

湖南省长沙市 2023 年交通基础设施建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2023 年交通基础设施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 6,000.00 万元，其中湘江新区（岳麓区）6,000.00 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）
湘江新区（岳麓区）	湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	6,000.00	15
总计		6,000.00	

长沙市本级 2023 年交通基础设施专项债券 湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目

预期收益与融资平衡方案

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目拟发行基础设施建设项目专项债券 6,000.00 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
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	2023 年湖南省交通基础设施专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（一期）	6,000.00	15 年	湖南湘江新区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，是湖南省省会，首批国家历史文化名城，全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；是全国重要的综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇，2022 年黄花机场吞吐量 1998.3 万人次、居中部第 1 位、全国第 12 位。下辖 6 个区 2 市 1 县，设有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区（湘江新区），全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 1,004.79 万人，2022 年实现地区生产总值（GDP）13,966.10 亿元。

长沙市 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）	12,142.52	13,270.70	13,966.10
居民人均可支配收入（元）	57,971.00	55,587.00	58,850.00
一般公共预算收入	1,100.09	1,200.00	1201.80
政府性基金收入	1,093.41	1,120.00	1,065.25
其中：国有土地出让收入	1,043.61	1,197.00	暂未公示
一般公共预算支出	1,328.58	1,323.00	1,548.53
政府性基金支出	1,328.58	1,323.00	1,289.27
其中：国有土地出让支出	809.53	1037.93	暂未公示

长沙市本级 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）	448.32	475.22	暂未公示
居民人均可支配收入（元）	602.28	576.65	暂未公示
一般公共预算收入	676.51	587.09	479.00
政府性基金收入	615.63	520.10	462.10
其中：国有土地出让收入	336.03	403.35	461.87
政府性基金支出	448.32	475.22	494.41
其中：国有土地出让支出	602.28	576.65	暂未公示

注：2022年支出数据为快报数，以决算数为准

(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
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	项目位于梅溪湖国际新城，项目总投资118,600.00万元，已于2021年11月开工，计划于2025年7月全部工程完工。	本项目由中轴线地下空间西段一期和西段二期(包含地下人防设施、地下避难空间、地下停车场、配套经营物业及地面绿化)、金菊路社会停车场、木槿路社会停车场四个子项目组成。	湖南湘江新区管理委员会	<p>1、长沙市发展和改革委员会《关于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目立项的批复》(湘新发改投[2020]102号)；</p> <p>2、长沙市发展和改革委员会《关于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目可行性研究报告的批复》(湘新发改投[2020]136号)；</p> <p>3、长沙市发展和改革委员会《关于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目可行性研究报告调整的批复》(湘新发改投[2022]12号)；</p> <p>4、长沙市水利局关于《湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》(湘新水保发[2020]42号)；</p> <p>5、建设项目环境影响登记表(备案号:20204399000100000005)；</p> <p>6、用地预审与选址意见书:用字第430104202120019号、用字第430101202120023号；</p> <p>7、初步设计批复:长沙市住房和城乡建设局核发《关于中轴线地下空间西段项目一期(金桂路-三环线)初步设计的批复》(湘新建发(直投)[2021]52号)；《关于木槿路停车场初步设计的批复》(湘新建发(直投)[2021]7号)；</p> <p>8、概算批复:湘新财概[2021]12号、湘新财概[2022]3号；</p> <p>9、建设用地规划许可证:地字第430101202120026号、地字第430101202120117号；地字第43010120220057号；</p> <p>10、建设工程规划许可证:建字第430101202120129；</p> <p>11、建筑工程施工许可证:430191202111240101、430191202209290501；</p> <p>长沙市自然资源和规划局核发《中华人民共和国不动产权证书》(湘(2022)长沙市不动产权第0336128号、湘(2022)长沙市不动产权第0339909号)、湘(2022)长沙市不动产权第0318595号。</p>

湖南梅溪湖国际新城停车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。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

长沙市总体发展步伐日益加快，城市配套基础设施建设的完善将是实现长沙市提高城市核心竞争力的先决条件，随着长沙市经济可持续发展战略的实施，长沙市的城市发展规划也将逐步展开。工程建成后改善了长沙基础设施供应状况，将改善招商引资环境，改善了城市居民居住水平，促进长沙市城市经济的快速发展，加快长沙市的城市化进程，具有十分显著的经济效益。

（二）社会效益分析

近年来，长沙市经济快速发展，各项社会事业取得了显著进步。随着城市人口的大量增加，人民群众的物质文化生活需求日益增长。南部片区公共设施不完善，部分地段甚至没有基本的公共基础设施。不仅严重影响了市容市貌，更给人民群众的生活工作交通各方面造成种种不便。本项目的实施将对位于长沙市梅溪湖片区基础设施进行建设，使该区域的停车等公共基础设施得到根本改善，消除安全隐患，优化区域环境，提升城市形象，使广大人民群众能在配套完善、环境优美、舒适又宜业宜居的环境中生活工作，提高他们的幸福感和满意度。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目的投向领域为交通基础设施中的城市停车场领域，不涉及负面清单领域；

（2）已办理立项及可研批复：长沙市发展和改革委员会《关

于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目立项的批复》（湘新发改投[2020]102号）、长沙市发展和改革委员会《关于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（湘新发改投[2020]136号）、长沙市发展和改革委员会《关于湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目可行性研究报告调整的批复》（湘新发改投[2022]12号）

已取得相关前期手续文件：

（1）长沙市水利局关于《湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（湘新水保发[2020]42号）；

（2）建设项目环境影响登记表（备案号：20204399000100000005）；

（3）用地预审与选址意见书：用字第430104202120019号、用字第430101202120023号；

（4）初步设计批复：长沙市住房和城乡建设局核发《关于中轴线地下空间西段项目一期（金桂路-三环线）初步设计的批复》（湘新建发（直投）〔2021〕52号）、《关于木槿路停车场初步设计的批复》（湘新建发（直投）〔2021〕7号）；

（5）概算批复：湘新财概[2021]12号、湘新财概[2022]3号；

（6）建设用地规划许可证：地字第430101202120026号、地字第430101202120117号；地字第430101202220057号；

（7）建设工程规划许可证：建字第430101202120129；

(8) 建筑工程施工许可证：430191202111240101、430191202209290501；

(9) 长沙市自然资源和规划局核发《中华人民共和国不动产权证书》(湘(2022)长沙市不动产权第 0336128 号、湘(2022)长沙市不动产权第 0339909 号)、湘(2022)长沙市不动产权第 0318595 号。

项目建设期限 4 年 8 个月，已于 2021 年 11 月开工，预计于 2025 年 7 月结束。

(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，本年度项目专项债券资金需求 6,000.00 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，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目建设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；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”，建议予以入库。

（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

项目名称	湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目				
主管单位及其编码	湖南湘江新区管理委员会				
项目实施单位	梅溪湖投资（长沙）有限公司	项目负责人	戴亚皎	联系电话	13875903939
项目资金	资金总额：118,600.00 万元				
	一、地方政府专项债券资金：59,300.00 万元				
	二、其他资金：59,300.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	木槿路社会停车场	2021 年 11 月		2023 年 11 月	
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段一期	2022 年 8 月		2025 年 7 月	
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段二期	2023 年 2 月		2025 年 7 月	
	金菊路社会停车场	2023 年 6 月		2025 年 6 月	

项目绩效目标	项目位于长沙市岳麓区梅溪湖片区，建设4个智慧停车场，总建筑面积130,589.57平方米，总车位2337个，配套进出场道路等车场设施（其中：木槿路停车场总建筑面积11,466.70平方米，车位226个；梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）总建筑面积约25,940.39平方米，车位393个；梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）总建筑面积约82,287平方米，车位857个；金菊路停车场总建筑面积约10,895.48平方米，车位861个。）				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目效益指标	产出指标	数量指标	总建筑面积	130,589.57 m ²	130,589.57 m ²
			停车位数量	2337 个	2337 个
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%
			资金到位率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设期	44 个月	44 个月
		成本指标	工程费	83,036.44	83,036.44
			工程建设其他费	20,125.83	20,125.83
	效益指标	经济效益指标	计算期内项目总收入	175,663.58	175,663.58
		社会效益指标	改善梅溪湖片区配套基础设施供应状况	长期有效	长期有效
			提升梅溪湖片区形象	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善园区生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	优化片区环境	长期有效	长期有效
			改善片区居民居住水平	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	长期有效	长期有效

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据:

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目总投资 118,600.00 万元: 其中工程建设费用 83,036.44 万元, 工程建设其他费用 20,125.83 万元, 预备费及建设期利息 15,437.73 万元。相关估算依据如下:

1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

2、《湖南省安装工程消耗量标准(2014)》;

3、财政部关于印发《基本建设财务规定》的通知, 财基字[2002]394号;

4、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》, 计价字[1999]1283号;

5、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知, 发改价格[2007]670号;

6、《湖南省招标代理服务收费标准》湘招协[2015]6号;

7、《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号);

8、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

9、《湖南省市政工程消耗量标准》(2014年);

10、《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通

知》（湘建价[2019]130号文件）；

11、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号文件）；

12、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号文件）；

13、关于重新发布施工图审查服务收费标准的通知（湘发改价服〔2015〕861号）；

14、关于印发水土保持补偿费收费标准的通知（湘发改价费〔2014〕1171号）；

15、有关业主提供的设备、材料价格。

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	项目工程费用	76924.54	6111.90	0.00	万元			83036.44
1	梅溪湖二期中 轴线地下空间 西段一期(金桂 路-三环线)	26586.68			m²			26586.68
1.1	车位数	4323.00			m²	393	110000.00	4323.00
1.2	商业面积	19142.15			m²	16501.85	11600.00	19142.15
1.3	广场、天桥及地 面景观	1998.56			m²	1833.54	10900.00	1998.56
1.4	地下人防设施、 地下避难空间	1122.98			项	1		1122.98
2	梅溪湖二期中 轴线地下空间 西段二期(金桂 路-雷高路)	8570.00						
2.1	车位数	29178.63			个	857	100000.00	8570.00
2.2	商业面积	4222.40			m²	37408.50	7800.00	29178.63
2.3	地面景观	620.00			m²	7280.00	5800.00	4222.40
2.4	地下人防设施、 地下避难空间	8570.00			项	1		620.00
3	木槿路社会停 车场	6342.21	2237.40					8579.61
3.1	停车场	248.60	2237.40		个	226	110000.00	2486.00

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/*)	
3.2	绿化	65.27			m²	1631.75	400.00	65.27
3.3	土石方工程	130.54			m²	32635.00	40.00	130.54
3.4	商业面积	5715.00			m²	4500.00	12700.00	5715.00
3.5	充电桩建设	182.80			个	59	31000.00	182.80
4	金菊路社会停车场	1404.61	3874.50					5279.11
4.1	停车场	430.50	3874.50		个	861	50000.00	4305.00
4.2	绿化	60.13			m²	1503.35	400.00	60.13
4.3	土石方工程	193.98			m²	48495	40.00	193.98
4.4	商业面积	720.00			m²	800	9000.00	720.00
二	项目工程建设其他费用			20125.83	万元			20125.83
1	建设单位管理费			804.29				804.29
2	建设工程监理费			1295.94				1295.94
3	前期工作咨询费			125.51				125.51
4	工程勘察费			506.91				506.91
5	工程设计费			2027.65				2027.65
6	环境影响咨询服务费			48.06				48.06
7	劳动安全卫生评审费			249.11				249.11
8	场地准备及临时设施费			830.36				830.36

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/*)	
9	工程保险费			332.15				332.15
10	工程量清单编制费			249.11				249.11
11	施工图审查费			332.15				332.15
12	水土保持设施补偿费			415.18				415.18
13	征地拆迁费			12909.41				12909.41
三	预备费			10316.23				10316.23
1	基本预备费			5158.11				5158.11
2	涨价预备费			5158.11				5158.11
四	项目建设期利息			5121.50				5121.50
五	项目总投资							118600.00

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。

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目总投资118,600.00万元，2023年投入金额23,424.00万元，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	前期投入	2023 年	2024 年及以后
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	118,600.00	27,717.00	23,424.00	67,459.00

2023 年度，湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施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

月度	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	27,717.00	1,000.00	361.00	750.00	3,500.00	700.00	1,277.00
其中：专项债券金额	3,400.00		361.00	750.00	3,500.00	700.00	1,277.00
月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	2,080.00	1,720.00	2,310.00	3,029.00	2,700.00	3,997.00	23,424.00
其中：专项债券金额	2,080.00	1,720.00	2,310.00	2,302.00			15,000.00

(二) 项目资金筹措方案

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目资金来源主要

为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 118,600.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 59,300.00 万元，占投资总额的 50.00%；拟申请发行政府专项债券资金 59,300.00 万元。湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目已发行政府专项债券 3,400.00 万元，发行利率 3.16%，本次申请发行专项债券 6,000.00 万元，未来拟继续申请发行 49,900.00 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	
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目)	118,600.00	59,300.00	3,400.00	6,000.00	0.00	49,900.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

(1) 收入预测依据

本项目具体收入主要来源于停车场收入、商业出租收入、充电桩收入。

1、停车场收入

本项目停车场收费标准参照《关于长沙市机动车停放服务收费有关事宜的通知》（长发改价费[2019]21 号）文件，以及结

合项目所在地周边停车场的收费标准以及使用率。

序号	停车场	平均收费（元/天/个）	平均使用率
1	梅澜坊商业街-停车场	40	95%
2	金茂悦-停车场	35	90%
3	停车场(长沙天实梅溪湖东北)	35	90%

据此本项目停车场按 30 元/个/天计算，每 5 年递增 10%。
使用率 80%计算。

2、充电桩收入

充电功率按照 7kw 计算，全天满负荷投用，充电 $7\text{kW} \times 24\text{h}=168\text{kWh}$ ，根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，充电服务费按照 0.8 元/kWh 计算，则一个充电桩全天满负荷投用的充电服务收入为 $0.8 \text{ 元/kWh} \times 168\text{kWh}=134.40 \text{ 元}$ 。

根据《关于“十三五”新能源汽车充电基础设施奖励政策及加强新能源汽车推广应用的通知》（财建〔2016〕7 号）。文件要求湖南省 2016-2020 年五年期间新能源汽车（标准车）推广数量分别不低于 1.8 万辆、2.2 万辆、2.8 万辆、3.8 万辆、5.0 万辆，且推广的新能源汽车数量占本地区新增及更新的汽车总量比例不低于 1.5%、2%、3%、4%、5%，新能源汽车未来推广力度将继续增加。因此保守估计项目运营期充电桩首年利用率 40%，后续每三年增加 10%，最终使用率为 70%。

3、商业出租收入

根据市场调查项目所在地周边商场及同类型商场租金情况，览秀城平均租金 130 元/m²/月，出租率 100%；梅溪湖步步高新天地平均租金 150 元/m²/月，出租率 100%；国金街平均租金 200 元/m²/月，出租率 100%。

序号	商场	平均租金（元/m ² /月）	出租率
1	览秀城	130	100%
2	梅溪湖步步高新天地	150	100%
3	国金街	200	100%

据此本项目商业出租按 150 元/平方米/月计算，每五年递增 10%，出租率按 80%计算。

（2）项目收入预测表

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	木槿路停车场停车位收入	3,015.46	197.98	197.98	197.98	210.35
2	木槿路停车场商业配套出租	10,315.35	648.00	648.00	648.00	688.50
3	木槿路停车场充电桩服务费	2,112.85	115.77	115.77	115.77	144.72
4	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）停车位收入	5,243.62		344.27	344.27	344.27

序号	收入类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
5	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）商业配套出租	37,827.19		2,376.27	2,376.27	2,376.27
6	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）充电桩服务费	4,225.67		231.54	231.54	231.54
7	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）停车位出租收入	10,453.92			750.73	750.73
8	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）商业配套出租	77,603.90			5,386.82	5,386.82
9	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）充电桩服务费	8,320.89			504.30	504.30
10	金菊路停车场停车位收入	11,487.98			754.24	754.24
11	金菊路停车场商业配套出租	1,833.84			115.20	115.20
12	金菊路停车场充电桩服务费	3,222.95			176.60	176.60
合计		175,663.62	961.75	3,913.83	11,601.72	11,683.54

项目预期收入测算表（续表1）

单位：万元

序号	收入类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	木槿路停车场停车位收入	210.35	231.38	245.00	245.00	245.00
2	木槿路停车场商业配套出租	688.50	757.35	801.90	801.90	801.90
3	木槿路停车场充电桩服务费	144.72	144.72	173.66	173.66	173.66
4	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）停车位收入	365.78	365.78	402.36	426.03	426.03
5	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）商业配套出租	2,524.78	2,524.78	2,777.26	2,940.63	2,940.63
6	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）充电桩服务费	289.43	289.43	289.43	347.32	347.32
7	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）停车位出租收入	750.73	797.65	797.65	877.42	929.03
8	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）商业配套出租	5,386.82	5,723.50	5,723.50	6,295.85	6,666.19
9	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）充电桩服务费	504.30	630.37	630.37	630.37	756.44
10	金菊路停车场停车位收入	754.24	801.38	801.38	881.51	933.37
11	金菊路停车场商业配套出租	115.20	122.40	122.40	134.64	142.56
12	金菊路停车场充电桩服务费	176.60	220.75	220.75	220.75	264.90
合计		11,911.45	12,609.49	12,985.66	13,975.08	14,627.03

项目预期收入测算表（续表2）

单位：万元

序号	收入类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	木槿路停车场停车位收入	258.61	258.61	258.61	258.61		
2	木槿路停车场商业配套出租	891.00	980.10	980.10	980.10		
3	木槿路停车场充电桩服务费	202.60	202.60	202.60	202.60		
4	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）停车位收入	426.03	449.70	449.70	449.70	449.70	
5	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）商业配套出租	2,940.63	3,267.37	3,594.10	3,594.10	3,594.10	
6	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（一期）充电桩服务费	347.32	405.20	405.20	405.20	405.20	
7	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）停车位出租收入	929.03	929.03	980.64	980.64	980.64	
8	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）商业配套出租	6,666.19	6,666.19	7,406.88	8,147.57	8,147.57	
9	梅溪湖二期中轴线地下空间西段（二期）充电桩服务费	756.44	756.44	882.52	882.52	882.52	
10	金菊路停车场停车位收入	933.37	933.37	985.22	985.22	985.22	985.22
11	金菊路停车场商业配套出租	142.56	142.56	158.40	174.24	174.24	174.24
12	金菊路停车场充电桩服务费	264.90	264.90	309.05	309.05	309.05	309.05
合计		14,758.68	15,256.07	16,613.02	17,369.55	15,928.24	1,468.51

（二）项目预期成本预测

本项目运营期成本支出主要由管理费用、燃料与动力费、税金及附加构成。

1、管理费用

根据市场调查，参考下表中同类型项目的基本情况，本项目管理费用占收入比取值案例平均值 1.725%。

序号	项目	管理费用占收入比
1	览秀城	3%
2	梅澜坊商业街-停车场	1.5%
3	金茂悦-停车场	1%
4	停车场(长沙天实梅溪湖东北)	1.4%

2、燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为用电和用水。水费依据参照根据长价房【2012】15号、长价房【2014】321号、长发改价商【2016】918号文件相关规定；电费依据参照省发改委湘发改价商【2018】601号文件规定。

3、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定，本项目属于提供有形动产租赁服务项目，增值税销项税额抵进项税额，税率按照 9%核算，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营成本	7160.88	43.44	158.34	471	539.94	543.87	555.91	562.4	579.48
1.1	燃料及动力费用	4130.71	26.85	90.83	270.88	338.41	338.41	338.41	338.41	338.41
	木槿路停车场	487.05	26.85	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (一期)	952.12		52.48	74.97	74.97	74.97	74.97	74.97	74.97
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (二期)	1955.07			116.97	167.1	167.1	167.1	167.1	167.1
	金菊路停车场	736.47			40.59	57.99	57.99	57.99	57.99	57.99
1.2	管理费用	3030.17	16.59	67.51	200.12	201.53	205.46	217.5	223.99	241.07
	木槿路停车场	266.38	16.59	16.59	16.59	18	18	19.55	21.05	21.05
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (一期)	815.87		50.92	50.92	50.92	54.85	54.85	59.84	64.07

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (二期)	1662.54			114.57	114.57	114.57	123.36	123.36	134.61
	金菊路停车场	285.38			18.04	18.04	18.04	19.74	19.74	21.34
2	税金及附加	560.2			0	0	0	0	0	0
3	应交增值税	4668.11			0	0	0	0	0	0
4	应交所得税	24631.32	0	0	1877.29	1439.97	1495.97	1667.47	1759.89	2002.97
	合计	37020.51	43.44	158.34	2348.29	1979.91	2039.84	2223.38	2322.29	2582.45

项目运营成本及税费测算表（续表1）

单位：万元

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营成本	7160.88	590.73	593.01	601.58	624.99	638.04	574.83	83.32
1.1	燃料及动力费用	4130.71	338.41	338.41	338.41	338.41	338.41	300.06	57.99
	木槿路停车场	487.05	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35		
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (一期)	952.12	74.97	74.97	74.97	74.97	74.97	74.97	
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (二期)	1955.07	167.1	167.1	167.1	167.1	167.1	167.1	
	金菊路停车场	736.47	57.99	57.99	57.99	57.99	57.99	57.99	57.99
1.2	管理费用	3030.17	252.32	254.6	263.17	286.58	299.63	274.77	25.33
	木槿路停车场	266.38	21.05	23.33	24.86	24.86	24.86	0	0
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (一期)	815.87	64.07	64.07	71.11	76.75	76.75	76.75	0

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
	梅溪湖二期中轴线地下空间西段 (二期)	1662.54	144.07	144.07	144.07	159.91	172.69	172.69	0
	金菊路停车场	285.38	23.13	23.13	23.13	25.06	25.33	25.33	25.33
2	税金及附加	560.2	0	0	70.13	158.42	165.79	152.13	13.73
3	应交增值税	4668.11	0	0	584.4	1320.12	1381.5	1267.72	114.37
4	应交所得税	24631.32	2163.15	2195.49	2262.19	2512.4	2749.85	2504.68	0
	合计	37020.51	2753.88	2788.5	3518.3	4615.93	4935.18	4499.36	211.42

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

本项目预期总收入 175,663.62 万元,预期总成本 37,020.51 万元,项目净收益 138,643.11 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目,已发行政府专项债券 3,400.00 万元,发行利率为 3.16%;本次拟发行专项债券 6,000.00 万元,未来拟发行专项债券 49,900.00 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%,债券偿付方式为每半年支付一次,本金到期一次性偿还,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

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
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	2022		3,400.00		3,400.00	53.72	53.72
	2023.03	3,400.00	6,000.00		9,400.00		0.00
	2023	9,400.00	9,000.00		18,400.00	378.94	378.94
	2024	18,400.00	25,000.00		43,400.00	1,082.94	1,082.94
	2025	43,400.00	3,400.00		46,800.00	1,574.26	1,574.26
	2026	46,800.00	12,500.00		59,300.00	1,849.33	1,849.33
	2027	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2028	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2029	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58

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
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	2030	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2031	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2032	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2033	59,300.00			59,300.00	2,065.58	2,065.58
	2034	59,300.00		25,000.00	34,300.00	1,633.08	26,633.08
	2035	34,300.00		3,400.00	30,900.00	1,141.76	4,541.76
	2036	30,900.00		12,500.00	18,400.00	866.69	13,366.69
	2037	18,400.00		3,400.00	15,000.00	596.72	3,996.72
	2038	15,000.00		15,000.00	0.00	271.50	15,271.50
	合计		59,300.00	59,300.00		23,908.00	83,208.00

(三) 项目融资平衡情况

湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目偿债资金来源为停车场收入、商业出租收入、充电桩收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 138,643.11 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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
湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目	138,643.11	59,300.00	83,208.00	1.68

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

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：

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	175,663.62	158,097.26	175,663.62
现金流出	37,020.51	37,020.51	40,722.56
净现金流	138,643.11	121,076.75	134,941.06
本息和	83,208.00	83,208.00	83,208.00
本金覆盖率	1.68	1.46	1.62

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 1.46，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 1.62，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：

项目现金流测算表

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
2021 年		-21,972.00	21,972.00		
2022 年		-5,691.28	5,691.28		
2023 年		-23,045.06	23,045.06		
2024 年	918.31	-37,030.06	37,030.06	918.31	918.31
2025 年	3,755.49	-4,929.74	4,929.74	3,755.49	4,673.80
2026 年	9,253.43	-20,992.67	20,992.67	9,253.43	13,927.23
2027 年	9,703.63		-2,065.58	7,638.05	21,565.28
2028 年	9,871.61		-2,065.58	7,806.03	29,371.31
2029 年	10,386.11		-2,065.58	8,320.53	37,691.84
2030 年	10,663.37		-2,065.58	8,597.79	46,289.63
2031 年	11,392.63		-2,065.58	9,327.05	55,616.68
2032 年	11,873.15		-2,065.58	9,807.57	65,424.25
2033 年	11,970.18		-2,065.58	9,904.60	75,328.85
2034 年	11,737.77		-26,633.08	-14,895.31	60,433.54
2035 年	11,997.09		-4,541.76	7,455.33	67,888.87
2036 年	12,434.37		-13,366.69	-932.32	66,956.55
2037 年	11,428.88		-3,996.72	7,432.16	74,388.71
2038 年	1,257.09		-15,271.50	-14,014.41	60,374.30
合计	138,643.11	-113,660.81	35,392.00	60,374.30	

六、潜在风险评估

(一) 项目风险因素识别

本项目属于基础设施建设项目,其目标定位符合国家和地方政策,可能的主要风险因素包括:

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,生态景观不能发挥社会效益。

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、供电供气、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施所有者的衔接等。

（二）降低风险的主要措施

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

本项目主管部门是湖南湘江新区管理委员会。

主管部门负责按照交通基础设施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。

(本页无正文，为《长沙市本级 2023 年交通基础设施专项债券湖南梅溪湖国际新城停车配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)


湖南湘江新区管理委员会财政金融局


湖南湘江新区管理委员会

2023 年 3 月 2 日