2025年湖南省株洲市第四批政府专项债券预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批政府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13,900.00万元，其中渌口区2,400.00万元和荷塘区11,500.00万元。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
渌口区	株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	2,400.00	20
荷塘区	株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	5,300.00	15
荷塘区	湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	6,200.00	20

项目预期收益与融资平衡方案附后。

湖南省株洲市2025年政府专项债券项目
预期收益与融资
平衡方案

-株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目-

湖南省株洲市渌口区2025年政府专项债券株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目预期收益与融资平衡方案

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目，本次拟发行政府专项债券资金2,400.00万元。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
株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	2025年湖南省政府专项债券（十八期）	2,400.00	20年	株洲市渌口区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于1965年，2018年6月经国务院批复同意撤县设区。现辖8个镇，129个村、11个社区（居委会）。总面积1053.6平方公里，总人口34.1万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中275平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅1小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境62公里，渌江流经区境13公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022年至2024年，渌口区分别实现一般公共预算收入10.99亿元、9.6亿元、9.9亿元。渌口区政府性基金收入分别为21.64亿元、21.46亿元和19.52亿元；其中，国有土地出让收入分别为21.26亿元、21.24亿元和19.45亿元。

渌口区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	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	27.49
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由渌口区统计局提供，其他数据由株洲市渌口区财政局提供。

（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
株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	1、项目总投资13,957.23 万元； 2、项目地点位于项目位于渌口区； 3、项目建设期为 24 个月，2025 年 7 月开工至 2027 年 7 月竣工。	本项目主要建设内容为渌口区湘江东岸城中村范围内提质改造配套道路6939 米，提质改造供电工程 6500 米，提质改造绿化 8000 平方米、提质改造照明 6939 米、提质改造安防监控 45 套等基础设施，以及提质改造社区综合服务中心 1500 平方米、提质改造文化体育设施 1496 平方米、提质改造停车场 8000 平方米、提质改造充电桩 46 个等公共服务设施。	株洲市渌口区住房和城乡建设局	1.《关于<株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目可行性研究报告>的批复》（渌发改审〔2025〕9 号） 2.《关于<株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目初步设计的批复》（渌住建复-〔2025〕46 号） 3.《关于株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目无需办理规划选址和用地预审的说明》 4.《环境影响登记表》（202543022100000016） 5. 《关于株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目概算总投资的批复》（渌发改概[2025]42 号）

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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、项目建设过程可以带来一定的就业，也可以在一定程度上促进相关行业的发展。“十四五”时期渌口区城镇新增劳动力就业、农民进城打工和下岗失业人员再就业的问题同时存在，就业和再就业任务依然十分繁重。本项目建设，对渌口区扩大就业，促进再就业，减轻就业压力，是非常有益的。

2、项目的建设大大增大了该区域招商引资的吸引力，提高了社区商业门面的规格和档次，为当地居民提供部分内容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，本项目对当地经济影响是积极的。

（二）社会效益分析

1、“城中村”是城市的一块“夹缝地”，这种独特的地位和现象，必然会带来一系列的社会问题。“城中村”不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，已成为困扰许多城市发展的“痼疾”。恶劣的生活条件使城中村孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区，在城市的转型中，影响着社会的稳定。

本项目通过本项目建设，变无序为有序，不仅使城中村群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

2、项目现状基础设施条件存在一些问题，如道路狭窄且部分路段破损，交通出行不便；水电供应设施陈旧，电力设施老化，大部分村道照明缺失，架空线凌乱，且部分设置照明位置存在安全隐患，影响居民日常生活和生产活动；绿化景观缺乏规划和维护，整体环境较为单调；这些问题严重影响了区内居民的生活质量和老街的可持续发展。

通过对区内基础设施进行更新改造，提升基础设施的承载能力和运行效率，全面提升居住环境、设施条件和服务功能，方便居民出行，提高居民的生活质量。

（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、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲市渌口区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城中村改造等，不涉及特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 13,957.23 万元，计划申报政府专项债券金额 6,000.00 万元，占比 42.99%。项目计划投资包含建设新能源充电桩、停车场等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券

资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 6,000.00 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。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对区内能产生可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好，与现实需求相匹配，且各项指标值科学合理。

（六）项目存续期

项目建设期为 2025 年 7 月至 2027 年 7 月，调试完毕后自 2027 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；三级耐久有为 25～50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 15 年以下，适用于监时性建筑，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 20 年，即自 2027 年 7 月至 2047 年 7 月。

（七）项目绩效目标

项目绩	本项目主要建设内容为渌口区湘江东岸城中村范围内提质改造配套道路 6939 米，

效目标	提质改造供电工程 6500 米，提质改造绿化 8000 平方米、提质改造照明 6939 米、提质改造安防监控 45 套等基础设施，以及提质改造社区综合服务中心 1500 平方米、提质改造文化体育设施 1496 平方米、提质改造停车场 8000 平方米、提质改造充电桩 46 个等公共服务设施。				
项目效益指标	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	充电桩	个	46
			车位	个	180
		质量指标	建设安全施工生产率	%	100
			资金到位率	%	100
			工程质量合格率	%	100
		时效指标	项目建设期	月	24
		成本指标	工程费	万元	12268.5
			工程建设其他费	万元	654.87
			预备费	万元	1033.86
	效益指标	经济效益指标	计算期内项目总收入	万元	
		社会效益指标	优化交通发展环境	时效性	长期有效
			优化镇域生活环境	时效性	长期有效
		生态效益指标	优化镇域生态环境	时效性	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	交通便利性	时效性	长期有效
			带动居民就业	时效性	长期有效
			非居民满意度	%	99
			群众满意度	%	99

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、项目投资概算依据

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目投资概算依据如下：

建筑安装工程费编制依据:

1、计价依据:湘建建(2024)19 号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准;2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消

耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022 年度第一期)》为计价依据。

2、人工、机械费根据湘建建(2024)19 号:湘建价[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)》的通知调整，湘建价建(2024)20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

3、主要材料价格:根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 9~10 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

4、取费标准:湘建建(2024)19 号;湘建价[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。

工程建设其他费用编制依据:

1、建设单位服务费:财建[2016]1504 号;

2、工程监理费:参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服[2007]176 号:

3、勘测设计费:参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘查设计费收费管理规定》的通知;

4、前期工作咨询费:参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

5、工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费:根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建

设工程造价咨询服务收费管理办法》通知;

6、招标代理费:参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534 号;国家计委关于印发《招标代理服务费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980 号;

7、工程交易服务收费:湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366 号;

8、场地准备及临时设施费:根据建标[2007]164 号，按建安工程费的 0.5%计取:

9、水土保持设施补偿费:根据湘发改价服[2017]534 号《关于降低 2017 年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按 1.0 元每平方米计取:

10、水土保持方案编制费:根据湘价服[20131134 号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知:

11、株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2 号计算;

2、项目投资概算具体情况

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目总投资 13,957.23 万元，其中：工程费用 12268.5 万元，工程建设其他费用 654.87 万元，预备费 1033.86 万元。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）										技术经济指标			备注
		送审					审核								
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
第一部分	**工程费用**	**11586.30**	**682.20**			**12268.50**	**11586.30**	**1364.40**			**12268.50**				
1	基础设施	10755.39	682.20			11437.59	10755.39	682.20			11437.59				
1.1	配套道路	10510.50				10510.50	10510.50				10510.50				
1.2	景观绿化工程	190.91				190.91	190.91				190.91				

1.3	照明工程	53.98	248.52			302.50	53.98	248.52			302.50				
1.4	供电电缆		359.95			359.95		359.95			359.95				
1.5	安防工程		73.73			73.73		73.73			73.73				
2	公共服务设施提质	830.91				830.91	830.91				830.91				
第二部分	**工程建设其他费用**				**853.90**	**853.90**				**654.87**	**654.87**				
1	管线迁改				60.54	60.54				60.54	60.54				暂估
2	建设单位管理费				72.45	72.45				72.45	72.45				财建[2016]504 号；参照渌政办发【2022】15 号
3	前期工作咨询费				21.64	21.64				5.27	5.27				计价格[1999]第 1283 号；参照渌政办发【2022】15 号
4	勘察测量费				196.30	196.30				53.98	53.98				计价格[2002]10 号、建标[2007]164 号；参照渌政办发【2022】15 号
5	工程设计费				174.83	174.83				145.69	145.69				计价格[2002]10 号；参照渌政办发【2022】15 号

6	施工监理服务费				103.30	103.30				103.30	103.30				湘价服[2007]76 号；参照渌政办发【2022】15
7	招标代理服务费				19.48	19.48				15.84	15.84				计价格[2002]1980 号；参照渌政办发【2022】15 号
8	建设工程交易服务收费				2.00	2.00				2.00	2.00				湘发改价服[2019]366 号
9	工程量清单及计价编制费				15.20	15.20				15.20	15.20				湘价服[2009]81 号；参照渌政办发【2022】15 号
10	结算编制费				13.17	13.17				11.26	11.26				湘价服[2009]81 号；参照渌政办发【2022】15 号
11	环境影响评价费				3.59	3.59				2.22	2.22				计价格[2002]125 号；湘价服[2013]131 号；参照渌政办发【2022】15 号
12	水土保持设施补偿费				2.31	2.31				2.31	2.31				湘价服[2013]134 号；
13	水土保持方案编制费				9.60	9.60				5.32	5.32				湘价服[2013]134 号；参照渌政办发【2022】15 号

14	场地准备及临时设施费				61.34	61.34				61.34	61.34				0.5～2%，本项目计 0.5%
15	工程质量检测费				61.34	61.34				61.34	61.34				本项目计 0.5%
16	工程保险费				36.81	36.81				36.81	36.81				0.3～0.6%，本项目计 0.3%
第三部分	**预备费**				**1049.80**	**1049.80**				**1033.86**	**1033.86**				
1	基本预备费				524.90	524.90				516.93	516.93				（一+二-土地费用）*4%
2	价差预备费				524.90	524.90				516.93	516.93				（一+二-土地费用）*4%
工程概算合计		**11586.30**	**682.20**		**1903.70**	**14172.20**	**11586.30**	**1364.40**		**1688.73**	**13957.23**				

项目投资构成情况表（估算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额（万元）	单位	数量	单价(元）	备注
一	工程费用	11672	431	368	0	12471				
1	基础设施	10944.36	425.73			11370				
1.1	配套道路	10784.36				10784	㎡	117094	921	
1.2	绿化	160.00				160	㎡	8000	200	
1.3	照明		205.66			206				
1.3.1	路灯		150.15			150	盏	231	6500	
1.3.2	供电线路		55.51			56	m	6939	80	
1.4	供电电缆		351.00			351	m	6500	540	
1.5	安防监控		74.73			75				
1.5.1	监控摄像头		22.50			23	个	45	5000	含立杆
1.5.2	传输线路		31.23			31	m	6939	45	
1.5.3	监控室设备		21.00			21	套	1	210000	
2	公共服务设施提质	727.68	5.00	368.00		1101				
2.1	社区综合服务中心	315.00				315	㎡	1500	2100	含装修
2.1	文化体育设施	127.16	5.00			132	㎡	1496		
2.1.1	篮球场	103.36				103	㎡	1216	850	含器材购置安装

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额（万元）	单位	数量	单价(元）	备注
2.1.2	羽毛球场	23.80				24	㎡	280	850	含器材购置安装
2.1.3	健身器材		5.00			5	套	10	5000	
2.2	停车场	280.00				280	㎡	8000	350	
2.3	充电桩	5.52	0.00	368.00		374				
2.3.1	充电桩基础	5.52				6	个	46	1200	
2.3.2	设备购置			368.00		368	个	46	80000	120KW双枪直流充电桩
二	工程建设其他费用				494	494				
1	建设管理费				193.64	193.64				
1.1	建设单位管理费				65.88	65.88				财建〔2016〕504号，4折
1.2	工程监理费				104.72	104.72				湘价服［2007］76号，4折
1.3	工程量清单及清单计价编制费				12.85	12.85				湘价服[2009]81号，4折
1.4	结算编制费				10.19	10.19				湘价服[2009]81号，4折
2	可研报告编制费				9.89	9.89				计价格[1999]1283号，4折
3	工程勘察费				39.91	39.91				计价格[2002]10号，4折
4	工程设计费				177.38	177.38				计价格[2002]10号，4折
5	招标代理服务费				21.99	21.99				计价格[2002]1980号，4折
6	工程交易服务费				2.00	2.00				湘发改价费规〔2024〕292号，4折
7	场地准备费及临时设施费				24.94	24.94				建标[2007]164号，4折

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额（万元）	单位	数量	单价(元）	备注
8	工程保险费				14.96	14.96				建标[2007]164号，4折
9	工程质量检测费				7.48	7.48				湘建价[2009]3号,湘价服[2009]186号，4折
10	专项评价及验收费				2.30	2.30				
10.1	环境影响咨询及验收费				2.30	2.30				
10.1.1	环境影响咨询服务费				2.30	2.30				计价格[2002]125号，4折
三	预备费				1297	1297				9.09%
1	基本预备费				648.26	648.26				（一+二）*5%
2	涨价预备费				648.26	648.26				（一+二）*5%
四	建设投资合计	11672	431	368	1791	14262				
五	投资合计	11672	431	368	1791	14262				

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。

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目总投资金额为 13,957.23 万元，2025 年计划投 5,000.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	13,957.23	0.00	5,000.00	8,957.23

其中，2025 年月度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

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	0.00	0.00
其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 月	**8 月**	**9 月**	**10 月**	**11 月**	**12 月**	**合计**
900.00	900.00	900.00	900.00	700.00	700.00	5,000.00
800.00	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	2,400.00

（二）资金筹措方案

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 13,957.23 万元，其中：用于项目支出的自有资金 7,957.23 万元，占投资总额的 57.01%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，未来计划继续发行政府专项债券资金 3,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

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	
株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	13,957.23	7,957.23	0.00	2,400.00	0.00	3,600.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目收入主要来源于停车收费、公共配套服务设施租赁收入、充电桩服务费。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，运营方式为出租为主，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

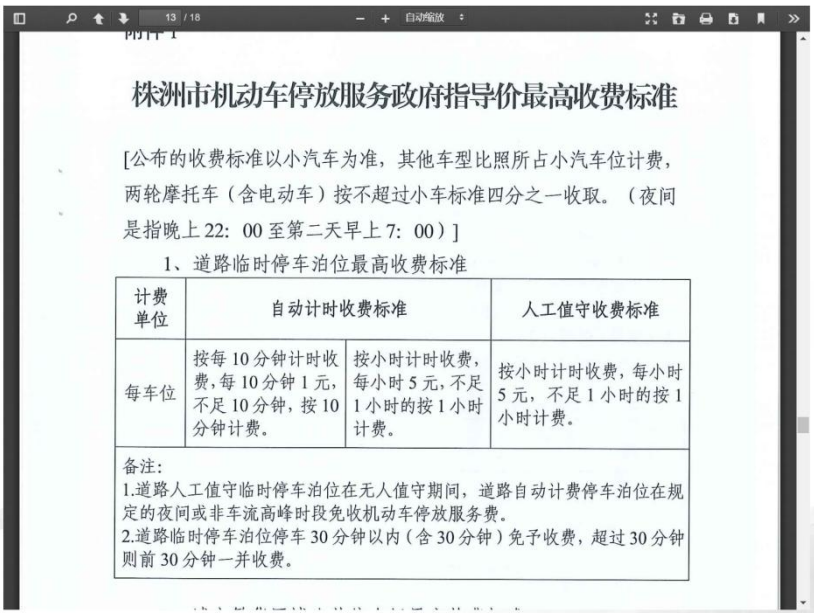
收入的预测依据和单价情况如下：

1、停车位收费收入

停车车位数：项目建设停车位共 180 个。项目所在地使用者主体未来以当地居民人口为主，考虑到汽车保有量激增问题，预计需求量较大，拟定运营期第 1 年负荷率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，直至第四年稳定在 90%。

租赁单价：根据《关于核定渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项的通知》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 4 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。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为 20 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，拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知



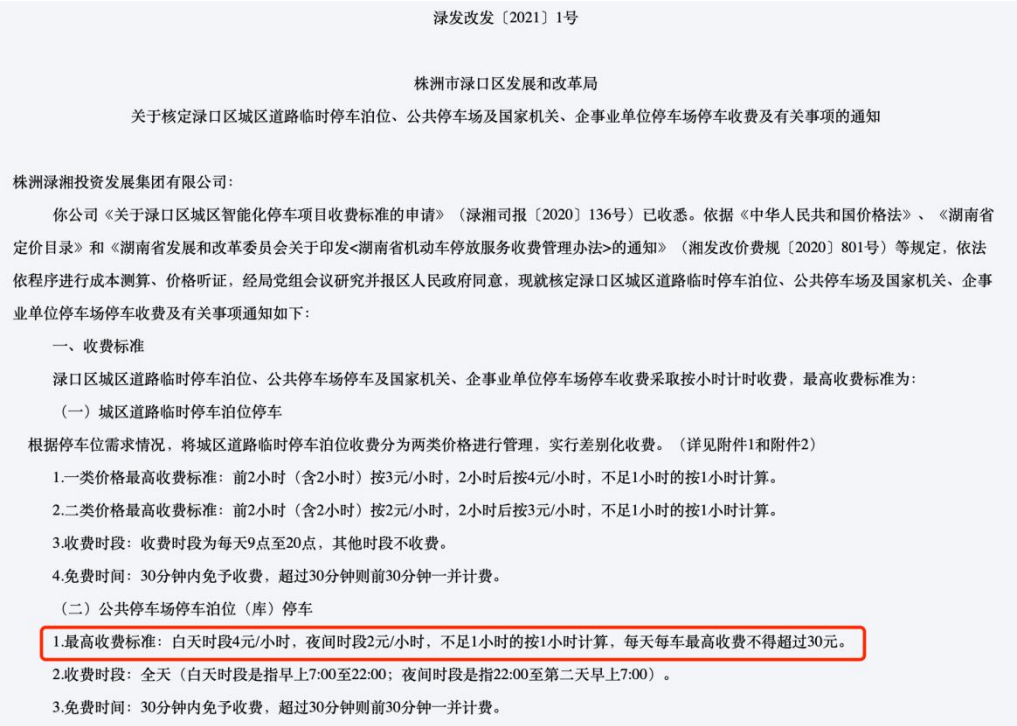
附件1

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）]

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	自动计时收费标准		人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。
备注： 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车30分钟以内（含30分钟）免予收费，超过30分钟则前30分钟一并收费。			



渌发改发〔2021〕1号

株洲市渌口区发展和改革局

关于核定渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项的通知

株洲渌湘投资发展集团有限公司：

你公司《关于渌口区城区智能化停车项目收费标准的申请》（渌湘司报〔2020〕136号）已收悉。依据《中华人民共和国价格法》、《湖南省定价目录》和《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）等规定，依法依程序进行成本测算、价格听证，经局党组会议研究并报区人民政府同意，现就核定渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场及国家机关、企事业单位停车场停车收费及有关事项通知如下：

一、收费标准

渌口区城区道路临时停车泊位、公共停车场停车及国家机关、企事业单位停车场停车收费采取按小时计时收费，最高收费标准为：

（一）城区道路临时停车泊位停车

根据停车位需求情况，将城区道路临时停车泊位收费分为两类价格进行管理，实行差别化收费。（详见附件1和附件2）

1.一类价格最高收费标准：前2小时（含2小时）按3元/小时，2小时后按4元/小时，不足1小时的按1小时计算。

2.二类价格最高收费标准：前2小时（含2小时）按2元/小时，2小时后按3元/小时，不足1小时的按1小时计算。

3.收费时段：收费时段为每天9点至20点，其他时段不收费。

4.免费时间：30分钟内免予收费，超过30分钟则前30分钟一并计费。

（二）公共停车场停车泊位（库）停车

1.最高收费标准：白天时段4元/小时，夜间时段2元/小时，不足1小时的按1小时计算，每天每车最高收费不得超过30元。

2.收费时段：全天（白天时段是指早上7:00至22:00；夜间时段是指22:00至第二天早上7:00）。

3.免费时间：30分钟内免予收费，超过30分钟则前30分钟一并计费。

2、充电桩服务费

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。根据《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016-2020 年）》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），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。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。根据株洲市周边市场实际情况，按照谨慎性原则，本项目服务费单价按 0.7 元/kWh 计算，暂不考虑服务单价上涨情况。

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。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

株洲市充电桩收费案例

序号	区域位置	服务费（元/kwh）	数据来源
1	株洲市东环新城充电站	0.8	市场调研
2	株洲市百园嘴山庄充电站	0.8	市场调研
3	株洲石宋路东湖公园充电站	1.0	市场调研
4	株洲市建富酒店充电站	1.0	市场调研
5	株洲磐龙世纪城充电站	1.1	市场调研

名称	运营方	充电桩数量
株洲供电公司本部二期充电站	**国家电网**	**10**
【地址】湖南省株洲市荷塘区月塘街道文化路8号6-101		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
株洲株洲充电站（三期）	**国家电网**	**4**
【地址】湖南省株洲市荷花大道宋家桥营业厅		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

株洲株洲充电站（二期）	**国家电网**	**4**
【地址】湖南省株洲市荷塘区荷塘大道宋家桥供电所		
【收费标准】停车费0（参照停车场实际费用），综合电费：1.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
株洲市云龙凤凰谷小区公共充电站	**国家电网**	**5**
【地址】湖南省株洲市荷塘区云瑞路云龙凤凰谷（建设中）		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流5个，交流0个		

年充电量：本项目通过改造后，充电桩总数量为 46 个，每个充电桩配双枪 240kW，每枪额定功率为 120kW，额定总功率为 11040kW。根据电动汽车的现有技术，电动汽车在使

用直流充电桩（120kw）时需 0.5 小时充满，充电桩使用次数按 3.5 次/天预估（工作时长为全天的 1/14），工作时长为 360 天。预计使用占有率 2027 年为 40%，考虑到渌口区新能源汽车保有量逐渐递增，且充电桩所在为乡镇主要城区，人口较为密集，因此预估 2030 年及以后年度充电桩使用率可稳定为 65%。

3、公共配套服务设施租赁收入

（1）出租内容：项目计划建设社区综合服务中心 1500 平方米。上述公共配套服务设施均可用于出租，出租面积合计 1500m²，出租率为运营期第一年 70%，运营期第二年 80%、运营期第三年起出租率为 90%。

（2）出租单价：

参考项目周边生活服务出租价格区间为 36.10-46.80 元/m²·月，本项目社区综合服务中心、便民服务中心、考周边商铺出租均价 40.60 元/m²·月，保守考虑，本项目租金按 36 元/m²·月计算，考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标之后以每年递增 1.5%考虑。

社区底商参考案例

序号	区域位置	用途	出租单价（元/m²·月）	来源
1	渌口区南江南路	临街门面	36.10	58 同城
2	渌口区世纪广场	临街门面	46.80	58 同城
3	渌口区漉浦大道	临街门面	39.90	58 同城
4	均价		40.60	

（二）项目预期收入预测

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目建设期为2025年7月至2027年7月，测算运营期为2027年8月至2045年12月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入15,003.82万元，项目各年度收入详见下表：

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年 8 月 -12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**公共配套服务设施出租收入**	**1,225.19**	**18.90**	**52.62**	**60.08**	**60.98**	**61.90**	**62.83**	**63.77**	**64.73**	**65.70**
	面积（㎡）	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（元/㎡·月）	-	36.00	36.54	37.09	37.64	38.21	38.78	39.36	39.95	40.55
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	**停车位收入**	**2,418.47**	**32.40**	**92.08**	**106.81**	**121.97**	**123.80**	**125.65**	**127.54**	**129.45**	**131.39**
	路面停车车位数（个）	-	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	平均收费单价（元/个·天）	-	20.00	20.30	20.60	20.91	21.23	21.55	21.87	22.20	22.53
	使用率	-	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**充电桩服务收入**	**11,360.16**	**162.29**	**486.86**	**584.24**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**
	充电桩数（个）	-	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00

	平均收费单价（元/个·KWH）	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率（次/天）	-	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	占用率		40.00%	50.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
合计		**15,003.82**	**213.59**	**631.56**	**751.13**	**815.88**	**818.62**	**821.40**	**824.23**	**827.10**	**830.01**

续上表

序号	项目	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
1	**公共配套服务设施出租收入**	**66.68**	**67.68**	**68.70**	**69.73**	**70.77**	**71.84**	**72.91**	**74.01**	**75.12**	**76.24**
	面积（㎡）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（元/㎡·月）	41.16	41.78	42.41	43.04	43.69	44.34	45.01	45.68	46.37	47.06
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	**停车位收入**	**133.37**	**135.37**	**137.40**	**139.46**	**141.55**	**143.67**	**145.83**	**148.01**	**150.23**	**152.49**
	路面停车车位数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

	平均收费单价（元/个·天）	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27	24.64	25.00	25.38	25.76	26.15
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**充电桩服务收入**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**	**632.92**
	充电桩数（个）	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	平均收费单价（元/个·KWH）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率（次/天）	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	占用率	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
合计		**832.97**	**835.97**	**839.02**	**842.11**	**845.25**	**848.43**	**851.66**	**854.94**	**858.28**	**861.66**

（三）项目预期成本预测

根据市场可比案例，株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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

本项目运营成本包括职工薪酬、管理费用及修理费用、营业费用及其他费用。

（1）工资及福利费。项目预计共需要相关工作人员 15 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 2%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
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4　2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

区　域	2024年	2023年	名义增长率
合　计	**69476**	**68340**	**1.7**
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

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：A+ A A- | 打印本页

2023年，湖南省城镇[1]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[2]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：A+ A A- | 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

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：A+ A A- | 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）维护修理费。本项目维修费用包括停车场、老旧小区公共区域、充电桩的维修。一般建设工程项目年维修费

用约占项目工程费用的0.3%～0.8%。考虑到设备及固定资产的损耗与其使用频率相关，本项目维护修理费参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按项目工程费用的0.5％估算，测算期年维护修理费占比符合一般工程项目情况。

维修费用取费参考

项目	攸县老城区老旧小区改造项目一期项目	荷塘区老旧小区及配套设施改造项目	石峰区老旧小区改造项目
维修费用费用	按工程费用的0.5%测算	按工程费用的0.5%测算	按工程费用的0.5%测算

（3）管理费用：本项目管理费用包括城中村小区的水费、电费、日常办公开支等。管理及其他费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业高层和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，参照类似已发行地方政府专项债券项目，在债券存续期内按年经营收入的3％估算。

管理费用取费参考

项目	攸县老城区老旧小区改造项目一期项目	荷塘区老旧小区及配套设施改造项目	石峰区老旧小区改造项目
管理费用	按运营收入的2.5%测算	按营业收入1%测算	按收入的2%计提

（4）营业费用及其他费用：主要为运营期内的市场推广及运营成本缺口补助费用。该费用为保障项目在运营过程中的预计不足导致的成本缺口而设立，具有预备费用（或有

成本）性质。因本身为保障性费用，无市场可参考成本依据，暂在债券存续期内按年经营收入的3%估算。

2.相关税费

（1）增值税：本项目的收入按照增值税率6%计列；项目运营成本按照增值税率6%计列。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。

债券存续期内，项目预计总成本为4,328.23万元。具体如下：

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027年8月-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营成本	**4,071.56**	**81.61**	**192.56**	**201.60**	**207.39**	**209.50**	**211.65**	**213.84**	**216.07**
管理费用	**450.11**	6.41	18.95	22.53	24.48	24.56	24.64	24.73	24.81
工资及福利	**2,036.54**	38.13	93.33	95.20	97.10	99.04	101.02	103.04	105.10
维修费用	**1,134.79**	30.67	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34
营业费用及其他费用	**450.11**	6.41	18.95	22.53	24.48	24.56	24.64	24.73	24.81
二、税费	**256.68**	**2.27**	**6.31**	**7.21**	**7.32**	**7.43**	**7.54**	**7.65**	**7.77**
增值税	**99.69**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税额	**936.98**	13.38	39.47	46.87	50.78	50.97	51.17	51.37	51.57
进项税额	**837.30**	13.38	39.47	46.87	50.78	50.97	51.17	51.37	51.57
税金及附加	**9.97**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	**147.02**	2.27	6.31	7.21	7.32	7.43	7.54	7.65	7.77
合计	**4,328.23**	**83.88**	**198.88**	**208.81**	**214.71**	**216.93**	**219.19**	**221.49**	**223.84**

续上表

项目类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、运营成本	**218.35**	**220.67**	**223.04**	**225.45**	**227.91**	**230.42**	**232.98**	**235.59**	**238.25**	**240.96**	**243.72**
管理费用	24.90	24.99	25.08	25.17	25.26	25.36	25.45	25.55	25.65	25.75	25.85
工资及福利	107.21	109.35	111.54	113.77	116.04	118.37	120.73	123.15	125.61	128.12	130.68
维修费用	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34	61.34
营业费用及其他费用	24.90	24.99	25.08	25.17	25.26	25.36	25.45	25.55	25.65	25.75	25.85
二、税费	**7.88**	**8.00**	**8.12**	**8.24**	**8.37**	**8.49**	**8.62**	**8.75**	**8.88**	**59.28**	**68.53**
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.70	53.99
销项税额	51.77	51.98	52.19	52.40	52.62	52.84	53.06	53.29	53.52	53.75	53.99
进项税额	51.77	51.98	52.19	52.40	52.62	52.84	53.06	53.29	53.52	8.05	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.57	5.40
房产税	7.88	8.00	8.12	8.24	8.37	8.49	8.62	8.75	8.88	9.01	9.15
合计	**226.23**	**228.67**	**231.16**	**233.69**	**236.28**	**238.91**	**241.60**	**244.34**	**247.13**	**300.24**	**312.26**

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 15,003.82 万元，总成本费用 4,328.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,675.58 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目总投资金额为 13,957.23 万元，拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，发行期限 20 年，未来拟发行政府专项债券资金 3,600.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.30%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 7 月	0.00	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00
2026 年 1 月	2,400.00			2,400.00	27.60	27.60

2026 年 7 月	2,400.00	3,600.00		6,000.00	27.60	27.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	138.00	138.00
2045 年 1 月	6,000.00			6,000.00	69.00	69.00
2045 年 7 月	6,000.00		2,400.00	3,600.00	69.00	2,469.00
2046 年 1 月	3,600.00			3,600.00	41.40	41.40
2046 年 7 月	3,600.00		3,600.00	0.00	41.40	3,641.40
合计		**6,000.00**	**6,000.00**		**2,760.00**	**8,760.00**

（三）项目融资平衡情况

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目偿债资金来源为停车收费、公共配套服务设施租赁收入、充电桩服务费，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,675.58 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22

倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目	10,675.58	6,000.00	**8,760.00**	1.22

同时，株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造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	1.05	1.22	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

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1.05，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1.17，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

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	2033 年	2034 年
1	**现金流入**	**28,961.05**	**5,000.00**	**5,000.00**	**4,170.82**	**631.56**	**751.13**	**815.88**	**818.62**	**821.40**	**824.23**	**827.10**
1.1	资本金	**7,957.23**	2,600.00	1,400.00	3,957.23							
1.2	债券资金流入	**6,000.00**	2,400.00	3,600.00								
1.3	运营收入	**15,003.82**			213.59	631.56	751.13	815.88	818.62	821.40	824.23	827.10
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**	**26,907.46**	**5,000.00**	**5,000.00**	**4,179.11**	**336.88**	**346.81**	**352.71**	**354.93**	**357.19**	**359.49**	**361.84**
2.1	建设投资	**13,957.23**	5,000.00	5,000.00	3,957.23							
2.2	运营成本	**4,071.56**			81.61	192.56	201.60	207.39	209.50	211.65	213.84	216.07
2.3	税金及附加	**256.68**			2.27	6.31	7.21	7.32	7.43	7.54	7.65	7.77
2.4	运营期利息	**2,622.00**			138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
2.5	债券本金	**6,000.00**										
3	**净现金流量**					294.68	404.32	463.16	463.69	464.22	464.74	465.26
4	**累计净现金流量**					294.68	699.00	1,162.17	1,625.86	2,090.08	2,554.82	3,020.08

续上表

运营期											
2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**
830.01	**832.97**	**835.97**	**839.02**	**842.11**	**845.25**	**848.43**	**851.66**	**854.94**	**858.28**	**861.66**	**0.00**
830.01	832.97	835.97	839.02	842.11	845.25	848.43	851.66	854.94	858.28	861.66	0.00
364.23	**366.67**	**369.16**	**371.69**	**374.28**	**376.91**	**379.60**	**382.34**	**385.13**	**438.24**	**2,850.26**	**3,600.00**
218.35	220.67	223.04	225.45	227.91	230.42	232.98	235.59	238.25	240.96	243.72	0.00
7.88	8.00	8.12	8.24	8.37	8.49	8.62	8.75	8.88	59.28	68.53	0.00
138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	
										2,400.00	3,600.00
465.78	466.30	466.81	467.32	467.83	468.33	468.83	469.33	469.82	420.03	-1,988.60	-3,600.00
3,485.87	3,952.17	4,418.98	4,886.30	5,354.13	5,822.47	6,291.30	6,760.63	7,230.44	7,650.48	5,661.87	2,061.87

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、上访等恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几

个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目进度进行监督管理。

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

株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目主管部门为株洲市渌口区住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照株洲市渌口区本次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，做好产业政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业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。

（本页无正文，为《株洲市渌口区2025年政府专项债券株洲市渌口区湘江东岸城中村综合改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市渌口区住房和城乡建设局

株洲市渌口区财政局

2025年7月15日

株洲市荷塘区2025年地方政府专项债株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益与融资平衡方案

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期拟发行地方政府专项债券9900.00万元，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
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	2025年湖南省政府专项债券（十七期）	5300.00	15年	株洲市荷塘区住房和城乡建设局

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

荷塘区地处株洲市“东大门”，与浏阳市、芦淞区、石峰区、云龙示范区接壤，于1997年8月由株洲市原东区三个办事处和原郊区三个乡合并设立，经过历次区划调整，目前全区总面积143平方公里，辖1镇、6个街道办事处和1个省级工业集中区。共有24个行政村、36个社区居委会。全区常住人口29.92万人，总户数9.32万户，城镇化率95.19%。近年来，先后获得全国义务教育发展基本均衡先进县区、全国和谐社区建设示范城区、全国全民健身活动先进城区、全国计划生育优质服务单位、全国科技进步先进城区，湖南省文明城区、平安城区等荣誉。

荷塘，是一个交通便捷区。是株洲“南四县”进入市区的必经之地，沪昆高速、长株高速、G320国道、S211省道、城市快速环线穿境而过，15分钟车程可达长沙黄花机场。尤其是随着株洲新火车站、城铁株洲站等启动建设，市区交通枢纽的中心地位更加凸显。

荷塘，是一个工业新兴区。“十二五”期间，新增规模工业企业26家，新增产值过亿元企业24家，税收过亿元企业4家。辖区内荷塘工业集中区在2015年获批湖南省复合新材料特色产业园，成为17个省级特色产业园区之一。园区总规划面积约36.93平方公里，主要包括金山新城北部、中部、南部三大片区，逐步形成了医学健康、新材料和轨道交通装备配套三大主导产业。

荷塘，是一个商贸兴盛区。区内聚集了华润万家、大润发等一批行业龙头企业，拥有株洲现代五金机电市场、中南·亿家惠家居广场、株洲茶叶市场等16个专业市场，红旗广场商圈是全市人气最旺的商圈之一，近年来，全区社会消费品零售总额增幅始终保持在全市前列。

荷塘，是一个文化休闲区。历史文化悠久厚重，境内古迹众多，比较著名的有二十四孝之首老莱子墓、千年古刹龙山寺。相传春秋时期，著名道家思想家老莱子晚年隐居于良图埡（今宋家桥），著书立说，戏彩娱亲，目前在仙庾岭下的仙庾庙内，还有一块解放后发现的清朝同治年间老百姓修缮老莱子墓的石碑。境内“仙庾岭”得名于唐代“仙庾娘娘”的传说，目前是株洲农家乐发展的最好去处之一。龙山寺是株洲境内最早的佛教寺庙之一，位于我区文化路上，始建于梁武帝时期，距今已有1400多年历史。

荷塘区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）	284.77	285.20	302.70
居民人均可支配收入（元）	57955	60314	62666
一般公共预算收入	3.97	3.94	4.27
政府性基金收入	-	-	-
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	13.16	11.29	13.16
其中：国有土地出让支出	15.72	13.16	-

注：表格中数据来源荷塘区2022-2024年国民经济和社会发展统计公报

（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
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	1、项目总投资19082.20万元；2、项目拟建地点位于株洲市荷塘区；3、项目建设工期为1年，即2025年8月至2026年7月	项目总用地面积43856.79㎡（合65.78亩），计容总建筑面积51155.38㎡，其中：标准厂房建筑面积37343.42㎡，研发中心建筑面积10231.08㎡，配套用房建筑面积3580.88㎡；拟配建停车位114个，充电桩设施34套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。	株洲市荷塘区住房和城乡建设局	株洲市荷塘区发展和改革局《关于对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（株荷发改审[2024]105号）、株洲市荷塘区住房和城乡建设局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕16号）、株洲市荷塘区发展和改革局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期概算总投资的批复》（株荷发改概〔2024〕23号）

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期已经通过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

项目建成后将优化工作环境，吸引创新研发人才，促进周边地块开发建设，改善片区的交通环境，为区域经济注入新的活力，实现生态、社会、经济综合效益。增加产业和企业的吸引力，扩大其经济规模，给当地社会提供较多的创业、就业机会。项目的实施，既给当地居民创造就业岗位，同时，推动先进硬质材料人才交流，带动相关产业发展，辐射区域经济发展。

（二）社会效益分析

1、项目以全国先进硬质材料行业“钻石”论坛永久落户株洲为契机，为进一步挖掘株洲硬质材料产业潜力，推动产业集群高端化、规模化、品牌化发展，本项目旨在打造先进硬质材料国家级产业集群，稳步推进国家级先进硬质材料产业集群建设，为实现将株洲硬质材料产业打造成千亿产业的战略目标保驾护航。

2、项目建设地点紧邻城市主干道，距离城区及各交通枢纽距离较近，区位优势明显，建设条件成熟、工程技术方案合理、符合国家节能、环保政策要求，具有较好的社会效益、环境效益、使用效益。

3、项目投入运营后，将为社会提供一些就业岗位。

4、本项目建设的同时，能够带动周边建材市场的发展，为居民就业创造了条件；为各建筑施工企业、工程机械供应商、建筑材料企业等相关群体带来新的商业机会，从而拉动当地经济，扩大内需。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目建设符合国家现行政策，是切合行业发展态势，响应“三高四新”政策，建立“三生融合”产业园区，构建现代产业新体系的需要；项目建成后将实现株洲硬质材料产业发展硬件设施提升，改善生产、研发、仓储及办公生活等基础配套设施条件，完善片区城市配套基础，为区域经济发展缔造良好的产业环境，推进金山片区产城融合发展。

项目已取得株洲市荷塘区发展和改革局《关于对株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2024〕105号），项目代码：2502-430202-04-01-777694。

株洲市荷塘区住房和城乡建设局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期初步设计的批复》（株荷建复函〔2024〕16号）。

株洲市荷塘区发展和改革局《关于株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期概算总投资的批复》（株荷发改概〔2024〕23号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目建设资金来源为地方财政资金和申请政府专项债券资金，其中：区财政资金9182.20万元；拟申请政府专项债资金9900.00万元。资金来源渠道合规，不存在法律风险。项目建设所需资金符合政策规定。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理，前期手续办理进度合理；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。

（六）项目存续期

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。设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定：（1）临时性结构，设计使用年限为5年，（2）易于替换的结构构件，设计使用年限为25年，（3）普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，（4）纪念性建筑和特别重要的建筑结构，设计使用年限为100年。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为50年。

（七）项目绩效目标

1、产出数量指标

项目总用地面积 43856.79 ㎡（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 ㎡，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 ㎡，研发中心建筑面积 10231.08 ㎡，配套用房建筑面积 3580.88 ㎡；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套。

2、项目成本指标

项目总投资 19082.20 万元，其中区财政资金 9182.20 万元，申请专项债券资金 9900.00 万元。

3、项目时效指标

项目计划于 2025 年 8 月开工，到 2026 年 7 月完工，建设工期 1 年；完工后，项目竣工验收检测合格。

4、项目效益指标

项目建设是提高企业创新动力，推动硬质材料高水平创新发展，系统的增加企业之间交流，提升产品性能的需要；有利于促进经济发展；提高就业机会，增加国民收入。

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="3">资金总额：19082.20</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、专项债券资金：9900</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、区财政自有资金：9182.20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td>开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td>项目总用地面积 43856.79 ㎡（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 ㎡，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 ㎡，研发中心建筑面积 10231.08 ㎡，配套用房建筑面积 3580.88 ㎡；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套，及园区道路工程、室外给排水工程、强弱电工程、消防工程等配套设施设备工程。</td><td>2025 年 8 月</td><td>2026 年 7 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="3">项目总用地面积 43856.79 ㎡（合 65.78 亩），计容总建筑面积 51155.38 ㎡，其中：标准厂房建筑面积 37343.42 ㎡，研发中心建筑面积 10231.08 ㎡，配套用房建筑面积 3580.88 ㎡；拟配建停车位 114 个，充电桩设施 34 套</td></tr>
</table>

	一级指标	二级指标	三级指标	指标单位	绩效标准
项目绩效指标	产出指标	数量指标	总用地面积	m²	43856.79
			计容总建筑面积	m²	51155.38
			标准厂房建筑面积	m²	37343.42
			研发中心建筑面积	m²	10231.08
			配套用房建筑面积	m²	3580.88
			停车位	个	114
			充电桩设施	套	34
		质量指标	资金到位率	%	100
			工程质量合格率	%	100
		时效指标	项目建设工期	年	1
		成本指标	项目总投资	万元	19082.20
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收入	万元	38082.00
		社会效益指标	完善园区配套基础设施	时效性	长期有效
			促进区域经济发展	时效性	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	效果满意度	%	≥90
			群众满意度	%	≥90

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1、投资概算依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》；

（2）《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2014〕113号）；

（3）《湖南省建筑工程消耗量标准》（2020年）；

（4）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020年）；

（5）湖南省建设工程造价管理站颁布《湖南省工程定额与造价》；

（6）国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（7）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规;

（8）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定;

（9）国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02版）；

（10）项目单位提供的有关资料等;

（11）类似工程技术经济指标。

2、投资概算具体情况

（1）概算范围

本项目投资概算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。其中：工程费用包括建筑工程、设备购置、安装工程及其他费用；工程建设其他费用包括建设单位管理费、施工监理费、建设项目前期工作咨询费、勘察费、设计费、环境影响咨询服务费、建设工程交易服务费、工程量清单编制和清单计价、清单初审费、施工图审查费、工程保险费、工程质量检测费、公共资源交易服务费、劳动安全卫生评审、场地及临时设施等。

（2）概算结果

项目投资概算总额 19082.20 万元，其中：工程费用 14267.40 万元，工程建设其他费用 3862.13 万元，预备费用 754.48 万元，建设期利息 198.19 万元。

总投资概算详细情况如下:

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费（万元）	设备购置及安装费（万元）	其他费用（万元）	合计（万元）	比例	单位	数量	指标（元）	备注
一	**工程费用**	**11692.10**	**2575.30**	**0.00**	**14267.40**	**74.77%**				
（一）	**建筑工程**	**10302.68**	**2080.12**	**0.00**	**12382.80**					
1	**标准厂房建设**	**7095.25**	**1456.33**	**0.00**	**8551.58**					
1.1	建筑工程	5601.51			5601.51		㎡	37343.42	1500.00	
1.2	装修工程	1493.74			1493.74		㎡	37343.42	400.00	
1.3	供配电工程		448.12		448.12		㎡	37343.42	120	
1.4	给排水工程		336.09		336.09		㎡	37343.42	90	
1.5	暖通工程		205.39		205.39		㎡	37343.42	55	
1.6	消防工程		242.73		242.73		㎡	37343.42	65	
1.7	电梯工程		224.00		224.00		台	8.00	280000	
2	**研发中心建设**	**2455.45**	**449.62**	**0.00**	**2905.07**					
2.1	建筑工程	1841.59			1841.59		㎡	10231.08	1800.00	
2.2	装修工程	613.86			613.86		㎡	10231.08	600.00	
2.3	供配电工程		122.77		122.77		㎡	10231.08	120	
2.4	给排水工程		92.08		92.08		㎡	10231.08	90	
2.5	暖通工程		56.27		56.27		㎡	10231.08	55	
2.6	消防工程		66.50		66.50		㎡	10231.08	65	
2.7	电梯工程		112.00		112.00		台	4.00	280000	
3	**配套用房**	**751.98**	**174.17**	**0.00**	**926.15**					

3.1	建筑工程	572.94			572.94		m²	3580.88	1600.00	
3.2	装修工程	179.04			179.04		m²	3580.88	500.00	
3.3	供配电工程		42.97		42.97		m²	3580.88	120	
3.4	给排水工程		32.23		32.23		m²	3580.88	90	
3.5	暖通工程		19.69		19.69		m²	3580.88	55	
3.6	消防工程		23.28		23.28		m²	3580.88	65	
3.7	电梯工程		56.00		56.00		台	2.00	280000	
（二）	**配套设施设备工程**	**1389.42**	**495.18**	**0.00**	**1884.60**					
1	**室外总图工程**	**1094.77**	**0.00**	**0.00**	**1094.77**					
1.1	土石方及支护工程	314.21			314.21		m³	87279.40	36.00	
1.2	室外给排水工程	126.75			126.75		m	1950.00	650.00	
1.3	室外强弱电工程	126.75			126.75		m	1950.00	650.00	
1.4	室外硬化工程	447.50			447.50		m²	9944.48	450.00	
1.5	消防工程	79.56			79.56		m²	9944.48	80.00	
2	**充电桩设施设备**	**0.00**	**315.18**	**0.00**	**315.18**					
2.1	90kw 充电桩		170.00		170.00		台	34.00	50000.00	
2.2	充电桩供配电系统		107.10		107.10		kVA	3060.00	350.00	
2.3	线缆及配件		38.08		38.08		m	1360.00	280.00	
3	**园区道路工程**	**55.25**					**m**	**850.00**	**650.00**	
3	**地上停车位**	**239.40**			**239.40**		m²	**3990.00**	**600.00**	114 个
4	**大型户外立柱广告**		**180.00**		**180.00**		**个**	**10.00**	**180000.00**	
二	**工程其他费用**	**0.00**	**0.00**	**3862.13**	**3862.13**	**20.24%**				
1	土地费用			3040	3040		亩	65.78		根据成交确认书，成交地价为 3040 万元

2	建设单位管理费			91.34	91.34					财建[2016]504 号
3	施工监理费			140.99	140.99					湘监协[2016]2 号
4	建设项目前期工作咨询费			26.79	26.79					计价格[1999]1283 号
5	勘察费			4.17	4.17					计价格[2002]10 号
6	设计费			104.15	104.15					计价格[2002]10 号
7	环境影响咨询服务费			15.08	15.08					计价格[2002]125 号
9	工程量清单编制和预算编制费			7.85	7.85					参考湘建价协[2016]25 号
9	清单初审费			5.56	5.56					参考湘建价协[2016]25 号
10	结算审查费			12.41	12.41					参考湘建价协[2016]25 号
11	工程保险费			42.80	42.80					以工程费用为基数，费率为 0.3%
12	工程质量检测费			21.40	21.40					建标[2007] 164 号
13	水土保持设施补偿费			6.58	6.58		m²	43856.79	1.5	
14	水保方案编制费			19.88	19.88					保监[2005]22 号
15	招标代理费			16.20	16.20					参考湘招协[2015]6 号
16	报建费			306.93	306.93		m²	51155.38	60	湘价函[2010]168 号
三	**预备费**			**754.48**	**754.48**	**3.95%**				
1	基本预备费			754.48	754.48			15089.53	5%	
四	**建设投资**	**11692.10**	**2575.30**	**4616.61**	**18884.01**	**98.96%**				一+二+三
五	**建设期利息**			**198.19**	**198.19**	**1.04%**			**万元**	
六	**总投资合计**	**11692.10**	**2575.30**	**4814.80**	**19082.20**	**100%**				

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。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期总投资 19082.20 万元，2025 年投入金额 10500.00 万元，未投入金额 8582.20 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
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	19082.20	0.00	10500.00	8582.20

项目投资分月计划表

2025 年度，株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期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	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	投资金额	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00
	其中：专项债金额	9900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00

（二）项目资金筹措方案

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期资金来源主要为区财政资金9182.20万元和政府专项债券资金9900.00万元。项目总投资19082.20万元，其中：用于项目支出的资本金为9182.20万元，占投资总额的48.12%；拟申请发行政府专项债券资金9900.00万元。株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期，本次申请发行专项债券5300.00万元，未来拟继续申请发行4600.00万元。

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	
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	19082.20	9182.20	0.00	5300.00	0.00	4600.00	0.00	0.00	15年

四、项目收入和成本预测

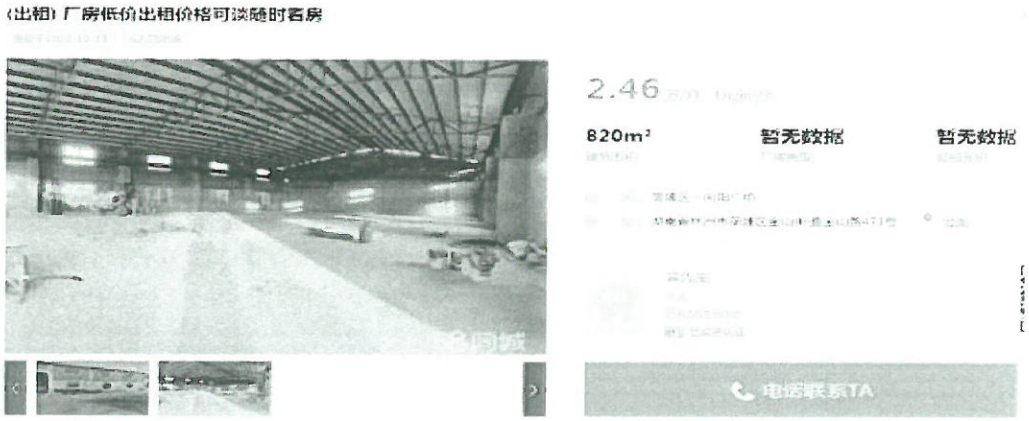
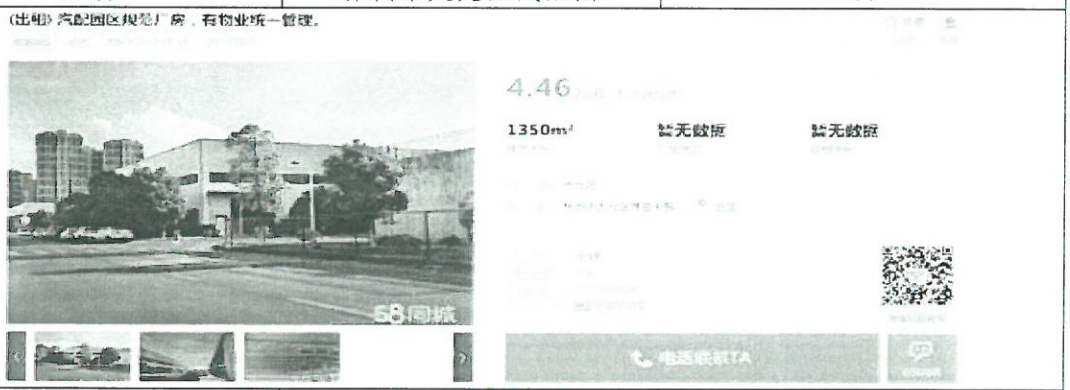
（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入。各部分收入具体如下：

1、标准厂房租赁收入

项目标准厂房建筑面积为37343.42平方米，运营期前11年按其建筑面积出租，后3年出租面积按其建筑面积的

70%、销售面积按其建筑面积的30%（未销售完部分用来出租）考率；根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在30-33元/m²/月，根据审慎原则，本项目标准厂房租赁取30元/m²/月，每5年增长5%；运营期前3年出租率按85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在95%。

类型	位置	租赁价格（元/m²·月）
厂房	株洲市荷塘区金山路471号	30
		
厂房	株洲市天元区汽配园	33
		
厂房	株洲市中达路98号	30

2、研发中心及配套用房租赁收入

项目研发中心建筑面积为 10231.08 平方米，配套用房建筑面积为 3580.88 平方米，根据对株洲市类似物业租金调查，租赁价格在 42.3-60 元/㎡/月，根据审慎原则，本项目研发中心及配套用房租赁价格取 40 元/㎡/月，每 5 年增长 5%；运营期前 3 年出租率按 85%、90%、95%考虑，后期出租率一直保持在 95%。

类型	位置	租赁价格（元/㎡·月）
配套用房	株洲市-天元区	60
原始房东天元区1100平米豪华装修写字楼配套齐全整租 1100㎡ 2元/㎡/天		
配套用房	株洲市-天元区	60
可整租可单租 随时可看房. 1385.29㎡ 可分割 2元/㎡/天		
配套用房	株洲市-芦淞区	42.3
炎帝广场周边50500平 直播 美容 电商 办公场地均有房 130㎡ 1.41元/㎡/天		

3、标准厂房销售收入

标准厂房采取“先租后售”的模式，运营期后 3 年销售面积按其建筑面积的 30%考虑；标准厂房建筑面积为 37343.42 平方米，则可销售面积为 11203.03 平方米，在运营期后 3 年销售完成，销售比例为 35%、35%、30%；根据对

株洲市类似物业售价调查，销售价格在3804-6198元/平方米，根据审慎原则，本项目标准厂房售价按3800元/m²测算。

类型	位置	租赁价格（元/m²·月）
厂房	株洲市天元区泰山路动力谷	3804

厂房	株洲市石峰区卧龙路与云霞大道交汇处	4286

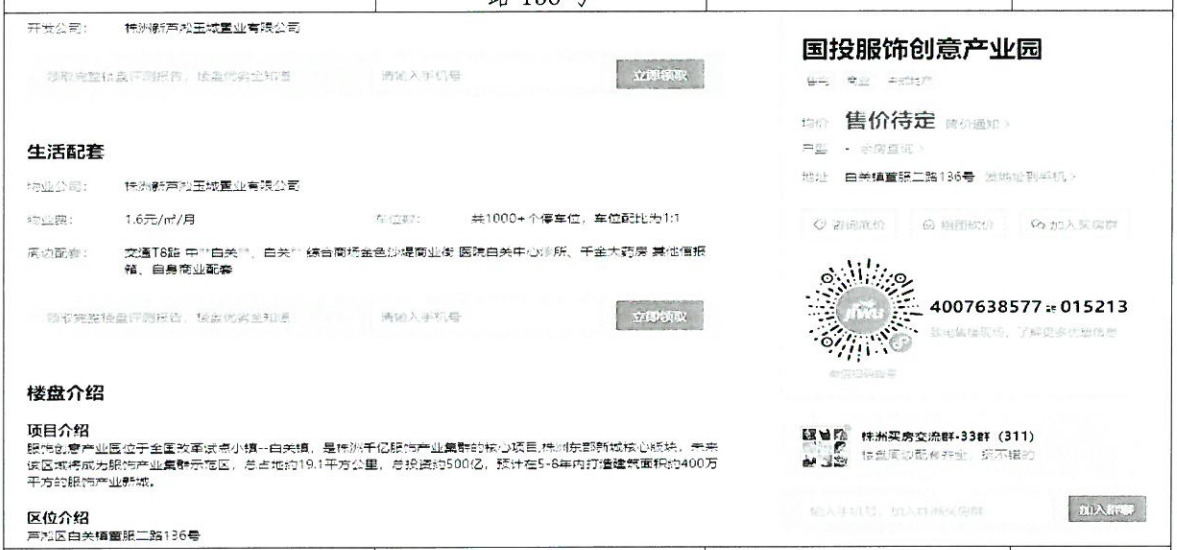
厂房	株洲市清石广场	4444

厂房	株洲市石峰区印象华都	6198

4、物业服务收入

根据对国内工业园区调研数据，物业服务费价格在1.5-2.4元/ m²/月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目综合考虑物业管理服务按1.2元/m² /月计算。

项目名称	位置	物业费（元/m²·月）	来源
国投服饰创意产业园	株洲市芦淞区白关镇董服二路136号	1.6	吉屋网



大汉惠普信息产业园	株洲天元栗雨路1号	2.4	吉屋网

生活配套

物业公司： 株洲惠汉信息产业园运营管理有限公司

物业费： 2.4元/㎡/月 以核价局核定价格为准　车位数： 1300个

周边配套： 园区特设大型员工食堂 楼栋部分设立超市、咖啡馆、娱乐室等活动空间 园区服务中心24小时专业物管服务 大型地下停车管理系统

立即领取

楼盘介绍

项目介绍

大汉惠普软件信息产业园由中国500强企业大汉控股集团与世界500强企业惠普公司联手打造的株洲市首个产业服务综合体项目，项目由惠普大厦、科技空间、互联网大厦、科技公寓、企业总部、大汉五金机电电商城等多元业态构成。

区位介绍

大汉惠普项目位于株洲高新技术产业开发区核心板块，株洲国家级高新区栗雨工业园栗雨路1号，紧邻城市对外交通主干道株洲大道和西环路，位于“半小时株洲都市圈城生活圈”，城市道路网通达，车程30分钟到长沙城区、黄花机场，车程20分钟到湘潭，车程5分钟到达株洲市政府与高铁站，车程10分钟到达城市中央商务区，京珠、沪昆高速进出口就在附近，交通十分便利。

大汉惠普信息产业园

均价 5500元/㎡ 降价通知

户型 · 来电单位

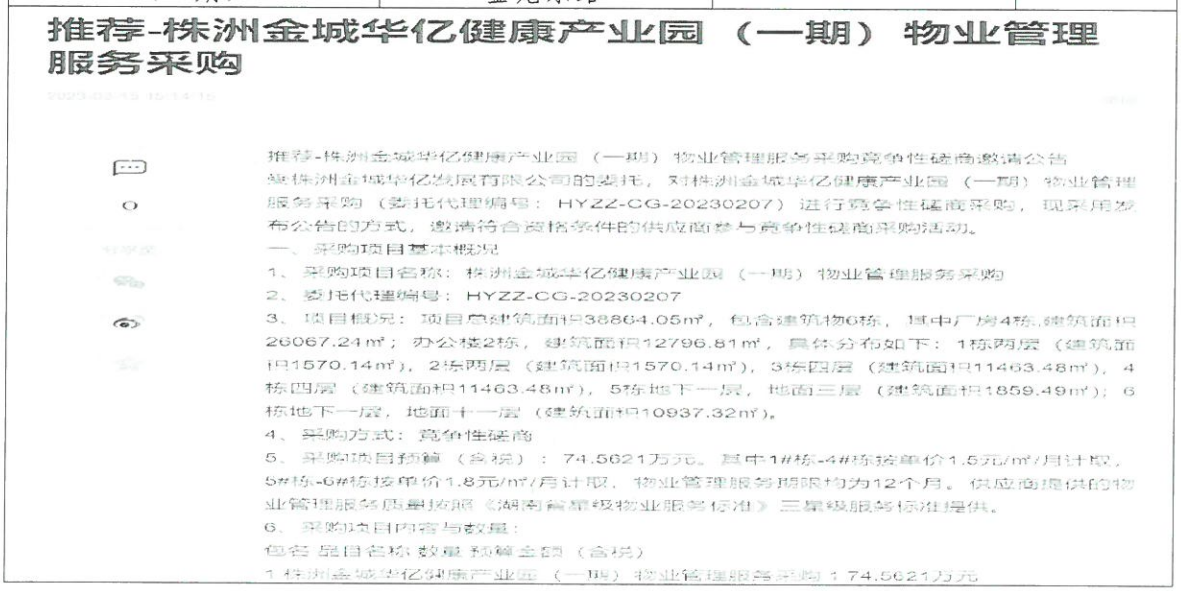
地址 株洲天元栗雨路1号 发地址到手机

咨询底价　组团砍价　加入买房群

4007638577转015140

株洲买房交流群-12群（337）

株洲金城华亿健康产业园（一期）	株洲市荷塘区明照街道金龙东路	1.5-1.8	招标采购网



推荐-株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购

推荐-株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购竞争性磋商邀请公告

株洲金城华亿发展有限公司的委托，对株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购（委托代理编号：HYZZ-CG-20230207）进行竞争性磋商采购，现采用发布公告的方式，邀请符合资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。

一、采购项目基本概况

1、采购项目名称：株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购

2、委托代理编号：HYZZ-CG-20230207

3、项目概况：项目总建筑面积38864.05㎡，包含建筑物6栋，其中厂房4栋,建筑面积26067.24㎡；办公楼2栋，建筑面积12796.81㎡，具体分布如下：1栋两层（建筑面积1570.14㎡），2栋两层（建筑面积1570.14㎡），3栋四层（建筑面积11463.48㎡），4栋四层（建筑面积11463.48㎡），5栋地下一层，地面三层（建筑面积1859.49㎡）；6栋地下一层，地面十一层（建筑面积10937.32㎡）。

4、采购方式：竞争性磋商

5、采购项目预算（含税）：74.5621万元。其中1#栋-4#栋按单价1.5元/㎡/月计取，5#栋-6#栋按单价1.8元/㎡/月计取，物业管理服务期限均为12个月。供应商提供的物业管理服务质量按照《湖南省星级物业服务标准》三星级服务标准提供。

6、采购项目内容与数量：

包名 品目名称 数量 预算金额（含税）

1 株洲金城华亿健康产业园（一期）物业管理服务采购 1 74.5621万元

5、充电桩充电服务收入

根据及《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）及《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年》文件规定，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目充电桩收入仅考虑充电服务费，定价为0.6元/kwh。

本项目拟建设 90kw 充电桩 34 个，项目计算期内服务费单价不上涨，日工作时长 8h，运营期第 1 年使用率按 20%考虑、后期每年增长 5%，当使用率增长至 35%后不再增长考虑。

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。

湖南省发展和改革委员会
2018年5月25日

6、广告位出租收入

项目广告类型主要包含户外大型广告 10 个、电梯广告 42 个，根据市场调查信息，本项目大型广告、电梯广告出租价格分别按 240000 元/块/年、12000 元/面/年计算，项目计算期内广告出租单价不上涨。运营期前 3 年出租率分别为 80%、85%、90%，后期出租率一直保持在 90%。

类型	位置	租赁价格（元/块/年）
大型广告位	株洲响石广场同乐楼顶大牌广告	280000

株洲市石峰区响石广场同乐楼顶大牌广告

刊例价：280000元/年/块

所在地区：湖南>株洲

资源类型：商业区>大牌

资源规格：32m（L）*7m（H）

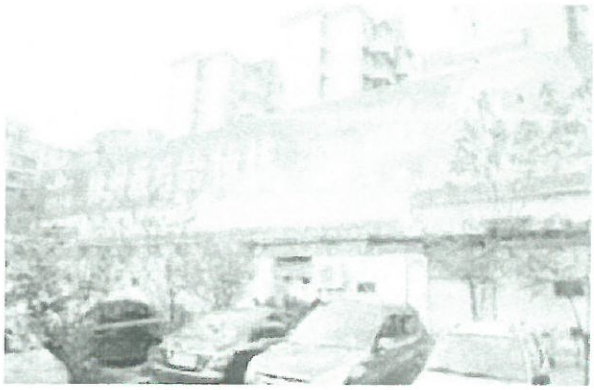
资源标签：响石广场

媒体概述：该广告位位于株洲石峰区中心商圈，周边有密集流动，其宣传大，视觉效果好。

189****5859 查看

大型广告位	株洲电力机车厂大门前菜市场楼顶牌广告	250000

株洲市电力机车厂大门前菜市楼顶大牌广告



刊例价：250000元/年/块

所在地区：湖南>株洲

资源类型：城市干道>大牌

资源规格：57m（L）*5m（H）

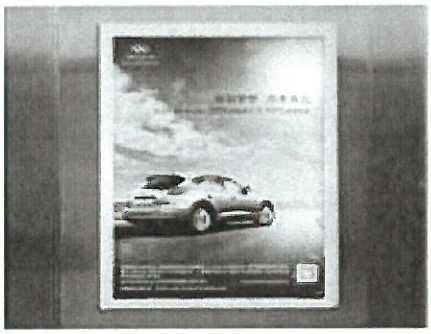
资源标签：田心北门

媒体概述：该广告位位于株洲电力机车厂大门前菜市

189****5859 查看

类型	位置	租赁价格（元/面/年）
电梯广告位	株洲电梯广告	14400

株洲市社区电梯框架广告

电梯广告位	长沙电梯广告	24000
长沙楼宇电梯框架广告  131****6198 查看		
电梯广告位	浏阳电梯广告	12000
浏阳社区电梯框架广告 138****4897 查看		

据此计算项目运营期内收入共计 38082.00 万元。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计（万元）	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	**营业收入（万元）**	**38082.00**		**2108.39**	**2253.78**	**2399.14**	**2425.95**	**2425.95**	**2521.30**	**2521.30**	**2521.30**	**2521.30**	**2521.30**	**2621.63**	**3964.04**	**3810.81**	**3465.81**
1	**标准厂房出租（万元）**	**17656.05**		**1142.71**	**1209.93**	**1277.14**	**1277.14**	**1277.14**	**1341.00**	**1341.00**	**1341.00**	**1341.00**	**1341.00**	**1408.27**	**1260.40**	**1112.53**	**985.79**
	可出租面积（m²）			37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	37343.42	33422.36	29501.30	26140.39
	单价（元/m²/月）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	**研发中心、配套用房出租（万元）**	**9133.82**		**563.53**	**596.68**	**629.83**	**629.83**	**629.83**	**661.32**	**661.32**	**661.32**	**661.32**	**661.32**	**694.38**	**694.38**	**694.38**	**694.38**
	可出租面积（m²）			13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96	13811.96
	单价（元/m²/月）			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10
	出租率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	**标准厂房出售（万元）**	**4257.15**													**1490.00**	**1490.00**	**1277.15**
	可出售面积（m²）														11203.03	11203.03	11203.03
	单价（元/m²）														3800.00	3800.00	3800.00
	销售率														35%	35%	30%
4	**物业服务收入（万元）**	**953.38**		**62.61**	**66.30**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**69.98**	**70.26**	**64.90**	**59.49**
	面积（m²）			43482.07	46039.84	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48597.61	48793.66	45068.66	41315.64
	单价（元/m²/月）			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
5	**充电桩充电服务费收入（万元）**	**2466.12**		**107.22**	**134.03**	**160.83**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**	**187.64**
	充电桩数量（座）			34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
	服务费单价（元/KW.h）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw）			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00

	使用率(%)			20%	25%	30%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
6	**广告位出租收入（万元）**	**3615.48**		**232.32**	**246.84**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**	**261.36**
	大型广告位(个)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租单价(元/块/年)			240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00	240000.00
	电梯广告位(个)			42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	出租单价(元/面/年)			12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	出租率(%)			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（二）项目预期成本预测

项目成本费用包括职工薪酬、管理费用、销售及其他费用、维护维修费用、相关税费等。

1、职工薪酬

项目运营后，主要需要新增管理、销售人员。本项目按配置20人估算，根据统计局《2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》得知，2023年湖南省城镇租赁和商务服务行业2023年平均工资为57170元/年，根据谨慎性原则，本项目工作人员工资按人均6万元/年，每三年递增3%进行考虑。

表1　2023年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2023年	2022年	增长速度
合　计	**60277**	**55780**	8.1
农、林、牧、渔业	45102	40399	11.6
采矿业	67960	59566	14.1
制造业	65933	60144	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	52208	10.0
建筑业	59871	53928	11.0
批发和零售业	53415	51200	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	54339	7.2
住宿和餐饮业	47938	43693	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	73646	10.8
金融业	84575	75050	12.7
房地产业	52949	50624	4.6
租赁和商务服务业	57170	51962	10.0
科学研究和技术服务业	64326	61160	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	48409	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	50501	1.8
教育	52470	48064	9.2
卫生和社会工作	71262	69082	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	51038	7.0

2、修理费用

修理费主要包含日常的设施维护修理，耗材的补给等，按当年折旧摊销费的5%估算。

3、管理费

本项目管理费包含职工培训、办公经费、宣传等，按经营收入的4%计算。

4、销售及其他费用

销售及其他费用按项目营业收入的10%计算。

5、相关税费

根据相关单位提供的资料，经测算，项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税及教育费附加、印花税、房产税、土地使用税及土地增值税等。（1）增值税：房屋出租、出售增值税率按 9%计，物业服务、充电桩充电服务、广告等收入增值税率按 6%计；（2）城市维护建设税按7%计；（3）附加税：教育费附加按3%，地方教育费附加按2%，合计为5%；（4）印花税：出租印花税按0.1%计，房屋出售印花税按0.03%计；（5）房产税按12%计；（6）土地使用税按用地面积每平米6元/年计；（7）土地增值税按3%计。

据此计算项目运营期内成本费用为12470.03万元。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	职工薪酬	1776.24		120	120	120	123.6	123.6	123.6	127.31	127.31	127.31	131.13	131.13	131.13	135.06	135.06
2	管理费用	1523.28		84.34	90.15	95.97	97.04	97.04	100.85	100.85	100.85	100.85	100.85	104.87	158.56	152.43	138.63
3	销售及其他费用	3808.20		210.84	225.38	239.91	242.60	242.60	252.13	252.13	252.13	252.13	252.13	262.16	396.40	381.08	346.58
4	维护维修费	442.54		31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61	31.61
5	相关税费	4919.77		232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26
6	总成本费用合计	12470.03		679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	780.49	874.2	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期总收入38082.00万元，预期运营成本12470.03万元，项目净收益25611.97万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期，已发行政府专项债券0.00万元，发行利率为0.00%；本次拟发行专项债券5300.00万元，未来拟发行专项债券4600.00万元，根据2025年6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2.17%，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。

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年7月	-	5,300.00	-	5,300.00	-	-
2025年9月	5,300.00	4,600.00	-	9,900.00	-	-
2026年1月	9,900.00	-	-	9,900.00	90.778	90.778
2026年7月	9,900.00	-	-	9,900.00	107.415	107.415
2027年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2028年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2029年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2030年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2031年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2032年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83

2033 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2034 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2035 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2036 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2037 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2038 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2039 年	9,900.00	-	-	9,900.00	214.83	214.83
2040 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	107.415	107.415
2040 年 7 月	9,900.00	-	5,300.00	4,600.00	107.415	5407.415
2040 年 9 月	4,600.00	-	4,600.00	-	16.637	4616.637
合计	**-**	**9,900.00**	**9,900.00**	**-**	**3,222.45**	**13,122.45**

（三）项目融资平衡情况

株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期偿债资金来源主要为项目经营收入，主要包括标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 25611.97 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.95。

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
株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期	25611.97	9900.00	13122.45	1.95

项目融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖

倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.95	2.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.05	1.95	1.86

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1.66，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1.86，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。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	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	现金流入	48115.07	0.00	2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	13498.88
1.1	营业收入	38082.00		2108.39	2253.78	2399.14	2425.95	2425.95	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2521.30	2621.63	3964.04	3810.81	3465.81
1.2	补贴收入	0.00															
1.3	回收固定资产余值	7371.28															7371.28
1.4	回收无形资产	2661.79															2661.79
2	现金流出	31354.04	18884.01	679.56	712.05	744.55	751.91	751.91	776.78	780.49	780.49	780.49	874.20	1012.58	1339.97	1291.91	1193.14
2.1	建设投资	18884.01	18884.01														
2.2	流动资金	0.00															
2.3	经营成本	7550.26		446.79	467.14	487.49	494.85	494.85	508.19	511.90	511.90	511.90	515.72	529.77	717.70	700.18	651.88
2.4	税金及附加	4919.77		232.77	244.91	257.06	257.06	257.06	268.59	268.59	268.59	268.59	358.48	482.81	622.27	591.73	541.26
3	项目投资净现金流量（所得税前）	16761.02	-18884.01	1428.83	1541.73	1654.59	1674.04	1674.04	1744.52	1740.81	1740.81	1740.81	1647.10	1609.05	2624.07	2518.90	12305.74
4	累计项目投资净现金流量（所得税前）		-18884.01	-17455.18	-15913.45	-14258.86	-12584.82	-10910.78	-9166.26	-7425.45	-5684.64	-3943.83	-2296.73	-687.68	1936.39	4455.29	16761.02
5	项目投资净现值（所得税前）	3616.09	-17984.77	1295.99	1331.80	1361.24	1311.65	1249.19	1239.80	1178.25	1122.14	1068.71	963.02	895.98	1391.60	1272.22	5919.27
6	累计项目投资净现值（所得税前）		-17984.77	-16688.78	-15356.98	-13995.74	-12684.09	-11434.89	-10195.09	-9016.85	-7894.70	-6826.00	-5862.97	-4966.99	-3575.39	-2303.18	3616.09
7	调整所得税	4186.53		199.16	227.38	255.60	260.46	260.46	278.08	277.15	277.15	277.15	253.47	243.71	497.22	470.67	408.87
8	项目投资净现金流量（所得税后）	12574.49	-18884.01	1229.67	1314.35	1398.99	1413.58	1413.58	1466.44	1463.66	1463.66	1463.66	1393.63	1365.34	2126.85	2048.23	11896.87
9	累计项目投资净现金流量（所得税后）		-18884.01	-17654.34	-16339.99	-14941.00	-13527.42	-12113.84	-10647.40	-9183.74	-7720.08	-6256.42	-4862.79	-3497.45	-1370.60	677.63	12574.49
10	项目投资净现值（所得税后）	914.31	-17984.77	1115.35	1135.38	1150.95	1107.58	1054.84	1042.17	990.66	943.49	898.56	814.83	760.27	1127.91	1034.50	5722.60
11	累计项目投资净现值（所得税后）		-17984.77	-16869.42	-15734.04	-14583.09	-13475.51	-12420.67	-11378.50	-10387.84	-9444.35	-8545.79	-7730.97	-6970.69	-5842.78	-4808.29	914.31

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、影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

a、设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

b、监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

c、总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；

d、材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（3）项目资金、质量和进度风险分析

a、资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险;

b、质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

2、影响项目收益的风险

项目建设过程中由于设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，导致项目实施工期较批复工期延长，影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3、影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对项目的标准厂房租赁收入；研发中心及配套用房租赁收入；标准厂房销售收入；物业服务收入；充电服务收入；广告位出租收入等主营业务收入测算出现偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

（2）利率波动风险

风险分析：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。

（3）流动性风险。

投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3、项目风险管理措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（2）本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

（3）加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

（4）本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

（5）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

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。

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

本项目主管部门是株洲市荷塘区住房和城乡建设局。

主管部门负责按照株洲市 2025 年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《株洲金科先进硬质材料产业园建设项目一期预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市荷塘区财政局

株洲市荷塘区住房和城乡建设局

2025 年 7 月 15 日

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目总计拟发行专项债券 8,500.00 万元，本次拟发行 6,200 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
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(十八期)	6,200.00	20 年	荷塘高新技术产业开发区管委会

一、项目概况

（一）区域介绍

荷塘区位于湖南省株洲市，是1997年由株洲市原东区和原郊区部分乡镇、街道合并设立，历经数次区划调整后，现辖1镇、6个街道办事处和1个省级产业开发区，24个行政村、38个居民委员会，总面积143平方公里，常住人口34.89万人（较2010年第六次人口普查增长4.82万人），流动人口10余万人。

荷塘区地处株洲市区“东大门”，境内有京广铁路、湘黔铁路、浙赣铁路、长株潭城际铁路、沪昆高速、莲株高速、S211省道、城市快速环线等通道，株洲中心汽车站、湘运长途汽车站、汽车南站等市区三大汽车客运均汇集于此，距长沙黄花机场约30分钟车程。随着株洲新火车站、长株潭城铁株洲中心站建设，交通将更加便捷。

荷塘区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）	284.77	285.2	302.7
居民人均可支配收入（元）	57955.00	60314	62666
一般公共预算收入	3.97	3.94	4.27
政府性基金收入	-	-	-
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	13.16	11.29	13.16
其中：国有土地出让支出	15.72	13.16	-

注：表格中数据来源于荷塘区2022-2024年国民经济和社会发展统计公报（http：//www.zhuzhou.gov.cn/c15212/index.html）

（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
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	项目总投资为16,299.68万元，项目地点位于株洲市荷塘区金山新城，建设期为2年，即2024年7月至2026年6月底。	总用地面积33333.5平方米（约合50亩），主要新建3栋低层厂房、1栋 2+10F的高层厂房以及道路、给排水、供配电等配套附属设施。其中：低层厂房建筑面积25600平方米，高层厂房建筑面积 11733平方米，地下室面积 2000平方米，配套道路长500米。	荷塘高新技术产业开发区管委会	荷塘区发改局《关于湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改审[2023]107号），荷塘区住建局《关于湖南先进硬质材料产业园配套设施建设项目初步设计的批复》（株荷建设函[2024]9号），荷塘区发改局《关于湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目概算总投资的批复》（株荷发改概[2024]13号）工程，规划许可证（建字第430200202400006号），用地规划许可证（地字430200202400002号），建筑工程施工许可证号（430200202407160101）

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目已经通过湖南金厚（株洲）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、项目建设拉动了建筑业及相关产业链的发展，如建筑材料供应、建筑机械设备租赁、工程施工服务等，为地方创造了大量的短期就业机会，增加了劳动者的收入水平，进而带动消费市场的活跃。预计在项目施工阶段，将吸引大量本地及周边地区的建筑企业参与，形成稳定的工程建设投资，对地方GDP

增长形成有力支撑。

2、项目落成后，将极大地提升企业的生产能力与生产效率。现代化的厂房设计与先进的生产设备引入，有利于企业实现规模经济效应，降低单位产品的生产成本，增强市场竞争力，从而促进产品销售和出口，增加企业税收贡献。同时，新厂房的启用也将创造长期就业岗位，吸引技术人才与熟练工人入驻，进一步推动地方劳动力市场的稳定与繁荣。

3、项目将完善产业园区功能布局，提升园区综合服务水平，吸引上下游企业及关联产业入驻，形成产业集聚效应，有利于打造完整的产业链条，增强区域经济的内生动力。而充足的停车位配置，则有助于改善园区内部交通环境，提高物流效率，间接助力企业运营成本的降低。

（二）社会效益分析

（1）完善交通设施资源，改善城市的交通条件

根据规划，项目的建设拉开城区发展框架，改变沿项目区域发展的局促格局。项目作为湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目，建成后将完善园区的交通设施资源，改善项目所在区的交通条件。

（2）加速区域产业发展，提升园区竞争力。

本项目通过建设湖南先进硬质材料产业园、园区道路广场、给排水、供配电、消防、绿化以及配套基础设施建设，为园区的发展提供实质性的载体，是全面提升园区竞争力、吸引力、影响力的需要，也是建设国内先进、具有国际影响力的长株潭

科技创新中心的需要。

（3）优化投资环境，繁荣区域经济

按照城市规划，道路沿线的功能定位为工业、商贸等，沿线两侧的开发也将随着市政基础设施的完善进入快速的发展阶段。因此，项目建设对改善投资环境、吸引投资，加快株洲荷塘区的开发步伐具有积极的作用。

（4）增加就业岗位，缓解社会就业压力

在道路建设中需要大量的工人。因此，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、沙石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

相关部门已出具立项批复等，项目前期工作较完善，项目具有较高的成熟度。目前取得的前期手续有:

（1）《关于湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（株荷发改审〔2023〕107 号）;

（2）《关于湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目初步设计的批复》（株荷建设函〔2024〕9 号）;

（3）《关于湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目概算总投资的批复》（株荷发改概〔2024〕13 号）;

（4）《建设用地规划许可证》（建字第 430200202400006 号）;

（5）《建设工程规划许可证》（地字第 430200202400002

号）；

（6）《建筑工程施工许可证号》（430200202407160101）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资16,299.68万元。资金来源主要为区财政资金、政府专项债券资金。其中，用于项目支出的区财政资金7,799.68万元，占投资总额的47.85%; 拟申请政府专项债券资金8,500.00万元，占项目总投资的52.15%。资本金比例符合国家要求，筹资风险可控。

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目预期总收入26,538.17万元，预期总成本7,931.70万元，项目净收益18,606.47万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.50。

项目具有一定的财务盈利能力、偿债能力和财务生存能力，同时具备一定的抗风险能力，债券资金需求较为合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理，前期手续办理进度合理；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。

（六）项目存续期

根据《湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目可行性研究报告》，本项目存续期为20年，其中：建设期2年，运营期18年。项目存续期为本次拟申请发行的专项债券存续期限。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标	总用地面积33333.5平方米（约合50亩），主要新建3栋低层厂房、1栋 2+10F

	的高层厂房以及道路、给排水、供配电等配套附属设施。其中：低层厂房建筑面积 25600 平方米，高层厂房建筑面积 11733 平方米，地下室面积 2000 平方米，配套道路长 500 米。				
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	项目用地面积	50 亩	50 亩
			总建筑面积	38333.00 ㎡	38333.00 ㎡
			道路长度	500m	500m
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	≤16,299.68 万元	≤16,299.68 万元
	效益指标	经济效益指标	预计运营期内本项目收入	26,538.17 万元	26,538.17 万元
		社会效益指标	能显著改善园区基础设施	长期有效	长期有效
		生态效益指标	使周边环境得到改善	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	增加税收	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	居民生活满意度	≥90%	≥90%
			社会环境满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据:

（1）根据国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求;

（2）参照株洲市类似项目单位造价资料及《株洲建设工程造价信息》（2023 年同期）估算;

（3）《湖南省 2020 年建筑工程消耗量标准》;

（4）《湖南省 2020 年建筑装饰装修工程消耗量标准》;

（5）《湖南省 2020 年安装工程消耗量标准》;

（6）《湖南省 2020 年市政工程消耗量标准》;

（7）《湖南省2020年仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》；

（8）《关于印发<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2014〕113号）；

（9）《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）；

（10）《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）；

（11）《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）；

（12）《湖南省住房城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价［2016］134号）；

（13）《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》（湘建价[2019]47号）；

（14）《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）；

（15）《关于修订市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知》（株财发[2023]2号）；

（16）预备费用：按工程费用与其它费用之和（剔除土地费用）的10%计取;

（17）建设单位提供的有关资料。

本项目估算总投资约 16,299.68 万元。具体如下表所示。

项目投资估算表　　单位：万元

编号	工程项目名称	估算金额（万元）					经济指标			占总投资额的比率(%)	备注
		建安工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	指标	单位价值（元）		
第一部分	建筑安装工程费	11,553.78	0.00	600.00	0.00	12,153.78				74.56%	
1	土建及装饰工程	6,742.60	0.00	0.00	0.00	6,742.60					
1.1	标准厂房	4,096.00				4,096.00	㎡	25,600.00	1,600.00		
1.2	配套服务用房	2,346.60				2,346.60	㎡	11,733.00	2,000.00		
1.3	地下室	300.00				300.00	㎡	1,000.00	3,000.00		
2	设备及安装工程	1,586.66	0.00	600.00	0.00	2,186.66					
2.1	给排水工程	317.33				317.33	㎡	37,333.00	85.00		
2.2	电气工程	709.33				709.33	㎡	37,333.00	190.00		
2.3	通风工程	186.67				186.67	㎡	37,333.00	50.00		
2.4	消防工程	373.33				373.33	㎡	37,333.00	100.00		
2.5	电梯工程			600.00		600.00	台	20.00	300,000.00		
3	总图工程	945.92	0.00	0.00	0.00	945.92					
3.1	道路及场地硬化	353.35				353.35	㎡	14,722.74	240.00		
3.2	室外给排水	188.53				188.53	㎡	18,853.43	100.00		
3.3	室外电气工程	226.24				226.24	㎡	18,853.43	120.00		
3.4	绿化工程	83.53				83.53	㎡	4,176.69	200.00		
3.5	室外消防	94.27				94.27	㎡	18,853.43	50.00		

4	广告设施	440.00	0.00	0.00	0.00	440.00					
4.1	广告牌	440.00				440.00	㎡	800.00	5,500.00		
5	金岭路（悦舍路-金达路）	1,838.60				1,838.60	㎡	13,569.00	1,355.00		
第二部分　工程建设其他费用					2,373.15	2,373.15				14.56%	
1	土地取得费				1,175.00	1,175.00	亩	50.00	235,000.00		暂估
2	报建费				485.70	485.70	㎡	37,333.00	130.10		湘财综函〔2018〕1 号文件
3	前期工作费				18.32	18.32					参考计价格[1999]1283 号*0.6
4	建设单位管理费				161.57	161.57					参考财建[2016]504 号并结合市场实际
5	工程建设监理费				128.12	128.12					参考湘价服[2007]76 号*0.5
6	工程设计费				180.61	180.61					参考计价格[2002]10 号*0.5
7	工程勘察费				48.62	48.62					参考计价格[2002]10 号*0.5
8	工程保险费				36.46	36.46					0.00
9	环境影响评价费				5.70	5.70					参考计价格[2002]125 号*0.4
10	招标代理服务费				18.98	18.98					参考计价格[2002]1980 号*0.6
11	工程量清单计价及编制费				10.35	10.35					参考湘价服[2009]81 号*0.4
12	检验试验费				18.23	18.23					参考湘建服[2009]3 号
13	水土保持设施补偿费				3.33	3.33	㎡	33,333.50	1.00		（湘发改价费〔2017〕534 号）

14	水土流失防治费				6.67	6.67	㎡	33,333.50	2.00		湘价费[2009]62 号
15	公共资源交易服务费				2.00	2.00					参考湘发改价费〔2019〕366 号
16	结算审查费				12.72	12.72					参考湘价服[2009]81号*0.4
17	场地准备及临时设施费				60.77	60.77					0.01
第三部分	预备费				1,333.95	1,333.95				8.18%	
第四部分	建设期利息					438.80				2.70%	
	项目总投资					16,299.68				100%	

本项目拟发行专项债券资金不用于项目新增征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目总投资16,299.68万元，2025年投入金额14,000.00万元，分年度投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2024年	2025年	2026年
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	16,299.68	1,146.69	14,000.00	1,152.99

2025年度，湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目分月度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
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	投资金额	400.00	300.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	其中：专项债券资金						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年合计
	3,000.00	2,500.00	500.00	400.00	400.00	4,500.00	14,000.00
	2,500.00	2,000.00	1,700.00				6,200.00

（二）项目资金筹措方案

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目资金来源主要为区财政资金7,799.68万元及政府专项债券资金8,500.00万元。项目总投资16,299.68万元。其中，用于项目支出的区财政

资金 7,799.68 万元，占投资总额的 47.85%；拟申请政府专项债券资金 8,500.00 万元，占项目总投资的 52.15%。本次申请发行政府专项债券资金 6,200.00 万元，未来拟继续申请发行 2,300.00 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	
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	16,299.68	7,799.68	0	6,200.00	0	2,300.00	0	0	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要来自低层厂房出租收入、高层厂房出租收入、广告收入。

1、低层厂房、高层厂房出租收入

1）出租收费依据:

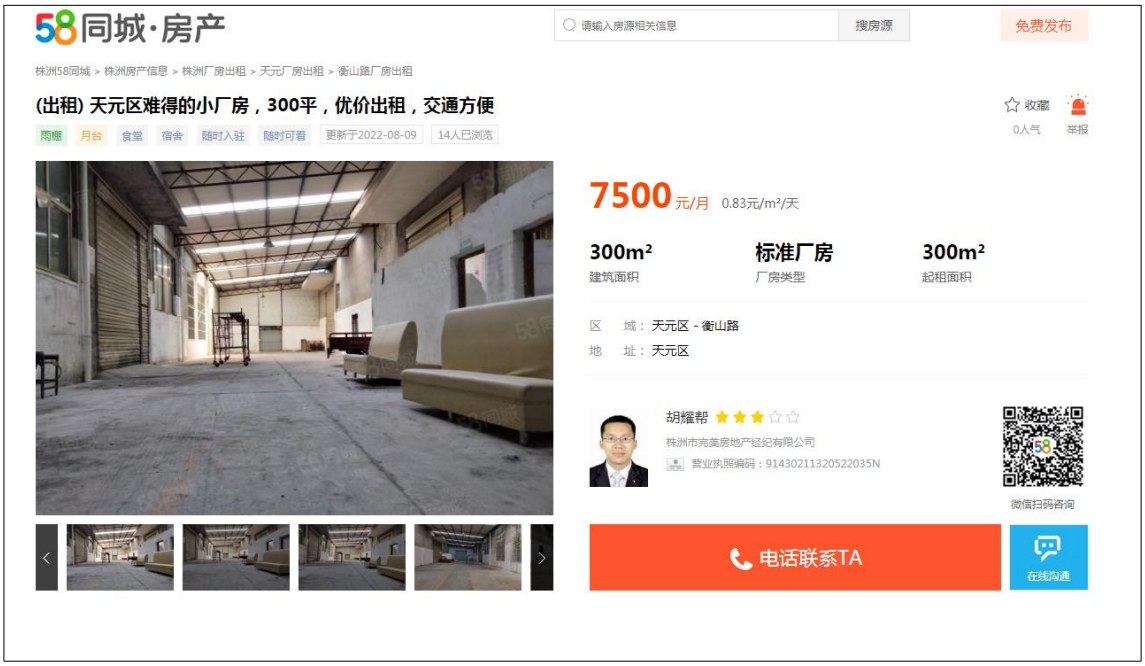
株洲市厂房租赁价格市场调查如下:

株洲市厂房租赁市场调查

序号	项目名称	项目位置	金额（元/㎡/月）
1	厂房	芦淞区	24.9
2	厂房	天元区	24.9

3	厂房	天元区	24.9

附注：询价信息截图



由上可知，本项目拟定低层厂房出租定价 22 元/㎡/月，低层厂房 25600 ㎡，高层厂房出租定价 22 元/㎡/月，高层厂房 11733 ㎡，出租单价每 1 年上浮 2%，出租率按照运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年及之后按 85%进行测算。

2、广告收入

本项目广告出租面积约 800 ㎡，根据项目建设内容，拟投放在道路与园区核心区域，为户外大型广告。

通过分析可比案例年出租价格及相应的广告面积，换算出租单价约 214-370 元/㎡/月，预测单价参考可比案例，广告牌价格暂定 210 元/㎡/月，价格增长速度按每年 2%速度增长。出租率按照运营期第一年 70%、第二年 75%、第三年 80%、之后按 85%进行测算。

位置	面积（㎡）	价格	单价	来源
型格广场	200	550000 元/年	229 元/㎡/月	户外宝
荷塘大道沪昆高速入口	225	1000000 元/年	370 元/㎡/月	户外宝

位置	面积（㎡）	价格	单价	来源
株洲天元区株洲大道北侧湘山路东侧红星美凯龙西南角	194.3	500000 元/年	214 元/㎡/月	户外宝

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入26,538.17万元，项目各年度收入详见下表：

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	低层厂房出租收入	14,723.31	506.88	551.49	597.70	609.72	621.99	634.52	647.32	660.37	673.69	687.27	701.11
	面积（㎡）		25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
	平均租价/(元/㎡/月)		22.00	22.44	22.89	23.35	23.82	24.30	24.79	25.29	25.80	26.32	26.85
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	高层厂房出租收入	6,747.97	232.31	252.76	273.94	279.44	285.07	290.81	296.68	302.66	308.77	314.99	321.33
	面积（㎡）		11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00
	平均租价/(元/㎡/月)		22.00	22.44	22.89	23.35	23.82	24.30	24.79	25.29	25.80	26.32	26.85
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	广告收入	5,066.89	70.56	205.63	209.74	213.94	218.22	222.59	227.04	231.58	236.21	240.93	245.75
	广告数量		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价（元/m2/月）		210.00	214.20	218.48	222.85	227.31	231.86	236.50	241.23	246.05	250.97	255.99
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

4	合计	**26,538.17**	**809.75**	**1,009.88**	**1,081.38**	**1,103.10**	**1,125.28**	**1,147.92**	**1,171.04**	**1,194.61**	**1,218.67**	**1,243.19**	**1,268.19**

续上表:

序号	收入类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	低层厂房出租收入	715.21	729.57	744.19	759.08	774.22	789.63	805.29	821.48	837.93	854.65
	面积（㎡）	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
	平均租价/(元/㎡/月)	27.39	27.94	28.50	29.07	29.65	30.24	30.84	31.46	32.09	32.73
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	高层厂房出租收入	327.79	334.38	341.08	347.90	354.84	361.90	369.08	376.50	384.04	391.70
	面积（㎡）	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00	11,733.00
	平均租价/(元/㎡/月)	27.39	27.94	28.50	29.07	29.65	30.24	30.84	31.46	32.09	32.73
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	广告收入	250.67	255.68	260.79	266.01	271.32	276.75	282.29	287.93	293.69	299.57
	广告数量	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价（元/m2/月）	261.11	266.33	271.66	277.09	282.63	288.28	294.05	299.93	305.93	312.05
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	**合计**	**1,293.67**	**1,319.63**	**1,346.06**	**1,372.99**	**1,400.38**	**1,428.28**	**1,456.66**	**1,485.91**	**1,515.66**	**1,545.92**

（二）项目预期成本预测

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目的主要成本包括经营成本和增值税税金及附加，具体如下。

1.经营成本

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费、管理费用、设施设备维护与更新费用。具体如下:

（1）人员工资及福利费

本项目按配置15人估算,根据株洲市统计局公布数据,2024年株洲城乡居民人均可支配收入为49179元，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等福利费用，人均工资及福利按7万元/年计算，工资及福利费按每年3年递增5%进行考虑。

（2）管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中

发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目根据谨慎原则，按营业收入的 5%估算。

（3）设施设备维护与更新费用

设施设备维护与更新费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况按固定资产折旧的 10%计算。

2.相关税费

（1）增值税：根据财政部、国家税务总局、海关总署三部发布的《关于深化增值税改革有关政策公告》，自 2019 年 4 月 1 日起建筑业增值税税率从 10%降至 9%，6%和零税率及其适用范围不变。因此本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列。本项目的收入中厂房类收入增值税率 9%计列，广告收入按照增值税率 6%计列。

（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、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费，按厂房出租收入 12%缴纳房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为 7,931.70 万元。具体如下：

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营成本	4,550.26	178.12	188.12	191.70	198.04	199.14	200.28	206.94	208.12	209.32	216.34	217.59
1	人员工资及福利费	2,564.73	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55
2	管理费用	1,326.90	40.49	50.49	54.07	55.16	56.26	57.40	58.55	59.73	60.93	62.16	63.41
3	设施设备维护与更新费用	658.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63	32.63
二	税费	3,381.44	88.70	96.51	104.60	106.70	108.85	111.04	113.28	115.56	117.90	120.27	122.69
1	当年应缴增值税	718.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	2,662.78	88.70	96.51	104.60	106.70	108.85	111.04	113.28	115.56	117.90	120.27	122.69
三	**合计**	**7,931.70**	**266.82**	**284.63**	**296.30**	**304.74**	**307.99**	**311.32**	**320.22**	**323.68**	**327.22**	**336.61**	**340.28**

续上表:

序号	成本类型	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	4,550.26	218.86	226.24	227.56	225.11	232.86	234.25	235.67	243.84	245.32	246.84
1	人员工资及福利费	2,564.73	121.55	127.63	127.63	127.63	134.01	134.01	134.01	140.71	140.71	140.71
2	管理费用	1,326.90	64.68	65.98	67.30	68.65	70.02	71.41	72.83	74.30	75.78	77.30
3	设施设备维护与更新费用	658.63	32.63	32.63	32.63	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83	28.83
二	税费	3,381.44	125.16	127.67	137.60	239.73	244.96	249.63	254.78	260.11	265.11	270.59
1	当年应缴增值税	718.66	0.00	0.00	6.58	95.44	97.74	99.50	101.66	103.89	105.78	108.07
2	税金及附加	2,662.78	125.16	127.67	131.02	144.29	147.22	150.13	153.12	156.22	159.33	162.52
三	**合计**	**7,931.70**	**344.02**	**353.91**	**365.16**	**464.84**	**477.82**	**483.88**	**490.45**	**503.95**	**510.43**	**517.43**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目预期总收入26,538.17万元，预期总成本7,931.70万元，项目净收益18,606.47万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目总投资为16,299.68万元，本次拟发行专项债券6,200.00万元，未来拟发行专项债券2,300.00万元，根据2025年6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2.3%，债券偿付方式为每半年付一次利息，到期时一次性还本，建设期利息由自有资金统筹安排。

湖南先进硬质材料产业园及配套设施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

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
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	2025年7月	-	6,200.00		6,200.00		
	2025年12月	6,200.00			6,200.00	71.30	71.30
	2026年	6,200.00	2,300.00		8,500.00	195.50	195.50
	2027年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2028年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2029年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2030年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2031年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2032年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2033年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2034年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2035年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50

	2036 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2037 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2038 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2039 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2040 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2041 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2042 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2043 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2044 年	8,500.00			8,500.00	195.50	195.50
	2045 年 7 月	8,500.00		6,200.00	2,300.00	97.75	6297.75
	2046 年 6 月	2,300.00		2,300.00	0.00	26.45	2326.45
	合计		8,500.00	8,500.00		3,910.00	12,410.00

（三）项目融资平衡情况

湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目偿债资金来源为低层厂房出租收入、高层厂房出租收入、广告收入等，考虑运营成本后，预期用于融资平衡的相关收益为18,606.47万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.50。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目	18,606.47	6,200.00	12,410.00	1.50

项目融资平衡情况已经通过湖南中天华会计师事务所（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：

项目名称	项目测算现状	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	26,538.17	23,884.35	26,538.17
累计现金流出	7,931.70	7,931.70	8,724.87

累计净现金	18,606.47	15,952.65	17,813.30
本息合计	12,410.00	12,410.00	12,410.00
本息保障倍数	1.50	1.29	1.44

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1.29，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1.44，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，项目计算期内每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，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	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	**42,837.85**	1,146.69	14,000.00	1,962.74	1,009.88	1,081.38	1,103.10	1,125.28	1,147.92	1,171.04	1,194.61	1,218.67	1,243.19
1.1	资本金	**10,099.68**	1,146.69	7,800.00	1,152.99									
1.2	债券资金流入	**6,200.00**	0.00	6,200.00	0.00									
1.3	运营收入	**26,538.17**			809.75	1,009.88	1,081.38	1,103.10	1,125.28	1,147.92	1,171.04	1,194.61	1,218.67	1,243.19
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	**36,374.58**	1,146.69	14,000.00	1,419.81	480.13	491.80	500.24	503.49	506.82	515.72	519.18	522.72	532.11
2.1	建设投资	**16,032.88**	1,146.69	13,928.70	957.49									
2.2	运营成本	**4,550.26**			178.12	188.12	191.70	198.04	199.14	200.28	206.94	208.12	209.32	216.34
2.3	税金及附加	**3,381.44**			88.70	96.51	104.60	106.70	108.85	111.04	113.28	115.56	117.90	120.27
2.4	运营期利息	**3,910.00**	0.00	71.30	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50
2.5	债券本金	**8,500.00**												
3	净现金流量（1+2+3）	**6,463.27**			542.93	529.75	589.58	602.86	621.79	641.10	655.32	675.43	695.95	711.08
4	累计盈余资金				542.93	1,072.68	1,662.26	2,265.12	2,886.91	3,528.01	4,183.33	4,858.76	5,554.71	6,265.79

续上表:

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	**42,837.85**	1,268.19	1,293.67	1,319.63	1,346.06	1,372.99	1,400.38	1,428.28	1,456.66	1,485.91	1,515.66	1,545.92
1.1	资本金	**10,099.68**											
1.2	债券资金流入	**6,200.00**											
1.3	运营收入	**26,538.17**	1,268.19	1,293.67	1,319.63	1,346.06	1,372.99	1,400.38	1,428.28	1,456.66	1,485.91	1,515.66	1,545.92
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	**36,374.58**	535.78	539.52	549.41	560.66	660.34	673.32	679.38	685.95	699.45	6,808.18	2,843.88
2.1	建设投资	**16,032.88**											
2.2	运营成本	**4,550.26**	217.59	218.86	226.24	227.56	225.11	232.86	234.25	235.67	243.84	245.32	246.84
2.3	税金及附加	**3,381.44**	122.69	125.16	127.67	137.60	239.73	244.96	249.63	254.78	260.11	265.11	270.59
2.4	运营期利息	**3,910.00**	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	195.50	97.75	26.45
2.5	债券本金	**8,500.00**										6,200.00	2,300.00
3	净现金流量（1+2+3）	**6,463.27**	732.41	754.15	770.22	785.40	712.65	727.06	748.90	770.71	786.46	-5,292.52	-1,297.96
4	累计盈余资金		6,998.20	7,752.35	8,522.57	9,307.97	10,020.62	10,747.68	11,496.58	12,267.29	13,053.75	7,761.23	6,463.27

根据项目财务计划现金流量表，本项目期末累计盈余资金大于0，说明该项目完成还本付息后仍有资金盈余，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、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1.社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风

险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项

目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2.工程建设风险

风险描述：拟建项目地形条件对工程方案影响不大；但是由于一些客观原因的变化，拟定方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，这是工程量增加的基本风险因素。

应对措施：风险回避是彻底规避风险的一种做法，即断绝风险的来源。对任何项目而言，彻底回避风险是不可能的，就本项目工程风险中，施工前加强现场踏勘工作，避免因施工条件导致工程量增加，从而降低工程风险和资源风险是可以做到的。

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是荷塘高新技术产业开发区管委会。

主管部门负责按照荷塘高新技术产业开发区管委会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《湖南先进硬质材料产业园及配套设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

株洲市荷塘区财政局　　荷塘高新技术产业开发区管委会

2025 年 7 月 15 日