

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第二批次项目建设  
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面



湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第二批次项目建设类专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 18200.00 万元，其中 2025 年湖南省政府专项债券(九期)对应雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目，2025 年湖南省政府专项债券(八期)对应雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目，2025 年湖南省政府专项债券(七期)对应韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
雨湖区	雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	10000.00	30
雨湖区	雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	4100.00	20
韶山市	韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目	4100.00	15
合计	-	18200.00	-

**湘潭市雨湖区地方政府专项债券  
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园  
及配套基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案**

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目拟发行产业园区基础设施专项债券10,000.00万元，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
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（九期）	10,000.00	30	雨湖高新技术产业开发区管理委员会

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

湘潭市雨湖区位于湘潭市西北部，南临湘江，与岳塘区隔河相望，东北与长沙市接壤，西临涟水，与湘潭县交界。系湘潭市所辖县级区，总面积 449.1 平方千米，境内坐落湘潭火车站、高铁湘潭北站、湘潭汽车站及湘潭公交中心站，有十四总千吨级集装箱码头，上瑞高速、岳临高速两条东西、南北交通大动脉在此交会，长潭西线高速将长沙市岳麓区与雨湖区连成一片。G320、S218、S107、S328 贯穿东西南北，湘黔铁路、沪昆高速横穿全境。区中心距长沙黄花机场 69.20 千米，距高铁长沙南站 53.40 千米，距高铁株洲西站 29.20 千米，距高铁湘潭北站 12.50 千米，水、陆、空交通十分便捷。2024 年地区生产总值 857.19 亿元，比上年增长 6.1%，地区生产总值总量和增速均居全市第一位。其中，第一产业增加值 18.73 亿元，增长 0.8%；第二产业增加值 363.83 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 474.63 亿元，增长 4.1%。

雨湖区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	746.66	800.86	857.19
城镇居民人均可支配收入（元）	48,126.00	50,003.00	52,354.00
一般公共预算收入	12.15	12.00	8.38
政府性基金收入	5.77	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入	0.32	0.00	0.00
政府性基金支出	3.20	5.14	2.81

其中：国有土地出让支出	0.23	0.00	0.00
-------------	------	------	------

注：湘潭市统计局

## （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
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	<p>1、本项目总投资为 24,162.00 万元；</p> <p>2、本项目建设地点位于雨湖高新区白云路与春兰路交叉口西北角。</p> <p>3、建设工期为 2024 年 8 月 -2026 年 7 月，总建设期为 24 个月。</p>	<p>项目总用地面积 100 亩，总建筑面积为 76200 平方米：其中标准厂房（钢结构）28000 平方米，标准厂房（多层框架结构）46000 平方米，配套用房 2200 平方米；停车位 60 个（小车停车位 20 个，货车停车位 40 个），并配套建设规划区内道路 1135 米、给排水管网 1135 米、供配电管网 1135 米等设施。</p>	雨湖高新技术产业开发区管理委员会	<p>1、2024 年 5 月 13 日雨湖高新技术产业开发区管理委员会已开具《关于雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（雨高新管发〔2024〕8 号）；</p> <p>2、立项审批文件（雨高新管发〔2024〕10 号）；</p> <p>3、2024 年 5 月 22 日雨湖高新技术产业开发区管理委员会已开具《关于雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（雨高初设发〔2024〕12 号）</p> <p>4、2024 年 5 月 29 日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设工程规划许可证》（建字第 43030220240109）；</p> <p>5、2024 年 5 月 20 日</p>



				湘潭市自然资源和规划局已出具《建设用地规划许可证》（地字第43030220240036）；  6、2024年7月3日雨湖高新技术产业开发区建设局已出具《建筑工程施工许可证》（编号430302202407030101）
--	--	--	--	--

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目已经通过湖南日月明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

项目的实施将提供更多直接和间接的就业机会。首先，项目建成后引进的企业，会增加相关行业的就业岗位。本项目建成后，将进一步改善雨湖高新区整体面貌，有利于搞好当地城市形象，调整投资环境，还可以增加政府财政收入，直接为地方经济发展作出贡献。项目建设将改善基础设施环境，降低投资者建设成本，形成有力的共同开发建设新模式，吸引更多的投资者到湘潭来投资兴业，繁荣地方经济。对于区域进一步招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术交流等会更加活跃，增强区域的活力和张力。

### （二）社会效益分析

项目在建设过程中需要大量劳动力，可以促进居民就业，改善民生，促进社会和谐发展。本项目将充分利用园区现有的产业基础及资源优势，提升园区竞争力及聚集力，推进园区快速发展，促进雨湖高新区建设的步伐。本项目的建设和以后的运行，周边居民和企业都是受益群体。本项目的建设和实施，有利于雨湖区社会与经济的进一步发展，社会效益非常显著。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

2025 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目和新型基础设施等领域。本项目属于产业园区基础设施领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

#### **2、项目成熟度**

本项目前期手续成熟，目前已取得可研批复、初步设计批复等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。目前已取得的前期手续为：

1、《关于雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（雨高新管发〔2024〕8号）；

2、立项审批文件（雨高新管发〔2024〕10号）；

3、《关于雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（雨高初设发〔2024〕12号）。

4、《建设工程规划许可证》（建字第 43030220240109）；

5、《建设用地规划许可证》（地字第 43030220240036）；

6、《建筑工程施工许可证》（编号 430302202407030101）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目投资估算总额为 24,162.00 万元，资金来源为自有资金和申请政府专项债。其中：自有资金 9,162.00 万元，占总投资比重的 37.92%；申请政府专项债 15,000.00 万元，占总投资比重为 62.08%。本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债券的预测利率为 2.42%，债券存续期间的融资本息 25,890.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 57,917.72 万元，预期总成本 17,873.27 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 40,044.45 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.55。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.48，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经雨湖区财政局根据《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）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》和项目实施方案进行审核，雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设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，经评估项目风险是可控的，由此认定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**

本项目为产业园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 30 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 30 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.55，因此，本次债券存续期为 30 年时，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

### （七）项目绩效目标

项目绩效目标	雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目 总建筑面积为 76200 平方米，规划停车位 60 个，配套园区内道路 1135 米、 给排水管网 1135 米、供配电管网 1135 米等设施。				
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	建筑面积	76200 m <sup>2</sup>	76200 m <sup>2</sup>
			停车位数量	60 个	60 个
			道路长度	1135 米	1135 米
			给排水管网	1135 米	1135 米
			供配电管网	1135 米	1135 米
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
			资金使用合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	万元	24,162.00
	效益指标	经济效益指标	新增就业岗位	增加一定的就业岗位，缓解社会就业压力具有重要意义。	
		社会效益指标	对社会影响	提升园区优势产业发展，为企业提供良好的生产和工作环境	
		生态效益指标	改善环境	改善园区环境，提升园区形象，进而吸引外界投资	
		可持续影响指标	推动社会发展	对湘潭市经济社会发展有推动作用	
		社会公众或服务	公众社会满意度	≥90%	≥90%

		对象满意度指标			
--	--	---------	--	--	--

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据：

##### 1、工程费用

（1）本工程以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）规定，并参照雨湖区目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

（2）建筑安装工程材料价格参照 2024 年 3 月《湘潭建设造价》计取。

（3）主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为基价按规定计算运杂费等设备附属费用。

（4）《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》（湘建价[2022]146 号）。

（5）《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准》（湘建价（2019）47 号）。

（6）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）。

##### 2、工程建设其他费用计算依据如下：

（1）建设单位管理费：财建[2016]504 号；

（2）可研编制及评审费：计价格[1999]1283 号；

（3）工程勘察费：2023 年《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》；

(4) 工程设计费：2023 年《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》；

(5) 工程监理费：湘监协[2016]2 号；

(6) 环境影响评价费：计价格[2002]125 号；

(7) 造价咨询费：湘建价协[2016]25 号；

(8) 场地准备及临时设施费：以工程费用为基数，费率为 0.5%；

(9) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为 0.3%；

(10) 土地征拆费：根据业主意见，参考园区土地取得成本，按 20 万元/ 亩计算。

### 3、预备费

基本预备费以工程费用和工程建设其他费用为基数按 8% 计算，不计涨价预备费。

### 4、建设期利息

本项目拟发行政府专项债，建设期利息按 894 万计算。



项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	技术经济指标			估算金额 (万元)
					单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	16,019.78	2,606.70					18,731.37
1	标准厂房	5,040.00	812.00		m <sup>2</sup>	28000		5,852.00
1.1	建筑工程	3,360.00			m <sup>2</sup>	28000	1200	3,360.00
1.2	装饰工程	1,680.00			m <sup>2</sup>	28000	600	1,680.00
1.3	给排水		168.00		m <sup>2</sup>	28000	60	168
1.4	强电		308.00		m <sup>2</sup>	28000	110	308
1.5	弱电		140.00		m <sup>2</sup>	28000	50	140
1.6	暖通		112.00		m <sup>2</sup>	28000	40	112
1.7	消防		84.00		m <sup>2</sup>	28000	30	84
2	标准厂房	9,660.00	1,334.00		m <sup>2</sup>	46000		10,994.00
2.1	建筑工程	7,360.00			m <sup>2</sup>	46000	1600	7,360.00
2.2	装饰工程	2,300.00			m <sup>2</sup>	46000	500	2,300.00
2.3	给排水		276.00		m <sup>2</sup>	46000	60	276
2.4	强电		506.00		m <sup>2</sup>	46000	110	506
2.5	弱电		230.00		m <sup>2</sup>	46000	50	230

2.6	暖通		184.00		m <sup>2</sup>	46000	40	<b>184</b>
2.7	消防		138.00		m <sup>2</sup>	46000	30	<b>138</b>
3	配套用房	374.00	74.80		m <sup>2</sup>	2200		<b>448.8</b>
3.1	建筑工程	286.00			m <sup>2</sup>	2200	1300	<b>286</b>
3.2	装饰工程	88.00			m <sup>2</sup>	2200	400	<b>88</b>
3.3	给排水		17.60		m <sup>2</sup>	2200	80	<b>17.6</b>
3.4	强电		26.40		m <sup>2</sup>	2200	120	<b>26.4</b>
3.5	弱电		13.20		m <sup>2</sup>	2200	60	<b>13.2</b>
3.6	暖通		11.00		m <sup>2</sup>	2200	50	<b>11</b>
3.7	消防		6.60		m <sup>2</sup>	2200	30	<b>6.6</b>
4	室外配套	945.78	385.90					<b>1,331.68</b>
4.1	停车场	96.00			m <sup>2</sup>	2400	400	<b>96</b>
4.2	配套道路	803.11			m	1135	7075	<b>803.11</b>
4.3	室外给排水管网		113.50		m	1135	1000	<b>113.5</b>
4.4	室外供配电		272.40		m	1135	2400	<b>272.4</b>
4.5	绿化	46.67			m <sup>2</sup>	4667	100	<b>46.67</b>
二	工程建设其他费用			<b>2,918.77</b>				<b>2,918.77</b>
1	建设单位管理费			68.19				<b>68.19</b>
2	前期工作咨询费			34.43				<b>34.43</b>
3	环境影响评价费			18.73				<b>18.73</b>

4	工程勘察费			59.94				<b>59.94</b>
5	工程设计费			239.76				<b>239.76</b>
6	造价咨询费			93.66				<b>93.66</b>
7	工程监理费			254.21				<b>254.21</b>
8	工程保险费			56.19				<b>56.19</b>
9	场地准备及临时设施费			93.66				<b>93.66</b>
10	土地征拆费			2,000.00				<b>2,000.00</b>
三	<b>预备费</b>			<b>1,722.75</b>				<b>1,722.75</b>
3.1	基本预备费			1,722.75				<b>1,722.75</b>
四	<b>建设投资</b>	<b>16,019.78</b>	<b>2,606.70</b>	<b>4,641.52</b>				<b>23,268.00</b>
五	<b>建设期利息</b>			<b>894.00</b>				<b>894.00</b>
六	<b>总投资</b>	<b>16,019.78</b>	<b>2,606.70</b>	<b>5,535.52</b>				<b>24,162.00</b>

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。

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目总投资 24,162.00 万元，2024 年投入金额 14,000.00 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	前期投入	2025 年	2026 年及以后
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	24,162.00	3,000.00	14,000.00	7,162.00

项目投资分月计划表

2024 年度，雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	投资 金额	600.00	500.00	430.00	400.00	3,800.00	3,300.00
	其中： 专项债 金额	-	-	-		3,600.00	3,200.00

续上表

项目名称	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
雨湖高新技术产业 开发区高 端装备制 造产业园 及配套基 础设施建 设项目	投资金 额	3,300.0 0	500.00	350.00	320.00	300.00	200.00
	其中： 专项债 券金额	3,200.0 0	-	-	-	-	-

## （二）项目资金筹措方案

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金 9,162.00 万元以及政府专项债券资金 15,000.00 万元。项目总投资 24,162 万元，其中：用于项目支出的自有资金 9,162.00 万元，占投资总额的 37.92%；拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元。本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 5000.00 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
		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 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作 资本金 额	其他 融资	
雨湖高新技术 产业开发	24,162.00	9,162.00	0.00	10,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00	30

区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目									
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### 四、项目收入和成本预测

#### （一）项目预期收入预测

本项目的收入主要来源于厂房的出租收入,收入测算如下:

本项目标准厂房面积为 74000 m²，参考湘潭市厂房出租价格在 20-24.3 元/m²/月，本项目租金根据谨慎性原则按 20 元/m²/月计算，每 5 年考虑增长 6%。

序号	位置	租金（元/m²/月）
1	岳塘高新区楚天路	20.1
2	红旗商贸城 100 号	24.3
3	九华经开区吉利路	20

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭厂房出租 > 岳塘厂房出租 > 岳塘周边厂房出租

(出租) 出租岳塘高新区楚天路附近钢结构新厂房

更新于2024-02-26



10.95万/月

0.67元/m²/天

5445.46m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 岳塘区 - 岳塘周边

地址: 楚天路与象形路交叉口

地图



谢女士

个人

已在58注册8年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

17

## (出租) 红旗商贸城厂房/门面出租

更新于2024-03-21



1.7万/月 0.81元/m²/天

700m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 岳塘区-市政府

地址: 湖南省湘潭市岳塘区红旗商贸城F区100号楼

地图



洪女士

个人

已在58注册7年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

## (出租) 九华全新钢构厂房出租, 配带行车供电充足!

置顶 急售 价格可面议 随时可看 租金含发票 随时入驻 更新于2024-02-17



19.2万/月 0.67元/m²/天 (价格可面议)

9600m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

5000m²

起租面积

区域: 九华经济开发区-吉利路

地址: 吉利汽车湘潭制造基地



刘亚东 ★★★★★

主营: 岳塘区市政府等 查看TA的房源 &gt;



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

本项目为装备制造产业园, 装备制造作为雨湖高新区主导产业, 生产企业众多, 潜在承租客户众多, 本项目运营期前3年出租率分别按70%、80%、90%计算, 第4年开始出租率保持95%不变。

具体见项目收入估算表。

# 雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目

## 收入预测表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 8 月-12 月	2027 年
1	出租收入	<b>57,917.72</b>	-	-	-	<b>518.00</b>	<b>1,420.80</b>
2	月份数	-	-	-	-	5	12
3	出租率	-	-	-	-	70%	80%
4	出租面积	-	-	-	-	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m²/月）	-	-	-	-	20.00	20.00
6	合计	<b>57,917.72</b>	-	-	-	<b>518.00</b>	<b>1,420.80</b>

续上表

序号	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	出租收入	<b>1,598.40</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>
2	月份数	12	12	12	12	12	12
3	出租率	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4	出租面积	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m²/月）	20.00	20.00	20.00	21.20	21.20	21.20
6	合计	<b>1,598.40</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>



续上表

序号	收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	出租收入	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>
2	月份数	12	12	12	12	12	12
3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	出租面积	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m²/月）	21.20	21.20	22.47	22.47	22.47	22.47
6	合计	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>

续上表

序号	收入类别	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	出租收入	<b>1,895.74</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>
2	月份数	12	12	12	12	12	12
3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	出租面积	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m²/月）	22.47	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
6	合计	<b>1,895.74</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>

续上表

序号	收入类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	出租收入	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,257.85</b>
2	月份数	12	12	12	12	12	12

序号	收入类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	出租面积	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m <sup>2</sup> /月）	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	26.76
6	合计	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,257.85</b>

续上表

序号	收入类别	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	出租收入	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>598.33</b>
2	月份数	12	12	12	12	3
3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
4	出租面积	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00	74,000.00
5	收费标准（元/m <sup>2</sup> /月）	26.76	26.76	26.76	26.76	28.37
6	合计	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>598.33</b>

## （二）项目预期成本预测

项目成本包括运营成本和税金及附加。其中：运营成本主要为人工工资及福利，管理费用，维修费用等。

### 1、人工工资及福利费

直接工资及福利费用：根据《2023 年湘潭市城镇单位从业人员年平均工资情况》（湘潭市统计局），湘潭市 2023 年城镇非私营单位从业人员年平均工资 84679 元。

#### 2023年湘潭市城镇单位就业人员年平均工资情况

湘潭市湘潭市统计局 xttj.xiangtan.gov.cn 发布时间：2024-06-20 16:29

根据年度统计，经国家、省统计局审核认定，2023年湘潭市城镇非私营单位和私营单位就业人员年平均工资分别为84679元和60183元。

扫一扫在手机打开当前页



评论 有用(43)

分享到：

【来源：湘潭市统计局】 【责任编辑：tjj】 【网站纠错】 【打印本页】 【关闭窗口】

根据项目运营方案，项目劳动定员 10 人，年直接工资 8.5 万元/人，考虑福利费，本项目年直接工资及福利费用按 9.2 万元/人估算，年增长 2%。

### 2、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费和维修费等，根据同行业经营标准，按经营性收入的 5% 计算。

### 3、修理费用

按年固定资产折旧费的 5% 计算。每年的维修费为 24.16

万元。

#### 4、增值税税金及附加

(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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)\*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

(2) 城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

(3) 教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

(4) 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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

**雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园  
及配套基础设施建设项目  
成本预测表**

单位：万元

序号	成本类别	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	直接工资及福利费用	<b>3,719.44</b>	-	-	38.33	93.84	95.72
2	修理费	<b>716.81</b>	-	-	10.07	24.16	24.16
3	管理费用	<b>2,895.89</b>	-	-	25.90	71.04	79.92
4	税金及附加	<b>10,541.14</b>	-	-	<b>62.16</b>	<b>170.50</b>	<b>191.81</b>
5	合计	<b>17,873.27</b>	-	-	<b>136.46</b>	<b>359.54</b>	<b>391.61</b>

续上表

序号	成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	直接工资及福利费用	97.63	99.58	101.58	103.61	105.68	107.79	109.95
2	修理费	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16
3	管理费用	84.36	84.36	89.42	89.42	89.42	89.42	89.42
4	税金及附加	<b>202.46</b>	<b>202.46</b>	<b>214.61</b>	<b>214.61</b>	<b>214.61</b>	<b>214.61</b>	<b>214.61</b>
5	合计	<b>408.62</b>	<b>410.57</b>	<b>429.77</b>	<b>431.80</b>	<b>433.87</b>	<b>435.99</b>	<b>438.14</b>

续上表

序号	成本类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	直接工资及	112.15	114.39	116.68	119.01	121.39	123.82

	福利费用						
2	修理费	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16
3	管理费用	94.79	94.79	94.79	94.79	94.79	100.47
4	税金及附加	<b>227.49</b>	<b>227.49</b>	<b>227.49</b>	<b>342.82</b>	<b>418.58</b>	<b>443.69</b>
5	合计	<b>458.58</b>	<b>460.83</b>	<b>463.12</b>	<b>580.78</b>	<b>658.92</b>	<b>692.15</b>

续上表

序号	成本类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	直接工资及福利费用	126.30	128.82	131.40	134.03	136.71	139.44
2	修理费	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16
3	管理费用	100.47	100.47	100.47	100.47	106.50	106.50
4	税金及附加	<b>443.69</b>	<b>443.69</b>	<b>443.69</b>	<b>443.69</b>	<b>470.32</b>	<b>470.32</b>
5	合计	<b>694.63</b>	<b>697.15</b>	<b>699.73</b>	<b>702.36</b>	<b>737.69</b>	<b>740.42</b>

续上表

序号	成本类别	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	直接工资及福利费用	142.23	145.07	147.98	150.94	153.95	157.03
2	修理费	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16
3	管理费用	106.50	106.50	106.50	112.89	112.89	112.89
4	税金及附加	<b>470.32</b>	<b>470.32</b>	<b>470.32</b>	<b>498.53</b>	<b>498.53</b>	<b>498.53</b>
5	合计	<b>743.21</b>	<b>746.05</b>	<b>748.96</b>	<b>786.52</b>	<b>789.54</b>	<b>792.62</b>

续上表

序号	成本类别	2054 年	2055 年	2056 年
1	直接工资及福利费用	160.17	163.38	40.84
2	修理费	24.16	24.16	6.04
3	管理费用	112.89	112.89	29.92
4	税金及附加	<b>498.53</b>	<b>498.53</b>	<b>132.11</b>
5	合计	<b>795.76</b>	<b>798.97</b>	<b>208.91</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目预期总收入 57,917.72 万元，预期运营成本 17,873.27 万元，项目净收益 40,044.45 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟发行专项债券 5,000.00 万元，根据 2025 年 3 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 2.42%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
雨湖 高新 技术 产业 开发 区高 端装 备制 造产 业园 及配 套基 础设	2025 年 4 月	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
	2025 年 10 月	10,000.00	-	-	10,000.00	121.00	121.00
	2026 年 1 月	10,000.00	5,000.00	-	15,000.00	121.00	121.00
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
施建 设项 目	2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2037 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2038 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2039 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2040 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2041 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2042 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2043 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2044 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2045 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2046 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2047 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2048 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2049 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2050 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2051 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2052 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2053 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2054 年	15,000.00	-	-	15,000.00	363.00	363.00
	2055 年 4 月	15,000.00	-	10,000.00	5,000.00	363.00	10,363.00
	2056 年 1 月	5,000.00	-	5,000.00	-	121.00	5,121.00
	合计	-	15,000.00	15,000.00	-	10,890.00	25,890.00

### （三）项目融资平衡情况

雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目偿债资金来源为出租收入、广告收入、停车收入、充电服务收入等，考虑运营成本后，预计用于融资



平衡的相关收益为 40,044.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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
雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目	40,044.45	15,000.00	25,890.00	1.55

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

考虑到项目净收益、融资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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.55	1.70
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.55	1.48

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.48，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。项目计算期内按半年付息，债券到期一次还本，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

序号	项目	建设期				运营期		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-7 月	2026 年 8-12 月	2027 年	2028 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	-	<b>3,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>7,162.00</b>	<b>518.00</b>	<b>1,420.80</b>	<b>1,598.40</b>
1.1	资本金	-	3,000.00	4,000.00	2,162.00	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	10,000.00	5,000.00	-	-	-
1.3	运营收入	-	-	-	-	518.00	1,420.80	1,598.40
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	-	<b>3,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>7,162.00</b>	<b>186.88</b>	<b>722.54</b>	<b>754.61</b>
2.1	建设投资	-	3,000.00	13,879.00	7,091.42	-	-	-
2.2	运营成本	-	-	-	-	74.30	189.04	199.80
2.3	税金及附加	-	-	-	-	62.16	170.50	191.81
2.4	运营期利息	-	-	121.00	70.58	50.42	363.00	363.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	-	-	-	-	<b>331.12</b>	<b>698.26</b>	<b>843.79</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	-	-	-	-	<b>331.12</b>	<b>1,029.38</b>	<b>1,873.17</b>

续上表

序号	项目	运营期					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,687.20</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,788.43</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	1,687.20	1,687.20	1,788.43	1,788.43	1,788.43	1,788.43
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>771.62</b>	<b>773.57</b>	<b>792.77</b>	<b>794.80</b>	<b>796.87</b>	<b>798.99</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	206.15	208.11	215.16	217.19	219.26	221.38
2.3	税金及附加	202.46	202.46	214.61	214.61	214.61	214.61
2.4	运营期利息	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>915.58</b>	<b>913.63</b>	<b>995.66</b>	<b>993.63</b>	<b>991.56</b>	<b>989.44</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,788.76</b>	<b>3,702.39</b>	<b>4,698.05</b>	<b>5,691.68</b>	<b>6,683.24</b>	<b>7,672.68</b>

续上表

序号	项目	运营期					
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>1,788.43</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>	<b>1,895.74</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	1,788.43	1,895.74	1,895.74	1,895.74	1,895.74	1,895.74
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>801.14</b>	<b>821.58</b>	<b>823.83</b>	<b>826.12</b>	<b>943.78</b>	<b>1,021.92</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	223.53	231.10	233.34	235.63	237.96	240.34
2.3	税金及附加	214.61	227.49	227.49	227.49	342.82	418.58
2.4	运营期利息	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>987.29</b>	<b>1,074.15</b>	<b>1,071.91</b>	<b>1,069.62</b>	<b>951.96</b>	<b>873.82</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>8,659.97</b>	<b>9,734.12</b>	<b>10,806.03</b>	<b>11,875.65</b>	<b>12,827.61</b>	<b>13,701.43</b>

续上表:

序号	项目	运营期					
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,009.48</b>	<b>2,130.05</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	2,009.48	2,009.48	2,009.48	2,009.48	2,009.48	2,130.05
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>1,055.15</b>	<b>1,057.63</b>	<b>1,060.15</b>	<b>1,062.73</b>	<b>1,065.36</b>	<b>1,100.69</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	248.46	250.93	253.46	256.03	258.66	267.37
2.3	税金及附加	443.69	443.69	443.69	443.69	443.69	470.32
2.4	运营期利息	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>954.33</b>	<b>951.86</b>	<b>949.33</b>	<b>946.75</b>	<b>944.13</b>	<b>1,029.36</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>14,655.76</b>	<b>15,607.62</b>	<b>16,556.95</b>	<b>17,503.70</b>	<b>18,447.83</b>	<b>19,477.19</b>

续上表:

序号	项目	运营期					
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,130.05</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	2,130.05	2,130.05	2,130.05	2,130.05	2,257.85	2,257.85
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>1,103.42</b>	<b>1,106.21</b>	<b>1,109.05</b>	<b>1,111.96</b>	<b>1,149.52</b>	<b>1,152.54</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	270.11	272.89	275.74	278.64	287.99	291.01
2.3	税金及附加	470.32	470.32	470.32	470.32	498.53	498.53
2.4	运营期利息	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,026.63</b>	<b>1,023.84</b>	<b>1,021.00</b>	<b>1,018.10</b>	<b>1,108.33</b>	<b>1,105.31</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>20,503.82</b>	<b>21,527.67</b>	<b>22,548.66</b>	<b>23,566.76</b>	<b>24,675.09</b>	<b>25,780.40</b>

续上表

序号	项目	运营期				合计
		2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>2,257.85</b>	<b>598.33</b>	<b>82,079.72</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	<b>9,162.00</b>
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	<b>15,000.00</b>
1.3	运营收入	2,257.85	2,257.85	2,257.85	598.33	<b>57,917.72</b>
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>1,155.62</b>	<b>1,158.76</b>	<b>11,161.97</b>	<b>5,329.91</b>	<b>67,733.69</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	<b>23,970.42</b>
2.2	运营成本	294.09	297.23	300.43	76.80	<b>7,332.13</b>
2.3	税金及附加	498.53	498.53	498.53	132.11	<b>10,541.14</b>
2.4	运营期利息	363.00	363.00	363.00	121.00	<b>10,890.00</b>
2.5	债券本金	-	-	10,000.00	5,000.00	<b>15,000.00</b>
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,102.23</b>	<b>1,099.09</b>	<b>-8,904.11</b>	<b>-4,731.58</b>	<b>14,346.03</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>26,882.63</b>	<b>27,981.72</b>	<b>19,077.61</b>	<b>14,346.03</b>	<b>14,346.03</b>



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：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，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。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

此外，由于资金筹集不到位、项目实施的某些环节或整个项目的时间延误而未能使项目如期投入运营，可能导致项目收益不达预期。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理，加大对资金运行情况的监控，加强成本控制与资金使用效率，可以在很大程度上规避由于项目收益与预期存在差异带来的损失。

## **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**

本项目主管部门是雨湖高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照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《雨湖高新技术产业开发区高端装备制造产业园及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



雨湖高新技术产业开发区管理委员会



2025年4月18日

# 湘潭市雨湖区地方政府专项债券

## 雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目拟发行产业园区基础设施专项债券 4,100.00 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
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（八期）	4,100.00	20	雨湖高新技术产业开发区管理委员会

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

湘潭市雨湖区位于湘潭市西北部，南临湘江，与岳塘区隔河相望，东北与长沙市接壤，西临涟水，与湘潭县交界。系湘潭市所辖县级区，总面积 449.1 平方千米，境内坐落湘潭火车站、高铁湘潭北站、湘潭汽车站及湘潭公交中心站，有十四总千吨级集装箱码头，上瑞高速、岳临高速两条东西、南北交通大动脉在此交会，长潭西线高速将长沙市岳麓区与雨湖区连成一片。G320、S218、S107、S328 贯穿东西南北，湘黔铁路、沪昆高速横穿全境。区中心距长沙黄花机场 69.20 千米，距高铁长沙南站 53.40 千米，距高铁株洲西站 29.20 千米，距高铁湘潭北站 12.50 千米，水、陆、空交通十分便捷。2024 年地区生产总值 857.19 亿元，比上年增长 6.1%，地区生产总值总量和增速均居全市第一位。其中，第一产业增加值 18.73 亿元，增长 0.8%；第二产业增加值 363.83 亿元，增长 9.1%；第三产业增加值 474.63 亿元，增长 4.1%。

雨湖区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	746.66	800.86	857.19
城镇居民人均可支配收入（元）	48,126.00	50,003.00	52,354.00
一般公共预算收入	12.15	12.00	8.38
政府性基金收入	5.77	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入	0.32	0.00	0.00
政府性基金支出	3.20	5.14	2.81



其中：国有土地出让支出	0.23	0.00	0.00
-------------	------	------	------

注：湘潭市统计局

## （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
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	<p>1、项目总投资27,395.00万元；</p> <p>2、项目地点位于湘潭市雨湖高新区北二环路以南，湖南湘牵工业有限公司以东，湘潭金属材料市场以西，万达驾校以北；</p> <p>3、项目建设期间为2024年8月至2026年7月。</p>	<p>项目总用地面积73334平方米，总建筑面积110000平方米。包括标准厂房80000平方米、研发中心15000平方米、物流仓库10000平方米、检验检测中心5000平方米。配套建设机动车停车位300个（其中小车停车位240个，大货车停车位60个），充电桩90个。</p>	雨湖高新技术产业开发区管理委员会	<p>1、2023年9月28日雨湖高新技术产业开发区管理委员会已出具《关于雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（雨高新管发[2023]27号；</p> <p>2、2023年10月31日雨湖高新技术产业开发区管理委员会已出具《关于&lt;雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目初步设计&gt;的批复》（雨高初设发[2023]16号；</p> <p>3、2023年11月3日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设工程规划许可证》（建字第43030220230115）；</p> <p>4、2023年10月23日湘潭市自然资源和规划局已出具《建设用地规划许可证》（地字第43030220230092）；</p> <p>5、2024年6月6日雨湖高新技术产业开发区建设局已出具《建筑工程施工许可证》（编号430302202406060101）。</p>

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目已经通过湖南日月明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，对所在地居民收入的影响主要反映在两个方面：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。二是项目的建设大大增大了该区域招商引资的吸引力，通过外商在本地进行投资办厂，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是企业投产经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

项目建设的就业效应主要体现既能在其建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，能够带来湘潭市甚至湖南省农村劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

### **（二）社会效益分析**

该项目的建设对周边区域发展具有很强的带动作用，首先，前来考察投资环境的人员将大幅增加，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量及交通负荷；其次，在建设一个功能齐全、配套完善的产业园区的同时，对其周

边配套设施、环境建设也将会起到积极的推动作用。此外，项目建成所带来的旺盛人气无疑对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，改善区域社会建设现状，形成良好的生产和生活秩序，提高了城镇居民的生活水平。同时，该项目的实施，能集聚高端技术、高端人才和高端产业。积极探索以企业为主体、市场为导向的产学研用紧密结合的新模式、新机制。推动产业技术创新战略联盟组织联合攻关，突破关键技术和共性技术，提升行业技术水平和市场竞争力。大力支持校地、校企共建创新平台，开展多种形式的产学研用合作。积极引导企业加强与国家科研机构、高等学校、知名企业的科技合作，联合共建科技创新载体，在更高起点上自主创新，以高新技术产业发展带动城市建设，推动湘潭城市建设。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

2025 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目和新型基础设施等领域。本项目属于产业园区基础设施领域，符合政府专项债投向。

#### **2、项目成熟度**

本项目前期手续成熟，目前已取得可研批复、建设工程

施工许可等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。目前已取得的前期手续为：

1、《关于雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（雨高新管发[2023]27号；

2、《关于<雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目初步设计>的批复》（雨高初设发[2023]16号；

3、《建设工程规划许可证》（建字第 43030220230115）；

4、《建设用地规划许可证》（地字第 43030220230092）；

5、《建筑工程施工许可证》（编号 430302202406060101）。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目投资估算总额为 27,395.00 万元，资金来源为自有资金和申请政府专项债。其中：自有资金 13,095.00 万元，占总投资比重的 47.80%；申请政府专项债 14,300.00 万元，占总投资比重为 52.20%。本次拟申请政府专项债券 4,100.00 万元，未来拟申请政府专项债券 10,200.00 万元。根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 20 年期债券的预测利率为 2.55%，债券存续期间的融资本息 21,593.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 52,951.85 万元，预期总成本 16,632.85 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 36,319.00 万元，对融资本息的覆

盖倍数为 1.68。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.63，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经雨湖区财政局根据《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〕205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）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》和项目实施方案进行审核，雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设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，经评估项目风险是可控的，由此认定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**

本项目为产业园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.68，因此，本次债券存续期为 20 年时，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

**（七）项目绩效目标**

项目绩效目标	雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目项目总用地面积 73334 平方米,总建筑面积 110000 平方米。包括标准厂房 80000 平方米、研发中心 15000 平方米、物流仓库 10000 平方米、检验检测中心 5000 平方米。配套建设机动车停车位 300 个（其中小车停车位 240 个，大货车停车位 60 个），充电桩 90 个。				
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	建筑面积	110000 m²	1
			停车位数量	300 个	1
			充电桩	90 个	1
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	万元	27,395.00
	效益指标	经济效益指标	增加就业岗位	在项目建设过程中需要大量的工人。因此，本项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。同时，项目建设需要大量的钢材、水泥、砂石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展	
		社会效益指标	对企业影响	拟建项目为产业园区增强实力，提供便利	
		生态效益指标	改善环境	改善城市及产业园区环境，提升产业园区形象，进而吸引外	

				界投资	
		可持续影响 指标	推动社会发展	对湘潭市经济社会发展有推动作用	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据:

1、材料价格依据湘潭市建设工程造价管理站发布的《湘潭市 2023 年第 8 期建设工程材料预算价格》;

2、湘建价市[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》的通知;

3、湘建价[2020]56 号关于印发 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;

4、湘建价[2019]47 号文关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知;

5、工程建设其他费用执行相关文件标准并结合湘潭实际情况估算,具体见详细估算表备注。

总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	技术经济指标			合计 (万元)
					单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	20,618.75	2,058.00	-	-	-	-	22,676.75
1	土建工程	18,794.06	-	-	-	-	-	18,794.06
1.1	标准厂房	13,094.06	-	-	m²	80000	1,636.76	13,094.06
1.2	研发中心	2,925.00	-	-	m²	15000	1,950.00	2,925.00
1.3	交易中心	925	-	-	m²	5000	1,850.00	925
1.4	配套设施用房	1,850.00	-	-	m²	10000	1,850.00	1,850.00
2	安装工程	-	1,815.00	-	-	-	-	1,815.00
2.1	给排水安装工程	-	440	-	m²	110000	40	440
2.2	电气照明安装工程（含弱电）	-	880	-	m²	110000	80	880
2.3	消防安装工程	-	495	-	m²	110000	45	495
3	室外工程	1,824.69	243	-	-	-	-	2,067.69
3.1	供水、消防管道及设施	110	-	-	m²	36667	30	110
3.2	供电管线及设施	366.67	-	-	m²	36667	100	366.67
3.3	排水管道及设施	110	-	-	m²	36667	30	110
3.4	地面停车场	360	-	-	m²	12000	300	360



3.5	道路、广场	658.04	-	-	m²	18801	350	<b>658.04</b>
3.6	生态修复工程	146.65	-	-	m²	5866	250	<b>146.65</b>
3.7	公共配套工程	73.33	-	-	m²	36667	20	<b>73.33</b>
3.8	充电桩	-	243	-	个	90	27,000.00	<b>243</b>
二	<b>工程建设其他费用</b>	-	-	<b>2,134.21</b>	-	-	-	<b>2,134.21</b>
1	建设单位管理费	-	-	267.83	-	-	-	<b>267.83</b>
2	建设工程监理费	-	-	522.97	-	-	-	<b>522.97</b>
3	建设项目前期工作咨询费(可行性研究费)	-	-	36.57	-	-	-	<b>36.57</b>
4	工程勘察费	-	-	193.65	-	-	-	<b>193.65</b>
5	工程设计费	-	-	539.4	-	-	-	<b>539.4</b>
6	环境影响咨询服务费	-	-	15.7	-	-	-	<b>15.7</b>
7	临时准备费及临时设施费	-	-	227.83	-	-	-	<b>227.83</b>
8	工程保险费	-	-	91.13	-	-	-	<b>91.13</b>
9	招标代理服务 fee	-	-	39.89	-	-	-	<b>39.89</b>
10	工程造价咨询服务费	-	-	160.07	-	-	-	<b>160.07</b>
11	质量检测费	-	-	34.17	-	-	-	<b>34.17</b>
12	建设工程交易服务费	-	-	5	-	-	-	<b>5</b>
	第一、二部分费用总计	-	-	24,810.96	-	-	-	<b>24,810.96</b>
三	<b>预备费</b>	-	-	<b>2,584.04</b>	-	-	-	<b>2,584.04</b>

1	基本预备费	-	-	1,292.02	-	-	-	<b>1,292.02</b>
2	价差预备费	-	-	1,292.02	-	-	-	<b>1,292.02</b>
四	总投资	<b>20,618.75</b>	<b>2,058.00</b>	<b>4,718.25</b>	-	-	-	<b>27,395.00</b>

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。

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目总投资 27,395.00 万元，2025 年投入金额 15,500.00 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	前期投入	2025 年	2026 年及以后
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	27,395.00	5,800.64	15,500.00	6,094.36

项目投资分月计划表

2025 年度，雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	投资金额	150.00	130.00	120.00	100.00	1,550.00	1,430.00
	其中：专项债金额	-	-	-	-	1,500.00	1,400.00

续上表

项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	投资金额	1,300.00	200.00	120.00	4,050.00	3,250.00	3,100.00
	其中：专项债券金额	1,200.00	-	-	4,000.00	3,200.00	3,000.00

## （二）项目资金筹措方案

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金 13,095.00 万元以及政府专项债券资金 14,300.00 万元。项目总投资 27,395.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 13,095.00 万元，占投资总额的 47.80%；拟申请发行政府专项债券资金 14,300.00 万元。本次申请发行专项债券 4,100.00 万元，未来拟继续申请发行 10,200.00 万元。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	27,395.00	13,095.00	0.00	4,100.00	0.00	10,200.00	0.00	0.00	20

## 四、项目收入和成本预测



## 案例四至六：

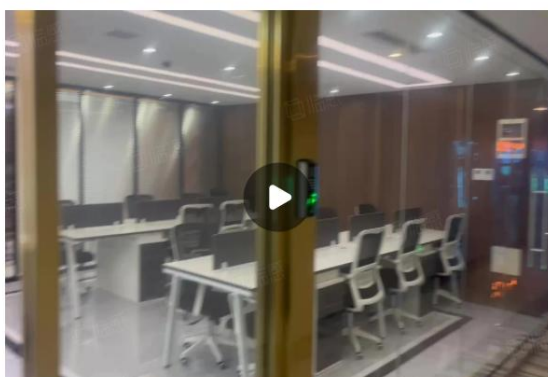
(出租) 建设路口 豪华装修全套家具 拎包办公

生成房源报告

☆ 收藏

🔔 举报

纯写字楼 随时入驻 随时可看 精装修 独栋 可分割 办公家具 免费车位 更新于2024-02-22



1.73 元/m<sup>2</sup>/天 6500元/月

125m<sup>2</sup>

建筑面积

19~39个

约容纳工位数

豪华装修

装修程度

楼 盘：湘潭中心(办公)

地 址：岳塘区 - 体育中心 河东大道  地图



颜嘉华 ★★★★★

湘潭盛泰房地产经纪有限公司

主营商圈：岳塘区市政府等 查看TA的房源 >



微信扫码拨号

(出租) 湘潭中心180平电梯口豪华装修带全套办公家具出租

生成房源报告

☆ 收藏

🔔 举报

商业综合体 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 更新于2024-04-07



1.76 元/m<sup>2</sup>/天 9500元/月 (价格可面议)

180m<sup>2</sup>

建筑面积

25~51个

约容纳工位数

豪华装修

装修程度

楼 盘：湘潭中心(办公)

地 址：岳塘区 - 体育中心 河东大道  地图



王杰 ★★★★★

主营商圈：岳塘区市政府等 查看TA的房源 >



微信扫码拨号

(出租) 出租万达写字楼60平适合做美容办公豪华装修

生成房源报告

☆ 收藏

🔔 举报

商业综合体 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 更新于2024-04-07



1.39 元/m<sup>2</sup>/天 2500元/月 (价格可面议)

60m<sup>2</sup>

建筑面积


10~20个

约容纳工位数

豪华装修

装修程度

楼 盘：万达广场(办公)

地 址：岳塘区 - 市政府 湘潭大道281号  地图



王杰 ★★★★★

主营商圈：岳塘区市政府等 查看TA的房源 >



微信扫码拨号

上述一至三个案例厂房出租的价格均在 1-2.38 元/m<sup>2</sup>·日以上,折合月租金为 30-71.4 元/m<sup>2</sup>·月。本项目标准厂房 80000 平方米、物流仓库 10000 平方米,参照厂房案例,按照谨慎性原则,考虑地理位置等因素,出租价格暂按 20 元/m<sup>2</sup>/月。

上述四至六案例写字楼出租的价格在 1.39-1.76 元/m<sup>2</sup>/日

之间，折合月租金为 41.7-52.8 元/m<sup>2</sup>/月，本项目研发中心、检验检测中心主要为生产服务，参照写字楼价格，按照谨慎性原则，研发中心 15000 平方米的出租价格暂按 25 元/m<sup>2</sup>/月，检验检测中心 5000 平方米出租价格暂按 25 元/m<sup>2</sup>/月。

GDP 的增长相应拉动租金的增长和出租率的增加，本项目租金暂按每 5 年在上一阶段基础上增长 6%考虑，出租率第 1~5 年为 70%，第 6~10 年为 80%，第 11~20 年为 85%。

## （2）广告收入

案例 1：广告牌尺寸约为 1.5 × 3.5m，正反两面面积为 10.5 m<sup>2</sup>，年计算天数 360 日，折合广告位租赁单价约为 25000/(10.5 × 360)=6.61 元/m<sup>2</sup>/天。

案例 2：停车场道闸内广告尺寸约为 0.85 × 2.5m，双面面积为 4.25 m<sup>2</sup>，年收费 16800 元/个，年计算天数 360 日，折合单价 10.98 元/天/ m<sup>2</sup>，考虑为社区楼宇，该项目为产业基地，折合参考单价按 70%计入，即 7.46 元/天. m<sup>2</sup>。走道广告尺寸约为 0.7 × 0.5m，面积，0.35 m<sup>2</sup>，年收费 980 元/个，年计算天数 360 日，折合单价 7.78 元/天/m<sup>2</sup>。





全国中高端商务楼宇社区道闸两面翻媒体...

¥ 16800.00



全国楼宇社区电梯海报框架媒体广告（标准）

¥ 980.00

案例 3：湘潭大道南侧户外广告尺寸约为  $2 \times 4\text{m}$ ，面积为  $8.0 \text{ m}^2$ ，年收费 60000 元/个，年计算天数 360 日，折合单价 20.83 元/天/ $\text{m}^2$ 。建设路西侧户外广告尺寸约为  $1.8 \times 3.6\text{m}$ ，面积为  $6.48 \text{ m}^2$ ，年收费 50000 元/个，年计算天数 360 日，折合单价 21.43 元/天/ $\text{m}^2$ 。



湘潭岳塘区湘潭大道南侧万达广场户外LED大屏

¥ 60000.00

湘潭 岳塘区



湘潭岳塘区建设路西侧湘潭中心墙面户外LED大屏

¥ 50000.00

湘潭 岳塘区

项目范围内广告设立面积按总占地面积  $36667 \text{ m}^2$  的 2% 保守计算，可出租广告面积为  $733 \text{ m}^2$ ，综合考虑以下案例，普通广告牌单价在 6.5 元/天. $\text{m}^2$  以上，显示屏单价在 20 元/天/ $\text{m}^2$  以上，出于慎重考虑，单价暂按 6.0 元/ $\text{m}^2$ /天，以后每 5 年按上一阶段上涨 6% 计取，出租率按年均 75% 计算。

### （3）停车收入



**(二) 城区公共停车场**  
**(含实行政府指导价的各类停车场) 收费标准**

区域等级	收费标准			24 小时 限价 (元)
	计时白天 (7:00-22:00) (元/半小时)	计时夜间 (22:00-7:00) (元/半小时)	计次 (以 12 小时为一次)	
核心区域	2.5	0.5	10	30
一级区域	2	0.5	8	20
二级区域	1.5	0.5	8	15

说明：1、以小车为 1 个计费泊位；  
2、摩托车（含电动车）每次 2 元，每次以 12 小时为计费单位；  
24 小时限价 4 元。  
3、凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。

**(三) 车站、旅游景点配套停车场收费标准**

计费单位：元/半小时

类别	收费标准	24 小时限价
车站、旅游景点配套停车场	1.5	20

说明：1、以小车为 1 个计费泊位；  
2、摩托车（含电动车）每次 2 元，每次以 12 小时为计费单位；  
24 小时限价 4 元。  
3、凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。

图：《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》

详见湘潭市人民政府门户网站《关于印发《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知》：

[https://www.xiangtan.gov.cn/109/202/26291/26303/26450/content\\_1246263.html](https://www.xiangtan.gov.cn/109/202/26291/26303/26450/content_1246263.html)

停车场停车位共有 300 个。

A.白天临时车位根据湘潭目前的实际情况，根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》停车泊位收费标准，停车每个泊位按 4 元 / 小时平均值计算、每天 7:00-22:00，平均车位白天有效停车时间 3 小时、每年 365 天。以后每 5 年按上一阶段上涨 6%计取，使用率第 1~5 年为 80%，第 6~10 年为 85%，第 11~20 年为 90%。

B.夜间临时车位根据湘潭目前的实际情况，根据《湘潭

市机动车停放服务收费管理实施细则》停车泊位收费标准，停车每个泊位按 1 元 / 小时平均值计算、每天 22:00-7:00，平均车位每天有效停车时间 3 小时、每年 365 天。以后每 5 年按上一阶段上涨 6% 计取，使用率第 1 ~ 5 年为 80%，第 6 ~ 10 年为 85%，第 11 ~ 20 年为 90%。

#### （4）充电桩服务收费

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016 ~ 2020 年）》（详见湖南省人民政府网站中湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》的通知：[https://www.hunan.gov.cn/hnszf/xxgk/wjk/szfbgt/201608/t20160812\\_4825563.html](https://www.hunan.gov.cn/hnszf/xxgk/wjk/szfbgt/201608/t20160812_4825563.html)）及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）充电服务收费标准不得高于 0.8 元/kWh，本项目服务费暂按 0.7 元/kWh 测算，收费标准暂不考虑增长。根据电动汽车的电池容量，目前主流电动汽车的电池容量在 50 度左右，比如帝豪新能源是 43.5 至 52 度，小鹏汽车是 47.1 至 47.6 度，本项目每个充电桩每次充电暂按 40kWh 测算，工作日为 365 天，充电桩配备个数共 90 个。使用率第 1 ~ 5 年为 30%，第 6 ~ 10 年为 40%，第 11 ~ 20 年为 50%。

## 湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格[2014]1668号)精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

### 一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

(一) 对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

(二) 其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

(三) 电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

### 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

(一)、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

(二)、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

### 三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

图：《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）

详见湖南省发展和改革委员会官网中《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》：

[https://fgw.hunan.gov.cn/ztzl/yfxzzl/zcfg1/201805/t20180525\\_5274524.html](https://fgw.hunan.gov.cn/ztzl/yfxzzl/zcfg1/201805/t20180525_5274524.html)

# 雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目

## 收入预测表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	厂房出租收入	32,477.19	-	560.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,628.16	1,628.16	1,628.16	1,628.16
2	面积（m²）	-	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
3	租金（元/m²/月）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.20	21.20	21.20	21.20
4	出租月数	-		5.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	出租率（%）	-	-	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
6	研发中心和检验检测中心出租收入	10,149.86	-	175.00	420.00	420.00	420.00	420.00	508.80	508.80	508.80	508.80
7	面积（m²）	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
8	租金（元/m²/月）	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.50	26.50	26.50	26.50
9	出租月数	-		5.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
10	出租率（%）	-	-	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
11	物流仓库出租收入	4,059.65	-	70.00	168.00	168.00	168.00	168.00	203.52	203.52	203.52	203.52
12	面积（m²）	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
13	租金（元/m²/月）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.20	21.20	21.20	21.20

14	出租月数	-		5.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
15	出租率 (%)	-	-	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
16	广告收入	2,526.17	-	50.47	120.40	120.40	120.40	120.40	127.62	127.62	127.62	127.62
17	广告设立面积 (m²)	-	-	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00
18	单价 (元/ m² · 天)	-	-	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.36	6.36	6.36	6.36
19	使用天数	-	-	153.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
20	出租率	-	-	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
21	停车位收入	2,985.15	-	55.08	131.40	131.40	131.40	131.40	147.99	147.99	147.99	147.99
22	①白天停车收入	2,388.21	-	44.06	105.12	105.12	105.12	105.12	118.39	118.39	118.39	118.39
23	停车位个数	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
24	日收费 (元/个. 日)	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.72	12.72	12.72	12.72
25	服务天数 (日)	-	-	153.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
26	使用率	-	-	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
27	②夜间停车收入	596.94	-	11.02	26.28	26.28	26.28	26.28	29.60	29.60	29.60	29.60
28	停车位个数	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
29	日收费 (元/个. 日)	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.18	3.18	3.18	3.18
30	服务天数 (日)	-	-	153.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
31	使用率	-	-	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%

32	充电桩收入	753.83	-	11.57	27.59	27.59	27.59	27.59	36.79	36.79	36.79	36.79
33	使用率	-	-	30%	30%	30%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
34	使用天数（天）	-	-	153.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
35	服务费（元/度）	-	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
36	充电量（度/次）	-	-	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
37	数量（个）	-	-	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
38	合计	52,951.85	-	922.11	2,211.39	2,211.39	2,211.39	2,211.39	2,652.88	2,652.88	2,652.88	2,652.88

续上表

序号	收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	厂房出租收入	1,628.16	1,833.55	1,833.55	1,833.55	1,833.55	1,833.55	1,943.71	1,943.71	1,943.71	1,943.71	1,457.78
2	面积（m <sup>2</sup> ）	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
3	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	21.20	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
4	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9
5	出租率（%）	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
6	研发中心和检验检测中心出租收入	508.80	573.04	573.04	573.04	573.04	573.04	607.51	607.51	607.51	607.51	455.63
7	面积（m <sup>2</sup> ）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
8	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	26.50	28.09	28.09	28.09	28.09	28.09	29.78	29.78	29.78	29.78	29.78
9	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9
10	出租率（%）	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

11	物流仓库出租收入	203.52	229.19	229.19	229.19	229.19	229.19	242.96	242.96	242.96	242.96	182.22
12	面积 (m <sup>2</sup> )	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
13	租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	21.20	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
14	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9
15	出租率 (%)	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
16	广告收入	127.62	135.28	135.28	135.28	135.28	135.28	143.39	143.39	143.39	143.39	106.07
17	广告设立面积(m <sup>2</sup> )	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00	733.00
18	单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)	6.36	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
19	使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	270.00
20	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
21	停车位收入	147.99	166.06	166.06	166.06	166.06	166.06	176.01	176.01	176.01	176.01	130.20
22	①白天停车收入	118.39	132.85	132.85	132.85	132.85	132.85	140.83	140.83	140.83	140.83	104.17
23	停车位个数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
24	日收费(元/个·日)	12.72	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29
25	服务天数(日)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	270.00
26	使用率	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
27	②夜间停车收入	29.60	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	35.18	35.18	35.18	35.18	26.03
28	停车位个数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
29	日收费(元/个·日)	3.18	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
30	服务天数(日)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	270.00

31	使用率	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
32	充电桩收入	36.79	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	34.02
33	使用率	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
34	使用天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	270.00
35	服务费（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
36	充电量（度/次）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
37	数量（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
38	合计	2,652.88	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	3,159.58	3,159.58	3,159.58	3,159.58	2,365.93



## (二) 项目预期成本预测

1、直接工资及福利费用：根据《2023 年湘潭市城镇单位从业人员年平均工资情况》(湘潭市统计局)，湘潭市 2023 年城镇非私营单位从业人员年平均工资 84679 元。

### 2023年湘潭市城镇单位就业人员年平均工资情况

湘潭市湘潭市统计局 xttj.xiangtan.gov.cn 发布时间: 2024-06-20 16:29

根据年度统计，经国家、省统计局审核认定，2023年湘潭市城镇非私营单位和私营单位就业人员年平均工资分别为84679元和60183元。

扫一扫在手机打开当前页



评论 有用(43)

分享到:

【来源: 湘潭市统计局】 【责任编辑: tj】 【网站纠错】 【打印本页】 【关闭窗口】

根据项目运营方案，主要对接承租方反应房屋使用情况，并适时监督房屋的使用安全，管理人员暂按定员 15 人，年直接工资 8.5 万元/人，考虑福利费，年直接工资及福利费用按 9.2 万元/人估算，以后每 5 年按上一阶段上涨 10%计取。

2、修理费：按固定资产折旧费的约 5%计取。固定资产按直线法进行折旧，折旧年限 20 年，不计残值。

3、管理费用：管理费用包括工会经费、教育经费、业务招待费等和其他费用，按营业收入的 10%取值。

## 2、增值税税金及附加

(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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)\*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

（2）城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

（3）教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

（4）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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 30%后的余值作为

计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

### 雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目 成本预测表

单位：万元

序号	成本类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	职工薪酬	3,075.87	57.50	138.00	138.00	138.00	138.00	151.80	151.80
2	维修费	1,750.24	38.05	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32
3	管理费用	5,295.19	92.21	221.14	221.14	221.14	221.14	265.29	265.29
4	税金及附加	<b>6,511.56</b>	67.20	161.28	161.28	161.28	161.28	195.38	195.38
5	合计	<b>16,632.85</b>	<b>254.96</b>	<b>611.74</b>	<b>611.74</b>	<b>611.74</b>	<b>611.74</b>	<b>703.78</b>	<b>703.78</b>

续上表

序号	成本类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	职工薪酬	151.80	151.80	151.80	166.98	166.98	166.98	166.98
2	维修费	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32
3	管理费用	265.29	265.29	265.29	298.31	298.31	298.31	298.31
4	税金及附加	195.38	195.38	195.38	220.03	440.33	518.24	518.24
5	合计	<b>703.78</b>	<b>703.78</b>	<b>703.78</b>	<b>776.63</b>	<b>996.94</b>	<b>1,074.85</b>	<b>1,074.85</b>

续上表

序号	成本类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	职工薪酬	166.98	183.68	183.68	183.68	183.68	137.76
2	维修费	91.32	91.32	91.32	91.32	91.32	68.49
3	管理费用	298.31	315.96	315.96	315.96	315.96	236.59
4	税金及附加	518.24	548.97	548.97	548.97	548.97	411.38
5	合计	<b>1,074.85</b>	<b>1,139.93</b>	<b>1,139.93</b>	<b>1,139.93</b>	<b>1,139.93</b>	<b>854.22</b>

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目预期总收入 52,951.85 万元，预期运营成本 16,632.85 万元，项目净收益 36,319.00 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目，本次拟发行专项债券 4,100.00 万元，未来拟发行专项债券 10,200.00 万元，根据 2025 年 3 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 2.55%，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。

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目	2025 年 4 月	-	4,100.00	-	4,100.00	-	-
	2025 年 10 月	4,100.00	10,200.00	-	14,300.00	52.28	52.28
	2026 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2027 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2028 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2029 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2030 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2031 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2032 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65

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
	2033 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2034 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2035 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2036 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2037 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2038 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2039 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2040 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2041 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2042 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2043 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2044 年	14,300.00	-	-	14,300.00	364.65	364.65
	2045 年 4 月	14,300.00	-	4,100.00	14,300.00	182.33	4,282.33
	2045 年 10 月	10,200.00	-	10,200.00	10,200.00	130.05	10,330.05
	合计	-	14,300.00	14,300.00	-	7,293.00	21,593.00

### （三）项目融资平衡情况

雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目偿债资金来源为出租收入、广告收入、停车收入、充电桩服务收费等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 36,319.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施	36,319.00	14,300.00	21,593.00	1.68

施建设项目				
-------	--	--	--	--

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）审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到项目净收益、融资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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.68	1.85
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.74	1.68	1.6

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.63，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。项目计算期内按半年付息，债券到期一次还本，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

序号	项目	建设期			运营期	
		2024 年	2025 年	2026 年 1—7 月	2026 年 8—12 月	2027 年
1	现金流入	5,800.64	15,500.00	6,094.36	922.11	2,211.39
1.1	资本金	5,800.64	1,200.00	6,094.36	-	-
1.2	债券资金流入	-	14,300.00	-	-	-
1.3	运营收入	-	-	-	922.11	2,211.39
1.4	回收固定资产余 值	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-
2	现金流出	5,800.64	15,500.00	6,094.36	406.90	976.39
2.1	建设投资	5,800.64	15,447.73	5,881.65	-	-
2.2	运营成本	-	-	-	187.76	450.46
2.3	税金及附加	-	-	-	67.20	161.28
2.4	运营期利息	-	52.28	212.71	151.94	364.65
2.5	债券本金	-	-	-	-	-
3	净现金流量	-	-	-	515.21	1,235.00
4	累计净现金流量	-	-	-	515.21	1,750.22

续上表

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,211.39</b>	<b>2,211.39</b>	<b>2,211.39</b>	<b>2,652.88</b>	<b>2,652.88</b>	<b>2,652.88</b>	<b>2,652.88</b>
1.1	资本金	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	2,211.39	2,211.39	2,211.39	2,652.88	2,652.88	2,652.88	2,652.88
1.4	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>976.39</b>	<b>976.39</b>	<b>976.39</b>	<b>1,068.43</b>	<b>1,068.43</b>	<b>1,068.43</b>	<b>1,068.43</b>
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	450.46	450.46	450.46	508.40	508.40	508.40	508.40
2.3	税金及附加	161.28	161.28	161.28	195.38	195.38	195.38	195.38
2.4	运营期利息	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,235.00</b>	<b>1,235.00</b>	<b>1,235.00</b>	<b>1,584.45</b>	<b>1,584.45</b>	<b>1,584.45</b>	<b>1,584.45</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,985.22</b>	<b>4,220.22</b>	<b>5,455.23</b>	<b>7,039.67</b>	<b>8,624.12</b>	<b>10,208.57</b>	<b>11,793.01</b>

续上表



序号	项目	运营期											合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	现金流入	2,652.88	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	3,159.58	3,159.58	3,159.58	3,159.58	2,365.93	80,346.85
1.1	资本金												13,095.00
1.2	债券资金流入												14,300.00
1.3	运营收入	2,652.88	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	2,983.10	3,159.58	3,159.58	3,159.58	3,159.58	2,365.93	52,951.85
1.4	回收固定资产余值												-
1.5	流动资金回收												-
2	现金流出	1,068.43	1,141.28	1,361.59	1,439.50	1,439.50	1,439.50	1,504.58	1,504.58	1,504.58	1,504.58	15,466.59	65,355.87
2.1	建设投资												27,130.02
2.2	运营成本	508.40	556.61	556.61	556.61	556.61	556.61	590.95	590.95	590.95	590.95	442.84	10,121.29
2.3	税金及附加	195.38	220.03	440.33	518.24	518.24	518.24	548.97	548.97	548.97	548.97	411.38	6,511.56
2.4	运营期利息	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	312.38	7,293.00
2.5	债券本金		-		-							14,300.00	14,300.00
3	净现金流量	1,584.45	1,841.82	1,621.52	1,543.61	1,543.61	1,543.61	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	-13,100.66	14,990.98

序号	项目	运营期											合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
4	累计净现金流量	13,377.46	15,219.28	16,840.80	18,384.41	19,928.02	21,471.63	23,126.63	24,781.64	26,436.64	28,091.65	14,990.98	14,990.98

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：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，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。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

## **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

此外，由于资金筹集不到位、项目实施的某些环节或整个项目的时间延误而未能使项目如期投入运营，可能导致项

目收益不达预期。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理，加大对资金运行情况的监控，加强成本控制与资金使用效率，可以在很大程度上规避由于项目收益与预期存在差异带来的损失。

## 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〕205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〕205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

本项目主管部门是雨湖高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照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《雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



雨湖高新技术产业开发区管理委员会



2025年4月18日



# 湖南省韶山市 2025 年政府专项债券项目 预期收益与融资 平衡方案

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目

**2025 年湖南省政府专项债券**  
**韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目预期收益与融资**  
**平衡方案**

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目，拟申请发行政府专项债券资金总额为 5,800.00 万元，拟申请发行期限为 15 年。  
本次发行金额及期限如下：

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
韶山市天鹅山 片区智慧停车 场建设项目	2025 年湖南省政 府专项债券(七期)	4,100.00	15 年	韶山市城乡建设 和交通运输局

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

韶山市位于湖南省中部偏东的湘中丘陵区，湘乡、宁乡、湘潭交界处，是中华人民共和国的缔造者之一、中国各族人民的伟大领袖毛泽东主席的故乡。韶山市既是重要的革命纪念地，全国青少年革命传统教育基地，国家重点革命文物保护单位，也是享誉中外的景色秀丽的旅游胜地。韶山市下辖韶山乡、清溪镇、银田镇、杨林乡四个乡镇，面积247平方公里，人口将近12万。2024年全市地区生产总值123.54亿元，增长5.7%。2022年至2024年，韶山市分别完成一般公共预算收入7.08亿元、7.40亿元和7.49亿元；政府性基金收入分别完成11.26亿元、11.95亿元和8.93亿元。

韶山市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	115.56	114.52	123.54
居民人均可支配收入（元）	46,144.00	48,627.00	51,144.00
一般公共预算收入	7.08	7.40	7.49
政府性基金收入	11.26	11.95	8.93
其中：国有土地出让收入	10.55	11.14	8.85
政府性基金支出	15.13	12.91	12.41
其中：国有土地出让支出	9.66	10.08	7.83

注：数据来源于湘潭市统计局与韶山市统计局。

## (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
韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目	1.本项目总投资8,985.80万元; 2.项目地点位于在韶山市天鹅山片区; 3.项目建设期为12个月(2025年5月至2026年4月)。	本项目拟在韶山市天鹅山片区新建5处生态停车场,总用地面积39529.41 m <sup>2</sup> ,停车位共计1200个,配套建设充电桩360个。主要包括场地平整39529.41 m <sup>2</sup> ,场地硬化33600.00 m <sup>2</sup> ,建设出入口智能道闸、智慧停车系统、停车诱导系统等,购置安装360个120KW直流充电桩,电力电缆等变配电系统安装,以及安防系统、防雷接地系统、消防等配套设施建设。	韶山市城乡建设和交通运输局	1、韶山市发展和改革局《关于韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》(韶发改审批[2024]230号); 2、韶山市城乡建设和交通运输局《韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目初步设计批复》(韶住建初审发[2024]151号); 3、《韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目概算总投资的批复》(韶发改审批[2024]66号)

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目已经通过湖南湘达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、有利于进一步提升韶山市的经济实力,带动相关产业的

发展。该项目选址韶山市，项目建设将不仅大大促进韶山市经济社会发展，对韶山市经济社会的发展都将起到积极的促进作用。项目建成后，不仅增加本区的财政收入，而且为国家提供可观的税收，同时通过该产品的运营，带动新能源充电桩行业的发展和繁荣，对推动本区经济良性、健康发展，促进地方经济的高效、快速腾飞具有重要意义

2、为社会提供就业岗位，带动当地居民增收致富。就业是民生之本，当前我国正在进行产业结构调整和产业升级，在这过程中不可避免的造成部分人员下岗，因此，广开就业渠道、解决下岗职工和待业人员就业问题已成为当前各级政府的头等大事。本项目建成后能新增就业岗位上百个，多数从周边地区招聘，一定程度的缓解了劳动力的就业问题，对维护当地的社会安定团结能起到一定的积极作用。

## （二）社会效益分析

### 1、利于改善区域基础配套环境，消除安全隐患

该项目的建设，不但可以有效地解决城市交通存在的诸多问题和矛盾，优先发展新能源汽车和新能源公共交通，而且可以促进城市的发展和城市结构的优化，有利于城市功能的实现。该项目对于城市总体规划的支持主要表现在优化城市空间布局，促进土地开发利用，引导城市发展等方面。该项目的建设将影响城市土地发展的空间方向和功能水平，将有利于城市空间布局的实施，城市规划的目标更容易实现。作为最重要的城市基础设施之一，该项目的建设提高了土地的可达性，可以引导城市发展的方向，提升城市功能，同时方便土地使用，增加土地价值，是开发土地的有力手段。



停车难问题是当前“城市病”的突出表现，由此引发的占道停车等大量交通违法行为，侵占公共空间，影响了人民群众正常的生活秩序和生活质量，造成交通状况的日益恶化。本项目实施后，将促进规范停车，减少占道停车，恢复道路通行功能，是缓解交通拥堵、改善居民生活环境的重要措施

## 2、利于推动区域经济发展，保护当地生态环境

工程建设期需要大量人力资源，可以解决本地部分人口就业问题。同时工程建设所需要大量的工程与设备材料，对带动地方经济发展，增加当地就业机会，促进地方运输业繁荣都具有积极作用。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复等审批工作已经完成，相关投资已经纳入韶山市人民政府年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为停车场、充电桩项目等，不涉及新增特许经营、PPP 等内容，无需另行审批，不违反债务管理规定。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 8,985.80 万元，计划申报政府专项债券金额 5,800.00 万元，占比 64.55%。项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.43 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 5,800.00 万元需求额度具有合理性。

### （五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事

前绩效评估)》显示,从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理;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合理。本项目满足事前绩效评估要求

评估工作组通过项目资料收集、现场调研、查阅项目相关资料、咨询专家等多种方式,采用因素分析、公众评判、文献法等方法对项目绩效目标进行合理性分析。本项目绩效目标明确,绩效目标与预计解决的问题、现实需求相对匹配,绩效指标可衡量,指标值科学合理。

综前,本项目建设内容符合专项债资金投向领域,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。

#### (六) 项目存续期

项目建设期为 2025 年 5 月至 2026 年 4 月,调整试运行完毕后,自 2026 年 8 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》,一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级:一级耐久年限为 100 年以上,适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑);二级耐久年限为 50~100 年,适用于一般建筑;三级耐久年限为 25~50 年,适用于次要建筑;四级耐久年限为 15 年以下,适用于临时性建筑,其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主,先阶段根

据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑最低使用年限 15 年，即自 2026 年 8 月至 2041 年 12 月。

### （七）项目绩效目标

项目绩效目标	本项目拟在韶山市天鹅山片区新建 5 处生态停车场，总用地面积 39529.41 m <sup>2</sup> ，停车位共计 1200 个，配套建设充电桩 360 个。主要包括场地平整 39529.41 m <sup>2</sup> ，场地硬化 33600.00 m <sup>2</sup> ，建设出入口智能道闸、智慧停车系统、停车诱导系统等，购置安装 360 个 120KW 直流充电桩，电力电缆等变配电系统安装，以及安防系统、防雷接地系统、消防等配套设施建设。				
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	停车位	个	1200
			充电桩设备	个	360.00
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	月	12
		成本指标	项目总投资	万元	8985.80
	效益指标	经济效益指标	促进区域经济发展	本项目的实施,将进一步完善停车设施和充电设施,提升城市运行效率和增强城市综合竞争力,促进区域经济发展	
		社会效益指标	缓解停车难、充电设施不足	有效缓解停车难、充电设施不足的问题	
			改善交通状况	项目区周边占道停车等违规停车现象明显减少,提高道路通行能力	
		生态效益指标	改善生活环境	改善城市环境,提升城市形象,进而吸引外界投资	
		可持续影响指标	推动社会发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	满意度	≥90%	≥90%

## 三、项目投资概算及资金筹措方案

### （一）项目投资概算

#### 1、投资概算依据

##### （1）工程费用

1) 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，2016 年）；

2) 《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》



(湖南省财政厅湘财建〔2001〕60号)；

3)《湖南省建筑工程概算定额》(湘建价〔2018〕43号)；

4)《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》(2020)；

5)人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2019〕130号)；

6)国家及当地政府相关工程造价法律法规文件；

7)《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

8)湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)的通知(湘建价〔2022〕146号)；

9)当地有关技术经济指标。

## (2) 设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考湘潭市目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

## (3) 工程建设其他费用

1)建设单位管理费按财政部财建[2016]504号文估算；

2)勘察设计费收费标准按照《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)、发改价格[2015]299号文计取；

3)工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》(湘监协[2016]2号)的通知、发改价格[2015]299号文计取；

4)建设工程交易服务费按湘价服(2019)366号计取；

5) 前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等, 按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号文)、发改价格[2015]299号文计取;

6) 环境影响咨询费按设计费的 8%计取;

7) 劳动安全卫生评审费按建安工程费 0.1%计算;

8) 工程保险费按建安工程费 0.3%计算;

9) 场地准备及临时设施费按建安工程费 0.5%计算。

#### (4) 预备费

本项目基本预备费按第一, 二部分费用合计的 8%计算。

#### 2、项目投资概算具体情况

本项目总投资约 8985.80 万元, 其中: 工程费用 7363.86 万元, 工程建设其他费用 691.91 万元, 预备费 644.28 万元, 建设期利息 285.75 万元。

项目投资构成情况表如下:

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单 位	工程 量	单方造价 (元)	备注
		建筑工 程	设备购 置	安装工 程	其他费 用					
一	工程费用	1864.12	5029.78	944.40	0.00	7838.30				
(一)	停车场工程	1510.24	505.50	138.00	0.00	2153.74				
1	场地平整	197.65				197.65	m <sup>2</sup>	39529.41	50	
2	场地硬化	1176.00				1176.00	m <sup>2</sup>	33600.00	350	
3	给排水工程		141.12	60.48		201.60	m <sup>2</sup>	33600.00	60	
4	供电电及照明工程		164.64	70.56		235.20	m <sup>2</sup>	33600.00	70	
5	绿化工程	118.59				118.59	m <sup>2</sup>	5929	200	
6	车位划线	18.00				18.00	个	1200	150	
7	环境监控		9.03	3.87		12.90	处	60	2150	
8	车牌识别摄像机		2.80	1.20		4.00	台	20	2000	
9	控制机		8.00			8.00	个	10	8000	
10	出入口智能道闸		3.36	1.44		4.80	套	10	4800	
11	交换机		0.50			0.50	个	10	500	
12	收费指示牌		1.05	0.45		1.50	个	10	1500	
13	停车收费管理系统		90.00			90.00	项	1	900000	
14	停车诱导系统		85.00			85.00	项	1	850000	
(二)	充电桩工程	353.88	4524.28	806.40	0.00	5684.56				
1	120KW 直流充电 桩设备		2520.00			2520.00	个	360	70000	
2	充电桩混凝土基础	144.00				144.00	个	360	4000	
3	防撞柱	20.88				20.88	个	360	580	
4	充电桩雨棚	189.00	54.00	27.00		270.00	m <sup>2</sup>	5400	500	
5	630KV 箱变		932.40	399.60		1332.00	台	72	185000	
6	电力电缆等配套		756.00	324.00		1080.00	个	360	30000	
7	安防系统		42.00	18.00		60.00	套	1	600000	

单位：万元

8	防雷接地系统	88.20	37.80		126.00	个	360	3500	
9	消防	31.68			31.68				
9.1	手提式灭火器	6.48			6.48	个	432	150	
9.2	成品沙箱	25.20			25.20	个	72	3500	
10	充电桩运营管理平台	100.00			100.00	项	1	1000000	
二	工程建设其他费用								
1	建设单位管理费			736.24	736.24				财建[2016]504号
2	工程设计费			114.06	114.06				计价格(2002)10号+发改价格[2015]299号
3	工程勘察费			237.40	237.40				计价格(2002)10号+发改价格[2015]299号
4	工程监理费			49.00	49.00				湘监协[2016]2号
5	招标代理服务费用			177.76	177.76				计价格(2002)1980号
6	概算审核费			26.23	26.23				湘建价协[2016]25号
7	结算审核费			6.57	6.57				湘建价协[2016]25号
8	建设工程交易服务费			22.26	22.26				湘价服(2009)157号
9	项目前期工作咨询费			4.70	4.70				计价格(1999)1283号
10	竣工图编制费			11.07	11.07				按设计费×8%
11	环境影响咨询服务费			9.80	9.80				计价格(2002)125号
12	劳动安全卫生评审费			6.85	6.85				按建安工程费×0.1%
13	工程保险费			7.84	7.84				按建安工程费×0.3%
14	场地准备及临时设施费			23.51	23.51				按建安工程费×0.5%
三	预备费			39.19	39.19				
1	基本预备费			685.96	685.96				(一+二)×8%
四	静态投资	1864.12	944.40	1422.20	9260.50				

五	财务费用（建设期利息）						304.50					
六	总投资	1864.12	5029.78	944.40	1726.70	9565.00						

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。



韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目总投资金额为 8,985.80 万元，2025 年计划投资 7,500.00 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	前期投入	2025 年	2026 年
韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目	8,985.80	0.00	7,500.00	1,485.80

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年月度投资使用计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	1500.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	1500.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1100.00	500.00	1000.00	700.00	700.00	500.00	7,500.00
1100.00	0.00	1000.00	700.00	0.00	0.00	5,800.00

## （二）资金筹措方案

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 8,985.80 万元，其中，财政资金 3,185.80 万元（资本金随项目进度到位），占投资总额的 35.45%；拟申请发行政府专项债券资金

5,800.00 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 4,100.00 万元，未来拟申请发行 1,700.00 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	
韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目	8,985.80	3,185.80	0.00	4,100.00	0.00	1,700.00	0.00	0.00	15

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

本项目收入主要来源于充电桩收入、停车位出租收入。

##### 1、充电桩充电服务收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施建设与运营管理暂行办法》（湘政办发【2016】59号）中规定：大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场按照不低于车位数量 20.00% 的比例配建充电设施或预留建设安装条件；对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，必须单独装表计量，执行大工业用电价格，2020 年前暂免收基本电费，其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价；充电设施运营企业可向用户收取充电服务费，充电服务费收取标准由湖南

省发改委核定。

同时根据湖南省发展和改革委员会出具的湘发改价商【2018】407号文件《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016—2020年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费用，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商【2015】340号）执行，每千瓦时标准为0.80元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据周边市场实际情况充电服务费在0.4-0.5元/kWh区间，本项目充电服务费单价按照0.4元/kWh计算。

本项目新增充电桩数量共360个，均为120kW直流充电桩。根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率第一年按40%，年增长率保守按5%计，增长至2030年保持在60%不变。充电桩时间利用率，考虑到近年新能源汽车的保有量连年激增，运营期每年按3次/天计取，年经营天数按360天计算。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会  
关于我省电动汽车用电价格政策  
有关问题的通知

各相关单位

为促进电动汽车推广应用，根据国家发展改革委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事宜通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行一般工商业及其他“类”用电价格。

（三）电动汽车充电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，根据成本合理情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可参照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充电设施用电以及充电服务价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省发展和改革委员会  
2018年3月25日



序号	充电站名称	充电桩服务费 (元/kwh)	备注
1	湖南省湘潭市韶山市故园路	0.5	 <p>汽车充电站(韶山佳美酒店充电站故居景区店)</p> <p>小区</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00</p> <p>距市中心45.9公里 韶山市 湖南省湘潭市韶山市故园路</p> <p>领取 25 元加油券</p> <p>电站信息</p> <p>快充 1 个</p> <p>新电途 &gt; ¥1.30/度 扫码</p> <p>高德充电桩信息和路由由新电途第三方为您提供, 请以服务商实际信息和范围为准。服务公示和须知 &gt;</p> <p>精选活动</p> <p>周边 收藏 分享 订酒店 导航 路线</p>
2	湖南省湘潭市韶山市韶山乡黄田村	0.5	 <p>国家电网汽车充电站(湖南省湘潭市韶山市黄田村黄田家庭农场公共充电站)</p> <p>充电站</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00</p> <p>距市中心50.4公里 韶山市 湖南省湘潭市韶山市韶山乡黄田村</p> <p>领取 25 元加油券</p> <p>电站信息</p> <p>快充 2 个</p> <p>(参照停车场收费标准)</p> <p>e充电 &gt; ¥1.28/度 扫码</p> <p>高德充电桩信息和路由由e充电第三方为您提供, 请以服务商实际信息和范围为准。服务公示和须知 &gt;</p> <p>周边 收藏 分享 订酒店 导航 路线</p>

3	湖南省 湘潭市 韶山市 厦门路 供电公司本部	0.4-0.5	<div></div>	<div></div>
---	------------------------------------	---------	--	--

2、停车位出租收入

停车车位数：本项目新建停车位 1200 个，根据项目培育情况，拟定运营期第 1 年负荷率为 40%，逐年递增 10%直至 80%；

租赁单价：根据《湘潭市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停

车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，地上停车场每个车位收费预测为 15 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

地上道路停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

## （二）项目收入预测

根据《韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目可行性研究报告》，韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目建设期为 2025 年 5 月至 2026 年 4 月，债券存续期内，测算运营期为 2026 年 8 月至 2039 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 21,508.32 万元，项目各年度收入详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元																
序 号	项 目	合 计	2026 年 8 月-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	充电桩 电 服 务 收 入	14,307. 84	311.0 4	839.81	933.12	1,026.4 3	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4	1,119.7 4
1.1	收费 单价 (元 /kwh)		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
1.2	年充 电量 (万 kwh)		777.6 0	2,099.5 2	2,332.8 0	2,566.0 8	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6	2,799.3 6
1.3	充电 桩数 量 (个)		360.0 0	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.3. 1	120kw 直流		360.0 0	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.4	充电 日时 长(h/ 个·天)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1.5	使用 率		40.00 %	45.00 %	50.00 %	55.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %



2	停车场出租收入	7,200.48	108.00	328.86	400.55	474.32	550.21	558.46	566.84	575.34	583.97	592.73	601.62	610.65	619.81	629.11
2.1	收费单价(元/天)		15.00	15.23	15.45	15.69	15.92	16.16	16.40	16.65	16.90	17.15	17.41	17.67	17.93	18.20
2.2	停车场数量		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
2.3	使用率		40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	合计	21,508.32	419.04	1,168.67	1,333.67	1,500.75	1,669.95	1,678.21	1,686.58	1,695.09	1,703.72	1,712.48	1,721.37	1,730.39	1,739.55	1,748.85

(三) 项目预期成本预测

根据本项目可行性研究报告并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及增值税税金及附加，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、设备检修维护费及相关管理费。具体分析如下：

(1) 工资及福利费

按照本项目新建充电桩的分布情况，则项目建成后计划安排运营人员等共计 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 6.10 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局    发布时间：2024-06-19    字体大小：    | 打印本页 

2023年，湖南省城镇<sup>[1]</sup>私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元，名义增长<sup>[2]</sup>8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

## 2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22

字体大小：    | 打印本页 

单位：元、%		
行业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

### (2) 设备检修维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(2008)，项目固定资产修理费率取 2%-2.5%，考虑到未来项目使用率的提升，本项目设备检修维护费按工程费的 2.5%计取。

### (3) 其他费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 10%计算。

## 2、相关税费

(1) 增值税：本项目的收入按照增值税率 13%。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

(2) 税金及附加：根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照上述测算，韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目在债券存续期内，预计成本支出 10,264.47 万元。详见下表：



项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目 类型	合计	2026 年 8 月-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、运 营成 本	7,799.88	199.80	501.31	523.46	545.99	568.91	575.92	583.12	590.53	598.14	605.97	614.02	622.30	630.82	639.58
工资 及福 利	3,020.05	76.25	188.49	194.14	199.97	205.97	212.15	218.51	225.07	231.82	238.77	245.94	253.31	260.91	268.74
设备 检修 维护 费	2,629.00	81.65	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95	195.95
管理 费	2,150.83	41.90	116.87	133.37	150.08	167.00	167.82	168.66	169.51	170.37	171.25	172.14	173.04	173.96	174.88
二、增 值税 税金 及附 加	2,464.60	0.00	0.00	0.00	21.27	238.80	239.98	241.18	242.40	243.63	244.88	246.16	247.45	248.76	250.09
增值 税	2,240.54	0.00	0.00	0.00	19.34	217.09	218.17	219.26	220.36	221.48	222.62	223.78	224.95	226.14	227.35
销项 税额	2,796.08	54.48	151.93	173.38	195.10	217.09	218.17	219.26	220.36	221.48	222.62	223.78	224.95	226.14	227.35
进项 税额	555.54	54.48	151.93	173.38	175.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金 及附 加	224.05	0.00	0.00	0.00	1.93	21.71	21.82	21.93	22.04	22.15	22.26	22.38	22.50	22.61	22.74
合计	10,264.47	199.80	501.31	523.46	567.27	807.72	815.90	824.30	832.92	841.77	850.86	860.18	869.75	879.58	889.66

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 21,508.32 万元，预期总支出合计 10,264.47 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 11,243.85 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目总投资金额为 8,985.80 万元，拟申请政府专项债券 5,800.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 5,800.00 万元，发行期限 15 年，未来拟申请发行政府专项债券资金 0.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，15 年期债券的预测利率为 2.36%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。

综合考虑项目融资情况，韶山市天鹅山片区智慧停车场建设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	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 4 月	0.00	4100.00		4100.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	4100.00	1700.00		5800.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	5800.00			5800.00	48.38	48.38
2026 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2027 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2028 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2029 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2030 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2031 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2032 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2033 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2034 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2035 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2036 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2037 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2038 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2039 年	5800.00			5800.00	136.88	136.88
2040 年 3 月	5800.00			5800.00	20.06	20.06
2040 年 5 月	5800.00		4100.00	1700.00	48.38	4148.38
2040 年 9 月	1700.00		1700.00		20.06	1720.06
合计		5800.00	5800.00	0.00	2053.20	7853.20

### (三) 项目融资平衡情况

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目偿债资金来源为充电桩收入、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 11,243.85 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43 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	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目	11,243.85	5,800.00	7853.20	1.43

同时，韶山市天鹅山片区智慧停车场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	1.16	1.43	1.71
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.43	1.30

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 1.16，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 1.30，仍能通过压力测试。

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

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	现金流入	30,494.12	7,500.00	1,904.84	1,168.67	1,333.67	1,500.75	1,669.95	1,678.21	1,686.58	
1.1	资本金	3,185.80	1,700.00	1,485.80							
1.2	债券资金流入	5,800.00	5,800.00								
1.3	运营收入	21,508.32		419.04	1,168.67	1,333.67	1,500.75	1,669.95	1,678.21	1,686.58	
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	26,829.71	7,500.00	1,685.60	638.19	660.34	704.15	944.60	952.78	961.18	
2.1	建设投资	8,985.80	7,500.00	1,485.80							
2.2	运营成本	7,799.88		199.80	501.31	523.46	545.99	568.91	575.92	583.12	
2.3	税金及附加	2,464.60		0.00	0.00	0.00	21.27	238.80	239.98	241.18	
2.4	运营期利息	1,779.44		0.00	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88	
2.5	债券本金	5,800.00									
3	净现金流量		0.00	219.24	530.48	673.33	796.61	725.36	725.43	725.40	
4	累计净现金流量		0.00	219.24	749.72	1,423.05	2,219.66	2,945.01	3,670.44	4,395.84	

续上表：

序号	项目	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
1	现金流入	1,695.09	1,703.72	1,712.48	1,721.37	1,730.39	1,739.55	1,748.85	0.00		
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	1,695.09	1,703.72	1,712.48	1,721.37	1,730.39	1,739.55	1,748.85	0.00		
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2	现金流出	969.80	978.65	987.74	997.06	1,006.63	1,016.46	1,026.54	5,800.00		
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	590.53	598.14	605.97	614.02	622.30	630.82	639.58	0.00		
2.3	税金及附加	242.40	243.63	244.88	246.16	247.45	248.76	250.09	0.00		
2.4	运营期利息	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88			
2.5	债券本金								5,800.00		
3	净现金流量	725.28	725.07	724.74	724.31	723.76	723.10	722.31	-5,800.00		
4	累计净现金流量	5,121.13	5,846.19	6,570.94	7,295.25	8,019.01	8,742.10	9,464.41	3,664.41		

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，社会稳定问题的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：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**

韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目的主管部门是韶山市城乡建设和交通运输局。

项目主管部门将负责按照本次政府专项债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好政府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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《湖南省韶山市 2025 年政府专项债券韶山市天鹅山片区智慧停车场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

韶山市城乡建设和交通运输局



韶山市财政局



2025 年 4 月 17 日