似项目租赁情况和本项目实际情况预测分别为：计算期第1年冷链物流中心仓出租 60 元/m²/月（含物业管理费），办公楼出租 45 元/m²/月（含物业管理费），厂房 35 元/m²/月（含物业管理费），公租房出租 35 元/m²/月（含物业管理费）。

（1）冷链物流中心仓出租收入

冷链物流中心仓出租单价计算期第1年按 60 元/m²/月

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

（2）冷链物流中心仓出售收入

冷链物流中心仓计算期第 3-6 年采用出租方式，第 7-11 年采用出租+出售的方式，出售面积按冷链物流中心仓总面积的 50% 计算，出售单价每年上浮 3.50%。计算期第 7-11 年每年出售面积的比例按总出售面积的 20% 计。

（3）冷链物流办公楼出租收入

冷链物流办公楼可出租面积按冷链物流办公楼总面积的 50% 计算，冷链物流办公楼出租单价按 45 元/m²/月计算，出租单价每年上浮 3.5% 计算。计算期第 3 年部分办公楼建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按 60%、70%、80%、90% 逐年增长，计算期第 7 年及之后均按全部出租计算。

（4）冷链物流办公楼出售收入

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

（5）物流装备智造园厂房出租收入

物流装备智造园厂房出租单价计算期第1年按35元/m²/月计算，出租单价每年上浮3.50%。计算期第3年部分厂房建成投入使用（计算期第3年1-6月为建设期，7-12月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第7年及之后均按全部出租（扣除销售部分）计算。

（6）物流装备智造园厂房出售收入

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

（7）公租房出租收入

物流装备智造园和人才公寓的公租房均出租，计算期第1年出租单价按35元/m²/月计算，每年上浮3.5%计算。计算期第3年部分公租房建成投入使用（计算期第3年1-6月为建设期，7-12月为运营期），出租面积占可出租面积的比例按60%、70%、80%、90%逐年增长，计算期第7年及之后均按全部出租计算。

（8）停车位出租收入

冷链物流基地、物流装备智造园、货运停车场等配套车位均出租，出租单价依据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价调〔2019〕217号），出租单价按20.00元/天计算，车位

出租价格每 5 年上浮 5.00% 计算。计算期第 3 年部分停车场建成投入使用（计算期第 3 年 1-6 月为建设期，7-12 月为运营期），停车位出租比例按可出租车位数的 60%、70%、80%、90% 逐年增长，计算期第 7 年及之后均按 90% 出租率计算。

（9）充电桩服务收入

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

（10）信息服务平台服务收入

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

参照物通网物信通会员 2380-3680 元/年，注册会员 300 万以上；

中国物通网代

1、中国物通网物信通会员：会员类型不同，提供的服务不同，具体价格如下：

会员类型	会员收费标准/年	代理商分成	备注
快递公司	3680元/年	1840元	可同时使用物通下载软件高级会员功能
物流公司	3680元/年、5880元/年、9880元/年、16800元/年、25800元/年	1840元/年、2940元/年、4940元/年、8400元/年、12900元/年	可同时使用物通下载软件高级会员功能
车主	2380元/年	1190元	可同时使用物通下载软件高级会员功能
海运空运	2580元/年	1290元	可同时使用物通下载软件高级会员功能

中国物通网

确长期建设

确定

词条创建者：匿名用户

目录

中国物通网简介

团队成员

中国物通网简介

优质互联网物流企业中国物通网，目前注册会员将近300万家，是国内排名xxx的互联网物流信息交互平台，国家发改委专项资金扶持项目，是目前注册会员企业最多、信息发布最活跃、浏览量xxx的物流信息平台！是国内xxx实现以企业在线发货为起点，系统整合物流企业、接送运输车辆、上门接货、手机终端打印票据、运送过程在线查询、送货上门的物流全链条在线交易平台！目前已与券商谈妥，准备挂牌新三板！融资金额2000万，出让股权10%

货拉拉平台会员 299-709 元/月，3588-8508 元/年，月活司机 295 万以上；

货拉拉会员收费标准2022

目前为止，货拉拉会员有三种类型，分别为初级会员、高级会员、以及超级会员。2022年货拉拉会员收费标准为299-1099 元之间，以长沙地区为例：

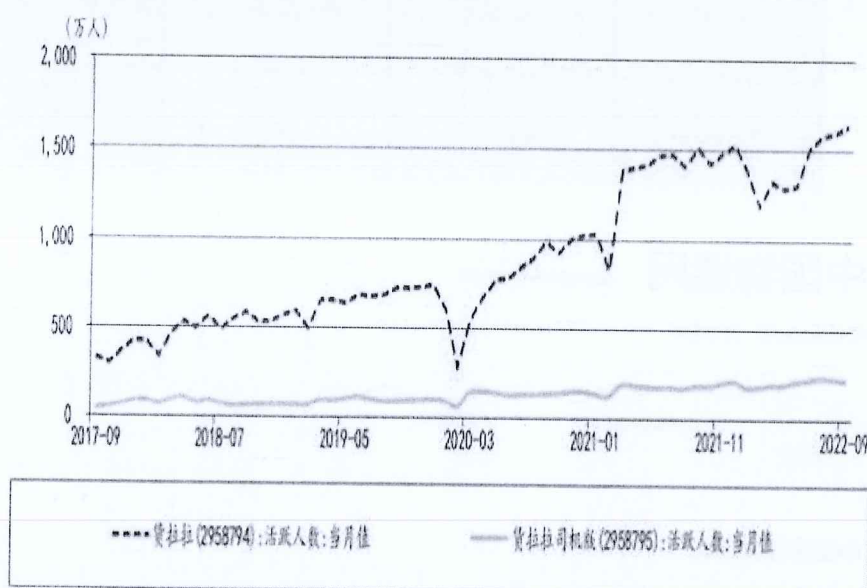
初级会员：299元/月；

高级会员：539元/月；

超级会员：709元/月。

货拉拉会员收费各个地区之间是有所差异的，城市消费能力越大，价格会越高，部分地区超级会员甚至能达到836-1099元。

图表 2. 货拉拉月活用户数（月）



资料来源：通联数据，中银证券

靖添交通观点

参照物通网物信通会员 2380-3680 元/年，注册会员 50 万以上；货拉拉平台会员 399-599 元/月，4788-7188 元/年，月活司机 48 万以上；结合本项目实际情况，辐射范围及公益性定位，会员费按 500-1000 元/年考虑，注册会员 1-2 万，会员会费收入暂按 1900 万/年，广告费等其他服务收入 100

万/年，即信息服务平台服务收入合计按 2000 万/年，服务收入价格按每年上浮 1% 计算。

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目建设期为 2020 年 1 月至 2023 年 12 月，该项目采用边建设、边运营模式，测算运营期为 2022 年至 2038 年，按照前述收入测算依据，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目收入具体情况如下：

项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	冷链物流中心 仓出租收入	108,421.01	2,443.29	5,900.59	6,979.74	8,127.06
2	冷链物流中心 仓出售收入	45,942.52				
3	冷链物流办公 楼出租收入	8,901.75	124.96	301.80	357.00	415.70
4	冷链物流办公 楼出售收入	6,111.27		1,436.90	1,338.47	1,231.39
5	物流装备智造 园厂房出租收 入	83,058.07	1,871.57	4,519.60	5,346.30	6,225.76
6	物流装备智造 园厂房出售收 入	62,159.05				
7	公租房出租收 入	182,095.30	2,556.20	6,172.89	7,302.01	8,503.18
8	停车位出租收 入	27,960.04	545.75	1,273.41	1,455.33	1,637.24
9	充电桩服务收 入	32,532.52	732.46	1,569.87	1,779.74	1,884.68
10	信息服务平台 服务收入	36,860.83	2,000.00	2,020.00	2,040.20	2,060.60
合计		594,042.36	10,274.23	23,195.06	26,598.79	30,085.61

项目收入预测表（续表 1）

单位：万元

序号	收入类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	冷链物流中心仓 出租收入	8,411.04	7,738.03	7,007.62	6,217.14	5,362.16

2	冷链物流中心仓 出售收入	8,567.42	8,867.28	9,177.6	9,498.86	9,831.32
3	冷链物流办公楼 出租收入	478.05	494.81	512.09	529.98	548.55
4	冷链物流办公楼 出售收入	1,115.18	989.33			
5	物流装备智造园 厂房出租收入	6,442.92	5,928.06	5,368.77	4,762.55	4,107.74
6	物流装备智造园 厂房出售收入	11,591.51	11,997.21	12,417.11	12,851.70	13,301.52
7	公租房出租收入	9,777.53	10,120.72	10,475.28	10,841.20	11,220.75
8	停车位出租收入	1,637.24	1,719.11	1,719.11	1,719.11	1,719.11
9	充电桩服务收入	1,884.68	1,983.01	1,983.01	1,983.01	1,983.01
10	信息服务平台服 务收入	2,081.21	2,102.02	2,123.04	2,144.27	2,165.71
合计		51,986.78	51,939.58	50,783.67	50,547.82	50,239.87

项目收入预测表（续表 2）

单位：万元

序号	收入类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	冷链物流中心仓 出租收入	5,549.70	5,744.22	5,945.07	6,152.89	6,368.31
2	冷链物流中心仓 出售收入	-	-	-	-	-
3	冷链物流办公楼 出租收入	567.73	587.61	608.17	629.42	651.46
4	冷链物流办公楼 出售收入	-	-	-	-	-
5	物流装备智造园 厂房出租收入	4,251.68	4,400.62	4,554.54	4,714.29	4,879.04
6	物流装备智造园 厂房出售收入	-	-	-	-	-
7	公租房出租收入	11,613.95	12,020.78	12,441.24	12,877.62	13,327.63
8	停车位出租收入	1,719.11	1,805.06	1,805.06	1,805.06	1,805.06
9	充电桩服务收入	1,983.01	2,081.34	2,081.34	2,081.34	2,081.34
10	信息服务平台服 务收入	2,187.37	2,209.24	2,231.33	2,253.64	2,276.18
合计		27,872.55	28,848.87	29,666.75	30,514.26	31,389.02

项目收入预测表（续表 3）

单位：万元

序号	收入类型	2036 年	2037 年	2038 年
----	------	--------	--------	--------

1	冷链物流中心仓出租收入	6,591.34	6,821.97	7,060.84
2	冷链物流中心仓出售收入	-	-	-
3	冷链物流办公楼出租收入	674.27	697.85	722.30
4	冷链物流办公楼出售收入	-	-	-
5	物流装备智造园厂房出租收入	5,049.60	5,225.99	5,409.04
6	物流装备智造园厂房出售收入	-	-	-
7	公租房出租收入	13,793.55	14,275.38	14,775.39
8	停车位出租收入	1,805.06	1,895.11	1,895.11
9	充电桩服务收入	2,081.34	2,179.67	2,179.67
10	信息服务平台服务收入	2,298.94	2,321.93	2,345.15
合计		32,294.10	33,417.90	34,387.50

(二) 项目预期成本预测

本项目成本费用包括：职工薪酬及福利、修理费、销售费用、管理费用。

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

类似项目成本费用情况表

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
1	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	总投资 12.9 亿元	职工薪酬	按人员 40 人，人均工资福利按 8 万元/年计
			维修费用	按固定资产原值的 0.15% 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
			其他运营成本	按 100 万元每年测算
2	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	总投资 50 亿元	工资福利费	按人员 20 人，人均薪酬按 6 万元/年
			管理费用	按租赁、停车、物管、动力收入的 1% 计取
			修理费	按固定资产折旧额的 1% 计取
3	长沙消费电子产业园 1.1 期项目	总投资 7.6 亿元	职工薪酬	人员暂按 30 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算

序号	项目名称	项目情况	成本构成	计算说明
			维修费用	按折旧费的 5% 计算
			销售费用	按销售收入的 2% 计算
			管理费用	按经营收入的 1% 计算
			职工工资及福利费用	人员 12 人，工资福利按平均每年 5 万元/人进行估算
4	韶山高新技术产业园标准厂房建设项目	总投资 8.6 亿元	维修费用	维修费用按当年固定资产折旧费用的 2% 计
			销售费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房销售收入的 1.0% 计算
			管理费用	按企业总部大楼、后勤配套中心、地下停车库、员工用房、仓库、标准化厂房出租收入的 1.0% 计算
			职工薪酬	人员暂按 40 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算
本项目	长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	总投资 31.09 亿元	维修费用	按折旧费的 10% 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
			职工薪酬	人员暂按 40 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算

（1）职工薪酬及福利。项目共需要相关工作人员暂按 40 人计，人均工资及福利费按 6.0 万元/年计算。福利费按照工资的 14% 计算，工资标准考虑每年上涨 3.5%。

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

（4）销售费用：按经营收入的 1% 计算。

（5）管理费用：按经营收入的 1% 计算。

（6）税金及附加确定

1）增值税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目适用增值税税率 9%。

2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会

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

3) 印花税: 按出租收入 0.03%缴纳印花税。

4) 房产税: 按出租收入的 12%计算。

5) 所得税税率按照 25%考虑。

项目成本预测表

单位: 万元

序号	成本类型	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	人员工资及福利费用	6,218.00	273.60	283.20	293.20	303.60
2	销售费用	5,940.45	102.74	231.95	265.99	300.86
3	管理费用	5,940.45	102.74	231.95	265.99	300.86
4	修理费用	15,368.66	207.69	484.68	853.64	852.07
5	应交增值税	25,263.78	-	-	-	-
6	税金及附加	49,840.39	839.52	2,038.86	2,408.89	2,802.43
7	所得税	62,192.47	870.62	2,530.36	1,277.51	2,170.86
合计		170,764.20	2,396.91	5,801.00	5,365.22	6,730.68

项目成本预测表 (续表 1)

单位: 万元

序号	成本类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	人员工资及福利费用	314.40	325.60	336.80	348.40	360.40
2	销售费用	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40
3	管理费用	519.87	519.40	507.84	505.48	502.40
4	修理费用	824.17	796.46	2,489.54	2,489.54	2,489.54
5	应交增值税	-	-	-	1,792.76	3,764.32

6	税金及附加	3,182.95	3,088.22	2,976.01	3,075.63	3,185.07
7	所得税	7,692.92	8,090.42	2,062.58	1,871.80	1,493.60
合计		13,054.18	13,339.50	8,880.61	10,589.09	12,297.73

项目成本预测表（续表 2）

单位：万元

序号	成本类型	2012 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人员工资及福利费用	373.20	386.40	400.00	414.00	428.40
2	销售费用	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89
3	管理费用	278.73	288.49	296.67	305.14	313.89
4	修理费用	716.86	716.86	716.86	346.15	346.15
5	应交增值税	2,174.76	2,254.21	2,320.76	2,437.91	2,509.08
6	税金及附加	2,898.94	3,000.89	3,104.37	3,217.46	3,328.26
7	所得税	2,843.01	3,072.76	3,347.24	4,537.79	4,727.51
合计		9,564.23	10,008.10	10,482.57	11,563.59	11,967.18

项目成本预测表（续表 3）

单位：万元

序号	成本类型	2036 年	2037 年	2038 年
1	人员工资及福利费用	443.20	458.80	474.80
2	销售费用	322.94	334.18	343.88
3	管理费用	322.94	334.18	343.88
4	修理费用	346.15	346.15	346.15
5	应交增值税	2,582.74	2,674.18	2,753.06
6	税金及附加	3,442.98	3,563.44	3,686.47
7	所得税	4,922.96	5,206.04	5,474.49
合计		12,383.91	12,916.97	13,422.73

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目运营期预计总收入 594,042.36 万元，预计总成本 170,764.20 万元，项目净收益为 423,278.16

万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目 2020 年 2 月已发行政府专项债券 21,800 万元，发行利率为 3.30%；2020 年 5 月已发行政府专项债券 6,000 万元，利率为 2.86%；2022 年 1 月已发行政府专项债券 10,000 万元，利率为 3.21%；本次拟发行专项债券 9,900.00 万元，根据 2023 年 1 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 3.62%；未来拟于 2023 年 6 月发行专项债券 100 万元，根据 2023 年 1 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 3.62%。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。

序号	地区	项目名称	拟融资年份	拟融资额度	年利率	年限 (年)	存续期利 息
1	长沙市 开福区	长沙（金霞）物流 枢纽建设 （二期） 项目	2020 年 2 月	21,800.00	3.30%	7	5,035.80
2			2020 年 5 月	6,000.00	2.86%	7	1,201.20
3			2022 年 1 月	10,000.00	3.21%	15	4,815.00
4			2023 年	10,000.00	3.62%	15	5,430.00
合计				47,800.00			16,482.00

项目已市场化融资 92,000.00 万元，其中：2020 年、2021 年、2022 年贷款 26,000.00 万元、26,000.00 万元、40,000.00 万元，2023 年计划贷款 35,000.00 万元，融资利率为 4.9%。

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目中，停车位出租收入、充电桩服务收入为政府性基金收入；厂房、仓库、办公楼租售收入、公租房出租收入、信息服务平台服务收入

为专项收入。其中，政府性基金收入用于偿还专项债券，其他专项收入用于偿还专项债券及市场化融资，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

本项目市场化融资主体为企业法人项目单位湖南金霞发展集团有限公司，不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）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
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	2020 年度		27,800.00		27,800.00		
	2021 年度	27,800.00			27,800.00	891.00	891.00
	2022 年度	27,800.00	10,000.00		37,800.00	1,051.50	1,051.50
	2023 年度 3 月	37,800.00	9,900.00		47,700.00	1,393.00	1,393.00
	2023 年度 6 月	37,800.00	100.00		47,800.00	1,393.00	1,393.00
	2024 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
	2025 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
	2026 年度	47,800.00			47,800.00	1,574.00	1,574.00
	2027 年度	47,800.00		27,800.00	20,000.00	1,574.00	29,374.00
	2028 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2029 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2030 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2031 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2032 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2033 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2034 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00

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
	2035 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2036 年度	20,000.00			20,000.00	683.00	683.00
	2037 年度	20,000.00		10,000.00	10,000.00	522.50	10,522.50
	2038 年度	10,000.00		10,000.00		181.00	10,181.00
	合计		47,800.00	47,800.00	494,600.00	16,482.00	64,282.00

项目市场化融资还本付息情况表

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
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	2020 年度		26,000.00		26,000.00	637.00	637.00
	2021 年度	26,000.00	26,000.00		52,000.00	1,911.00	1,911.00
	2022 年度	52,000.00	40,000.00	2,600.00	89,400.00	3,528.00	6,128.00
	2023 年度	89,400.00	35,000.00	9,000.00	115,400.00	5,238.10	14,238.10
	2024 年度	115,400.00		11,000.00	104,400.00	5,654.60	16,654.60
	2025 年度	104,400.00		13,000.00	91,400.00	5,115.60	18,115.60
	2026 年度	91,400.00		24,000.00	67,400.00	4,478.60	28,478.60
	2027 年度	67,400.00		200.00	67,200.00	3,302.60	3,502.60
	2028 年度	67,200.00		28,000.00	39,200.00	3,292.80	31,292.80
	2029 年度	39,200.00		18,000.00	21,200.00	1,920.80	19,920.80
	2030 年度	21,200.00		8,000.00	13,200.00	1,038.80	9,038.80
	2031 年度	13,200.00		3,200.00	10,000.00	646.80	3,846.80
	2032 年度	10,000.00		2,000.00	8,000.00	490.00	2,490.00
	2033 年度	8,000.00		2,000.00	6,000.00	392.00	2,392.00
	2034 年度	6,000.00		2,000.00	4,000.00	294.00	2,294.00
	2035 年度	4,000.00		2,000.00	2,000.00	196.00	2,196.00
	2036 年度	2,000.00		2,000.00		98.00	2,098.00
	合计		127,000.00	127,000.00		38,234.70	165,234.70

项目专项债券及市场化融资还本付息情况表

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
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	----------

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
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	2020 年度		53,800.00		53,800.00	637.00	637.00
	2021 年度	53,800.00	26,000.00		79,800.00	2,802.00	2,802.00
	2022 年度	79,800.00	50,000.00	2,600.00	127,200.00	4,579.50	7,179.50
	2023 年度	127,200.00	45,000.00	9,000.00	163,200.00	6,631.10	15,631.10
	2024 年度	163,200.00		11,000.00	152,200.00	7,228.60	18,228.60
	2025 年度	152,200.00		13,000.00	139,200.00	6,689.60	19,689.60
	2026 年度	139,200.00		24,000.00	115,200.00	6,052.60	30,052.60
	2027 年度	115,200.00		28,000.00	87,200.00	4,876.60	32,876.60
	2028 年度	87,200.00		28,000.00	59,200.00	3,975.80	31,975.80
	2029 年度	59,200.00		18,000.00	41,200.00	2,603.80	20,603.80
	2030 年度	41,200.00		8,000.00	33,200.00	1,721.80	9,721.80
	2031 年度	33,200.00		3,200.00	30,000.00	1,329.80	4,529.80
	2032 年度	30,000.00		2,000.00	28,000.00	1,173.00	3,173.00
	2033 年度	28,000.00		2,000.00	26,000.00	1,075.00	3,075.00
	2034 年度	26,000.00		2,000.00	24,000.00	977.00	2,977.00
	2035 年度	24,000.00		2,000.00	22,000.00	879.00	2,879.00
	2036 年度	22,000.00		2,000.00	20,000.00	781.00	2,781.00
	2037 年度	20,000.00		10,000.00	10,000.00	522.50	10,522.50
	2038 年度	10,000.00		10,000.00		181.00	10,181.00
	合计		174,800.00	174,800.00		54,716.70	229,516.70

（三）项目融资平衡情况

项目偿债资金来源为厂房、仓库、办公楼租售收入，公租房出租收入，车位出租收入、充电桩服务收入，信息服务平台服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 423,278.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.84 倍。长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目中，停车位出租收入、充电桩服务收入为政府性基金收入；厂房、仓库、办公楼租售收入、公租房出租收入、信息服务平台服

务收入为专项收入。其中，专项债券偿债资金来源为停车位出租收入、充电桩服务收入，及部分冷链物流办公楼出租收入、冷链物流办公楼出售收入、信息服务平台服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 80,065.41 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；市场化融资偿债来源为厂房、仓库、办公楼租售收入、公租房出租收入、信息服务平台服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 343,212.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.08 倍。

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	423,278.16	174,800.00	229,516.70	1.84

专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目专项债券预计融资本金	项目专项债券融资本息	预计用于专项债券融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	80,065.41	47,800.00	64,282.00	1.25

市场化融资收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目市场化融资预计融资本金	项目市场化融资本息	预计用于市场化融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目	343,212.75	127,000.00	165,234.70	2.08

项目				
----	--	--	--	--

同时，长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

项目单因素敏感性分析

项目/条件	单位：万元		
	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	594,042.36	534,638.12	594,042.36
累计经营现金流出	170,764.20	170,764.20	187,840.62
累计净经营现金	423,278.16	363,873.92	406,201.74
本息合计	229,516.70	229,516.70	229,516.70
本息保障倍数	1.84	1.59	1.77

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 1.59，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 1.77，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

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

项目现金流预测表

单位：万元

年度	经营活动净 现金流量	投资活动净 现金流量	筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计盈余资 金
2020 年		-97,788.00	97,788.00		
2021 年		-57,958.00	57,958.00		
2022 年	7,877.32	-81,220.25	76,330.50	2,987.57	2,987.57
2023 年	17,394.06	-64,916.63	52,601.08	5,078.51	8,066.08
2024 年	21,233.57		-18,228.60	3,004.97	11,071.05
2025 年	23,354.93		-19,689.60	3,665.33	14,736.38
2026 年	38,932.60		-30,052.60	8,880.00	23,616.38
2027 年	38,600.08		-32,876.60	5,723.48	29,339.86
2028 年	41,903.06		-31,975.80	9,927.26	39,267.12
2029 年	39,958.73		-20,603.80	19,354.93	58,622.05
2030 年	37,942.14		-9,721.80	28,220.34	86,842.39
2031 年	18,308.32		-4,529.80	13,778.52	100,620.91
2032 年	18,840.77		-3,173.00	15,667.77	116,288.68
2033 年	19,184.18		-3,075.00	16,109.18	132,397.86
2034 年	18,950.67		-2,977.00	15,973.67	148,371.53
2035 年	19,421.84		-2,879.00	16,542.84	164,914.37
2036 年	19,910.19		-2,781.00	17,129.19	182,043.56
2037 年	20,500.93		-10,522.50	9,978.43	192,021.99
2038 年	20,964.77		-10,181.00	10,783.77	202,805.76
合计	423,278.16	-301,882.88	81,410.48	202,805.76	

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

六、潜在风险评估

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

（一）建设风险

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

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

（二）工期和工程质量风险及防范

风险描述：尽管本项目体量较小，但工程管理和建设资金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，为保证及时竣工，在工程管理方面，项目将通过详细的施工计划和优秀的项目经理统筹兼顾，资金方面，公司自有资金及时足额投入，

债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指长沙金霞经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照城乡冷链等物流基础设施项目工作要求并根据城乡冷链等物流基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行城乡冷链等物流基础设施专项债券项目库，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，做好城乡冷链等物流基础设施专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好城乡冷链等物流基础设施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。

及时回收租金回款。工程质检方面，通过监理公司和一定数量的工程管理人员进行监督，严格执行国家及公司及时控制标准进行实时监控。

总之，该项目定位准确，优势明显，租金价格定价合理，在片区内具有明显的公益性及行业带动效力，在同类物业中具备优越的竞争力，加之若严格控制建设成本，能将项目风险控制到较低水平。

七、还款保障措施

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

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

（本页无正文，为《开福区 2023 年城乡冷链等物流基础设施专项债券长沙（金霞）物流枢纽建设（二期）项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

开福区财政局



长沙金霞经济开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日