

湖南省怀化市 2023 农林水利专项债券项目预期收益与融资  
平衡方案

怀化市 2023 年农林水利共涉及 6 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 63,200.00 万元，其中辰溪县 20,200.00 万元，溆浦县 20,000.00 万元，靖州县 18,500.00 万元，通道县 4,500.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
辰溪县	辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	11,000.00	10
辰溪县	辰溪县中药材种植示范基地建设项目	9,200.00	10
溆浦县	溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	20,000.00	20
靖州县	靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	6,500.00	10
靖州县	靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	12,000.00	20
通道县	通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	4,500.00	10
合计	-	63,200.00	-

**怀化市辰溪县农林水利专项债券  
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目  
预期收益与融资平衡方案**

怀化市辰溪县地区辰溪县柑橘种植示范基地建设项目  
拟发行农林水利专项债券 11,000.00 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
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）- 2023 年湖南省政府专项债券（十五期）	11,000.00	10 年	辰溪县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

辰溪县位于湖南省西部，怀化地区中北部，地处东经 109°54'—110°32'，北纬 27°53'—28°13'之间。呈隶书“上”字形镶嵌在雪峰、武陵山之间的沅水中游。东界溆浦县，西接麻阳县、泸溪县，南连中方县、怀化市鹤城区，北抵沅陵县，全县土地总面积 1989.81 平方公里，约占全省总面积的 1%。项目覆盖田湾镇、辰阳镇、锦滨镇、火马冲镇、小龙门乡五个乡镇。

2022 年实现地区生产总值 140.48 亿元，比上年增长 4.40%。2022 年，全县完成一般公共预算收入 8.41 亿元，比上年增长 28.20%。

辰溪县 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）	117.31	134.87	140.48
居民人均可支配收入（元）	17,029	18,764	20054
一般公共预算收入	5.46	6.56	8.41
政府性基金收入	10.83	6.93	4.39
其中：国有土地出让收入	10.71	6.89	4.30
政府性基金支出	11.45	5.19	5.94
其中：国有土地出让支出	6.34	3.34	2.60

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告

### （二）项目基本信息

本项目拟建于辰溪县田湾镇、辰阳镇、锦滨镇、火马冲镇、小龙门乡五个乡镇，拟建设 70000 亩高标准农田（均为一般农

田，建成后全部流转给柑橘种植户进行柑橘种植），其中：新建高标准柑橘基地 3 万亩，品种改良工程 4 万亩；并配套建设产业基地道路 10.51km；供水管网 12.36km。项目总投资为 24,925.57 万元，建设期为 2 年。

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目具体情况如下表所示：

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
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	总投资为 24,925.57 万元，地点为辰溪县田湾镇、辰阳镇、锦滨镇、火马冲镇、小龙门乡，建设期为 2 年，开工时间为 2023 年 1 月。	本项目建设内容为覆盖辰溪县田湾镇、辰阳镇、销滨镇、火马冲镇、小龙门乡建设 70000 亩高标准农田（均为一般农田，建成后全部流转给柑橘种植户进行柑橘种植），其中：新建高标准柑橘基地 3 万亩，品种改良工程 4 万亩；并配套建设产业基地道路 10.51km；供水管网 12.36km。	辰溪县农业农村局	1、辰溪县发展和改革局《关于辰溪县柑橘种植示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（辰发改农[2022]4 号）； 2、辰溪县自然资源局《关于不予办理<建设用地规划许可证>的说明》； 3、辰溪县住房和城乡建设局《关于不予办理<建设工程施工许可证>的说明》。

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目已经通过湖南启元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

#### 1、促进农业增收，加快推进农业现代化的需要

发展现代农业，需要以现代科学技术，现代物质装备，现代产业体系为支撑。本项目通过农业综合开发，采用方格布局、完善田间灌排设施、作业通道、农田道路等工程措施，大规模改造中低产田，建设高产稳产高标准农田，能够有效降低农业灌溉成本、农业生产资料投入成本和产品运输成本，提高单位

面积产量，增强农田抗灾能力，促进农民增产增收。从农业综合开发高标准农田建设项目实践来看，建成后的高标准农田每亩柑橘增产潜力在 80 公斤以上，直接增收约 550-1450 元；通过完善农田灌排设施和培肥地力，可以明显改善土壤理化性质，提高肥水利用效率，减少水电肥药等生产资料的投入成本，促进农业生产节本增效；通过提高耕地质量和改善生产条件，增强作物抗逆性能，减轻病虫害发生，有利于提高农产品品质，增加农民生产经营性收入。高标准柑橘基地建设，就是通过建设“田成方、林成网、渠相通、路相连、涝能排、旱能灌”的灌排体系，改善农业自然生产条件，促进农业可持续发展和推动农业现代化，对于稳定柑橘生产、促进农业增效、实现农民增收意义重大。

## 2、保障柑橘品质，提高农业综合生产能力的需要

辰溪县是湖南的柑橘生产大县，全县种植面积有 9.5 万亩，形成以辰阳镇、火马冲镇为中心的 5 万多亩脐橙种植区及以县果木场、锦滨镇为中心的近 4 万亩温州蜜柑种植区，2020 年总产量 9590 万公斤。然而当前传统的种植模式和落后基础设施条件已经严重制约了柑橘生产力的提高。基础设施特别是灌排设施投入建设不足，抵御虫害能力低下，综合生产能力不足，加大了柑橘种植的风险和成本，难以形成可持续的产业发展体系，使区域优势品种逐渐丧失市场竞争力。实施高标准柑橘基地建设，可通过基础设施布局引导农业产业的合理集中和总体的有机联动，合理布局柑橘产业，确保优势资源的高效利用；可通

通过对农田土壤、水利、交通、防护等条件的全面改善，为标准化生产和适度规模经营提供基础，推动农业产业的良性循环和柑橘产业稳定发展。因此，高标准柑橘基地建设项目的实施是保障区域柑橘品质的必然需要。

## **（二）社会效益分析**

### **1、保护耕地资源，实现土地资源可持续利用的需要**

目前，随着城镇化、工业化和农业现代化的发展，乡村振兴工作的全面推进，完善城市功能、统筹城乡建设，扩大内需、促进经济平稳较快增长等项目建设都需要土地的支撑。一方面，区域用地供给需求的快速增长，将对耕地资源的数量和质量产生影响；另一方面，第二、三产业的发展，必然对以耕地资源为依赖的第一产业提出进一步的基础支撑要求；区域耕地资源面临极大压力。项目区所在的田湾镇、辰阳镇、锦滨镇、火马冲镇、小龙门乡是全县的重要的柑橘种植区，也是农业重点开发地区，因此，在区域工业化进程快速推进的背景下，在辰溪县实施高标准柑橘产业基地建设项目，坚持保护耕地资源特别是基本农田，合理补充耕地数量，提高耕地质量，强化耕地资源的支撑保障作用，是区域发展的迫切需要。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

截至目前，项目已在取得辰溪县发展和改革局关于辰溪县柑橘种植示范基地建设项目可行性研究报告的批复。

截至目前，项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作正在有序开展。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目估算总投资 24,925.57 万元，其中工程费用 14,984.47 万元，工程建设其他费用 7,547.36 万元，预备费 1,322.55 万元，建设期利息 1,071.20 万元。本项目资金来源为申请专项债券资金与建设单位自筹。其中，拟申请专项债券资金 11,000.00 万元，占项目总投资的 44.13%；建设单位自筹 13,925.57 万元，占项目总投资的 55.87%。

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目债偿资金来源为土地流转收入，考虑运营成本后，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，资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；项目融资平衡情况已经会计师事务所审计通过，资金平衡方案科学且合理；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。

#### **（六）项目存续期**

为深入实施“藏粮于地、藏粮于技”战略，进一步夯实国家粮食安全基础。2019 年 11 月 28 日，农业农村部《关于下达 2020 年农田建设任务的通知》，通知要求依据农业农村部下达的年度建设任务，明确建设区域，突出建设重点，及时分解下

达任务，统筹推进农田建设工作。

参考全国范围内已发行同类型可比项目存续期，本项目存续期间为 20 年，本项目计划发行专项债年限为 10 年，不短于债券存续期。

### （七）项目绩效目标

项目名称	辰溪县柑橘种植示范基地建设项目				
主管单位及其编码	辰溪县农业农村局				
项目资金	资金总额：24,925.57				
	一、地方政府专项债券资金：11000.00				
	二、财政资金：13,925.57				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	新建高标准柑橘基地 3 万亩		2023 年 1 月	2025 年 2 月	
	品种改良工程 4 万亩		2023 年 1 月	2025 年 2 月	
	产业基地道路 10.51km		2023 年 1 月	2025 年 2 月	
	供水管网 12.36km		2023 年 1 月	2025 年 2 月	
项目绩效目标	<p>充分利用辰溪县资源禀赋，深化“两山一品、一带六化”现代农业发展思路，围绕“一县一特”主导产业战略目标，举全县之力，分阶段、分步骤，围绕“一条主线”（即以脱贫攻坚为统揽，全面落实乡村振兴战略），实施“五大振兴”（即产业振兴、人才振兴、生态振兴、文化振兴、组织振兴）乡村振兴战略，全面实现农村产业“强”、生态环境“美”、乡风文明“淳”、乡村治理“安”、农民生活“富”。</p> <p>到 2025 年，农业综合生产能力稳步提升，现代农业产业体系、生产体系、经营体系基本构建，果树、油茶、茶叶、蔬菜、中药材、畜禽水产、休闲农业等优势产业集群不断壮大，农业供给质量和效益有效提升。乡村振兴取得根本性进展，农业农村现代化基本实现。农业供给保障有力，资源利用绿色高效。总体目标是：到 2025 年农业总产值达 50 亿元，农产品加工产值与农业总产值比达 200% 以上，主导产业实力明显增强，支柱产业和特色产业初步形成，农业供给质量全面提升，农业产业化水平进入全市先进行列，农村一二三产业深度融合，全域休闲农业和乡村旅游基地初具雏形。农村居民人均可支配收入年均增长 8% 左右，农民收入稳步提高，城乡居民收入比逐步缩小。</p>				
	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	道路提质改造	10510m	10510m
			高标准农田建设	7 万亩	7 万亩
		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	24
		成本指标	工程费	14984.47	14984.47
			工程建设其他费	7547.36	7547.36
			预备费	1322.55	1322.55
			建设期利息	1071.2	1071.2
	效益指标	经济效益指标	计算期内项目总收入	21700	21700

		社会效益 指标	提升项目所在地居民和相关企事业单位、施工建设单位、工程评估、审计等受益群体单位收入	长期有效	长期有效
			促进本地先进科学技术、现代生活方式和文明的引进，对当地文化教育卫生观念产生积极的影响	长期有效	长期有效
			改善本地基础设施和公共服务	长期有效	长期有效
		生态效益 指标	优化区域环境	长期有效	长期有效
		可持续影 响指标	改善设施条件	长期有效	长期有效
			促进产业发展	长期有效	长期有效
		社会公众 或服务对 象满意度 指标	园区企业满意度	99%	99%
			群众满意度	99%	99%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

##### 1、估算依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （3）《土地开发整理项目预算编制暂行办法》；
- （4）《土地开发整理项目资金管理暂行办法》（国土资发〔2000〕282号）；
- （5）《国家投资土地开发整理项目管理暂行办法》（国土资发〔2000〕316号）；
- （6）《土地开发整理标准》（中华人民共和国国土资源行业标准 TD/T1011- 1013- 2000，含《土地开发整理规划编制规程》、《土地开发整理项目规划设计规范》。《土地开发整理规划项目验收规程》）；
- （7）《关于组织申报国家投资土地开发整理项目有关事项的通知》（国土资厅发〔2001〕64号）；

(8) 《关于进一步规范国家投资土地开发整理项目申报工作有关问题的通知》（国土资厅发〔2005〕44号）；

(9) 财政部、国土资源部《土地开发整理项目预算定额标准》（2011）；

(10) 财政部、国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知（财建〔2005〕169号）；

(11) 财政部、国土资源部《土地开发整理项目预算编制暂行规定》（2005）；

(12) 《水利建筑工程概算定额》水利部：水总〔2002〕116号；

(13) 《水利水电工程设计工程量计算规定》（SL328-2005）；

(14) 《水利工程施工机械台时费定额》水利部：水总〔2002〕116号；

(15) 《水土保持工程概（估）算编制规定》水利部：水总〔2003〕67号；

(16) 《水土保持工程概算定额》水利部：水总〔2003〕67号；

(17) 当地材料市场价格。

(18) 其他相关文件及材料。

项目投资估算表									
序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	10392.07	4132.30	145.10	315.00	14984.47			
(一)	高标准农田建设	5841.90	1686.40	0.00	0.00	7528.30			
1	土地平整	2945.47	0.00	0.00	0.00	2945.47			
1.1	土方开挖	1800.90				1800.90	m³	400200.00	45.00
1.2	土方回填	864.43				864.43	m³	320160.00	27.00
1.3	土方外弃	280.14				280.14	m³	80040.00	35.00
2	田间道路	2896.43	0.00	0.00	0.00	2896.43			
2.1	机耕道	2095.96				2095.96	km	68.72	305000.00
2.2	田埂硬化	800.47				800.47	km	42.13	190000.00
3	高效节水灌溉设计	0.00	1686.40	0.00	0.00	1686.40			
(二)	品种改良工程	1215.00	0.00	145.10	315.00	1675.10			
1	土壤改良	1170.00	0.00	66.50	315.00	1551.50			
1.1	土壤修复	1170.00				1170.00	亩	4500.00	2600.00
1.2	秸秆还田				315.00	315.00	亩	9000.00	350.00
1.3	滴灌施肥系统			66.50		66.50	套	19.00	35000.00
2	监测工程	45.00	0.00	78.60	0.00	123.60			
2.1	监测站	45.00				45.00	座	3.00	150000.00
2.2	病虫害监测系统			35.90		35.90	套	1.00	359000.00
2.3	环境气象监测系统			42.70		42.70	套	1.00	427000.00
(三)	配套道路工程	1715.40	0.00	0.00	0.00	1715.40			

1.1	路基工程量	187.20				187.20	m³	12480.00	150.00
1.2	混凝土路面	561.60				561.60	m³	21600.00	260.00
1.3	沥青路面	765.00				765.00	m²	30000.00	255.00
1.4	人行道	172.80				172.80	m²	9600.00	180.00
1.5	路缘石	16.80				16.80	m	2400.00	70.00
1.6	路灯	12.00				12.00	盏	48.00	2500.00
(四)	管网工程	1619.77	2445.90	0.00	0.00	4065.66			
1.2	管道开挖	519.41				519.41	m³	115424.00	45.00
1.3	沟槽回填	233.73				233.73	m³	86568.00	27.00
1.4	排水管		2445.90			2445.90	km	137.41	178000.00
1.5	渠道硬化	638.63				638.63	km	98.25	65000.00
1.6	机井房	228.00				228.00	座	19.00	120000.00
二	工程建设其他费用				7547.36	7547.36	取费依据		
1	土地流转成本				6000.00	6000.00	按 100 元/亩，流转 20 年计算		
2	建设单位管理费				189.84	189.84	财建〔2016〕504 号		
3	前期咨询费				33.86	33.86	计价格〔1999〕1283 号		
4	工程设计费				444.62	444.62	计价格〔2002〕10 号		
5	工程监理费				366.85	366.85	湘监协〔2016〕2 号		
6	工程勘察费				111.16	111.16	按设计费 25% 计		

7	工程质量检测费				74.92	74.92	湘建价〔2014〕113号
8	概算审核费				10.19	10.19	湘建价协〔2016〕25号
9	工程量清单及清单计价编制费				45.65	45.65	湘建价协〔2016〕25号
10	招标代理服务费				42.99	42.99	湘招协〔2015〕6号
11	环境影响咨询费				9.99	9.99	计价格〔2002〕125号
12	劳动安全卫生评价费				22.48	22.48	—*0.15%
13	工程保险费				44.95	44.95	—*0.3%
14	场地准备及临时设施费				149.84	149.84	—*1%
三	预备费				<b>1322.55</b>	<b>1322.55</b>	(一+二)*8%
四	建设期利息				<b>1071.20</b>	<b>1071.20</b>	利率暂按 4.12%估算
1	第1年				535.60	535.60	
2	第2年				535.60	535.60	
五	总投资	<b>10392.07</b>	<b>4132.30</b>	<b>145.10</b>	<b>10256.10</b>	<b>24925.57</b>	(一+二+三+四)

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。

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目总投资 24,925.57 万元，2023 年投入金额 22,000.00 万元，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	2023 年	2024 年及以后
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	24,925.57	22,000.00	2,925.57

项目投资分月计划表

2023 年，辰溪县柑橘种植示范基地建设项目月度投资计划如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	3,000.00
	其中：专项债券金额	-		4,000.00	4,000.00	3,000.00	-

(续上表)

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	22,000.00
-	-	-	-	-	-	11,000.00

(二) 资金筹措方案

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目资金来源主要为资本金 13,925.57 万元、政府专项债券资金 11,000.00 万元。项目总投资 24,925.57 万元，其中：用于项目支出的资本金 13,925.57 万元，占投资总额的 55.87%；拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元；本次申请发行专项债券 11,000.00 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	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	
辰溪县柑橘种植示范基地建设项目	24,925.57	13,925.57	无	11,000.00	无	无	无	无	10 年

## 四、收入成本预测

### （一）项目收入预测

本项目经营收入来源主要分为土地流转收入。

根据项目规划，项目建成后可实现的流转高标准柑橘种植基地 70000 亩。参考湖南地区部分县高标准农田市场流转情况，本项目拟定土地流转单价为 500 元/亩/年，土地流转率按第一年 50%，往后每年按 10% 递增直至 90% 为止。

高标准农田流转价格参考



怀化鹤城区 10亩 其它耕地 经营权出租

电话核实 未交易 耕地|其它耕地 出租 10 亩 20 年 800 元/亩/年

湖南 怀化 鹤城区

更新时间: 2021-11-03 09:12:24

---

怀化新晃侗族自治县20.0亩旱地出租

电话核实 未交易 耕地|旱地 出租 20 亩 20 年 500 元/亩/年

湖南 怀化 新晃侗族自治县

更新时间: 2022-01-21 10:48:35

### 土地出租信息



适合经营 连租

农村创业选土流网! 门槛低, 上手快, 商机多!

网址: <https://xinhuangdongzu.tuli.com/view-715936.html>



溯源存证

土流链溯源存证

立即查看

网址: <https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-712921.html>

怀化市辰溪县辰阳镇正路坪村、流水坪村村民之间土地流转的交易合同:

**稻田种植大棚西瓜租赁合同**

出租方(甲方): 陈庆武

承租方(乙方): 陈太红

根据《中华人民共和国土地法》、《合同法》等相关法律法规之相关规定,双方就租赁甲方部分稻田种植大棚西瓜。在甲乙双方自愿、公平、互利的原则上,几次协商,达成以下合同条款:

一、经乙方选址认定甲方 正路坪 共 6.5 亩租给乙方用于种植大棚西瓜,租金按每亩伍佰元(500.00)整计算,租金于合同签订之日一次性付清。

二、租赁稻田种植大棚西瓜期限为 5 年,即从 2021 年 10 月 1 日至 2026 年 10 月 1 日止。

三、交款方式:合同签订生效后交一年租赁费,以后每年按此日期交款。

四、乙方的权利及义务:乙方在种植过程中,即不随便损坏稻田,又不种植违禁作物的前提下,不受田主(甲方)的任何干扰和阻碍,剩余的田边地头不给甲方使用。

五、甲方的责任及义务,此合同签订生效后,甲方无条

## 稻田种植大棚西瓜租赁合同

出租方（甲方）：董4和

承租方（乙方）：梅玉良

根据《中华人民共和国土地法》、《合同法》等相关法律法规之相关规定，双方就租赁甲方部分稻田种植大棚西瓜。在甲乙双方自愿、公平、互利的原则上，几次协商，达成以下合同条款：

一、经乙方选址认定甲方 2.8亩 共 7.5亩 租给乙方用于种植大棚西瓜，租金按每亩伍佰元（500.00）整计算，租金于合同签订之日一次性付清。

二、租赁稻田种植大棚西瓜期限为 5 年，即从 2021 年 10 月 1 日至 2026 年 10 月 1 日止。

三、交款方式：合同签订生效后交一年租赁费，以后每年按此日期交款。

四、乙方的权利及义务：乙方在种植过程中，即不随便破坏稻田，又不种植违禁作物的前提下，不受田主（甲方）的任何干扰和阻碍，剩余的田边地头不给甲方使用。

五、甲方的责任及义务，此合同签订生效后，甲方无条

## 稻田种植大棚西瓜租赁合同

出租方（甲方）：阮水坤

承租方（乙方）：阮大尧

根据《中华人民共和国土地法》、《合同法》等相关法律法规之相关规定，双方就租赁甲方部分稻田种植大棚西瓜。在甲乙双方自愿、公平、互利的原则上，几次协商，达成以下合同条款：

一、经乙方选址认定甲方 阮水坤 共 3 亩租给乙方用于种植大棚西瓜，租金按每亩伍佰元（500.00）整计算，租金于合同签订之日一次性付清。

二、租赁稻田种植大棚西瓜期限为 5 年，即从 2021 年 10 月 1 日至 2026 年 10 月 1 日止。

三、交款方式：合同签订生效后交一年租赁费，以后每年按此日期交款。

四、乙方的权利及义务：乙方在种植过程中，即不随便损坏稻田，又不种植违禁作物的前提下，不受田主（甲方）的任何干扰和阻碍，剩余的田边地头不给甲方使用。

五、甲方的责任及义务，此合同签订生效后，甲方无条

## （二）项目预期收入预测

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目建设期为 2 年，辰溪县柑橘种植示范基地建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 21,700.00 万元。辰溪县柑橘种植示范基地建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入预测表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
土地流转收入	1,750.00	2,100.00	2,450.00	2,800.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	21,700.00
可流转面积 (亩)	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
流转价格 (元/亩/年)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
流转率 (%)	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	
合计	1,750.00	2,100.00	2,450.00	2,800.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	21,700.00

### （三）项目预期成本预测

本项目运营成本主要为维修费用、管理费用和税金及附加。

#### 1、修理费用

本项目修理费用包括田间道路、渠道等的日常养护和定期大修费用。年修理费用按工程费用的 1.5% 计算。

#### 2、管理费用

包括人员工资、业务培训、办公用品购置、市场推广费等日常管理费，管理费用按年营业收入的 10% 估算。

#### 3、相关税费预测评价

（1）增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

(2) 本项目城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于辰溪县内，城市维护建设税按 5% 进行预测，教育费附加按 3% 预测，地方教育附加按 2% 预测。

综上，预计债券存续期内总成本为 4,578.07 万元，具体如下表所示

项目预期成本预测表

单位：万元

成本项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
管理费用	175.00	210.00	245.00	280.00	315.00	315.00	315.00	315.00	2,170.00
维修费用	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	1,798.14
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.75	286.09	286.09	609.93
合计	399.77	434.77	469.77	504.77	539.77	577.52	825.86	825.86	4,578.07

## 五、融资平衡方案

### (一) 项目净收益

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目预期总收入 21,700.00 万元，预期运营成本 4,578.07 万元，项目净收益 17,121.93 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目，本次拟申请政府专项债券 11,000.00 万元。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 3.48%，债券偿付方式为每半年付息一次，分期还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

辰溪县柑橘种植示范基地建设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

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
2023 年 3 月		11,000.00	-	11,000.00		
2023 年 9 月	11,000.00			11,000.00	191.40	191.40
2024 年	11,000.00			11,000.00	382.80	382.80
2025 年	11,000.00			11,000.00	382.80	382.80
2026 年	11,000.00			11,000.00	382.80	382.80
2027 年	11,000.00		1,500.00	9,500.00	356.70	1,856.70
2028 年	9,500.00		1,500.00	8,000.00	304.50	1,804.50
2029 年	8,000.00		1,500.00	6,500.00	252.30	1,752.30
2030 年	6,500.00		1,500.00	5,000.00	200.10	1,700.10
2031 年	5,000.00		1,500.00	3,500.00	147.90	1,647.90
2032 年	3,500.00		1,500.00	2,000.00	95.70	1,595.70
2033 年	2,000.00		2,000.00	-	34.80	2,034.80
合计		11,000.00	11,000.00		2,731.80	13,731.80

### (三) 项目融资平衡情况

辰溪县柑橘种植示范基地建设项目债偿资金来源为土地流转收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 17,121.93 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

#### 项目收益情况覆盖表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计融 资本金	项目预计融 资本息	项目相关收益对 融资本息的覆盖 倍数
辰溪县柑橘种植 示范基地建设项 目	17,121.93	11,000.00	13,731.80	1.25

同时，辰溪县柑橘种植示范基地建设项目融资平衡情况已经通过中兴财会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

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

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	1.09	1.25	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.25	1.21

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 1.09，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 1.21，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

项目	合计	建设期		运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	46,625.57	22,000.00	2,925.57	1,750.00	2,100.00	2,450.00	2,800.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	-
资本金	13,925.57	11,000.00	2,925.57									
债券资金流入	11,000.00	11,000.00										
运营收入	21,700.00	-	-	1,750.00	2,100.00	2,450.00	2,800.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	-
现金流出	43,235.44	22,191.40	3,308.37	782.57	817.57	2,326.47	2,309.27	2,292.07	2,277.62	2,473.76	2,421.56	2,034.80
建设投资	24,925.57	22,000.00	2,925.57	-								
运营成本	3,968.14	-	-	399.77	434.77	469.77	504.77	539.77	539.77	539.77	539.77	-
税金及附加	609.93	-	-	-	-	-	-	-	37.75	286.09	286.09	-
利息	2,731.80	191.40	382.80	382.80	382.80	356.70	304.50	252.30	200.10	147.90	95.70	34.80
本金	11,000.00	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00
净现金流量	3,390.13	-191.40	-382.80	967.43	1,282.43	123.53	490.73	857.93	872.38	676.24	728.44	-2,034.80
累计净现金流量	3,390.13	-191.40	-574.20	393.23	1,675.67	1,799.20	2,289.93	3,147.86	4,020.25	4,696.49	5,424.93	3,390.13

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。

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后

顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外

部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

## 七、还款保障措施

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

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指辰溪县农业农村局。

主管部门负责按照辰溪县柑橘种植示范基地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《辰溪县柑橘种植示范基地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

怀化市辰溪县农林水利专项债券  
辰溪县中药材种植示范基地建设项目  
预期收益与融资平衡方案

辰溪县中药材种植示范基地建设项目拟发行农林水利专项债券 9,200.00 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
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）- 2023 年湖南省政府专项债券（十五期）	9,200.00	10 年	辰溪县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

辰溪县位于湖南省西部，怀化地区中北部，地处东经 109° 54′ —110° 32′ ，北纬 27° 53′ —28° 13′ 之间。呈隶书“上”字形镶嵌在雪峰、武陵山之间的沅水中游。东界溆浦县，西接麻阳县、泸溪县，南连中方县、怀化市鹤城区，北抵沅陵县，全县土地总面积 1989.81 平方公里，约占全省总面积的 1%。项目覆盖田湾镇、辰阳镇、锦滨镇、火马冲镇、小龙门乡五个乡镇。

2022 年实现地区生产总值 140.48 亿元，比上年增长 4.40%。2022 年，全县完成一般公共预算收入 8.41 亿元，比上年增长 28.20%。

辰溪县 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）	117.31	134.87	140.48
居民人均可支配收入（元）	17,029	18,764	20054
一般公共预算收入	5.46	6.56	8.41
政府性基金收入	10.83	6.93	4.39
其中：国有土地出让收入	10.71	6.89	4.30
政府性基金支出	11.45	5.19	5.94
其中：国有土地出让支出	6.34	3.34	2.60

注：上表数据来源于怀化市辰溪县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告

## （二）项目基本信息

本项目建设地点位于辰溪县火马冲镇、田湾镇、修溪镇三个乡镇。项目总用地面积 30039 亩，其中建设用地 39 亩，流转用地 3 万亩。拟在火马冲镇、田湾镇、修溪镇建设特色中药材种植示范基地 3 万亩（全部租赁给种植户经营），其中：罗汉果 8000 亩、黄精 7000 亩、山银花 8000 亩、博落回 7000 亩，配套完善生产、道路、水利灌溉等设施；同时在火马冲镇配套建设中药材初加工厂房、研发及展示销售中心、保鲜储存冷链仓库等（全部租赁给企业经营），总占地面积 39 亩，其中建筑占地面积 11250 平方米，建筑总面积 36000 平方米。项目总投资额为 23,683.47 万元，建设期为 2 年。

辰溪县中药材种植示范基地建设项目具体情况如下表所示：

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
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	总投资为 23,683.47 万元，建设地点位于辰溪县火马冲镇、田湾镇、修溪镇三个乡镇，建设期为 2 年，开工时间为 2023 年 2 月。	项目总用地面积 30039 亩，其中建设用地 39 亩，流转用地 3 万亩。拟在火马冲镇、田湾镇、修溪镇建设特色中药材种植示范基地 3 万亩（全部租赁给种植户经营），其中：罗汉果 8000 亩、黄精 7000 亩、山银花 8000 亩、博落回 7000 亩，配套完善生产、道路、水利灌溉等设施；同时在火马冲镇配套建设中药材初加工厂房、研发及展示销售中心、保鲜储存冷链仓库等（全部租赁给企业	辰溪县农业农村局	1、辰溪县发展和改革局《关于辰溪县中药材种植示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（辰发改农[2022]2 号）； 2、辰溪县自然资源局《关于不予办理<建设用地规划许可证>的说明》； 3、辰溪县住房和城乡建设局《关于不予办理<建

		经营），总占地面积 39 亩，其中建筑占地面积 11250 平方米，建筑总面积 36000 平方米。		设施工许可证>的说明》。
--	--	--	--	--------------

辰溪县中药材种植示范基地建设项目已经通过湖南启元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

#### 1、项目实施是推进乡村振兴的重要途径

项目涉及的地区基础设施非常脆弱，贫困人口众多，单靠定点定户扶贫无法真正使当地群众摆脱贫困状况，必须将有限的扶持资金用于产业发展及相关基础设施的建设，彻底改变当地的现状，才能开发利用当地的自然资源，撬动旅游产业、茶产业、水产品产业、果木产业、中医药等产业的发展，提升各种农副产品的附加值，实现资源的增值增效。

加快推进辰溪县中药材种植示范基地建设项目建设不仅能够增加投资，而且能够带动经济增长，推进中药原材料种植、医药制造、医药商业、第三方物流和医药零售等发展，进而形成参与各方相互促进、共同发展的良性循环，成为促进经济有效转型，从而有效推动辰溪县经济健康持续发展。辰溪县部分地区依旧为贫穷面貌，由此提出辰溪县中药材种植示范基地建设项目，对当地现有的土地资源进行开发利用，以中医药产业的发展带动贫困人口致富，以大力推进旅游精准扶贫行动计划，不断增强中医药产业

带动能力，逐步形成核心景区辐射，用产业发展助推乡村振兴，带动群众致富增收的新格局。

## 2、项目建设是推动辰溪县社会经济发展的需要

发展开发中药材是提高农业种植效益，增加农民收入的需要。在近些年的种植结构调整工作中，逐步筛选出了适合当地种植的模式和作物，其中种植中药材，对提高当地的农业种植效益，增加农民的收入非常显著。

发展开发中药材是经济发展和人民生活水平提高的需要。随着经济社会的发展和人们的生活水平的提高，健康标准不断提高，健康保健意识不断增强，中药材的需求量越来越大，因此，发展中药材非常必要。

## （二）社会效益分析

### 1、项目实施是落实国家政策和规划的需要

近年来，国家及各部委相继发布《中医药发展战略规划纲要(2016-2030 年)》、《全国道地药材生产基地建设规划（2018—2025 年）》、《湖南省中药材保护和发展规划（2016-2025 年）》等，对中医药发展提出了明确的时限和指标要求；湖南各地市积极响应国家号召，因地制宜，积极制定地方性的中医药发展目标。

《怀化市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要培育壮大农业优势特色百亿产业，立足“一县一特、一特一片”，推进农业现代化示范区、标准化特色农产品基地建设，集中力量把水果、

中药材、茶叶、粮油、畜禽水产、蔬菜、竹木等 7 个农业优势特色产业培育成百亿产业。到 2025 年，力争创建 1 个国家级特色农产品优势区、2 个省级特色农产品优势区；2 个“中国好粮油”示范县、3 个现代粮油产业省级重点县。对于中药材产业，要大力推进全域种植中药材，突出青风藤、天麻、茯苓、黄精、山银花、龙脑樟等 6 类中药材品种，制定完善中药材种植技术规范 and 标准，在鹤城、靖州、新晃、洪江、溆浦、会同等重点产区推进一批稀缺中药材种苗繁育、中药材种植标准化基地建设。

## 2、项目实施是推动中医药文化传承创新的迫切需求

中医学是中华民族的伟大创造，是中国古代科学的瑰宝，也是打开中华文明宝库的钥匙，为中华民族繁衍生息作出了巨大贡献，对世界文明进步产生了积极影响。然而遵循中医药规律的治理体系亟待健全，中医药发展基础和人才建设还比较薄弱，中药材质量良莠不齐，中医药传承不足、创新不够、作用发挥不充分，迫切需要深入实施中医药法，切实把中医药这一宝贵财富继承好、发展好、利用好。本项目充分发挥丰富的中医药文化资源优势，通过建设以“中医药文化”为主题的中药示范教学基地，推动中医药文化的创造性转化、创新性发展，使学生不断增强文化自信和民族自豪感，继承和弘扬中华优秀传统文化，不断为普及和推动中医药文化发展和创新作出积极贡献。因此，项目实施是中医药文化传承的迫切需求。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

目前，项目已取得项目立项批复，具体如下：

项目可行性研究报告批复：项目已取得辰溪县发展和改革委员会《关于辰溪县中药材种植示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（辰发改农[2022]2号）。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目拟发行专项债 9,200.00 万元，全部用于辰溪县中药材种植示范基地建设项目，项目属于专项债的基础设施领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目建设内容符合专项债资金投向领域—基础设施领域。经评估，本项目收入预测依据可靠，预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等合理。债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。本项目通过事前绩效评估。

### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068），普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，

因此本项目存续期限为 50 年，本项目计划发行专项债年限为 10 年，项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

项目名称	辰溪县中药材种植示范基地建设项目					
主管单位 及其编码	辰溪县农业农村局					
项目资金	资金总额：23683.47					
	一、地方政府专项债券资金：9200.00					
	二、财政资金：14483.47					
项目实施 进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间		
	特色中药材种植示范基地建设		2023 年 2 月	2024 年 12 月		
	中药材初加工厂房建设		2023 年 2 月	2024 年 12 月		
	保鲜储存冷链仓库建设		2023 年 2 月	2024 年 12 月		
	研发及展示销售中心建设		2023 年 3 月	2024 年 12 月		
项目绩效 目标	本项目将紧扣辰溪县中医药产业发展规划，充分结合项目建设区高低起伏、错落有致的地形、自然水体和山体等环境要素，兼顾旅游综合入口的功能需求，在火马冲镇、田湾镇、修溪镇建设特色中药材种植示范基地 3 万亩，在火马冲镇配套建设中药材初加工厂房、研发及展示销售中心、保鲜储存冷链仓库等 6000 平方米，精心打造出辰溪县中药材产业基地。最终通过加快道地药材基地建设，促进特色农业发展和农民持续增收、加快发展现代中药产业、实现乡村振兴。					
	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	特色中药材种植示范基地		3 万亩	3 万亩
			中药材初加工厂房		6000 m²	6000 m²
			研发及展示销售中心		9000 m²	9000 m²
			保鲜储存冷链仓库		21000 m²	21000 m²
			停车位		100 个	100 个
		质量指标	建设安全施工生产率		100%	100%
		时效指标	资金到位率		100%	100%
			工程质量合格率		100%	100%
			项目建设期		24	24
		成本指标	工程费		14204.06	14204.06
		经济效益 指标	工程建设其他费		7242.86	7242.86
			预备费		1262.15	1262.15
			建设期利息		974.4	974.4
			计算期内项目总收入		17,748.88	17,748.88
	效益指标	社会效益 指标	提升项目所在地居民和相关企事业单位、施工建设单位、工程评估、审计等受益群体单位收入		长期有效	长期有效
		生态效益 指标	促进本地先进科学技术、现代生活方式和文明的引进，对当地文化教育卫生观念产生积极的影响		长期有效	长期有效
			改善本地基础设施和公共服务		长期有效	长期有效
优化区域环境			长期有效	长期有效		

		可持续影响指标	改善设施条件	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	促进产业发展	长期有效	长期有效
			园区企业满意度	99%	99%
			群众满意度	99%	99%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

（1）《全国市政工程投资估算指标》（第四册排水工程 HG247-104-2007）

（2）《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<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》（湘建价[2020]56号）

（3）《湖南省建设工程计价办法》（2020年）

（4）《湖南省建设工程消耗量标准》（2020年）

（5）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）

（6）类似工程概算技术经济指标及概算资料

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估 算 价 值 (万元)					占投资额比重 (%)
		单位	数量	单价 (元)	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用				11586.15	1390.50	1227.41		14204.06	59.97%
(一)	中药材初加工配套设施				8764.75	1390.50	108.50		10263.75	
1.00	中药材初加工厂房	m²	6000.00	2805.00	1440.00	243.00			1683.00	
1.10	建筑工程	m²	6000.00	1600.00	960.00				960.00	
1.20	装修工程	m²	6000.00	800.00	480.00				480.00	
1.30	给排水工程	m²	6000.00	135.00		81.00			81.00	
1.40	电气工程	m²	6000.00	205.00		123.00			123.00	
1.50	消防工程	m²	6000.00	65.00		39.00			39.00	
2.00	研发及展示销售中心	m²	9000.00	2230.00	1710.00	297.00			2007.00	
2.10	建筑工程	m²	9000.00	1600.00	1440.00				1440.00	
2.20	装修工程	m²	9000.00	300.00	270.00				270.00	

2.30	给排水工程	m²	9000.00	105.00		94.50			94.50	
2.40	电气工程	m²	9000.00	160.00		144.00			144.00	
2.50	消防工程	m²	9000.00	65.00		58.50			58.50	
3.00	保鲜储存冷链仓库	m²	21000.00	2805.00	5040.00	850.50			5890.50	
3.10	建筑工程	m²	21000.00	1600.00	3360.00				3360.00	
3.20	装修工程	m²	21000.00	800.00	1680.00				1680.00	
3.30	给排水工程	m²	21000.00	135.00		283.50			283.50	
3.40	电气工程	m²	21000.00	205.00		430.50			430.50	
3.50	消防工程	m²	21000.00	65.00		136.50			136.50	
4.00	总图工程				574.75		108.50		683.25	
4.10	土石方工程	m³	39000.00	45.00	175.50				175.50	
4.20	场坪、硬化	m²	6950.00	350.00	243.25				243.25	
4.30	绿化	m²	7800.00	200.00	156.00				156.00	
4.40	室外给排水、电气设施	m²	14750.00	60.00			88.50		88.50	

4.50	垃圾处理设施	项	1.00	200000.00			20.00		20.00	
(二)	中药材种植基地				2821.40		1118.91		3940.31	
1.00	罗汉果种植基地	亩	8000.00		750.08		298.33		1048.41	
1.10	土地平整	m²	106667.00	20.00	213.33				213.33	
1.20	作业道路	km	8.38	495000.00	414.81				414.81	
1.30	配套水利灌溉工程				121.94		298.33		420.26	
1.3.1	沟渠建设	km	11.99	65000.00	77.94				77.94	
1.3.2	蓄水池	座	8.00	10000.00	8.00				8.00	
1.3.3	机井房	座	3.00	120000.00	36.00				36.00	
1.3.4	排水管	km	16.76	178000.00			298.33		298.33	
2.00	黄精种植基地	亩	7000.00		660.62		261.13		921.75	
2.10	土地平整	m²	93334.00	20.00	186.67				186.67	
2.20	生产道路	km	7.33	495000.00	362.84				362.84	
2.30	配套水利灌溉工程				111.12		261.13		372.25	
2.3.1	沟渠建设	km	10.48	65000.00	68.12				68.12	

2.3.2	蓄水池	座	7.00	10000.00	7.00				7.00	
2.3.3	机井房	座	3.00	120000.00	36.00				36.00	
2.3.4	排水管	km	14.67	178000.00			261.13		261.13	
3.00	山银花 种植基地	亩	8000.00		<b>750.08</b>		<b>298.33</b>		<b>1048.41</b>	
3.10	土地平 整	m²	106667.00	20.00	213.33				<b>213.33</b>	
3.20	作业道 路	km	8.38	495000.00	414.81				<b>414.81</b>	
<b>3.30</b>	<b>配套水 利灌溉 工程</b>				<b>121.94</b>		<b>298.33</b>		<b>420.26</b>	
3.3.1	沟渠建 设	km	11.99	65000.00	77.94				<b>77.94</b>	
3.3.2	蓄水池	座	8.00	10000.00	8.00				<b>8.00</b>	
3.3.3	机井房	座	3.00	120000.00	36.00				<b>36.00</b>	
3.3.4	排水管	km	16.76	178000.00			298.33		<b>298.33</b>	
4.00	博落回 种植基地	亩	7000.00		<b>660.62</b>		261.13		<b>921.75</b>	
4.10	土地平 整	m²	93334.00	20.00	186.67				<b>186.67</b>	
4.20	作业道 路	km	7.33	495000.00	362.84				<b>362.84</b>	
<b>4.30</b>	<b>配套水 利灌溉 工程</b>				<b>111.12</b>		<b>261.13</b>		<b>372.25</b>	
4.3.1	沟渠建 设	km	10.48	65000.00	68.12				<b>68.12</b>	
4.3.2	蓄水池	座	7.00	10000.00	7.00				<b>7.00</b>	

4.3.3	机井房	座	3.00	120000.00	36.00				<b>36.00</b>	
4.3.4	排水管	km	14.67	178000.00			261.13		<b>261.13</b>	
二	工程建设其他费用	取费依据						<b>7242.86</b>	<b>7242.86</b>	<b>30.58%</b>
1.00	土地费用							5670.00	5670.00	
1.10	征地费用	暂按 30 万元 / 亩计						1170.00	1170.00	
1.10	土地流转费	按 100 元/亩/年，流转 15 年计						4500.00	4500.00	
2.00	建设单位管理费	财建〔2016〕504 号						182.04	182.04	
3.00	前期咨询费	计价格（1999）1283 号						32.94	32.94	
4.00	工程设计费	计价格（2002）10 号						424.99	424.99	
5.00	工程监理费	湘监协〔2016〕2 号						433.38	433.38	
6.00	工程勘察费	按设计费 25% 计						106.25	106.25	
7.00	工程质量检测费	湘建价〔2014〕113 号						71.02	71.02	
8.00	概算审核费	湘建价协〔2016〕25 号						9.80	9.80	
9.00	工程量清单及清单计	湘建价协〔2016〕25 号						43.94	43.94	

	价编制 费								
10.00	招标代 理服务 费	湘招协〔2015〕6号					51.01	51.01	
11.00	环境影 响咨询 费	计价格〔2002〕125号					11.52	11.52	
12.00	劳动安 全卫生 评价费	—*0.15%					21.31	21.31	
13.00	工程保 险费	—*0.3%					42.61	42.61	
14.00	场地准 备及临 时设施 费	—*1%					142.04	142.04	
三	预备费						1262.15	1262.15	5.33%
1.00	基本预 备费	(一+二)*8%					1262.15	1262.15	
vvvvv	涨价预 备费						0.00	0.00	
四	建设期 利息	利率按 4.06%估算					974.40	974.40	4.11%
1.00	第 1 年						487.20	487.20	
2.00	第 2 年						487.20	487.20	
五	总投资				11586.15	1390.50	1227.41	9479.40	23683.47 100.00%

辰溪县中药材种植示范基地建设项目总投资 23,683.47 万元，  
2023 年投入金额 21,800.00 万元，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	2023 年	2024 年
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	23,683.47	21,800.00	1,883.47

项目投资分月计划表

2023 年，辰溪县中药材种植示范基地建设项目月度投资计划如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	投资金额	-	-	-	6,000.00	3,088.89	5,088.89	1,088.89
	其中：专项债券金额	-	-	-	3,200.00	3,000.00	3,000.00	-

(续上表)

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,088.89	1,088.89	1,088.89	1,088.89	1,088.89	1,088.89	21,800.00
-	-	-	-	-	-	9,200.00

(二) 资金筹措方案

辰溪县中药材种植示范基地建设项目资金来源主要为资本金 14,483.47 万元、政府专项债券资金 9,200.00 万元。项目总投资 23,683.47 万元，其中：用于项目支出的资本金 14,483.47 万元，占投资总额的 61.15%；拟申请发行政府专项债券资金 9,200.00 万元；本次申请发行专项债券 9,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源	
------	-----	------	--

		资本金	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	本次拟发行专项债券期限
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	23,683.47	14,483.47	无	9,200.00	无	无	无	无	10 年

## 四、收入成本预测

### （一）项目收入预测

本项目经营收入来源主要为租赁收入和停车位收入。租赁收入包括：高标准中药材种植基地 3 万亩、茶叶初加工厂房和保鲜储存冷链仓库 27000 m<sup>2</sup>、研发及展销中心 9000 m<sup>2</sup>出租。

#### 1、中药材种植示范基地出租收入

项目规划建设高标准中药材种植基地 3 万亩，种植示范基地参照怀化市鹤城区耕地经营权出租价格 800 元/亩，怀化新晃侗族自治县旱地出租价格 500 元/亩，结合辰溪县经济水平以及自然生产条件以及市场各年土地租金的变化，保守测算本项目产业示范基地出租起始定价 500 元/亩/年，单价每间隔三年上涨 5%。

怀化市土地出租情况表

序号	名称	单价（元/m <sup>2</sup> /年）	区域位置	备注
1	怀化鹤城区其他耕地出租	800	怀化市	土流网
2	怀化新晃侗族自治县地出租	500	怀化市	土流网

怀化市耕地出租市场情况



#### 怀化新晃侗族自治县20.0亩旱地出租

电话核实 未交易

耕地|旱地 出租

20 亩  
20 年

500 元/亩/年

湖南 怀化 新晃侗族自治县  
更新时间：2022-01-21 10:48:35



## 怀化鹤城区 10亩 其它耕地 经营权出租

电话核实 未交易

耕地|其它耕地 | 出租

10 亩  
20 年

800 元/亩/年

湖南 怀化 鹤城区

更新时间: 2021-11-03 09:12:24

### 近期高标准中药材种植土地成交合同

#### 土地流转协议

甲方: 张理来 433023197301096018 (以下简称甲方)

乙方: 辰溪县智凡生态农业专业合作社 (以下简称乙方)

为了合理有效利用土地资源, 按照公平、公正、平等、自愿的原则, 经甲、乙双方友好协商, 达成以下条款:

1、乙方从甲方流转来土地种植罗汉果。

2、地点: 国家坪上 面积: 2 亩 (用于种植罗汉果)

2、该土地流转金标准为每年 550 元/亩。租金乙方于每年年底付给甲方。

3、流转期限: 3 年, 自 2021 年 10 月 1 日起至 2024 年 10 月 1 日止。协议到期后如乙方需要续租, 双方再签协议。

4、协议签订以后, 甲方不得以任何理由干涉乙方使用该土地, 否则造成的一切经济损失由甲方负责赔偿。

5、此协议一式二份, 甲、乙双方各执一份, 自双方签字之日起生效, 如有违约, 由违约方赔偿对方一切损失。

甲方签字 (盖章): 张理来

乙方签字 (盖章): 辰溪县智凡生态农业专业合作社

法人: 张理来



2021 年 10 月 1 日

## 土地流转协议

甲方：米青秀 43302319571126022 (以下简称甲方)

乙方：辰溪县智凡生态农业专业合作社 (以下简称乙方)

为了合理有效利用土地资源，按照公平、公正、平等、自愿的原则，经甲、乙双方友好协商，达成以下条款：

1、乙方从甲方流转来土地种植罗汉果。

2、地点：张家湾屋前坪上 面积：2.5 亩 (用于种植罗汉果)

2、该土地流转金标准为每年 550 元/亩。租金乙方于每年年底付给甲方。

3、流转期限：3 年，自 2021 年 10 月 1 日起至 2024 年 10 月 1 日止。协议到期后如乙方需要续租，双方再签协议。

4、协议签订以后，甲方不得以任何理由干涉乙方使用该土地，否则造成的一切经济损失由甲方负责赔偿。

5、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效，如有违约，由违约方赔偿对方一切损失。

甲方签字 (盖章)：米青秀

乙方签字 (盖章)：辰溪县智凡生态农业专业合作社  
法人：张理芳



2021 年 10 月 1 日

## 土地流转协议

甲方：张代白 433023194406236036 (以下简称甲方)

乙方：辰溪县智凡生态农业专业合作社 (以下简称乙方)

为了合理有效利用土地资源，按照公平、公正、平等、自愿的原则，经甲、乙双方友好协商，达成以下条款：

1、乙方从甲方流转来土地种植罗汉果。

2、地点：张永湾屋前坪上 面积：2.5亩  
(用于种植罗汉果)

2、该土地流转金标准为每年 550 元/亩。租金乙方于每年年底付给甲方。

3、流转期限：3 年，自 2021 年 10 月 1 日起至 2024 年 10 月 1 日止。协议到期后如乙方需要续租，双方再签协议。

4、协议签订以后，甲方不得以任何理由干涉乙方使用该土地，否则造成的一切经济损失由甲方负责赔偿。

5、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效，如有违约，由违约方赔偿对方一切损失。

甲方签字 (盖章)：张代白

乙方签字 (盖章)：辰溪县智凡生态农业专业合作社  
法人：张理芳



2021 年 10 月 1 日

## 土地流转协议

甲方：刘代爱 433023197607166015 （以下简称甲方）

乙方：辰溪县智凡生态农业专业合作社 （以下简称乙方）

为了合理有效利用土地资源，按照公平、公正、平等、自愿的原则，经甲、乙双方友好协商，达成以下条款：

1、乙方从甲方流转来土地种植罗汉果。

2、地点：张家湾屋前坪上 面积：3 亩  
(用于种植罗汉果)

2、该土地流转金标准为每年 550 元/亩。租金乙方于每年年底付给甲方。

3、流转期限：3 年，自 2021 年 10 月 1 日起至 2024 年 10 月 1 日止。协议到期后如乙方需要续租，双方再签协议。

4、协议签订以后，甲方不得以任何理由干涉乙方使用该土地，否则造成的一切经济损失由甲方负责赔偿。

5、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效，如有违约，由违约方赔偿对方一切损失。

甲方签字（盖章）：刘代爱

乙方签字（盖章）：辰溪县智凡生态农业专业合作社  
法人：张理芳

2021 年 10 月 1 日

2、茶叶初加工厂房、保鲜储存冷链仓库、研发及展销中心出租收入

本项目拟将茶叶初加工厂房、保鲜储存冷链仓库进行出租，出租面积 27000 m<sup>2</sup>。参考怀化市、辰溪县周边其他同类标准厂房出租情况，茶叶加工厂房、保鲜储存冷链仓库出租价格按 15 元/m<sup>2</sup>/月，第一年出租率为 80%，以后每年增长 10%计算直至满负荷。

怀化市厂房及仓储出租市场情况表

序号	厂房名称	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
1	怀化城西工业区标准厂房	16	怀化市	58 同城
2	怀化市鹤城区经开区厂房	18	怀化市	安居客
3	怀化芷江城区厂房出租	30	芷江县	58 同城
4	怀化鹤城区城东厂房出租	30	怀化市	58 同城

3、怀化市标准厂房及仓储出租市场情况图

本项目拟将研发及展销中心进行出租，出租面积 9000 m<sup>2</sup>。参考怀化市及辰溪县周边其他同类商铺出租情况，研发及展销中心出租价格保守按 20 元/m<sup>2</sup>/月，第一年出租率为 80%，以后每年增长 10%计算直至满负荷。

怀化市研发及展销中心出租市场情况表

序号	名称	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
1	怀化市鹤城区城中华盛堂中央写字楼	23.7	怀化市	58 同城
2	辰溪县双溪街道临街门面	48.6	怀化市	58 同城

怀化市研发及展销中心出租市场情况图



**双溪西街临街门面，可短租长租，如有需要价格面议！**

辰溪-辰溪城区 | 湖南省怀化市辰溪县双溪西街 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 上水 下水

30m<sup>2</sup>  
建筑面积

**1458元/月**  
1.62元/m<sup>2</sup>/天

05-03



10图

太平桥华盛堂城市中央写字楼110平

鹤城-城中 | 华盛堂 | 可容纳15-29工位

纯写字楼 高层(共25层)

唐华 怀化市百士达房地产经纪有限公司

纯写字楼 可注册 可分割

110m<sup>2</sup>

建筑面积

0.79元/m<sup>2</sup>/天

2600元/月



7图

怀化城西工业区标准厂房5000平方出租交通方便挂车可...

鹤城-城中 | 新家庄村-怀化市鹤城区 | 可办环评

钢混结构 全新

汤小平 怀化市西南房地产经纪有限公司

5000m<sup>2</sup>

建筑面积

16元/m<sup>2</sup>/天

240万/月

今天

#### 4、停车场停车服务收入

本项目拟规划建设停车位 100 个。定价参照辰溪县物价局关于印发 《怀化市机动车停放服务收费实施细则（试行）》 的通知，参照城区公共停车场白天按 5 元/小时、夜间接 2 元/小时的收费标准，同时本项目考虑实际情况，本项目运营期内停车服务保守暂按 10 元/个/天预估，第一年停车率为 70%，之后每年递增 10%，最高为 95%。

《怀化市机动车停放服务收费实施细则（试行）》

# 怀化市发展和改革委员会文件

怀发改价服〔2017〕33号

## 关于印发《怀化市机动车停放服务 收费管理实施细则（试行）》的通知

各县市区发改局，市直各有关单位，城区各机动车停放经营服务企业：

为改进我市机动车停放服务收费管理，进一步规范机动车停放服务收费行为，根据原省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服〔2014〕11号），结合我市实际，我委制定了《怀化市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》，现印发给你们，请认真遵照执行。

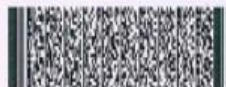
怀化市发展和改革委员会  
2017年12月18日

抄送：省发改委，市政府办、市法经室，市价监局

怀化市发展和改革委员会办公室

2017年12月18日印

共印100份



《怀化市机动车停放服务收费实施细则（试行）》

## 怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

### 1、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

### 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间 \ 方式	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

（夜间是指晚上 22:00 至第二天早上 7:00。）

## （二）项目预期收入预测

辰溪县中药材种植示范基地建设项目建设期为 2 年，按照前述收入测算依据，辰溪县中药材种植示范基地建设项目在债券存续期内，预计可产生收入 17,748.88 万元。辰溪县中药材种植示范基地建设项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

1、租赁收入合计	1,761.60	1,981.80	2,202.00	2,277.00	2,277.00	2,277.00	2,355.75	2,355.75	17,487.90
1.1 中药材种植示范基地出租收入	1,200.00	1,350.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75	12,082.50
可出租面积(亩)	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	
出租价格(元/亩/年)	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	
出租率(%)	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2 茶叶初加工厂房、保鲜储存冷链仓库出租收入	388.80	437.40	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	3,742.20
可出租面积(m²)	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	
出租价格(元/m²·月)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
出租率(%)	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.3 研发及展销中心出租收入	172.80	194.40	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	1,663.20
可出租面积(m²)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
出租价格(元/m²·月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
出租率(%)	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
2、停车位停车收入合计	25.55	29.20	32.85	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	260.98
可用停车个数(个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
停车价格(元/个·天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
停车率(%)	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	
合计	1,787.15	2,011.00	2,234.85	2,311.68	2,311.68	2,311.68	2,390.43	2,390.43	17,748.88

### （三）项目预期成本预测

本项目的主要成本为职工薪酬、管理费用、维修费用、税金及附等。

#### 1、职工薪酬

根据本项目需要，拟配置管理人员 15 人。参考辰溪县社会平均工资水平情况，人工工资（含福利）按 5 万元/人/年暂估，每年上涨 5%。

工资参考国家统计局《中国统计年鉴-2021》中居民服务、修理和其他服务业工资参考标准：

行业	非私营单位就业人员平均工资（元）	行业	私营单位就业人员平均工资（元）
信息传输、软件和信息技术服务业	177544	信息传输、软件和信息技术服务业	101281
科学研究和技术服务业	139851	金融业	82930
金融业	133390	科学研究和技术服务业	72233
电力、热力、燃气及水生产和供应业	116728	卫生和社会工作	60689
卫生和社会工作	115449	租赁和商务服务业	58155
文化、体育和娱乐业	112081	制造业	57910
教育	106474	交通运输、仓储和邮政业	57313
交通运输、仓储和邮政业	100642	建筑业	57309
采矿业	96674	房地产业	55759
批发和零售业	96521	采矿业	54563
租赁和商务服务业	92924	电力、热力、燃气及水生产和供应业	54268
房地产业	83807	批发和零售业	53018
制造业	82783	文化、体育和娱乐业	51300
建筑业	69986	教育	48443
水利、环境和公共设施管理业	63914	居民服务、修理和其他服务业	44536
居民服务、修理和其他服务业	60722	水利、环境和公共设施管理业	43287
住宿和餐饮业	48833	住宿和餐饮业	42258
农、林、牧、渔业	48540	农、林、牧、渔业	38956

#### 2、管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，包括办公用品购

置、市场推广营销等日常管理费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用按年营业收入的 5%估算。

### 3、维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按照生产要素法估算总成本费用是，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参照周边县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的维修检修费投入情况，近年来的维修费用为各园区项目固定资产折旧摊销额的 0.5%-3.5%之间，考虑行业和项目特点，本项目建筑物及设备每年修理费用按项目工程费用的 0.5%估算。

### 4、相关税费

#### （1）增值税

应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公

式为:增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

(2) 城市维护建设税和教育费附加

此次项目均位于辰溪县内，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

(3) 房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

(4) 印花税按照租赁收入的 0.1%进行测算。

综上，项目存续期内运营总成本为 4,435.08 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元									
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
职工薪酬	75.00	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72	100.51	105.53	716.18
管理费用	89.36	100.55	111.74	115.58	115.58	115.58	119.52	119.52	887.44
维修费用	71.02	71.02	71.02	71.02	71.02	71.02	71.02	71.02	568.16
税金及附加	195.55	220.00	244.44	252.77	252.77	252.77	366.37	478.62	2,263.29
合计	430.93	470.32	509.89	526.19	530.53	535.09	657.42	774.69	4,435.08

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

辰溪县中药材种植示范基地建设项目预期总收入 17,748.88 万元，预期运营成本 4,435.08 万元，项目净收益 13,313.79 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

辰溪县中药材种植示范基地建设项目，本次拟申请政府专项债券 9,200.00 万元。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 3.48%，债券偿付方式为每半年付息一次，分期还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

辰溪县中药材种植示范基地建设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

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
2023 年 3 月		9,200.00	-	9,200.00		
2023 年 9 月	9,200.00			9,200.00	160.08	160.08
2024 年	9,200.00			9,200.00	320.16	320.16
2025 年	9,200.00			9,200.00	320.16	320.16
2026 年	9,200.00			9,200.00	320.16	320.16
2027 年	9,200.00		1,500.00	7,700.00	294.06	1,794.06
2028 年	7,700.00		1,500.00	6,200.00	241.86	1,741.86
2029 年	6,200.00		1,500.00	4,700.00	189.66	1,689.66
2030 年	4,700.00		1,500.00	3,200.00	137.46	1,637.46

2031 年	3,200.00		1,500.00	1,700.00	85.26	1,585.26
2032 年	1,700.00		1,500.00	200.00	33.06	1,533.06
2033 年	200.00		200.00	-	3.48	203.48
合计		<b>9,200.00</b>	<b>9,200.00</b>	-	<b>2,105.40</b>	<b>11,305.40</b>

### （三）项目融资平衡情况

辰溪县中药材种植示范基地建设项目债偿资金来源为租赁收入和停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,313.79 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18 倍。

#### 项目收益情况覆盖表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息的覆盖倍数
辰溪县中药材种植示范基地建设项目	13,313.79	9,200.00	11,305.40	1.18

同时，辰溪县中药材种植示范基地建设项目融资平衡情况已经通过中兴财会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

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

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	1.02	1.18	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.18	1.14

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 1.02，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 1.14，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

项目	合计	建设期		运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	41,432.35	21,800.00	1,883.47	1,787.15	2,011.00	2,234.85	2,311.68	2,311.68	2,311.68	2,390.43	2,390.43	-
资本金	14,483.47	12,600.00	1,883.47									
债券资金流入	9,200.00	9,200.00										
运营收入	17,748.88	-	-	1,787.15	2,011.00	2,234.85	2,311.68	2,311.68	2,311.68	2,390.43	2,390.43	-
现金流出	39,423.95	21,960.08	2,203.63	751.09	790.48	2,303.95	2,268.05	2,220.19	2,172.55	2,242.68	2,307.76	203.48
建设投资	23,683.47	21,800.00	1,883.47	-								
运营成本	2,171.79	-	-	235.38	250.32	265.45	273.43	277.77	282.33	291.05	296.07	-
税金及附加	2,263.29	-	-	195.55	220.00	244.44	252.77	252.77	252.77	366.37	478.62	-
利息	2,105.40	160.08	320.16	320.16	320.16	294.06	241.86	189.66	137.46	85.26	33.06	3.48
本金	9,200.00	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	200.00
净现金流量	2,008.39	-160.08	-320.16	1,036.06	1,220.52	-69.10	43.62	91.48	139.12	147.75	82.67	-203.48
累计净现金流量	2,008.39	-160.08	-480.24	555.82	1,776.34	1,707.24	1,750.86	1,842.34	1,981.46	2,129.21	2,211.87	2,008.39

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。

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的

后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外

部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

## **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

法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指辰溪县农业农村局。

项目主管部门将负责按照本次农林建设工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林建设债券项目库，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，做好农林建设债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好农林建设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《辰溪县中药材种植示范基地建设项目  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2023年3月14日

**怀化市溆浦县农林水利专项债券  
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一  
期）  
预期收益与融资平衡方案**

怀化市溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）  
拟发行农林水利专项债券 20,000.00 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
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	2023 年湖南省农林水利专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十六期）	20,000.00	20 年	溆浦县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

溆浦县位于湖南省西部，怀化市东北部，沅水中游，雪峰山主峰北麓。地理坐标北纬  $27^{\circ}17' \sim 28^{\circ}19'$ ，东经  $110^{\circ}15' \sim 111^{\circ}01'$ 。东接新化，南界洞口，西邻辰溪，北连安化、沅陵，东南与隆回县接壤，西南与黔阳毗邻。东西宽 72 公里，南北长 110 公里，总面积 3440 平方公里。县城卢峰镇位于溆水中游，湘黔铁路线上，距怀化市 101 公里（铁路），距省会长沙 379 公里（铁路）。

2022 年全县实现地区生产总值（GDP）213.41 亿元，同比增长 5.0%，其中第一产业实现增加值 47.51 亿元，同比增长 3.8%；第二产业实现增加值 61.09 亿元，同比增长 7.4%；第三产业实现增加值 104.81 亿元，同比增长 4.3%。三次产业结构比为 22.26:28.63:49.11，与同期比较，第一产业下降 0.11 个百分点，第二产业上升 1.37 个百分点，第三产业下降 1.26 个百分点。

2022 年，溆浦县财政总收入 12.55 亿元，同比增长 17.2%。其中：上划中央收入 2.20 亿元，同比下降 16.45%；全年各项税收收入 9.86 亿元，同比增长 12.91%；地方一般预算收入 9.77 亿元，同比增长 31.84%。财政总支出 75.82 亿元，同比下降 4.67%，其中公共财政预算支出 63.64 亿元，同比下降 1.35%。一般预算支出中教育支出为 14.09 亿元，同比增长 16.21%，而农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业等四大民生支出分别为 11.87 亿元、

7.9 亿元和 9.34 亿元，同比增速 0.21%、-7.35%和-8.33%

2020 年-2022 年溆浦县财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	183.67	200.32	213.41
居民人均可支配收入（元）	26,628.00	28,732.00	30226
一般公共预算收入	6.40	7.41	9.77
政府性基金收入	8.13	14.55	2.82
其中：国有土地出让收入	7.69	14.38	2.61
政府性基金支出	8.43	12.20	10.12
其中：国有土地出让支出	1.80	3.30	2.56

注：上表数据来源于怀化市溆浦县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告

（二）项目基本信息

项目位于溆浦县水东镇湖田坪村、莲塘坪村。项目规划用地 218000.00 m<sup>2</sup>（327 亩），项目规划总建筑面积为 214499.00 m<sup>2</sup>，建筑总占地面积 94630.00 m<sup>2</sup>，计容面积 261188.00 m<sup>2</sup>。建筑系数 43.41%，容积率 1.20，绿地率 10.00%。主要建设内容为：新建多层厂房 120840.00 m<sup>2</sup>，单层厂房 46689.00 m<sup>2</sup>，冷链仓储用房 23328.00 m<sup>2</sup>，配套用房 3812.00 m<sup>2</sup>，物流交易中心 5346.00 m<sup>2</sup>，农产品交易展销中心 3600.00 m<sup>2</sup>，食堂 4848.00 m<sup>2</sup>，宿舍 6036.00 m<sup>2</sup>；室外配套面积 123370.00 m<sup>2</sup>，其中道路 74365.00 m<sup>2</sup>、停车位 14630.00 m<sup>2</sup>（570 个），晒场 12575.00 m<sup>2</sup>、绿化 21800.00 m<sup>2</sup>。项目总投资 50,000.00 万元，建设期为 24 个月。

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
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	项目总用地 327 亩。项目位于溆浦县水东镇湖田坪村、莲塘坪村。建设工期 24 个月。总投资 50,000.00 万元。开工时间为 2023 年 3 月。	项目规划用地 218000.00 m <sup>2</sup> （327 亩），项目规划总建筑面积为 214499.00 m <sup>2</sup> ，建筑总占地面积 94630.00 m <sup>2</sup> ，计容面积 261188.00 m <sup>2</sup> 。建筑系数 43.41%，容积率 1.20，绿地率 10.00%。主要建设内容为：新建多层厂房 120840.00 m <sup>2</sup> ，单层厂房 46689.00 m <sup>2</sup> ，冷链仓储用房 23328.00 m <sup>2</sup> ，配套用房 3812.00 m <sup>2</sup> ，物流交易中心 5346.00 m <sup>2</sup> ，农产品交易展销中心 3600.00 m <sup>2</sup> ，食堂 4848.00 m <sup>2</sup> ，宿舍 6036.00 m <sup>2</sup> ；室外配套面积 123370.00 m <sup>2</sup> ，其中道路 74365.00 m <sup>2</sup> 、停车位 14630.00 m <sup>2</sup> （570 个），晒场 12575.00 m <sup>2</sup> 、绿化 21800.00 m <sup>2</sup> 。	溆浦县农业农村局	1、溆浦县发展和改革局《关于溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（溆发改农经[2022]2 号）； 2、溆浦县发展和改革局《关于溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）概算总投资的批复》（溆发改概算[2022]14 号）； 3、溆浦县自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第 431224202200068 号）； 4、溆浦县自然资源局《建设工程规划许可证》（建规[建]字第 431224202200603 号）； 5、溆浦县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号怀建溆浦县 13-431224202208160101）。

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）已通过湖南启元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

1、项目的建设是溆浦县实现现代农业发展的重要载体和抓手

借鉴工业园区的经营管理理念，依托园区这一载体，推动溆浦县农业生产要素向园区集中、优势产业向园区集聚，推进农业

产业化、多功能化经营，从而是加快新农村建设、保障农民增收，促进经济发展方式转变的根本途径。

项目以实施乡村振兴战略为统领，以深入推进农业供给侧改革为主线，以提高农业质量效益和竞争力，以培育主体、三产融合、要素集聚、机制创新为重点，以产业兴旺和农民增收为目标，延伸产业链、提升价值链、打造供应链，立足优势特色产业，聚力建设规模化种养基地为依托、产业化龙头企业带动、现代生产要素聚集，“生产+加工+科技+营销”的现代农业产业集群，促进农业生产、加工、物流、研发、示范、服务等相互融合和全产业链开发，推动溆浦县经济稳健增长、城乡均衡发展，从而实现溆浦县经济高质量发展。

## **（二）社会效益分析**

### **1、推动溆浦县农业发展方式转变，加速城乡一体化实现**

溆浦是农业大县，农业资源优势明显，境内土壤肥沃，物产颇为丰富，有着“湘西乌克兰”和“江南水果之乡”的美誉。溆浦县是湖南省重要的经济作物产业大县之一，也是国家级和省级柑橘优势区域重点县之一。但受规划和建设资金等多方面因素影响，溆浦县现代农业发展基础设施较为滞后，全县现代农业产业化水平总体较低。

项目的建设可从根本上解决这个问题，通过大力推进农业向

二、三产业延伸，增加溆浦县农产品附加值，推动农业发展方式的转变和经济结构的调整，增强溆浦县农业综合发展实力，从而有力的推动溆浦县现代农业的建设，加速实现溆浦县城乡一体化进程。

## 2、加快溆浦县农业现代化的进程，提升区域农业竞争力

项目通过完善溆浦县深加工产业基础设施，优化全县深加工产业资源配置，加快农业供给侧结构性改革，促进农产品加工业发展。项目大力发展农业加工及冷链仓储，不仅有利于促进溆浦县现代农业的规模化、基地化、标准化、安全化，有利于延长农业产业链、提升价值链、完善利益链，有利于提高农村三产融合发展和新型城镇化水平，形成以工促农、以城带乡的长效反哺机制，从而推动溆浦县一二三产业融合发展，实现农业规模化、专业化、标准化，推动溆浦县现代农业的建设，进而提高产品质量和档次，提高农副产品附加值，提升农产品整体竞争力和市场占有率，促进区域经济健康稳定发展。

## 3、创造大量就业岗位及创业机会，维护当地社会稳定性

项目属于劳动密集型行业，行业涉及行业广，人员需求大，具有较强的外部效应，对带动当地居民的就业能产生积极作用，促进社会稳定具有积极作用。主要表现为两个方面：一是项目建设过程中，要雇用大量当地的居民；二是产业园区建成后需要招

聘大量的员工，可为社会提供 150 个就业岗位，从而大批解决城乡剩余劳动力就业；同时，项目将带动区域仓储物流、休闲旅游、交通运输、农业产业等行业的发展，从而产生大量的间接就业和创业岗位，随着企业入驻项目，预计可提供就业岗位达 2000 个以上。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目建设的合规性**

本项目目前已取得项目预审与选址意见、项目用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目可行性研究报告批复、初步设计方案的批复、概算总投资的批复等，项目满足建设投资合规要求。

（1）已取得建设项目用地预审与选址意见。溆浦县自然资源局《关于溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）项目用地预审与选址意见书的说明》（溆自然资规函〔2022〕02 号）。

（2）已取得建设用地规划许可证，溆浦县自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第 431224202200068 号）。

（3）已取得建设工程规划许可证：溆浦县自然资源局《建设工程规划许可证》（建规[建]字第 431224202200603 号）。

（4）已取得可行性研究报告批复：溆浦县发展和改革局《关于溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（溆发改农经[2022]2 号）。

（5）已取得初步设计方案的批复：《溆浦县农业农村局关于对溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）初步设计的批复》（2022 年 6 月 21 日）。

（6）已取得概算总投资的批复：溆浦县发展和改革局《关于溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）概算总投资的批复》（溆发改概算[2022]14 号）。

（7）已取得建设工程施工许可证：溆浦县住房和城乡建设局《建设工程施工许可证》（编号怀建溆浦县13-431224202208160101）。

## 2、项目成熟度

项目前期工作充分，项目目前已完成部分招标工作，拟于 2023 年 3 月正式开工建设，项目成熟度较高。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行债券总额为 39,000.00 万元，占总投资的 78.00%，2023 年计划通过专项债券融资 20,000.00 万元，2024 年计划通过专项债券融资 19,000.00 万元，每半年付息一次，到期一次性还本。项目发债额度需求合理。

### （五）项目事前绩效评价结果

项目属于产业园区基础设施范畴，通过对项目立项必要性、公益性、收益性、投资合规性与项目成熟度、资金来源和到位可

行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性等方面进行评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，本项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“予以支持”。

### （六）项目存续期

项目预期存续期限为 50 年。项目主要建设多层厂房、单层厂房、冷链仓储用房、物流交易中心、农产品交易展销中心、食堂、宿舍。主要结构为钢结构及钢筋混凝土框架结构，使用年限不低于 50 年；同时项目主要服务溆浦县主导产业—农业，是区域农业发展重要节点，其经营存续年限大于专项债券发行期。

### （七）项目绩效目标

项目效益指标含产出指标、效益指标、满意度指标如下。

一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值		
				符号	值	单位（文字描述）
产出指标	数量指标 （20 分）	建设工程 （10 分）	项目规划总建筑面积为 214499.00 m <sup>2</sup> ，主要建设内容为：新建多层厂房 120840.00 m <sup>2</sup> ，单层厂房 46689.00 m <sup>2</sup> ，冷链仓储用房 23328.00 m <sup>2</sup> ，配套用房 3812.00 m <sup>2</sup> ，物流交易中心 5346.00 m <sup>2</sup> ，农产品交易展销中心 3600.00 m <sup>2</sup> ，	≥	210000.00	平方米 （构筑及建筑建设面积）

			食堂 4848.00 m²，宿舍 6036.00 m²。			
		停车位 (10 分)	室外配套面积 123370.00 m²，其中道路 74365.00 m²、停车位 14630.00 m²（570 个）、晒场 12575.00 m²、绿化 21800.00 m²	≥	570	个 (停车位数量)
	质量指标 (10 分)	竣工验收合格率 (5 分)	反映工程质量情况	=	100.00	% (验收合格率)
		设计变更率 (5 分)	反映工程质量情况	≤	10.00%	散射浊度 (NTU)
	时效指标 (10 分)	按时完工率 (10 分)	反映工程建设进度情况	=	100.00	% (完工率)
	成本指标 (5 分)	实际成本超概算比率 (5 分)	反映项目实际建设投入是否符合批准的投资规模	≤	50000.00	万元 (总投资)
效益指标	经济效益指标 (20 分)	正常年份收入 (10 分)	反映债券存续期内项目收益	≥	7000.00	万元 (项目正常年份收入)
		偿债覆盖倍数 (10 分)	反映项目偿债能力	≥	1.20	
	社会效益指标 (10 分)	设计功能实现率 (10 分)	反映对工业园产业保障情况	≥	80.00	% (入驻率)
	生态效益指标 (5 分)	绿化率 (5 分)	反映项目对周边环境的改善	≥	10.00	% (绿化率)
	可持续影响指标 (5 分)	使用年限 (5 分)	反映项目持续服务能力	≥	20.00	年 (项目设计年限)
满意度指标	服务对象满意度指标	受益单位满意度 (5 分)	反映受益单位满意情况	≥	90.00	% (单位满意度)

	(10 分)	受益群众 满意度 (5 分)	反映受益群众满意情况	≥	90.00	% (群众满 意度)
--	--------	----------------------	------------	---	-------	------------------

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

##### 1、估算依据

- (1) 《建设项目投资估算编审规范》(CECA/GC1-2015)；
- (2)《建设项目全过程造价咨询规程》(CECA/GC4-2017)；
- (3)建设部关于发布《工程可行性研究投资估算编制办法》(试行)的通知；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (5) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；
- (6) 《怀化市本级政府投资项目工程预结（决）算管理办法》（怀政办发〔2018〕11 号）；
- (7) 《湖南省发展和改革委员会关于取消、降低和放开部分经营服务性收费的通知》（湘发改价费〔2019〕363 号）；
- (8) 《关于取消（取缔）、降标和市场化一批经营服务性收费的通知》（湘价服〔2013〕131 号）
- (9) 《关于再次市场化一批服务性收费的通知》(湘发改价服〔2014〕1159 号)；
- (10) 《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度

第一期)》；

(11) 材料价格参考湖南省住房和城乡建设厅发布的《2022年第三期湖南省建设工程材料市场价格信息》；

(12) 湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020《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（湘建价〔2020〕56号）；

(13) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省建设工程人工工资单价动态调整办法〉的通知》（湘建价〔2015〕33号）；

(14) 建设单位管理费按《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)计算；

(15) 工程前期咨询费按《建设项目前期工作咨询收费标准的通知》(计价格〔1999〕1283号)计算；

(16) 工程勘测设计费按国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号，2018年1月发行第3版）计算；

(17) 工程监理费按国家发展改革委、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，2019年5月1日发出部分修订版）计算；

(18) 招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务

收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)计算；

(19) 环境影响评价费按《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125)计算；

(20) 工程造价咨询服务费按《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》(湘建价协〔2016〕25号)；

(21) 水土保持费用按《湖南省水土保持补偿费征收使用管理办法》(湘财综〔2014〕49号)；

(22) 垃圾服务费按《关于重新公布溆浦县城市生活垃圾处理收费项目和标准的通知》(溆发改价服〔2020〕2号)规定的：按总造价的 0.30%估算；

(23) 城市基础设施配套费按《关于调整怀化市城市基础设施配套费征收标准的通知》(怀发改价费〔2016〕13号)；

(24) 场地准备费及临时设施费参照《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)规定，按工程费用的 0.50%估算；

(25) 工程保险费参照《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号)规定，按工程费用的 0.30%估算；

(26) 基本预备费 5.00%进行估算。

具体如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	建设规模	单价（元）
一	固定资产投资	28135.68	5830.61	992.39	12733.42	49940.00			
(一)	工程费用	28135.68	5830.61	992.39	0.00	34958.68			
1	建筑工程	24191.19	0.00	0.00	0.00	24191.19	m²	214499.00	
1.1	生产相关建筑	20762.59				20762.59	m²	194669.00	
1.1.1	生产厂房相关建筑	13056.27				13056.27	m²	167529.00	
(1)	多层厂房	9788.04				9788.04	m²	120840.00	810.00
(2)	单层厂房	3268.23				3268.23	m²	46689.00	700.00
1.1.2	仓储相关建筑	6998.40				6998.40	m²	23328.00	
(1)	冷链仓储用房	6998.40				6998.40	m²	23328.00	3000.00
1.1.3	生产配套相关建筑	707.92				707.92	m²	3812.00	
(1)	配套用房（园区管理用房、配电房、水泵房、污水处理用房等）	609.92				609.92	m²	3812.00	1600.00
(2)	蓄水池（不含设备）	50.00				50.00	m³	1000.00	500.00
(3)	地埋式污水处理池	48.00				48.00	m³	600.00	800.00
1.2	办公及生活相关建筑	3428.60				3428.60	m²	19830.00	
(1)	物流交易中心	882.09				882.09	m²	5346.00	1650.00
(2)	农产品展销中心	648.00				648.00	m²	3600.00	1800.00
(3)	食堂	872.64				872.64	m²	4848.00	1800.00
(4)	宿舍	965.76				965.76	m²	6036.00	1600.00
(4)	围墙	60.11				60.11	m²	2000.00	300.55
2	公用配套设施	529.04	3967.82	793.56	0.00	5290.42			

<b>2.1</b>	<b>生产相关_公用配套设施</b>	<b>447.74</b>	<b>3358.04</b>	<b>671.61</b>	<b>0.00</b>	<b>4477.39</b>		<b>194669.00</b>	<b>230.00</b>
(1)	室内给排水	77.87	584.01	116.80		778.68	m²		40.00
(2)	室内强电	155.74	1168.01	233.60		1557.35	m²		80.00
(3)	室内弱电	97.34	730.01	146.00		973.35	m²		50.00
(4)	室内通风	116.80	876.01	175.20		1168.01	m²		60.00
<b>2.2</b>	<b>办公及生活建筑_配套设施</b>	<b>81.30</b>	<b>609.77</b>	<b>121.95</b>	<b>0.00</b>	<b>813.03</b>		<b>19830.00</b>	<b>410.00</b>
(1)	室内给排水	11.90	89.24	17.85		118.98	m²		60.00
(2)	室内强电	23.80	178.47	35.69		237.96	m²		120.00
(3)	室内弱电	15.86	118.98	23.80		158.64	m²		80.00
(4)	室内通风	9.92	74.36	14.87		99.15	m²		50.00
2.4	消防工程	19.83	148.73	29.75		198.30	m²		100.00
<b>3</b>	<b>室外配套工程</b>	<b>3415.45</b>	<b>268.09</b>	<b>114.89</b>	<b>0.00</b>	<b>3798.43</b>			
3.1	室外道路	2528.41				2528.41	m²	74365.00	340.00
3.2	室外机动车停车位	504.74				504.74	m²	14630.00	345.00
3.3	室外晒场	251.50				251.50	m²	12575.00	200.00
3.4	室外绿地	130.80				130.80	m²	21800.00	60.00
3.5	室外给排水		143.15	61.35		204.50	m	8180.00	250.00
3.6	室外电气		124.94	53.54		178.48	m²	8924.00	200.00
<b>4</b>	<b>新增设备</b>		<b>1594.71</b>	<b>83.93</b>		<b>1678.64</b>			
4.1	变配电设备		57.00	3.00		60.00	套	1	600000.00
4.2	污水处理设备		285.00	15.00		300.00	项	1	3000000.00
4.3	垃圾处理		95.00	5.00		100.00	项	1	1000000.00
4.4	地磅设备		104.50	5.50		110.00	项	2	550000.00
4.5	智能停车场管理系统		57.00	3.00		60.00	项	1	600000.00
4.6	安防系统		72.05	3.79		75.84	项	1	758400.00
4.7	电梯		760.00	40.00		800.00	套	40	200000.00

4.8	办公家具及电脑		26.60	1.40		28.00	套	35	8000.00
4.9	复印机		4.56	0.24		4.80	台	4	12000.00
4.10	会议设备		19.00	1.00		20.00	套	1	200000.00
4.11	商务车		114.00	6.00		120.00	辆	4	300000.00
(二)	工程其他费用	0.00	0.00	0.00	10462.42	10462.42			
1	土地相关费用				7145.11	7145.11			
1.1	土地出让金				6867.00	6867.00	亩	327.00	210000.00 0
1.2	土地契税				274.68	274.68			
1.3	土地印花税				3.43	3.43			
2	建设单位管理费				433.59	433.59			
3	建设项目前期工作咨询费				89.81	89.81			
4	工程勘察设计费				633.21	633.21			
5	工程监理费				402.46	402.46			
6	招标代理服务费				37.76	37.76			
7	环境影响评价服务费				11.99	11.99			
8	工程造价咨询服务费				157.85	157.85			
9	水土保持补偿费				32.70	32.70	m²	218000.0 0	1.50
10	垃圾服务费				99.84	99.84	m²	0.00	0.00
11	防雷技术服务费及节能检测费				214.50	214.50	m²	214499.0 0	10.00
12	城市基础设施配套费				937.36	937.36	m²	214499.0 0	43.70
13	场地准备费及临时设施费				166.40	166.40			
14	工程保险费				99.84	99.84			
(三)	基本预备费				2271.00	2271.00	静态投		

							资 5 %		
(四)	建设投资（一）+（二）+（三）	28135.68	5830.61	992.39	14981.32	47692.10			
(五)	建设期利息				2247.90	2247.90			
二	流动资金				60.00	60.00			
三	项目总投资（二+三）	28135.68	5830.61	992.39	15041.32	50000.00			

本次拟发行专项债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。

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）总投资 50,000.00 万元，2023 年投入金额 25,000.00 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	2023 年	2024 年及以后
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	50,000.00	25,000.00	25,000.00

2023 年度，溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）的分月投资计划具体如下表所示：

2023 年度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	7 月
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	投资金额	-	-	10,000.00	10,000.00	1,100.00	600.00	500.00
	其中：专项债券金额	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-	-

（续）

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
550.00	550.00	550.00	550.00	600.00	25,000.00
-	-	-	-	-	20,000.00

## （二）资金筹措方案

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）资金来源主要为资本金/自有资金 11,000.00 万元，政府专项债券资金

39,000.00 万元。项目总投资 50,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 11,000.00 万元，占投资总额的 22.00%；拟申请发行政府专项债券资金 39,000.00 万元；本次申请发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟继续申请发行 19,000.00 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	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	
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	50,000.00	11,000.00	无	20,000.00	无	19,000.00	无	无	20 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

该项目经营收入来源主要为不动产租赁收入、停车位收入、物业服务收入。不动产租赁收入包括：多层厂房 120,840.00 m<sup>2</sup>、单层厂房 46,689.00 m<sup>2</sup>、冷链仓储用房 23,328.00 m<sup>2</sup>（冷链仓储用房最大库容 18662 吨）、物流交易中心 5346 m<sup>2</sup>、农产品交易展销中心 3600 m<sup>2</sup>、食堂 4848 m<sup>2</sup>、宿舍 6036 m<sup>2</sup>的出租。

##### 1、不动产租赁收入预测依据

##### （1）多层厂房、单层厂房、宿舍租赁收入

### ①收费标准来源

根据《溆浦产业园区标准厂房管理办法》（溆产委发〔2022〕10号）：钢结构厂房无起重航吊、有起重航吊分别按 24 元/m<sup>2</sup>/月、厂房按 25 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架结构厂房无起重航吊、有起重航吊分别按 25 元/m<sup>2</sup>/月、26 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架多层厂房第一层按 23 元/m<sup>2</sup>/月，第 2 至 3 层按 22 元/m<sup>2</sup>/月，第 4 层按 21 元/m<sup>2</sup>/月收取租金。带电梯员工宿舍按 6 元/m<sup>2</sup>/月收取。租赁期满如遇租金、物业管理费等调整，按调整后的价格执行。经过查询安居客及仓小二仓储出租网，统计溆浦县及周边县市同类型出租价格如下表所示：

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	信息来源
1	怀化市溆浦县工业集中区		25	《溆浦产业园区标准厂房管理办法》（溆产委发〔2022〕10号）
2	怀化市靖州厂房出租	8600	35	信息来源：仓小二仓储出租网。 <a href="https://hh.cangxiaoer.com/changfang/5acd a96c0bc733797c1dcbe1">https://hh.cangxiaoer.com/changfang/5acd a96c0bc733797c1dcbe1</a>
3	怀化市鹤城区迎丰东路 251 号厂房出租	1500	30	信息来源：安居客。 <a href="https://hh.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2878448417876996&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=f3a4642889ba4c229936f880c8e29da3&amp;gpos=15&amp;">https://hh.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2878448417876996&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=f3a4642889ba4c229936f880c8e29da3&amp;gpos=15&amp;</a>
4	怀化市大乐机械有限公司内厂房出租	1700	30	信息来源：安居客。 <a href="https://hh.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2151188808260611&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=ab89ba1a765f4644880bc7e31b567881&amp;gpos=29&amp;">https://hh.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2151188808260611&amp;pt=0&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=ab89ba1a765f4644880bc7e31b567881&amp;gpos=29&amp;</a>

仓小二 > 怀化厂房 > 怀化靖州厂房 > 怀化靖州厂房出租



### 怀化市靖州苗族侗族自治县普通仓 楼库

库源编号: KF180411037 举报

♡ 关注 < 分享

**35** 元/m<sup>2</sup>/月 起含税含物业

8600m<sup>2</sup>

总建筑面积

8600m<sup>2</sup>

总可租面积

100m<sup>2</sup>

起租面积

出租库房

多层厂房

平库

高库

所在位置 湖南 怀化 靖州

最近更新 2021-07-30 14:08 查看地图

溆浦产业园区标准厂房管理办法截图：

（一）凡在本园区内从事生产经营活动的企业，其厂房租金、水电费、物业管理费等，均应按本办法执行。

### 三 租金、费用及优惠政策

#### 第七条 租金费用

##### （一）租金标准：

钢结构厂房无起重航吊、有起重航吊分别按 24 元/m<sup>2</sup>/月、  
厂房按 25 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架结构厂房无起重航吊、有起  
重航吊分别按 25 元/m<sup>2</sup>/月、26 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架多层厂  
房第一层按 23 元/m<sup>2</sup>/月，第 2 至 3 层按 22 元/m<sup>2</sup>/月，第 4 层按  
21 元/m<sup>2</sup>/月收取租金，厂房物业管理费按 0.5 元/m<sup>2</sup>/月收取。

无电梯员工宿舍租金二、三楼按 6 元/m<sup>2</sup>/月、四、五楼按 5  
元/m<sup>2</sup>/月、6 楼按 3 元/m<sup>2</sup>/月；带电梯员工宿舍按 6 元/m<sup>2</sup>/月收  
取；公寓租金按 4000 元/间/年，宿舍及公寓管理费按 1 元/m<sup>2</sup>/  
月收取，每间员工宿舍及公寓收取押金 1000 元。租赁期满如遇  
租金、物业管理费等调整，按调整后的价格执行。

b、参考项目：怀化市鹤城区迎丰东路 251 号厂房出租

信息来源：安居客。

价格好，适合做仓库或没有灰尘污染的车间

更新于2023-01-30



4.5 万/月 1元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：鹤城城东

地址：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路251号 [地图](#)

c、参考项目：怀化市大乐机械有限公司内厂房出租

信息来源：安居客。

1700平方钢结构厂房出租

雨棚 月台 食堂 宿舍 更新于2023-01-17



5.1 万/月 1元/m²/天

1700m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：芷江芷江城区

地址：公坪镇 [地图](#)

②收费标准取值

根据市场调研及溆浦县开发区相关收费价格标准，项目多层厂房为框架结构，四层，租赁均价按 22 元/m²/月；单层厂房，无起重航吊，租赁费用按 24 元/m²/月；员工宿舍为框架结构，七层，建设有电梯，租赁费用按 6 元/m²/月。

③增长率

收费单价按 2.00%增长率估算。根据国家年度统计公报 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.10%，2.90%，2.50%，0.90%，2.00%，计算可得

五年平均涨幅为 2.10%，本项目按增长率 2.00%预估。

#### ④入驻率

第 3 至 5 年，企业入驻率分别按 60.00%，80.00%，95.00%计算，项目计算期内入驻率最高为 95.00%。

### 三 租金、费用及优惠政策

#### 第七条 租金费用

##### （一）租金标准：

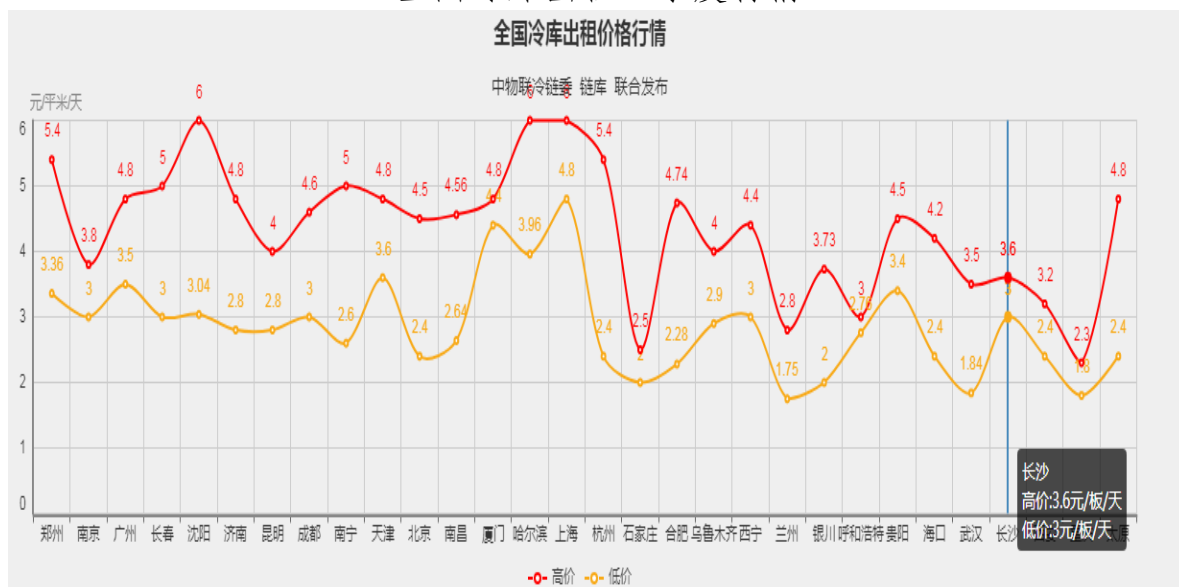
钢结构厂房无起重航吊、有起重航吊分别按 24 元/m<sup>2</sup>/月、  
厂房按 25 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架结构厂房无起重航吊、有起重航吊分别按 25 元/m<sup>2</sup>/月、26 元/m<sup>2</sup>/月收取租金；框架多层厂房第一层按 23 元/m<sup>2</sup>/月，第 2 至 3 层按 22 元/m<sup>2</sup>/月，第 4 层按 21 元/m<sup>2</sup>/月收取租金，厂房物业管理费按 0.5 元/m<sup>2</sup>/月收取。

##### （2）冷链仓储用房租赁收入

##### ①收费标准来源

根据链库网站统计，长沙市二季度冷库出租最低价为 3 元/吨/天，最高价为 3.6 元/天/吨。

## 全国冷库出租二季度行情



经过查询链库网站，统计湖南省同类型出租价格如下表所示：

### 湖南省同类型冷链出租价格

序号	地址	面积 (m²)	租金 (元/m²/天)	信息来源
1	怀化市河西经开区立体库	100	5	信息来源：58 同城。 <a href="https://hh.58.com/fangchan/50485049527332x.shtml?prd=mdwwm533zVh5Rsgh0E8XMA%3D%3D&amp;houseId=2540044656566282&amp;positionType=commoninfo&amp;from=pc_sydc_recommend%40noresult&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d305770-0009-ef44-64d4-ff985d212ee9&amp;ClickID=2">https://hh.58.com/fangchan/50485049527332x.shtml?prd=mdwwm533zVh5Rsgh0E8XMA%3D%3D&amp;houseId=2540044656566282&amp;positionType=commoninfo&amp;from=pc_sydc_recommend%40noresult&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d305770-0009-ef44-64d4-ff985d212ee9&amp;ClickID=2</a>

经过查询链库及 58 同城网站，统计溆浦县同类型出租价格如下表所示：

### 区域及周边同类型冷链出租价格

地址	面积 (平方米)	租金 (元/㎡/天)
溆浦县丰园冷库	1000	3.0
湖南芷江和翔鸭业有限公司冷藏库	400	2.7
溆浦水果批发市场冷库	5000	2.8
鹏程果蔬保鲜有限公司冷库	10000	3.3

(出租) 详细情况可以咨询我们。



1.5万/月 5元/m²/天

100m²

建筑面积

立体库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 鹤城区 - 河西经开区

地址: 怀化市鹤城区沿河路58号

地图

考虑本项目地理位置，参照衡阳启东县租金价格，按照 2.5 元/吨·天计算符合依据。

## ②收费标准取值

项目冷链仓库提供冷库相关设备。主要用于储存肉制品，平均  $0.4\text{t}/\text{m}^3$ 。项目冷链仓库总面积为  $23328.00\text{ m}^2$ ，平仓总内容积约  $93312.00\text{m}^3$ ，平均有效利用率 50%，货物单位体积重量  $0.4\text{t}/\text{m}^3$ ，项目最大库容量为 18662.00 吨，库容较大，适宜中大型物流企业入驻，同时考虑区域交通及项目产业聚集性优势，项目冷库租赁按  $2.5\text{ 元}/\text{m}^2/\text{天}$  估算。

## ③增长率

收费单价按 2.00% 增长率估算。根据国家年度统计公报 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.10%，2.90%，2.50%，0.90%，2.00%，计算可得五年平均涨幅为 2.10%，本项目按增长率 2.00% 预估。

## ④入驻率

第 3 至 5 年，企业入驻率分别按 60.00%，80.00%，95% 计

⑤计算公式

$$\text{冷库租赁收入} = \text{库容} \times \text{租赁标准} \times \text{年经营时间} \times (1 + \text{增长率}) \times \text{入驻率}$$
$$\text{冷库租赁收入} = \text{库容} \times \text{租赁标准} \times \text{年经营时间} \times (1 + \text{增长率}) \times \text{率}$$

### ①收费标准来源

物流交易中心、农产品商务中心、食堂租赁、员工宿舍属于办公及商务配套用房，均可参照收入参考周边商业及办公用房租金。

序号	地址	面积 (m²)	租金 (元/m²/月)	信息来源
1	怀化市鹤城区万达广场写字楼及公寓	65	31	<p>信息来源：58 同城。</p> <p><a href="https://hh.58.com/zhaozu/52276281929891x.shtml?prd=mdwwm533zVh5Rsgh0E8XMA%3D%3D&amp;houseId=2769322403570697&amp;gpos=10&amp;positionType=promotioninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJSSVpVSkl0IjpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlbnCI6IjPlhYMvbcKyL-WkqeS7peS4iyIsInZhbcI6IjBfMyJ9XX0&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZGF9iYXNl&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30000d-0009-ee61-731d-6c58aa06af6a&amp;ClickID=11">https://hh.58.com/zhaozu/52276281929891x.shtml?prd=mdwwm533zVh5Rsgh0E8XMA%3D%3D&amp;houseId=2769322403570697&amp;gpos=10&amp;positionType=promotioninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJSSVpVSkl0IjpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlbnCI6IjPlhYMvbcKyL-WkqeS7peS4iyIsInZhbcI6IjBfMyJ9XX0&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZGF9iYXNl&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30000d-0009-ee61-731d-6c58aa06af6a&amp;ClickID=11</a></p>
2	怀化市鹤城区碧桂园, 用于办公和商铺	171	38.98	<p>信息来源：安居客。</p> <p><a href="https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2711746173262848&amp;pt=0&amp;kw=%E5%8A%9E%E5%85%AC&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=07d39091a5af4e9dae738775a470bb87&amp;gpos=29&amp;">https://hh.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&amp;houseid=2711746173262848&amp;pt=0&amp;kw=%E5%8A%9E%E5%85%AC&amp;zhidingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=07d39091a5af4e9dae738775a470bb87&amp;gpos=29&amp;</a></p>

3	怀化市 鹤城区 金磊富 域城可 用于办 公、商务 及住宿	1350	34.96	信息来源：58 同城。 <a href="https://hh.58.com/zhaozu/50794702546743x.shtml?prd=CvlnHJT%2Bwh9krVh3fLyatw%3D%3D&amp;houseId=2579680241986570&amp;gpos=1&amp;positionType=houserecommendlist&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZGF9iYXN1&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d3000d-0009-eb40-6715-a960d6c14eeb&amp;ClickID=4">https://hh.58.com/zhaozu/50794702546743x.shtml?prd=CvlnHJT%2Bwh9krVh3fLyatw%3D%3D&amp;houseId=2579680241986570&amp;gpos=1&amp;positionType=houserecommendlist&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=e30&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZGF9iYXN1&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d3000d-0009-eb40-6715-a960d6c14eeb&amp;ClickID=4</a>
---	--	------	-------	--

(出租) 万达广场 65平米 2房 精装 可注册公司 办公专用 [生成房源报告](#)

纯写字楼 新房 价格可面议 可注册 办公家具 免费车位 更新于2023-02-27 116人已浏览



1.03 元/m<sup>2</sup>/天 2000元/月 (价格可面议)

65m<sup>2</sup> 10~21个 简装  
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼 盘: 万达公寓  
地 址: 鹤城区 - 城南 怀化万达广场-怀化市鹤城区 [地图](#)

适合用于办公和超市。

社区底商 新房 临街 上水 下水 外摆区 更新于2023-02-07



6000 元/月 1.17元/m<sup>2</sup>/天

171m<sup>2</sup> 社区底商 3个月  
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 鹤城城北  
地址: 怀化碧桂园 [地图](#)

(出租) 万达广场 金磊富裕城 1350平米 18间办公室 35每平米

[生成房源报告](#) ☆ 收藏  
2人气

纯写字楼 随时可看 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2023-02-27 54人已浏览



1.17 元/m<sup>2</sup>/天 4.72万/月

1350m<sup>2</sup> 202~405个 精装修  
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼 盘: 金磊富裕城  
地 址: 鹤城区 - 城南 金磊富裕城-怀化市鹤城区 [地图](#)

## ②收费标准取值

根据区域周边类似用房租赁收费情况，项目中物流交易中心、农产品商务中心、食堂租赁收费标准按照参考项目多层厂房租赁单价 22 元/m<sup>2</sup>/月执行。

### ③增长率

收费单价按 2.00%增长率估算。根据国家年度统计公报 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.10%，2.90%，2.50%，0.90%，2.00%，计算可得五年平均涨幅为 2.10%，本项目按增长率 2.00%预估。

### ④入驻率

第 3 至 5 年，企业入驻率分别按 60.00%，80.00%，95%计算，项目计算期内入驻率最高为 95.00%。

## 2、停车位收入预测依据

### （1）收费标准来源

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）：公共停车场、道路临时停车泊位原则上应实行计时收费为主的计费方式，实行计时收费应具备电子计时设置或建立人工计时的操作程序。按小时计时收费的，从车辆进入停车场开始计时，不足 1 小时的按 1 小时计费；按次收费的，每次按 12 小时计算。结合溆浦县停车场收费现状，参考怀化市类似配套停车场收费情况，项目收费标准如下：

白天：停车场年开放时间为 365 天，白天平均每辆车停车时间按 14 小时估算。根据《关于湖天大桥桥下停车场机动车停放服务收费标准的批复》（怀发改价服〔2019〕13 号），“收费项

目及标准：分车型实行计时收费，停放 30 分钟以内(含 30 分钟) 免费，不足 1 小时按 1 小时计费。其中：小车白天 5 元/车•小时， 夜间（晚上 22：00 至第二天早上 7：00）2 元/车•小时，每车每 天（24 小时）最高不超过 20 元/车； 大车白天 8 元/车•小时，夜 间（晚上 22：00 至第二天早上 7：00）4 元/车•小时，每车每天 （24 小时）最高不超过 40 元/车； 摩托车 1 元/车•小时，每车每 天（24 小时）最高不超过 7 元/车。”

（2）收费标准取值

项目停车位 570 个，其中小型机动车停车位 235 个，大型机 动车停车位 335 个。根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》 （湘发改价调〔2019〕217 号）及项目区域同类型项目收费标准。 项目确定小型机动车停车位按 20 元/日·车，大型机动车停车位按 40 元/日·车计算，即按小型机动车停车位按 600 元/月·车，大型 机动车停车位按 1200 元/月·车计算。

序号	项目	单位	数量	日均租赁单价（元/日·车）	月均租赁单价（元/月·车）
1	小型机动车停车 位	个	235	20.00	600.00
2	大型机动车停车 位	个	335	40.00	1200.00

停车场收费依据：

## 怀化市机动车停放服务政府定价 和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准的四分之一收取）

### 1、城市道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

### 2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	每小时
白天	5 元
夜间	2 元
备注：不足 1 小时按 1 小时计算。	

### （3）增长率

收费单价按 2.00%增长率估算。根据国家年度统计公报 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.10%，2.90%，2.50%，0.90%，2.00%，计算可得

五年平均涨幅为 2.10%，本项目按增长率 2.00%预估。

(4) 利用率

第 3 至 5 年，利用率分别按 60.00%，80.00%，95%计算，项目计算期内利用率最高为 95.00%。

(5) 计算公式

停车位收入=停车位数量×收费标准×年经营时间×（1+增长率）×利用率

3、物业管理费收入预测依据

(1) 物业服务收费标准来源

根据《溧浦产业开发区标准厂房管理办法》（溧产委发〔2022〕10 号）：厂房物业管理费按 0.5 元/m<sup>2</sup>·月收取，宿舍及公寓管理费按 1 元/m<sup>2</sup>·月收取。租赁期满如遇租金、物业管理费等调整，按调整后的价格执行。

(1) 物业服务收费标准取值

项目仓库参考厂房物业管理费 0.50 元/m<sup>2</sup>·月执行，物流交易中心、农产品交易中心、食堂物业管理费用参照宿舍管理费费用 1.00 元/m<sup>2</sup>·月执行。根据文件标准取费如下：

物业管理费收费标准

序号	项目	单位	面积（m <sup>2</sup> ）	租赁单价（元/m <sup>2</sup> ·月）
1	多层厂房	m <sup>2</sup>	120840.00	0.50
2	单层厂房	m <sup>2</sup>	46689.00	0.50
3	冷链仓储用房	m <sup>2</sup>	23328.00	0.50

4	物流交易中心	m <sup>2</sup>	5346.00	1.00
5	农产品商务中心	m <sup>2</sup>	3600.00	1.00
6	食堂	m <sup>2</sup>	4848.00	1.00
7	宿舍	m <sup>2</sup>	6036.00	1.00

### （3）增长率

收费单价按 2.00%增长率估算。根据国家年度统计公报 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.10%，2.90%，2.50%，0.90%，2.00%，计算可得五年平均涨幅为 2.10%，本项目按增长率 2.00%预估。

### （4）利用率

第 3 至 5 年，企业入驻率分别按 60.00%，80.00%，95%计算，项目计算期内入驻率最高为 95.00%。

### （5）计算公式

物业服务收入=房屋租赁面积×物业服务费标准×年经营时间×（1+增长率）×入驻率

## （二）项目预期收益预测

项目债券存续期限内，2023 年溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）运营收入可达到 157,283.92 万元。项目具体收入如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>1、不动产租赁收入</b>	<b>3,973.21</b>	<b>5,404.33</b>	<b>6,546.92</b>	<b>6,678.82</b>	<b>6,813.38</b>	<b>6,950.67</b>	<b>7,090.73</b>
<b>1.1 多层厂房</b>	<b>1,914.11</b>	<b>2,628.71</b>	<b>3,215.23</b>	<b>3,311.69</b>	<b>3,411.04</b>	<b>3,513.37</b>	<b>3,618.78</b>
租赁面积(m²)	72,504.00	96,672.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00
单价(元/m²/月)	22.00	22.66	23.34	24.04	24.76	25.50	26.27
<b>1.2 单层厂房</b>	<b>806.79</b>	<b>1,107.99</b>	<b>1,355.21</b>	<b>1,395.86</b>	<b>1,437.74</b>	<b>1,480.87</b>	<b>1,525.30</b>
租赁面积(m²)	28,013.40	37,351.20	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55
单价(元/m²/月)	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66
<b>1.3 冷链仓储用房</b>	<b>1,007.75</b>	<b>1,370.54</b>	<b>1,660.06</b>	<b>1,693.26</b>	<b>1,727.13</b>	<b>1,761.67</b>	<b>1,796.91</b>
库容(吨)	11,197.20	14,929.60	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90
单价(元/吨·天)	2.50	2.55	2.60	2.65	2.71	2.76	2.82
<b>1.4 物流交易中心</b>	<b>84.68</b>	<b>116.29</b>	<b>142.24</b>	<b>146.51</b>	<b>150.91</b>	<b>155.43</b>	<b>160.10</b>
租赁面积(m²)	3,207.60	4,276.80	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70
单价(元/m²/月)	22.00	22.66	23.34	24.04	24.76	25.50	26.27
<b>1.5 农产品交易展销中心</b>	<b>57.02</b>	<b>78.31</b>	<b>95.79</b>	<b>98.66</b>	<b>101.62</b>	<b>104.67</b>	<b>107.81</b>
租赁面积(m²)	2,160.00	2,880.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
单价(元/m²/月)	22.00	22.66	23.34	24.04	24.76	25.50	26.27
<b>1.6 食堂</b>	<b>76.79</b>	<b>105.46</b>	<b>128.99</b>	<b>132.86</b>	<b>136.85</b>	<b>140.95</b>	<b>145.18</b>
租赁面积(m²)	2,908.80	3,878.40	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60
单价(元/m²/月)	22.00	22.66	23.34	24.04	24.76	25.50	26.27
<b>1.7 宿舍</b>	<b>26.08</b>	<b>35.81</b>	<b>43.80</b>	<b>45.11</b>	<b>46.47</b>	<b>47.86</b>	<b>49.30</b>
租赁面积(m²)	3,621.60	4,828.80	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20
单价(元/m²/月)	6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16
<b>2、停车位收入</b>	<b>390.96</b>	<b>536.92</b>	<b>656.72</b>	<b>676.42</b>	<b>696.71</b>	<b>717.61</b>	<b>739.14</b>

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>2.1 小型机动车停车位收入</b>	<b>101.52</b>	<b>139.42</b>	<b>170.53</b>	<b>175.64</b>	<b>180.91</b>	<b>186.34</b>	<b>191.93</b>
车位数量	141.00	188.00	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25
单价(元/个/天)	20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88
<b>2.2 大型机动车停车位收入</b>	<b>289.44</b>	<b>397.50</b>	<b>486.19</b>	<b>500.77</b>	<b>515.80</b>	<b>531.27</b>	<b>547.21</b>
车位数量	201.00	268.00	318.25	318.25	318.25	318.25	318.25
单价(元/个/天)	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.76
<b>3、物业服务收入</b>	<b>82.99</b>	<b>113.97</b>	<b>139.40</b>	<b>143.58</b>	<b>147.89</b>	<b>152.32</b>	<b>156.89</b>
<b>3.1 厂房及仓库物业服务收入</b>	<b>68.71</b>	<b>94.36</b>	<b>115.41</b>	<b>118.88</b>	<b>122.44</b>	<b>126.12</b>	<b>129.90</b>
服务面积(m <sup>2</sup> )	114,514.20	152,685.60	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	0.50	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58	0.60
<b>3.2 交易中心、食堂、宿舍物业服务收入</b>	<b>14.28</b>	<b>19.61</b>	<b>23.98</b>	<b>24.70</b>	<b>25.44</b>	<b>26.21</b>	<b>26.99</b>
服务面积(m <sup>2</sup> )	11,898.00	15,864.00	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19
<b>合计</b>	<b>4,447.16</b>	<b>6,048.90</b>	<b>7,327.65</b>	<b>7,475.17</b>	<b>7,625.66</b>	<b>7,779.18</b>	<b>7,935.82</b>

(接上表)

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>1、不动产租赁收入</b>	<b>8,129.51</b>	<b>8,373.40</b>	<b>8,624.60</b>	<b>8,883.34</b>	<b>9,149.84</b>	<b>9,424.34</b>	<b>9,707.07</b>
<b>1.1 多层厂房</b>	<b>3,727.34</b>	<b>3,839.16</b>	<b>3,954.33</b>	<b>4,072.96</b>	<b>4,195.15</b>	<b>4,321.01</b>	<b>4,450.64</b>
租赁面积(m <sup>2</sup> )	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	27.06	27.87	28.71	29.57	30.45	31.37	32.31
<b>1.2 单层厂房</b>	<b>1,571.05</b>	<b>1,618.19</b>	<b>1,666.73</b>	<b>1,716.73</b>	<b>1,768.24</b>	<b>1,821.28</b>	<b>1,875.92</b>
租赁面积(m <sup>2</sup> )	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	29.52	30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>1.3 冷链仓储用房</b>	<b>1,832.84</b>	<b>1,869.50</b>	<b>1,906.89</b>	<b>1,945.03</b>	<b>1,983.93</b>	<b>2,023.61</b>	<b>2,064.08</b>
库容(吨)	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90
单价(元/吨·天)	2.87	2.93	2.99	3.05	3.11	3.17	3.23
<b>1.4 物流交易中心</b>	<b>164.90</b>	<b>169.85</b>	<b>174.94</b>	<b>180.19</b>	<b>185.59</b>	<b>191.16</b>	<b>196.90</b>
租赁面积(m²)	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70
单价(元/m²/月)	27.06	27.87	28.71	29.57	30.45	31.37	32.31
<b>1.5 农产品交易展销中心</b>	<b>111.04</b>	<b>114.37</b>	<b>117.81</b>	<b>121.34</b>	<b>124.98</b>	<b>128.73</b>	<b>132.59</b>
租赁面积(m²)	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
单价(元/m²/月)	27.06	27.87	28.71	29.57	30.45	31.37	32.31
<b>1.6 食堂</b>	<b>149.54</b>	<b>154.02</b>	<b>158.64</b>	<b>163.40</b>	<b>168.31</b>	<b>173.36</b>	<b>178.56</b>
租赁面积(m²)	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60
单价(元/m²/月)	27.06	27.87	28.71	29.57	30.45	31.37	32.31
<b>1.7 宿舍</b>	<b>50.78</b>	<b>52.30</b>	<b>53.87</b>	<b>55.49</b>	<b>57.15</b>	<b>58.86</b>	<b>60.63</b>
租赁面积(m²)	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20
单价(元/m²/月)	7.38	7.60	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81
<b>2、停车位收入</b>	<b>761.32</b>	<b>784.16</b>	<b>807.68</b>	<b>831.91</b>	<b>856.87</b>	<b>882.57</b>	<b>909.05</b>
<b>2.1 小型机动车停车位收入</b>	<b>197.69</b>	<b>203.62</b>	<b>209.73</b>	<b>216.02</b>	<b>222.50</b>	<b>229.18</b>	<b>236.05</b>
车位数量	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25
单价(元/个/天)	24.60	25.34	26.10	26.88	27.68	28.52	29.37
<b>2.2 大型机动车停车位收入</b>	<b>563.63</b>	<b>580.54</b>	<b>597.95</b>	<b>615.89</b>	<b>634.37</b>	<b>653.40</b>	<b>673.00</b>
车位数量	318.25	318.25	318.25	318.25	318.25	318.25	318.25
单价(元/个/天)	49.19	50.67	52.19	53.76	55.37	57.03	58.74
<b>3、物业服务收入</b>	<b>161.60</b>	<b>166.45</b>	<b>171.44</b>	<b>176.58</b>	<b>181.88</b>	<b>187.34</b>	<b>192.96</b>
<b>3.1 厂房及仓库物业</b>	<b>133.80</b>	<b>137.81</b>	<b>141.94</b>	<b>146.20</b>	<b>150.59</b>	<b>155.11</b>	<b>159.76</b>

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
服务收入							
服务面积(m²)	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15
单价(元/m²/月)	0.61	0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73
<b>3.2 交易中心、食堂、宿舍物业服务收入</b>	<b>27.80</b>	<b>28.64</b>	<b>29.50</b>	<b>30.38</b>	<b>31.29</b>	<b>32.23</b>	<b>33.20</b>
服务面积(m²)	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50
单价(元/m²/月)	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.43	1.47
合计	<b>8,095.61</b>	<b>8,258.63</b>	<b>8,424.95</b>	<b>8,594.63</b>	<b>8,767.73</b>	<b>8,944.34</b>	<b>9,124.51</b>

(接上表)

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
<b>1、不动产租赁收入</b>	<b>8,316.84</b>	<b>8,483.18</b>	<b>8,652.84</b>	<b>8,825.90</b>	<b>9,002.42</b>		<b>140,541.36</b>
<b>1.1 多层厂房</b>	<b>3,998.90</b>	<b>4,078.88</b>	<b>4,160.46</b>	<b>4,243.67</b>	<b>4,328.54</b>	<b>0.00</b>	<b>67,617.47</b>
租赁面积(m²)	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00	114,798.00		
单价(元/m²/月)	29.03	29.61	30.20	30.81	31.42		
<b>1.2 单层厂房</b>	<b>1,685.52</b>	<b>1,719.23</b>	<b>1,753.61</b>	<b>1,788.68</b>	<b>1,824.46</b>	<b>0.00</b>	<b>28,500.43</b>
租赁面积(m²)	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55	44,354.55		
单价(元/m²/月)	31.67	32.30	32.95	33.61	34.28		
<b>1.3 冷链仓储用房</b>	<b>2,105.36</b>	<b>2,147.47</b>	<b>2,190.42</b>	<b>2,234.23</b>	<b>2,278.91</b>	<b>0.00</b>	<b>35,599.59</b>
库容(吨)	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90	17,728.90		
单价(元/吨·天)	3.30	3.36	3.43	3.50	3.57		
<b>1.4 物流交易中心</b>	<b>176.91</b>	<b>180.45</b>	<b>184.06</b>	<b>187.74</b>	<b>191.50</b>	<b>0.00</b>	<b>2,991.42</b>
租赁面积(m²)	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70	5,078.70		
单价(元/m²/月)	29.03	29.61	30.20	30.81	31.42		
<b>1.5 农产品交易展销中心</b>	<b>135.24</b>	<b>137.95</b>	<b>140.71</b>	<b>143.52</b>	<b>146.39</b>	<b>0.00</b>	<b>2,198.55</b>
租赁面积(m²)	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00		
单价(元/m²/月)	32.95	33.61	34.29	34.97	35.67		

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
<b>1.6 食堂</b>	<b>160.43</b>	<b>163.64</b>	<b>166.91</b>	<b>170.25</b>	<b>173.66</b>	<b>0.00</b>	<b>2,712.76</b>
租赁面积(m²)	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60	4,605.60		
单价(元/m²/月)	29.03	29.61	30.20	30.81	31.42		
<b>1.7 宿舍</b>	<b>54.48</b>	<b>55.57</b>	<b>56.68</b>	<b>57.81</b>	<b>58.97</b>	<b>0.00</b>	<b>921.14</b>
租赁面积(m²)	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20	5,734.20		
单价(元/m²/月)	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57		
<b>2、停车位收入</b>	<b>816.78</b>	<b>833.12</b>	<b>849.78</b>	<b>866.78</b>	<b>884.11</b>		<b>13,811.01</b>
<b>2.1 小型机动车停车位收入</b>	<b>212.09</b>	<b>216.33</b>	<b>220.66</b>	<b>225.07</b>	<b>229.58</b>		<b>3,586.28</b>
车位数量	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25		
单价(元/个/天)	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56		
<b>2.2 大型机动车停车位收入</b>	<b>604.69</b>	<b>616.78</b>	<b>629.12</b>	<b>641.70</b>	<b>654.54</b>		<b>10,224.72</b>
车位数量	318.25	318.25	318.25	318.25	318.25		
单价(元/个/天)	52.78	53.83	54.91	56.01	57.13		
<b>3、物业服务收入</b>	<b>173.37</b>	<b>176.84</b>	<b>180.38</b>	<b>183.98</b>	<b>187.66</b>		<b>2,931.56</b>
<b>3.1 厂房及仓库物业服务收入</b>	<b>143.54</b>	<b>146.41</b>	<b>149.34</b>	<b>152.33</b>	<b>155.38</b>		<b>2,427.19</b>
服务面积(m²)	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15	181,314.15		
单价(元/m²/月)	0.66	0.67	0.69	0.70	0.71		
<b>3.2 交易中心、食堂、宿舍物业服务收入</b>	<b>29.83</b>	<b>30.42</b>	<b>31.03</b>	<b>31.65</b>	<b>32.29</b>		<b>504.37</b>
服务面积(m²)	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50	18,838.50		
单价(元/m²/月)	1.32	1.35	1.37	1.40	1.43		
<b>合计</b>	<b>9,307.00</b>	<b>9,493.14</b>	<b>9,683.00</b>	<b>9,876.66</b>	<b>10,074.20</b>		<b>157,283.92</b>

### （三）项目预期成本依据

项目经营成本包括人员工资及福利、外购燃料及动力、管理费用、修理费用、销售费用、及其他费用。

#### 1、工资及福利费

##### （1）取费标准

项目实施地点位于溆浦县水东镇，考虑溆浦县城综合物价水平，项目平均按 5 万元/人·年进行估算，每年上涨 5%。

工资参考国家统计局《中国统计年鉴-2021》中居民服务、修理和其他服务业工资参考标准：

行业	非私营单位就业人员平均工资（元）	行业	私营单位就业人员平均工资（元）
信息传输、软件和信息技术服务业	177544	信息传输、软件和信息技术服务业	101281
科学研究和技术服务业	139851	金融业	82930
金融业	133390	科学研究和技术服务业	72233
电力、热力、燃气及水生产和供应业	116728	卫生和社会工作	60689
卫生和社会工作	115449	租赁和商务服务业	58155
文化、体育和娱乐业	112081	制造业	57910
教育	106474	交通运输、仓储和邮政业	57313
交通运输、仓储和邮政业	100642	建筑业	57309
采矿业	96674	房地产业	55759
批发和零售业	96521	采矿业	54563
租赁和商务服务业	92924	电力、热力、燃气及水生产和供应业	54268
房地产业	83807	批发和零售业	53018
制造业	82783	文化、体育和娱乐业	51300
建筑业	69986	教育	48443
水利、环境和公共设施管理业	63914	居民服务、修理和其他服务业	44536
居民服务、修理和其他服务业	60722	水利、环境和公共设施管理业	43287
住宿和餐饮业	48833	住宿和餐饮业	42258
农、林、牧、渔业	48540	农、林、牧、渔业	38956

#### 2、外购燃料及动力

##### （1）电费取费标准

根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网 2020~2022 年

输配电价有关问题的通知》（湘发改价调规〔2020〕833 号），35~110 千伏电价按 0.6603 元/kW·h，容量电价按 20 元/kVA·月。项目变压器容量为 250KV。

#### 年均用电量测算

序号	用途	数量 (m <sup>2</sup> 、套)	用电指标 (W/m <sup>2</sup> 、kw/套)	设计功率 (kw)	需要系数 (kx)	有功功率 pjs(KW)	年日小时数 (h)	平均有功负荷系数	年耗电量 (10 <sup>4</sup> kwh)
1	配套用房	3812.00	80.00	304.96	0.6	182.98	2880	0.75	39.52
2	室外配套	123370.00	0.50	61.69	0.8	49.35	5760	0.75	21.32
3	合计	<b>3812.00</b>		<b>366.65</b>		<b>232.32</b>			<b>60.84</b>

#### (2) 水费取费标准

##### a、计算依据

根据中共溆浦产业开发区工作委员会溆浦产业开发区管理委员会关于印发《溆浦产业开发区扶持奖励实施办法》（溆产委发〔2022〕9 号）中“第二十八条 园区企业用水按照 3 元/吨收取（不再收取其它附加费用），用水量较大的企业可与县自来水公司自行协商用水价格”的规定。项目用水主要供应园区企业用水，因此项目自来水收费标准按 3.00 元/吨计算。

##### b、用水规模

项目正常运营期年用水量为 9006.31 吨。

#### 年均用水量测算

序号	名称	日均数量 (人、m <sup>2</sup> )	用水量 指标 (L)	使用 时间 (h)	时 变 化 系 数	日 变 化 系 数	最高日用 水量 (m <sup>3</sup> )	日平均用 水量 (m <sup>3</sup> )	最大时 用水量 (m <sup>3</sup> /h)	使用 天数 (d\次)	年用水 量 (m <sup>3</sup> )
1	工作人员用水	40	50	8	2.5	1.25	2.50	2.00	0.78	280	560.00
2	室外道路、室外停车场、广场、晒场	101570.00	0.5			1.5	761775.00	507850.00	203140.00	30	1523.55
3	绿地用水	21800.00	280			1.5	1526000.00	1017333.33	339111.11	60	6104.00
4	小计						2287777.50	1525185.33	542251.89		8187.55
5	不可预用水										818.76
6	合计						2287777.50	1525185.33	542251.89		9006.31

### (3) 增长率

水、电单价按年 3.00%增长率计算。

### 3、管理费用

管理费用主要包括办公费用（易耗品等）、差旅费、教育经费、工会经费等。

(1) 办公费：按每人每月 100.00 元，年均 1200.00 元/人·年估算。年增长率按 3.00%。

(2) 差旅费：按照人均 2000.00 元/人·年估算。年增长率按

3.00%。

(3) 工会经费：指按企业职工工资总额的 2.00%提取并拨交给工会专门用于工会活动的专项经费。

(4) 职工教育经费：指按企业职工工资总额的 1.50%提取的职工教育经费。

4、修理费用：按固定资产折旧的 3.00%估算。

5、销售费用：按营业收入的 1.00%估算。

6、其它费用：按总收入的 0.50%估算。

7、相关税费预测评价

(1) 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算不含税收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：

增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

(2) 城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于溆浦县，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

(3) 房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

(4) 印花税根据租赁收入的 0.1%计算。

综上，预计债券存续期内总成本为 37,176.34 万元，具体如下表所示

项目成本支出预测表

单位：万元

成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1、工资及福利费合计	120.00	168.00	220.50	231.53	243.10	255.26	268.02	281.42	295.49
2、水电费合计	31.73	41.33	51.49	52.85	54.26	55.70	57.20	58.73	60.31
3、管理费用	11.88	16.43	21.30	22.09	22.92	23.77	24.66	25.59	26.56
4、修理费用	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12
5、销售费用	44.47	60.49	73.28	74.75	76.26	77.79	79.36	80.96	82.59
6、其他费用	22.24	30.24	36.64	37.38	38.13	38.90	39.68	40.48	41.29
税金及附加	441.06	599.93	726.77	741.41	554.04	1,474.00	1,503.68	1,533.98	1,564.89
合计	698.49	943.54	1,157.08	1,187.12	1,015.81	1,952.54	1,999.72	2,048.28	2,098.25

(接上表)

2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
310.27	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79	436.57	458.40	481.32	5,985.80
61.94	63.62	65.35	67.13	68.96	70.85	72.80	74.80	76.87	78.99	1,164.91
27.56	28.60	29.69	30.82	32.00	33.22	34.49	35.82	37.20	38.64	523.24
27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	515.20
84.25	85.95	87.68	89.44	91.25	93.07	94.93	96.83	98.77	100.74	1,572.84
42.12	42.97	43.84	44.72	45.62	46.53	47.47	48.42	49.38	50.37	786.42
1,596.41	1,628.57	1,661.38	1,694.87	1,729.03	1,763.61	1,798.88	1,834.86	1,871.56	1,908.99	26,627.93
2,149.67	2,202.61	2,257.12	2,313.27	2,371.10	2,430.39	2,491.48	2,554.42	2,619.30	2,686.17	37,176.34

五、项目融资平衡情况

（一）项目收益

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）预期总收入 157,283.92 万元，预期成本支出 37,176.34 万元，项目可用于融资平衡的资金为 120,107.58 万元。

（二）项目融资还本付息情况

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期），本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 19,000.00 万元，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 3.75%，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。

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2023 年 3 月		20,000.00	-	20,000.00		
2023 年 9 月	20,000.00			20,000.00	375.00	375.00
2024 年	20,000.00	19,000.00	-	39,000.00	1,106.25	1,106.25
2025 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2026 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2027 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2028 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2029 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50

2030 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2031 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2032 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2033 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2034 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2035 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2036 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2037 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2038 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2039 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2040 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2041 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2042 年	39,000.00			39,000.00	1,462.50	1,462.50
2043 年	39,000.00		20,000.00	19,000.00	1,087.50	21,087.50
2044 年	19,000.00		19,000.00	-	356.25	19,356.25
合计		39,000.00	39,000.00		29,250.00	68,250.00

### （三）项目融资平衡情况

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）偿债资金来源为不动产租赁收入、停车位收入和物业服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 120,107.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.76。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）	120,107.58	39,000.00	68,250.00	1.76

溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）融资平衡

情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

**（四）压力测试**

考虑到收入、成本因素变动对项目总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	1.53	1.76	1.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.76	1.71

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 1.53，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 1.71，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：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	207,283.92	25,000.00	25,000.00	4,447.16	6,048.90	7,327.65	7,475.17	7,625.66
资本金	11,000.00	5,000.00	6,000.00					
债券资金流入	39,000.00	20,000.00	19,000.00					
运营收入	157,283.92	-	-	4,447.16	6,048.90	7,327.65	7,475.17	7,625.66
现金流出	155,426.34	25,375.00	26,106.25	2,160.99	2,406.04	2,619.58	2,649.62	2,680.62
建设投资	50,000.00	25,000.00	25,000.00					
运营成本	10,548.41	-	-	257.43	343.61	430.31	445.71	461.77
税金及附加	26,627.93	-	-	441.06	599.93	726.77	741.41	756.35
利息	29,250.00	375.00	1,106.25	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50
本金	39,000.00	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	51,857.58	-375.00	-1,106.25	2,286.17	3,642.86	4,708.07	4,825.55	4,945.03
累计净现金流量	51,857.58	-375.00	-1,481.25	804.92	4,447.78	9,155.85	13,981.39	18,926.43

（接上表）

项目	运营期							
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入	7,779.18	7,935.82	8,095.61	8,258.63	8,424.95	8,594.63	8,767.73	8,944.34
资本金								

债券资金流入								
运营收入	7,779.18	7,935.82	8,095.61	8,258.63	8,424.95	8,594.63	8,767.73	8,944.34
现金流出	3,212.73	3,462.22	3,510.78	3,560.75	3,612.17	3,665.11	3,719.62	3,775.77
建设投资								
运营成本	478.54	496.03	514.29	533.36	553.26	574.04	595.74	618.40
税金及附加	1,271.69	1,503.68	1,533.98	1,564.89	1,596.41	1,628.57	1,661.38	1,694.87
利息	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50
本金	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	4,566.46	4,473.60	4,584.83	4,697.89	4,812.78	4,929.52	5,048.11	5,168.56
累计净现金流量	23,492.89	27,966.48	32,551.32	37,249.20	42,061.98	46,991.50	52,039.61	57,208.17

（接上表）

项目	运营期						
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	9,124.51	9,307.00	9,493.14	9,683.00	9,876.66	10,074.20	-
资本金							
债券资金流入							
运营收入	9,124.51	9,307.00	9,493.14	9,683.00	9,876.66	10,074.20	-
现金流出	3,833.60	3,892.89	3,953.97	4,016.91	4,081.80	23,773.68	19,356.25
建设投资							
运营成本	642.07	666.78	692.59	719.56	747.74	777.18	-

税金及附加	1,729.03	1,763.61	1,798.88	1,834.86	1,871.56	1,908.99	-
利息	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,462.50	1,087.50	356.25
本金	-	-	-	-	-	20,000.00	19,000.00
净现金流量	5,290.91	5,414.11	5,539.17	5,666.09	5,794.86	-13,699.48	-19,356.25
累计净现金流量	62,499.08	67,913.19	73,452.36	79,118.45	84,913.31	71,213.83	51,857.58

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。

### **(一) 社会稳定风险**

风险描述: 该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位,未妥善采取相应防范措施,项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪,甚至抵制项目的有序进行。

应对措施: 对项目进行全面的社会稳定风险评估,在评价过程中,使用科学有效的方法,注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准,并严格执行,同时积极与周边居民沟通,确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传,做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体,宣传项目的正面影响,避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则,严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相

关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金

风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

## 七、还款保障措施

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

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

债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指溆浦县农业农村局。

主管部门负责按照园区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《溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）》之盖章页）



2023 年 3 月 14 日

**怀化市通道县农林水利专项债券**  
**通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目**  
**预期收益与融资平衡方案**

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目拟发行农林水利专项债券 4,500.00 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
通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（十五期	4,500.00	10 年	通道侗族自治县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

通道侗族自治县地处湖南省西南部，怀化市最南端，2022 年辖 9 个镇 2 个乡，10 个社区 152 个村民委员会，土地总面积 2239 平方公里。2022 年末户籍人口 23.98 万人，常住人口 20.1 万人。年内最高气温 36.3℃，最低气温-2.1℃；年降水量 1381.2 毫米。森林覆盖率 77.24%，水质综合达标率 100%，空气质量优良率 99.2%，G65 包茂高速公路经过县境。全县省级自然保护区 1 个，国家地质公园 1 个，国家级风景名胜区 1 个，红色旅游经典景区 1 个，AAAA 级以上景区 4 家。全国、省级重点文物保护单位分别有 6 处、10 处，国家级、省级非物质文化遗产保护项目分别有 4 个、7 个。

2022 年全县实现地区生产总值（GDP）63.44 亿元，同比增长 4.27%，其中第一产业实现增加值 8.9 亿元，同比减少 4.5%；第二产业实现增加值 18.74 亿元，同比增长 2%；第三产业实现增加值 34.8 亿元，同比增长 5%。人均地区生产总值达到 31562 元。

2022 年财政收支运行良好。全年一般公共预算收入完成 4.85 亿元，同比增长 6.8%。其中税收收入 3.97 亿元，同比增长 2.85%；地方一般公共预算收入 3.61 亿元，同比增长 15%，其中税收收入 2.73 亿元，同比增长 11.23%。一般公共预算收入中，税收占比为 81.82%；地方收入中税收占比为 75.59%。全县一般公共预算支出 25.31 亿元，同比增加 12.43%。全年

财政民生支出完成 20.16 亿元，占一般公共预算支出的 79.65%。

### 通道县 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	55.85	60.84	63.44
居民人均可支配收入（元）	14300	15900	16900
一般公共预算收入	2.79	3.14	3.61
政府性基金收入	1	1.60	1.98
其中：国有土地出让收入	0.91	1.52	1.69
政府性基金支出	4.31	4.41	5.68
其中：国有土地出让支出	0.93	1.59	1.51

注：上表数据来源于怀化市通道县区县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告

### （二）项目基本信息

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目位于通道侗族自治县，建设内容为：开展田块整治 332.87 亩；土壤改良酸化土壤 5600 亩，土壤培肥 14500 亩；扩建加固塘堰(坝)1 座，整修小型拦河坝 9 座，衬砌渠道 58.04 千米，渠系建筑物 14 座；修建田间道路 32.31 千米；岸坡防护工程农田护坎 14 处总长 2.8 千米；安装太阳能杀虫灯 61 台，耕地质量监测点取样 90 处。本项目总投资估算 8,016.00 万元，建设期为 2 年。

### 本项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
------	------	------	------	------

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	项目总投资 8,016.00 万元，地点为通道侗族自治县，建设期限为 2 年，开工时间为 2023 年 2 月。	开展田块整治 332.87 亩；土壤改良酸化土壤 5600 亩，土壤培肥 14500 亩；扩建加固塘堰(坝)1 座，整修小型拦河坝 9 座，衬砌渠道 58.04 千米，渠系建筑物 14 座；修建田间道路 32.31 千米；岸坡防护工程农田护坎 14 处总长 2.8 千米；安装太阳能杀虫灯 61 台，耕地质量监测点取样 90 处。建设期为 2 年，开工时间为 2022 年 10 月。	通道侗族自治县农业农村局	<p>1、通道侗族自治县发展和改革局《关于通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目可行性研究报告的批复》（通发改专[2022]26 号）；</p> <p>2、怀化市农业农村局《关于通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目初步设计的批复》（怀农[2022] 49 号）；</p> <p>3、通道侗族自治县自然资源局《关于怀化市通道侗族自治县播阳镇等 2 个乡镇播阳村等 14 个村高标准农田建设项目（2022 年）用地选址审查意见》；</p> <p>4、怀化市生态环境局通道分局《关于通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目不需办理环评手续的情况说明》。</p>
-----------------------	--	--	--------------	---

怀化市通道县地区县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目已经通过湖南启元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

通过项目的建设并配套相关技术，通道县农产品生产能力得到一定的提高，并通过增产带动一系列的经济效益。

1、显著提高农业抵御旱涝灾害的能力，大幅减少农业灾害损失，降低农产品年际间供给波动。本项目实施后，旱涝保收、高产稳产农田比例大幅增加，每年可减少农业直接

经济损失，降低抗旱减灾社会成本。

2、增加农民工资性收入。据估算，项目需投入约 6 万个工日，拓展了农民增加工资性收入的渠道。促进农业新品种、新技术、新装备的推广和应用。

3、通过实施本项目，可为良种和农业新技术、新装备的推广创造条件，促进资源节约和环境友好型农业建设。提高政府决策的科学化水平。

4、本项目实施后，将进一步健全土壤墒情与耕地质量监测网络体系，有利于各级政府和有关部门及时准确掌握土壤墒情、土壤肥力等重要农情信息，增强政府指导农民适墒播种、合理施肥、抗旱减灾、适时适量排灌的针对性和科学性。

## **（二）社会效益分析**

高标准农田的建设将改善农田基础设施，提高资源利用率，积极发展循环农业，可有效减少农田水土流失，减轻污染，保护自然资源，美化生态环境。具体如下：

1、增加农作物秸秆还田，可以减少焚烧秸秆对大气的污染；增加有机肥施用量，变废为宝，能减轻畜禽粪便和废弃物对河流、水库的污染；通过测土配方施肥措施，可减少肥料流失和浪费，减轻地表水和地下水的污染；

2、建设后将提高灌溉用水利用率，每年可节约大量灌溉用水，缓解水资源紧张的矛盾；

3、农田防护林网与生态环境保护与建设，可改善小气

候、防风固沙、保持水土，有效防治土地沙化和次生盐渍化，改善土壤理化性状，保护农田生态环境，促进无公害、绿色农产品的生产；

4、有利于促进农村的生态保护与建设，形成生态环境美丽的农村田园风光。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

该项目已经通过通道侗族自治县发展和改革委员会的审批且拿到立项批复，包括《关于通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目可行性研究报告的批复》（通发改专(2022)26号）和《怀化市农业农村局关于通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目初步设计的批复》（怀农(2022)49号）。

目前，该项目已完成勘察、设计、用地、环评等前期工作，成熟度较好。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，资本金 3,516.00 万元，占比 43.86%。通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目偿债资金来源为高标准农田租赁收入类型，考虑运营成本后，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。

综上，项目资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域

方向合规立项批文手续完备；债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。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。

（六）项目存续期

为深入实施“藏粮于地、藏粮于技”战略，进一步夯实国家粮食安全基础。2019 年 11 月 28 日，农业农村部《关于下达 2020 年农田建设任务的通知》，通知要求依据农业农村部下达的年度建设任务，明确建设区域，突出建设重点，及时分解下达任务，统筹推进农田建设工作。

参考全国范围内已发行同类型可比项目存续期，本项目存续期间为 20 年，不短于债券存续期。

（七）项目绩效目标

本项目的绩效目标如下：

项目名称	通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目				
主管部门及其编码	通道县农业农村局				
项目资金 （万元）	资金总额：	8016			
	一、专项债券资金：	4500			
	二、其他资金：	3516			
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、	2023 年 2 月		2024 年 12 月	
项目绩效目标	改造高标准农田 20100 亩。建设内容主要为开展田块整治 332.87 亩；土壤改良酸化土壤 5600 亩，土壤培肥 14500 亩；扩建加固塘堰（坝）1 座，				

	整修小型拦河坝 9 座，衬砌渠道 58.04 千米，渠系建筑物 14 座；修建田间道路 32.31 千米；岸坡防护工程农田护坎 14 处总长 2.8 千米；安装太阳能杀虫灯 61 台，耕地质量监测点取样 90 处。				
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	改造高标准农田	20100 亩	20100 亩
		质量指标	项目验收合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	任务完成及时性	2 年	2 年
		成本指标	资金投入	≥8016 万余	≥8016 万余
	效益指标	经济效益指标	运营收入	7771.3 万元	7771.3 万元
		社会效益指标	粮食综合生产能力	明显提升	明显提升
		生态效益指标	耕地质量	明显提升	明显提升
		可持续影响指标	农业种植结构	进一步优化	进一步优化
			水资源利用率	逐步提升	逐步提升
		社会公众或服务对象满意度指标	受益群众满意度	≥90%	≥90%

- 1、数量指标：工程实际完工率为 100%。
- 2、质量指标：本项目验收合格率为 100%。
- 3、成本指标：本项目建设成本控制在 8,016.00 万元以内，融资成本小于 4%。
- 4、社会效益指标：改善提升农业基础设施条件。
- 5、偿债风险：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目净收益能覆盖项目融资本息。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

投资估算依据包括：

（1）《通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目可行性研究报告》提供的工程量；

（2）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)》；

（3）项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；

（4）项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算；

（5）专门机构发布的建设工程造价费用构成、估算指标、计算方法及其他有关计算工程造价的文件；

（6）专门机构发布的工程建设其他费用计算办法和费用标准，以及政府部门发布的物价指数；

（7）拟建项目各单项工程的建设内容及工程量。

项目投资估算表								
序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程费	其他费用	合计	单位	单位数量	单价及说明(万元)
一	工程费用	6086.88	0.00	0.00	6086.88			
1.1	田块整治	99.86			99.86	亩	332.87	0.30
1.2	土壤改良工程	3035.00			3035.00			0.16
1.2.1	改良酸化土壤	280.00			280.00	亩	5600.00	0.05
1.2.2	土壤培肥	2755.00			2755.00	亩	14500.00	0.19
1.3	灌溉排水工程	879.57			879.57			
1.3.1	扩建加固塘堰(坝)	5.50			5.50	座	1.00	5.50
1.3.2	整修小型拦河坝	35.55			35.55	座	9.00	3.95
1.3.3	衬砌渠道	754.52			754.52	km	58.04	13.00

1.3.4	渠系建筑物	84.00			84.00	座	14.00	6.00
1.4	田间道路	<b>969.30</b>			969.30	km	32.31	30.00
1.5	农田防护与生态环境 保持工程	<b>23.15</b>			23.15			
1.5.1	农田护坎	14.00			14.00	km	2.80	5.00
1.5.2	太阳能杀虫灯	9.15			9.15	台	61.00	0.15
1.6	耕地质量监测点	<b>1080.00</b>			1080.00	处	90.00	12.00
二	工程建设其他费用			<b>1016.30</b>	<b>1016.30</b>			
1	土地流转费用			603.00	603.00	亩	20100.00	0.03
2	建设单位管理费			93.04	93.04	财建〔2016〕504号		
3	前期工程咨询费			18.33	18.33	计价格[1999]283号		
4	环境影响咨询费			7.63	7.63	计价格[2002]125号		
5	勘察设计费			182.61	182.61	计价格[2002]10号		

6	工程保险费			18.26	18.26	—*0.3%		
7	工程监理费			91.30	91.30	发改价格[2007]670 号		
8	招标代理费			2.13	2.13	计价格[2002]1980 号		
三	预备费			710.32	710.32			
四	建设投资				7813.50			
五	建设期利息				202.50			
六	总投资				8016.00			

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。

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目总投资 8,016.00 万元，2023 年投入金额 7,450.80 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

序号	项目名称	总投资	建设期	
			2023 年	2024 年及以后
1	通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	8,016.00	7,450.80	565.20

2023 年，通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目月度投资计划如下表所示：

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	7 月
通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	投资金额	-	-	2,000.00	2,000.00	2,500.00	315.00	105.00
	其中：专项债券金额	-	-	2,000.00	2,000.00	500.00	-	-

(续)

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
105.00	105.00	105.00	105.00	110.80	7,450.80
-	-	-	-	-	4,500.00

### (二) 资金筹措方案

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目资金来源主要为资本金 3,516.00 万元、政府专项债券资金 4,500.00

万元。项目总投资 8,016.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 3,516.00 万元，占投资总额的 43.86%；拟申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元。通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目，本次申请发行专项债券 4,500.00 万元。

本项目资金筹措表

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	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	
通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	8,016.00	3,516.00	无	4,500.00	无	无	无	无	10 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

项目经营收入来源主要为高标准农田租赁收入，本项目改造高标准农田 20100 亩。

怀化新晃侗族自治县旱地出租价格 500 至 800 元/亩，结合通道县经济水平以及自然生产条件，保守测算本项目产业示范基地第一年出租定价 500 元/亩/年，往后以每年 2%递增。

怀化市土地出租情况表

序号	名称	单价（元/m²/年）	区域位置	备注
1	怀化鹤城区其他耕地出租	800	怀化市	土流网
2	怀化新晃侗族自治县地出租	500	怀化市	土流网

怀化市耕地出租市场情况



### 怀化新晃侗族自治县20.0亩旱地出租

电话核实 未交易

耕地|旱地 | 出租

20 亩  
20 年

500 元/亩/年

湖南 怀化 新晃侗族自治县

更新时间: 2022-01-21 10:48:35



### 怀化鹤城区 10亩 其它耕地 经营权出租

电话核实 未交易

耕地|其它耕地 | 出租

10 亩  
20 年

800 元/亩/年

湖南 怀化 鹤城区

更新时间: 2021-11-03 09:12:24

土流网  
Tuliu.com

新晃侗族...

土地流转  
最高20%

找土地 输入土地关键词, 例如: 农村宅基地 搜索 免费发布土地

耕地 养殖用地 园地 商服用地 工矿仓储 出租 转让 转包 地图找地

首页 农业用地 建设用地 农房 土流金服 服务中心 招拍挂 住宅在线 农交网 土地数据 土地资讯 惠农网

怀化土流网 > 怀化土地 > 新晃侗族自治县土地 > 新晃侗族自治县耕地 > 新晃侗族自治县水田



### 怀化新晃侗族自治县157.3亩水田经营权出租

官方发布

土地编码: T715936

更新时间: 2022-07-08 14:31:49

245 次查看

1 举报

☆ 收藏

分享

价格  
500 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/怀化/新晃侗族自治县

土地用途 耕地|水田

流转类型 出租

流转年限 5 年

土地面积 157.3 亩

适合经营 莲藕



刘伟

土地投资顾问

181\*\*\*\*4945

查看

预约回电

在线咨询



扫一扫, 微信咨询

农村创业选土流网! 门槛低, 上手快, 商机多!

网址: <https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-715936.html>

土流网  
Tuliu.com

新晃侗族...

土地流转  
最高20%

找土地 输入土地关键词, 例如: 农村宅基地 搜索 免费发布

耕地 养殖用地 园地 商服用地 工矿仓储 出租 转让 转包 地图找地

首页 农业用地 建设用地 农房 土流金服 服务中心 招拍挂 住宅在线 农交网 土地数据 土地资讯

怀化土流网 > 怀化土地 > 新晃侗族自治县土地 > 新晃侗族自治县耕地 > 新晃侗族自治县其它耕地



### 怀化新晃侗族自治县200.0亩其它耕地经营权出租

官方发布

土地编码: T712921

更新时间: 2022-05-25 13:59:49

184 次查看

1 举报

☆ 收藏

价格  
600 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/怀化/新晃侗族自治县

土地用途 耕地|其它耕地

流转类型 出租

流转年限 20 年

土地面积 200 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



刘伟

土地投资顾问

181\*\*\*\*4945

查看

预约回电

在线咨询



扫一扫, 微信咨询

农村创业选土流网! 门槛低, 上手快

网址：<https://xinhuangdongzu.tuliu.com/view-712921.html>。

本项目改造高标准农田 20100 亩，第一年按每年 500 元/亩租赁，价格每年上涨 2%，出租率按 60%、80%、90%、95%、98%递增，最高出租率预测为 98%。债券存续期间，2023 年通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目取得运营收入 7,771.30 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
出租率	60%	80%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	
流转面积 (亩)	12,060.00	16,080.00	18,090.00	19,095.00	19,698.00	19,698.00	19,698.00	19,698.00	
流转价格 (元/亩/年)	500.00	510.00	520.20	530.60	541.22	552.04	563.08	574.34	
流转价格增长率		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
合计	603.00	820.08	941.04	1,013.19	1,066.09	1,087.41	1,109.16	1,131.34	7,771.30

### （三）项目预期成本预测

项目经营成本包括管理费用与修理费。

1、修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按照生产要素法估算总成本费用是，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参照周边县域内各类工业园区、创业中心以及发展服务中心等投入的维修检修费投入情况，考虑行业和项目特点，按折旧 5%考虑。

2、管理费用：管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，包括管理员工资、社保、职工教育经费、市场推广费、土地流转支出，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，参考其他地区同类型项目经营情况，本项目按收入的 10%计算。

#### 3、相关税费预测

（1）增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算不含税收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

（2）城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于通道县，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

综上，预计债券存续期内总成本为 1,051.95 万元，具体如下表所示

项目成本支出预测表

单位：万元

成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
修理费用	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	121.84
管理费用	60.30	82.01	94.10	101.32	106.61	108.74	110.92	113.13	777.13
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.22	102.75	152.98
合计	75.53	97.24	109.33	116.55	121.84	123.97	176.37	231.11	1,051.95

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目预期总收入 7,771.30 万元，预期运营成本 1,051.95 万元，项目净收益 6,719.35 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，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 3.48%，债券偿付方式为每半年付息一次,分期还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设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

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
2023 年 3 月		4,500.00	-	4,500.00	-	-
2023 年 9 月	4,500.00			4,500.00	78.30	78.30
2024 年	4,500.00			4,500.00	156.60	156.60
2025 年	4,500.00			4,500.00	156.60	156.60
2026 年	4,500.00			4,500.00	156.60	156.60
2027 年	4,500.00		700.00	3,800.00	144.42	844.42
2028 年	3,800.00		700.00	3,100.00	120.06	820.06
2029 年	3,100.00		700.00	2,400.00	95.70	795.70
2030 年	2,400.00		700.00	1,700.00	71.34	771.34
2031 年	1,700.00		700.00	1,000.00	46.98	1,046.98
2032 年	1,000.00		1,000.00	-	17.40	17.40
合计		4,500.00	4,500.00	-	1,044.00	5,544.00

（三）项目融资平衡情况

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目债偿资金来源为高标准农田租赁收入类型，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 6,719.35 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

## 本项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目	6,719.35	4,500.00	5,544.00	1.21

通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总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	1.07	1.21	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.07，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 1.19，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：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	15,787.30	7,450.80	565.20	603.00	820.08	941.04	1,013.19	1,066.09	1,087.41	1,109.16	1,131.34	-
资本金	3,516.00	2,950.80	565.20									
债券资金流入	4,500.00	4,500.00	-									
运营收入	7,771.30			603.00	820.08	941.04	1,013.19	1,066.09	1,087.41	1,109.16	1,131.34	-
现金流出	14,611.95	7,529.10	721.80	232.13	253.84	953.75	936.61	917.54	895.31	923.35	1,248.52	-
建设投资	8,016.00	7,450.80	565.20									
运营成本	898.97	-	-	75.53	97.24	109.33	116.55	121.84	123.97	126.15	128.36	-
税金及附加	152.98	-	-	-	-	-	-	-	-	50.22	102.75	-
利息	1,044.00	78.30	156.60	156.60	156.60	144.42	120.06	95.70	71.34	46.98	17.40	-
本金	4,500.00	-	-	-	-	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	1,000.00	-
净现金流量	1,175.35	-78.30	-156.60	370.87	566.24	-12.71	76.58	148.55	192.10	185.81	-117.18	-
累计净现金流量	1,175.35	-78.30	-234.90	135.97	702.21	689.50	766.08	914.63	1,106.72	1,292.53	1,175.35	1,175.35

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：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负

责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **2、工程建设风险**

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管

理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **3、项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

## **七、还款保障措施**

### **1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管**

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指通道侗族自治县农业农村局。

主管部门负责按照农林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《通道县县溪播阳大高坪片区高标准农田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

怀化市靖州县农林水利专项债券  
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目本次拟发行  
农林水利专项债券 6,500.00 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
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	2023年湖南省农林水利专项债券（三期）-2023年湖南省政府专项债券（十五期）	6,500.00	10年	靖州苗族侗族自治县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

靖州位于湘西南、湘黔桂三省接边区域，县域总面积 2210 平方公里，辖 11 个乡镇 1 个国有林场，总人口 27.55 万，其中苗侗人口占 74.4%，1987 年 2 月经国务院批准，设立全国唯一的苗族侗族自治县。

靖州是一个特色鲜明的美丽地方，被誉为“五福之地”。一是苗侗祖地。早在旧石器时代，就有先民在此繁衍生息。千百年来，靖州被苗侗人民公认为祖地，至今仍保存有苗侗民族的祖庙“飞山宫”。二是商贸重地。包茂高速、武靖黎高速和焦柳铁路、规划建设中的兴靖永郴赣铁路交汇于此，G209、G356、S222 穿城而过，经济辐射周边 18 个县市 4 万平方公里 500 万人口，是怀化南部、湘黔桂接边区域的商贸物流中心、最佳投资洼地。三是文化圣地。靖州文化源远流长，以飞山文化为核心，集苗侗文化之大成，是湘黔桂鄂渝五省接边地区苗乡侗寨各族人民的精神家园。靖州是“中国苗族歌鼗之乡”、“中国民间文化艺术之乡”。四是生态绿地。靖州自然资源丰富，绿色植被蓊郁葱茏，负氧离子沁人心脾。全县林业用地面积 269.6 万亩，森林覆盖率达 74.93%，活立木蓄积量 1213.6 万立方米，人均拥有量位居湖南省第一。全县划定国家生态公益林 50.1 万亩，划定生态红线保护面积 187 万亩，占县域面积的 56.2%。县内有靖州国家森林公园、五龙潭国家湿地公园、飞山—苗乡侗寨省级风景名胜

区、青靛山县级自然保护区、湿地县级自然保护区等生态重点保护区域。五是特色产地。靖州“三宝”——茯苓、杨梅、山核桃，有“四时神药”、“梅中之王”、“干果之王”之美誉。靖州是湖南省特色县域经济农副产品加工重点县。近年来，全县大力发展茯苓、杨梅、山核桃等特色产业，建成茯苓基地 5.2 万亩，每年集散茯苓 7.8 万吨，占全国的 70% 以上，是全国最大的茯苓交易中心；建成杨梅基地 8.6 万亩，居中南五省第一，是国家杨梅标准化示范区；建成山核桃基地 6.2 万亩，居湖南第一，是“国家山核桃栽培与综合加工示范区”。

靖州县先后获得“全国民族团结进步模范集体”“国家卫生县城”“全国双拥模范县”“全国绿色小康县”“全国计划生育优质服务先进县”“中国茯苓之乡”“中国杨梅之乡”等殊荣。

靖州苗族侗族自治县 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	87.65	92.33	97.86
居民人均可支配收入（元）	17938	19591	21248
一般公共预算收入	3.37	3.91	5.36
政府性基金收入	5.38	4.16	1.59
其中：国有土地出让收入	4.90	3.88	1.42
政府性基金支出	4.04	8.94	5.92
其中：国有土地出让支出	2.75	2.88	1.48

注：表格中数据来自于靖州苗族侗族自治县统计局

(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
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	项目估算总投资为 13311.48 万元；本项目位于靖州苗族侗族自治县；建设期 2 年,为 2022 年 9 月至 2024 年 8 月。	<p>本项目拟建设高标准农田、杨梅高效生态种植基地、特色水果蔬菜种植基地、村容村貌提升工程 4 个子项目，项目总用地面积 29740 亩，全部为流转地，具体情况如下：</p> <p>（1）高标准农田建设。建设高标准农田 1.89 万亩，建设内容包括土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态保护、科技推广措施等。</p> <p>（2）杨梅高效生态种植基地。在坳上镇、甘棠镇、渠阳镇等地流转土地 1 万亩，打造杨梅种植基地，主要建设内容为杨梅种苗补植、高接换种、设施大棚建设等。</p> <p>（3）特色水果蔬菜种植基地。流转集中连片耕地 840 亩打造特色水果蔬菜种植基地，其中智能连体温室大棚 90 亩（内含育苗室），现代化蔬菜种植大棚 700 亩,采摘体验大棚 50 亩。</p> <p>（4）村容村貌提升工程。主要包括项目涉及乡镇的农村道路提质改造、少数民族特色村寨房屋改造、农村危房拆除、农村厕所改造、生活污水引流管道建设等。</p>	靖州苗族侗族自治县农业农村局	<p>1.《关于靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改审〔2022〕61 号）；</p> <p>2.《关于靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目概算总投资的批复》（靖发改审〔2022〕131 号）；</p> <p>3.《靖州苗族侗族自治县农业农村局关于靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目初步设计的批复》；</p> <p>4.《靖州苗族侗族自治县住房和城乡建设局关于靖州县乡村振兴及农田基础设施建设等三个项目办理规划许可的情况说明》；</p> <p>5.《靖州苗族侗族自治县自然资源局关于靖州县乡村振兴及农田基础设施建设等三</p>

				个项目办理规划许可的情况说明》。
--	--	--	--	------------------

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目不属于房屋建筑类，属农业项目，无需办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目专项债券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

1、项目的建设为当地粮食、蔬菜水果等品种的更新换代提供技术支持和基础建设。该项目的实施，使靖州苗族侗族自治县目前没有大规模蔬菜水果种植、水稻种植的格局得到改变，有利于当地蔬菜水果、水稻等种植业向高科技方向发展，促进农业向二三产业融合发展，为当地农业、农村、农民问题的有效解决奠定一定的基础。

2、带动蔬菜产业发展、促进农民增收。本项目通过与合作社共同运营特色瓜果蔬菜种植基地，对基地进行统一管理与采摘，提升种植标准，改变当地村民随意栽植、蔬菜种植零星分散、质量参差不齐的现状，有效改善蔬菜品质。同时，收益的杠杆激活蔬菜产业链上不同经营主体活力，带动了产业的发展。

项目建成后，提高了土、水、肥资源利用率；通过土壤改良，培肥地力，新品种、新技术的推广使用和优质蔬菜产

业示范带动，使项目区蔬菜综合生产能力得到进一步的提升。

3、项目实施后，将增加劳动力就业机会，此外，通过此项目的实施，项目所在地农业结构将得到进一步优化，农村种植业的高效化将会得到进一步实现，蔬菜水果、水稻等产品的产量和品质将得到大幅度提高，因此，该项目的实施，对解决农村剩余劳动力，增加农民收入，都具有重要的现实和深远的历史意义。

## **（二）社会效益分析**

项目的实施促进地方经济发展与繁荣，通过调整当地的产业结构，带动运输业、农资等相关行业的发展，对周边地区具有较强的辐射带动作用，将有力促进项目区及周边地区的经济持续、健康发展。项目投资建设及运行过程中，需要大量的劳动力，为项目区农民提供就业岗位，缓解农村剩余劳动力就业压力，提高林农收入，活跃农村经济，加快农民脱贫致富，保持社会稳定起到良好的作用。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

靖州县人民政府同意实施靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目，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农林水利，符合专项债券支持领域。

靖州县发改局已批复项目可行性研究报告（靖发改审〔2022〕61号）和概算总投资（靖发改审〔2022〕131号）；

靖州县农业农村局已批复项目初步设计；靖州县住建局以及自然资源局已出具项目是否办理规划许可的情况说明，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 13,311.48 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,500.00 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**

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，项目实施后可通过调整当地的产业结构，带动运输业、农资等相关行业的发展，对周边地区具有较强的辐射带动作用，将有力促进项目区及周边地区的经济持续、健康发展。项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。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 10 年。

(七) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审定后，并已报统计财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标	<p>本项目拟建设高标准农田、杨梅高效生态种植基地、特色水果蔬菜种植基地、村容村貌提升工程 4 个子项目，项目总用地面积 29740 亩，全部为流转地，具体情况如下：</p> <p>（1）高标准农田建设。建设高标准农田 1.89 万亩，建设内容包括土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态保护、科技推广措施等。</p> <p>（2）杨梅高效生态种植基地。在坳上镇、甘棠镇、渠阳镇等地流转土地 1 万亩，打造杨梅种植基地，主要建设内容为杨梅种苗补植、高接换种、设施大棚建设等。</p> <p>（3）特色水果蔬菜种植基地。流转集中连片耕地 840 亩打造特色水果蔬菜种植基地，其中智能连体温室大棚 90 亩（内含育苗室），现代化蔬菜种植大棚 700 亩，采摘体验大棚 50 亩。</p> <p>（4）村容村貌提升工程。主要包括项目涉及乡镇的农村道路提质改造、少数民族特色村寨房屋改造、农村危房拆除、农村厕所改造、生活污水引流管道建设等。</p>				
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	高标准农田	1.89万亩	1.89万亩
			杨梅种植基地	1万亩	1万亩
			水果蔬菜种植基地	840亩	840亩
		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	2年	2年
		成本指标	工程建设费用	9992.03	9992.03
			其他费用	2102.71	2102.71
			预备费	604.74	604.74

			建设期利息	612	612
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济持续增长	长期有效	长期有效
		社会效益指标	有效增加粮食、蔬菜水果总产量	长期有效	长期有效
			扩大靖州县规模化、标准化连片粮食、蔬菜水果种植规模	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善农村居民生活环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	使靖州县农业基础更稳固	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	97%	97%

### 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：

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
一	工程费用	8995.77	996.26	0.00	9992.03				
（一）	高标准农田	5209.94	466.20	0.00	5676.14				
1	土地平整	876.96	0.00	0.00	876.96				
1.1	田块修筑	408.24			408.24	亩	2268.00	1800.00	
1.2	耕作层剥离和回填	378.00			378.00	亩	1512.00	2500.00	
1.3	细部平整	90.72			90.72	亩	1512.00	600.00	
2	土壤改良	652.47	0.00	0.00	652.47				
2.1	耕作层浅薄土壤改良	57.12			57.12	亩	2483.65	230.00	
2.2	污染土壤改良	415.80			415.80	亩	1890.00	2200.00	
2.3	贫瘠土壤改良	179.55			179.55	亩	7182.00	250.00	
3	灌溉与排水	2853.65	0.00	0.00	2853.65				
3.1	维修山塘	130.00			130.00	座	25.00	52000	
3.2	维修小型拦河坝	300.00			300.00	座	20.00	150000	
3.3	加压泵站	288.00			288.00	座	12.00	240000	
3.4	灌渠	952.65			952.65	公里	6.57	1450000	
3.5	排水渠	1183.00			1183.00	公里	8.45	1400000	
4	田间道路	531.79	0.00	0.00	531.79				
4.1	机耕路	242.82			242.82	公里	6.39	380000.00	
4.2	生产路	212.29			212.29	公里	9.23	230000.00	
4.3	其他田间道路	76.68			76.68	公里	4.26	180000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
5	农田防护与生态环境保护	295.07	0.00	0.00	295.07				
5.1	岸坡防护工程	283.97			283.97	m	3549.66	800.00	
5.2	苗木栽种	11.10			11.10	株	444.00	250.00	
6	科技推广措施	0.00	466.20	0.00	466.20				
6.1	太阳能诱蛾杀虫灯		378.00		378.00	盏	1260.00	3000.00	
6.2	二化螟诱捕器		47.88		47.88	个	2520.00	190.00	
6.3	黄板诱杀技术		40.32		40.32	块	20160.00	20.00	
(二)	杨梅高效生态种植基地	556.30	0.00	0.00	556.30				
2.1	山地清场	120.00			120.00	亩	10000.00	120	
2.2	松土施肥	80.00			80.00	亩	10000.00	80	
2.3	杨梅种苗补植	100.30			100.30	亩	1180.00	850.00	
2.4	高接换种	96.00			96.00	亩	2400.00	400.00	
2.5	设施大棚	160.00			160.00	m²	53333.60	30.00	
(三)	特色水果蔬菜种植基地	2118.44	282.69	0.00	2401.13				
1	土地平整与改良	84.00			84.00	亩	840.00	1000.00	表土剥离、腐熟圈肥等
2	输水管网	62.86	94.29	0.00	157.15	m	4490.00	350.00	含阀门、末端喷头及安装费
3	水果蔬菜种植大棚	1911.71	75.00	0.00	1986.71				
3.1	智能连体温室大棚	720.00	75.00	0.00	795.00				
	土建及装饰装修工程	600.00			600.00	m²	60000.30	100.00	
	智能温湿度控监测系统	120.00			120.00	m²	60000.30	20.00	
	水培设备		75.00		75.00	套	6.00	125000.00	设育苗室
3.2	单体圆拱大棚	1106.71	0.00	0.00	1106.71	m²	395251.97	28.00	土建及装饰装修工程
3.3	采摘体验大棚	85.00				m²	28333.48	30.00	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
4	灌溉及水肥一体化设备		36.00		36.00	套	3.00	120000.00	含喷头、末端送水管等
5	农产品检测设备		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	
6	配套道路	59.87			59.87	m	1496.67	400.00	
7	机电工程	0.00	57.40	0.00	57.40				
	输电线路		25.4		25.40	km	2.54	100000.00	
	变压器		32		32.00	台	4.00	80000.00	
(四)	村容村貌提升工程	1111.09	247.37	0.00	1358.46				
4.1	农村道路提质改造	90.00			90.00	m	3600.00	250.00	
4.2	农村厕所改造	412.50	618.75		1031.25	个	1875.00	5500.00	
4.3	村寨房屋改造	318.81	123.64	0.00					
	建筑外立面修缮	222.93			222.93	m²	5573.20	400.00	
	巷道清理及翻修	95.88			95.88	m²	3995.20	240.00	
	植树绿化		38.31		38.31	m²	1915.58	200.00	
	供电线路改造		85.33		85.33	m	3282.00	260.00	
4.4	农村危房拆除	289.78			289.78	m²	57956.00	50.00	
4.5	生活污水引流管道	0.00	123.73	0.00	123.73				
	DN110		53.25		53.25	m	3550.00	150.00	
	DN200		70.48		70.48	m	1678.00	420.00	
二	工程建设其他费用			2102.71	2102.71				
1	土地流转费			1484.40	1484.40				建设期两年
	高标准农田			1134.00	1134.00	亩	18900.00	300.00	建设期两年
	杨梅高效生态种植基地			300.00	300.00	亩	10000.00	150.00	建设期两年
	特色水果蔬菜种植基地			50.40	50.40	亩	840.00	300.00	建设期两年

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
2	建设单位管理费			82.54	82.54				参考财建[2002]394号
3	建设工程监理费			125.51	125.51				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目前期工作咨询费			17.99	17.99				参考计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			55.96	55.96				参考计价格[2002]10号
6	设计费			152.29	152.29				参考计价格[2002]10号
7	概算审核费			5.10	5.10				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单编制费			22.88	22.88				参考湘建价协[2016]25号
9	工程量清单审查费			16.83	16.83				参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费			35.71	35.71				参考湘建价协[2016]25号
11	水保方案编制费			15.59	15.59				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			2.12	2.12				参考计价格[2002]125号
13	工程保险费			14.99	14.99				建标[2007]164号
14	质量检验费			7.49	7.49				建标[2007]164号
15	招标代理费			12.15	12.15				参考湘招协[2015]6号
16	劳动安全卫生评审费			9.99	9.99				建标[2007]164号
17	场地准备及临时设施费			29.98	29.98				建标[2007]164号
18	公共资源交易服务收费			11.19	11.19				参考湘价服[2014]33号
三	预备费	0.00	0.00	604.74	604.74				
1	基本预备费			604.74	604.74				(一+二)*5%
四	建设期利息	0.00	0.00	612.00	612.00				
五	总投资	8995.77	996.26	3319.45	13311.48				

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。

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目总投资13,311.48万元，2023年投入金额8,500.00万元，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
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	13,311.48	200.00	8,500.00	4,611.48

项目投资分月计划表

2023 年度，靖州县乡村振兴及农田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	-
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	投资金 额	600.00	2,200.00	2,200.00	2,100.00	200.00	-
	其中：专 项债金 额		2,200.00	2,200.00	2,100.00		-
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	8,500.00
							6,500.00

(二) 资金筹措方案

靖州县乡村振兴及农田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。

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目总投资13,311.48万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金6,811.48万元，占总投资金额比例51.17%，拟申请发行政府专项债券资金6,500.00万元。截至目前，已发行政府专项债券0.00万元，本次拟申请发行6,500.00万元，未来拟申请发行0.00万元。具体如下表所示：

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目资金筹措表

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	
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	13,311.48	6,811.48	0.00	6,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10年

四、预期收益

（一）项目收入预测

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目收入来源包括高标准农田租赁收入、杨梅高效生态种植基地租赁收入、特色瓜果蔬菜种植基地出租收入。

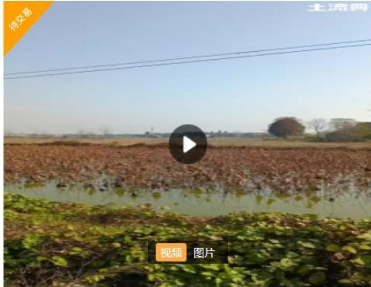
1、高标准农田租赁收入

出租面积：本项目建设高标准农田 1.89 万亩。项目运营

第 1-4 年，出租率分别为 80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，运营期第 5 年及以后均按 95%考虑。

出租价格：建设单位从各乡镇流转低效农田，通过对各低效农田进行基础设施改造，包括土地平整、改良、灌溉、排水、生产道等建设，提高耕地亩产值。建成后，项目高标准农田基础设施良好，租赁单价参考周边地区市场行情，按 700 元/亩/年计算，考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 3%。

2、杨梅高效生态种植基地租赁收入



益阳资阳区 1500亩 水田 经营权出租

土地编号:T701143 更新时间:2021-12-30 14:10:08 246 次浏览

价格 950 元/亩/年 [我要贷款 >](#)

土地地点 湖南/益阳/资阳区

土地用途 耕地/水田 流转类型 出租


流转年限 20 年 土地面积 1500 亩

适合经营 水稻 / 莲藕 / 稻田养虾

[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](#) 区块链溯源存证 [立即查看](#)



怀化沅陵县 19亩 水田 经营权出租 [官方发布](#)

土地编号:T660216 更新时间:2020-07-21 16:47:58 1310 次浏览

价格 700 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/怀化/沅陵县


土地用途 耕地/水田 流转类型 出租

流转年限 15 年 土地面积 19 亩

适合经营 水稻

[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](#)



怀化新晃侗族自治县 50亩 水田 经营权出租

土地编号:T698724 更新时间:2021-11-12 15:46:08 302 次浏览

价格 800 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/怀化/新晃侗族自治县

土地用途 耕地/水田 流转类型 出租

流转年限 20 年 土地面积 50 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](#) 区块链溯源存证 [立即查看](#)

出租面积：本项目杨梅高效生态种植基地包括高效生态种植基地租赁收入和设施大棚租赁收入。本项目高效生态种植基地面积 9920.00 亩，可出租设施大棚面积 80.00 亩。项目运营第 1-4 年，出租率分别为 80%、85%、90%、95%，考虑到闲置率，运营期第 5 年及以后均按 95%考虑。

出租单价：建设单位从各乡镇流转荒山，通过对其进行基础设施改造，包括土地平整、改良、灌溉、排水、苗木补植等建设，提高亩产值。建成后，项目杨梅高效生态种植基地基础设施良好，租赁单价参考周边地区市场行情，按 500 元/亩/年计算；设施大棚租赁单价意向租赁协议按 400 元/亩/月计算。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 3%。



怀化新晃侗族自治县500.0亩果园经营权出租

土地编码: T698373 更新时间: 2021-11-08 17:04:52 251 次浏览

价格 500 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/怀化/新晃侗族自治县

土地用途 园地/果园 流转类型 出租

流转年限 20 年 土地面积 500 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](#) 土地链溯源存证 [立即查看](#)



娄底双峰县22亩草莓葡萄园经营权出租

土地编码: T721599 更新时间: 2023-02-22 20:50:39 192 次浏览

价格 650 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/娄底/双峰县

土地用途 园地/果园 流转类型 出租

流转年限 10 年 土地面积 22 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](#) 土地链溯源存证 [立即查看](#)



### 益阳赫山区104.85亩果园出租

土地编码:T601538 更新时间:2022-03-10 14:43:22 338 次浏览

价格  
**700 元/亩/年**

成交后,需支付交易服务费 查看详情

土地地点	湖南/益阳/赫山区	流转类型	出租
土地用途	园地/果园	流转年限	6 年
土地面积	104.85 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**



#### 杨梅大棚租赁合同

出租方:靖州苗族侗族自治县农业农村局(以下简称甲方)

承租方:坳上镇木洞村二组 杨传寿(以下简称乙方)

依照《民法典》及其他相关法律、法规的要求,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,经甲乙双方充分协商一致,现就杨梅大棚租赁事宜达成如下共识:

一、甲方自愿将坐落于坳上镇木洞村所建设的杨梅大棚租赁给乙方使用,占地面积为 20 亩。

二、租赁期限自 2021 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止,租期为 10 年。

三、承租租金为 405 元/亩/月,合计为 97.2 万元(大写:玖拾柒万贰仟元)人民币,租金按年支付,每年的租金为当年的 3 月 3 日内一次性付清。

#### 杨梅大棚租赁合同

出租方:靖州苗族侗族自治县农业农村局(以下简称甲方)

承租方:渠阳镇官团村十二组 孙百灵(以下简称乙方)

依照《民法典》及其他相关法律、法规的要求,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,经甲乙双方充分协商一致,现就杨梅大棚租赁事宜达成如下共识:

一、甲方自愿将坐落于渠阳镇官团村所建设的杨梅大棚租赁给乙方使用,占地面积为 30 亩。

二、租赁期限自 2021 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止,租期为 10 年。

三、承租租金为 400 元/亩/月,合计为 144 万元(大写:壹佰肆拾肆万元)人民币,租金按年支付,每年的租金为当年的 3 月 3 日内一次性付清。

### 3、特色瓜果蔬菜种植基地出租收入

出租面积:特色水果蔬菜种植基地租赁收入包括智能连体温室大棚租赁收入、现代化蔬菜种植大棚、采摘体验大棚租赁收入。本项目新建智能连体温室大棚面积 60000.30 m<sup>2</sup>,现代化蔬菜种植大棚、采摘体验大棚面积 592.87 亩(扣除田间道路、水渠等)。项目运营第 1-4 年,出租率分别为 80%、85%、90%、95%,考虑到闲置率,运营期第 5 年及以后均

按 95%考虑。

出租单价：参考项目所在地周边地区已成功签订同类型大棚租赁合同，同时从保守角度考虑，本项目租赁单价智能连体温室大棚按 3 元/平方米/月计算，单体圆拱大棚按 400 元/亩/月计算。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格(CPI) 3%的调控目标，拟定单价每年上涨 3%。

一大棚蔬菜种植基地大棚意向租赁协议

甲方（出租方）：益阳市大通湖区田园农业投资开发有限公司

乙方（承租方）：益阳市大通湖金雁子水稻种植统防统治专业合作社

依据国家相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方建设的益阳大通湖国家现代农业示范区一期建设项目中的蔬菜大棚租赁给乙方的事宜，达成意向租赁合同如下：

一、租赁标的物

甲方租赁给乙方的大棚为蔬菜种植基地大棚。大棚位于千山红镇大西港村，总面积为 1013 亩，其中智能温室大棚 485 亩，单体圆拱大棚 528 亩。

二、租赁期限

1. 大棚租赁自 2022 年 10 月 1 日起，至 2041 年 12 月 31 日止。

2. 租赁期满，甲方有权收回出租大棚，乙方应如期归还。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

三、租金及保证金支付方式

甲、乙双方约定，智能温室大棚租金为 3.3 元/㎡·月，

单体圆拱大棚租金为 400 元/亩·月，并于合同签订之日起 5 天内乙方应一次性支付一年的租金给甲方；逾期未支付则视乙方违约，合同自动解除，保证金不予退回。

四、双方的权利和义务




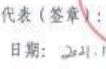
1. 甲方负责大棚水电设备的接入，路通到地头。
2. 乙方负责支按时付水电费用给甲方，不得无故拖欠，否则甲方有权停止乙方继续使用。
3. 租赁期间，乙方负责维修更换甲方交予乙方使用的一切地上设施，否则所产生的一切损失由乙方承担。
4. 乙方未经甲方批准，不得随意转租他人经营。
5. 如遇国家征用土地，合同无条件解除，未到期的租金甲方应退还给乙方，其它所有与乙方没有任何关系。
6. 合同期满后，乙方保证甲方交予乙方使用的一切地上设施的完好无损；若有损毁，乙方负责维修更换或按价赔偿。

五、其他说明

1. 甲乙双方保证本协议签订及履行过程中所提供资料的真实及合法性。
2. 本协议履行期间，任何一方不得随意解除本协议，但因不可抗拒自然灾害等原因，造成本协议无法履行的除外。
3. 本协议履行期间，任何一方违约应赔偿对方因其行为而造成的全部经济损失。
4. 协议履行期间，如发生争议，双方应协商解决。如

协商不成，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

本协议自双方签字确认后生效，希望双方共同遵守。本协议一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：  
代表（签字）： 代表（签字）：  
日期：2021.10.21 日期：2021.10.21

### 一大棚意向租赁协议

甲方（出租方）：益阳市创鑫建设投资有限公司

乙方（承租方）：益阳市资阳区粮心蔬菜种植农民专业合作社

依据国家相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方建设的益阳资阳区（省级）农业科技园区二期建设项目中的大棚租赁给乙方的事宜，达成意向租赁合同如下：

#### 一、租赁标的物

甲方租赁给乙方的大棚包括智能连体温棚和单体圆拱大棚2类。其中智能连体温棚位于甘溪港村，总面积为200亩；单体圆拱大棚位于甘溪港村，总面积为2000亩。第一年计划租赁1100亩（其中智通连体温棚100亩；单体圆拱大棚1000亩），第二年计划租赁1100亩（其中智通连体温棚100亩；单体圆拱大棚1000亩）。

#### 二、租赁期限

1. 蔬菜大棚租赁自2021年11月1日起，至2039年10

月30日止。

2. 租赁期满，甲方有权收回出租大棚，乙方应如期归还。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 三、租金及保证金支付方式

1. 合同签订之日，乙方应交给甲方保证金160000元；

2. 甲、乙双方约定，智能连体温棚租金为3.4元/㎡·月；单体圆拱大棚租金为400元/亩·月。并于合同签订之日起5天内乙方应一次性支付一年的租金给甲方；逾期未支付则视乙方违约，合同自动解除，保证金不予退回。

#### 四、双方的权利和义务

1. 甲方负责大棚水电设备的接入，路通到地头。
2. 乙方负责支按时付水电费用给甲方，不得无故拖欠，否则甲方有权停止乙方继续使用。
3. 租赁期间，乙方负责维修更换甲方交予乙方使用的一

切地上设施（包括但不限于房屋、温室、钢架棚和水泵、管道、变压器等附属设施），否则所产生的一切损失由乙方承担。

4. 乙方在租赁期间不得进行任何违法活动，冬季取暖不得生煤炉，否则产生的一切后果由乙方承担。

5. 租赁期间乙方应自觉维护大棚内外的环境，保持道路通畅。

6. 乙方未经甲方批准，不得私自调换大棚、不得随意转租他人经营。

7. 如遇国家征用土地，合同无条件解除，未到期的租金甲方应退还给乙方；其它所有与乙方没有任何关系。

8. 合同期满后，乙方保证甲方交予乙方使用的一切地上设施（包括但不限于房屋、温室、钢架棚和水泵、管道、变压器等附属设施）的完好无损；若有损毁，除因不可抗力因素外，乙方负责维修更换或按价赔偿。

#### 五、其它

1. 合同未尽之事宜，双方应本着友好平等的原则进行协商。

2. 本合同一式两份，双方各执一份。

3. 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（签章）：

代表（签章）：

日期：2021年10月25日

乙方（签章）：

代表（签章）：

日期：2021年10月25日

债券存续期内，靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目预期总收入为 20,777.97 万元。具体收益如下表：

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.高标准农田租赁收入	万元	11,657.98	352.80	1,158.29	1,263.21	1,373.39	1,414.60	1,457.03	1,500.74	1,545.77	1,592.14
出租面积	万亩		1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
出租单价	元/亩/年		700.00	721.00	742.63	764.91	787.86	811.49	835.84	860.91	886.74
出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.杨梅高效生态种植基地租赁收入	万元	4,709.01	142.51	467.87	510.25	554.76	571.40	588.54	606.20	624.38	643.11
2.1 高效生态种植基地租赁收入	万元	4,370.64	132.27	434.25	473.59	514.89	530.34	546.25	562.64	579.52	596.90
出租面积	亩		9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00	9,920.00
出租单价	元/亩/年		500.00	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64	597.03	614.94	633.39
出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2 设施大棚租赁收入	万元	338.37	10.24	33.62	36.66	39.86	41.06	42.29	43.56	44.87	46.21
出租面积	亩		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
出租单价	元/亩/月		400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71
出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.特色瓜果蔬菜种植基地出租收入	万元	4,410.99	133.49	438.26	477.96	519.65	535.24	551.29	567.83	584.87	602.41
3.1 智能连体温室大棚租赁收入	万元	1,903.35	57.60	189.11	206.24	224.23	230.96	237.88	245.02	252.37	259.94

出租面积	平方米		60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30	60,000.30
出租单价	元/平方米/月		3.00	3.09	3.18	3.28	3.38	3.48	3.58	3.69	3.80
出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3.2 蔬菜种植大棚、采摘 体验大棚租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>2,507.63</b>	<b>75.89</b>	<b>249.15</b>	<b>271.72</b>	<b>295.42</b>	<b>304.28</b>	<b>313.41</b>	<b>322.81</b>	<b>332.49</b>	<b>342.47</b>
出租面积	亩		592.87	592.87	592.87	592.87	592.87	592.87	592.87	592.87	592.87
出租单价	元/亩/月		400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71
出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
合计	万元	20,777.97	628.79	2,064.41	2,251.42	2,447.80	2,521.23	2,596.87	2,674.77	2,755.02	2,837.67

(二) 项目成本预测

根据《靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、土地流转费及修理维护费、管理及其他费用。具体分析如下：

(1) 工资及福利费

项目共需要相关工作人员 30 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.22 万元/年计算，以后每年按 3%增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民 服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

(2) 土地流转费

参考项目所在地周边地区土地流转市场行情，保守估计，耕地流转费用每亩按 350 元/年，林地流转费用每亩按 200 元/年，每年支付流转费，以后每年按 3%增长。



## 怀化辰溪县618.09亩水浇地经营权出租

土地编码:T725443 更新时间:2022-11-25 13:42:38 129 次查看

价格  
300 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/怀化/辰溪县		
土地用途	耕地 水浇地	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	618.09 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](#)



## 怀化新晃侗族自治县 230亩 其它耕地 经营权出租

土地编码:T677764 更新时间:2021-07-23 16:13:21 1432 次查看

价格  
200 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/怀化/新晃侗族自治县		
土地用途	耕地 其它耕地	流转类型	出租
流转年限	5 年	土地面积	230 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](#)



农村创业选土



## 怀化洪江市200亩水田经营权出租

土地编码:T691344 更新时间:2022-01-06 19:24:01 1243 次查看

价格  
200 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/怀化/洪江市		
土地用途	耕地 水田	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	200 亩

适合经营 [水稻](#)

[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](#)








### 邵阳新邵县200亩荒山出租

土地编码: 104931    更新时间: 2021-01-29 11:25:27    2409 次

价格	150 元/亩/年	带看费	500 元	<a href="#">我要贷款 &gt;</a>
----	-----------	-----	-------	---------------------------

成交后, 需支付交易服务费 查看详情 >

土地用途	其它用地 荒山	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	200 亩
土地地点	湖南/邵阳/新邵县		

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




### 怀化新晃侗族自治县200.0亩荒山经营权出租

土地编码: T710019    更新时间: 2022-04-15 17:38:19    451 次查看

价格	100 元/亩/年	<a href="#">我要贷款 &gt;</a>
----	-----------	---------------------------

成交后, 需支付交易服务费 查看详情 >

土地地点	湖南/怀化/新晃侗族自治县
土地用途	其它用地 荒山
流转年限	10 年
土地面积	200 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








### 湖南永州道县1万亩荒山出租

土地编码: 161062    更新时间: 2020-08-26 16:23:46    5704 次

价格	60 元/亩/年	带看费	600 元	<a href="#">我要贷款 &gt;</a>
----	----------	-----	-------	---------------------------

成交后, 需支付交易服务费 查看详情 >

土地用途	其它用地 荒山	流转类型	出租
流转年限	20 年	土地面积	10000 亩
土地地点	湖南/永州/道县		

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

### (3) 修理维护费

根据财务测算相关规定计算, 设备维修费按折旧费用的 5%~10%计取, 本项目按 10%计取。

### (4) 管理及其他费用

管理及其他费用: 该项费用主要包括管理人员的办公费、差旅费、运输费、保险费、租赁费其他等, 参照同类型项目, 保守估计, 按收入的 2%计算。

## 2、增值税、税金及附加

根据财税〔2017〕58号《财政部、税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》文件第四条的规定，纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产，免征增值税；因免征增值税，本项目城市维护建设税、教育费、地方教育费等增值税附加税免征。

债券存续期内，项目预计总成本为 10,457.81 万元。如下：

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费	万元	1,486.52	52.20	161.30	166.14	171.12	176.25	181.54	186.99	192.60	198.38
土地流转费	万元	8,182.48	287.33	887.86	914.50	941.93	970.19	999.29	1,029.27	1,060.15	1,091.96
修理维护费	万元	373.25	14.93	44.79	44.79	44.79	44.79	44.79	44.79	44.79	44.79
管理及其他费用	万元	415.56	12.58	41.29	45.03	48.96	50.42	51.94	53.50	55.10	56.75
经营成本合计	万元	10,457.81	367.04	1,135.24	1,170.45	1,206.80	1,241.66	1,277.56	1,314.55	1,352.64	1,391.88
税费及附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	万元	10,457.81	367.04	1,135.24	1,170.45	1,206.80	1,241.66	1,277.56	1,314.55	1,352.64	1,391.88

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内，靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目预期总收入 20,777.97 万元，预期总成本 10,457.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,320.16 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目总投资金额为 13,311.48 万元，拟申请政府专项债券 6,500.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 6,500.00 万元，发行期限 10 年，根据目前市场行情谨慎考虑，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值上浮 20%确定，据此，10 年期债券的预测利率为 3.48%；未来拟发行专项债券 0.00 万元。债券偿付方式为每半年付息一次，每年根据项目具体收益情况设定当年本金偿还额，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

靖州县乡村振兴及农田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	还本付息合计
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	2023 年 3 月	0.00	6,500.00		6,500.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	6,500.00			6,500.00	113.10	113.10
	2024 年	6,500.00			6,500.00	226.20	226.20
	2025 年	6,500.00		700.00	5,800.00	226.20	926.20
	2026 年	5,800.00		700.00	5,100.00	201.84	901.84

	2027 年	5,100.00		700.00	4,400.00	177.48	877.48
	2028 年	4,400.00		700.00	3,700.00	153.12	853.12
	2029 年	3,700.00		700.00	3,000.00	128.76	828.76
	2030 年	3,000.00		700.00	2,300.00	104.40	804.40
	2031 年	2,300.00		700.00	1,600.00	80.04	780.04
	2032 年	1,600.00		800.00	800.00	55.68	855.68
	2033 年	800.00		800.00	0.00	13.92	813.92
	合计		6,500.00	6,500.00		1,480.74	7,980.74

### （三）项目融资平衡情况

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目偿债资金来源为高标准农田租赁收入、杨梅高效生态种植基地租赁收入、特色瓜果蔬菜种植基地出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,320.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目	10,320.16	6,500.00	7,980.74	1.29

同时，靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目专项债券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	1.03	1.29	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.29	1.16

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 1.03，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 1.16，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。

靖州县乡村振兴及农田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			运营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	34,089.45	200.00	8,500.00	5,240.27	2,064.41	2,251.42	2,447.80	2,521.23	2,596.87	2,674.77	2,755.02	2,837.67	0.00
1.1	资本金	6,811.48	200.00	2,000.00	4,611.48									
1.2	债券资金流入	6,500.00		6,500.00										
1.3	运营收入	20,777.97			628.79	2,064.41	2,251.42	2,447.80	2,521.23	2,596.87	2,674.77	2,755.02	2,837.67	
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	31,410.73	200.00	8,500.00	4,978.52	2,061.44	2,072.29	2,084.28	2,094.78	2,106.32	2,118.95	2,132.68	2,247.56	813.92
2.1	建设投资	13,311.48	200.00	8,500.00	4,611.48									
2.2	运营成本	10,457.81			367.04	1,135.24	1,170.45	1,206.80	1,241.66	1,277.56	1,314.55	1,352.64	1,391.88	
2.3	税金及附加	0.00												
2.4	运营期利息	1,141.44				226.20	201.84	177.48	153.12	128.76	104.40	80.04	55.68	13.92

2.5	债券本金	6,500.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	800.00	800.00
3	净现金流量	2,678.72	0.00	0.00	261.76	2.97	179.13	363.52	426.45	490.54	555.83	622.34	590.11	-813.92
4	累计净现金流量		0.00	0.00	261.76	264.73	443.86	807.38	1,233.83	1,724.37	2,280.20	2,902.53	3,492.64	2,678.72

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

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**

靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目主管部门是靖州苗族侗族自治县农业农村局。

主管部门负责按照 2023 年湖南省农林水利专项债券项目工作要求并根据农林水利专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好农林水利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 2023 年湖南省农林水利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《靖州县乡村振兴及农田基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县农业农村局



2023 年 3 月 14 日

怀化市靖州县农林水利专项债券  
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目  
预期收益与融资平衡方案

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目本次拟发行  
农林水利专项债券 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
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十六期）	12,000.00	20 年	靖州苗族侗族自治县农业农村局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

靖州位于湘西南、湘黔桂三省接边区域，县域总面积 2210 平方公里，辖 11 个乡镇 1 个国有林场，总人口 27.55 万，其中苗侗人口占 74.4%，1987 年 2 月经国务院批准，设立全国唯一的苗族侗族自治县。

靖州是一个特色鲜明的美丽地方，被誉为“五福之地”。一是苗侗祖地。早在旧石器时代，就有先民在此繁衍生息。千百年来，靖州被苗侗人民公认为祖地，至今仍保存有苗侗民族的祖庙“飞山宫”。二是商贸重地。包茂高速、武靖黎高速和焦柳铁路、规划建设中的兴靖永郴赣铁路交汇于此，G209、G356、S222 穿城而过，经济辐射周边 18 个县市 4 万平方公里 500 万人口，是怀化南部、湘黔桂接边区域的商贸物流中心、最佳投资洼地。三是文化圣地。靖州文化源远流长，以飞山文化为核心，集苗侗文化之大成，是湘黔桂鄂渝五省接边地区苗乡侗寨各族人民的精神家园。靖州是“中国苗族歌鼗之乡”、“中国民间文化艺术之乡”。四是生态绿地。靖州自然资源丰富，绿色植被蓊郁葱茏，负氧离子沁人心脾。全县林业用地面积 269.6 万亩，森林覆盖率达 74.93%，活立木蓄积量 1213.6 万立方米，人均拥有量位居湖南省第一。全县划定国家生态公益林 50.1 万亩，划定生态红线保护面积 187 万亩，占县域面积的 56.2%。县内有靖州国家森林公园、五龙潭国家湿地公园、飞山—苗乡侗寨省级风景名胜区、青靛山县级自然保护区、湿地县级自然

保护区等生态重点保护区域。五是特色产地。靖州“三宝”——茯苓、杨梅、山核桃，有“四时神药”、“梅中之王”、“干果之王”之美誉。靖州是湖南省特色县域经济农副产品加工重点县。近年来，全县大力发展茯苓、杨梅、山核桃等特色产业，建成茯苓基地 5.2 万亩，每年集散茯苓 7.8 万吨，占全国的 70% 以上，是全国最大的茯苓交易中心；建成杨梅基地 8.6 万亩，居中南五省第一，是国家杨梅标准化示范区；建成山核桃基地 6.2 万亩，居湖南第一，是“国家山核桃栽培与综合加工示范区”。

靖州县先后获得“全国民族团结进步模范集体”“国家卫生县城”“全国双拥模范县”“全国绿色小康县”“全国计划生育优质服务先进县”“中国茯苓之乡”“中国杨梅之乡”等殊荣。

靖州苗族侗族自治县 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	87.65	92.33	97.86
居民人均可支配收入（元）	17938	19591	21248
一般公共预算收入	3.37	3.91	5.36
政府性基金收入	5.38	4.16	1.59
其中：国有土地出让收入	4.90	3.88	1.42
政府性基金支出	4.04	8.94	5.92
其中：国有土地出让支出	2.75	2.88	1.48

注：表格中数据来自于靖州苗族侗族自治县统计局

(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
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	项目总投资为18,540.14万元，本项目拟建地点位于靖州县渠阳镇，项目建设期2年，即2022年12月至2024年12月。	项目总用地面积1535.52亩，其中建设用地35.52亩（合23682 m²），流转地1500亩；总建筑面积37124 m²，其中新建32924 m²，改造4200 m²。主要包括茯苓产业加工仓储商贸基地、优质大棚杨梅种植基地2个子项，具体为： （1）茯苓产业加工仓储商贸基地：项目总用地面积23682 m²，新建茯苓加工生产用房27924 m²、鲜茯苓冷链仓储中心5000 m²，改造特色农副产品展示贸易中心4200 m²，同时配建园区道路、供水管网、电力设施、停车场等。 （2）优质大棚杨梅种植基地：合计1500亩，打造优质大棚杨梅种植基地，主要内容包括建设单体圆拱种植大棚、实施基地水肥一体化、修建生产道路及种苗栽植等。	靖州苗族侗族自治县农业农村局	1.《关于靖州县农村产业融合发展示范园建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改审〔2022〕63号）；2.《靖州县农村产业融合发展示范园建设项目初步设计的批复》（靖建初〔2022〕23号）；3.《关于靖州县农村产业融合发展示范园建设项目概算总投资的批复》（靖发改审〔2022〕130号）；4.《建设用地规划许可证》（地字第42122920220043）；5.《建设工程规划许可证》（建字第43122920220045）；6.《建筑工程施工许可证》（怀建13-433030202209281201）

靖州县农村产业融合发展示范园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

本项目建成后，在用现代物质条件装备农业、改善农业生产条件的同时，坚持产业带动，大力发展优质、高效、生态、安全农业，推进农业结构调整，优化农业产业和农产品品质结构，加快现代农业产业体系建设，发展农业产业化经营，进一步提高土地产出率、资源利用率和劳动生产率，从而大大提高

农业的综合效益，促进农民增收。同时，在乡村产业振兴建设过程中，全力推行以工代赈，农民可通过投工投劳方式获得工资性收入，会有一定比例的项目投资直接转化为农民收入，有利于带动贫困居民脱贫致富。此外，乡村产业振兴建设可有效拉动机械设备制造、建筑建材和运输等行业的发展，从而增加农民就业机会和提高收入水平。

## **（二）社会效益分析**

1、实施后项目区的农业设施条件和交通设施得到改善，农业劳动生产率提高，生产成本节约，可以优化增强项目区的抗旱、排涝能力，改善项目区的生态环境。经过田、水、路、林的综合治理，将项目区建设成为美丽乡村的示范基地。

2、建设中国茯苓交易物流中心和“湘西南中草药商贸流通中心”的茯苓中药材物流基地。发展一批药品区域代理经营企业，扩大茯苓相关药品的销售量和范围。建设国际茯苓交易定价中心暨湘西南中药材仓储物流集散中心，形成较大的生物医药集散地，以填补省内湘西地区没有中药材专业市场的空白，辐射桂北黔东南，成为“南药”市场重要的中药材集散中心。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

靖州县人民政府同意实施靖州县农村产业融合发展示范园建设项目，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农业，符合专项债券支持领域。

靖州县发改局已批复项目可行性研究报告（靖发改审〔2022〕63号）、已办理项目概算批复（靖发改审〔2022〕130

号)；县自然资源局已办理建设用地规划许可证(地字第42122920220043)和建设工程规划许可证(建字第43122920220045)；县住建局已办理项目初步设计批复(靖建初〔2022〕23号)、建筑工程施工许可证(怀建13-433030202209281201)，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18,540.14万元，拟申请发行政府专项债券资金12,000.00万元，其余资金来源于项目资本金。项目资本金比例符合相关政策规定，通过测算本项目收益与融资能够自求平衡，项目专项债券资金需求合理。

#### **(五) 项目事前绩效评价结果**

靖州县组织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，本项目的建设是贯彻落实中央“三农”工作重大决策部署，也是推进农业供给侧结构性改革、推动农村改革向纵深发展的有益措施，对培育农业农村发展新动能，补齐社会短板具有重要意义；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。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、易于替换的结构构件设计使用年限为 25 年。本项目建成的加工厂房、仓储中心等建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年；种植基地等相关设施参照易于替换的结构构件设计使用年限，确定为 25 年，因此预测项目整体存续期限为 25 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

项目绩效目标设置项目建设内容如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益符合预期、满足还本付息要求，项目运营中优化农业产业和农产品品质结构，加快现代农业产业体系建设，发展农业产业化经营，群众满意度较高等事前绩效目标，靖州县组织相关部门对该项目绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。具体绩效目标如下：

项目绩效目标	<p>（1）茯苓产业加工仓储商贸基地：项目总用地面积 23682 m<sup>2</sup>，新建茯苓加工生产用房 27924 m<sup>2</sup>、鲜茯苓冷链仓储中心 5000 m<sup>2</sup>，改造特色农副产品展示贸易中心 4200 m<sup>2</sup>，同时配建园区道路、供水管网、电力设施、停车场等。</p> <p>（2）优质大棚杨梅种植基地：流转山地 1500 亩，打造优质大棚杨梅种植基地，主要内容包括建设单体圆拱种植大棚、实施基地水肥一体化、修建生产道路及种苗栽植等。</p> <p>项目建设内容如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益符合预期、满足还本付息要求，项目运营中优化农业产业和农产品品质结构，加快现代农业产业体系建设，发展农业产业化经营，群众满意度较高</p>				
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	新建茯苓加工生产用房	27924 m <sup>2</sup>	27924 m <sup>2</sup>
			新建鲜茯苓冷链仓储中心	5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
			改造特色农副产品展示贸易中心	4200 m <sup>2</sup>	4200 m <sup>2</sup>

			优质大棚杨梅种植基地	1500 亩	1500 亩
		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	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	18,540.14	18,540.14
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济持续增长	长期有效	长期有效
		社会效益指标	改善当地农业设施条件	长期有效	长期有效
			优化增强项目区的抗旱、排涝能力	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善项目区的生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提高农业劳动生产率	长期有效	长期有效
			加快现代农业产业体系建设	长期有效	长期有效
			提高农业的综合效益	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	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据：

- 1、《投资项目可行性研究报告》；
- 2、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2015）；
- 3、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 4、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；
- 5、《建设项目投资估算编制规程》（CECA GC1-2015）；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 7、中国勘察设计协会文件《设计收费参考标准》（中设协字〔2016〕89 号）；

8、《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2020〕56号；《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》(湘建价〔2016〕160号)；

9、湘建价〔2016〕72号《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

10、湘建价〔2019〕130号《关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

11、〔2000〕湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

12、湘招协〔2015〕6号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

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

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

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

16、建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

17、工程质量检测费参照建标〔2007〕164号；

18、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；

19、《怀化市工程造价管理信息》（2019）

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	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置及 安装	其他费用	合计				
一	工程费用	12952.12	1625.69	0.00	14577.81				
1	茯苓产业加工仓储商贸基地	9412.92	1519.89	0.00	10932.80				
1.1	建筑工程	6767.56	0.00	0.00	6767.56				
1.1.1	茯苓加工生产用房新建工程	5305.56	0.00	0.00	5305.56				
	主体工程	3909.36			3909.36	m²	27924.00	1400.00	
	装饰装修工程	1396.20			1396.20	m²	27924.00	500.00	
1.1.2	鲜茯苓冷链仓储中心新建工程	1000.00	0.00	0.00	1000.00				
	主体工程	700.00			700.00	m²	5000.00	1400.00	
	装饰装修工程	300.00			300.00	m²	5000.00	600.00	
1.1.3	特色农副产品展示贸易中心改造工程	462.00	0.00	0.00	462.00				
	主体工程	336.00			336.00	m²	4200.00	800.00	
	装饰装修工程	126.00			126.00	m²	4200.00	300.00	
1.2	设备及安装工程	0.00	1456.45	0.00	1456.45				
	给排水工程		263.39		263.39	m²	32924.00	80.00	
	强电工程		263.39		263.39	m²	32924.00	80.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置及 安装	其他费用	合计				
	弱电工程		197.54		197.54	m²	32924.00	60.00	
	消防工程		164.62		164.62	m²	32924.00	50.00	
	电梯工程		50.00		50.00	台	2.00	250000.00	
	冷库设备		250.00		250.00	项	1.00	2500000.00	
	分拣设备		75.00		75.00	套	5.00	150000.00	
	搬运设备		10.00		10.00	辆	10.00	10000.00	电动搬运车
	农副产品交易电子平台		100.00		100.00	项	1.00	1000000.00	
	销售展架		22.50		22.50	个	150.00	1500.00	
	LED 广告牌		60.00		60.00	个	10.00	60000.00	
1.3	总图工程	2645.36	63.44	0.00	2708.79				
	土方工程	117.28			117.28	m³	33508.80	35.00	
	配套管网	975.00			975.00	m	6250.00	1560.00	
	配套道路	1012.00			1012.00	km	12.65	800000.00	
	输电线路	47.16	31.44		78.59	km	6.55	120000	
	变压器		32.00		32.00	台	4.00	80000	
	指示标牌	4.00			4.00	个	20.00	2000.00	
	地面硬化	109.76			109.76	m²	5488.24	200.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置及 安装	其他费用	合计				
	生态工程	51.15			51.15	m²	4262.76	120.00	
	照明工程	50.00			50.00	m²	6250.00	80.00	
	生态停车场	279.00			279.00	m²	4650.00	600.00	
2	优质大棚杨梅种植基地	3539.21	105.80	0.00	3645.01				
2.1	土地平整	67.50			67.50	亩	1500.00	450.00	
2.2	土壤改良	37.50			37.50	亩	1500.00	250.00	
2.3	单体圆拱大棚	2700.00			2700.00				
	土建及装饰装修工程	2700.00			2700.00	m²	900000.0 0	30.00	
2.4	灌溉及水肥一体化设备		105.00		105.00	套	7.00	150000.00	
2.5	基地排水	82.50			82.50	亩	1500.00	550.00	
2.6	种苗种植	420.00			420.00	座	1500.00	2800.00	种植间距 4*4
2.7	生产便道	231.71			231.71	km	6.62	350000.00	
2.8	标志标牌		0.80		0.80	项	4.00	2000.00	
二	工程建设其他费用			1774.17	1774.17				
1	土地费用			781.50	781.50	亩	35.52	220000.00	
2	土地流转费			45.00	45.00	亩	1500.00	300.00	150 元/亩·年
3	项目建设管理费			107.29	107.29				参考财建[2016]504 号
4	建设工程监理费			119.45	119.45				参考湘监协[2016]2 号文

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价 (元)	备注
		建筑工程费	设备购置及 安装	其他费用	合计				
5	建设项目前期工作咨询费			33.47	33.47				参考计价格[1999]1283 号
6	工程勘察费			101.64	101.64				参考中设协字[2016]89 号
7	设计费			241.30	241.30				参考中设协字[2016]89 号
10	工程量清单审查			13.02	13.02				参考湘建价协[2016]25 号
12	工程保险费			30.61	30.61				建标[2007]164 号
13	水保方案编制费			36.69	36.69				保监[2005]22 号
14	环境影响咨询服务费			4.82	4.82				参考计价格[2002]（125） 号
15	竣工验收费			30.50	30.50				参考湘建价协[2016]25 号
17	招标代理费			29.95	29.95				参考湘招协[2015]6 号
18	劳动安全卫生评审费			14.58	14.58				建标[2007]164 号
19	场地准备及临时设施费			52.65	52.65				建标[2007]164 号
20	报建费			131.70	131.70	m²	32924.00	40.00	
三	预备费			1308.16	1308.16				
1	基本预备费			1308.16	1308.16				（一+二）*8%
四	建设期利息			880.00	880.00				
五	总投资	12952.12	1625.69	3962.33	18540.14				一+二+三+四

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。

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目总投资18,540.14万元，2023年投入金额15,450.12万元，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
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	18,540.14	0.00	15,450.12	3,090.02

项目投资分月计划表

2023 年度，靖州县农村产业融合发展示范园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	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	投资金额	0.00	500.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00
	其中：专项债金额	0.00		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
	投资金额	400.00	300.00	300.00	300.00	300.00	350.12
	其中：专项债金额						

(二) 资金筹措方案

靖州县农村产业融合发展示范园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 18,540.14 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 6,540.14 万元，占总投资金额比例 35.28%；

拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万元。靖州县农村产业融合发展示范园建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 12,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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	
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	18,540.14	6,540.14	0.00	12,000.00	0	0	0	0	20 年

四、预期收益

(一) 项目预测收入预测

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目收入来源包括鲜茯苓冷链仓储中心出租收入、茯苓加工生产用房出租收入、特色农副产品展示贸易中心出租收入、优质大棚杨梅种植基地出租收入及停车场停车收入。

1、鲜茯苓冷链仓储中心出租收入

出租面积：本项目建成鲜茯苓冷链仓储中心 5000m<sup>2</sup>。按照项目业主经营计划，冷链仓储中心运营方式采用全部出租形式。运营期第一年起，出租率按照 80%，第二年为 90%，运营第三年及以后稳定为 95%。

出租价格：根据现有市场参考案例，同类冷库出租价格

行情为 60-120 元/平方米·月。考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此本项目暂按 60 元/平方米·月，参考 2023 年 2 月全国居民消费价格（CPI）1%涨幅，拟定单价每年上涨 1%，逐步达到市场行情价。


同类冷链仓库市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	价格来源
1	怀化通道县	120	怀化 58 同城网
2	益阳赫山区冷库	69.9	益阳 58 同城网
3	岳阳县冷库	60	岳阳 58 同城网
4	平均价格	83.3	--

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 通道厂房出租 > 通道城区厂房出租

(出租) 可以按需协商所租平方数。

房屋 厂房 更新于2023-02-15 | 16人已浏览



27.6万/月 4元/m²/天

2300m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 起租面积

区域: 通道区 - 通道城区 地址: 湖南省怀化市通道侗族自治县

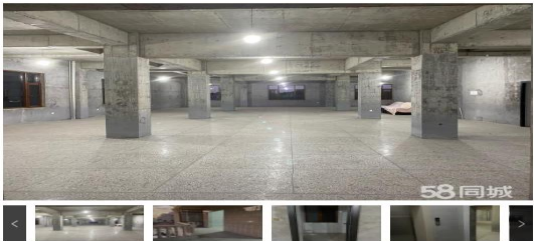
向小姐 个人 已在58注册1年 已实名认证

电话联系TA 在线咨询

益阳58同城 > 益阳房产信息 > 益阳仓库出租 > 益阳周边仓库出租 > 其他仓库出租

(出租) 自己建房 地基扎实 可做仓库

房屋 厂房 更新于2023-01-02 | 18人已浏览



2.8万/月 2.33元/m²/天

400m² 建筑面积 其他 仓库类型 暂无数据 起租面积

区域: 益阳南边区 - 其他 地址: 益阳市赫山区G536奥地利春天


潘潘 个人 已在58注册11年 已实名认证

电话联系TA 在线咨询

岳阳58同城 > 岳阳房产信息 > 岳阳仓库出租 > 岳阳县仓库出租 > 岳阳城区仓库出租

(出租) 冷库、低温库、高温库长期出租

房屋 厂房 更新于2023-03-11 | 110人已浏览



2160元/月 2元/m²/天

36m² 建筑面积 暂无数据 仓库类型 暂无数据 起租面积

区域: 岳阳岳区 - 岳阳城区 地址: 国家电网充电站(海纳物流园公共站)

包先生 个人 已在58注册10年 已实名认证

电话联系TA 在线咨询

2、茯苓加工生产用房出租收入

出租面积：本项目建设茯苓加工生产用房 27924.00m<sup>2</sup>，全部用于出租。运营期第一年起，出租率按照 80%，第二年为 90%，运营第三年及以后稳定为 95%。

出租单价：茯苓加工生产用房价格参考怀化市区域内厂房价格确定，厂房项目平均出租单价约为 15 元/m<sup>2</sup>，按照谨慎性原则，预测生产用房的出租价格暂按与靖州县经济水平相当区域厂房价格确定，即 14 元/m<sup>2</sup>。考虑物价上涨因素，参考 2023 年 2 月全国居民消费价格（CPI）1%涨幅，拟定单价每年上涨 1%。

同类生产用房/厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	价格来源
1	怀化中方县厂房	14.1	株洲 58 同城网
2	怀化鹤城城西经开区	15.0	株洲 58 同城网
3	怀化鹤城城南	15.9	安居客
4	平均价格	15.0	--

说明：因未能查询到靖州县同类型生产用房/标准厂房公开市场案例，因此本项目参考依据选取怀化市区域内同类型项目，但项目最终定价以与靖州县经济水平相当的中方县价格确定。



**133174湘商文化产业园厂房出租 交通便利54533**

02-10

中方-中方城区 | 中方县湘商文化科技产业园-怀化市中方县 | 可办环评

钢结构 九成新

马杨杨

1300m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.47元/m<sup>2</sup>/天**  
1.83万/月




**全新钢结构，边高12米，外观高端漂亮上档次，**

鹤城-河西经开区 | 湖南省怀化市鹤城区西收费站(包茂高速公路北) | 可办环评

1600m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.4万/月**  
0.5元/m<sup>2</sup>/天



交通便利，挂车均可出入。

2022-12-03

鹤城-城南

湖南省怀化市鹤城区湖天南大道北

1000m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.53元/m<sup>2</sup>/天  
1.6万/月


3、特色农副产品展示贸易中心出租收入

出租面积：本项目建设特色农副产品展示贸易中心4200.00m<sup>2</sup>，全部用于出租。运营期第一年起，出租率按照80%，第二年为90%，运营第三年及以后稳定为95%。

出租单价：本项目建成的特色农副产品展示贸易中心主要用于农副产品交易，因此出租价格参考同区域市场门面/商铺价格确定，项目同区域门面/商铺项目平均出租单价约为20.8元/m<sup>2</sup>，按照谨慎性原则，预测产品展示中心的出租价格暂按市场低价考虑，即18元/m<sup>2</sup>。考虑物价上涨因素，参考2023年2月全国居民消费价格（CPI）1%涨幅，拟定单价每年上涨1%。

区域门面/商铺市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	价格来源
1	靖州商业街店铺	21.9	株洲 58 同城网
2	靖州商贸城门面	22.2	城市联盟网
3	靖州城区临街门面	18.3	株洲 58 同城网
4	平均价格	20.8	--



附近有学校土桥小学，省一中，停车方便。

02-09

怀化-靖州 | 永盛欣城 | 空置中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 上水 下水

55m<sup>2</sup>  
建筑面积

1200元/月  
0.73元/m<sup>2</sup>/天

# 靖州商贸城双门面出租

发布时间: 2019/2/2 17:34:25    信息关注度: ★★★★★    ☆收藏    分享



2000元/月

店面商铺

出租方式

暂无

户型

90m²

面积

暂无

房屋概况



临街, 土桥小学, 一中附近

靖州-靖州城区 | 永盛欣城 | 空置中

商业街店铺 1层

55m²

建筑面积

1000元/月

0.61元/m²/天

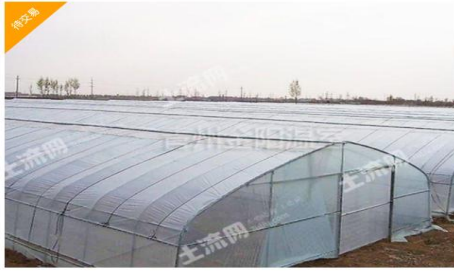
## 4、优质大棚杨梅种植基地出租收入

出租面积：本项目优质大棚杨梅种植基地占地 1500.00 亩，考虑棚间道路与设施所占面积，大棚可出租面积为占地面积的 90%，即可出租面积为 1350.00 亩。运营期第一年起，出租率按照 80%，第二年为 90%，运营第三年及以后稳定为 95%。

出租单价：本项目大棚租赁价格暂参考靖州县已签订的大棚租赁合同价格及湖南省同类型项目租赁价格，按照谨慎性原则，暂按 400 元/亩·月。考虑物价上涨因素，参考 2023 年 2 月全国居民消费价格（CPI）1%涨幅，拟定单价每年上涨 1%。

湖南省同类种植基地市场参考案例明细表

位置	租赁面积（亩）	单价（元/亩·月）	数据来源
益阳桃江县大栗港镇	780	425	土流网
益阳桃江县沾溪镇	540	416.67	土流网
靖州县杨梅大棚	30	400	已签订合同
靖州县杨梅大棚	20	405	已签订合同
平均价格	/	413.89	



### 益阳桃江县大栗港镇 780亩 单体圆拱大棚经营权出租5100元/亩/年, 期限20年

土地编码:T714443 更新时间:2022-06-13 09:35:20 320 次查看

价格  
5100 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/益阳/桃江县

土地用途 园地|菜园

流转类型 出租

流转年限 20 年

土地面积 780 亩

金牌委托人 一对一匹配地源

立即充值



刘伟  
土地投资顾问  
181\*\*\*\*4945

查看

预约回电 在线咨询



扫一扫, 微信咨询



### 益阳桃江县沾溪镇 540亩 单体圆拱大棚经营权出租5000元/亩/年, 期限20年。

土地编码:T714445 更新时间:2022-06-13 09:34:10 261 次查看

价格  
5000 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/益阳/桃江县

土地用途 园地|菜园

流转类型 出租

流转年限 20 年

土地面积 540 亩

金牌委托人 一对一匹配地源

立即充值



刘伟  
土地投资顾问  
181\*\*\*\*4945

查看

预约回电 在线咨询



扫一扫, 微信咨询

#### 杨梅大棚租赁合同

出租方: 靖州苗族侗族自治县农业农村局 (以下简称甲方)  
承租方: 渠阳镇官团村十二组 孙百灵 (以下简称乙方)  
依照《民法典》及其他相关法律、法规的要求, 遵循平等、自愿、公平和诚信的原则, 经甲乙双方充分协商一致, 现就杨梅大棚租赁事宜达成如下共识:

一、甲方自愿将坐落于渠阳镇官团村所建设的杨梅大棚租赁给乙方使用, 占地面积为 30 亩。

二、租赁期限自 2021 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止, 租期为 10 年。

三、承租租金为 400 元/亩/月, 合计为 144 万元 (大写: 壹佰肆拾肆万元) 人民币, 租金按年支付, 每年的租金为当年的 3 月 3 日内一次性付清。

四、甲方提供本合同所定的杨梅温室大棚及其相关配套设施设备, 包括遮阳网设置、湿帘风机系统、加温管网设备、喷淋系统、补充系统等。

##### 五、甲方的责任及义务

1、甲方确保承租期间乙方的正常使用权, 若因大棚产权等相关问题所产生的风险及一切损失均由甲方承担。

2、在租用期内, 符合甲方总体规划 and 检查指导下, 甲方确保乙方进行全权独立生产经营活动。

3、若遇纠纷或偷盗情况, 甲方应协助乙方做好相应工作。

##### 六、乙方的责任及义务

1、乙方需按甲乙双方约定时间, 按时足额交付租赁费。

2、未经甲方同意乙方不得擅自将租用的大棚及设施转租第三方。

3、乙方在租赁期要做到爱护大棚设施, 注意生产安全、防盗工作。

#### 七、其他事项

1、在租赁前, 甲乙双方需确认杨梅大棚及配套设施现状, 交付乙方使用时, 由乙方负责对杨梅大棚及相关设备的维修和维护工作, 但在租期满时, 乙方有优先租用权。

2、在租赁期内, 如遇政府政策性变更或发展规划建设需要进行拆迁或收回, 甲方不承担违约责任, 但甲方要协助乙方按其实际产量进行补偿。

3、若有未尽事宜, 由甲乙双方协商解决, 所商定内容可作为本合同的附件, 具有同等法律效力。

4、本合同一式两份, 甲乙双方各执一份, 自签订之日起生效。

甲方:   
甲方代表 (签字盖章):  
2021年3月1日

乙方: 孙百灵  
乙方代表 (签字盖章):  
2021年3月1日

#### 杨梅大棚租赁合同

出租方: 靖州苗族侗族自治县农业农村局 (以下简称甲方)  
承租方: 地上镇木洞村二组 杨传寿 (以下简称乙方)

依照《民法典》及其他相关法律、法规的要求, 遵循平等、自愿、公平和诚信的原则, 经甲乙双方充分协商一致, 现就杨梅大棚租赁事宜达成如下共识:

一、甲方自愿将坐落于地上镇木洞村所建设的杨梅大棚租赁给乙方使用, 占地面积为 20 亩。

二、租赁期限自 2021 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止, 租期为 10 年。

三、承租租金为 405 元/亩/月, 合计为 97.2 万元 (大写: 玖拾柒万贰仟元) 人民币, 租金按年支付, 每年的租金为当年的 3 月 3 日内一次性付清。

四、甲方提供本合同所定的杨梅温室大棚及其相关配套设施设备, 包括遮阳网设置、湿帘风机系统、加温管网设备、喷淋系统、补充系统等。

##### 五、甲方的责任及义务

1、甲方确保承租期间乙方的正常使用权, 若因大棚产权等相关问题所产生的风险及一切损失均由甲方承担。

2、在租用期内, 符合甲方总体规划 and 检查指导下, 甲方确保乙方进行全权独立生产经营活动。

3、若遇纠纷或偷盗情况, 甲方应协助乙方做好相应工作。

##### 六、乙方的责任及义务

1、乙方需按甲乙双方约定时间, 按时足额交付租赁费。

2、未经甲方同意乙方不得擅自将租用的大棚及设施转租第三方。

3、乙方在租赁期要做到爱护大棚设施, 注意生产安全、防盗工作。

#### 七、其他事项

1、在租赁前, 甲乙双方需确认杨梅大棚及配套设施现状, 交付乙方使用时, 由乙方负责对杨梅大棚及相关设备的维修和维护工作, 但在租期满时, 乙方有优先租用权。

2、在租赁期内, 如遇政府政策性变更或发展规划建设需要进行拆迁或收回, 甲方不承担违约责任, 但甲方要协助乙方按其实际产量进行补偿。

3、若有未尽事宜, 由甲乙双方协商解决, 所商定内容可作为本合同的附件, 具有同等法律效力。

4、本合同一式两份, 甲乙双方各执一份, 自签订之日起生效。

甲方:   
甲方代表 (签字盖章):  
2021年3月1日

乙方:   
乙方代表 (签字盖章):  
2021年3月1日

## 5、停车位收入

停车位数量：本项目茯苓产业加工基地设有停车位 186 个，可用于出租的车位为 167 个。

收费标准：根据《靖州苗族侗族自治县发展和改革局关于贯彻<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的实施细则》（靖发改〔2018〕35 号），执行政府指导价公共停车位收费标准为每辆车白天时段（7:00-20:00）3 元/小时，夜间时段（20:00-次日 7:00）1 元/小时，24 小时限价 20 元/辆车。最低免费时间不得低于 30 分钟。

停车位收入预估：本项目停车位使用率运营第一年按 80%计算，第二年为 90%，第三年及以后按照 95%进行预测。考虑项目停车位收费前半小时免费，根据分析车位使用情况，预估每个停车位每日收入约为 20 元。本项目按 20 元/个/天进行计算。考虑物价上涨因素，参考 2023 年 2 月全国居民消费价格（CPI）1%涨幅，拟定单价每年上涨 1%。

停车收费测算表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	3	10.00%	3	0.9
3	1-2h	6	20.00%	3	3.6
4	2-3h	9	25.00%	2	4.5
5	3-4h	12	20.00%	2	4.8
6	4-5h	15	10.00%	2	3
7	5-6h	18	5.00%	1	0.9
8	6-15h	20	10.00%	1	2
合计					20

债券存续期内，靖州县农村产业融合发展示范园建设项目预期总收入为 31,148.08 万元。具体收益如下表：

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	鲜茯苓冷链仓储中心出租收入	6,636.06	288.00	327.24	348.87	352.36	355.89	359.45	363.04	366.67	370.34
1.1	出租面积（m <sup>2</sup> ）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
1.2	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		60.00	60.60	61.21	61.82	62.44	63.06	63.69	64.33	64.97
1.3	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	茯苓加工生产用房出租收入	8,647.59	375.30	426.43	454.62	459.17	463.76	468.40	473.08	477.82	482.59
2.1	出租面积（m <sup>2</sup> ）		27924.00	27924.00	27924.00	27924.00	27924.00	27924.00	27924.00	27924.00	27924.00
2.2	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		14.00	14.14	14.28	14.42	14.57	14.71	14.86	15.01	15.16
2.3	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	特色农副产品展示贸易中心出租收入	1,672.29	72.58	82.46	87.92	88.80	89.68	90.58	91.49	92.40	93.32
3.1	出租面积（m <sup>2</sup> ）		4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00
3.2	出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		18.00	18.18	18.36	18.55	18.73	18.92	19.11	19.30	19.49
3.3	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	优质大棚杨梅种植基地出租收入	11,944.91	518.40	589.03	627.97	634.25	640.60	647.00	653.47	660.01	666.61
4.1	出租面积（亩）		1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00
4.2	出租单价（元/亩·月）		400.00	404.00	408.04	412.12	416.24	420.40	424.61	428.85	433.14
4.3	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入	2,247.23	97.53	110.82	118.14	119.32	120.52	121.72	122.94	124.17	125.41



4.2	出租单价（元/亩·月）		437.47	441.85	446.27	450.73	455.24	459.79	464.39	469.03	473.72
4.3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入	2,247.23	126.66	127.93	129.21	130.50	131.81	133.13	134.46	135.80	137.16
4.1	停车位数量		167.00	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00
4.2	收费单价（元/辆·天）		21.87	22.09	22.31	22.54	22.76	22.99	23.22	23.45	23.69
4.3	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	合计	31,148.08	1755.66	1773.21	1790.94	1808.85	1826.94	1845.21	1863.66	1882.30	1901.12

## （二）项目成本预测

根据《靖州县农村产业融合发展示范园建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

### 1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、运营性支出及修理及维护费。具体分析如下：

#### （1）工资及福利费

项目共需要相关工作人员 15 人。根据湖南省统计局数据，农林行业及服务行业职工年平均薪酬为 4.58 万元/年，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。根据同行业职工平均薪酬考虑 14%福利费后，本项目人均工资及福利按 5.22 万元/年计算，以后每年按 1%增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	41321 元/年	来自湖南省统计局
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民 服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

#### （2）运营性支出

项目运营性支出主要包含工具耗材费用、水电费、管理支出等费用，约占经营收入的 3%。

#### （3）修理及维护费

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 0.5% 计取。

#### （4）种植基地成本

靖州县发改局批复的本项目投资估算中已按照 150 元/亩/年考虑建设期种植基地成本，因此本项目运营期种植基地成本按 150 元/亩/年考虑。

#### 2、增值税、税金及附加

建筑服务增值税税率按 9%计，不动产租赁服务增值税税率按 9%计，其他现代服务增值税税率按 6%计；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算。

债券存续期内，项目预计总成本为 6,870.45 万元。如下：

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、运营成本	4,187.28	214.24	220.55	224.39	225.68	226.98	228.30	229.63	230.97	232.32
工资及福利费	1,535.83	78.30	79.08	79.87	80.67	81.48	82.29	83.12	83.95	84.79
营业费用	934.44	40.55	46.08	49.13	49.62	50.11	50.61	51.12	51.63	52.15
维护修理费	1,312.00	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89
种植基地成本	405.00	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
二、增值税税金及附加	2,683.17	115.45	131.80	140.82	142.27	143.74	145.22	146.72	148.23	149.76
增值税	2,439.25	104.96	119.82	128.02	129.34	130.67	132.02	133.38	134.76	136.15
税金及附加	243.92	10.50	11.98	12.80	12.93	13.07	13.20	13.34	13.48	13.61
合计	6,870.45	329.70	352.36	365.21	367.95	370.72	373.52	376.35	379.20	382.08

续上表：

项目类型	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、运营成本	4,187.28	233.69	235.08	236.47	237.89	239.31	240.75	242.20	243.67	245.15
工资及福利费	1,535.83	85.64	86.49	87.36	88.23	89.11	90.00	90.90	91.81	92.73
营业费用	934.44	52.67	53.20	53.73	54.27	54.81	55.36	55.91	56.47	57.03
维护修理费	1,312.00	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89	72.89
种植基地成本	405.00	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
二、增值税税金及附加	2,683.17	151.30	152.86	154.43	156.02	157.63	159.25	160.89	162.54	164.21
增值税	2,439.25	137.55	138.96	140.40	141.84	143.30	144.77	146.26	147.77	149.29
税金及附加	243.92	13.75	13.90	14.04	14.18	14.33	14.48	14.63	14.78	14.93
合计	6,870.45	385.00	387.94	390.91	393.91	396.94	400.00	403.09	406.22	409.37

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目预期总收入 31,148.08 万元，预期总成本 6,870.45 万元，项目净收益 24,277.63 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 12,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 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 3.75%。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。

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目还本付息情况如下表所示：

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目还本付息情况表

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
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	2023 年 3 月	0.00	12,000.00		12,000.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	12,000.00			12,000.00	225.00	225.00
	2024 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2025 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2026 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2027 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2028 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2029 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2030 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2031 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2032 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2033 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00

	2034 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2035 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2036 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2037 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2038 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2039 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2040 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2041 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2042 年	12,000.00			12,000.00	450.00	450.00
	2043 年 3 月	12,000.00		12,000.00	0.00	225.00	12,225.00
	合计		12,000.00	12,000.00		9,000.00	21,000.00

### （三）项目融资平衡情况

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目偿债资金来源为鲜茯苓冷链仓储中心出租收入、茯苓加工生产用房出租收入、特色农副产品展示贸易中心出租收入、优质大棚杨梅种植基地出租收入及停车场停车收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 24,277.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.16。

#### 靖州县农村产业融合发展示范园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
靖州县农村产业融合发展示范园建设项目	24,277.63	12,000.00	21,000.00	1.16

靖州县农村产业融合发展示范园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	1.01	1.16	1.30
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.16	1.12

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 1.01，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 1.12，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。

靖州县农村产业融合发展示范园建设项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	49,688.22	15,450.12	3,090.02	1,351.80	1,535.99	1,637.53	1,653.91	1,670.45
资本金	6,540.14	3,450.12	3,090.02					
债券资金流入	12,000.00	12,000.00	0.00					
运营收入	31,148.08			1,351.80	1,535.99	1,637.53	1,653.91	1,670.45
回收固定资产余值	0.00							
流动资金回收	0.00							
现金流出	45,735.59	15,450.12	3,090.02	779.70	802.36	815.21	817.95	820.72
建设投资	18,540.14	15,450.12	3,090.02	0.00				
运营成本	4,187.28			214.24	220.55	224.39	225.68	226.98
相关税费	2,683.17			115.45	131.80	140.82	142.27	143.74
运营期利息	8,325.00			450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
债券本金	12,000.00							
净现金流量	3,952.63	0.00	0.00	572.10	733.63	822.33	835.96	849.73
累计净现金流量		0.00	0.00	572.10	1,305.74	2,128.06	2,964.02	3,813.74

续上表：

项目	合计	运营期						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入	49,688.22	1,687.15	1,704.02	1,721.06	1,738.27	1,755.66	1,773.21	1,790.94
资本金	6,540.14							
债券资金流入	12,000.00							
运营收入	31,148.08	1,687.15	1,704.02	1,721.06	1,738.27	1,755.66	1,773.21	1,790.94
回收固定资产余值	0.00							
流动资金回收	0.00							
现金流出	45,735.59	823.52	826.35	829.20	832.08	835.00	837.94	840.91
建设投资	18,540.14							
运营成本	4,187.28	228.30	229.63	230.97	232.32	233.69	235.08	236.47
相关税费	2,683.17	145.22	146.72	148.23	149.76	151.30	152.86	154.43
运营期利息	8,325.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
债券本金	12,000.00							
净现金流量	3,952.63	863.63	877.68	891.86	906.19	920.66	935.27	950.03
累计净现金流量		4,677.37	5,555.05	6,446.91	7,353.10	8,273.76	9,209.03	10,159.07

续上表：

项目	合计	运营期						
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入	49,688.22	1,808.85	1,826.94	1,845.21	1,863.66	1,882.30	1,901.12	0.00
资本金	6,540.14							
债券资金流入	12,000.00							
运营收入	31,148.08	1,808.85	1,826.94	1,845.21	1,863.66	1,882.30	1,901.12	0.00
回收固定资产余值	0.00							
流动资金回收	0.00							
现金流出	45,735.59	843.91	846.94	850.00	853.09	856.22	859.37	12,225.00
建设投资	18,540.14							
运营成本	4,187.28	237.89	239.31	240.75	242.20	243.67	245.15	0.00
相关税费	2,683.17	156.02	157.63	159.25	160.89	162.54	164.21	0.00
运营期利息	8,325.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	225.00
债券本金	12,000.00							12,000.00
净现金流量	3,952.63	964.94	980.00	995.21	1,010.57	1,026.09	1,041.75	-12,225.00
累计净现金流量		11,124.01	12,104.01	13,099.22	14,109.79	15,135.88	16,177.63	3,952.63

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风险分析评价，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**

本项目主管部门是靖州苗族侗族自治县农业农村局。

主管部门负责按照 2023 年湖南省农林水利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，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好农林水利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《靖州县农村产业融合发展示范园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