

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第四批次项目建设
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第四批次项目建设类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 39900.00 万元，分别是湘潭市本级新建湘潭东铁路物流基地工程项目 26400.00 万元，湘乡市湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目 13500.00 万元，项目均属于 2025 年湖南省政府专项债券（十八期）。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
湘潭市 本级	新建湘潭东铁路物流基地工程	26400.00	20
湘乡市	湘潭新材料精细化工示范产业园及 配套基础设施建设项目	13500.00	20
合计	-	39900.00	-

湘潭市专项债券

新建湘潭东铁路物流基地工程预期收益与 融资平衡方案

新建湘潭东铁路物流基地工程本次拟发行专项债券
26,400.00 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
新建湘潭东铁路物流基地工程	2025 年湖南省政府专项债券（十八期）	26,400.00	20 年	湘潭市人民政府 国有资产监督管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

湘潭是伟大领袖毛主席的家乡，面积 5006 平方公里，人口 270.12 万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭历史悠久、人杰地灵。自南朝梁天监年间置县以来，已有 1500 余年的历史，这里是湖湘文化的重要策源地，诞生了蜀汉名相蒋琬、晚清重臣曾国藩、世界文化名人齐白石以及王闿运、杨度等近代文化大家；这里是驰名中外的红色文化胜地，一代伟人毛泽东同志从这里走出，缔造新中国、影响全世界，开国元勋彭德怀、开国大将陈赓、谭政等老一辈革命家功勋卓著、彪炳史册。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320 国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。

湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有 36 个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工 3 个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院 5 所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校 31 所，各类高校职校在校学生超过 24 万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等 20 多个国字号发展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区 3 个国家级园区和天易、湘乡等 5 个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达 46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由湘潭市统计局提供，其他数据由湘潭市财政局提供。

（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
新建湘潭东铁路物流基地工程	项目总投资为63,514.00万元，本项目建设地点位于湘潭市高新技术产业开发区，西至新物产铁路专用线、东至和顺石油化工物流中心、南沿河东大道、北靠湘潭东站，项目建设期1年，即2025年6月至2026年5月。	新建湘潭东物流基地选址位于湘潭东站南侧预留地块，总占地约418亩。自北向南依次布置，集装箱兼笨重作业区、设贯通式装卸线2条，门吊装卸作业区布置在东二环高月塘大桥以西地块，配套设龙门吊3台、正面吊1台及辅助箱区；商品汽车作业区、设尽头式装卸线2条。延长车站东咽喉安全线作为牵出线。	湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会	1、《国铁集团关于新建湘潭东铁路物流基地工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2024〕289号）；2、《国铁集团关于新建湘潭东铁路物流基地工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2024〕344号）

物流基地各区规模及主要设施设备配置具体如下：

1、集装箱兼笨重作业区设贯通式装卸线2条，主箱区设置于东二环高月塘大桥以西，装卸作业有效长度满足780米；配套设置龙门吊3台、正面吊1台及辅助箱区2处。

2、商品汽车作业区设尽头式装卸线2条，装卸作业有效长度满足780米；装卸线端部设双层商品汽车装卸平台。

3、商品汽车装卸线南北两侧设置商品汽车存放区，其中北侧存放区兼顾集装箱辅助作业功能。

4、集装箱主箱区、辅助箱区等采用混凝土铺面；商品汽车存放区暂按混凝土铺面开展设计，下阶段进一步优化铺面厚度并研究比选沥青铺面、联锁地铺面等方案。

5、物流基地按规定要求设置汽车衡、轨道衡。

6、物流基地场内道路原则上按主干道及 2 处出入口道路宽 22 米、次干道宽 15 米、其余道路宽 8 米设计，咽喉区平交道口适当加宽。下阶段进一步优化门区及场内道路流线设计。

新建湘潭东铁路物流基地工程专项债券项目已经通过湖南博泰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

目前，湘潭市内办理铁路货运业务的既有湘潭站货场已位于城市中心区，货场对周边土地开发、城市建设造成消极影响。随着湘潭市社会经济与城市规模的发展，规划对沪昆铁路既有湘潭站货场实施搬迁，实现“客内货外”的运输格局。随着长株潭城际铁路的开通，既有湘潭站客运规模进一步扩大，车站周边已规划为城市旧城改造区，湘潭站货场发展受限，且货运设施破旧，今后不宜继续办理货运业务。而既有湘潭东站货场场地狭小，且长株潭城际铁路从货场上方跨越，货场改扩建难度大，货运能力受限，已不能满足现代铁路货运发展的需求。因此，将既有湘潭站货场搬迁，同时新建本项目，对于大幅提升湘潭地区铁路货物的集散和疏运能力，促进湘潭市经济快速发展、保障湘潭高新技术产业开发区的建设，实现铁路企业运输效益，促进区域环境保护，实现湘潭市协调发展等方面均具有重要意义。

(二) 社会效益分析

1、本项目的建设有利于构筑城市综合运输物流体系，减少铁路货运对城市的影响，对湘潭市经济发展的促进作用显著。项目的实施能满足湘潭市城区规划发展，缓解城区土地、规划、交通发展与既有铁路货场的矛盾，实现城市可持续发展。

2、本项目的实施将对社会产生重大、积极的影响，受益面广，受益群众多，改善城市交通，有利于城市老城区的开发建设，对提高人民生活水平具有重要的意义。此外，本项目的建设还可以提高铁路运输质量，节约用地，减少环境污染，实现可持续发展。

(三) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目是有一定收益的公益性项目，项目属于交通基础设施领域，建设内容不涉及负面清单，项目符合政府专项债券申报方向。目前，项目已完成立项批复、初步设计及概算批复等前期手续的办理，项目成熟度较高。

(四) 债券资金需求合理性分析

该项目总投资 63,514.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 26,400.00 万元，其余资金来源于项目资本金。项目资本金比例符合国务院相关规定，债券资金需求未超过有收益部分建设内容投资。并且，通过测算本项目收益与融资能够自求平衡，覆盖倍数达到了 1.34。因此，项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目公益性强，建设必要性充分；项目建设符合国家政策和地方规划，需求合理；本项目是有一定收益的公益性项目，属于交通基础设施领域，建设内容不涉及负面清单，项目符合政府专项债券申报方向；项目前期手续完备，具备开工条件；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，资金平衡方案科学合理。综上，认定项目事前绩效评估通过。

（六）项目存续期

根据初步设计批复及相关规范标准，本项目建设的建（构）筑物设计使用年限为 50 年。项目拟计划于 2025 年申请发行专项债券 26,400.00 万元，发行期限为 20 年，即项目债券存续期为 2025 年-2045 年。由此可见，项目存续期远大于发行期限，债券存续期内本项目收入能够实现。

（七）项目绩效目标

按照相关规定，项目事前绩效目标和绩效指标设置如下表所示，湘潭市组织发改、财政等相关部门对该项目设置的绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	新建湘潭东物流基地选址位于湘潭东站南侧预留地块，总占地约 4 1 8 亩。自北向南依次布置，集装箱兼笨重作业区、设贯通式装卸线 2 条，门吊装卸作业区布置在东二环高月塘大桥以西地块，配套设龙门吊 3 台、正面吊 1 台及辅助箱区；商品汽车作业区、设尽头式装卸线 2 条。延长车站东咽喉安全线作为牵出线。				
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	2030 年货运量	万吨	174
			2035 年货运量	万吨	253
			2045 年货运量	万吨	320
		质量指标	合格率	≥ 95%	≥ 95%
		时效指标	完工时间	1 年	1 年
		成本指标	万元	63,514.00	成本超支不超过 5%
	效益指标	经济效益指标	促进湘潭市经济快速发展	大幅提升湘潭地区铁路货物的集散和疏运能力，促进湘潭市经济快速发展	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	减少环境污染	项目的建设将提高铁路运输质量，节约用地，减少环境污染	
		可持续影响指标	推动城市可持续发展	项目的实施将满足湘潭市城区规划发展，缓解城区土地、规划、交通发展与既有铁路货场的矛盾，实现城市可持续发展	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥ 90%	≥ 90%

三、项目投资概算及资金筹措计划

(一) 项目投资概算

1、投资概算依据

(1) 国铁科法〔2018〕101 号文发布的《铁路基本建设工程投资估算预估算编制办法》（以下简称“101 号文”）。

(2) 国铁科法〔2018〕102号文发布的《铁路基本建设工程投资估算预估算费用定额》(以下简称“102号文”)。

(3) 国铁科法〔2018〕93号文发布的《铁路建设项目预可行性研究、可行性研究和设计文件编制办法》。

(4) 本阶段勘测施工组织调查分析资料。

(5) 设计提供的图纸及方案情况。

(6) 定额

1) 国铁科法[2019]46号文发布的《铁路工程估算定额》;

2) 国铁科法〔2018〕103号文发布的新版《铁路路基、桥涵、隧道、轨道、通信、信号、信息、电力、电力牵引供电、房屋、给水排水、机务车辆机械、站场工程概算定额》;

3) 国铁科发〔2017〕33号文发布的新版《铁路路基、桥涵、隧道、轨道、通信、信号、信息、电力、电力牵引供电、房屋、给水排水、机务车辆机械、站场工程预算定额》;

4) 铁总建设〔2017〕324号文发布的《铁路工程补充预算定额(第一册)》。

5) 以上不足部分参照现行预算定额及其他相关定额、图纸或有关资料分析补充。

2、项目投资概算具体情况

总投资概算详细情况如下:

项目投资概算表

章别	费用类别	概算价值(万元)
第一部分:静态投资		63,514.00
一	拆迁及征地费用	26,782.00
二	路基	4,642.00
三	桥涵	237.00
四	隧道及明洞	
五	轨道	1,395.00
六	通信、信号、信息及灾害监测	1,386.00
	1.通信	251.00
	2.信号	283.00
	3.信息	852.00
七	电力及电力牵引供电	2,171.00
	1.电力	1,988.00
	2.电力牵引供电	183.00
八	房屋	3,229.00
	1.其他房屋	3,229.00
九	其他运营生产设备及建筑物	16,413.00
	1.给排水	475.00
	2.车辆	61.00
	3.站场	15,877.00
十	大型临时设施和过渡工程	210.00
十一	其他费用	3,425.00
	1.建设项目管理费	402.00
	2.建设单位印花税及其他税费	21.00
	3.建设项目前期费	388.00
	4.施工监理费	387.00

	5.勘察设计费	934.00
	6.设计文件审查费	53.00
	7.其他咨询服务费	148.00
	8.安全生产费	719.00
	9.生产准备费	22.00
	10.其他	351.00
以上各章合计		59,890.00
十二	基本预备费	2,995.00
承担沪昆线湘潭东车站联锁大修工程预留接入条件工程投资(暂列)		629.00
第二部分:动态投资		
第三部分:机车车辆(动车组)购置费		
第四部分:铺底流动资金		
概算总额		63,514.00

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

新建湘潭东铁路物流基地工程总投资 63,514.00 万元，2025 年投入金额 50,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
新建湘潭东铁路物流基地工程	63,514.00		50,100.00	13,414.00

2025 年度，新建湘潭东铁路物流基地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	总投资 金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
新建湘潭东铁路物流基地工程	投资金额						
	其中：专项债券金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	11,760.00	11,760.00	11,760.00	4,940.00	4,940.00	4,940.00	50,100.00
	8,800.00	8,800.00	8,800.00				26,400.00

（二）项目资金筹措方案

新建湘潭东铁路物流基地工程的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。

项目总投资 63,514.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 37,114.00 万元，占总投资金额比例 58.43%；拟申请发行政府专项债券资金 26,400.00 万元。新建湘潭东铁路物流基地工程已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 26,400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
新建湘潭东铁路物流基地工程	63,514.00	37,114.00	0.00	26,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源为装卸费（含钢材装卸费、散改集集装箱装卸费、适箱货物入箱装卸费、普通集装箱装卸费、商品汽车装卸费）。

1、货运量预测

本项目货运量以湘潭站和既有湘潭东站货场的现状货运量为切入点，基于现场调研数据，结合区域货运特征及铁路货运占比，确定本项目的货运需求量。结合既有湘潭东站的货运设施，从而明确湘潭站既有货场及新建货场的货运分工，进一步确定本项目的货运量。

(1) 货运量现状

湘潭东站：位于沪昆铁路长昆段，湘潭地区主要货运站，近年来长株潭枢纽最大货运量车站。衔接华菱湘潭钢铁、大唐湘潭电厂、中石油天然气、湘潭板塘粮油、湖南东信集团、湘钢瑞泰科技等大型企业铁路专用线。发送货物以钢铁、金属矿石、矿建、金属制品、煤炭为主；到达主要为煤炭、金属矿石、非金属矿石、为石油为主。根据地区相关产业规划，未来湘潭要加速黑色冶金、精细化工、机电、机械制造、建材等传统工业的优化升级，力争建成新型的制造工业中心和新兴的科教基地，传统产业对铁路运输需求仍将保持一定速度的增长。

湘潭站：为沪昆铁路客货两用车站，湘潭地区辅助货运车站，主要办理整车、零担、集装箱货物发到。目前，主要衔接湘潭电化集团专用铁路以及江麓机电科技专用线两条铁路专用线。发送货物以金属矿石、石油为主；到达主要为粮食、矿建、化工品为主。

目前湘潭地区办理铁路货运业务的车站主要有湘潭站和湘潭东站，湘潭站和湘潭东站主要货运量表见下表。

湘潭站和湘潭东站铁路货场发到运量表

单位：万吨

年度	站名	发送	到达	合计
2017	湘潭站	10.3	16.5	26.8
	湘潭东站	112.0	16.3	128.2
	合计	122.2	32.8	155.0

2018	湘潭站	30.2	22.9	53.1
	湘潭东站	109.4	13.4	122.8
	合计	139.6	36.4	176.0
2019	湘潭站	50.3	12.6	62.9
	湘潭东站	131.8	7.9	139.8
	合计	182.1	20.5	202.6
2020	湘潭站	43.2	8.2	51.4
	湘潭东站	81.8	11.4	93.2
	合计	125.0	19.5	144.6
2021	湘潭站	1.1	22.9	24.0
	湘潭东站	27.8	16.9	44.7
	合计	28.8	39.9	68.7
2022	湘潭站	10.3	25.5	35.8
	湘潭东站	28.4	15.5	43.9
	合计	38.7	41.0	79.7

湘潭东站 2018-2022 年铁路货场分品类发到运量表

单位：万吨

到发	品类	2018	2019	2020	2021	2022
湘潭东站 (到达)	金矿	1.3	0.3	0.0	0.0	0.0
	钢材	2.6	1.8	0.8	0.5	0.0
	非金	1.4	0.5	0.6	1.4	0.3
	矿建	0.5	0.1	0.6	7.3	8.3
	工机	2.0	1.2	4.2	3.2	0.7
	鲜活	1.5	0.8	0.8	0.6	0.6
	饮食	1.0	1.4	0.9	0.5	0.1
	纸	0.0	0.0	0.6	1.2	0.8
	批量	2.1	1.0	0.0	0.0	0.0
	其他	1.0	0.8	2.8	2.2	4.7
	合计	13.4	7.9	11.4	16.9	15.5
湘潭东站 (发送)	煤	20.2	14.0	26.2	10.4	0.2
	金矿	69.4	101.6	37.8	0.0	2.5

	钢材	5.7	6.4	10.2	10.9	15.7
	工机	14.0	9.7	7.5	6.3	9.7
	其他	0.2	0.1	0.1	0.1	0.3
	合计	109.4	131.8	81.8	27.8	28.4

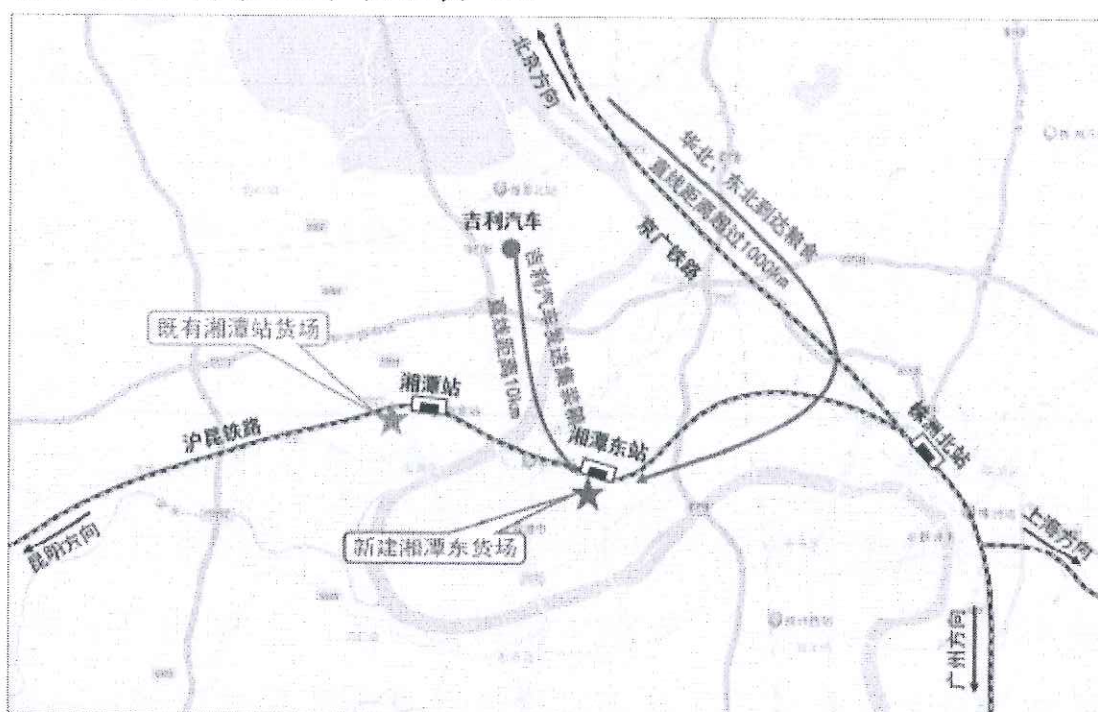
湘潭站 2018-2022 年铁路货场分品类发到运量表

单位：万吨

到发	品类	2018	2019	2020	2021	2022
湘潭站（到达）	金矿	0.0	0.0	0.1	0.0	7.3
	矿建	10.6	5.2	3.5	16.1	4.7
	粮食	11.0	6.1	3.8	5.7	5.6
	集装箱	0.0	0.0	0.0	0.0	5.4
	其他	1.3	1.3	0.8	1.2	2.4
	合计	22.9	12.6	8.2	22.9	25.5
湘潭站（发送）	金矿	30.0	49.7	43.2	1.0	0.0
	集装箱	0.0	0.0	0.0	0.0	9.7
	其他	0.1	0.5	0.0	0.0	0.6
	合计	30.2	50.2	43.2	1.1	10.3

2022 年湘潭站与湘潭东站铁路货运量合计 79.7 万吨，其中发送量 38.7 万吨，货物以金矿、煤炭、工机为主；到达量 41.0 万吨，以粮食、矿建、钢材等为主。自 2020 年以来，铁路货场货运量呈下降趋势，除受社会因素影响以外，与铁路货运设备货运能力低下，物流服务水平相关。另外，湘潭市产业集群逐渐向高精端、集约型方向发展，既有的铁路货运设备不能满足现代化市场要求，同时，配套仓储、交易、展销等铁路融合发展功能薄弱是导致货源流失的重要原因。

经现场调研，湘潭站货场到达的粮食主要以玉米为主，自华北东北等地到达，由于运输距离较远，具备吸引至湘潭东站货场的条件。另外发送的集装箱主要以吉利汽车的零部件为主，发往广东、华东等地，同样具备吸引至湘潭东站货场的条件。通过分析湘潭站货场货运品类及货运路径，拆除湘潭站货场后，湘潭站货场原有的货运量继续通过铁路运输，全部转移至本项目办理。



(2) 湘潭市重点产业分析

湘潭市产业基础雄厚，各产业发展蓬勃迅速，湘潭市区域内布局有湘钢集团吉利汽车等工业企业，工业体系完备。



1) 新能源及汽车制造产业

湘潭市汽车产业主要集中在湘潭经开区，湘潭经开区以汽车起家、以汽车立园，是一座名副其实的汽车之城。目前，已形成以百亿企业吉利汽车、桑顿新能源为龙头的汽车及零部件产业集群，是中国汽车产业集群 50 强、湖南省重要的汽车整车生产基地；经开区入驻了麦格纳、舍弗勒、克康、埃贝赫等众多世界 500 强和知名跨国公司，形成了从汽车研发、检测、整车、零部件、销售、培训、汽车文化的全产业链条，全力打造汽车及零部件“千亿产业”集群。湘潭经开区还是长株潭地区的智能制造基地和电子信息产业发展高地，宝德、蓝思湘潭基地相继投产，雨花工程机械配套产业园有序推进，江麓重工与山河智能合作项目即将投产。

目前湘潭市有湖南吉利汽车部件有限公司、江南汽车制造有限公司、湖南恒润汽车制造有限公司等 3 家汽车整车制造企业，湖南恒润高科股份有限公司、湖南高翔重工有限公司、湖南鼎珩智能机械有限公司等 5 家特种车生产企业；拥有湘潭地通汽车制品有限公司、湘潭屹丰汽车部件有限公司、桑顿新能源科技有限公司、湖南吉盛国际动力传动系统有限公司等 61 家规模以上的汽车零部件制造企业，主要为湘潭市汽车整车制造企业配套；另外有汽车检测、汽车教育、汽车物流、汽车文化等机构 30 余家。

湘潭市的统计数据显示，2022 年湘潭市小汽车产量 14.27 万辆，相比 2020 年小汽车产量 13.4 万辆增加近 1 万辆。湘潭市小汽车主要以吉利汽车、江南汽车等整车为主。

2016-2022 年湘潭市小汽车产量

单位：万辆

年份	产量	增长率
2016	16.4	/
2017	19.3	17.7
2018	19.3	0.0
2019	23.7	22.8
2020	17.1	-27.8
2021	13.4	-21.6
2022	14.3	6.3

2022 年上半年，湘潭市新能源和汽车制造产业 79 家规模以上企业完成工业总产值 252.59 亿元，同比增长 22.4%。重点企业中，吉利汽车完成整车产量 6 万余台，实现产值 89.09 亿元；桑顿新能源产量迅速恢复，产值同比增长 47.1%；舍弗勒、湘潭电化、地通汽车、屹丰汽车等企业产值均实现了正增长。重点项目方面，今年开工的 28 个投资 5000 万元以上的重点项目中，拓普轻量化底盘系统模块项目、湘潭屹丰模具生产线等 6 个项目基本建成投产，上半年完成总投资 32 亿元。

①湖南吉利汽车部件有限公司

该公司是一座具有国际化生产水平的现代化汽车工厂，自 2006 年投产以来，通过 9 次产品升级换代，现已具备年产 38 万辆整车生产能力，今年新引进的吉利新能源 SUV 项目计划 2023 年投产，可实现年产值 100 亿元，带动 50 亿元产能规模的零部件配套产业发展。

②湖南江南汽车制造有限公司

该公司是湖南省内的轿车生产企业，生产面积达 20 万平方米，生产能力 5 万辆/年。江南汽车积极开拓国际市场，并相继在埃及、阿尔及利亚、突尼斯、安哥拉等国家建立起了自己的销售网点，自 2006 年起，累计有近 400 辆江南汽车出口到西欧、南非、北非、中东一些国家，出口比例占产量 30%。目前该公司正在兴建投资 28.8 亿元，年产 26 万辆中高档轿车的江南汽车工业园，预计远期铁路货运需求量大幅上升。

③湖南恒润高科股份有限公司

该公司坐落于湘潭九华经济开发区，注册资本 1.5888 亿元，主要从事环卫装备研发、生产和销售，致力于环卫领域专用清扫保洁车辆、垃圾收运车辆及设备的研发、制造和销售，提供城市保洁及高速施救等服务。

恒润高科子公司恒润汽车主要生产商用车整车及乘用车（含新能源），是行业内拥有资质较全的少数几家企业之一，有利于恒润后续的发展规划及提升股份公司行业核心竞争力。

公司凭借优质的产品和完善的销售服务体系，经过短时间的发展，迅速赢得了市场和客户的认可，确立了公司在汽车领域的竞争优势，目前公司环卫专用车在细分行业中位于前列地位，已逐步成为在国内汽车领域具有较高知名度的供应商之一。

湖南恒润汽车有限公司成立于 2014 年 3 月，注册资金 2 亿元，专业从事汽车整车及零部件、配件、附件的研究、开发、制造、销售、售后服务等业务。具备乘用车及商用车整车（含新能源）生产资质，是国内少数具有全资质的企业。公司总投资超 30 亿元，占地面积超 600 亩（包括一基地 150 亩和二基地 500 亩预留用地）。

公司按照工业标准设计，全球采购先进生产设备，建立冲压、焊装、涂装、总装四大工艺生产线，可同时满足 SUV/MPV/轿车等多车型共线生产，建成达产后，公司年产值将达 150 亿元，贡献利税超 12 亿元。

④湖南桑顿新能源有限公司

该公司位于湘潭市经开区，占地面积 1000 亩，是中国环保领军企业桑德集团投资，致力于关键材料、电池系统、基础技术研发、动力电池创新平台等锂电池能源研究与生产。

⑤屹丰汽车科技集团湘潭基地

湘潭屹丰总占地 520 余亩，总投资 27 亿元，分三期建设，所属汽车零部件公司、汽车模具公司、铸件制造公司、汽车系统有限公司焊接总成零部件已建设完成并先后投产。

屹丰汽车系统有限公司总投资 5 亿元，占地面积 67957.19m²，共引进 6 条自动化 4 门 2 盖及前后地板焊接总成生产线、5 台外覆盖冲压生产线、10 台数控加工中心设备，建设了集外覆盖冲压车间、钎焊工作站、焊接总成为一体的生产线展示中心，具备年产 8 万辆汽车车身焊装总成能力。

2) 工业机械

湘潭市将积极推动湘钢、永达机械、湘江液压、新特轴承、长力重工等本地企业参与钢丝绳、特种板材、铸钢件、结构件、轴承、泵车销轴、电子电控等零部件配套。同时，围绕本地紧缺的高品质传动部件等关键零部件目标客商开展精准招商，引进一批“单项冠军”“隐形冠军”；在产业链中游，将发挥江麓机电、湘电重装等骨干企业技术优势，努力培育矿山工程机械等细分领域的龙头企业；在产业链下游，将发挥湘潭区位、技术、人才等方面优势，着力发展工程机械交易、物流、金融等生产性服务业，支持湖南连升重科等中联重科服务企业做大做强。

湘潭市经开区目前聚集以泰富重工、中冶京诚、中民筑友、华电等企业为龙头的装备制造业企业，产品涵盖轨道交通、海工装备、建筑桥梁、智能制造等领域，其中不少企业已是中联重科的配套企业，如湖南中石机器有限公司等。

①中冶京诚（湘潭）重工设备有限公司

该公司主要生产高低压成套设备、重型矿车、矿山冶金设备、电气设备、钢材深加工，具有 36000 吨/年铆焊件和最大单件 180 吨、48000 吨/年铸件的毛坯制造能力，具有最大单件 180 吨、24000 吨/年的机加工能力，具有最大单件 240 吨、48000 吨/年的重型装配能力，年钢产量能达到 30 万吨。产品主要服务于省内钢铁生产企业，部门供应至华北、华东地区甚至出口海外。

②湖南金海钢结构有限公司

湖南金海钢结构有限公司主要经营钢结构的设计制作安装，彩色钢板的加工与安装，工业项目设备、冶金机械等，可年产各类型钢结构产品 20 万吨，钢架构产品可考虑部门铁路运输。

3) 新材料产业

①湘潭海泡石新材料科技产业园

海泡石属特种稀有非金属矿，中国已探明储量 2600 万吨，90%分布在湖南，而湖南海泡石的 80%以上都分布在湘潭，主要分布在湘乡市、湘潭县，已探明储量超 2000 万吨。未来，湘潭海泡石产业将以海泡石科技产业园作为依托，着重资源整合和产业布局，争取在 1-3 年时间内，形成年开采及综合利用海泡石原矿 10 万吨以上的海泡石矿业企业及海泡石产业原料供应基地；形成年综合销售达到 10 亿元的产业园区；预计到 2024 年投资 38.7 亿元形成产值 30.45 亿元的产业园，创造湘潭经济的全新增长点。

湘潭海泡石新材料科技产业园于 2018 年 12 月 29 日开工建设，11 月 10 日正式建成投产。一期项目占地面积 161 亩，总投资约 4 亿元，包含土壤调理剂、重金属螯合剂、吸醛海泡石功能壁材、提纯 4 条生产线，年产量达 6.7 万吨/年。

随着产业园竣工投产，海泡石矿业企业及海泡石产业原料供应基地也呼之欲出，年开采及综合利用海泡石原矿将达 10 万吨以上、年综合销售将达到 10 亿元。

湖南明敏新材料科技有限公司正式入驻产业园区，生产海泡石保温底料，年产量 3 万吨，预计年产值 5000 万元，实现年纳税 200 万元等。

②湘潭电化科技股份有限公司

该公司系湘潭市国资委下属控股企业，公司主营业务为生产销售电解二氧化锰和新能源电池材料、城市污水集中处理、工业贸易等。其中电解二氧化锰年产 12.2 万吨。

产品分为碳锌电池级、无汞碱锰电池级、一次锂锰电池级、锰酸锂电池级和高性能电池级五大类，是国内生产历史悠久、产品类型齐全、产品质量稳定、生产技术先进的电解二氧化锰专业生产厂商，产品远销东南亚、南亚、南美等近 20 个国家和地区，是金霸王、永备、南孚、双鹿等世界名牌电池厂商的战略合作伙伴，是新乡中天、青岛乾运、安徽博石等二次电池生产企业的优质供应商。

4) 食品医药产业

①泰高营养科技（湖南）有限公司

基地拥有三条独立的生产线，分别为高档乳猪料生产线、复合预混合饲料生产线和核心料生产线。核心设备均为欧洲引进，设备自动化程度高，产品质量安全可控。湖南基地于 2015 年 9 月正式完成了生产车间和设备升级项目，既扩大了现有产能，提升运营效率，又改善了生产一线的生产环境。为全球创新性产品的生产制造能力，覆盖南方区域市场的产品及服务，以及集团内部有机增长奠定了很好的基础。年产饲料产品 3.6 万吨，原材料为玉米、粮食、化工品类。

② 飞鸽药业

湖南飞鸽药业有限公司前身为国营湘潭市制药厂，创建于 1951 年 12 月，1998 年股份合作制改造成为湘潭飞鸽药业有限公司，曾是全国中成药生产企业 500 强之一，是湖南省内生产规模较大，技术力量较雄厚的现代中成药生产、销售企业。年生产能力逾十亿元，位于风景优美的湘潭市双马工业园，占地 200 余亩，建有前处理提取车间、固体制剂车间、橡胶膏剂车间、科研办公大楼，总建筑面积 3 万余平方米。

③ 湖南傲农生物科技有限公司

该公司是一家集预混料、配合料、微生态制剂及相关原料生产、研发为一体的农牧业高科技企业。湖南傲农生产基地位于湘潭天易示范区，占地 60 亩，是集预混料、浓缩料、全价料研发、生产、销售于一体综合性生产基地。拥有年产 30 万吨的饲料生产线。原材料玉米、粮食等通过铁路运输到达。

（3）湘潭市重点产业产运销及流向分析

综合上述调研及产业规划，对小汽车产销市场进行如下分析。

目前，湘潭市仅湖南吉利汽车部件有限公司、湖南江南汽车制造有限公司、湖南恒润高科股份有限公司 3 家整车生产企业，2022 年小汽车产量 13.4 万辆，相比 2021 年增长 6.3%，其中吉利汽车产量 13 万辆，占湘潭市小汽车产量的 97.0%。

湖南吉利汽车部件有限公司具备 38 万辆整车生产能力，现已生产整车 13.0 万辆，主要发往东北、华北、华东、西南等地。其中 5.0 万辆商品汽车通过既有湘潭站货场进行货运运输，铁路货运占比 38.5%。湖南江南汽车制造有限公司具备 5 万辆整车生产能力，现已生产整车 1400 辆，主要发往西欧、南非、北非、中东一些国家。目前全部采用公路运输。

既有及规划小汽车产运系数、销售流向

企业名称	现状			规划（近期）			销售流向
	既有产能	既有产量	既有铁路运输占比	规划产能	规划产量	规划铁路运输占比	
湖南吉利汽车部件有限公司	38 万辆	13 万辆	38.5%	38 万辆	25 万辆	88.0%	北、华北、华东、西南
湖南江南汽车制造有限公司	5 万辆	1400 辆	0%	31 万辆	12 万辆	66.7%	西欧、南非、北非、中东

通过上述分析，湘潭市以吉利汽车为首的汽车整车运输存在强烈运输需求，此外，在市场调研中发现，依托于沪昆铁路运输优势，既有湘潭东铁路货场除承担部分湘潭市吉利汽车整车货运业务外，承担株洲北汽、长沙比亚迪等汽车的整车发送业务。本项目建成后，预计初期承担吉利汽车铁路货运量 12 万辆，将会持续吸引株洲北汽、长沙比亚迪等整车汽车部分货运业务，货运量 3 万辆。因此，研究年度初期，湘潭东货场承担铁路货运需求量 15 万辆。

待湘潭市新能源及汽车制造产业实现千亿产业目标，规划建设的株洲铁路物流基地已投入运营时，湘潭东货场仅为湘潭市汽车提供整车货运服务，预计近期承担吉利汽车 22 万辆，江南汽车 8 万辆。因此，研究年度近期，湘潭东货场承担铁路货运需求量 30 万辆。

（4）货运需求量需求与供给分析

1）区域内铁路货运需求量

经上述分析，结合现场调研数据，对不同品类铁路货运需求量进行预测。

湘潭东站货场的货运需求量（含湘潭东站既有货场）

单位：万吨

品类	初期（2030）			近期（2035）			远期（2045）		
	发送	到达	合计	发送	到达	合计	发送	到达	合计
商品汽车	23	0	23	45	0	45	60	0	60
（小汽车：万辆）	15	0	15	30	0	30	40	0	40
粮食	3	15	18	6	22	28	7	25	32
化肥	5	2	7	7	3	10	9	5	14
饲料	5	1	6	8	5	13	13	10	23
钢材	5	31	36	6	43	49	8	53	61
矿建	0	23	23	0	26	26	0	36	36
金属制品	5	5	10	7	9	16	11	15	26
煤炭	0	5	5	2	7	9	4	11	15
集装箱	54	10	64	58	24	82	58	37	95
其他	15	17	32	28	22	50	32	22	54
合计	115	109	224	167	161	328	202	214	416

由上表可知，研究年度内，湘潭市小汽车铁路需求量增加，初、近、远期铁路货运需求量分别为 15 万辆/年、30 万辆/年、40 万辆/年；另外，随着集装箱政策的准入以及粗放型产业向高集约型产业的转型，集装箱货运量有所增加，分别为 64 万吨/年、82 万吨/年、95 万吨/年。另外湘潭市对于粮食、化肥、饲料等农资产品存在铁路货运需求，但是农资产品受季节性控制因素较多，一般集中在春季进行货运到发运输，受政策影响，研究年度内，包装成件等货物更倾向于集装箱运输。

2) 区域内铁路货运流向

经过现场调研，铁路货运主要实现与广深等华南地区、江浙沪等华东地区以及华北、西北等地区的货物交流。其中部分小汽车发往华南地区，经深圳港运往马来西亚等地，部分发往华北、西北等地；工业机械主要实现与华南、华东地区的货运交流；钢材主要承担周边萍钢、涟钢等货运业务，省内市场流转。

湘潭东站货场货运量流向及运输路径（一）

到发	品类	货物流向	运输路径	货运量（万吨）		
				初期	近期	远期
发送	小汽车	马来西亚	株洲-京广铁路-广深地区	11.5	22.5	30
		华北、东北	湘潭-京广铁路-华北华南	11.5	22.5	30
	粮食	广州等	湘潭-沪昆-京广-华北东北	3	6	7
	化肥	广东、海南等	湘潭-沪昆-京广-广东、海南等	2.5	3.5	4.5
		福建等华东地区	湘潭-沪昆-华东地区	2.5	3.5	4.5

饲料	广州等地区	湘潭-京广-广州等地	5	8	13
钢材	华东地区	湘潭-沪昆铁路—华东地区	5	6	8
金属制品	广州等地	湘潭-京广-广州等地	5	7	11
煤炭	省内	湘潭-沪昆-娄底	0	2	4
集装箱	华北	湘潭-京广-华北等地	27	29	29
	广州	湘潭-京广-广州等地	27	29	29
其他	广州	湘潭-京广-广州等地	15	28	32
合计			115	167	202

湘潭东站货场货运量流向及运输路径（二）

到发	品类	货物流向	运输路径	货运量（万吨）		
				初期	近期	远期
到达	粮食	东北、华北	东北华北-京广铁路-湘潭	15	22	25
	化肥	湖北等地	湖北等地-京广铁路-湘潭	2	3	5
	饲料	湖北等地	湖北等地-京广铁路-湘潭	1	5	10
	钢材	江西新余等	江西新余-沪昆-湘潭	15.5	21.5	26.5
		衡阳等	衡阳-京广-湘潭	15.5	21.5	26.5
	建材	广西怀化等	广西怀化等-沪昆-湘潭	11.5	13	18
		郴州等地	郴州等-京广-湘潭	11.5	13	18
	金属制品	广州等地	广州等地-京广-湘潭	5	9	15
	煤炭	陕西、山西等地	陕西山西等-京广-湘潭	5	7	11
	集装箱	广州等地	广州等地-京广-湘潭	10	24	37
	其他	广州等地	广州等地-京广-湘潭	17	22	22
合计				109	161	214

3）既有湘潭东货场的货运功能

从铁路货运需求看，辐射范围内以钢铁、煤炭、矿建、集装箱、工业机械等品类为主，涉及散装货物、笨重货物及怕湿货物。

从需求及供给角度分析，既有湘潭东站货场及新建湘潭东站货场形成合理分工，即形成两种运量分配方案。其一，既有湘潭东货场办理散货及怕湿货物作业，研究年度近期，承担散装货物货运量和怕湿货物货运量分别为 35 万吨、51 万吨；新建湘潭东货场办理笨重集装箱作业及商品汽车作业，承担笨重集装箱货运量及商品汽车货运量分别为 197 万吨、30 万辆。其二，既有湘潭东货场办理怕湿货物作业兼顾部分钢材等笨重货物作业，研究年度近期，承担怕湿货物货运量及钢材货运量分别为 51 万吨、24 万吨；新建湘潭东货场办理笨重集装箱作业及商品汽车作业，承担笨重集装箱货运量及商品汽车货运量分别为 213 万吨、30 万辆。

从货运品类分析，上述两种方案中，既有湘潭东站货场及新建湘潭东站货场承担的货运量相近，而两货场的功能分工略有不同。从既有湘潭东站货场货运设施分析，湘潭东站拥有集装箱及笨重货物装卸线、包装成件货物装卸线、散货作业区（配雨棚），具备承担怕湿货物及笨重集装箱货物的功能。若既有湘潭东货场办理散货及怕湿货物作业，则笨重集装箱作业区未能充分利用；若既有湘潭东货场办理怕湿货物作业兼顾部分钢材等笨重货物作业，则散货作业区由于配备雨棚，可以灵活办理怕湿及钢材部分作业。因此，从充分利用既有货场货运设施，节约工程投资，避免铁路固定资产流失角度对比分析，既有湘潭东站货场及新建湘潭东站货场形成合理分工，既有湘潭东货场办理怕湿货物作业兼顾部分钢材等笨重货物作业，新建湘潭东货场办理笨重集装箱作业及商品汽车作业。

（5）主要货运品类分析

1) 小汽车

目前，小汽车主要走公路运输。根据市场调研结果及新能源与汽车产业千亿产值规划，九华汽车文化产业园的小汽车整车运输方式将逐步向铁路倾斜。本项目建成后主要为吉利汽车、江南汽车等提供货运服务，经预测，近期小汽车的铁路货运量 30 万辆/年。

2) 钢材

湘钢是中国南方千万吨级的精品钢材生产基地，具备年产钢 1200 万吨生产规模，同时也是全球产能规模最大的宽厚板生产基地，以年产 500 万吨精品板材生产能力位居行业首位。但目前湘钢集团运输方式逐步向水运转移，很少一部分通过铁路专用线运输。

本项目建成后，将承担精品钢材及新材料产业中钢材货运业务，为胜利钢管、兴煌钢丝、鑫土特钢管、中冶京诚、永达机械等企业提供运输服务，经预测，近期钢材的铁路货运量 35 万吨。

3) 煤炭

湘潭市煤炭供给主要为湘潭钢铁集团、湘钢节能发电集团、湖南桑瑞新材料等钢材冶炼与加工企业提供煤炭供应。目前，湘潭钢铁集团的煤炭大部分通过水运运输进口到达，仅少部分煤炭来源于国内山西、陕西、内蒙等地。

本项目建成后，承担部分国内煤炭的货运业务，经预测，煤炭的铁路货运需求量 9 万吨，采用集装箱运输。

4) 矿建

湘潭市矿建主要为湖南两型矿业经济服务区和雨湖区湘潭锰矿资源产业提供货运服务。随着湘潭港总体规划建设，铁矿石、砂石等货运逐渐向水路运输进行转移，而铁路运输承担绿色建材装配式建筑和建工产业中部分水泥熟料等品类运输。经预测，矿建材料运量为 26 万吨/年，采用集装箱运输。

5) 集装箱

湘潭市集装箱业务发展趋势不断推进，2021 年湘潭东站集装箱货运量 25.54 万吨，随着产业规划不断调整以及适箱货物入箱等政策影响，经预测，集装箱的铁路货运量 82 万吨/年。

6) 其他

其他货物品类主要有非金属（海泡石等）、饮食烟草、零散快递等，相关企业有湖南华菱湘潭钢铁有限公司、湘潭海泡石新材料科技产业园广、一力物流等。

综上，基于湘潭市产业布局和空间发展方向与企业的产销情况、生产线规模规划和既有运输方式，结合各货物品类历年铁路运量情况，考虑公路治超、全国运输结构调整方案、铁水集装箱联运等政策影响，并给予铁路运价优惠，经预测，其他货物的铁路运量为 40 万吨/年，均采用集装箱运输。

(6) 本项目货运量预测

研究年度，铁路承担的货物运输比重将有所增加。综合考虑湘潭市高新区经济发展、工农业规划、产业布局和湘潭站货场搬迁入新建湘潭东铁路货场，根据集装箱适箱货物主要品类，结合湘潭市经济社会的发展趋势，预测新建湘潭东铁路货场运量初期铁路货运量 174 万吨，其中发送货运量 95 万吨，到达货运量 79 万吨，其中小汽车货运量 15 万辆；近期铁路货运量 253 万吨，其中发送货运量 137 万吨，到达货运量 116 万吨，其中小汽车货运量 30 万辆；远期铁路货运量 320 万吨，其中发送货运量 161 万吨，到达货运量 159 万吨，其中小汽车货运量 40 万辆。

本项目货运量预测

单位：万吨

品类	初期（2030）			近期（2035）			远期（2045）		
	发送	到达	合计	发送	到达	合计	发送	到达	合计
钢材	0	25	25	0	35	35	0	43	43
煤炭	0	5	5	2	7	9	4	11	15
矿建	0	23	23	0	26	26	0	36	36
金属制品	5	5	10	7	9	16	11	15	26
集装箱	54	10	64	58	24	82	58	37	95
商品汽车	23(15 万辆)	0	23(15 万辆)	45(30 万辆)	0	45(30 万辆)	60(40 万辆)	0	60(40 万辆)
其他	13	11	24	25	15	40	28	17	45
合计	95	79	174	137	116	253	161	159	320

在《推进多式联运发展优化调整运输结构工作方案（2021—2025年）》中指出，鼓励工矿企业、粮食企业等将货物“散改集”，因此考虑近、远期矿建等散装货物采用集装箱运输，金属制品等适箱货物一同装入集装箱。其中煤炭、矿建考虑散改集入集装箱，按照 27 吨/TEU 标准计算，研究年度内到发集装箱数量分别为 1.0 万 TEU、1.3 万 TEU、1.9 万 TEU；金属制品、其他品类考虑适箱货物入集装箱，按照 18 吨/TEU 标准计算，研究年度内到发集装箱数量分别为 1.9 万 TEU、3.1 万 TEU、3.9 万 TEU；普通集装箱按照 13 吨/TEU 标准计算，到发数量分别为 4.9 万 TEU、6.3 万 TEU、7.3 万 TEU；商品汽车采用商品汽车专用箱，研究年度内到发小汽车数量分别为 15 万辆、30 万辆、40 万辆。

本项目集装箱货运量预测

单位：万 TEU

集装箱品类	货物品类	初期（2030）			近期（2035）			远期（2045）		
		发送	到达	合计	发送	到达	合计	发送	到达	合计
散改集集装箱	煤炭、矿建	0.0	1.0	1.0	0.1	1.2	1.3	0.1	1.7	1.9
适箱货物入箱	金属制品、其他	1.0	0.9	1.9	1.8	1.3	3.1	2.2	1.8	3.9
普通集装箱	集装箱	4.2	0.8	4.9	4.5	1.8	6.3	4.5	2.8	7.3
合计		5.2	2.7	7.8	6.3	4.4	10.7	6.8	6.4	13.1

本项目货运量构成由湘潭站货场搬迁的货运量，湘潭东站既有货场的部分转移货运量以及物流服务范围内商品汽车生产企业及其他企业吸引的货运量。

既有湘潭东站货场货运量在不考虑重新分配货运品类的前提下，该部分运量是随时间发展而增长运量。湘潭站货场货运量是铁路货运本身货运量，因此，上述两部分均不纳入由新建湘潭东货场而带来的货运量。

通过上述分析，扣减湘潭站货场既有货运量 36 万吨后，纳入本项目收入来源的货运量如下所示。

纳入项目收入来源的货运量

年度	发送（万吨）	到达（万吨）	合计（万吨）
2030 年	85	53	138
2035 年	127	90	217
2045 年	151	133	284

纳入项目收入来源分品类的货运量

集装箱品类	货物品类	单位	2030	2035	2045
钢材		万吨	25	35	43
散改集集装箱	煤炭、矿建	万 TEU	0.7	1.0	1.6
适箱货物入箱	金属制品、其他	万 TEU	0.9	2.1	2.9
普通集装箱	集装箱	万 TEU	4.2	5.5	6.5
商品汽车		万吨	23	45	60

2、收费标准

本项目承担的货运量除商品汽车、钢材品类外，其余货运品类采用集装箱进行运输，装卸费用参考广铁货函〔2013〕499 号收费标准，本项目收费标准如下所示。

装卸的收费标准

项目		单价	单位
装卸费用	钢材	22	元/吨
	散改集集装箱（TEU）	195	元/箱
	适箱货物入箱（TEU）	195	元/箱
	普通集装箱	195	元/箱
	商品汽车	27.12	元/吨

广州铁路(集团)公司

广铁货函(2013)499号

广铁(集团)公司 关于公布广铁集团装卸费率的通知

长沙、怀化货运中心:

为适应市场,规范管理,根据长沙货运中心《关于调整长沙货运中心部分装卸费率的函》(长沙货运中心函(2013)29号)和怀化货运中心《怀化货运中心关于申请调整装卸费率的请示》(怀货中心营销报(2013)43号),经研究决定,现将长沙、怀化货运中心整车装卸费执行费率重新公布(详见附件1、2),请遵照执行。

集团公司前发《广铁(集团)公司关于公布仓储费、接取送达费、装载加固材料费、装卸费的通知》(广铁货函(2013)353号)中公布的《广铁(集团)公司整车货物装卸费执行费率表》同时废止。

本通知自2013年8月10日起执行。

- 附件: 1. 长沙货运中心整车货物装卸费执行费率表
2. 怀化货运中心整车货物装卸费执行费率表



附件 1

长沙货运中心整车货物装卸费执行费率表

序号	货物品类	单位	装卸费率
1	钢材	元/吨	22
2	散改集装箱 (TBJ)	元/箱	195
3	适箱货物入箱 (TEU)	元/箱	195
4	普通集装箱	元/箱	195
5	商品汽车	元/吨	27.12

附件 2

怀化货运中心整车货物装卸费执行费率表

序号	货物品类	单位	装卸费率
1	钢材	元/吨	27.12
2	散改集装箱 (TED)	元/箱	195
3	适箱货物入箱 (TED)	元/箱	195
4	普通集装箱	元/箱	195
5	商品汽车	元/吨	27.12

抄送：中国铁路总公司运输局，广深、三茂股份公司，粤海、石长、
广梅汕公司，信息技术所，集团公司收入、财务、纪委监察处。

考虑到物价上涨等因素，本项目收费标准暂按每 5 年在上一阶段基础上增长 5%考虑。

债券存续期内，新建湘潭东铁路物流基地工程预期总收入为 70,474.52 万元。具体收入如下表：

新建湘潭东铁路物流基地工程收入测算表

单位: 万元

序 号	收入类型	合计	年度									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	装卸费	70,474.52	941.11	1,843.81	2,074.28	2,189.52	2,304.76	2,646.57	2,899.16	3,181.28	3,496.94	3,850.77
1.1	钢材装卸费	15,007.87	224.58	440.00	495.00	522.50	550.00	617.70	660.70	706.69	755.88	808.50
	货运量（万吨/年）		17.50	20.00	22.50	23.75	25.00	26.74	28.60	30.59	32.72	35.00
	收费标准（元/吨）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
1.2	散改集集装箱装卸费	4,153.48	55.74	109.20	122.85	129.68	136.50	153.92	165.30	177.53	190.65	204.75
	货运量（万 TEU/年）		0.49	0.56	0.63	0.67	0.70	0.75	0.81	0.87	0.93	1.00
	收费标准（元/TEU）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	204.75	204.75	204.75	204.75	204.75
1.3	适箱货物入箱装卸费	7,522.38	71.66	140.40	157.95	166.73	175.50	218.30	258.62	306.37	362.95	429.98
	货运量（万 TEU/年）		0.63	0.72	0.81	0.86	0.90	1.07	1.26	1.50	1.77	2.10
	收费标准（元/TEU）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	204.75	204.75	204.75	204.75	204.75
1.4	普通集装箱装卸费	20,974.83	334.43	655.20	737.10	778.05	819.00	907.60	957.90	1,010.98	1,067.00	1,126.13
	货运量（万 TEU/年）		2.94	3.36	3.78	3.99	4.20	4.43	4.68	4.94	5.21	5.50
	收费标准（元/TEU）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	204.75	204.75	204.75	204.75	204.75
1.5	商品汽车装卸费	22,815.97	254.70	499.01	561.38	592.57	623.76	749.04	856.64	979.71	1,120.46	1,281.42
	货运量（万吨/年）		16.10	18.40	20.70	21.85	23.00	26.30	30.08	34.40	39.35	45.00
	收费标准（元/吨）		27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	28.48	28.48	28.48	28.48	28.48

续上表:

序 号	收入类型	合计	年度										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	装卸费	70,474.52	4,145.31	4,250.14	4,357.89	4,468.66	4,582.52	4,934.56	5,060.93	5,190.87	5,324.49	2,730.95	
1.1	钢材装卸费	15,007.87	866.58	884.61	903.00	921.78	940.96	1,008.55	1,029.53	1,050.94	1,072.80	547.56	
	货运量（万吨/年）		35.73	36.47	37.23	38.00	38.79	39.60	40.42	41.27	42.12	43.00	
	收费标准（元/吨）		24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	25.47	25.47	
1.2	散改集集装箱装卸费	4,153.48	225.33	236.18	247.54	259.45	271.94	299.28	313.68	328.77	344.60	180.59	
	货运量（万 TEU/年）		1.05	1.10	1.15	1.21	1.26	1.33	1.39	1.46	1.53	1.60	
	收费标准（元/TEU）		214.99	214.99	214.99	214.99	214.99	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	
1.3	适箱货物入箱装卸费	7,522.38	466.28	481.58	497.38	513.69	530.54	575.35	594.22	613.71	633.84	327.32	
	货运量（万 TEU/年）		2.17	2.24	2.31	2.39	2.47	2.55	2.63	2.72	2.81	2.90	
	收费标准（元/TEU）		214.99	214.99	214.99	214.99	214.99	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	
1.4	普通集集装箱装卸费	20,974.83	1,202.35	1,222.60	1,243.20	1,264.14	1,285.44	1,372.45	1,395.57	1,419.08	1,442.98	733.64	
	货运量（万 TEU/年）		5.59	5.69	5.78	5.88	5.98	6.08	6.18	6.29	6.39	6.50	
	收费标准（元/TEU）		214.99	214.99	214.99	214.99	214.99	225.74	225.74	225.74	225.74	225.74	
1.5	商品汽车装卸费	22,815.97	1,384.76	1,425.18	1,466.77	1,509.58	1,553.64	1,678.93	1,727.93	1,778.37	1,830.27	941.84	
	货运量（万吨/年）		46.31	47.67	49.06	50.49	51.96	53.48	55.04	56.65	58.30	60.00	
	收费标准（元/吨）		29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	31.39	31.39	31.39	31.39	31.39	

（二）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧摊销前利润对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

付现成本一般包括运营成本和增值税、城建税及教育费附加等相关税费，本项目运营成本主要为工资及福利费、装卸成本、维护修理费、管理及其他费用。本项目成本支出估算具体如下：

1、工资及福利费

本项目建成后，根据运营需要拟定职工人员 20 人（仅考虑正式员工，劳务外包人员工资计入装卸成本）。湘潭市统计局公布的 2023 年湘潭市城镇非私营单位从业人员年平均工资 84679 元，本项目人均工资及福利费标准按 85000 元/年估计，考虑到物价上涨等因素，每年递增 1%。运营期内，工资及福利费 3,569.71 万元。

2023年湘潭市城镇单位就业人员年平均工资情况

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

根据年度统计，经国家、省统计局审核认定，2023年湘潭市城镇非私营单位和私营单位就业人员年平均工资分别为84979元和60183元。

扫一扫在手机打开当前页



2、装卸成本

装卸成本费主要是用于装卸过程中产生的各种直接费用包括装卸过程产生的设备费、集装箱费等，装卸成本与货场类型与规模、机械化程度、货物种类等因素息息相关。中国铁路广州局集团有限公司提供的已运行的铁路货场运营数据显示，装卸成本一般占装卸收入的比例在 12.5%-14.8% 之间。本项目货场规模较大、机械化程度高，装卸成本保守按装卸收入的 15% 计算。运营期内，装卸成本约 10,571.18 万元。

货场名称	货类	装卸成本占装卸收入的比例
长沙霞凝铁路货场	以集装箱、成件包装为主	12.5%
岳阳大宗散货专用货场	煤炭、铁矿石	14.2%
湘中中小型综合性货场	零散百货、农副产品	14.8%

3、维修费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费用按年折旧费的 5% 计取。修理费率的取值一般是按固定值，不再考虑递增。运营期内，维修费用约 2,878.64 万元。

4、管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用一般按以上运营成本的 8-12% 计算，本项目按以上运营成本的 10% 计算。运营期内，管理及其他费用约 1,701.95 万元。

5、相关税费

相关税费主要为增值税、城建税及教育费附加。本项目装卸费收入按 6% 计算销项税；建安费按 9% 计算进项税，工程建设其他费用按 6% 计算进项税，维修费用按 9% 计算进项税，管理及其他费用按 6% 计算进项税。城建税按增值税的 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5% 计算。经计算，进项税大于销项税，本项目增值税、城建税及教育费附加为 0。

债券存续期内，项目预计总成本为 18,721.49 万元。如下：

新建湘潭东铁路物流基地工程成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	运营期									
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	人工工资及福利费	3,569.71	99.17	171.70	173.42	175.15	176.90	178.67	180.46	182.26	184.09	185.93
2	装卸成本	10,571.18	141.17	276.57	311.14	328.43	345.71	396.99	434.87	477.19	524.54	577.62
3	维护修理费	2,878.64	87.99	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85
4	管理及其他费用	1,701.95	32.83	59.91	63.54	65.44	67.35	72.65	76.62	81.03	85.95	91.44
5	经营成本合计	18,721.49	361.16	659.03	698.95	719.87	740.81	799.15	842.80	891.33	945.42	1,005.83
6	增值税及其附加											
7	合计	18,721.49	361.16	659.03	698.95	719.87	740.81	799.15	842.80	891.33	945.42	1,005.83

续上表：

序号	成本类型	合计	运营期									
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	人工工资及福利费	3,569.71	187.79	189.66	191.56	193.48	195.41	197.36	199.34	201.33	203.35	102.69
2	装卸成本	10,571.18	621.80	637.52	653.68	670.30	687.38	740.18	759.14	778.63	798.67	409.64
3	维护修理费	2,878.64	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	75.42
4	管理及其他费用	1,701.95	96.04	97.80	99.61	101.46	103.36	108.84	110.93	113.08	115.29	58.78
5	经营成本合计	18,721.49	1,056.47	1,075.83	1,095.70	1,116.08	1,137.00	1,197.23	1,220.26	1,243.89	1,268.15	646.53

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

新建湘潭东铁路物流基地工程预期总收入 70,474.52 万元，预期总成本 18,721.49 万元，项目净收益 51753.03 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

新建湘潭东铁路物流基地工程，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 26,400.00 万元，发行期限 20 年，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 2.30%。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。

新建湘潭东铁路物流基地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
新建湘潭东铁路物流基地工程	2025.7		26,400.00		26,400.00		
	2026	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2027	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2028	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2029	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2030	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2031	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2032	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2033	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2034	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20

	2035	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2036	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2037	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2038	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2039	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2040	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2041	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2042	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2043	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2044	26,400.00			26,400.00	607.20	607.20
	2045.7	26,400.00		26,400.00		607.20	27,007.20
	合计		26,400.00	26,400.00		12,144.00	38,544.00

(三) 项目融资平衡情况

新建湘潭东铁路物流基地工程偿债资金来源为装卸费，考虑成本支出后，预计用于融资平衡的相关收益为 51753.03 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
新建湘潭东铁路物流基地工程	51753.03	26400.00	38544.00	1.34

项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞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	1.16	1.34	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.34	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.29，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。

新建湘潭东铁路物流基地工程现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	133,988.52	50,100.00	14,355.11	1,843.81	2,074.28	2,189.52	2,304.76
1.1	资本金	37,114.00	23,700.00	13,414.00				
1.2	债券资金流入	26,400.00	26,400.00					
1.3	运营收入	70,474.52		941.11	1,843.81	2,074.28	2,189.52	2,304.76
2	现金流出	120,172.29	50,100.00	13,775.16	1,266.23	1,306.15	1,327.07	1,348.01
2.1	建设投资	62,906.80	50,100.00	12,806.80				
2.2	运营成本支出	18,721.49		361.16	659.03	698.95	719.87	740.81
2.3	相关税费支出							
2.4	利息支出	12,144.00		607.20	607.20	607.20	607.20	607.20
2.5	债券本金	26,400.00						
3	净现金流量	13,816.23	0.00	579.95	577.58	768.13	862.45	956.75
4	累计净现金流量		0.00	579.95	1,157.53	1,925.66	2,788.11	3,744.86

续上表:

序 号	项 目	合 计	计 算 期						
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入	133,988.52	2,646.57	2,899.16	3,181.28	3,496.94	3,850.77	4,145.31	4,250.14
1.1	资本金	37,114.00							
1.2	债券资金流入	26,400.00							
1.3	运营收入	70,474.52	2,646.57	2,899.16	3,181.28	3,496.94	3,850.77	4,145.31	4,250.14
2	现金流出	120,172.29	1,406.35	1,450.00	1,498.53	1,552.62	1,613.03	1,663.67	1,683.03
2.1	建设投资	62,906.80							
2.2	运营成本支出	18,721.49	799.15	842.80	891.33	945.42	1,005.83	1,056.47	1,075.83
2.3	相关税费支出								
2.4	利息支出	12,144.00	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20
2.5	债券本金	26,400.00							
3	净现金流量	13,816.23	1,240.22	1,449.16	1,682.75	1,944.32	2,237.74	2,481.64	2,567.11
4	累计净现金流量		4,985.08	6,434.24	8,116.99	10,061.31	12,299.05	14,780.69	17,347.80

续上表:

序 号	项 目	合 计	计 算 期							
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	133,988.52	4,357.89	4,468.66	4,582.52	4,934.56	5,060.93	5,190.87	5,324.49	2,730.95
1.1	资本金	37,114.00								
1.2	债券资金流入	26,400.00								
1.3	运营收入	70,474.52	4,357.89	4,468.66	4,582.52	4,934.56	5,060.93	5,190.87	5,324.49	2,730.95
2	现金流出	120,172.29	1,702.90	1,723.28	1,744.20	1,804.43	1,827.46	1,851.09	1,875.35	27,653.73
2.1	建设投资	62,906.80								
2.2	运营成本支出	18,721.49	1,095.70	1,116.08	1,137.00	1,197.23	1,220.26	1,243.89	1,268.15	646.53
2.3	相关税费支出									
2.4	利息支出	12,144.00	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20	607.20
2.5	债券本金	26,400.00								26,400.00
3	净现金流量	13,816.23	2,654.99	2,745.38	2,838.32	3,130.13	3,233.47	3,339.78	3,449.14	-24,922.78
4	累计净现金流量		20,002.79	22,748.17	25,586.49	28,716.62	31,950.09	35,289.87	38,739.01	13,816.23

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

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

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

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法权益，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风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

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装卸费，收入受地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会。

主管部门负责按照专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《新建湘潭东铁路物流基地工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会



年 月 日

湘潭市专项债券
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 13,500.00 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
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（十八期）	13,500.00	20 年	湖南湘乡经济开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

湘乡市位于湖南省中部，湖南省县级市，属湘潭市管辖中南地区、华中地区城市，湘军故里，楚南重镇，古称“龙城”。湘乡北邻韶山 22 公里，东距长沙 80 公里。湘乡占地总面积 1967 平方公里，下辖 3 乡 15 镇 4 个街道办事处，297 个村，48 个社区居委会，人口约 92.41 万。湘乡是省级文明城市、省级卫生城市、省级园林城市。

湘乡市 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	545.60	577.12	564.17
居民人均可支配收入	3.0776	3.2840	3.4604
一般公共预算收入总计	26.8967	24.82	16.34
政府性基金收入总计	18.4597	14.45	36.40
其中：国有土地出让收入	18.4597	14.09	16.40
政府性基金支出	18.4597	17.54	36.40
其中：国有土地出让支出	18.4597	10.71	11.71

(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
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项 目	项目总投资 127614.44 万元，建设地点位于湘乡经济开发区城西绿色化工片区，项目建设期 30 个月，2025 年 6	项目规划总用地面积 312 亩，总建筑面积 298000m²。主要建设标准厂房 208600m²，物流仓库 19817m²，检验检测中心 23989m²，研发用房 18774m²，配套用房 19557m²，危化品停车场（停车位 80 个，危化品区管理用房 6667m²），门卫室等附	湖南湘乡经济开发区管理委员会	《关于湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项 目可行性研究报告的批复》（湘乡发改经开审批

	月-2027 年 12 月。	属设施 596m ² ，应急事故水池 1 座，设置地面停车位 872 个，充电桩 150 个，配套道路 5.36km。以及园区内给排水、供配电、消防等配套基础设施建设。		〔2023〕12 号）； 2、《关于〈湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目初步设计〉的批复》（湘经建设〔2023〕11 号）
--	----------------	---	--	--

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目专项债券项目已经通过湖南湘腾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、本项目的建设，将为本地区的对外合作创造优良的服务环境，创造有利的客观条件与产业基础，有利于促进新材料化工产业集聚，将增加地方财政税收，壮大当地经济实力。

2、本项目的建设，将加快园区及周边基础设施建设，带动物流仓储业的发展，也将有效带动社会服务包括商贸、餐饮、娱乐、金融业等相关产业的发展，带动区域经济健康、持续、快速发展。

3、在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推

动民生及社会事业投资，增加当地市民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（二）社会效益分析

1、本项目的建设按照价值、供需、空间高效对接的原则，优化产业分工，延长产业链，推动上下游产业和关联产业协同发展。

2、本项目的新建，对于推动城市化进程，促进经济发展也将产生不可低估的作用。本项目建成后，将带动周围交通运输业、餐饮业、住宿业等相关产业的发展，极大地提升当地人气和商气，对保持社会稳定，城市发展都将起到重要作用。

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

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目属于地方政府专项债券投向领域的产业园区基础设施，符合专项债券支持领域。

本项目前期手续成熟，目前已取得可研批复、建设工程施工许可等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。目前已取得的前期手续为：

1、《关于湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（湘乡发改经开审批〔2023〕12号）；

2、《关于〈湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目初步设计〉的批复》（湘经建设〔2023〕11号）。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 127,614.44 万元，拟申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元，其余资金来源于项目资本金。项目资本金比例符合国务院相关规定，债券资金需求未超过有收益部分建设内容投资。并且，通过测算本项目收益与融资能够自求平衡，覆盖倍数达到了 1.35。因此，项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目公益性强，建设必要性充分；项目建设符合国家政策和地方规划，需求合理；项目属于产业园区基础设施方向，属于专项债券支持的领域；项目前期手续完备，具备开工条件；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，资金平衡方案科学合理。综上，认定项目事前绩效评估通过。

（六）项目存续期

《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)中明确规定,普通房屋和构筑物,设计使用年限为 50 年。根据初步设计批复及相关规范标准,本项目建设的标准厂房等建筑物设计使用年限为 50 年。项目拟计划于 2025 年申请发行专项债券 65,000.00 万元,发行期限为 20 年,即项目债券存续期

为 2025 年-2045 年。由此可见，项目存续期远大于发行期限，债券存续期内本项目收入能够实现。

（七）项目绩效目标

按照相关规定，项目事前绩效目标和绩效指标设置如下表所示，湘乡市组织发改、财政等相关部门对该项目设置的绩效目标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	项目总建筑面积 298000m ² ，主要建设标准厂房 208600m ² ，物流仓库 19817m ² ，检验检测中心 23989m ² ，研发用房 18774m ² ，配套用房 19557m ² ，危化品停车场（停车位 80 个，危化品区管理用房 6667m ² ），门卫室等附属设施 596m ² ，应急事故水池 1 座，设置地面停车位 872 个，充电桩 150 个，配套道路 5.36km。以及园区内给排水、供配电、消防等配套基础设施建设。项目建成运营后，充分发挥化工园区的产业集聚作用，提高园区可持续发展能力和竞争力，促进周边区域经济发展。				
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	总建筑面积	m ²	298000
			标准厂房	m ²	208600
			物流仓库	m ²	19817
			检验检测中心	m ²	23989
			研发用房	m ²	18774
			配套用房	m ²	19557
			危化品区管理用房	m ²	6667
			门卫室等附属设施	m ²	596
			应急事故水池	座	1
			配套道路	km	5.36
			停车位	个	952

			充电桩	个	150
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	月	30
		成本指标	项目总投资	万元	127614.44
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	形成新的优势产业和经济增长点，推动园区经济高质量发展	
		社会效益指标	对相关利益群体得影响	能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条以及增加人流、物流量，带动周边产品和消费市场的兴旺和繁荣	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	改善城市环境，提升城市形象，进而吸引外界投资	
		可持续影响指标	推动社会发展	走产业集群集聚之路，为发展资源节约型和环境友好型产业、保持可持续发展奠定坚实的基础	
		社会公众或服务对象满意度指标	满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）投资概算依据

- 1、《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）；
- 2、《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）；

3、《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准(2020 年)》《湖南省市政工程消耗量标准(2020 年)》《湖南省安装工程消耗量标准(2020 年)》《湖南省园林绿化工程消耗量标准(2020 年)》；

4、湘潭市建设造价建安工程材料预算价格及市场价；

5、工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算；

6、本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用的 8% 计取；

7、工程所在地的自然条件及施工条件。

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价(元)	概算价值(万元)				合计(万元)	占比	备注
					建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用			
一	工程费用				73271.38	15833.73	4401.15		93506.26	73.27%	
(一)	建筑工程				59905.98	9458.36	2364.59		71728.94		
1	标准厂房				37548.00	6174.56	1543.64		45266.20		
1.1	主体工程	m ²	208600.00	1400	29204.00				29204.00		
1.2	装修工程	m ²	208600.00	400	8344.00				8344.00		
1.3	供配电工程	m ²	208600.00	80		1335.04	333.76		1668.80		
1.4	给排水工程	m ²	208600.00	40		667.52	166.88		834.40		
1.5	消防工程	m ²	208600.00	50		834.40	208.60		1043.00		
1.6	通风工程	m ²	208600.00	200		3337.60	834.40		4172.00		
2	物流仓库				2774.38	507.32	126.83		3408.52		
2.1	主体工程	m ²	19817.00	1100	2179.87				2179.87		
2.2	装修工程	m ²	19817.00	300	594.51				594.51		
2.3	供配电工程	m ²	19817.00	80		126.83	31.71		158.54		

2.4	给排水工程	m ²	19817.00	40			63.41	15.85		79.27		
2.5	消防工程	m ²	19817.00	50			79.27	19.82		99.08		
2.6	通风工程	m ²	19817.00	150			237.80	59.45		297.25		
3	检验检测中心					5757.36	889.27	222.32		6868.94		
3.1	主体工程	m ²	23989.00	1600		3838.24				3838.24		
3.2	装修工程	m ²	23989.00	800		1919.12				1919.12		
3.3	供配电工程	m ²	23989.00	90			172.72	43.18		215.90		
3.4	给排水工程	m ²	23989.00	40			76.76	19.19		95.96		
3.5	消防工程	m ²	23989.00	50			95.96	23.99		119.94		
3.6	通风工程	m ²	23989.00	200			383.82	95.96		479.78		
3.7	电梯工程	台	8.00	250000			160.00	40.00		200.00		
4	研发用房					4505.76	690.73	172.68		5369.17		
4.1	主体工程	m ²	18774.00	1600		3003.84				3003.84		
4.2	装修工程	m ²	18774.00	800		1501.92				1501.92		
4.3	供配电工程	m ²	18774.00	90			135.17	33.79		168.97		
4.4	给排水工程	m ²	18774.00	40			60.08	15.02		75.10		
4.5	消防工程	m ²	18774.00	50			75.10	18.77		93.87		
4.6	通风工程	m ²	18774.00	200			300.38	75.10		375.48		
4.7	电梯工程	台	6.00	250000			120.00	30.00		150.00		
5	配套用房					4693.68	714.53	178.63		5586.85		

5.1	主体工程	m ²	19557.00	1600	3129.12					3129.12		
5.2	装修工程	m ²	19557.00	800	1564.56					1564.56		
5.3	供配电工程	m ²	19557.00	90		140.81	35.20			176.01		
5.4	给排水工程	m ²	19557.00	40		62.58	15.65			78.23		
5.5	消防工程	m ²	19557.00	50		78.23	19.56			97.78		
5.6	通风工程	m ²	19557.00	200		312.91	78.23			391.14		
5.7	电梯工程	台	6.00	250000		120.00	30.00			150.00		
6	门卫室等附属设施				101.32	15.26	3.81			120.39		
6.1	主体工程	m ²	596.00	1400	83.44					83.44		
6.2	装修工程	m ²	596.00	300	17.88					17.88		
6.3	供配电工程	m ²	596.00	80		3.81	0.95			4.77		
6.4	给排水工程	m ²	596.00	40		1.91	0.48			2.38		
6.5	消防工程	m ²	596.00	50		2.38	0.60			2.98		
6.6	通风工程	m ²	596.00	150		7.15	1.79			8.94		
7	危化品停车场及附属设施			1500	1933.48	466.70	116.68			2516.86		
7.1	危化品停车场				800.09	224.03	56.01			1080.12		设置 80 个停车位
7.1.1	场地硬化	m ²	26669.66	300	800.09					800.09		
7.1.2	场地照明	m ²	26669.66	25		53.34	13.33			66.67		
7.1.3	给排水等其他配	m ²	26669.66	80		170.69	42.67			213.36		

	套工程																		
7.2	危化品区管理用房																		
7.2.1	主体工程	m ²	6667.00	1400															
7.2.2	装修工程	m ²	6667.00	300															
7.2.3	供电工程	m ²	6667.00	120															
7.2.4	给排水工程	m ²	6667.00	60															
7.2.5	消防工程	m ²	6667.00	75															
7.2.6	通风工程	m ²	6667.00	200															
8	事故水池	m ³	21600.00	1200															
(二)	配套工程及其它																		
1	配套道路	m ²	150080.00	1100.00															
2	绿化工程	m ²	30000.00	150															
3	室外广场铺装和道路	m ²	48835.51	350															设置 872 个地面停车位
4	室外给排水	m ²	48835.51	45															
5	室外强弱电	m ²	48835.51	54															
6	室外消防设施	m ²	48835.51	50															
7	土石方工程	m ³	236237.08	50															
8	充电桩及电力电	个	150.00	80000															120KW 直流充电桩

13	劳动安全卫生评审费									93.51	93.51			按工程费用×0.1%
14	工程保险费									280.52	280.52			按工程费用×0.3%
15	场地准备及临时设施费									467.53	467.53			按工程费用×0.5%
16	质量检测费									93.51	93.51			按工程费用×0.1%
17	职业病防治专项经费									280.52	280.52			按工程费用×0.3%
18	土地费用	亩	312.00	400000.00						12480.00	12480.00			
三	预备费		(一)+(二)*8%							8047.00	8047.00	6.31%		
四	建设投资			73271.38					4401.15	27608.18	121114.44			
五	建设期利息									6500.00	6500.00	5.09%		
六	总投资		(四)+(五)	73271.38	15833.73	4401.15	34108.18	127614.44						

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。

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目总投资 127,614.44 万元，2025 年投入金额 81,250.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	后续投入
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目	127,614.44		81,250.00	46,364.44

2025 年度，湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	8,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	3,250.00	81,250.00
	6,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	8,000.00		65,000.00

（二）项目资金筹措方案

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。

项目总投资 127,614.44 万元，其中，用于项目支出的资本金 62,614.44 万元，占总投资金额比例 49.07%；拟申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元。湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 13,500.00 万元，未来申请发行专项债券 51,500.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目	127,614.44	62,614.44	0.00	13,500.00	0.00	51,500.00	0.00	0.00	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包括标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房出租收入，停车位收入，充电服务费。

1、标准厂房出租收入

本项目拟建设标准厂房 208600m²。参照项目周边地区厂房出租单价及经开区已签订的厂房出租协议，出租单价在 24.9-31.5 元/平方米·月之间（详见以下截图）。按照谨慎性原则，本项目标准厂房出租单价按 20 元/平方米·月考虑，租金增长按每 3 年在上一阶段基础上增长 5%考虑，出租率第一年保守按 75%考虑，之后每年增加 5%，出租率达到 90%后维持不变。



8亩空地带600平钢结构厂房，正规园区工业用地

岳塘-板塘 | 板塘 | 可办环评
钢结构、轻钢结构 八成新
张立敬

600m²
建筑面积

1元/m²/天
1.6万/月



宏信创新产业园2期 可做仓库可做办公

湘潭县-易俗河
湘潭市湘潭县荷花南路与玉地路交叉口往南约160米

70m²
建筑面积

1.05元/m²/天
2200元/月



个人房，需要改造一下.....

湘潭县-湘潭县周边
湖南省湘潭市湘潭县

260m² | 可分租
建筑面积

1.03元/m²/天
8000元/月



可办厂加工，交通方便可停车，

岳塘-市政府
湖南省湘潭市岳塘区吉安路108号

60m²
建筑面积

0.83元/m²/天
1500元/月



价格优 装修好 全明通透 交通便利

岳塘-双马工业园
湖南省湘潭市岳塘区岳塘路

1500m²
建筑面积

1元/m²/天
4.5万/月



大型标准厂房优惠价出租

雨湖-雨湖周边
湘潭市雨湖区湘大路与华联大道交叉口西南50米

1400m²
建筑面积

1元/m²/天
4.2万/月

厂房租赁合同

出租方：开元（湘乡市）投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：湖南创普开业科技有限公司（以下简称乙方）

根据湘乡市相关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方出租给乙方的厂房位于湖南湘乡经济开发区红仑大道509号标准厂房第5栋1-4层和第7栋1-4层，面积共计19760㎡。（以下简称租赁物）

1.2 本租赁物的功能为工业厂房，整体出租给乙方使用。乙方须承担租用期间包括但不限于物业管理费、水、电、煤气费和电话费等一切费用。

1.3 乙方应在本租赁物所在地依法办理营业执照、相应的生产经营资质证书、税务登记等。乙方向甲方承诺，严格按照经核准的生产经营范围从事生产，合法使用租赁物。

1.4 本租赁物采取整体出租的方式，乙方办公及生产生活区域由乙方自行管理，或委托甲方委派物业公司管理；乙方的一切经营行为与甲方无关，甲方不承担任何连带责任。

第二条 租赁期限

2.1 租赁日期：自2020年9月1日起至2025年8月30日止。共计五年。



第三条 租金、保证金及支付方式

3.1 甲、乙双方约定,自本合同生效之日起,该租赁物租金标准为人民币 25 元/月/m²。

3.2 甲方资金收入账户如下:

开户名称	开元(湘乡市)投资有限责任公司
开户账号	4300 1580 2630 5250 0750
开户银行及地址	建行湘乡广场分理处

第四条 双方责任和义务

4.1 租赁期间,甲方应在接到乙方维修通知后的 7 个工作日内进行维修。逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担。一般情况下维修费用在 500 元以下的项目,由乙方自行负责维修,并承担费用。

4.2 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用甚至故意损坏,致使该租赁物及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修并赔偿甲方损失。乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担。但由于不可抗力的原因对租赁物造成的损失,如地震、台风、洪水、非人为的火灾等,由甲乙双方协商共同承担有关费用。

4.3 租赁期间,甲乙双方保证该租赁物及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该租赁物进行消防安全检查、养护时,乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全生产隐患的,甲方有权书面告知乙方,责令乙方进行整改。如乙方拒不整改的,甲方可以单方解除

6.1 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合同约定及国家相关规定严格执行。

6.2 甲、乙双方就履行合同及本协议发生纠纷,可自行协调,协调未果可依法向湘乡市人民法院起诉。

6.3 本合同自双方签字并盖章之日起生效。本合同一式叁份,具有同等法律效力,甲执两份,乙方各执一份。



签署时间: 2020 年 9 月 1 日


2、物流仓库出租收入

本项目拟建设物流仓库 19817m²。参照项目周边地区仓库出租单价，出租单价在 12-17.1 元/平方米·月之间（详见以下截图）。按照谨慎性原则，本项目物流仓库出租单价按 12 元/平方米·月考虑，租金增长按每 3 年在上一阶段基础上增长 5%考虑，出租率第一年保守按 75%考虑，之后每年增加 5%，出租率达到 90%后维持不变。

	易俗河工业园内，500平起租，单层厂房仓库约1万平 湘潭县·易俗河 易俗河镇 钢架结构、钢混结构 租赁面积540m ² 从 张立敬	7000m ² 建筑面积	0.4元/m ² /天 8.4万/月	今天
	株易路口 1万平仓库出租（老板本人） 岳阳·岳阳县路口 湖南湘农农资物流中心	7000m ² 可分租 建筑面积	0.57元/m ² /天 11.9万/月	今天
	创新创业附近，单层带行车厂房或仓库出租 九华经济开发区·吉利路 吉利汽车湘潭制造基地 钢架结构、钢混结构 租赁面积1700m ² 从 张立敬	6000m ² 建筑面积	0.57元/m ² /天 10.2万/月	今天
	易俗河工业园内，500平起租，单层厂房仓库约1万平 湘潭县·易俗河 易俗河镇 钢架结构、钢混结构 租赁面积540m ² 从 张立敬	7000m ² 建筑面积	0.4元/m ² /天 8.4万/月	今天

3、检验检测中心、研发及配套用房出租收入

08 本项目拟建设检验检测中心 23989.00m²、研发用房 18774.00m²、配套用房 19557.00m²，合计 62320m²。参照项目周边地区出租单价，出租单价在 36-41.7 元/平方米·月之间（详见以下截图）。按照谨慎性原则，本项目检验检测中心、研发及配套用房出租单价按 32 元/平方米·月考虑，租金增长按每 3 年在上一阶段基础上增长 5%考虑，出租率第一年保守按 75%考虑，之后每年增加 5%，出租率达到 90%后维持不变。

	<p>万达广场B座31楼214</p> <p>岳阳·市政府 湘潭万达广场-B座 可容纳9-18工位</p> <p>纯写字楼 高层(共35层)</p> <p>纯写字楼 新屋 可注册 办公家具</p>	<p>60㎡ 可分割</p> <p>建筑面积 1.39元/㎡/天</p> <p>2500元/月</p>
	<p>地理位置在湘潭市中心</p> <p>岳阳·建设路口 建设路口 可容纳9-18工位</p> <p>纯写字楼 高层(共35层)</p> <p>纯写字楼 新屋 可注册 办公家具</p>	<p>60㎡ 可分割</p> <p>建筑面积 1.33元/㎡/天</p> <p>2400元/月</p>
	<p>湘潭中心78平米写字楼公寓出租</p> <p>岳阳·建设路口 建设路口 可容纳10-20工位</p> <p>商业综合体 高层(共17层)</p> <p>免租1个月 商业综合体 新屋</p>	<p>78㎡ 可分割</p> <p>建筑面积 1.28元/㎡/天</p> <p>3000元/月</p>
	<p>精装公寓复式两层边户，阳光通透，两边视野开阔，可...</p> <p>湘潭·岳阳路 建设路口 可容纳2-5工位</p> <p>商务公寓 中层(共20层)</p> <p>商务公寓 新屋 可注册 办公家具</p>	<p>37㎡</p> <p>建筑面积 1.35元/㎡/天</p> <p>1500元/月</p>
	<p>商务办公室：家装风格、分管空调、中式办公</p> <p>岳阳·市政府 湘潭万达广场 可容纳9-17工位</p> <p>纯写字楼 高层(共35层)</p> <p>纯写字楼 新屋 可注册 办公家具</p>	<p>74㎡</p> <p>建筑面积 1.26元/㎡/天</p> <p>2800元/月</p>
	<p>房屋新装修，有办公家具，交通便利，可分租</p> <p>岳阳·建设路口 湘潭国际金融中心-A座 可容纳69-138工位</p> <p>纯写字楼 高层(共27层)</p> <p>免租1个月 纯写字楼 新屋 可注册 办公家具</p>	<p>500㎡ 可分割</p> <p>建筑面积 1.2元/㎡/天</p> <p>1.8万/月</p>

4、停车位收入

本项目设置公共停车位 872 个，危化品停车场停车位 80 个。

根据《湘乡市政府定价的经营服务性收费目录清单（2021 年 12 月修改）》，停车收费标准详见下图。项目结合实际，按小时计费，每车按 2 元/小时，每天有效停车小时数按 5 小时保守考虑，则每个公共停车位收费为 10 元/天，考虑物价上涨等因素，每三年递增 5%。

二、机动车停放服务收费	国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（医院、学校、博物馆、图书馆、青少年宫、体育场馆、银行、保险、电信、供水、供电、供气等）面向公众开放的内设停车场：	小车 0.5 元-2.5 元/半小时，计次（以 12 小时为一次）8 元-10 元，24 小时限价 15 元-30 元。 摩托车（含电动车）：每次 2 元，每次以 12 小时为计费单位，24 小时限价 4 元。	湘发改价费规（2020）801 号、湘发改价调规（2021）131 号
	政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场：	小车 0.5 元-2.5 元/半小时，计次（以 12 小时为一次）8 元-10 元，24 小时限价 15 元-30 元。 摩托车（含电动车）：每次 2 元，每次以 12 小时为计费单位，24 小时限价 4 元。	湘发改价费规（2020）801 号、湘发改价调规（2021）131 号
			湘发改价调规（2020）503 号
			湘发改价调规（2020）503 号

目前湘乡市还未建设危化品停车场，未制定相对应的停车收费标准。经查询，省内外危化品停车场收费标准详见下表：

其他地区危化品停车场收费标准一览

序号	地区	收费文件	收费标准
1	岳阳市 云溪区	《关于岳阳森凯精细化工物流园危货停车场试行收费标准的批复》（岳云发改价备〔2021〕60号）	30分钟内免费，30分钟至1小时为15元，超过1小时按5元/小时加收，最高收费不超过80元
2	台州市 黄岩区	《关于黄岩区江口芦村港危化品停车场收费标准的批复》	车辆停放30分钟内免费，30分钟至1小时（含）10元；超过1小时按4元/小时加收，24小时最高收费50元
3	日照市 岚山区	《关于岚山港城智慧物流枢纽项目西潘停车场（含普货、危化品）机动车停放服务收费的批复》	危化品货车停放2小时以内（含）30元，2小时后按5元/小时加收，一个计费周期（24小时）最高收费50元

结合湘乡市实际情况，本项目危化品停车场收费标准暂定为：车辆停放30分钟内免费，30分钟至1小时（含）10元；超过1小时按2元/半小时加收，24小时最高收费50元。根据危险化学品运输车辆的货运特点，运输车辆日均停留时间保守按8.5小时考虑，每个车位日周转次数按2次计算，则每个危化品停车位收费为80元/天，考虑物价上涨等因素，每三年递增5%。

公共停车位、危化品停车场停车位使用率第一年保守按60%考虑，之后每年增加5%，使用率达到80%后维持不变。

5、充电服务费

本项目拟建设直流充电桩 150 个，均为 120KW 直流充电桩。根据《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号），充电服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取，社会资本在上限标准内自主确定收费标准。经查询，湘潭市三处充电站充电服务费均为 0.8 元/度（详见下图）。本项目充电服务费保守按 0.65 元/度考虑，考虑物价上涨等因素，每三年递增 5%。

湘潭金都商务大厦充电站

充电桩数：快充：2 个，慢充：9 个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时

支付方式：特来电 APP

详细地址：湖南省湘潭市雨湖区韶山西路与宝庆路交界处

湘潭昭祥公寓充电站

充电桩数：快充：0 个，慢充：12 个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时

支付方式：特来电 APP

详细地址：湖南省湘潭市岳塘区芙蓉大道昭山段

湘潭三马名车大厦充电站

充电桩数：快充：0 个，慢充：6 个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.8000 元/小时

据公开数据统计，国内充电桩平均时间利用率不足 10%，平均时间利用率一般在 3%-7%之间。平均时间利用率=统计时段内充电小时数/(充电桩总数×24 小时×统计时段天数)。本项目运营期第一年平均时间利用率保守按 3.5%考虑。近年来我国积极支持新能源相关制造业发展，新能源汽车实现大幅增长。《节能与新能源汽车技术路线图 2.0》提出，2035 年新能源汽车年销售量占比达到 50%。由此可见，新能源汽车保有量在未来很长一段时间仍将保持增长态势，随之充电需求也将增加，鉴于此，本项目平均时间利用率逐年按 5%的增长率递增，平均时间利用率递增至 5.99%后保持不变。考虑有效功率为 90%，则年充电度数=120×365×24×平均时间利用率×充电桩数量×90%。

债券存续期内，湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目预期总收入为 152,226.50 万元。具体收入如下表：

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	年 度									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	标准厂房出租收入	87,566.14	3,754.80	4,005.12	4,255.44	4,731.05	4,731.05	4,731.05	4,967.60	4,967.60	4,967.60	
	建筑面积（平方米）		208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	出租率		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租单价（元/月·平）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	
2	物流仓库出租收入	4,991.27	214.02	228.29	242.56	269.67	269.67	269.67	283.15	283.15	283.15	
	建筑面积（平方米）		19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	
			75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租单价（元/月·平）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	
3	检验检测中心、研发及配套用房出租收入	41,857.11	1,794.82	1,914.47	2,034.12	2,261.47	2,261.47	2,261.47	2,374.54	2,374.54	2,374.54	
	建筑面积（平方米）		62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	
			75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租率											
	出租单价（元/月·平）		32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28	35.28	
4	停车位收入（万元）	8,450.15	331.13	358.72	386.32	434.61	463.58	463.58	486.76	486.76	486.76	
	公共停车位数量（个）		872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	

	公共停车位停车收费（元/天·个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	危化品停车场停车位数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	危化品停车场停车位收费（元/天·个）		80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20
	停车率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	充电服务费	9,361.83	322.85	338.99	355.94	392.43	412.05	432.65	477.00	500.85	525.89	525.89
	充电桩数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电服务费单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.72	0.72	0.72	0.72
	使用率		3.50%	3.68%	3.86%	4.05%	4.25%	4.47%	4.69%	4.92%	5.17%	5.17%
6	收入合计	152,226.50	6,417.62	6,845.59	7,274.38	8,089.22	8,137.82	8,158.42	8,589.04	8,612.89	8,637.94	8,637.94

续上表

序 号	项 目	合计	年度									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	标准厂房出租收入	87,566.14	5,215.98	5,215.98	5,215.98	5,476.78	5,476.78	5,476.78	5,750.62	5,750.62	2,875.31	
	建筑面积（平方米）		208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	208,600.0	
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租单价（元/月.平）		23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	
2	物流仓库出租收入	4,991.27	297.31	297.31	297.31	312.18	312.18	312.18	327.79	327.79	163.89	
	建筑面积（平方米）		19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	19,817.00	

	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租单价 (元/月·平)		13.89	13.89	2,493.27	2,493.27	13.89	14.59	14.59	2,617.93	2,617.93	14.59	14.59	2,748.83	2,748.83	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32
3	检验检测中心、研发及配套用房出租收入	41,857.11	2,493.27	2,493.27	2,493.27	2,493.27	2,493.27	2,617.93	2,617.93	2,617.93	2,617.93	2,617.93	2,617.93	2,748.83	2,748.83	2,748.83	2,748.83	2,748.83	2,748.83	1,374.41
	建筑面积 (平方米)		62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00	62,320.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租单价 (元/月·平)		37.04	37.04	37.04	37.04	37.04	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	40.84	40.84	40.84	40.84	40.84	40.84	40.84
4	停车位收入 (万元)	8,450.15	511.10	511.10	511.10	511.10	511.10	536.65	536.65	536.65	536.65	536.65	536.65	563.48	563.48	563.48	563.48	563.48	563.48	281.74
	公共停车位数量 (个)		872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00	872.00
	公共停车位停车收费 (元/天·个)		11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76
	危化品停车场停车位数量 (个)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	危化品停车场停车收费 (元/天·个)		92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24	97.24	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10
	停车率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	充电服务费	9,361.83	579.79	608.78	639.22	671.18	671.18	671.18	671.18	671.18	671.18	671.18	671.18	704.74	704.74	704.74	704.74	704.74	704.74	352.37
	充电桩数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	充电服务费单价 (元/度)		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
	使用率		5.43%	5.70%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%
6	收入合计	152,226.50	9,097.45	9,126.44	9,156.88	9,614.72	9,614.72	9,614.72	9,614.72	9,614.72	9,614.72	9,614.72	9,614.72	10,095.46	10,095.46	10,095.46	10,095.46	10,095.46	10,095.46	5,047.72

（二）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧摊销前利润对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

付现成本一般包括运营成本和增值税、城建税及教育费附加等相关税费，项目运营成本主要为人工工资及福利费、维护修理费、燃料及动力费、管理及其他费用。燃料及动力费主要包括水费和电费，本项目采取租赁方式，水电费由承租方承担，不考虑燃料及动力费。本项目成本支出估算具体如下：

1、人工工资及福利费

标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房用于出租，主要对接承租方反应房屋使用情况，并适时监督房屋的使用安全，暂按 8 人进行协调沟通；停车场、充电桩运营主要采取无人值守模式，主要安排巡查、维护人员，暂按 4 人配置。结合项目实际，本项目劳动定员 12 人。湘潭市统计局公布的 2023 年湘潭市城镇非私营单位从业人员年平均工资 84679 元，本项目人均工资及福利费标准按 85000 元/年估计，考虑到物价上涨等因素，每年递增 1%。运营期内，工资及福利费约 1,940.30 万元。

2023年湘潭市城镇单位就业人员年平均工资情况

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

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

2、维护修理费

本项目主要建设内容为土建工程,维修成本较低,项目维护修理费按年折旧费的 5%计取。修理费率的取值一般是按固定值,不再考虑递增。运营期内,维护修理费约 3,109.08 万元。

3、管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,管理及其他费用一般按以上运营成本的 8-12%计算,本项目按以上运营成本的 10%计算。运营期内,管理及其他费用约 504.94 万元。

4、相关税费

(1) 增值税、城建税及教育费附加

本项目标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房出租收入,停车位收入均按 9%计算销项税,充电服务费按 13%计算销项税;建安费按 9%计算进项税,设备购置费按 13%计算进项税,工程建设其他费用按 6%计算进项税,维护修理费按 9%计算进项税,管理及其他费用按 6%计算进项税。城建税按增值税的 7%计算,教育费附加(含地方教育费附加)按增值税的 5%计算。

(2) 房产税

房产税按标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房出租收入（不含税）的 12% 计算。

经计算，运营期内，相关税费约 18,480.19 万元。

债券存续期内，项目预计总成本为 24,034.52 万元。如下：

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	人工工资及福利费	1,940.30	102.00	103.02	104.05	105.09	106.14	107.20	108.28	109.36	110.45
2	维护修理费	3,109.08	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66
3	管理及其他费用	504.94	27.97	28.07	28.17	28.28	28.38	28.49	28.59	28.70	28.81
4	经营成本合计	5,554.33	307.63	308.75	309.88	311.03	312.18	313.35	314.53	315.72	316.92
5	相关税费	18,480.19	634.53	676.83	719.13	799.51	799.51	799.51	839.48	839.48	839.48
5.1	增值税及其附加	3,682.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	房产税	14,797.93	634.53	676.83	719.13	799.51	799.51	799.51	839.48	839.48	839.48
6	合计	24,034.52	942.16	985.58	1,029.02	1,110.54	1,111.69	1,112.86	1,154.01	1,155.20	1,156.41

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
1	人工工资及福利费	1,940.30	111.56	112.67	113.80	114.94	116.09	117.25	118.42	119.60	60.40	
2	维护修理费	3,109.08	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	88.83	
3	管理及其他费用	504.94	28.92	29.03	29.15	29.26	29.37	29.49	29.61	29.73	14.92	
4	经营成本合计	5,554.33	318.14	319.37	320.61	321.86	323.12	324.40	325.69	326.99	164.15	
5	相关税费	18,480.19	881.46	881.46	881.46	925.53	1,360.24	1,820.78	1,912.73	1,912.72	956.36	
5.1	增值税及其附加	3,682.26	0.00	0.00	0.00	0.00	434.71	895.25	940.93	940.92	470.45	
5.2	房产税	14,797.93	881.46	881.46	881.46	925.53	925.53	925.53	971.81	971.81	485.90	
6	合计	24,034.52	1,199.60	1,200.82	1,202.06	1,247.39	1,683.36	2,145.18	2,238.42	2,239.72	1,120.51	

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 152,226.50 万元，预期总成本 24,034.52 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 128,191.98 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次申请发行专项债券 13,500.00 万元；未来申请发行专项债券 51,500.00 万元，发行期限 20 年，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，预测利率保守按 2.30%。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。

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施	2025.7		13,500.00		13,500.00		
	2025.8	13,500.00	51,500.00		65,000.00		
	2026	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2027	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2028	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2029	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2030	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00

建设项 目	2031	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2032	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2033	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2034	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2035	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2036	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2037	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2038	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2039	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2040	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2041	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2042	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2043	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2044	65,000.00			65,000.00	1,495.00	1,495.00
	2045.7	65,000.00		13,500.00	51,500.00	310.50	13,810.50
	2045.8	51,500.00		51,500.00		1,184.50	52,684.50
	合计		65,000.00	65,000.00		29,900.00	94,900.00

（三）项目融资平衡情况

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目偿债资金来源为标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房出租收入，停车位收入，充电服务费，考虑成本支出后，预计用于融资平衡的相关收益为 128,191.98 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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
湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设	128,191.98	65,000.00	94,900.00	1.35

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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	1.19	1.35	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.35	1.33

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 1.19 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 1.33，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。

湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	279,840.94	81,250.00	23,182.22	23,182.22	6,417.62	6,845.59	7,274.38	8,089.22
1.1	资本金	62,614.44	16,250.00	23,182.22	23,182.22				
1.2	债券资金流入	65,000.00	65,000.00						
1.3	运营收入	152,226.50				6,417.62	6,845.59	7,274.38	8,089.22
2	现金流出	243,558.96	81,250.00	23,182.22	23,182.22	2,437.16	2,480.58	2,524.02	2,605.54
2.1	建设投资	124,624.44	81,250.00	21,687.22	21,687.22				
2.2	运营成本支出	5,554.33				307.63	308.75	309.88	311.03
2.3	相关税费支出	18,480.19				634.53	676.83	719.13	799.51
2.4	利息支出	29,900.00		1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
2.5	债券本金	65,000.00							
3	净现金流量	36,281.98	0.00	0.00	0.00	3,980.46	4,365.01	4,750.36	5,483.69
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	3,980.46	8,345.47	13,095.84	18,579.52

续上表

序号	项目	合计	计算期						
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	279,840.94	8,137.82	8,158.42	8,589.04	8,612.89	8,637.94	9,097.45	9,126.44
1.1	资本金	62,614.44							
1.2	债券资金流入	65,000.00							
1.3	运营收入	152,226.50	8,137.82	8,158.42	8,589.04	8,612.89	8,637.94	9,097.45	9,126.44
2	现金流出	243,558.96	2,606.69	2,607.86	2,649.01	2,650.20	2,651.41	2,694.60	2,695.82
2.1	建设投资	124,624.44							
2.2	运营成本支出	5,554.33	312.18	313.35	314.53	315.72	316.92	318.14	319.37
2.3	相关税费支出	18,480.19	799.51	799.51	839.48	839.48	839.48	881.46	881.46
2.4	利息支出	29,900.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
2.5	债券本金	65,000.00							
3	净现金流量	36,281.98	5,531.13	5,550.56	5,940.03	5,962.69	5,986.53	6,402.85	6,430.61
4	累计净现金流量		24,110.65	29,661.21	35,601.24	41,563.93	47,550.46	53,953.31	60,383.93

续上表

序号	项目	合计	计算期						
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	279,840.94	9,156.88	9,614.72	9,614.72	9,614.72	10,095.46	10,095.46	5,047.72
1.1	资本金	62,614.44							
1.2	债券资金流入	65,000.00							
1.3	运营收入	152,226.50	9,156.88	9,614.72	9,614.72	9,614.72	10,095.46	10,095.46	5,047.72
2	现金流出	243,558.96	2,697.06	2,742.39	3,178.36	3,640.18	3,733.42	3,734.72	67,615.51
2.1	建设投资	124,624.44							
2.2	运营成本支出	5,554.33	320.61	321.86	323.12	324.40	325.69	326.99	164.15
2.3	相关税费支出	18,480.19	881.46	925.53	1,360.24	1,820.78	1,912.73	1,912.72	956.36
2.4	利息支出	29,900.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
2.5	债券本金	65,000.00							65,000.00
3	净现金流量	36,281.98	6,459.81	6,872.34	6,436.36	5,974.54	6,362.04	6,360.75	-62,567.79
4	累计净现金流量		66,843.74	73,716.08	80,152.44	86,126.98	92,489.02	98,849.77	36,281.98

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

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

正常情况下，社会稳定问题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：项目收益主要来源于标准厂房、物流仓库、检验检测中心、研发及配套用房出租收入，停车位收入，充电服务费，收入受园区入驻企业数量和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南湘乡经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《湘潭新材料精细化工示范产业园及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湖南湘乡经济开发区管理委员会



2025 年 7 月 15 日