

# 湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 26,000.00 万元，其中君山区 4,000.00 万元、湘阴县 22,000.00 万元。各县市区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
君山区	君山产业开发区“五好园区”建设项目	4,000.00	15
小计	-	<b>4,000.00</b>	-
湘阴县	湘阴县虞公港铁路专用线工程	22,000.00	30
小计	-	<b>22,000.00</b>	-
合计	-	<b>26,000.00</b>	-

岳阳市君山区2025年专项债券  
君山产业开发区“五好园区”建设项目  
预期收益与融资平衡方案

君山产业开发区“五好园区”建设项目拟发行专项债券 17,600.00 万元，本次拟申请发行 4,000.00 万元，本次发行具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
君山产业开发区“五好园区”建设项目	2025年湖南省政府专项债券（十二期）	4,000.00	15	岳阳市君山产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

君山区位于湖南省东北部，是1996年经国务院批准设立，由原国营君山农场、国营钱粮湖农场撤并而成的县级行政区，是岳阳市中心城区三大组成部分之一。全区总面积718.2平方公里，下辖4镇1街道1农场，分别为广兴洲镇、许市镇、钱粮湖镇、良心堡镇、柳林洲街道、芦苇总场。

全区户籍人口242,044人，总户数103,542户。其中，城镇人口135,000人，乡村人口107,044人；男性122,596人，女性119,448人；0-17岁年龄段43,096人，比上年下降1%，占总人口比为17.8%；18-34岁43,363人，占比17.9%；35-60岁102,220人，占比42.2%，60岁以上53,392人，占比22.1%；户籍人口城镇化率为55.8%，常住人口城镇化率为55.89%。

君山区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	190.01	192.7	217.48
居民人均可支配收入（元）	34297	36349	38030
一般公共预算收入	4.16	5.05	5.47
政府性基金收入	6.36	9.53	3.08
其中：国有土地出让收入	6.18	1.34	0.58
政府性基金支出	8.79	11.01	3.86
其中：国有土地出让收入支出	5.56	0.94	0.48

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

(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
君山产业开 发区“五好园 区”建设项 目)	项目计划投资 25,461.74万元， 建设地点位于君 山区昌泰路以 东、岳华路以南、 富岗路以西、荣 兴路以北。项目 建设期为2024年 10月-2025年12 月	项目建设用地面积 88,798.79m²，总建筑面积 148,992.72m²，其中：1#、 2#、3#、7#、8#、9#、10# 栋为食品加工丙类厂房， 单栋厂房建筑面积： 19,156.62m²；5#栋为配套 用房，包含配套宿舍、办 公、食堂，建筑面积 14,736.40m²；4#栋为门卫 室，建筑面积47.74m²； 6#栋为垃圾站，建筑面积 112.24m²。	岳阳市君山产 业开发区管理 委员会	1、《关于君山产业开发区“五好园区” 建设项目可行性研究报告的批复》（岳 君发改审〔2022〕45号）； 2、《关于君山产业开发区“五好园区” 建设项目（一期）概算总投资的批复》 （岳君发改概审〔2024〕10号）； 3、《君山产业开发区“五好园区”建设 项目（一期）初步设计批复》（岳君建 初审〔2024〕04号）。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位做出一定的贡献。

(二) 社会效益分析

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越来越表现为

以城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只要全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动权。

近年来，君山区经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，现城区内已无可供成片开发的土地，企业新建、扩建缺乏场地，制约了君山区的发展，急需寻找新的发展空间。总之，君山区城市框架相对较小、综合功能也不够完善，城市化水平不高等因素制约君山区的发展。要实现区委、区政府提出的城市化目标，任务非常艰巨。

本项目的建设通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。产业开发区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移。同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快君山区的城市化进程。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目立项批复情况**

本项目已取得《关于君山产业开发区“五好园区”建设项目可行性研究报告的批复》（岳君发改审〔2022〕45号）。

#### **2、前期工作开展情况**

项目已取得《关于君山产业开发区“五好园区”建设项目（一期）概算总投资的批复》（岳君发改概审〔2024〕10号）、《君山产业开发区“五好园区”建设项目（一期）初步设计批复》（岳君建初审〔2024〕04号）等批复文件。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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17,600.00万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据财政部关于印发《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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，房屋、构筑物设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	君山产业开发区“五好园区”建设项目				
主管部门	岳阳市君山产业开发区管理委员会				
项目资金 (万元)	资金总额：25,461.74万元				
	一、政府专项债券资金：17,600.00万元				
	二、其他资金：7,861.74万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2024年10月			2025年12月	
项目绩效目标	建设用地面积88,798.79m²，总建筑面积148,992.72m²，其中：1#、2#、3#、7#、8#、9#、10#栋为食品加工丙类厂房，单栋厂房建筑面积：19,156.62m²；5#栋为配套用房，包含配套宿舍、办公、食堂，建筑面积14,736.40m²；4#栋为门卫室，建筑面积47.74m²；6#栋为垃圾站，建筑面积112.24m²。				
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	总用地面积	88,798.79m²	88,798.79m²
			总建筑面积	148,992.72m²	148,992.72m²
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	14个月	14个月
		成本指标	项目总投资	25,461.74万元	成本超支不超过5%
	效益指标	经济效益指标	提升项目所在地居民和相关单位等受益群体单位收入		
		社会效益指标	本地基础设施和公共服务水平提高		
		生态效益指标	促进了山区生态的有序改善	是否影响居民生活	不能影响居民生活
		可持续影响指标	提高基础设施条件，促进社会和谐指标发展和和谐稳定		
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于厂房、配套用房租赁收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

### 三、项目投资概算及资金筹措计划

#### （一）投资概算依据

##### 1、投资估算依据

（1）根据国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（2020年）；

（4）《湖南省市政工程消耗量标准》（2020年）；

（5）《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）；

（6）《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）；

（7）《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定〉及〈关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定〉的通知》（湘建价〔2016〕72号）；

（8）《湖南省关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

（9）《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》（国办发〔2019〕13号）；

（10）《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》



（湘建价〔2019〕61号）；

（11）《关于调整建设工程销项税额和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47号）；

（12）参照当地及周边地区类似项目单位造价资料及《湖南建设工程造价信息》估算；

（13）工程建设其他费用：包括土地费用、建设管理费、监理服务费、前期工作咨询费、工程设计费、工程勘察费、工程造价咨询费、招标代理服务费、交易服务费、环境影响咨询费、工程保险费、场地准备及临时设施费、质量检测费、人防易地建设费、报建费等，土地费用根据土地取得方式估算，其他费用按相关文件的费率估算；

（14）预备费按工程费用、工程其他费用（不含土地费用）综合估算；

（15）建设单位提供的有关资料。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

君山产业开发区“五好园区”建设项目（一期）  
概算总投资表

序号	项目或费用名称	计算公式	投资概算（万元）	说明
一	一标段建安工程费		12430.14	
1	3#、7#、8#（三栋）厂房土建	(1.1+1.2)*3	10523.76	
1.1	单栋厂房桩基础工程		441.43	
1.2	单栋厂房土建装饰工程		3066.49	
2	3#、7#、8#（三栋）厂房安装	(2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9+2.10)*3	1906.38	
2.1	单栋厂房给排水及消防工程		98.85	
2.2	单栋厂房电气工程		110.13	
2.3	单栋厂房弱电工程（消防）		34.95	
2.4	单栋厂房暖通工程		30.66	
2.5	单栋厂房抗震支架		33.04	
2.6	单栋厂房智能化工程		33.04	
2.7	单栋厂房电梯工程		138.69	
2.8	单栋厂房给排水及消防工程（设备）		18.57	
2.9	单栋厂房电气工程（设备）		135.38	
2.10	单栋厂房暖通工程（设备）		2.15	
二	二标段建安工程费		7471.52	
1	5#办公、食堂、宿舍		6209.21	
1.1	桩基础		320.29	
1.2	土建		2859.00	
1.3	精装修		1915.73	
1.4	给排水、给排水消防		156.01	

1.5	暖通		36.63	
1.6	电气		118.61	
1.7	弱电		37.30	
1.8	抗震支架		25.42	
1.9	给排水、给排水消防（设备）		50.86	
1.10	暖通（设备）		20.24	
1.11	电气（设备）		354.92	
1.12	智能化（设备）		101.67	
1.13	太阳能热水（设备）		101.67	
1.14	电 梯（设备）		110.86	
2	6#垃圾站		25.93	
2.1	土建		22.45	
2.2	给排水、给排水消防		1.68	
2.3	电气		1.35	
2.4	暖通		0.45	
3	4#门卫		18.42	
3.1	土建		9.55	
3.2	装饰（含外墙）		5.73	
3.3	给排水、给排水消防		0.95	
3.4	电气		0.86	
3.5	弱电		0.57	
3.6	暖通		0.76	
4	室外工程		1217.96	
4.1	总图工程		849.22	

4.2	消防及给排水管网工程		201.22	
4.3	室外电气工程		167.52	
三	工程建设其他费用		1442.63	
1	项目建设管理费		195.61	
2	前期工作咨询费		7.01	
3	工程勘察费		61.72	
4	工程设计费		209.16	
5	工程设计费（精装修）		28.48	
6	建设工程监理费		90.00	
7	环境影响咨询、验收费		3.99	
8	职业卫生技术服务收费		22.31	
9	安全专篇预评价验收费		19.33	
10	工程质量检测费		36.21	
11	场地平整及临时设施费		99.51	
12	概算编制费		9.82	
13	施工图预算编制费		33.21	
14	城市基础设施建设费		135.57	
15	水保咨询服务费		1.25	
16	水土保持设施补偿费		5.19	
17	文物考古调查、勘探费		29.81	
18	自来水接入费		10.00	
19	燃气接入费		30.00	
20	供电设施工程建设费		340.00	
21	工程保险费		59.70	

22	绿色建筑专项费		14.74	
<b>四</b>	<b>预备费</b>		<b>1494.10</b>	
1	基本预备费	$(一+二+三) \times 5\%$	1067.21	
2	价差预备费	$(一+二+三) \times 2\%$	426.89	
<b>五</b>	<b>建设期利息</b>		<b>783.36</b>	
1	建设期利息	$(一+二+三+四) \times 70\% \times 4.9\%$	783.36	
<b>六</b>	<b>建设用地费</b>		<b>1840.00</b>	
1	建设用地费		1840.00	
<b>七</b>	<b>建设投资</b>	<b>一+二+三+四+五+六</b>	<b>25461.74</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。

君山产业开发区“五好园区”建设项目总投资25,461.74万元，2025年计划投资金额为19,400.00万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目	总投资	2024年	2025年
君山产业开发区“五好园区”建设项目	25,461.74	6,061.74	19,400.00

2025年度，君山产业开发区“五好园区”建设项目分月投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
君山产业开发区“五好园区”建设项目	投资金额	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	2,950.00
	其中：专项债券金额							2,950.00

续上表：

项目名称	月度	8月	9月	10月	11月	12月	合计
君山产业开发区“五好园区”建设项目	投资金额	2,930.00	2,930.00	2,930.00	2,930.00	2,930.00	19,400.00
	其中：专项债券金额	2,930.00	2,930.00	2,930.00	2,930.00	2,930.00	17,600.00

(二) 资金筹措方案

君山产业开发区“五好园区”建设项目的资金来源主要为资本金7,861.74万元、政府专项债券17,600.00万元。项目总投资25,461.74万元，其中：用于项目支出的资本金7,861.74

万元，占投资总额的30.88%；拟申请发行政府专项债券17,600.00万元。本次拟申请发行专项债券4,000.00万元，未来拟申请发行13,600.00万元。

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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
君山产业开发区“五好园区”建设项目	25,461.74	7,861.74		4,000.00	-	13,600.00	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

君山产业开发区“五好园区”建设项目收益主要来源于厂房租赁收入、配套用房租赁收入。

1、厂房租赁收入

本项目建成 7 栋食品厂房，可供出租面积 134096.34 平方米，因本地厂房租赁案例较少，租赁价格参考岳阳其他地区厂房租赁价格，并基于谨慎性考虑，按 18 元/m²/月估算，每三年上涨 5%，出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 80%测算。

相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	厂房	云溪区	31.50	<a href="https://yy.sydc.anjuka.com/cf-zu/d4059012575390726/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4059012575390726&amp;pt=0&amp;zhideingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=8a8a8a294d4944468788c71a2178509c&amp;gpos=5&amp;urlParamsMap=D4F">https://yy.sydc.anjuka.com/cf-zu/d4059012575390726/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4059012575390726&amp;pt=0&amp;zhideingLegoHuiDu=0&amp;uniqid=8a8a8a294d4944468788c71a2178509c&amp;gpos=5&amp;urlParamsMap=D4F</a>

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
				AB954D1B1280DB07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D856F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAA77C4F9F8E5DA583CCE6EFA4403492032B773D99F0AF452E&
2	厂房	经开区	30.00	https://yy.sydc.anjuke.com/cf-zu/d2932178094431239/?l egoHuiDu=0&houseid=2932178094431239&pt=0&zhidi ngLegoHuiDu=0&uniqid=e87f78f65f9f4111996f8892edf f8e75&gpos=4&
3	厂房	君山区	24.00	https://yy.58.com/fangchan/83673454120157x.shtml?prd =JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&houseId=4110 359483341832&urlParamsMap=D4FAB954D1B1280DB 07D3087C66755295DED10EA96FAA51D7A16F58207D 58C389C92F778BB7F45F24D55F07F1F23792B0900D8 56F110F6268EB90262252B56EE10264A6BB72142EAE 9AA2EE4307B2AB036B76BA67793401D3D4DE75B0 DF94061C476036F3DA90A9&gpos=2&positionType=co mmoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&lego CocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJR VVVlVjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlYm9uWQm-WxsSIsIn ZhbCI6Imp1bnNoYW4ifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGN fcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hemVhX2V4cG FuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main& PGTID=0d30576d-0019-e086-b221-abd92d5e31e2&Clic kID=7

安居客 | 商铺写字楼 岳阳

岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 汨罗厂房出租 > 汨罗城区厂房出租

厂房火热招租！交通枢纽+高标配置，助力企业高效运转

更新于2025-05-13

请输入房源相关信息

搜房源

6615元/月 1.05元/m²/天

210m²

暂无数据

暂无数据

区域：汨罗汨罗城区

地址：长乐镇

周先生

个人房东

已实名认证

微信扫码进详情

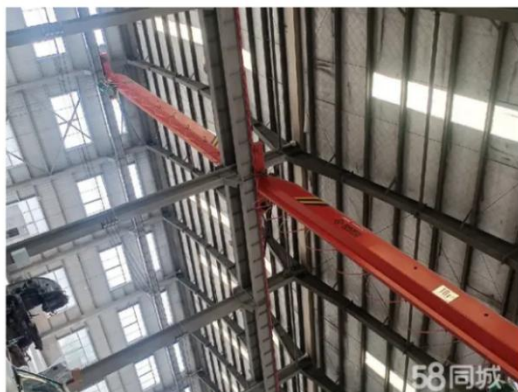
58同城

电话联系TA



康王工业园过去2公里，标准厂房出租可进挂车，大路边上

更新于2024-06-08



1.8万/月 1元/m²/天

600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：岳阳楼经开区

地址：岳阳市岳阳楼区白石岭南路175号 [地图](#)



陈先生

个人房东

[已实名认证](#)

岳阳楼经开区白石岭南路175号

[电话联系TA](#)

岳阳 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

[登录/注册](#) [个人中心](#) [商家中心](#) [帮助中心](#) [联系客服](#) [网站](#)

58同城·房产

[搜房源](#)

[免费](#)

岳阳58同城 > 岳阳房产信息 > 岳阳厂房出租 > 君山厂房出租 > 君山城区厂房出租

(出租) 1000平米优惠厂房，欢迎前来租赁

更新于2025-06-19

[☆ 收藏](#)

0人气



2.4万/月 0.8元/m²/天

1000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：君山区 - 君山城区

地址：岳阳市君山工业园 [地图](#)



李女士

个人

已在58注册14年

[已实名认证](#)



[电话联系TA](#)

[在线沟通](#)

[扫一扫，进详情](#)

## 2、配套用房租赁收入

本项目建成配套用房面积14736.40平方米，其中：可供出租的宿舍面积6811.86平方米，可供出租的食堂面积1413.59平方米，可供出租的办公楼面积5805.48平方米，其余部分为走廊楼道面积暂不计入出租面积。因本地配套用房租赁案例较少，租赁价格参考岳阳其他地区配套用房租赁价

格，宿舍岳阳其他地区租赁价格为30-42元/m<sup>2</sup>/月，食堂岳阳其他地区租赁价格为33.3-37.2元/m<sup>2</sup>/月，办公楼岳阳其他地区租赁价格为28.8-30元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，本项目均按22元/m<sup>2</sup>/月估算，单价每三年上涨5%，出租率按第1年60%、第2年70%、第3年及以后80%测算。

相关案例如下表：

序号	类型	地址	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	调查方式
1	公寓	康王工业园商务公寓	30.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947760094646x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343271607050240&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-e03e-6978-09cffe870c1b&amp;ClickID=5">https://yy.58.com/zhaozu/48947760094646x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343271607050240&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-e03e-6978-09cffe870c1b&amp;ClickID=5</a>
2	公寓	城陵矶临港高新产业园商务公寓	35.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947808218019x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343277767565323&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-eda0-3bfb-6cff5e6529fe&amp;ClickID=6">https://yy.58.com/zhaozu/48947808218019x.shtml?prd=R83mPHjCk7PsU5K8lXhAwA%3D%3D&amp;houseId=2343277767565323&amp;gpos=1&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-eda0-3bfb-6cff5e6529fe&amp;ClickID=6</a>
3	公寓	君山工业园商务公寓	42.00	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/48947841199128x.shtml?prd=xMXecnCPP2BtMD09DxOb7mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2343281988788230&amp;gpos=53&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-ef01-ff40-755b8c79c2ab&amp;ClickID=23">https://yy.58.com/zhaozu/48947841199128x.shtml?prd=xMXecnCPP2BtMD09DxOb7mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2343281988788230&amp;gpos=53&amp;lgtid_shangyetie=&amp;key=%E5%85%AC%E5%AF%93&amp;PGTID=0d30000d-0019-ef01-ff40-755b8c79c2ab&amp;ClickID=23</a>

(出租) 出租岳阳楼经开区康王工业园商务公寓

整租公寓 简装 更新于2022-01-17 25人已浏览



1元/m²/天 1.5元/月  
600m² 85~170个 简装  
建筑面积 标准工位数 装修程度

地址：康王工业园  
地址：岳阳楼区 - 经开区 岳阳市岳阳楼区白鹤湖路...

刘先生  
个人  
已租14天  
已实名认证

(出租) 出租临港区高新产业园商务公寓

整租公寓 简装 更新于2022-01-17 25人已浏览



1.17元/m²/天 3510元/月  
100m² 15~30个 简装  
建筑面积 标准工位数 装修程度

地址：湖南岳阳临港区高新产业园  
地址：岳阳县 - 岳阳县 岳阳市岳阳县岳阳县...

刘女士  
个人  
已租14天  
已实名认证

(出租) 出租君山君山城区君山工业园商务公寓

整租公寓 简装 更新于2022-01-17 25人已浏览



1.4元/m²/天 4200元/月  
100m² 15~30个 简装  
建筑面积 标准工位数 装修程度

地址：君山工业园  
地址：岳阳县 - 岳阳县 岳阳市岳阳县岳阳县...

刘先生  
个人  
已租14天  
已实名认证

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	食堂	岳阳县	37.20	<a href="https://yy.58.com/shangpu/58658277650454x.shtml?prd=8pJ0pBI8FB0Xfi8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3586217855295500&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C303654B0C8585C00B0530&amp;gpos=1&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=7">https://yy.58.com/shangpu/58658277650454x.shtml?prd=8pJ0pBI8FB0Xfi8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3586217855295500&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C303654B0C8585C00B0530&amp;gpos=1&amp;positionType=promotioninfo&amp;key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&amp;filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&amp;jx_abtest=&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&amp;ClickID=7</a>

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
2	食堂	南湖新区	33.30	https://yy.58.com/shangpu/58657860838692x.shtml?prd=SIza7V8dOc6%2FM2iIqnS7ug%3D%3D&houseId=3586164503307266&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C303656E53F6B9EFE9D20F&gpos=2&positionType=promotioninfo&key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&filterJson=eyJLRVlfV09SRCi6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&ClickID=8
3	食堂	岳阳楼区	33.90	https://yy.58.com/shangpu/58658092402451x.shtml?prd=8qpqwKgDUDooEwdRqLi5sQ%3D%3D&houseId=3586194143666177&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192969C2C691DC302C1D71267BABFC6319956A8E0A91CE130D5E5CB31098DFD222341D631E7601C79169967108E954CACA507F41D1B02FFED0B319F0ACEE6D5C3036507902E9D96918BAF&gpos=3&positionType=promotioninfo&key=%E9%A3%9F%E5%A0%82%E5%87%BA%E7%A7%9F&filterJson=eyJLRVlfV09SRCi6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpo5_loILlh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpo5_loILlh7rnp58ifV19&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b35-0033-56ae-5186-5879d77dced4&ClickID=10

岳阳58同城 > 岳阳房产信息 > 岳阳商铺出租 > 岳阳县商铺出租 > 岳阳城区商铺出租

(出租) 出租 大学食堂档口 湖南石油化工职业技术学院 可做多种餐饮

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



1300元/月 1.24元/m²/天 (价格可面议)

35m² 档口摊位 6个月  
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 岳阳县 - 岳阳城区  
地址: 湖南石油化工职业技术学院(新校区)-岳阳市岳... 地图

孙畅 ★★★★★  
主营商圈: 岳阳楼区经开区等 查看TA的房源 >



(出租) 急租 大学食堂档口 湖南民族职业学院 诚意招租

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



1000元/月 1.11元/m²/天 (价格可面议)

30m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

6个月

起租期

区域: 岳阳楼区 - 南湖新区

地址: 湖南民族职业学院-岳阳市岳阳楼区 [地图](#)



孙畅 ★★★★★

主营商圈: 岳阳楼区经开区等 [查看TA的房源](#)

(出租) 急租 大学食堂档口 岳阳职业技术学院 提供大型设备 位置好

档口摊位 价格可面议 随时入驻 随时可看 新房 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-04-19



950元/月 1.13元/m²/天 (价格可面议)

28m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

6个月

起租期

区域: 岳阳楼区 - 花板桥

地址: 岳阳职业技术学院(新校区)-岳阳市岳阳楼区 [地图](#)



孙畅 ★★★★★

主营商圈: 岳阳楼区经开区等 [查看TA的房源](#)

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
1	办公楼	经开区	28.8	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/82672712403034x.shtml?prd=8pJ0pBI8FBoXfl8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3982264543551492&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D968043C87D8A2C7A337C&amp;gps=1&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJYWkxfVFIQRSi6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFZWiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&amp;ClickID=7">https://yy.58.com/zhaozu/82672712403034x.shtml?prd=8pJ0pBI8FBoXfl8CD8QThA%3D%3D&amp;houseId=3982264543551492&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D968043C87D8A2C7A337C&amp;gps=1&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJYWkxfVFIQRSi6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFZWiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&amp;jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&amp;ClickID=7</a>
2	办公楼	经开区	30	<a href="https://yy.58.com/zhaozu/82364118124509x.shtml?prd=umZSrK9bsrJgxeUv61lSdw%3D%3D&amp;houseId=3942764475916303&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D9680A02E639DC997D877&amp;gps=4&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand">https://yy.58.com/zhaozu/82364118124509x.shtml?prd=umZSrK9bsrJgxeUv61lSdw%3D%3D&amp;houseId=3942764475916303&amp;urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D9680A02E639DC997D877&amp;gps=4&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand</a>

序号	类型	地址	价格 (元/m²/月)	调查方式
				_test&filterJson=eyJYWkxfVFhQURSI6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFZWWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&ClickID=10
3	办公楼	岳阳楼区	30	https://yy.58.com/zhaozu/82419493938140x.shtml?prd=SIza7V8dOc6%2FM2iIqnS7ug%3D%3D&houseId=3949852580061191&urlParamsMap=48546C46DE9B72D3D34A3E6CB24366C5213E1D9A688A041D380F7A3DC0CCCCD0BB1569C57D4192964D8E77DBBFDB384153D8C93DBD148F81FCAF76367BF6B40DFCEA33B3639F3044F4C5907A907B52A69CA4515CE376CF248E537C1F1B4D9680C4C68DE6970296B0&gpos=2&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJYWkxfVFhQURSI6W3sia2V5IjoicGFyYW1zMTEzIiwibGFZWWwiOiLkuqfkuJrlm63ljLoiLCJ2YWwiOiI1In1dfQ&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVPY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0033-5b03-209c-66ef6b6975c1&ClickID=16

(出租) 经开区 海凌科技园 全新高端写字楼

产业园区 新房 可注册 可分割 免费车位 更新于2025-03-20



0.96元/m²/天 3168元/月

110m² 14~29个 简装  
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼盘: 海凌科技园  
地址: 岳阳楼区 - 经开区 岳阳市岳阳楼区通海北路 地图

徐珊珊  
个人 已在58注册10年  
已实名认证

(出租) 出租岳阳楼经开区产业园区

产业园区 可注册 可分割 更新于2025-02-20



1元/m²/天 3万/月

1000m² 166~333个 简装  
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼盘: 湖南省中达换热设备有限公司  
地址: 岳阳楼区 - 经开区 湖南省岳阳市岳阳楼区奇... 地图

陈女士  
个人 已在58注册10年  
已实名认证

(出租)【产业园区招租】【办公室】【直播间】

产业园区

新房

精装修

可注册

可分割

办公家具

更新于2025-02-25



1元/m²/天 3.75万/月

1250m²

建筑面积

125~250个

约容纳工位数

精装修

装修程度

楼盘

岳阳龙工场跨境电商有限公司

地址

岳阳楼区 - 商业步行街 湖南省岳阳市岳阳楼...

地图

 廖先生

个人

已在58注册12年

已实名认证

测算项目运营期收入明细如下表：

项目收入测算表

单位：万元

年度	厂房租赁收入	配套用房租赁收入	收入合计
2026年	1,737.89	222.25	1,960.14
2027年	2,027.54	259.29	2,286.83
2028年	2,317.18	296.33	2,613.51
2029年	2,433.04	311.15	2,744.19
2030年	2,433.04	311.15	2,744.19
2031年	2,433.04	311.15	2,744.19
2032年	2,554.70	326.71	2,881.41
2033年	2,554.70	326.71	2,881.41
2034年	2,554.70	326.71	2,881.41
2035年	2,682.43	343.04	3,025.47
2036年	2,682.43	343.04	3,025.47
2037年	2,682.43	343.04	3,025.47
2038年	2,816.55	360.19	3,176.74
2039年	2,816.55	360.19	3,176.74
2040年	2,347.13	300.16	2,647.29
合计	37,073.35	4,741.11	41,814.46

(二) 项目预期成本预测

君山产业开发区“五好园区”建设项目的成本构成中，外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、外购燃料和动力费

本项目外购燃料和动力费主要为水费和电费。其中：①水费：年耗用水量为0.89万吨，单价按5.2元/吨计算；②电费：年耗用电量为6.26万度，单价按0.70元/度计算。

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量 （元/千瓦月）	变压器容量 （元/千伏安月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

岳阳市城区自来水价格标准表

(2019年3月抄见水量执行)

单位：元/立方米

项目 水价类型		水价 （含原水费）	污水 处理 费	水资源 费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户·月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

2、工资及福利费

本项目定员工 15 人，根据《岳阳统计数据集（2023）》，租赁和商务服务业从业人员平均工资为 64,596.00 元/年，按谨慎性原则，人员工资按 8 万元/年计，福利费按工资总额的 14%计，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨 5%。



3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	72677	76349	55758	74555	48129
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515

### 3、修理费

按固定资产折旧额的 5% 计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2、按折旧额的 5%-25% 计提

### 4、其他费用

包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：①管理费用：按照营业收入的 0.5% 计算；②营业费用：按照营业收入的 0.3% 计算；③养老失业保险：按照工资及福利费的 23% 计算。

### 5、增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，本项目厂房、配套用房租赁收入按 9%计算增值税；城市维护建设税按增值税的 7%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算，房产税税率按 12%计算。

项目成本及税费测算表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2026年	9.01	136.80	40.31	47.15	215.79	449.06
2027年	9.01	136.80	40.31	49.76	251.76	487.64
2028年	9.01	136.80	40.31	52.37	287.73	526.22
2029年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2030年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2031年	9.01	143.64	40.31	54.99	302.11	550.06
2032年	9.01	150.82	40.31	57.74	317.22	575.10
2033年	9.01	150.82	40.31	57.74	317.22	575.10
2034年	9.01	150.82	40.31	57.74	535.01	792.89
2035年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2036年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2037年	9.01	158.36	40.31	60.63	607.62	875.93
2038年	9.01	166.28	40.31	63.66	638.18	917.44
2039年	9.01	166.28	40.31	63.66	638.18	917.44
2040年	7.51	138.57	33.60	53.05	531.82	764.55
合计	133.65	2,239.99	597.94	849.73	6,462.10	10,283.41

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

君山产业开发区“五好园区”建设项目预期总收入41,814.46万元，预期运营成本10,283.41万元，项目净收益31,531.05万元。

(二) 项目融资还本付息情况

君山产业开发区“五好园区”建设项目拟申请发行政府专项债券17,600.00万元，本次拟发行政府专项债券资金4,000.00万元，未来拟申请发行13,600.00万元，根据2025年5月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率2.22%。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。

君山产业开发区“五好园区”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	年份	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
君山 产业 开发 区 “五 好园 区” 建设 项目	2025.07	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
	2025.08	4,000.00	13,600.00	-	17,600.00	-	-
	2026	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2027	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2028	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2029	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2030	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2031	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2032	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2033	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2034	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2035	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2036	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2037	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72

	2038	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2039	17,600.00	-	-	17,600.00	390.72	390.72
	2040.01	17,600.00	-	-	17,600.00	44.40	44.40
	2040.02	17,600.00	-	-	17,600.00	150.96	150.96
	2040.07	17,600.00	-	4,000.00	13,600.00	44.40	4,044.40
	2040.08	13,600.00	-	13,600.00	-	150.96	13,750.96
	合计	-	17,600.00	17,600.00	-	5,860.80	23,460.80

### （三）项目融资平衡情况

君山产业开发区“五好园区”建设项目偿债资金来源为厂房租赁收入、配套用房租赁收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为31,531.05万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.34。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
君山产业开发区“五好园区”建设项目	31,531.05	17,600.00	23,460.80	1.34

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	1.17	1.34	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.34	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1.17，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1.530，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**

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。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	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入	67,276.20	6,061.74	19,400.00	1,960.14	2,286.83	2,613.51	2,744.19	2,744.19	2,744.19	67,276.20
1	资本金流入	7,861.74	6,061.74	1,800.00							7,861.74
2	融资资金流入	17,600.00		17,600.00							17,600.00
3	运营期现金流入	41,814.46			1,960.14	2,286.83	2,613.51	2,744.19	2,744.19	2,744.19	41,814.46
二	现金流出	59,205.95	6,061.74	19,400.00	839.78	878.36	916.94	940.78	940.78	940.78	59,205.95
1	建设期资金流出	25,461.74	6,061.74	19,400.00							25,461.74
2	运营期资金流出	10,283.41			449.06	487.64	526.22	550.06	550.06	550.06	10,283.41
3	融资还本付息	23,460.80			390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	23,460.80
三	现金净流量	8,070.25			1,120.36	1,408.47	1,696.57	1,803.41	1,803.41	1,803.41	8,070.25
四	期末累计现金结存				1,120.36	2,528.83	4,225.40	6,028.81	7,832.22	9,635.63	

续上表：

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入	2,881.41	2,881.41	2,881.41	3,025.47	3,025.47	3,025.47	3,176.74	3,176.74
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	2,881.41	2,881.41	2,881.41	3,025.47	3,025.47	3,025.47	3,176.74	3,176.74
二	现金流出	965.82	965.82	1,183.61	1,266.65	1,266.65	1,266.65	1,308.16	1,308.16
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	575.10	575.10	792.89	875.93	875.93	875.93	917.44	917.44
3	融资还本付息	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72	390.72
三	现金净流量	1,915.59	1,915.59	1,697.80	1,758.82	1,758.82	1,758.82	1,868.58	1,868.58
四	期末累计现金结存	11,551.22	13,466.81	15,164.61	16,923.43	18,682.25	20,441.07	22,309.65	24,178.23

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

项目存在工程量增加的风险、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨等因素，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、工程量增加的风险

风险描述：拟建项目沿线地势平坦开阔，起伏缓和，地形条件对工程方案影响不大；拟订方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，是工程量增加的基本风险因素。

应对措施：建议在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标投标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，以确保项目的工程质量和建设安全。

### 2、设备费、人工费、建筑材料费及机械使用费价格上涨

风险描述：目前我国经济正处在高速发展阶段，设备价格、人工费、建筑材料费及机械使用费涨价，其他费用中的前期工作费增加，工程试验研究费增加等对投资将产生一定的影响。

应对措施：为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，建议在不同阶段对重要工程进行投保。

## 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**

本项目主管部门是岳阳市君山产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照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《岳阳市君山区2025年专项债券君山产业开发区“五好园区”建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



岳阳市君山区财政局



岳阳市君山产业开发区管理委员会

2025年6月19日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券  
湘阴县虞公港铁路专用线工程  
预期收益与融资平衡方案

岳阳市湘阴县虞公港铁路专用线工程拟发行交通基础设施建设专项债券 108,200.00 万元，其中本次拟发行金额 22,000.00 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
湘阴县虞公港铁路专用线工程	2025 年湖南省政府专项债券（十四期）	22,000.00	30 年	湘阴县交通运输局



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

湘阴县，古称罗城，湖南省岳阳市下辖县。位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”，2016 年 3 月，湘阴县城被评为 2015 年度岳阳市最美县城。

岳阳，古称“巴陵”，又名“岳州”，湖南省地级市，省域副中心城市、第二大经济体，国务院首批沿江开放城市，长江中游重要的区域中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城。岳阳位于湖南省东北部，北枕长江，南纳三湘四水，怀抱洞庭，江湖交汇，地理环境优越，市域行政区域面积 14858 平方千米。岳阳人文深厚、风景秀丽，集名山、名水、名楼、名人、名文于一体，是中华文化重要的始源地之一，亦是海内外闻名的旅游胜地。2014 年岳阳获评中国最具幸福感和最具文化软实力之城，是全国唯一获取

此两项殊荣的地级市。2015 年，岳阳荣膺“中国十大活力休闲城市”、“全国文明城市”称号。2019 年，岳阳位列中国地级市百强第 37 名。

岳阳市下辖 3 个区、4 个县、代管 2 个县级市：岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳县、华容县、湘阴县、平江县、汨罗市、临湘市，设有国家级岳阳经济技术开发区、城陵矶临港产业新区、南湖新区和屈原管理区 4 个功能区。2023 年，湘阴县实现地区生产总值 421.78 亿元，同比增长 6.8%。其中第一产业增加值 75.54 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 158.83 亿元，同比增长 7.2%；第三产业增加值 187.41 亿元，同比增长 7.6%。三次产业结构比为 17.9：37.7：44.4。

湘阴县 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）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：湘阴县财政局当年预算公开数据。

（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	批复文件
------	------	------	----	------

			机构	
湘阴县虞公港铁路专用线工程	1.项目总投资214,873.79万元 2.本项目建设地点位于湖南省岳阳市，线路起于岳阳市汨罗市境内的京广线古培塘站，经古培镇，湘阴县东塘镇，终至湘阴县三塘镇虞公港区 3.项目建设期间为2024年11月-2026年11月	铁路专用线总长度23.433km，全线设古培塘(接轨站)、虞公港等2个车站，港区内设铁路散装卸场1处、集装箱兼笨重货物装卸场1处，另包括接轨站古培塘站改建、虞公港站、铁路散货装卸场和集装箱兼笨重货物装卸场。	湘阴县交通运输局	1.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告的批复》（湘发改基础〔2023〕713号） 2.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号） 3.《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第430000202300088号） 4.《岳阳市交通运输局关于湘阴县虞公港铁路专用线项目初步设计审查的批复》（岳交铁路〔2023〕262号） 5.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线初步设计技术审查意见的函》（科信函〔2023〕131号） 6.《中国铁路广州局集团有限公司关于发送湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见的函》（广铁便函〔2023〕205号） 7.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于湘阴县虞公港铁路专用线接轨的复函》（科信函〔2022〕80号） 8.湖南省交通运输厅《交通行政许可决定书》（编号：HNJTZW—TL202406） 9.《自然资源部办公厅关于湘阴县虞公港铁路专用线控制性工程先行用地的函》（自然资办函〔2024〕1497号） 10.《湘阴县自然资源局临时用地许可证》（湘阴自资临字（2024）第5号（副本）） 11.湘阴县自然资源局《关于湘阴县虞公港铁路专用线建设项目有关行政许可的说明》 12.《中国铁路广州局集团有限公司计统部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线施工图技术审查意见》的函（计函〔2024〕49号）

岳阳市湘阴县虞公港铁路专用线工程已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目运营将为当地带来增量税收效益，包括增值税、

城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等。

2、项目通过与虞公港配套形成集疏运体系，开展水铁联运形成货物运输成本节约效益、大数量的转移运量并且运量转移后交通事故减少形成事故减少效益、建设铁路项目使得其他交通方式客货周转量减少而导致污染物减少及政府投入环境治理费用减少形成环境效益，

### 3、加快推进虞公港港区集疏运体系建设

本项目的建设可以完善虞公港港区集疏运体系，显著提高港区的集疏运能力，为码头及临港企业的产品提供便捷的运输，加速人流、物流、信息流的流动，形成集聚效应，进而提高港区在招商引资方面的优势、加速相关产业企业落地、完善基础配套设施、加快推进虞公港港区规划建设。

### 4、降低企业物流成本，提升企业竞争力

湘阴县依托当地资源优势，逐步建成了绿色建筑材料、绿色装备制造、绿色食品加工、电子信息与新材料等为支柱产业。其中，绿色建筑材料以矿建材料为主。目前企业主要依靠公路组织货物运输。公路由于运力小、运费较贵等问题，一定程度上限制了货物的通行。大宗品类通过铁路车站的装卸设备进行运输较公路快捷、便利，具有运力大、成本低、安全性好等多种比较优势，必将大大降低企业的运输成本，增强其市场竞争力。修建本专用线，可以大大降低企业物流



成本、显著提高企业竞争能力。同时，本线的建设还可以提高土地利用效率，提升地产升值空间，具有一定的社会经济效益。

#### 5.是扩展港口腹地范围，促进港口可持续发展的需要

湘阴县 5000t 级虞公港深水码头是湖南省地理条件最优越的内河港口，具有得天独厚的交通区位优势。湖南省将虞公港定位为“长株潭深水枢纽港、湘江新区综合港、长沙北港、岳阳副港、湘江干流水运中转枢纽、湘北临港物流发展高地”。随着腹地经济的持续发展，预计未来湘阴港吞吐量将不断增加，港口吞吐量的快速发展，迫切需要高效完善的港口集疏运体系提供支撑。然而目前港口主要由公路作为集疏运方式，公路由于运输能力低、运输费用高等制约因素，在矿建等大宗品类货物的运输过程中发挥的作用比较有限，港口集疏运能力不能满足日益增长的货物吞吐量需要。目前除少数近港口的地区以外，更远腹地不能够以港口作为对外货物交流的窗口，港口对于腹地经济发展的作用没有充分发挥。通过本项目的建设，可以显著扩大港口腹地范围，为经济腹地货物运输提供便捷、高效的集疏运服务，有效解决港口对快速、大能力运输方式的迫切需要，通过构筑水、公、铁综合交通网络，逐步提升虞公港重要港口地位，加快推动虞公港实现又好又快发展。

### （二）社会效益分析

### 1、降低企业物流成本，拉动社会投资集聚

项目建成后，能够充分发挥大宗品类通过铁路车站装卸设备进行运输较公路快捷、便利、运力大、成本低、安全性好等多种比较优势，必将大大降低企业的运输成本，增强其市场竞争力，加速人流、物流、信息流的流动，形成集聚效应，进而提高港区在招商引资方面的优势，加速相关产业企业落地，搭建临港经济“大园区”，将湘阴打造为辐射长株潭城市群的航运物流基地、高新产业制造基地、绿色食品基地、全域旅游基地。

### 2、增加居民收入和就业机会

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带动现代制造产业及其相关产业的就业，为地方政府新开辟税源，增加政府收入，促进地方经济发展，提高当地居民的福利水平。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目资金投向领域为铁路，符合地方政府专项债资金投向领域。

该项目已办理审批相关环节手续如下：

1.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告的批复》（湘发改基础〔2023〕713号）；

2.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号）；

3.《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第430000202300088号）；

4.《岳阳市交通运输局关于湘阴县虞公港铁路专用线项目初步设计审查的批复》（岳交铁路〔2023〕262号）；

5.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线初步设计技术审查意见的函》（科信函〔2023〕131号）；

6.《中国铁路广州局集团有限公司关于发送湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见的函》（广铁便函〔2023〕205号）；

7.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于湘阴县虞公港铁路专用线接轨的复函》（科信函〔2022〕80号）；

8.湖南省交通运输厅《交通行政许可决定书》（编号：HNJTZW—TL202406）；

9.《自然资源部办公厅关于湘阴县虞公港铁路专用线控制性工程先行用地的函》（自然资办函〔2024〕1497号）；

10.《湘阴县自然资源局临时用地许可证》（湘阴自资临字（2024）第5号（副本））；

11.湘阴县自然资源局《关于湘阴县虞公港铁路专用线建设项目有关行政许可的说明》。

12.《中国铁路广州局集团有限公司计统部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线施工图技术审查意见》的函（计函〔2024〕49号）

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，项目总债券需求 100,000.00 万元，本年度专项债券资金需求 70,000.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据财政部关于印发《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）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，

社会互适性好。

### **（六）项目存续期**

本专用线为设计时速 60km/h 的货运铁路，执行《铁路专用线设计规范（试行）》（TB10638-2019）和其他现行规范，设计使用年限为 50 年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。

### **（七）项目绩效目标**

专用线自古培塘站北端引出，至虞公港前方设虞公港站，进港区设铁路装卸作业区，新建线路正线长 22.43 单线公里，其中路基总长度 12.00km，桥梁总长度 10.43km，桥隧比为 46.50%。全线共设车站 2 座，分别为古培塘站、虞公港站，港区内设 2 个铁路装卸作业场。

全线铁路主体工程征地 1,010.59 亩；临时用地 442 亩，其中取弃土场用地 274 亩，大临用地 168 亩。

本项目拆迁合计 60,751.3m<sup>2</sup>，其中工程拆迁 31,129.9m<sup>2</sup>，环保拆迁 29,621.4m<sup>2</sup>。路基土石方计 143.39 万断面方。

全线铺设有砟轨道 30.39 铺轨公里；新铺单开道岔 16 组。接触导线 32.16 条公里，供电线 4.3 条公里，分区所 1 处，开闭所 1 处，电力调度所 1 处，生产房屋及附属房屋 12,265.4m<sup>2</sup>。

主要大型临时工程：制（存）梁场 1 处、轨节拼装场 1

处，混凝土集中拌合站 1 处、道砟存储场 1 处、材料场 1 处。

项目名称	湘阴县虞公港铁路专用线工程				
主管部门及其编码	湘阴县交通运输局				
项目实施单位	湘阴县交通运输局	项目负责人	邵炼	联系电话	13574766110
项目资金（万元）	资金总额：214,873.79				
	一、申请政府专项债资金：108,200.00				
	二、自筹资金：65,333.79				
	三、银行贷款：41,340.00				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、完成策划、可研、设计、招标、施工前准备等前期工作	2023 年 7 月		2024 年 11 月	
	2、完成各子项建设，并竣工验收	2024 年 11 月		2026 年 11 月	
项目绩效目标	湘阴县虞公港铁路专用线工程项目总的绩效目标是：新建路线正线长 22.43 单线公里，其中路基总长度 12.00km,桥梁总长度 10.43km,桥隧比为 46.50%。全线共设车站 2 座，分别为古培塘站、虞公港站，港区内设 2 个铁路装卸作业场。项目拆迁合计 60,751.3m2;路基土石方计 143.39 万断面方。全线铺设有砟轨道 30.39 铺轨公里；新铺单开道岔 16 组。接触导线 32.16 条公里，供电线 4.3 条公里，分区所 1 处，开闭所 1 处，电力调度所 1 处，生产房屋及附属房屋 12,265.4m2。本项目总投资 214,873.79 万元，其中使用地方政府专项债券资金 108,200.00 亿元。建设成本偏差幅度<10%;本项目存续期内预计产生经营性资金净流入 441,689.48 万元。项目建设及时开工建设和完工，工程质量达到国家优良标准。该项目的建设，将为湘阴县经济社会发展作出重要贡献。				
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	新建路线	公里	22.43
			车站	座	2
			铁路装卸作业场	个	2
		质量	建筑质量是否合格	100%	100%
		时效	项目及时开工率	100%	100%
			项目及时竣工率	100%	100%
		成本	项目建设总投资成本	万元	214,873.79
	效益指标	经济效益	项目总收入	万元	441,689.48
			项目还本付息		及时足额
社会效益		集疏运体系	基本完善	基本完善	

项目名称	湘阴县虞公港铁路专用线工程				
			交通运输	有效改善	有效改善
		生态效益	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）投资概算依据

根据《湖南省发展和改革委员会关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号），核定该项目初步设计总概算 214,873.79 万元，其中：建筑安装工程费用 109,546.38 万元，拆迁及征地费用 76,117.8 万元,其他费用 11,569.07 万元,基本预备费 9,861.66 万元，建设期贷款利息、铺底流动资金及其他 7,778.88 万元。

湘阴县虞公港铁路专用线项目初步设计概算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	评审前概算(万元)	评审后概算(万元)	核增/核减(万元)
一	静态投资	208712.48	207094.92	-1617.56
1	拆迁及征地费用	76801.17	76117.8	-683.37
2	路基	25955.35	26391.77	436.42
3	桥涵	34076.12	34220.04	143.92
4	隧道及明洞			
5	轨道	8747.99	8747.99	
6	通信、信号、信息及灾害监测	5826.77	5832.83	6.06
7	电力及电力牵引供电	5165.58	5165.58	

8	房屋	5353.59	5353.59	
9	其他运营生产设备 及建筑物	19055.72	19055.72	
10	大型临时设施和过 渡工程	4447.96	4778.86	330.9
11	其他费用	13343.55	11569.07	-1774.48
12	基本预备费	9938.69	9861.66	-77.03
二	动态投资	5078.06	5178.2	100.14
13	价差预备费			
14	建设期投资贷款利 息	5078.06	5178.2	100.14
三	机车车辆(动车组) 购置费	2500	2500	
15	机车车辆(动车组) 购置费	2500	2500	
四	铺底流动资金	100.68	100.68	
16	铺底流动资金	100.68	100.68	
	总投资	216391.22	214873.79	-1517.43

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。

湘阴县虞公港铁路专用线工程总投资 214,873.79 万元，2025 年投入金额 150,000.00 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	2024 年	2025 年	2026 年
湘阴县虞公港铁路专用线工程	214,873.79	12,873.79	150,000.00	52,000.00

2025 年度湘阴县虞公港铁路专用线工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元



项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
湘阴县虞公港铁路专用线工程	投资金额	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
	其中：专项债券金额				5,800.00	5,800.00	

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
湘阴县虞公港铁路专用线工程	投资金额	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	<b>150,000.00</b>
	其中：专项债券金额	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,400.00	9,800.00	9,800.00	<b>70,000.00</b>

### （二）项目资金筹措方案

湘阴县虞公港铁路专用线工程资金来源主要为资本金、政府专项债券资金、银行贷款。项目总投资 214,873.79 万元，其中：用于项目支出的资本金 65,333.79 万元，占投资总额的 30.41%；拟申请发行政府专项债券资金 108,200.00 万元；拟银行贷款 41,340.00 万元。湘阴县虞公港铁路专用线工程本次申请发行专项债券 22,000.00 万元，未来拟继续申请发行 74,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	银行贷款	
湘阴县虞公港铁路专用线工程	214,873.79	65,333.79	11,600.00	22,000.00	0.00	74,600.00	0.00	41,340.00	30 年

### 四、项目收入和成本预测

## （一）项目预期收入预测

湘阴县虞公港铁路专用线工程收益主要来源于运输收益和装卸收入。

### 1.运输及装卸量预测

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41号），会议原则同意湘阴县组织中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《运量预测及后方通道能力分析专题报告》：预测虞公港铁路专用线 2030 年运量约 1031 万吨，2035 年约 1327 万吨，2045 年约 1711 万吨，货源包括承接涟钢集团转移运量、霞凝港区转移运量、汨罗电厂电煤水铁联运量、湘江新区等周边地区水铁联运量、临港产业园铁路直运量五个方面。

#### （1）承接涟钢集团转移运量

根据现状运量调研及运价分析,结合涟钢集团运量转移计划,预测到 2030 年、2035 年、2045 年,公港铁路专用线承接涟钢集团转移运量分别达到 830 万吨、1040 万吨、1250 万吨。

#### （2）承接霞凝港区转移运量

根据《关于湘江中下游重要港口发展有关问题的会议纪要》,“霞凝港区要继续发挥好长株潭都市圈外向型综合交通枢纽、集装喂给港的功能,要在五年内霞凝港区功能逐步向虞公港转移,为长沙城区发展置换空间”。因此虞公港区未

来还需承担霞凝港区的转移运量，结合已批复的霞凝港区铁路专用线可行性研究，预计虞公港铁路专用线 2030 年承接霞凝港区水铁联运运量约 67 万吨，2035 年约 140 万吨，2045 年约 300 万吨。

### （3）汨罗电厂电煤水铁联运量

陕煤集团汨罗火电厂拟选址为汨罗市白水镇，规划装机容量为  $4 \times 100$  万千瓦，预计 2026 年投产，年需煤炭约 300 万吨，主要来自陕西省。但考虑到电厂仅在丰水期通过铁水联运运煤，经电厂结合月煤炭需求分析，预计 100 万吨左右煤炭通过水铁联运经本项目进厂。

### （4）湘江新区等周边地区水铁联运量

该部分运输距离在 100km 范围内，属于公路的优势运距，可提供门到门的运输服务且运输时间短，水铁联运需求将小于公水联运需求。未来，湘江新区将依托专业园区和重点企业，做强工程机械、智能装备、生物医药、食品精深加工、软件信息服务等支柱产业，其中智能装备、生物医药、软件信息等产业总体运输需求有限，铁路主要服务于部分集装箱运输的工程机械食品等，进一步考虑公转铁的运输结构调整，预计初、近、远期承担的运量分别为 20 万吨、30 万吨、40 万吨。

### （5）临港产业园铁路直运量

目前，临港工业尚处于空白阶段，相关产业规划仍未落

定，参考类似用地规模和产能的临港工业园，初步预测本项目临港工业园区铁路运量初、近远期分别为 14 万吨、17 万吨、21 万吨。其中，发送量分别为 12 万吨、14 万吨、17 万吨;到达量分别为 2 万吨、3 万吨、4 万吨，来源去向主要为长沙及以远地区。

(6) 本项目货运量汇总

汇总项目承担的港口水铁联运量和临港工业运量，预测本项目初期货运量为 1031 万吨,其中发送 946 万吨,到达 85 万吨；近期货运量为 1327 万吨，其中发送 1194 万吨,到达 133 万吨;远期货运量为 1711 万吨,其中发送 1467 万吨，到达 244 万吨。

本项目预测运量表

单位：万吨

品类	单位	2030 年			2035 年			2045 年		
		发送	到达	小计	发送	到达	小计	发送	到达	小计
煤炭	万吨	200	0	200	230	0	230	250	0	250
金属矿石	万吨	697	0	697	875	0	875	1050	0	1050
钢材	万吨	27	73	100	40	95	135	80	170	250
矿建材料	万吨	10	0	10	11	0	11	13	0	13
集装箱	万 TEU	1	1	2	3.5	3.5	7	7	7	14
	万吨	10	10	20	35	35	70	70	70	140
其他	万吨	2	2	4	3	3	6	4	4	8
总计	万吨	946	85	1031	1194	133	1327	1467	244	1711

2、运输收益

参考中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评

价的最新测算指标数据，货物运价率取 0.16 元/吨公里。

中国铁路总公司计划统计部

关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知

各设计院：

为深化铁路建设项目前期研究深度，提高设计文件质量，为项目决策和政策支持提供支撑，请你院按照以下参数对近期上报项目预可研或可研报告经济评价部分重新进行测算，并于下周三（7 月 9 日）前将经济评价专册报送计统部。

一、运价率

时速 300～350 公里动车组综合运价率 0.52 元/人公里；

时速 250 公里及以下动车组综合运价率 0.29 元/人公里；

普速客车综合运价率 0.12 元/人公里；

货物运价率 0.16 元/吨公里。

3.装卸收入

装卸场运营收入主要为装卸费、综合服务费以及其它收入等。装卸费参考《铁道部关于修订并重新公布铁路货物装卸作业计费办法的通知》（铁运〔2005〕5 号）等有关规定，按集装箱、普通货物、笨重货物分别计算。

集装箱装卸费率参考 20 英尺箱类别，考虑为 195 元/箱。

铁路通用集装箱装卸综合作业费率表

单位：元 / 箱

类别	项目	装卸综合作业费率	货场内装掏箱综合作业费率
1 吨箱		9.00	8.00
10 吨箱		81.30	85.00
20 英尺箱		195.00	180.00
40 英尺箱		292.50	300.00

因本项目重点服务单位为钢铁公司，故普通货物参考铁

矿石、钢钉、钢坯、钢材、钢轨等装卸单价，依据谨慎性原则，取 11 元/吨；笨重货物参考炭黑、炭白的单价，取 30 元/吨。

整车货物装卸费基准费率

单位：元/吨

04↵	1↵	0↵	铁矿石↵	11.2↵	6.9↵
04↵	2↵	0↵	放射性矿石↵	15.1↵	9.3↵
04↵	9↵	0↵	其他金属矿石↵	11.2↵	6.9↵
05↵	1↵	0↵	生铁↵	13.44↵	8.28↵
05↵	2↵	0↵	钢锭、钢坯↵	22.6↵	18.1↵
05↵	3↵	0↵	钢材↵		
05↵	4↵	1↵	钢轨↵		
15↵	9↵	3↵	炭黑。炭白↵	30.2↵	18.6↵

## 湘阴县交通运输局 关于湘阴县虞公港铁路专用线工程 运营模式的说明

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41号）精神，我县组建湖南虞公港铁路建设有限公司负责虞公港铁路建设。按照中国铁路广州局集团有限公司关于发送《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见》的函（广铁便函〔2023〕205号）、中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告》要求，虞公港铁路专用线工程建成后实施自营自管的运营管理模式，专用线铁路公司独立自主行使运输管理权和经营管理权，负责管辖范围内一切铁路运输业务。采用企业自管模式，国铁集团与专用线铁路公司之间一般在接轨站（本项目为古培塘站）办理车辆交接作业，货物进入国铁集团线路后按国铁集团相关标准收费。货物在铁路专用线上运输产生的项目运营相关收入为湘阴县当地可获得收入，相关收益不需要和国铁集团分成。

特此说明。



通过预测项目，运营期收入明细如下表：





		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
一	运输收益		4,527.92	4,762.34	4,884.93	5,010.68	5,139.66	5,271.98	5,407.68	5,546.89
		集装箱装卸量（万 TEU）	5.45	7.00	7.50	8.04	8.62	9.24	9.90	10.61
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	195
		普通货物装卸量（万吨）	962.74	1005.60	1028.28	1051.46	1075.17	1099.41	1124.21	1149.56
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	11
		笨重货物装卸量（万吨）	240.68	251.40	257.07	262.87	268.79	274.85	281.05	287.39
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
二	装卸收入		18,873.15	19,968.60	20,486.06	21,020.01	21,571.18	22,140.30	22,728.20	23,335.72
合计			23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61

续上表:

[illegible]

二	装卸收入		23,963.76	24,613.27	25,285.26	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80
	合计		29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24

续上表:

序号	收入类别	标准	运营期							小计
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1 月	
		运输量（万吨）	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	
		运价率（元/吨公里）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	
		运距（公里）	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	
一	运输收益		6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	511.70	153,519.09
		集装箱装卸量（万 TEU）	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
		集装箱装卸费率（元/箱）	195	195	195	195	195	195	195	
		普通货物装卸量（万吨）	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	1256.80	
		普通货物卸费率（元/吨）	11	11	11	11	11	11	11	
		笨重货物装卸量（万吨）	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	
		笨重货物卸费率（元/吨）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
二	装卸收入		25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	2,165.07	645,606.96
	合计		32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77	799,126.05

## （二）项目预期成本预测

本项目的成本包括运输成本、装卸成本、营业外支出和应交税费。

### 1.运输成本

运营成本分为有关成本和无关成本。有关成本是与行车量有关的支出，包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费。根据中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，本项目货运有关支出率按 600 元/万吨公里，无关支出率按 53 万元/正线公里进行测算。

单线电气化客货混铁路客运有关成本 1000 元/万人公里；

货运有关成本 600 元/万吨公里，无关成本 53 万元/正线公里。

双线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；

货运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 67 万元/正线公里。

单线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；

货运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 45 万元/正线公里。

### 2.装卸成本

（1）货场装卸机械、、仓储设备等的维护运营费用参考铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，初期取值为“虞公港港区铁路及货物装卸场”静态投资 28,599.45 万元的 20%，近远期考虑 10%的增长。

(2) 装卸场工作人员共计 100 人，其中正式工 60 人，委外工人 40 人，平均工资支出参考 2022 年洞庭湖地区城镇非私营单位就业人员年平均工资，正式工按 10 万元/年计；委外工人平均工资支出暂按 9 万元/年计，按照每年 2% 进行增长。

地区	在岗职工年平均工 资（元）			
		国有企业	集体企业	其他企业
岳阳市	63312	92848	57328	62245
岳阳楼区	74504	89088	103986	74107
云溪区	83145	143727	82741	73217
君山区	45715	44618	38148	46023
岳阳县	56087	66608	60257	55886
华容县	47594	49530	53676	47312
湘阴县	62011	55158		62064
平江县	53051	48967	47954	53206
屈原管理区	57668			57668
汨罗市	63246	45959	41333	63814
临湘市	53196	40139		53480

(3) 运营中水电费等管理费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》  
(<https://www.doc88.com/p-60499055679826.html>) 等文件，按照收入的 1.5% 计算。

表 1 2022 年城镇非私营单位分区域就业人员年平均工资

单位：元、%

区 域	2022 年	2021 年	增长速度
全 省	91413	85438	7.0
长株潭地区	107487	101228	6.2
湘南地区	79143	72520	9.1
洞庭湖地区	76874	72842	5.5
大湘西地区	81225	74110	9.6

3.铁路运输企业营业外净支出包括教育经费，铁路公、检、法经费，防疫医疗经费，非常损失，赔偿金等。本项目营业外净支出率取 20 元/万换算吨公里。

4.税费：根据税法规定，本项目按 3%的征收率缴纳增值税；按增值税的 5%缴纳城市维护建设税，按增值税的 5%缴纳教育费附加费。

用于偿还专项债券本息的装卸收入对应的运营成本包含：装卸成本、营业外支出和分摊的应交税费。

用于偿还银行借款本息的运输收益对应的运营成本包含：运输成本和分摊的应交税费。

测算项目运营期支出明细如下表：

湘阴县虞公港铁路专用线工程成本预测表

单位：万元

年度	运输成本	装卸成本	营业外支出	税金及附加	合计
2026 年	214.70	575.85	37.38		827.93
2027 年	2,576.31	6,929.38	448.60		9,954.29
2028 年	2,576.31	6,948.58	448.60		9,973.49
2029 年	2,576.31	7,540.77	448.60		10,565.68

年度	运输成本	装卸成本	营业外支出	税金及附加	合计
2030 年	2,576.31	7,560.97	448.60		10,585.88
2031 年	2,648.15	7,593.43	448.60		10,690.18
2032 年	2,723.70	7,627.21	448.60		10,799.51
2033 年	2,803.17	7,662.66	448.60		10,914.43
2034 年	2,886.76	7,699.78	448.60		11,035.14
2035 年	2,974.67	7,738.41	448.60		11,161.68
2036 年	3,020.64	7,769.37	448.60		11,238.61
2037 年	3,067.80	7,800.58	448.60		11,316.98
2038 年	3,116.16	7,832.65	448.60		11,397.41
2039 年	3,165.78	7,865.38	448.60		11,479.76
2040 年	3,216.67	7,899.00	448.60		11,564.27
2041 年	3,268.87	7,933.32	448.60	599.41	12,250.20
2042 年	3,322.42	7,968.54	448.60	950.06	12,689.62
2043 年	3,377.34	8,004.48	448.60	975.57	12,805.99
2044 年	3,433.68	8,041.36	448.60	1,001.90	12,925.54
2045 年	3,491.45	8,708.78	448.60	1,029.13	13,677.96
2046 年	3,491.45	8,736.58	448.60	1,029.13	13,705.76
2047 年	3,491.45	8,765.38	448.60	1,029.13	13,734.56
2048 年	3,491.45	8,794.18	448.60	1,029.13	13,763.36
2049 年	3,491.45	8,823.98	448.60	1,029.13	13,793.16
2050 年	3,491.45	8,854.38	448.60	1,029.13	13,823.56
2051 年	3,491.45	8,885.18	448.60	1,029.13	13,854.36
2052 年	3,491.45	8,916.98	448.60	1,029.13	13,886.16
2053 年	3,491.45	8,948.78	448.60	1,029.13	13,917.96
2054 年	3,491.45	8,981.58	448.60	1,029.13	13,950.76
2055 年	3,491.45	9,014.98	448.60	1029.13	13,984.16
2056 年	290.96	754.12	37.38	85.76	1,168.22

年度	运输成本	装卸成本	营业外支出	税金及附加	合计
合计	92,242.66	237,176.62	13,084.16	14,933.13	357,436.57

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

湘阴县虞公港铁路专用线工程预期总收入 799,126.05 万元，预期运营成本 357,436.57 万元，项目净收益 441,689.48 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

湘阴县虞公港铁路专用线工程，本次拟发行专项债券 22,000.00 万元，未来拟发行专项债券 74,600.00 万元，根据 2025 年 5 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 2.25%，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。

湘阴县虞公港铁路专用线工程，湖南虞公港铁路建设有限公司预计银行贷款 41,340.00 万元，融资利率为 4.30%。

湘阴县虞公港铁路专用线工程项目中，装卸收入为政府性基金收入；运输收益为专项收入。其中，政府性基金收入用于偿还专项债券，专项收入用于偿还银行贷款，项目单位依法对银行贷款承担全部偿还责任。

湘阴县虞公港铁路专用线工程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
湘阴县 虞公港 铁路专 用线工 程	2025.04	-	11,600.00	-	11,600.00	-	-
	2025.07	11,600.00	22,000.00	-	33,600.00	-	-
	2025.09	33,600.00	36,400.00	-	70,000.00	-	-
	2025.10	70,000.00	-	-	70,000.00	122.96	122.96
	2026.01	70,000.00	38,200.00	-	108,200.00	247.50	247.50
	2026.03	108,200.00	-	-	108,200.00	409.50	409.50
	2026.04	108,200.00	-	-	108,200.00	122.96	122.96
	2026.07	108,200.00	-	-	108,200.00	677.25	677.25
	2026.09	108,200.00	-	-	108,200.00	409.50	409.50
	2026.10	108,200.00	-	-	108,200.00	122.96	122.96
	2027	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2028	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2029	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2030	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2031	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2032	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2033	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2034	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2035	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2036	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2037	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2038	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2039	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2040	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2041	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2042	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2043	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2044	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2045	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2046	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42



	2047	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2048	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2049	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2050	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2051	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2052	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2053	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2054	108,200.00	-	-	108,200.00	2,419.42	2,419.42
	2055.01	108,200.00	-	-	108,200.00	677.25	677.25
	2055.03	108,200.00	-	-	108,200.00	409.50	409.50
	2055.04	108,200.00	-	11,600.00	96,600.00	122.96	11,722.96
	2055.07	96,600.00	-	22,000.00	74,600.00	677.25	22,677.25
	2055.09	74,600.00	-	36,400.00	38,200.00	409.50	36,809.50
	2056.01	38,200.00	-	38,200.00	-	429.75	38,629.75
	合计	-	108,200.00	108,200.00	-	72,582.60	180,782.60

项目银行贷款还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		41,340.00		41,340.00		
2026 年	41,340.00		4,134.00	37,206.00	1,599.86	5,733.86
2027 年	37,206.00		4,134.00	33,072.00	1,422.10	5,556.10
2028 年	33,072.00		4,134.00	28,938.00	1,244.33	5,378.33
2029 年	28,938.00		4,134.00	24,804.00	1,066.57	5,200.57
2030 年	24,804.00		4,134.00	20,670.00	888.81	5,022.81
2031 年	20,670.00		4,134.00	16,536.00	711.05	4,845.05
2032 年	16,536.00		4,134.00	12,402.00	533.29	4,667.29
2033 年	12,402.00		4,134.00	8,268.00	355.52	4,489.52
2034 年	8,268.00		4,134.00	4,134.00	177.76	4,311.76
2035 年	4,134.00		4,134.00		592.54	4,726.54
合计		41,340.00	41,340.00		8,591.83	49,931.83

项目专项债券及银行贷款还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		111,340.00		111,340.00	370.46	370.46
2026 年	111,340.00	38,200.00	4,134.00	107,206.00	2,750.28	7,743.78
2027 年	145,406.00		4,134.00	141,272.00	3,841.52	7,975.52
2028 年	141,272.00		4,134.00	137,138.00	3,663.75	7,797.75
2029 年	137,138.00		4,134.00	133,004.00	3,485.99	7,619.99
2030 年	133,004.00		4,134.00	128,870.00	3,308.23	7,442.23
2031 年	128,870.00		4,134.00	124,736.00	3,130.47	7,264.47
2032 年	124,736.00		4,134.00	120,602.00	2,952.71	7,086.71
2033 年	120,602.00		4,134.00	116,468.00	2,774.94	6,908.94
2034 年	116,468.00		4,134.00	112,334.00	2,597.18	6,731.18
2035 年	112,334.00		4,134.00	108,200.00	3,011.96	7,145.96
2036 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2037 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2038 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2039 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2040 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2041 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2042 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2043 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2044 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2045 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2046 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2047 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2048 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2049 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2050 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2051 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42

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
2052 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2053 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2054 年	108,200.00			108,200.00	2,419.42	2,419.42
2055 年	108,200.00		70,000.00	38,200.00	1,189.46	72,048.96
2056 年	38,200.00		38,200.00	36,400.00	409.50	38,609.50
合计		149,540.00	149,540.00		79,455.43	230,714.43

### （三）项目融资平衡情况

湘阴县虞公港铁路专用线工程偿债资金来源为运输收益和装卸收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 441,689.48 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.91 倍。其中，专项债券偿债资金来源为装卸收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 382,382.01 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.12；银行贷款偿债资金来源为运输收益，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 59,307.47 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

#### 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
湘阴县虞公港铁路专用线工程	441,689.48	149,540.00	230,714.43	1.91

#### 专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目专项债券预计融资本金	项目专项债券融资本息	预计用于专项债券融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	382,382.01	108,200.00	180,782.60	2.12

### 银行贷款收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目银行贷款预计融资本金	项目银行贷款本息	预计用于银行贷款平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	59,307.47	41,340.00	49,931.83	1.19

项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计。

### （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：

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	1.57	1.91	2.26
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.07	1.91	1.76

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 1.57，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 1.76 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

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

湘阴县虞公港铁路专用线工程现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	1,013,999.84	12,873.79	150,000.00	53,587.74	19,052.85	19,052.85	19,052.85	19,052.85	20,021.61	21,061.56	22,183.55
1	资本金流入	65,333.79	12,873.79	38,660.00	13,800.00							
2	融资资金流入	149,540.00		111,340.00	38,200.00							
3	运营期现金流入	799,126.05			1,587.74	19,052.85	19,052.85	19,052.85	19,052.85	20,021.61	21,061.56	22,183.55
二	现金流出	795,388.37	12,873.79	150,000.00	53,305.75	17,929.81	17,771.24	18,185.67	18,028.11	17,954.65	17,886.22	17,823.37
1	建设期资金流出	207,237.37	12,873.79	149,629.54	44,734.04							
2	运营期资金流出	357,436.57			827.93	9,954.29	9,973.49	10,565.68	10,585.88	10,690.18	10,799.51	10,914.43
3	融资还本付息	230,714.43		370.46	7,743.78	7,975.52	7,797.75	7,619.99	7,442.23	7,264.47	7,086.71	6,908.94
三	现金净流量	218,611.47			281.99	1,123.04	1,281.61	867.18	1,024.74	2,066.96	3,175.34	4,360.18
四	期末累计现金结存				281.99	1,405.03	2,686.64	3,553.82	4,578.56	6,645.52	9,820.86	14,181.04

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61	29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	23,401.07	24,730.94	25,370.99	26,030.69	26,710.84	27,412.28	28,135.88	28,882.61	29,653.44	30,449.41	31,271.63	32,121.24
二	现金流出	17,766.32	18,307.64	13,658.03	13,736.40	13,816.83	13,899.18	13,983.69	14,669.62	15,109.04	15,225.41	15,344.96	16,097.38
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	11,035.14	11,161.68	11,238.61	11,316.98	11,397.41	11,479.76	11,564.27	12,250.20	12,689.62	12,805.99	12,925.54	13,677.96
3	融资还本付息	6,731.18	7,145.96	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42
三	现金净流量	5,634.75	6,423.30	11,712.96	12,294.29	12,894.01	13,513.10	14,152.19	14,212.99	14,544.40	15,224.00	15,926.67	16,023.86
四	期末累计现金结存	19,815.79	26,239.09	37,952.05	50,246.34	63,140.35	76,653.45	90,805.64	105,018.63	119,563.03	134,787.03	150,713.70	166,737.56

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	32,121.24	2,676.77
二	现金流出	16,125.18	16,153.98	16,182.78	16,212.58	16,242.98	16,273.78	16,305.58	16,337.38	16,370.18	86,033.12	39,777.72
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	13,705.76	13,734.56	13,763.36	13,793.16	13,823.56	13,854.36	13,886.16	13,917.96	13,950.76	13,984.16	1,168.22
3	融资还本付息	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	2,419.42	72,048.96	38,609.50
三	现金净流量	15,996.06	15,967.26	15,938.46	15,908.66	15,878.26	15,847.46	15,815.66	15,783.86	15,751.06	-53,911.88	-37,100.95
四	期末累计现金结存	182,733.62	198,700.88	214,639.34	230,548.00	246,426.26	262,273.72	278,089.38	293,873.24	309,624.30	255,712.42	218,611.47

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. 社会稳定风险

风险描述：从对所在地不同利益群体的影响可以看出，项目的主要社会风险存在于：因建设过程中可能出现的道路堵塞、噪音、施工事故等可能引发社会冲突。因此，可以通过加强沟通协调，制定应急预案等措施来降低可能的社会风险。

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

自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## 2.工程建设风险

风险描述：本项目实施内容的相对繁杂，可能存在多个施工单位同时施工，各个施工队伍容易在施工过程中产生干扰而发生责任推诿、相互扯皮，影响工程进度、质量。新成立的项目部也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，工程建设以及勘探、设计、施工、材料等项目实施过程中均有可能出现产品质量问题。而面对错综复杂的环境，项目实施单位的经营策略与管理水平若不能与之适应，将会带来一定的风险。

应对措施：项目可通过严格执行项目管理程序，加强现场指挥协调作业，“工程建设风险”风险发生概率的可能性较低。在确保参加投标企业的质量的基础上，选择拥有相应资质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关、进度关、投资关。同时，设计单位加强实施过程中的技术交底、现场配合和设计变更管理，保证设计的质量、深度达到设计任务书中的要求。采用依法招标方式选择施工单位，并且在招标过程中加强资格审查，对施工单位的业绩进行认真调查和认定，

杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，坚决防止工程转包和违法分包现象的发生。切实选择实力强、业绩好、信誉佳的施工企业，以降低本项目的实施风险。

### 3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益主要来源于运输收益和装卸收入，该类收入存在着客源是否稳增等因素，导致最终的收入与预期不符。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

## 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。

3.根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和银行贷款的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对银行贷款承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将银行贷款资金以及项目对应可用于偿还银行贷款的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障银行贷款到期偿付。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是湘阴县交通运输局。

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《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券湘阴县  
虞公港铁路专用线工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日