

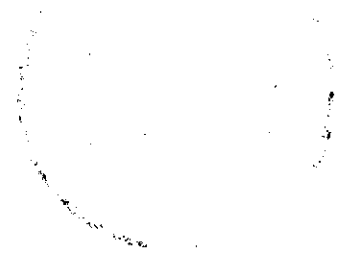
湖南省长沙市 2023 年农林水利专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案



湖南省长沙市 2023 年农林水利专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 80,000.00 万元，其中浏阳市 80,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限 (年)
浏阳市	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	80,000.00	10
总计		80,000.00	



# 长沙市浏阳市农林水利专项债券

## 浏阳市金阳新城高标准农田建设项目

### 预期收益与融资平衡方案

长沙市浏阳市金阳新城高标准农田建设项目拟发行农林水利专项债券 80,000.00 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
浏阳市金阳新城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)	80,000.00	10 年	浏阳市农业农村局





## 一、项目概况

### （一）区域介绍

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319国道、106国道、210省道等5条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终至浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。近

年来，浏阳市经济保持较快发展，主要经济指标居长沙市各区县前列；浏阳市产业园区布局较好，依托支柱产业，园区经济增长较快。浏阳市是湖南省直管县级市，是长株潭城市的次中心城市和长沙东线经济走廊上的重要支点，区位条件较好。浏阳市下辖 4 个街道、25 个镇和 3 个乡，总面积 5,007 平方公里。截至 2021 年末全市常住人口 143.01 万人。

### 浏阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	14,930,034.00	16,166,000.00	17,224,521.00
居民人均可支配收入（元）	43,739.88	49,503.00	52,423.68
一般公共预算收入	1,287,562.00	1,453,587.00	1,011,444.00
政府性基金收入	844,387.00	991,130.00	1,401,668.00
其中：国有土地出让收入	831,895.00	974,593.00	1,274,516.00
政府性基金支出	875,712.00	1,136,237.00	1,248,691.00
其中：国有土地出让支出	614,225.00	768,641.00	1,386,334.00

注：该数据来源于浏阳市政府门户网站

## （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
浏阳市金阳新城高标准	1、项目总投资 163,750.00 万元； 2、项目地点位于浏阳市金阳新城片	包括高标准农田建设工程、高标准农田升级改造工 程、土地增减挂钩	浏阳市农业农村 局	1、浏阳市发展和改革局关于浏阳市金阳新城高标准农田建设项目可行性研究报告的批复（浏发改

农田建设项目	区。 3、项目建设3年。 为2023年1月至 2025年12月竣工 验收。	项目、项目基础设施 配套工程。		投〔2020〕467号） 2、浏阳市发展和改革 局关于浏阳市金阳新城高 标准农田建设项目概算的 批复（浏发改概〔2022〕 ZX3号）
--------	---	--------------------	--	--

注：根据《国土资源部农业部关于完善设施农用地管理有关问题的通知》（国土资发〔2010〕155号）和自然资源部国土空间生态修复司关于印发《全域土地综合整治试点实施要点（试行）的函》（自然资生态修复函〔2020〕37号），设施农用地直接用于或者服务于农业生产，其性质不同于农业建设项目用地，按农用地管理，相关建设无需向规划部门申请颁发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，也无需办理施工许可证。

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

### （三）项目建设内容及规模：

包括高标准农田建设工程、高标准农田升级改造工程、土地增减挂钩项目、项目基础设施配套工程。具体如下：

#### （1）高标准农田建设工程：

本项目通过高标准农田建设工程的实施，使金阳新城片区农业基本生产、生活条件和生态环境得到改善，抵御自然灾害能力得到加强，农业综合生产能力得到提高，产业结构得到优化调整，农业机械综合作业程度提高，实现“三网”完善、“四新”示范、“五良”配套，最终把金阳新城片区打造成为高产稳产、旱涝保收，节水高效的标准农田示范区，科技推广示范区，水源高效利用示范区。项目规划片区的高标准农田建设包含机耕道、生态作业便道、蓄水池、管道、灌溉渠、渠网建设、渠系配套设施、路网等建设工程，共计农田建设工程 85,641.90 亩、耕地开垦工程 4,282.10 亩。

#### （2）高标准农田升级改造工程：

本项目高标准农田升级改造工程，主要针对金阳新城片区部分水田以及旱改水的利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。主要建设内容包括调整用地结构，平整土地提高土地集约利用率，道路、沟渠、林网等综合建设，共计水田开发工程 2,042.70 亩，旱改水工程 4,248.00 亩。

### (3) 土地增减挂钩项目：

本项目结合乡村旅游建设，为进一步严格保护耕地，促进农村居民点合理布局，推进节约集约用地、缓解全市城镇建设用地供需矛盾，正确处理城镇化与耕地保护和经济发展的关系，促进城乡统筹发展，利用乡村旅游建设区范围内复垦土地进行城乡建设用地增减挂钩项目，本项目水田增减挂钩项目共计 2,020.65 亩。

### (4) 项目基础设施配套工程：

结合项目情况，为区域建设项目基础设施配套工程，共计 703.20 亩。

项目建设内容与规模指标表

序号	名称	单位	数量	备注
一	建设工程			
1	高标准农田建设工程			
1.1	农田建设工程	亩	85641.90	5709.46 公顷
1.2	耕地开垦工程	亩	4282.10	285.47 公顷

序号	名称	单位	数量	备注
2	高标准农田升级改造工程			
2.1	水田升级改造工程	亩	2042.70	136.18 公顷
2.2	旱改水工程	亩	4248.00	283.2 公顷
3	增减挂钩项目			
3.1	水田增减挂钩项目	亩	2020.65	134.71 公顷
4	项目基础设施配套工程			
4.1	项目基础设施配套工程	亩	703.20	46.88 公顷
二	建设期	年	3	

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

项目建设对所在地居民收入能够产生积极的影响，主要通过两个方面体现：一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会，增加其收入。二是项目建成后，将带来一定的服务业就业需求，为当地居民提供就业岗位与随之取得的收入，该部分投资的直接收入效应主要通过人员工资形式表现。因此，项目对提高当地居民收入有积极影响。

### （二）社会效益分析

本次项目建设的实施，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位，项目建成后，拓展了城市空间、优化了土地资源配、美化了城市环境、完善了城镇功能、提升了城镇形象、改善了投资环境。项目实施后，项目区域的人流、物流、信息流、资

金流等将会逐步得到改善，有利于优化城市就业环境，对社会收入分配有良性影响。同时本项目实施，通过对浏阳市金阳新城全域综合整治，提升耕地连片集中程度，改善农田基础设施配套条件，适应现代农业和规模化经营要求，确保耕地数量增加，耕地质量提高，生态环境改善。优化农村建设用地结构和布局，提升农村建设用地集约化水平。

综上所述，本项目的建设对当地经济发展及社会发展将起到积极的促进作用，项目的建设是十分必要的。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

1、本次项目申报的投向领域为农林水利领域，不涉及负面清单领域；

2、本次项目已取得浏阳市发展和改革局关于浏阳市金阳新城高标准农田建设项目可行性研究报告的批复，编号为：浏发改投〔2020〕467号；已取得浏阳市发展和改革局关于浏阳市金阳新城高标准农田建设项目概算的批复，编号为：浏发改概〔2022〕ZX3号。项目已于2023年1月开工建设。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求80,000.00万元在合理范围内。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经浏阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定本项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### **（六）项目存续期**

项目使用标准年限为40年。在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。各种荷载按《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、全国土地开发整理规划（2001-2010）》、《湖南省城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点管理暂行办法》、《湖南省土地开发整理条例》取用。

#### **（七）项目绩效目标**

本次浏阳市金阳新城高标准农田建设项目预期总收入178,658.90万元，预期总成本2,873.96万元，项目净收益175,784.94万元，通过发行地方政府专项债券筹措资金80,000.00万元，经测算，本息覆盖倍数为1.74倍，满足地方政府专项债

融资自平衡要求。

项目绩效目标表

项目名称	浏阳市金阳新城高标准农田建设项目				
项目实施单位	浏阳市农业农村局				
项目资金 (万元)	资金总额 163,750.00 万元				
	一、政府专项债券资金: 80,000.00 万元				
	二、自有资金: 83,750.00 万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2023 年 1 月			2025 年 12 月	
项目绩效目标	<p>本项目通过对浏阳市金阳新城全域综合整治,提升耕地连片集中程度,改善农田基础设施配套条件,适应现代农业和规模化经营要求,确保耕地数量增加,耕地质量提高,生态环境改善。优化农村建设用地结构和布局,提升农村建设用地集约化水平。包括高标准农田建设工程,共计农田建设工程 85641.90 亩、耕地开垦工程 4282.10 亩;高标准农田升级改造工程,共计水田开发工程 2042.70 亩,旱改水工程 4248.00 亩;土地增减挂钩项目共计 2020.65 亩;项目基础设施配套工程共计 703.20 亩。</p> <p>本项目的建设将能够满足当地居民对精细食物的需要,同时也拓展了城市空间、优化了土地资源配置、美化了城市环境、完善了城镇功能、提升了城镇形象、改善了投资环境。</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	农田建设工程	亩	85,641.90
			耕地开垦工程	亩	4,282.10
			水田升级改造工程	亩	2,042.70
			旱改水工程	亩	4,248.00
			水田增减挂钩项目	亩	2,020.65
			高标准农田种植示范基地配套工程	亩	703.20
		质量指标	合格率	≥ 95%	≥ 95%
		时效指标	完工时间	36 个月	36 个月
		成本指标	万元	163,750.00	成本超支不超过 5%



		经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产投资规模，促进国民经济增长	
			对所在地区相关产业的影响	促进浏阳市农业的发展	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥ 90%	≥ 90%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

本项目总投资 163,750.00 万元，其中：工程费用 135,087.03 万元，工程建设其他费 8,724.38 万元，预备费 11,586.59 万元，建设期利息 8,352.00 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价 (万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
一	工程建设费用				135,087.03	0.00	0.00	135,087.03	
1	高标准农田建设工程				51,385.14	0.00	0.00	51,385.14	
1.1	农田建设工程	亩	85641.90	3000.00	25,692.57			25,692.57	
1.1.1	土地平整	亩	85641.90	925.00	7,921.88			7,921.88	含土石方、田块修筑、耕作层地力保持等
1.1.2	耕地地力提升(土壤改良)	亩	85641.90	735.00	6,294.68			6,294.68	含耕作层浅薄土壤改良、酸性土壤改良、沙(粘)质土壤改良、贫瘠土壤改良、轻度污染土壤修

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价(万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
									复等
1.1.3	灌溉排水工程	m	553 94.4 5	675.0 0	3,739 .13			3,739. 13	包含水源工程、灌溉渠、排水渠等
1.1.4	新修/整修田间道路	m	650 87.8 4	465.0 0	3,026 .58			3,026. 58	机耕路及生产路
1.1.5	其他配套工程	亩	856 41.9 0	550.0 0	4710. 30			4710.3 0	
1.2	耕地开垦工程	亩	428 2.10	60000 .00	25,69 2.57			25,692 .57	
2	高标准农田升级改造工程				37,25 6.40	0.00	0.00	37,256 .40	
2.1	水田升级改造工程	亩	204 2.70	12000 0.00	24,51 2.40			24,512 .40	
2.2	旱改水工程	亩	424 8.00	30000 .00	12,74 4.00			12,744 .00	
3	增减挂钩项目				16,16 5.20	0.00	0.00	16,165 .20	
3.1	水田增减挂钩项目	亩	202 0.65	80000 .00	16,16 5.20			16,165 .20	
4	安置用地基础设施配套工程	亩	703. 20		30,28 0.29	0.00	0.00	30,280 .29	
4.1	道路交通工程	m²	104 074. 12	1600. 00	16,65 1.86			16,651 .86	
4.2	室外给排水工程	m²	937 60.4 7	175.0 0	1,640 .81			1,640. 81	
4.3	室外电气工程	m²	937 60.4 7	90.00	843.8 4			843.84	
4.4	室外绿化工程	m²	252 053. 09	250.0 0	6,301 .33			6,301. 33	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价(万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
4.5	安置房建设工程	m <sup>2</sup>	112 51.2 6	3600. 00	4,050 .45			4,050. 45	
4.6	生态停车位建设	m <sup>2</sup>	720 0.00	350.0 0	252.0 0			252.00	
4.7	广告牌位建设	座	12.0 0	45000 0.00	540.0 0			540.00	
二	工程建设其他费用						8,72 4.38	8,724. 38	
1	建设单位管理费						2031 .31	2031.3 1	财建 [2016]504#
2	可研编制费						28.3 0	28.30	发改价格 [2015]299#
3	勘察费						595. 25	595.25	发改价格 [2015]299#
4	设计费						2381 .00	2381.0 0	发改价格 [2015]299#
5	工程监理费						1840 .07	1840.0 7	湘建设函 [2017]114#
6	施工图审查费						202. 63	202.63	湘建价协 [2016]25#
7	清单编制及计价费						135. 09	135.09	湘建价协 [2016]25#
8	清单初审核费						27.0 0	27.00	发改价格 [2015]299#
9	结算审查费						26.7 6	26.76	参考行业标准
10	环境影响咨询服务费						135. 09	135.09	—*0.1%
11	劳动安全卫生评价费						675. 44	675.44	—*0.5%
12	场地准备及临时设施费						337. 72	337.72	湘建价 [2009]3#
13	工程质量检测费						202. 63	202.63	—*0.15%
14	工程保险费						104. 11	104.11	参考地方标准
15	建设工程交易服务费						2.00	2.00	湘发改价服 (2019) 366 号

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价(万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
三	预备费						11,586.59	11,586.59	
1	基本预备费						7,190.57	7,190.57	(一+二)*5%
2	涨价预备费						4,396.02	4,396.02	按实际计算
四	建设期利息						8,352.00	8,352.00	
五	项目总投资				135,087.03	0.00	28,662.97	163,750.00	(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。

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目项目总投资 163,750.00 万元，2023 年投入金额 90,000.00 万元，分度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	2025 年
浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	163,750.00	90,000.00	37,000.00	36,750.00

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目投资分月度计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

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
浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	总投资金额	0.00	1,000.00	1,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	总投资金额	1,000.00	1,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	90,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80,000.00

## （二）资金筹措方案

本项目资金来源主要为自筹资金、政府专项债券资金。项目总投资 163,750.00 万元，其中：用于项目支出的自筹资金 83,750.00 万元，占投资总额的 51.15%；拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元；本次申请发行专项债券 80,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

浏阳市金阳新城高标准农田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
		自筹资金	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	
浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	163,750.00	83,750.00	0.00	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

项目收入类型概述：本项目不属于市场化运作；不属于商业项目，主要收入来源类型包括：新增耕地指标交易收入（耕地数量指标交易收入、水田规模指标交易收入、粮食产能指标交易收入）、增减挂钩土地节余指标交易收入、停车位及广告牌出租收入等。

参考案例依据：

#### 案例 1、新增耕地指标交易收入

根据《全省高标准农田建设投融资联动等投融资创新实施意见》（湘农联〔2022〕109号）、《全省高标准农田建设投融资联动等投融资创新方案》，通过高标准农田建设产生的新增耕地和新增产能指标可用于交易，参照湖南省自然资源厅《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2021〕128号），耕地数量指标交易最高价为15万元/亩，水田规模指标交易高价为10万元/亩，粮食产能指标交易价格为30元/公斤。

# 湖南省自然资源厅办公室文件

湘自然资办发〔2021〕128号

## 关于调整我省补充耕地指标 交易限价的通知

各市州、县市区自然资源主管部门：

“三调”以后，我省耕地后备资源大幅减少，耕地开发成本明显提高。当前，新冠疫情进入常态化防控阶段，地方建设项目有所增加，占用耕地需求相应增长，而我省大部分市县耕地指标紧缺，供需矛盾突出。为进一步提升耕地保护意识，引导各地建设项目少占或不占耕地，做好耕地占补平衡工作，根据《湖南省自然资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》（湘国土资发〔2018〕18号）有关规定，经研究，现将我省补充耕地指标交易限价调整如下。

一、耕地数量指标交易最低价由原来的 5.2 万元/亩调整为

10 万元/亩；最高价保持 15 万元/亩不变。

二、水田规模指标交易最低价由原来的 3.5 万元/亩调整为 6 万元/亩；最高价保持 10 万元/亩不变。

三、粮食产能指标交易价格保持 30 元/公斤不变。

本通知自印发之日起执行。2020 年 5 月下发的《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2020〕102 号）文件同时废止。



根据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》（浏政办发〔2018〕13号文）文件，开发类耕地指标（水田）指标出让价格为 20 万元/亩，旱地为 8 万元/亩，结合业主单位近期补充耕

地指标转让交易情况（详见表 13-1：近期指标交易统计表），水田指标交易单价为 13 万元-18 万元/亩（平均 189-276 元/m<sup>2</sup>），旱地指标交易单价为 4.2 万元-7.8 元/亩（63-123 元/m<sup>2</sup>），粮食产能等级为 0.3 万元-4.5 万元/亩（新增粮食产能指标参照行业评估数值取 100 公斤/亩，单价 30 元/公斤）。

补充耕地指标出让价款表

单位：万元/亩

	增减挂钩指标		开发类耕地指标		
	本级 实施的	异地 购买的	本级 实施的	网上 竞买的	上级 借用的
水田	25	成本价+0.2	20	成本价+开垦费	25
旱地	12	成本价+0.2	8	成本价+开垦费	12
旱改水	/	/	8	成本价+开垦费	12
林地	2.6	/	/	/	/

农业农村部副部长余欣荣 来源：国新办官网

有记者提问，到2022年全国要建成10亿亩高标准农田，那么，这对保障我国粮食安全来说意味着什么？

余欣荣称，保障粮食安全，关键是要保障粮食生产能力，确保需要的时候能够产得出、供得上。建设高标准农田，不仅能够新增粮食产能，而且能够提升农田的抗灾能力。

据评估，高标准农田建成以后，项目区的耕地质量一般提升1到2个等级，粮食产能平均提高10%到20%，**亩均粮食产量提高100公斤**。在严重气象灾害年份，项目区粮食产能稳定性水平要明显高于非项目区。



表 13-1 近期指标交易统计表

序号	项目名称	位置	交易时间	价格	来源
1	浏阳经开区 2019 年度第三批次建设用地项目	浏阳市永安镇礼貌耕村, 洞阳镇西园村、南园村	2020.07.10	水田 13.万元/亩; 旱地 4.2 万元/亩; 产能指标 6000 元/亩	指标使用申请审批表
2	浏阳经开区 2020 年度第一批次建设用地项目	浏阳市北盛镇拔茅村	2020.11.25	水田 13.4 万元/亩; 旱地 4.2 万元/亩; 产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
3	椒花水库项目	浏阳市大围山镇金钟桥、田心村、达浒镇椒花新村、常丰村	2020.12.16	水田 18 万元/亩; 旱地 7.8 万元/亩; 产能指标 45000 元/亩	指标使用申请审批表

# 浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

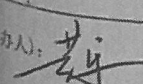
面积单位：公顷

项目单位	浏阳经开区 2019 年度第三批次建设用地					联系电话	13755113646 黄莉莉		
项目名称	浏阳市永安镇礼耕村、洞阳镇西园村、南园村					项目类型	国有土地报批		
选址位置	总用地	农用地	耕地	水田 (6, 7, 9)		旱地 (11) / 水浇地 (9)		林地及其他农用地	建设用地
	6.0417	5.6054	5.0424	0.9162	1.9847	1.8354	0.1569	0.1492	0.563

根据占补平衡的相关规定及存量补充耕地指标情况，该项目可结合使用如下指标：

耕地开垦费	指标类型		征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)	
	水 田 (6 等, 7 等)		111	2.9009	321.9999	
	水 田 (9 等)		99	1.8354	181.7046	
	旱 地/水浇地 (9 等, 11 等)		57	0.3061	17.4477	
	根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发[2019]38 号): 省级 20%, 费用 521.1522*20%=104.2304 万元, 浏阳本级 80%, 费用 521.1522*80%=416.9218 万元					
平均耕地等级 7.7299 级			小 计	521.1522		
指标费	指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
	水田	本级开发	浏阳市镇头镇土桥村、江东村土地开发项目, 浏阳市高坪镇船仓村土地开发项目	189	2.9009	548.2701
				201	1.8354	368.9154
	旱土	本级开发	浏阳市沙市镇莲塘村、杨林村土地开发项目	63	0.3061	19.2843
	产能 (等级)	水田 6 级		9000 元 /亩. 级	13.743 亩	12.3687
		水田 7 级		6000 元 /亩. 级	29.7705 亩	17.8623
		水浇地 9 级		6000 元 /亩. 级	2.238 亩	1.3428
			小 计	968.0436		

耕地保护和 开发利 用科	签字 (盖章):  2019 年 12 月 28 日	财务科	签字:  2019 年 12 月 28 日
文化旅游产 业发展有限 责任公司	签字 (盖章): 	签字:  2019 年 12 月 28 日	
自然资源局	签字 (盖章): 	签字:  2019 年 12 月 28 日	

审批人(经办人):  本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日起 15 日内缴费，逾期自动作废。

# 浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

面积单位: 公顷

项目单位	项目名称				联系电话	
	浏阳经开区 2020 年度第一批建设用地				项目类型	
	选址位置				国有土地报批	
	浏阳市北盛镇拔茅村					
总用地	农用地	耕地	水田 (9)	旱土 (12)	林地及其他农用地	建设用地
21.6177	21.2401	3.5361	3.1849	0.3512	17.704	0.3776
根据用地预审与选址意见书 (用字第 4301812020 ) 办理手续, 根据占补平衡的相关规定及补充耕地指标情况, 该项目可结合使用如下指标:						
类别	指标类型			征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
	水 田			99	3.1849	315.3051
	旱 地			57	0.3512	20.0184
	根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发[2019]38 号): 省级 20%, 费用 335.3235*20%=67.0647 万元, 浏阳本级 80%, 费用 335.3235*80%=368.2588 万元					
也开				小 计	335.3235	
	指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m²)	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
	水田	本级开发		201	3.1849	640.1649
	旱地	本级开发		63	0.3512	22.1256
示费	林地及其他农用地					
	产能 (等级)	水田 9 级以上		3000 元 /亩. 级		
		旱地 11 级以上		3000 元 /亩. 级		
				小 计	662.2905	
保护和开发利	签字 (盖章):		财务科	签字 (盖章):		
月科	2020 年 月 日			年 月 日		
旅游产	签字 (盖章):		签字 (盖章):			
展有限	已收黄晓		2020 年 月 日			
公司			年 月 日			
资源局	签字 (盖章):		年 月 日			
意见			年 月 日			

(经办人): 本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日 15 日内缴费, 逾期自动作废。

浏阳市补充耕地指标使用申请审批表

面积单位:公顷

本 况	项目单位						联系电话	易敏 18570610588		
	项目名称	板花水库工程					项目类型	国有土地报批-报部审批		
	选址位置	浏阳市大围山镇金钟桥、田心桥村、达浒镇板花新村、常丰村								
	总用地	农用地	耕地	水田 (8,10)	旱土 (8,11,12)		林地及其他农用地(未利用)	建设用地		
	703.4270	584.4157	182.0974	126.5384	44.2751	1.8060	7.7289	1.7490	480.5292	40.8004

根据占补平衡的相关规定及存量补充耕地指标情况,该项目可结合使用如下指标:

费用类别	指标类型	征收标准 (元/m <sup>2</sup> )	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
耕地开 垦费	水 田 (8 级, 一般农田, 高等)	111	126.5384	14015.7624
	水 田 (10 级, 一般农田, 中等)	99	44.2751	4383.2349
	旱 地/水浇地 (8 级, 一般农田, 高等)	69	1.8060	124.614
	旱 地 (11, 12 级, 一般农田, 中等)	57	9.4779	540.2403
	根据《湖南省国土资源厅 关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》(湘国土资发〔2018〕18 号)文件规定,重大水利设施等重点项目补充耕地任务省承担 30%,市州县市区承担 70%。为此,经我局积极对接省自然资源厅,争取了省级指标库配套补充耕地指标 50% (合 91.0487 公顷耕地)。因此,在省配 50%耕补指标前提下,本级承担 50%部分还有 20%耕补指标要缴纳至省厅。综上所述,根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(湘政办发〔2019〕38 号): 省级部分实际为 60%,费用 19093.8516*60%=11456.311 万元,浏阳本级实际为 40%,费用 19093.8516*40%=7637.5406 万元 根据厅政务服务处开具的《耕地开垦费计算明细表》所占耕地平均质量等别 8.6520 等			
	小 计		19093.8516	

指标费	指标类型	指标来源	项目名称	征收标准 (元/m <sup>2</sup> )	使用指标数 (公顷)	金额 (万元)
	水田	省级		264	126.5384	33406.1376
				276	44.2751	12219.9276
	旱地	省级		111	1.8060	200.466
				123	9.4779	1157.7817
	产能 (等级)	水田 8 级		4.5 万元 / 公顷 8 级	126.5384	569.4228
		旱地 8 级		13.5 万元 / 公顷 8 级	1.8060	24.381
省配 50%指标, 该部分指标不需要缴纳指标费, 因此该项费用基础上乘以 50%				小 计	47586.1167× 50%=23793.0584	

算人(经办人): 李 本审批表核算的费用自耕保和开发科核算之日起 15 日内缴费,逾期自动作废。



# 湖南省非税收入一般缴款书



征收大厅编码:  
执收单位编码:  
执收单位名称:

00309

湘财通字(2020)

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

2020年9月10日

集中缴款区

减征

付款人	全称	收款人	全称
	账号		账号
	开户银行		开户银行

收入项目	编码	数量	收缴标准	金额
指标款	721			9,680,436.00

金额(大写)	玖佰陆拾捌万零肆佰叁拾陆元整	金额(小写)	¥9,680,436.00
--------	----------------	--------	---------------

执收单位(盖章)	备注
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 财务专经办(签章)	浏阳经开区2019年度第三批建设用地上 1、用于集中缴款时,此联不作收据,由执收单位留存。 2、用于依法收取罚款、预收款、保证金等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此联款专用收据或办理退付。 3、本票使用至2022年底,过期作废。

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效

①执收单位给缴款人的收据

# 湖南省非税收入一般缴款书



No 3532367326

征收大厅编码:

执收单位编码:00309

湘财通字(2020)

执收单位名称:湖南金阳新城建设发展集团有限公司 2020 年 25 月

集中汇缴 ☒ 减征 ☐

付 全 称	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	收 全 称	湖南金阳新城建设发展集团有限公司
款 账 号		款 账 号	43050175413600000215
人 开 户 银 行		人 开 户 银 行	建设银行浏阳支行

收 入 项 目	编 码	数 量	收 缴 标 准	金 额
指标款	721			6,622,905.00

金额(大写) 陆佰陆拾贰万玖仟玖佰零伍 元整 (小写) 6,622,905.00

执收单位(盖章) 湖南金阳新城建设发展集团有限公司  
财务专用章  
4301810100078  
经办人(签字)

备注: 浏阳经开区2020年度第一批次建设用通  
1、用于集中汇缴时,此联不作执据,由执收单位留存。  
2、用于依法收取罚款、滞纳金等款项时,此联不作执据,由缴款人留存,待结清后凭此执据专用收据或办理退付。  
3、本票据使用至2022年底,逾期作废。

①执收单位给缴款人的收据

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效。

湖南省非税收入一般缴款书						No 3532367537	
征收大厅编码:		湘财通字(2020)		征收单位编码: 00309		征收日期: 2020年12月16日	
征收单位名称: 浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司		集中汇缴区		减征			
付款人	名称	湖南极花水利枢纽开发建设股份有限公司	收款人	名称	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司		
账号			账号		200005604722103000000067		
开户银行			开户银行		江淮村镇银行浏阳支行		
收入项目		编码	数量	收缴标准	金额		
指标款		721			260,855,528.00		
金额(大写)		贰亿陆仟零捌拾伍万伍仟伍佰贰拾捌元整			(小写)	¥260,855,528.00	
执收单位		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司 财务专用章 4301810106072 经办人(签字)			备注: 1、用于集中汇缴时,此联不作收据,由执收单位留存。 2、用于依法收取暂扣款、预收款、保证金等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此联取专用收据或办理退付。 3、本票据使用至2022年底,过期作废。		
校验码:		本缴款书付款期为10天(节假日顺延),过期无效。					

本项目通过高标准农田建设及升级改造,计划新增耕地342.57亩,新增水田11208.49亩,新增粮食产能指标参照行业评估数值取100公斤/亩,交易价格分别按4.2万元/亩、13万元/亩及30元/公斤(即3000元/亩)计算,计算期内单价不变,运营期2026年转让指标占总指标的10%,运营期2027-2032年每年转让指标占总指标的15%直至全部转让完毕,计算期内该项收入合计为150,614.47万元。

## 案例2: 增减挂钩土地节余指标交易收入

城乡建设用地增减挂钩项目的实施,在有效缓解耕地后备资源匮乏和用地指标紧张难题、实现耕地占补平衡、提升政府效率、节约财政资金的同时,积极贯彻实施十九大关于支持“三农”建设的号召和“实施乡村振兴”的战略部署,用好用活增减挂钩政策,将增减挂构建新区安置与村庄规划相结合,提升

浏阳市农业产业化、规模化和现代化水平。拆旧复垦土地经省自然资源厅和农业部门验收确认后，扣除安置建新及必要的留用建设后剩余的指标，可统筹开展节余指标在省内流转使用。

本项目涉及增减挂钩土地节余指标 2020.65 亩，根据《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》（湘国土资发〔2018〕18 号）、湖南省自然资源厅《关于调整我省补充耕地指标交易限价的通知》（湘自然资办发〔2021〕128 号）、根据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》（浏政办发〔2018〕13 号文）、《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》（湘政办发〔2019〕38 号文）、《关于进一步明确土地开发和城乡建设用地增减挂钩行动有关事项的通知》（浏政办函〔2019〕11 号）等文件，增加挂钩水田指标出让 25 万元/亩，参照业主单位近期补充耕地指标转让交易情况（详见表 13-1：近期指标交易统计表），水田指标交易单价为 13 万元至 18 万元/亩（189-276 元/m<sup>2</sup>），结合本项目实际情况，本项目耕地开垦（水田）指标交易单价暂定为 13 万元/亩，计算期内单价不变，运营期 2026 年转让指标占总指标的 10%，运营期 2027-2032 年每年转让指标占总指标的 15%直至全部转让完毕，计算期内该项收入合计金额为 26,268.47 万元。



补充耕地指标出让价款表

单位：万元/亩

	增减挂钩指标		开发类耕地指标		
	本级 实施的	异地 购买的	本级 实施的	网上 竞买的	上级 借用的
水田	25	成本价+0.2	20	成本价+开垦费	25
旱地	12	成本价+0.2	8	成本价+开垦费	12
旱改水	/	/	8	成本价+开垦费	12
林地	2.6	/	/	/	/

表 13-1 近期指标交易统计表

序号	项目名称	位置	交易时间	价格	来源
1	浏阳经开区 2019 年度第三批次建设用地项目	浏阳市永安镇礼貌耕村, 洞阳镇西园村、南园村	2020.07.10	水田 13.万元/亩; 旱地 4.2 万元/亩; 产能指标 6000 元/亩	指标使用申请审批表
2	浏阳经开区 2020 年度第一批次建设用地项目	浏阳市北盛镇拔茅村	2020.11.25	水田 13.4 万元/亩; 旱地 4.2 万元/亩; 产能指标 3000 元/亩	指标使用申请审批表
3	椒花水库项目	浏阳市大围山镇金钟桥、田心村、达浒镇椒花新村、常丰村	2020.12.16	水田 18 万元/亩; 旱地 7.8 万元/亩; 产能指标 45000 元/亩	指标使用申请审批表

另提供全国高标准农田建设项目统计表，如下图：

全国高标准农田建设项目统计								
序号	省份	项目名称	发行时间	总投资 (亿元)	发行额 (亿元)	期限	票面利率	备注
1	江西省	江西省专项债券13期— 乡村振兴-高标准农田建设专项债券	2019.7.4	87.65	29.41	5	3.29%	89个小项目
2	四川省	成都市100万亩菜粮基地高标准农田建设乡村振兴项目（一期）	2019.7.26	29.90	4.00	10	3.41%	
3	四川省	达州市达川区2019年高标准农田建设项目	2020.1.10	6.33	1.10	10	3.38%	
4	江西省	江西省专项债券10期— 乡村振兴-高标准农田建设专项债券	2020.1.13	90.96	48.98	5	3.15%	12个小项目
5	山西省	介休市高标准农田建设项目	2020.1.21	3.66	0.40	7	3.28%	
6	黑龙江省	黑龙江省哈尔滨市南岗区红旗满族乡 高标准农田暨农业结构调整示范乡建设项目	2020.3.17	1.00	0.80	30	3.50%	
7	甘肃省	甘肃省民乐县现代丝路寒旱农业 高标准农田建设项目	2020.4.13	15.14	0.84	20	3.27%	
8	四川省	绵竹市高标准农田建设项目	2020.5.18	2.05	0.20	5	2.27%	
9	四川省	北川羌族自治县2020年高标准农田建设项目	2020.5.18	0.91	0.10	5	2.27%	
10	四川省	资中县2020年高标准农田建设项目	2020.5.18	0.60	0.30	5	2.27%	
11	四川省	四川省德阳市旌阳区 2020-2024年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.00	0.10	10	2.93%	
12	四川省	绵阳市梓潼县 2020-2022年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.50	0.10	10	2.93%	
13	四川省	威远县高标准农田建设项目	2020.5.18	2.63	0.10	10	2.93%	
14	四川省	四川省德阳市罗江区 2019年高标准农田建设项目	2020.5.18	3.01	0.20	15	3.43%	
15	四川省	简阳市高标准农田提升项目	2020.5.18	5.62	1.00	30	3.72%	
16	四川省	广安市高标准农田建设项目	2020.5.18	2.06	0.50	7	2.80%	
17	四川省	万源市高标准农田建设项目	2020.5.18	2.57	0.44	7	2.80%	
18	四川省	达州市达川区2019年高标准农田建设项目	2020.5.18	6.33	0.50	10	2.93%	
19	山东省	聊城市高标准农田综合整治项目	2020.5.18	20.06	0.75	20	3.55%	

信息来源：北京泓创智胜咨询有限公司根据市场信息整理

债券全称：2022年江西省乡村振兴(高标准农田建设)专项债券(三期)-2022年江西省政府专项债券(五十一期)

债券今日行情

成交净价(元)	最新收益率(%)	涨跌(BP)	加权收益率(%)	交易量(亿)
---	---	---	---	---

债券基本信息

债券简称	22江西债61	债券代码	2271743
债券类型	地方政府债	发行人	江西省政府
债券发行日	2022-10-18	到期兑付日	2027-10-19
债券期限	5年	面值(元)	100.00
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿)	4.6306
实际发行量(亿)	4.6306	债券类型	附息式固定利率
付息频率	年	债券起息日	2022-10-19
基准利率(%)	---	票面利率(%)	2.6600
基准利率名	---	基准利率	---
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司	债券主体评级	AAA/---
是否含权	否	发起人	---

注：A、对于含权债，票面利率/利率指行权前的票面利率/利率；对于浮息债，票面利率指当前的票面利率。  
B、数据更新至发行结束为止。

### 案例 3：停车位出租收入

项目安置区域配套建设生态停车位 240 个，均可用于出租，出租单价依据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）、《长沙市机动车停放服务收费实施细则》（长发改价费〔2021〕69 号）文件，本项目停车收费采用分段计时收费的方式：在二级区域，计时方式白天时段首小时内 1 元/半小时、首小时后 1 元/半小时，夜间时段(晚 8 时至次日 7 时)1 元/小时；计次方式每次 10 元。无论哪种方式，该类停车场 24 小时限价为 20 元，凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。结合项目在当前实际停车收费标准，为简单计算，项目全部按长租车位计算，出租单价按 10 元/天（即 300 元/月）计算，车位出租价格按计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期 2026 年至 2028 年的出租面积占可出租面积的比例按 70%、80%、90% 逐年增长，2028 年及之后保持 90%（即正常年份空置率 10%）计算，计算期内该项收入合计金额为 533.96 万元。

### 案例 4：大型广告牌位出租收入

项目区域配套计划建设大型户外广告牌位 12 个，均可用于出租，出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准，本项目出租单价拟按 15000 元/个/月大型户外广告牌位计算，计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期 2026 年至 2028 年的出租面积占可出租面积的比例按 70%、80%、90% 逐年增长，

2028 年及之后保持 90%（即正常年份空置率 10%）计算，计算期内该项收入合计金额为 1,242.00 万元。

序号	项目名称	价格	备注
1.1	浏阳市东乡官渡段	20000 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41538.html
1.2	浏阳市开元大道	20000 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41545.html
1.3	浏阳市经开区汽车站外	15000 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/41540.html

大型立柱广告牌出租价格调查表

易播网

广告信息交易平台

51ebo.com

请输入媒体名称、地点

按来源

按数量

投放咨询

十日监测

广告招标

我要开店

51ebo

51ebo

51ebo

媒体介绍

资料文档

经营单位

浏阳市东乡官渡段单立柱广告



刊例价: 20000元/月/面

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) \*6m (H) \*2面

资源标签: 官渡古镇

158\*\*\*\*6666

查看

信息咨询: 400-606-1611

人气29

[更新时间: 2020-08-10]

加入询价单

易播网

广告信息交易平台

51ebo.com

请输入媒体名称、地点

按来源

按数量

投放咨询

十日监测

广告招标

我要开店

51ebo

51ebo

51ebo

媒体介绍

资料文档

经营单位

浏阳市开元大道单立柱广告



刊例价: 20000元/月

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) \*6m (H) \*2面

资源标签: 永安豪庭城

158\*\*\*\*6666

查看

信息咨询: 400-606-1611

人气37

[更新时间: 2020-08-10]

加入询价单

媒体介绍 浏阳市经开区汽车站外单立柱广告

资料文档

经营单位



报价: 15000元/月/面  
所在地区: 湖南>长沙  
资源类型: 城市干道>立柱  
资源规格: 15m (L) \* 5m (H) \* 2面  
资源坐标: 319国道

158\*\*\*\*6666 查看 信息咨询电话: 400-606-1611

加入询价单

人气: 20 更新时间: 2020-08-10

经计算，本项目运营期内总营业收入为 178,658.90 万元，详见下表：

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	新增耕地指标交易收入	150,614.47				15,061.45	22,592.17
2	增减挂钩土地节余指标交易收入	26,268.47				2,626.85	3,940.27
3	停车位出租收入	533.96				60.48	69.12
4	大型广告牌位出租收入	1,242.00				144.00	162.00
5	合计	178,658.90				17,892.78	26,763.56
序号	收入类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	新增耕地指标交易收入	22,592.17	22,592.17	22,592.17	22,592.17	22,592.17	
2	增减挂钩土地节余指标交易收入	3,940.27	3,940.27	3,940.27	3,940.27	3,940.27	
3	停车位出租收入	77.76	77.76	77.76	85.54	85.54	
4	大型广告牌位出租收入	180.00	180.00	180.00	198.00	198.00	
5	合计	26,790.20	26,790.20	26,790.20	26,815.98	26,815.98	

## （二）项目预期成本预测

本项目经营成本主要为工资及福利费用、维修维护费用、管理及其他费用、税金及附加。

### 1、工资及福利费用

项目公司人员按 12 人估算，人均工资标准为 5.6 万元/人/

年，另考虑 17%的福利费及社保，计算期每 5 年按 10%递增，经计算本项目运营期内人工费用为 566.09 万元。

表 13-1 职工薪酬参照表

项目	来源	数值
全国 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	6848.00 元/月
长沙市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	6178.48 元/月
株洲市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	4971.43 元/月
湘潭市 2021 年平均工资（税前）	薪酬网	5250.72 元/月

## 2、维修维护费用

维修维护费按折旧摊销原值的 0.15%来计提，故维护费为年均 245.63 万元/年。经计算项目运营期内维修维护费用为 1,719.41 万元。

## 3、管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的 8%-12%计取。本项目管理及其他费用按以上运营成本之和的 12%计取。经计算项目运营期内维修维护费用为 274.25 万元。

## 4、增值税、税金及附加

根据国家及湖南省、浏阳市的有关税收政策，增值税：根据《关于城乡建设用地增减挂钩试点有关财税政策问题的通知》（财综〔2014〕7 号），指标交易收入无需考虑增值税；大型广告牌位出租及停车位出租收入分别按 9%、6%计算，增值税及附加：按增值税的 7%缴纳城市维护建设税，按增值税的 3%缴纳

教育费附加，按增值税的 2%缴纳地方教育费附加，本项目运营期间进项税额足以抵扣当年销项税额（不足部分由固定资产进项税额进行抵扣），故增值税额为零，城建税和教育及教育费附加税以增值税为计费基数也为零。

### 5、所得税

根据企业所得税法及其实施条例规定，高标准农田建设工程、高标准农田升级改造、土地增减挂钩项目产生的指标交易收入免征所得税，剩余收入部分按正常计征，税率为 25%，本项目的企业所得税在债券存续期内合计为 314.24 万元。

经计算，该项目运营期总成本为 2,873.96 万元。

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目成本预测表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费用	566.09				78.62	78.62
2	维修维护费用	1,719.41				245.63	245.63
3	管理及其他费用	274.25				38.91	38.91
4	增值税金及附加	0.00				0.00	0.00
5	所得税	314.24				44.92	51.58
6	合计	2,873.96				401.41	408.08
序号	成本类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	工资及福利费用	78.62	78.62	78.62	86.48	86.48	
2	维修维护费用	245.63	245.63	245.63	245.63	245.63	
3	管理及其他费用	38.91	38.91	38.91	39.85	39.85	
4	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	所得税	51.58	51.58	51.58	57.29	57.29	
6	合计	414.74	414.74	414.74	429.25	429.25	

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目预期总收入 178,658.90 万元，预期运营成本 2,873.96 万元，项目净收益 175,784.94 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目，已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 80,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年还息，本金从运营期第一年开始分期偿还；根据目前市场行情谨慎考虑，债权预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测本次 10 年期债权利率为 3.48%，债权存续期内本息共计 101,019.20 万元。

浏阳市金阳新城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

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	应付利息	还本付息合计
浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	2023 年	0.00	80,000.00	0.00	80,000.00	2,784.00	2,784.00
	2024 年	80,000.00	0.00	0.00	80,000.00	2,784.00	2,784.00
	2025 年	80,000.00	0.00	0.00	80,000.00	2,784.00	2,784.00
	2026 年	80,000.00	0.00	8,000.00	72,000.00	2,784.00	10,784.00
	2027 年	72,000.00	0.00	8,000.00	64,000.00	2,505.60	10,505.60
	2028 年	64,000.00	0.00	8,000.00	56,000.00	2,227.20	10,227.20
	2029 年	56,000.00	0.00	12,000.00	44,000.00	1,948.80	13,948.80
	2030 年	44,000.00	0.00	12,000.00	32,000.00	1,531.20	13,531.20
	2031 年	32,000.00	0.00	16,000.00	16,000.00	1,113.60	17,113.60
	2032 年	16,000.00	0.00	16,000.00	0.00	556.80	16,556.80
	合计	0.00	80,000.00	80,000.00	0.00	21,019.20	101,019.20



### （三）项目融资平衡情况

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目偿债资金来源为：新增耕地指标交易收入（耕地数量指标交易收入、水田规模指标交易收入、粮食产能指标交易收入）、增减挂钩土地节余指标交易收入、停车位及广告牌出租收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 175,784.94 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
浏阳市金阳新城高标准农田建设项目	175,784.94	80,000.00	101,019.20	1.74

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	178,658.90	160,793.01	178,658.90
累计现金流出	2,873.96	2,873.96	3,161.36
累计净现金	175,784.94	157,919.05	175,497.54
本息合计	101,019.20	101,019.20	101,019.20
本息保障倍数	1.74	1.56	1.74

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感

因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.56，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.74，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

项目建设期内融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

浏阳市金阳新城高标准农田建设项目项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量				17,529.62	26,355.48	26,375.46
2	投资活动净现金流量	-87,216.00	-34,216.00	-33,966.00			
3	筹资活动净现金流量	87,216.00	34,216.00	33,966.00	-10,784.00	-10,505.60	-10,227.20
4	累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	6,745.62	15,849.88	16,148.26
5	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	6,745.62	22,595.50	38,743.76
序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计	
1	经营活动净现金流量	26,375.46	26,375.46	26,386.73	26,386.73	<b>175,784.94</b>	
2	投资活动净现金流量					<b>-155,398.00</b>	
3	筹资活动净现金流量	-13,948.80	-13,531.20	-17,113.60	-16,556.80	<b>62,730.80</b>	
4	累计净现金流量	12,426.66	12,844.26	9,273.13	9,829.93	<b>83,117.74</b>	
5	累计盈余资金	51,170.42	64,014.68	73,287.81	83,117.74		

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

### 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、社会风险

风险描述：本项目涉及的人数较多，涉及范围广。项目与所在地互适程度可能出现问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响。

能否取得当地居民的理解和支持，取得相关利益单位的谅解，是能否确保本项目按时按量完成的关键。若有部分居民或利益相关者未能协调好，将使项目建设无限延长，导致建设成本增加，项目的投资风险加大。在改造过程中，如果处理不当，容易引发社会问题，进而导致投资成本增加或项目功亏一篑。

应对措施：成立社会稳定风险防范领导小组，组织制定突发事件总预案、各专项预案，提供应急资源保障，组织应急预案的演练，指导建立社会稳定风险防范机制并持续改进、不断完善。下设社会稳定风险防范办公室，负责组织落实经批准的《社会稳定风险评估报告》中的风险防范措施；负责填报《风险应对审查表》，对风险进行监测与控制，对风险进行动态识别，负责制定社会稳定风险应急预案演习计划并组织具体演练；负责对应急资源的检查，督促落实；负责草拟对外公布的信息；负责收集分析相关社会舆论信息。

### 2、工程风险

风险描述：工程风险主要包括选址方案、技术标准选用、

拆迁工程方案及设备存在不确定性因素给项目带来的风险。

应对措施：合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

### 3、资金风险

风险描述：如果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

应对措施：资金是项目建设的基本条件。项目建设单位应采取一切措施，确保国家专项债券资金和财政资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，项目资金必须专款专用。

## 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浏阳市农业农村局以及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照农林水利专项债项目工作要求并根据农林水利项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利项目专项债券项目库，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，做好农林水利项目专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好农林水利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《长沙市浏阳市农林水利专项债券浏阳市金阳新城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13日