

湖南省怀化市 2023 园区建设专项债券项目预期收益与融资 平衡方案

怀化市 2023 年园区建设共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 19,000.00 万元，其中麻阳县 19,000.00 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
麻阳县	麻阳新型材料科技产业园项目	19,000.00	20
合计	-	19,000.00	-

怀化市麻阳苗族自治县园区建设专项债券
麻阳新型材料科技产业园项目
预期收益与融资平衡方案

麻阳新型材料科技产业园项目拟发行园区建设专项债券 19,000.00 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
麻阳新型材料科技产业园项目	2023 年湖南省 园区建设专项 债券（四期） -2023 年湖南省 政府专项债券 （二十三期）	19,000.00	20 年	麻阳产业开 发区管理委 员会

一、项目概况

（一）区域介绍

麻阳苗族自治县，隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2022 年末，麻阳苗族自治县常住人口为 30.075 万人。

2022 年麻阳县完成地区生产总值（GDP）109.21 亿元，比上年增长 4.8%，完成规模工业增加值 26.14 亿元，比上年增长 8.1%，完成固定资产投资 93.32 亿元，比上年增长 13.6%，完成全社会消费品零售总额 31.4 亿元，比上年增长 2.7%，城乡居民人均可支配收入为 18438 元，比上年增长 7.4%。

2022 年，全县一般公共预算收入完成 60128 万元，增长 38%；地方税收收入完成 42463 万元，增长 38.36%，非税收入完成 17665 万元，增长 37.68%。

整体来看，麻阳县近年经济发展较快，经济实力不断增强。

麻阳县 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	91.39	101.12	109.21
居民人均可支配收入（元）	15,674	17,172	18438
一般公共预算收入	5.90	6.19	6.01

政府性基金收入	3.84	4.82	5.4
其中：国有土地出让收入	3.67	4.5	0.99
政府性基金支出	5.26	6.51	6.58
其中：国有土地出让支出	0.69	1.00	0.2

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治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

本项目位于麻阳苗族自治县长寿产业园旁(308省道西)，项目建设内容包括标准厂房、办公楼、职工宿舍及配套设施的建设。项目总投资为 38,901.95 万元，项目建设周期为 2 年。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
麻阳新型材料科技产业园项目	项目总用地 17.74 亩，项目地位于麻阳苗族自治县长寿产业园旁(308省道西)。总投资 38901.95 万元，建设工期 2 年，开始时间为 2023 年 2 月。	总建筑面积 148996.76 m ² ，共分 2 个地块。其中：地块一：建筑面积 94206.47 m ² ，包括标准厂房 70654.85 m ² ，办公楼 14130.97 m ² ，职工宿舍 9420.65 m ² ；地块二：建筑面积 54790.27 m ² ，包括标准厂房 41092.71 m ² ，办公楼 8218.54 m ² ，职工宿舍 5479.03 m ² 。 项目建设停车位 300 个，配套建设室外道路、给排水	麻阳产业开发管理委员会	1、麻阳苗族自治县发展和改革委员会《关于麻阳新型材料科技产业园项目可行性研究报告的批复》（麻发改综[2021]39 号）； 2、麻阳苗族自治县发展和改革委员会《关于麻阳新型材料科技产业园建设项目概算总投资的批复》（麻发改概审[2022]12 号）； 3、麻阳苗族自治县住房和城乡建设局《关于<麻阳新型材料科技产业园项目初步设计>的批复》（麻建初发[2022]11 号）； 4、怀化市生态环境局麻阳分局《关于麻阳新型材料科技产业园建设项目不纳入环评管理的说明》； 5、麻阳苗族自治县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4312262021000021 号）； 6、麻阳苗族自治县自然资源局《建

		水、供配电、绿化等附属工程。		设用地规划许可证》（地字第 431226202100015 号）； 7、麻阳苗族自治县自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第 20211201 号）； 8、麻阳苗族自治县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号：麻建-433013 202210120101）。
--	--	----------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

麻阳新材料科技产业园项目已通过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）社会效益

1、有效推动和谐社会的建设。

建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想，改革开放以来，经济发展速度和国民生活水平都有了很大的提高，但是也出现了地区差距、城乡差距和居民差中距的日趋拉大。加强经济建设工作，使项目受益居民享受到了国家经济发展的成果，避免了因经济发展引起的一些社会不公所可能引发的社会矛盾，在很大程度上对于促进和谐社会的建设是有利的。

2、增强了群众对政府的信任。

本项目的建设，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建

设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

3、加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。

本项目的建设，改变了他们的经济环境，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

（二）经济效益

1、吸引企业入驻，带动本地工业化发展

项目符合国家现行宏观经济政策，是适应我国新的经济形势发展的需要，项目建成后，完善的配套设施、优美的创业环境将吸引本地和外地的知名企业入驻，带动本地新型工业化的发展。建成后随着企业规模的不断扩大，势必对当地经济带来巨大影响。

2、为相关企业带来商业机会

本项目的建设，能够为各类建筑施工企业、工程机械供应商和建筑材料供应企业等相关群体带来新的商业机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的合规性

（1）项目履行政府投资项目决策程序情况

项目于 2021 年 11 月 23 日获得县财政局批复的《关于麻阳新型材料科技产业园项目资金的审查意见》。

（2）项目前期审批手续完成情况

项目可行性研究报告批复情况：项目已取得麻阳苗族自治县发展和改革委员会批复的《关于麻阳新材料科技产业园项目可行性研究报告的批复》（麻发改综〔2021〕39号）。

项目初步设计批复情况：项目已取得麻阳苗族自治县住房和城乡建设局批复的《关于麻阳新材料科技产业园项目初步设计的批复》（麻建初发〔2022〕11号）。

项目概算总投资批复情况：项目已取得麻阳苗族自治县发展和改革委员会批复的《关于麻阳新材料科技产业园项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2022〕12号）。

建设用地规划许可证：该项目已办理建设用地规划许可证（地字第 431226202100015 号）。

建设工程规划许可证：该项目已办理建设工程规划许可证（建字第 20211201 号）。

建筑工程施工许可证：该项目已办理建筑工程施工许可证（麻建-433013202210120101）。

（3）项目资金投向符合专项债券重点支持领域情况

项目资金投向领域为城镇（含园区）基础设施-产业园区基础设施领域，属于专项债券重点支持领域。

（4）项目落实专项债券资金投向领域禁止类项目清单要求情况

项目债券资金投向领域为城镇（含园区）基础设施-产业园区基础设施领域，不属于专项债券资金投向领域禁止类。

综上所述，该项目相关手续已依法依规按程序办理到位，符合法律法规规定，符合政府专项债券投资方向，符合产业发展政策。

2.项目成熟度

该项目目前已完成可行性研究报告的批复《关于麻阳新型材料科技产业园项目可行性研究报告的批复》（麻发改综〔2021〕39号）；完成初步设计的批复《关于麻阳新型材料科技产业园项目初步设计的批复》（麻建初发〔2022〕11号）；完成概算总投资的批复《关于麻阳新型材料科技产业园项目概算总投资的批复》（麻发改概审〔2022〕12号）；取得建设用地规划许可证（地字第431226202100015号）、建设工程规划许可证（建字第20211201号）、建筑工程施工许可证（麻建-433013202210120101），已完成挂网招标，具备开工条件。综上所述，该项目相关手续已依法依规按程序办理到位，项目成熟度高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目建设期限两年，财政资金及中央补助资金19901.95万元，根据项目实际建设需要，目前缺口资金19000.00万元，按照项目建设进度、资金到位情况与资金缺口、项目可融资情况预测等资料分析，发债时间节点及发债额度方面需求合理，能够很好的推进项目建设。

（五）项目事前绩效评价结果

项目专项债资金投向领域符合专项债投资方向，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，符合专项债的申报要求。

（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》(GB50068-2018)确定，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年，大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目名称	麻阳新型材料科技产业园项目				
主管单位	麻阳产业开发区管理委员会				
及其编码					
项目资金	资金总额：38901.95				
	一、地方政府专项债券资金：19000.00				
	二、财政资金：19901.95				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	标准厂房		2023.2	2023.12	
	办公楼		2023.2	2023.12	
	职工宿舍		2023.2	2023.12	
	其它配套基础设施		2023.2	2023.12	
项目绩效目标	按时完成项目建设内容，符合工程施工验收标准，满足承租企业入驻要求，大力推动麻阳新材料产业发展进程和集聚，促进麻阳经济的快速发展。				
	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	标准厂房	111747.56 m²	111747.56 m²
			办公楼	22349.51 m²	22349.51 m²
			职工宿舍	14899.67 m²	14899.67 m²
			停车位	300 个	300 个
		质量指标	建设安全施工生产率	100%	100%
			资金到位率	100%	100%
			工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设期	12 个月	12 个月
		成本指标	总投资	38901.95	38901.95

		经济指标	计算期内项目总收入	58827.15	58827.15
	效益指标	社会效益指标	将吸引本地和外地的知名企业入驻，带动本地新型工业化的发展；	长期有效	长期有效
			有效推动和谐社会的建设；	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
			提高区域内居民收入	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、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《湖南省安装工程消耗量标准》（2020）；
- 3、《湖南省市政工程消耗量标准》（2020）；
- 4、《湖南省建筑工程消耗量标准》（2020）；
- 5、《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2021）
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 7、财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知（财建〔2016〕504号文件）；
- 8、国家发展计划委员会关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283号文件）；
- 9、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（湘价房字〔2000〕95号文件）；

10、《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文件）；

11、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号文件）；

12、湖南省建设工程造价管理协会文件《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号文件）；

13、关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知（湘监协〔2016〕2号文件）；

14、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号文件）；

15、国家发展改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号文件）；

16、湖南省发展和改革委员会《关于督促落实降低部分经营服务性收费标准的通知》（湘发改价服〔2016〕711号文件）；

17、关于印发《湖南省建设工程质量检测收费项目和收费标准（指导价）》的通知（湘质安协会字〔2016〕19号文件）；

18、关于重新发布《施工图审查服务收费标准》的通知

（湘发改价服〔2015〕861号文件）；

19、关于印发《水土保持补偿费收费标准》的通知（湘发改价费〔2014〕1171号文件）；

20、类似工程技术经济指标；

21、预备费按工程建设费与工程建设其他费用之和的 3% 计算；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价（元）	估算造价（万元）				
					建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	项目工程费用	万元			25305.76		5559.01		30864.77
(一)	地块一				16053.73		3461.9		19515.63
1	标准厂房	m²	70654.85		9891.68		2013.66		11905.34
1.1	土建	m²	70654.85	1100	7772.03				7772.03
1.2	装饰	m²	70654.85	300	2119.65				2119.65
1.3	安装	m²	70654.85				2013.66		2013.66
1.3.1	给排水	m²	70654.85	70			494.58		494.58
1.3.2	消防	m²	70654.85	75			529.91		529.91
1.3.3	强电	m²	70654.85	70			494.58		494.58
1.3.4	弱电	m²	70654.85	70			494.58		494.58
2	办公楼	m²	14130.97		2119.65		848.94		2968.59
2.1	土建	m²	14130.97	1100	1554.41				1554.41
2.2	装饰	m²	14130.97	400	565.24				565.24
2.3	安装	m²	14130.97				848.94		848.94
2.3.1	给排水	m²	14130.97	90			127.18		127.18
2.3.2	消防	m²	14130.97	95			134.24		134.24
2.3.3	强电	m²	14130.97	100			141.31		141.31
2.3.4	弱电	m²	14130.97	95			134.24		134.24
2.3.5	电梯工程	台	4	250000			100		100
2.3.6	空调工程	m²	14130.97	150			211.96		211.96

3	职工宿舍	m²	9420.65		1978.34		599.29		2577.63
3.1	土建	m²	9420.65	1400	1318.89				1318.89
3.2	装饰	m²	9420.65	700	659.45				659.45
3.3	安装	m²	9420.65				599.29		599.29
3.3.1	给排水	m²	9420.65	90			84.79		84.79
3.3.2	消防	m²	9420.65	95			89.5		89.5
3.3.3	强电	m²	9420.65	100			94.21		94.21
3.3.4	弱电	m²	9420.65	95			89.5		89.5
3.3.5	电梯工程	台	4	250000			100		100
3.3.6	空调工程	m²	9420.65	150			141.31		141.31
4	总图工程				2064.07				2064.07
4.1	土石方工程	m³	254357.47	50	1271.79				1271.79
4.2	室外给排水工程	m²	25435.75	45	114.46				114.46
4.3	室外配电工程	m²	25435.75	50	127.18				127.18
4.4	室外消防工程	m²	25435.75	45	114.46				114.46
4.5	景观绿化工程	m²	9420.65	140	131.89				131.89
4.6	室外道路及硬化工程	m²	16015.1	177.51	284.29				284.29
4.7	停车位划线	个	200	1000	20				20
(二)	地块二				9252.03		2097.11		11349.15
1	标准厂房	m²	41092.71		5752.98		1171.14		6924.12
1.1	土建	m²	41092.71	1100	4520.2				4520.2
1.2	装饰	m²	41092.71	300	1232.78				1232.78
1.3	安装	m²	41092.71				1171.14		1171.14
1.3.1	给排水	m²	41092.71	70			287.65		287.65
1.3.2	消防	m²	41092.71	75			308.2		308.2

1.3.3	强电	m²	41092.71	70			287.65		287.65
1.3.4	弱电	m²	41092.71	70			287.65		287.65
2	办公楼	m²	8218.54		1232.78		535.58		1768.36
2.1	土建	m²	8218.54	1100	904.04				904.04
2.2	装饰	m²	8218.54	400	328.74				328.74
2.3	安装	m²	8218.54				535.58		535.58
2.3.1	给排水	m²	8218.54	90			73.97		73.97
2.3.2	消防	m²	8218.54	95			78.08		78.08
2.3.3	强电	m²	8218.54	100			82.19		82.19
2.3.4	弱电	m²	8218.54	95			78.08		78.08
2.3.5	电梯工程	台	4	250000			100		100
2.3.6	空调工程	m²	8218.54	150			123.28		123.28
3	职工宿舍	m²	5479.03		1150.6		390.39		1540.98
3.1	土建	m²	5479.03	1400	767.06				767.06
3.2	装饰	m²	5479.03	700	383.53				383.53
3.3	安装	m²	5479.03				390.39		390.39
3.3.1	给排水	m²	5479.03	90			49.31		49.31
3.3.2	消防	m²	5479.03	95			52.05		52.05
3.3.3	强电	m²	5479.03	100			54.79		54.79
3.3.4	弱电	m²	5479.03	95			52.05		52.05
3.3.5	电梯工程	台	4	250000			100		100
3.3.6	空调工程	m²	5479.03	150			82.19		82.19
4	总图工程				1115.68				1115.68
4.1	土石方工程	m³	130978.89	50	654.89				654.89
4.2	室外给排水工程	m²	14793.37	45	66.57				66.57

4.3	室外配电工程	m²	14793.37	50	73.97				73.97
4.4	室外消防工程	m²	14793.37	45	66.57				66.57
4.5	景观绿化工程	m²	5479.03	140	76.71				76.71
4.6	室外道路及硬化工程	m²	9314.35	179.26	166.97				166.97
4.7	停车位划线	个	100	1000	10				10
二	项目工程建设其他费用	万元						4416.86	4416.86
1	建设单位管理费	万元			参考《财建〔2016〕504号》			304.45	304.45
2	建设工程监理费	万元			参考《发改价格〔2007〕670号》			250.09	250.09
3	前期工作咨询费	万元			参考《计价格〔1999〕1283号》			10.00	10.00
4	工程勘察费	万元			按设计费25%计			40	40
5	工程设计费	万元			参考《计价格〔2002〕10号》			200	200
6	环境影响咨询服务费	万元			参考《计价格〔2002〕125号》			10.00	10.00
7	场地准备及临时设施费	万元						200.00	200.00
8	施工图审查费	万元			参考《湘发改价服〔2015〕861号》			30.00	30.00
9	水土保持设施补偿费	万元			参考《湘发改价费〔2014〕1171号》			20.00	20.00
10	土地取得费	万元						3352.41	3352.41
三	预备费	万元						680.32	680.32
1	基本预备费	万元						680.32	680.32
四	项目建设期利息	万元						2940.00	2940.00
五	项目总投资	万元			25305.76	0.00	5559.01	8037.18	38901.95

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。

麻阳新型材料科技产业园项目总投资 38,901.95 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
麻阳新型材料科技产业园项目	38,901.95	25,000.00	13,901.95

项目投资分月计划表

2023 年度，麻阳新型材料科技产业园项目的分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
麻阳新型材料科技产业园项目	投资金额	-	-	6,300.00	6,400.00	6,960.00	1,320.00	660.00
	其中：专项债券金额	-	-	6,300.00	6,400.00	6,300.00	-	-

(续)

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
660.00	660.00	660.00	660.00	720.00	25,000.00
-	-	-	-	-	19,000.00

(二) 资金筹措方案

麻阳新型材料科技产业园项目资金来源主要为资本金 19,901.95、政府专项债券资金 19,000.00。项目总投资 38,901.95 万元，其中：用于项目支出的资本金 19,901.95 万

元，占投资总额的 51.16%；拟申请发行政府专项债券资金 19,000.00 万元；本次申请发行专项债券 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	
麻阳新型材料科技产业园项目	38,901.95	19,901.95	无	19,000.00	无	无	无	无	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

该项目经营收入来源主要分为三部分：不动产出租收入、物业费、停车收费收入。不动产出租主要包括：标准厂房 111747.56 m²、配套办公用房 22349.51 m²、职工宿舍 14899.67 m²出租。

1、标准厂房出租收入

本项目标准厂房面积共 111747.56 m²，出租单价参考麻阳县标准厂房出租价格为 20-24 元/m²/月，本项目根据谨慎性原则，按 18 元/m²/月计算。出租率第一年按 70%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%计算。

厂房出租案例

怀化房产网 > 怀化厂房出租 > 鹤城厂房出租 > 河西经开区厂房出租

9300平方米, 2栋, 5层层高5.8米, 有电梯

高速路口 临近机场 雨棚 月台 食堂 宿舍 更新于2023-01-27



16.74 万/月 0.6元/m²/天

9300m² 暂无

建筑面积 厂房类

区域: 鹤城河西经开区
地址: 湖南省怀化市 地图

周先生
个人房东
已实名认证

电话联

案例网址:

https://hh.sydc.anjuke.com/cf-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2617900506504201&pt=1&uniqid=f7d88979869141cab971c0be3b48cdca&from=cfzu_noresultrecommen&pt=1

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 中方厂房出租 > 中方城区厂房出租

(出租) 高新区标准化厂房出租

更新于2022-05-20 12人已浏览



6600 元/月 1元/m²/天

220m² 暂无数据 暂无数据

建筑面积 厂房类型 出租面积

区域: 中方区 - 中方城区
地址: 怀化高新区 地图

罗女士
个人
已在58注册2年
已实名认证

电话联系TA

https://hh.58.com/fangchan/50306207587996x.shtml?prd=kUfvYZC%2BZ6IEWGkVVIN06XYc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=2517152887103491&gpos=22&key=%E5%8E%82%E6%88%BF%E5%87%BA%E7%A7%9F&list_type=main&PGTID=0d30576d-0167-c2c-c-8c08-9c261febe308&ClickID=29

(出租) 1700平方钢结构厂房出租

雨棚 月台 食堂 宿舍 更新于2023-01-17 122人已浏览



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: 芷江区 - 芷江城区

地址: 公坪镇 地图



谢先生

个人

已在58注册9年

已实名认证

电话联系TA

https://hh.58.com/fangchan/47447113222664x.shtml?prd=4WYHHE5L6jOhhW7WQnA9fGdTVi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2151188808260611&gpos=5&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVljbeyJrZXkiOilLCJsYWJlCl6lulKt-axnylslZhbCl6lInpoaWppYW5naHVhaWh1YSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-efdd-032f-4fb6d3db7561&ClickID=7

58同城·房产

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 鹤城厂房出租 > 城东厂房出租

(出租) 价格好, 适合做仓库或没有灰尘污染的车间

更新于2023-01-30 27人已浏览



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: 鹤城区 - 城东

地址: 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路251号 地图



满先生

个人

已在58注册3年

已实名认证

电话联系TA

https://hh.58.com/fangchan/53128828917262x.shtml?prd=Oc4Zmt2t1Q5d96w8Ktklv3oPm6s5QSZ40AZTXM%2BGzsmRcFuGa7yJChRQJo%2F9zjdR&houseId=2878448417876996&gpos=1&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJSSVpVSkI0ljbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlCl6luS7t-agvOetm-mAiTowLjY1LTliYMvbcKyL-WkqSlslZhbCl6lJlAuNjVfMiJ9XX0&jx_ab

test=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LHVz
ZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e819-a2f6-50fbcc25f5ee&ClickID=
2

2、配套办公用房出租收入

本项目配套办公用房面积共 22349.51 m²，出租单价参考麻阳县办公用房出租价格为 25-30 元/m²/月，本项目根据谨慎性原则，按 25 元/m²/月计算。出租率第一年按 70%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%计算。

案例截图

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化写字楼出租 > 中方写字楼出租 > 中方城区写字楼出租

(出租) 出租中方中方城区纯写字楼生成房源报告

纯写字楼 新房 精装修 可注册 独栋 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-02-18 7人已浏览



1元/m²/天 30万/月

10000m² 建筑面积

1466~2933个 约容纳工位数

豪华装修 装修程度

楼盘: 怀化高新区
地址: 中方区 - 中方城区 湖南省怀化市中方县209国... 地图

梁经理
个人
已在58注册7年
已实名认证

电话联系TA

<https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2906948443282432&pt=0&zhidin gLegoHuiDu=0&uniqid=e2f725fd7e3e447ea5a4bd2b0277e0ff&gpos=1&>

安居客 | 商铺写字楼 怀化

怀化房产网 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 城南写字楼出租 > 金鑫富城城

出租鹤城城南纯写字楼

纯写字楼 新房 精装修 独栋 办公家具 免费车位 更新于2023-02-06



1650元/月 1元/m²/天

55m² 建筑面积

7~14个 推荐工位数

精装修 装修

楼盘: 金鑫富城城
位置: 鹤城-城南-湖南省怀化市鹤城区南环路600号 地图

刘欣
个人房东
已实名认证

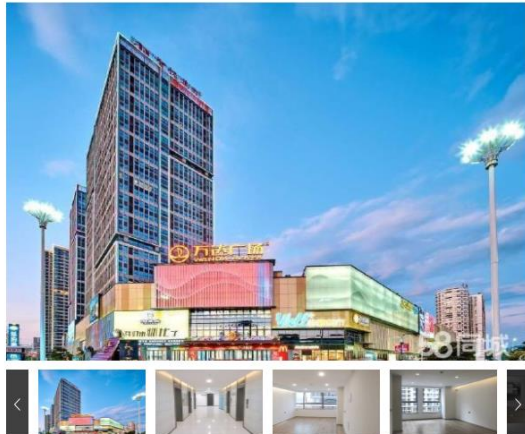
扫一扫, 进详情

电话联系TA

<https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2888437286349835&pt=0&z hidingLegoHuiDu=0&uniqid=8c9969cdc6f348c49a716e56980e7f45&gpos=11&>

怀化万达广场精装写字楼高端商业办公

商业综合楼 新房 精装修 可注册 更新于2023-03-03



804元/月 1.34元/m²/天 生成房源报告

20m² 2~5个 精装修
建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘: 万达广场(怀化鹤城店)
位置: 鹤城-城南-湖南省怀化市鹤城区南环路与湖天大道交叉路口西北侧200米 地图



王有味
个人房东

已实名认证



扫一扫, 进详情

电话联系TA

<https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2922273212113929&pt=0&z hidingLegoHuiDu=0&uniqid=266810e08a7d48fc8a738f76527f3966&gpos=3&>

3、配套职工宿舍出租收入

本项目配套职工宿舍面积共 14899.67 m², 出租单价参考麻阳县职工宿舍出租价格为 20-23 元/m²/月, 本项目根据谨慎性原则, 按 20 元/m²/月计算。出租率第一年按 70%, 第二年按 80%, 第三年及以后按 90%计算。

58同城·房产

怀化房产网 > 怀化整租房 > 麻阳整租房 > 麻阳城区整租房

麻阳城区 3室2厅2卫

02-24



7200元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 139 平

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 麻阳城区

所属区域: 麻阳 麻阳城区

详细地址: 麻阳城区 附近高薪工作 查看地图



用58App扫码看电话



微聊

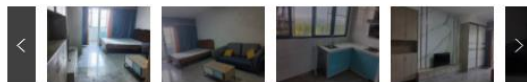
https://hh.58.com/zufang/53402852723103x.shtml?sid=158650103219959426931926971&houseId=2913523463808015&shangquan=wydlhhmymzzzx&shangquanId=29582&dataSource=0&sid=158650103219959426931926971&houseId=2913523463808015&shangquan=wydlhhmymzzzx&shangquanId=29582&dataSource=0&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-071f-95f8-8e5f-49d956650ff4&ClickID=15

58同城·房产

怀化房产网 > 怀化整租房 > 中方整租房 > 中方城区整租房

中方县桃花源二期低楼层公寓房出租

03-03



800 元/月 面议 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 40 平 精装修

朝向楼层: 南 低层 / 7层

所在小区: 桃花源(在租 8 套)

所属区域: 中方 中方城区

详细地址: 桃园路39号 附近高薪工作 查看地图

电话联系TA



https://hh.58.com/zufang/53305882774822x.shtml?sid=141339244219959463189753880&houseId=2901111311150092&shangquan=hfgchhzfx&shangquanId=29588&dataSource=0&iuType=j_1&PGTID=0d3090a7-0168-3534-8fb7-cd4b89987c5d&ClickID=6

4、停车位收入

本项目建设停车位 300 个，租金参考麻阳县停车位租金为 220-240 元/个/月，本项目根据谨慎性原则，按 220 元/个/月计算。出租率第一年按 70%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%计算。

麻阳县停车位租金价格表

项目名称	职工宿舍出租价格（元/个/月）
锦江产业园	220
长寿产业园	240

关于核定临时停车场机动车停车服务

收费标准的批复

麻阳苗族自治县城市建设投资开发有限责任公司:

你司《关于核定临时停车场停车收费标准的报告》收悉。根据《湖南省定价目录》(湘发改价调〔2017〕1237号)和《关于印发湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知》(湘发改价调〔2019〕217号)文件精神,为维护市场秩序,规范停车服务行为,现将你司所管辖的临时停车场停车服务收费标准及有关事项批复如下:

一、机动车停车服务费临时停车场范围

税务局后侧停车场、木场弄停车场、种子公司仓库、民政局院内、税务局背后、体育馆、老锦江小学及民族小学。

二、临时停车场执行时间 2020年1月20日至2月8日。

三、临时停车场停车服务收费标准

(一)机动车停放实行计时收费。小型车辆(七座及以下机动车)每辆每小时2元,中型车辆每辆每小时3元,大型车辆(含大型挂车)每辆每小时4元;

(二)机动车停放30分钟以上不足1小时的,按1小时计费;每延长1小时,小型车加收1元,中型车加收1.5元,大型车加收2元;

(三)机动车停放24小时以内,小型车辆收费最高不超过20元,中型车辆收费最高不超过25元,大型车辆收费最高不超过30元。车辆停放24小时为一个计费周期。

四、有下列情形之一的,免收停车服务费

(一)进入停车场停放30分钟以内的机动车;

(二)执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车及市政工程抢修维护车等;

(三)根据法律、法规规定,应当免收车辆停放服务费的车辆,如残疾人随身必备的专用车辆等。

五、你司要加强对停车场停车服务收费行为的监管,同时做好政策宣传和解释,有效化解收费矛盾。要在停车场出入口处和交费处醒目位置,严格落实明码标价规定,公示机动车停放服务收费有关内容,包括:车型分类、计费时段、收费标准、收费依据、服务承诺、优惠办法、监督机关及价格举报电话“12358”等,接受群众和价格主管部门的监督。

麻阳苗族自治县发展和改革局

2020年1月10日

5、物业费收入

本项目物业费参考麻阳县物业收费标准,按 1 元/m²/月计算。

麻阳县物业收费标准

项目名称	物业收费标准（元/月/m²）
锦江产业园	1
长寿产业园	1



附件2

怀化市住宅前期物业服务收费标准（基准价）

（单位：元/平方米·月）

物业服务等级	物业服务收费标准		备 注
	多层无电梯楼	电梯楼	
五级	1.50	2.00	1、物业服务企业提供的服务达不到其选定的等级服务标准，收费标准应在基准价的基础上下调；提供的服务高于其选定的等级服务标准但又低于高一个等级的服务标准，收费标准可在基准价的基础上上调；上下调整幅度不得到超过10%。服务标准达不到一级服务标准的，收费标准不得超过一级基准价。 2、保障性住房物业服务收费最高不得超过二级物业服务收费基准价。 3、物业服务收费标准已包含电梯运行费用即电梯运行电耗、电梯定期常规保养、零星配件及维修（每台电梯年支出1000元内）、电梯年安全检测。 4、物业服务收费标准不含消防、防雷公共设施设备检测费用。发生的消防、防雷公共设施设备检测费则按实分摊。 5、水景动力费用按实分摊。分摊公式：[电价×水泵总功率（KW）×运行时间（小时）+水价×耗水量+设备保养费]÷可分摊建筑面积
四级	1.30	1.80	
三级	0.95	1.60	
二级	0.80	1.40	
一级	0.65	1.20	

（二）项目收入预测

考虑到本项目建设工期 2 年，本着谨慎的原则假定项目完全竣工后才产生收入。根据上述收入预测依据，预计债券存续期内总收入为 58,827.15 万元。具体如下表所示：

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	2033 年
1、租金收入总计	2,409.28	2,753.46	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64
1.1 标准厂房出租收入	1,689.62	1,931.00	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37
1.2 办公用房出租收入	469.34	536.39	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44
1.3 宿舍出租收入	250.31	286.07	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83
2、停车位停车收入总计	55.44	63.36	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28
3、物业服务收入	125.16	143.04	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92
合计	2,589.87	2,959.86	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84

(接上表)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1、租金收入总计	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	3,097.64	54,725.01
1.1 标准厂房出租收入	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	2,172.37	38,378.58
1.2 办公用房出租收入	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	603.44	10,660.72
1.3 宿舍出租收入	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	321.83	5,685.71

2、停车位停车收入总计	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	71.28	1,259.28
3、物业服务收入	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	160.92	2,842.86
合计	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	58,827.15

（三）项目预期成本预测

本项目成本费用包括：职工薪酬、管理费用、修理费、物业运维费、税金及附加。

1、工资及福利费

本项目定员 25 人，人均工资及福利费按 5000.00 元/月计算，年均增长 1%。

2、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。本项目考虑行业和项目特点，本项目修理费按折旧费的 5% 计算。

3、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，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，按营业收入的 2% 估算。

4、物业运维费：根据物业管理费收入的 40% 进行测算。

5、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) 城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于怀化麻阳县，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) 印花税按照租赁收入的 0.1%测算。

综上，预计债券存续期内总成本为 14,543.40 万元，具体如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

成本项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	150	151.5	153.02	154.55	156.09	157.65	159.23	160.82	162.43
管理费用	51.8	59.2	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6
修理费	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89
物业运维费	50.06	57.21	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37
税金及附加	267.45	305.66	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87
合计	561.2	615.46	669.74	671.27	672.81	674.37	675.95	677.54	679.15

(接上表)

成本项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
职工薪酬	164.05	165.69	167.35	169.02	170.71	172.42	174.15	175.89	177.65	2,942.21
管理费用	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	1,176.54
修理费	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	41.89	753.98
物业运维费	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	64.37	1,137.14
税金及附加	419.67	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	8,533.52
合计	756.57	980.25	981.91	983.59	985.28	986.98	988.71	990.45	992.21	14,543.40

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

麻阳新型材料科技产业园项目预期总收入 58,827.15 万元，预期运营成本 14,543.40 万元，项目净收益为 44,283.75 万元。

（二）项目融资还本付息情况

麻阳新型材料科技产业园项目，本次拟申请政府专项债券 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由资金统筹安排。

麻阳新型材料科技产业园项目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		19,000.00	-	19,000.00	-	-
2023 年 9 月	19,000.00			19,000.00	356.25	356.25
2024 年	19,000.00		-	19,000.00	712.50	712.50
2025 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2026 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2027 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2028 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2029 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2030 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50

2031 年	19,000.00	-	-	19,000.00	712.50	712.50
2032 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2033 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2034 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2035 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2036 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2037 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2038 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2039 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2040 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2041 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2042 年	19,000.00	-		19,000.00	712.50	712.50
2043 年	19,000.00		19,000.00	-	356.25	19,356.25
合计		19,000.00	19,000.00	-	14,250.00	33,250.00

(三) 项目融资平衡情况

麻阳新型材料科技产业园项目偿债资金来源为不动产出租收入、物业费和停车收费收入，预计用于融资平衡的相关收益为 44,283.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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
麻阳新型材料科技产业园项目	44,283.75	19,000.00	33,250.00	1.33

麻阳新型材料科技产业园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	1.15	1.33	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.33	1.29

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 1.15，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 1.29，仍然能通过压力测试。

(五) 现金流预测

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
现金流入	97,729.10	25,000.00	13,901.95	2,589.87	2,959.86	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84
资本金	19,901.95	6,000.00	13,901.95								
债券资金流入	19,000.00	19,000.00									
运营收入	58,827.15	-	-	2,589.87	2,959.86	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84
现金流出	86,695.35	25,356.25	14,614.45	1,273.70	1,327.96	1,382.23	1,383.76	1,385.31	1,386.87	1,388.45	1,390.04
建设投资	38,901.95	25,000.00	13,901.95								
运营成本	6,009.88	-	-	293.75	309.80	325.87	327.40	328.94	330.50	332.08	333.67
税金及附加	8,533.52	-	-	267.45	305.66	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87
利息	14,250.00	356.25	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
本金	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	11,033.75	-356.25	-712.50	1,316.17	1,631.90	1,947.61	1,946.08	1,944.53	1,942.97	1,941.39	1,939.80
累计净现金流量	11,033.75	-356.25	-1,068.75	247.42	1,879.32	3,826.93	5,773.00	7,717.53	9,660.50	11,601.90	13,541.70

(续上表)

项目	运营期
----	-----

	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	-
资本金											
债券资金 流入											
运营收入	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	3,329.84	-
现金流出	1,391.65	1,469.07	1,692.75	1,694.41	1,696.08	1,697.77	1,699.48	1,701.21	1,702.95	1,704.71	19,356.25
建设投资											
运营成本	335.28	336.90	338.54	340.20	341.88	343.57	345.27	347.00	348.74	350.50	-
税金及附 加	343.87	419.67	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	641.71	-
利息	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	356.25
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,000.00
净现金流 量	1,938.19	1,860.77	1,637.08	1,635.43	1,633.75	1,632.06	1,630.36	1,628.63	1,626.89	1,625.13	-19,356.25
累计净现 金流量	15,479.89	17,340.65	18,977.74	20,613.17	22,246.92	23,878.98	25,509.34	27,137.97	28,764.87	30,390.00	11,033.75

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麻阳产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照麻阳新型材料科技产业园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《麻阳新材料科技产业园项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

麻阳苗族自治县财政局

麻阳产业开发区管理委员会

2023 年 3 月 14 日