

湖南省邵阳市2025年专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2025年本批项目建设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10,100.00万元。其中：新邵县2,500.00万元；北塔区1,100.00万元；武冈市6,500.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
新邵县	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	2,500.00	20 年
小计		2,500.00	
北塔区	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套设施建设项目	1,100.00	20 年
小计		1,100.00	
武冈市	武冈市冷链物流体系建设项目	6,500.00	15 年
小计		6,500.00	
合 计		10,100.00	

邵阳市新邵县 2025 年专项债券 新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目 预期收益与融资平衡方案

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目拟申请发行专项债券 7,200.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟申请发行专项债券 4,700.00 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
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	2,500.00	20 年	湖南新邵经济开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

新邵县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部，东北靠涟源市，东南邻邵东县，南邻邵阳市区和邵阳县，西毗隆回县，北连新化县、冷水江市。新邵资源丰富，生态优美。境内黄金、钨储量居湖南省第一，锑储量居湖南省第二，是全国“黄金万两县”和全省“有色金属之乡”。新邵钟灵毓秀，人文浓厚，毛主席的老师张干，当代著名作家谢冰莹等均出生于此。新邵产业兴旺，充满活力，新邵是“全国商品粮生产基地县”、“全省生猪调出大县”。新邵县辖 2 乡 13 镇，区域面积 1,763.00 平方公里。

新邵县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	186.32	194.78	209.22
居民人均可支配收入（元）	22,340.00	23,815.00	25,196.00
一般公共预算收入	13.21	11.61	11.42
政府性基金收入	3.28	9.98	4.39
其中：国有土地出让收入	3.24	9.75	4.28
政府性基金支出	9.08	19.31	7.57
其中：国有土地出让支出	2.74	8.75	3.24

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	项目总投资11,801.44万元，项目地点位于新邵经开区湘商产业园。项目建设期为2025年6月~2026年12月。	在新邵县经开区湘商产业园内(东谷大厦地下负一层及地上四周停车场)计划建设650个停车位(包含343个新能源汽车充电桩)及附属设施，总建设用地面积33897.71平方米。其中343个充电桩包括27个公交车双枪快充桩(160KW)，以及316个小汽车双枪快充桩(80KW)，附属设施包括对应停车位的建设、充电桩雨棚以及配套供电、照明、弱电、排水设施等。	湖南新邵经济开发区管理委员会	1.《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目可行性研究报告的批复》(新发改能(2024)322号) 2.《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的初步设计及概算批复》(新建发(2024)126号) 3.《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的用地审查意见》(新自然资预审(2024)64号)

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目已经通过湖南金州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、对所在地居民收入的影响

项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会，增加其收入。

2、对所在地居民就业的影响

项目实施过程中，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位。项目建成后，拓展了城市空间、优化了新旧城区资源配置、美化了城市环境、完善了城市功能、提升了城市形象、改善了投资环

境。项目实施后，项目区域的人流、物流、信息流、资金流等将会逐步得到改善，有利于优化城市就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业。

（二）社会效益分析

1、对所在地城市发展的影响

本项目通过充电桩建设，完善了邵阳市公共机构配套设施，项目的建设不仅可以促进我国新兴电动汽车智能快速充电桩产业的快速发展，还可有效满足当前市场需求，促进我国低碳环保业及相关产业链快速发展。

2、对所在地基础设施和公共服务的影响

本项目属于城市配套基础设施建设项目，对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程会有很大的促进作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目所属资金投向领域为交通基础设施领域（城市停车场），符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2.项目立项批复情况

本项目已取得《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（新发改能〔2024〕322号）。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目已取得《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目可行性研究报告的批复》（新发改能〔2024〕322号）、《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的初步设计及概算批复》（新建发〔2024〕126号）、《关于新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的用地审查意见》（新自然资预审〔2024〕64号），目前正在办理其他相关手续。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 7,200.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目				
主管部门	湖南新邵经济开发区管理委员会				
项目资金 (万元)	资金总额：11,801.44 万元				
	一、政府专项债券资金：7,200.00 万元				
	二、财政资金：4,601.44 万元				
项目实施进 度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 6 月		2026 年 12 月		
项目绩效目 标	在新邵县经开区湘商产业园内（东谷大厦地下负一层及地上四周停车场）计划建设 650 个停车位（包含 343 个新能源汽车充电桩）及附属设施，总建设用地面积 33897.71 平方米。其中 343 个充电桩包括 27 个公交车双枪快充桩（160KW），以及 316 个小汽车双枪快充桩（80KW），附属设施包括对应停车位的建设、充电桩雨棚以及配套供电、照明、弱电、排水设施等。				
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	公交车双枪快充桩（160KW）	27 个	27 个
			小汽车双枪快充桩（80KW）	316 个	316 个
			停车位	307 个	307 个
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	进度	18 个月	≤18 个月
		成本指标	项目总投资	11,801.44 万元	≤11,801.44 万元
	效益指标	经济效益指标	促进当地经济的发展	带来更多的人员就业，提高了当地就业群众的收入	
		社会效益指标	对所在地基础设施和公共服务的影响	促进项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程。	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	>95%	>95%
风险描述：项目主要收益来源于停车位收入、充电桩收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。					

应对措施：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。

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1.编制依据

（1）《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》（湘建价〔2024〕19号）；

（2）湘建价建〔2024〕20号，人工费调整系数为0.95；

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

（4）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（〔2017〕54号）；

（5）《关于调整建设工程安全文明施工费计价规定的通知》（邵建函〔2020〕13号）；

（6）邵阳2024年8月建筑工程信息价；

（7）2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》、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》及2020年《湖南省建设工程消耗量标准》交底学习资料、解释汇编；

（8）湘建价〔2022〕146号《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；

（9）按《新邵财政局125号文件》。

3.投资概算

项目总投资概算为 11,801.44 万元，其中：工程费用 6,150.65 万元，工程建设其他费用 4,577.93 万元，预备费用 1,072.86 万元。详见投资概算表：

总 概 算 表

工程名称：新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目

单位：万元

序号	费用名称	建安工程费		
		(万元)	合计 (万元)	占总投资比例 (%)
一	工程费用	6150.65		52.12%
1	配电房	1040.00		
2	总图部分	5110.65		
2.1	总图电气工程	1833.87		
2.2	总图给排水工程	1128.68		
2.3	附属工程	2074.88		
2.4	园林绿化工程	73.22		
二	工程建设其他费用	4577.93		38.79%
三	预备费	1072.86		9.09%
四	总投资	11801.44		100.00%

其 他 费 用 表

工程名称：新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目				单位：万元
序号	其他费用项目名称	合计	计算式	备 注
一	工程建设其他费用	4577.93	1+2+3+4+5+6+7+8+9+10 +11+12+13+14+15+16	
1	征地费用	3792.00		共 47.4 亩，暂按 80 万元/亩计算
2	建设单位管理费	27.68		财政部财建〔2016〕504 号
3	施工监理服务收费	102.48		新财办〔2021〕125 号文
4	工程勘察费	7.83		新财办〔2021〕125 号文
5	工程设计费	107.31		新财办〔2021〕125 号文
6	工程交易服务费	2.40		湘发改价服〔2019〕366 号
7	可行性研究报告编制与评估费	19.72		新财办〔2021〕125 号文
8	造价咨询费	11.84		新财办〔2021〕125 号文
9	招标代理服务费	9.48		新财办〔2021〕125 号文
10	环境影响咨询服务费	2.65		新财办〔2021〕125 号文
11	建设单位的临时设施费	9.23		
12	报建费	9.84		
13	工程保险费	12.30		
14	工程质量检测费	6.15		

15	桩基检测费	116.15		
16	人防易地建设费	340.88		
二	预备费	1072.86		
1	基本预备费	536.43	(工程费用+工程建设其他费用)*5%	
2	价差预备费	536.43	(工程费用+工程建设其他费用)*5%	

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。

项目总投资 11,801.44 万元,2025 年投入金额 9,000.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	11,801.44	9,000.00	2,801.44

2025 年度，新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目分月投资计划如下表所示：

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	7 月
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	投资金额						100.00	200.00
	其中：专项债券金额							

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	投资金额	300.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	300.00	9,000.00
	其中：专项债券金额		2,400.00	2,400.00	2,400.00		7,200.00

(二) 资金筹措方案

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目的资金来源主要为资本金及政府专项债券资金。项目总投资 11,801.44 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,601.44 万元，占投资总额的 38.99%；拟申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟申请发行专项债券 4,700.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	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	
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	11,801.44	4,601.44		2,500.00		4,700.00			20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目的收入来源主要是停车位收入、充电桩收入。

1、停车位收入

①本测算依据暂时拟定的《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则》收费标准：临时停车 30 分钟以内（含 30 分钟）免费，30 分钟以后按 30 分钟计时收费，区分不同区域收费，区域首小

时内 3 元，首小时后最高 2.5 元每 30 分钟，不足 30 分钟的按 30 分钟计费，收费时段：7:30-19:30。

②泊位日均计费次数受收费标准免费时长长短影响较大。参照株洲市发改委公布的停车时长数据显示收费后约 80% 的车辆停放时间在 30 分钟内，结合本项目 12 小时收费时长内，以 75% 左右的车辆 30 分钟内驶离为计算标准，泊位产生计费的停车时长=12 小时*25%剩余时长为 3 小时，按产生计费有效停车时长 75 分钟计算，日均泊位计费次数=3 小时*60 分钟/75 分钟=2.4 次。

③泊位年收入=（区域泊位数*区域泊位每天实收数）*365 天；区域泊位每天实收数=区域泊位每天应收*区域泊位收缴率*区域泊位停车率；区域泊位每天应收=区域泊位每天计费次数*区域泊位每次计费单价；区域泊位每天计费次数=区域泊位产生计费的停车时长（12 小时*25%剩余时长为 3 小时）*60 分钟/75 分钟=2.4 次*对应的停车率；泊位每次计费单价=《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则》中单次收费金额为 75 分钟停车时长对应的收费金额。

综上所述，本项目建设 307 个停车位，区域泊位每天计费次数为 $12*25\%*60/75*90.77\%=2.18$ 次，泊位每次计费单价则为 $3+2.5=5.50$ 元，区域泊位每天实收数为 $12*25\%*60/75*90.77\%*(3+2.50)=11.99$ 元。基于谨慎性考虑，本项目泊位每次计费单

价为 11 元，本项目运营期第一年使用率 55%，后续每年使用率增加 5%，达到 65%后不再增加。

2、充电桩收入

本项目收入只考虑充电桩服务费，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，充电服务收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016—2020 年）》及《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电服务收费标准不得高于 0.8 元/kWh，出于谨慎考虑，本项目服务费第一年按 0.6 元/kWh 测算。

本项目充电桩共 343 个，其中 160KW 直流充电桩共 27 个，80KW 直流充电桩 316 个，直流桩负荷系数取值 0.95，日使用时长按 3.2h 计算。工作天数按照 365 天/年计算。运营期第一年使用率 50%，后续每三年使用率增加 5%，达到 60%后不再增加。

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	停车位收入	充电桩收入	合计
2027 年	67.79	985.32	1,053.11
2028 年	73.96	985.32	1,059.28
2029 年	80.12	985.32	1,065.44
2030 年	80.12	1,083.86	1,163.98
2031 年	80.12	1,083.86	1,163.98
2032 年	80.12	1,083.86	1,163.98
2033 年	80.12	1,182.39	1,262.51

年度	停车位收入	充电桩收入	合计
2034 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2035 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2036 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2037 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2038 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2039 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2040 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2041 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2042 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2043 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2044 年	80.12	1,182.39	1,262.51
2045 年	66.73	984.78	1,051.51
合计	1,490.40	21,381.00	22,871.40

（二）项目预期成本预测

本项目运营成本主要包含工资及福利费、修理费、其他费用、增值税、税费及附加。

1、工资及福利费：本项目需配备环卫工人、维护人员，定员 18 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员平均工资，居民服务、修理和其他服务业平均工资为 51,411.00 元，以此为依据计算，本项目平均工资及福利费按 6.00 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

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、其他费用：本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，其他管理费用按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定以营业收入的 15%估算。

本项目取值	参考依据
其他费用为营业收入的 15%	1.按企业营业收入的 13%-17%计提

3、修理费：主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按总投资额的 1%暂估。

本项目取值	参考依据
修理费为总投资额的 1%	1.按总投资额的 0.5%-3%计提

4、增值税与税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）本项目停车位收入增值税税率 9%，充电桩收入的增值税税率为

13%。

固定资产增值税进项税额：本项目工程安装费用按增值税率 9%计算，其他费用 6%计算，修理费按 6%测算。

②城市维护建设费：按增值税的 5%计算。

③教育费附加及地方教育附加按增值税的（3%+2%）计算。

本项目具体运营成本预测表见下：

项目预期运营成本测算表

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027 年	108.00	118.01	157.97		383.98
2028 年	108.00	118.01	158.89		384.90
2029 年	108.00	118.01	159.82		385.83
2030 年	113.40	118.01	174.60		406.01
2031 年	113.40	118.01	174.60		406.01
2032 年	113.40	118.01	174.60		406.01
2033 年	119.07	118.01	189.38	89.33	515.79
2034 年	119.07	118.01	189.38	149.56	576.02
2035 年	119.07	118.01	189.38	149.56	576.02
2036 年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2037 年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2038 年	125.02	118.01	189.38	149.56	581.97
2039 年	131.27	118.01	189.38	149.56	588.22
2040 年	131.27	118.01	189.38	149.56	588.22
2041 年	131.27	118.01	189.38	148.42	587.08
2042 年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64
2043 年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64

年度	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2044 年	137.83	118.01	189.38	148.42	593.64
2045 年	120.60	98.34	157.73	123.61	500.28
合计	2,324.37	2,222.52	3,430.77	1,853.54	9,831.20

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目预期总收入 22,871.40 万元，预期运营成本 9,831.20 万元，项目净收益 13,040.20 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目本次拟发行专项债券 2,500.00 万元，未来拟申请发行专项债券 4,700.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，20 年期债券年利率 2.46%，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。

新邵经开区智能停车和智能充电桩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
新邵经开区 智能停车和 智能充电桩	2025 年 9 月		2,500.00		2,500.00		
	2025 年 10 月	2,500.00	4,700.00		7,200.00		

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息 合计
建设项目	2026 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2027 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2028 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2029 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2030 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2031 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2032 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2033 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2034 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2035 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2036 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2037 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2038 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2039 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2040 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2041 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2042 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2043 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2044 年	7,200.00			7,200.00	177.12	177.12
	2045 年 3 月	7,200.00			7,200.00	30.75	30.75
	2045 年 4 月	7,200.00			7,200.00	57.81	57.81
	2045 年 9 月	7,200.00		2,500.00	4,700.00	30.75	2,530.75
	2045 年 10 月	4,700.00		4,700.00		57.81	4,757.81
合计	合计		7,200.00	7,200.00		3,542.40	10,742.40

(三) 项目融资平衡情况

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目偿债资金来源主要为停车位收入、充电桩收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,040.20 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目	13,040.20	7,200.00	10,742.40	1.21

新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

（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	1.00	1.21	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.21	1.12

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 1.00，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 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 6-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	34,672.84	9,000.00	2,801.44	1,053.11	1,059.28	1,065.44	1,163.98	1,163.98	1,163.98	1,262.51	1,262.51
1	资本金流入	4,601.44	1,800.00	2,801.44								
2	融资资金流入	7,200.00	7,200.00									
3	运营期现金流入	22,871.40			1,053.11	1,059.28	1,065.44	1,163.98	1,163.98	1,163.98	1,262.51	1,262.51
二	现金流出	32,197.92	9,000.00	2,801.44	561.10	562.02	562.95	583.13	583.13	583.13	692.91	753.14
1	建设期资金流出	11,624.32	9,000.00	2,624.32								
2	运营期资金流出	9,831.20			383.98	384.90	385.83	406.01	406.01	406.01	515.79	576.02
3	融资还本付息	10,742.40		177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12
三	现金净流量	2,474.92			492.01	497.26	502.49	580.85	580.85	580.85	569.60	509.37
四	期末累计现金结存				492.01	989.27	1,491.76	2,072.61	2,653.46	3,234.31	3,803.91	4,313.28

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,051.51
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,262.51	1,051.51
二	现金流出	753.14	759.09	759.09	759.09	765.34	765.34	764.20	770.76	770.76	770.76	7,877.40
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	576.02	581.97	581.97	581.97	588.22	588.22	587.08	593.64	593.64	593.64	500.28
3	融资还本付息	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	177.12	7,377.12
三	现金净流量	509.37	503.42	503.42	503.42	497.17	497.17	498.31	491.75	491.75	491.75	-6,825.89
四	期末累计现金结存	4,822.65	5,326.07	5,829.49	6,332.91	6,830.08	7,327.25	7,825.56	8,317.31	8,809.06	9,300.81	2,474.92

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

项目存在不可抗力因素风险、技术风险、资金管理风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）进度风险

风险描述：在项目规划建设期间，可能存在天气等不确定因素导致工程进度缓慢，引起进度风险，为此需要认真分析可能影响进度的主要因素，制定对策，确保工程如期如质完成。

应对措施：抓紧有利的气象条件时期施工；采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；加强项目管理，精心组织承包方施工；加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；健全招投标制度，优中选优；加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；加强监理工作。

（二）环境和社会影响风险

风险描述：在项目施工期间，施工地的噪声、粉尘、油漆挥发物、挖填的泥土、产生的垃圾等，对地区的自然和人文环境可能造成一定的影响。施工过程中可能还会造成一定的表土裸露和水土流失，项目建设施工期间，会对周边办公及生活人群造成一定影响。

应对措施：项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严

格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设,做好各项防治,废弃土石方集中堆放,对路面进行洒水处理粉尘,在白天进行施工作业,施工单位应科学安排运输车辆和路线,尽量做到安全、快捷运输,不影响周边住户的正常出行,减少、避免供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化。

（三）资金风险

风险描述：主要指资金来源中断或供应不足,导致建设成本增加和建设周期拖延,给建设和生产运营造成的损失。

应对措施：建设单位拟对整个工程做一个精确的定位,编制出最准确合理的工程造价预算方案;同时,项目建设单位拟制订一套有效的资金管理利用方案,并由专业财务人员掌管等。实行专款专用,在有关部门的负责、指导下,按严要求、高质量、高标准进行建设。

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邵阳县应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湖南新邵经济开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《邵阳市新邵县 2025 年专项债券新邵经开区智能停车和智能充电桩建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 11 日

邵阳市北塔区 2025 年专项债券 邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施 建设项目预期收益与融资平衡方案

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目拟发行专项债券 2,500.00 万元，本次拟申请发行专项债券 1,100.00 万元，未来拟发行专项债券 1,400.00 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
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债（二十九期）	1,100.00	20 年	邵阳市北塔区文化旅游广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

北塔区，隶属湖南省邵阳市，地处邵阳市城区北部，西邻邵阳县，北接新邵县，东南两面与双清区、大祥区隔江相望。总面积 84.4 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，北塔区常住人口为 122658 人。2022 年，北塔区下辖 4 个街道，1 个乡，有新滩镇街道，状元洲街道，田江街道，茶元头街道，陈家桥镇。

李子塘村位于邵阳市北塔区陈家桥镇，是一处集自然风光、田园野趣与乡村文化于一体的生态旅游胜地。村庄地处丘陵地带，四周青山环抱，溪流蜿蜒，田园阡陌纵横，四季景色如画，素有“城郊桃源”之美誉。

村内生态环境优越，森林覆盖率极高，空气清新宜人。春季油菜花海金黄灿烂，夏有荷塘碧波、蛙声蝉鸣，秋日稻浪翻滚、瓜果飘香，冬季雾霭缭绕、静谧悠然，是远离城市喧嚣、亲近自然的理想之地。村中保留有传统湘中民居建筑，青砖黛瓦间透露出古朴韵味，部分院落经修缮后成为特色民宿或文化展示馆，为游客提供沉浸式乡村体验。

近年来，李子塘村依托生态资源与农业基础，大力发展乡村旅游，打造了采摘园、农耕体验区、亲子研学基地等特色项目。游客可参与果蔬采摘、稻田插秧、手工制茶等活动，感受传统农事的乐趣。村中农家乐以地道湘菜为特色，腊味、土鸡、时令野菜等食材新鲜纯正，令人回味无穷。李子塘村注重文化传承，定

期举办民俗节庆、非遗展示等活动，如端午龙舟文化节、丰收庆典等，展现湘中乡村的独特魅力。

2024 年国内生产总值 712289 万元，按不变价格比上年增长 4.1%。其中第一产业实现增加值 43684 万元，增长 2.1%；第二产业实现增加值 264959 万元，增长 4.2%，第三产业实现增加值 403646 元，增长 4.2%。第二产业对经济增长贡献率为 29.0%，第三产业对经济增长贡献率为 53.39%，三产业结构为 6.1：37.2：56.6。全年人均地区生产总值初步核算为 57605 元。

财政收入保持增长。全年财政总收入完成 45068 万元，比上年下降 8.56%，公共财政预算收入 18397 万元，比上年增长 2.47%。

年末常住人口 12.36 万人，其中城镇常住人口 9.94 万人，乡村人口 2.42 万人。年末常住人口城镇化率为 80.42%，比上年末提高 0.06 个百分点。

邵阳市北塔区 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）	60.77	63.46	71.23
居民人均可支配收入（元）	34926	36602	38286
一般公共预算收入	1.48	1.79	1.84
政府性基金收入	0.00	0.00	0.00
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	0.00
政府性基金支出	8.73	9.80	10.2
其中：国有土地出让支出	0.00	0.00	0.00

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	项目总投资概算4,770.69万元，项目地点：北塔区陈家桥镇李子塘村。项目建设期为2025年6月～2027年5月。	依托湖南省乡村旅游重点村李子塘景区独特的自然与生态资源新建生态停车场10000平方米（停车位285个，含充电停车位85个），邵阳市北塔区文化旅游广电体育局旅游环保厕所8个；新建景区森林旅游步道5.5千米，通景道路提质改造7.5千米；新增智能旅游专用标示牌363个，完善智慧旅游服务设施。	邵阳市北塔区文化旅游广电体育局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目工程初步设计审查的批复》（邵北建交发〔2025〕3号）； 2. 《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目投资概算的批复》（邵北发改字〔2025〕6号）； 3. 《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵北发改字〔2025〕3号） 4. 《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目用地初审意见》；

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目已经通过湖南金州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、提高旅游区的吸引能力和客源市场竞争力，推动相关行业的发展，促进本区经济的增长与繁荣，为社会提供更多的就业机会。

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目建成后将极大地改善对外交通条件，使景区旅游环境得到很大的改善，极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞争力，促进邵阳市北塔区旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强邵阳市北塔区经济实力，使旅游业成为邵阳市北塔区经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会

2、有利于调整产业结构，优化资源配置，真正做到开发一片，保护一片，致富一片

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目的建设，将促进当地产业结构调整，培育经济新的增长点；所带来的经济、社会、环境效益及产生的联动作用、扶贫作用与就业作用是极其可观的。

（二）社会效益分析

1、改善邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目生态环境，促进生态系统良性循环

改善旅游区及旅游区周边村落的环境质量，增强周边居民的环保意识；加强了邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目珍稀动植物资源的保护；通过一系列环卫设施的建设，有效地提高旅游区的生态环境，促进生态系统的良性循环。

2、改善旅游区及旅游区周边社区环境质量，增强社区居民的环保意识

项目要增强社区居民的环境保护意识，将会给城乡居民创造一个生态良好、空气清新、休闲娱乐的好去处，对实现人与自然的永久和谐、促进经济社会可持续发展具有重要意义。

3、为村民提供了便利的交通和通讯条件，有利于村民整体素质的提高和民族文化的发展与进步

交通和通讯条件的改善，为原本闭塞，交通不便的村民，提供了便利的交通和通讯条件，使村民能更多地接触到各种新鲜事物，有利于农民开阔视野、更新观念，从而促使农民整体素质的提高和民族文化的发展与进步

4、增加就业人员，利于社会稳定，促进社会关系的全面协调发展

景区旅游业的发展，将吸纳大量社会富余劳动力，有利于经济发展和社会稳定。发展旅游业将促使当地群众从封闭走向开放，由相对贫穷走向富裕文明，不断增加景区内外农村居民的收入，提高生活和生存质量。社会信息的及时和充分交流，将引起当地居民的价值观念、生活方式和社会结构发生巨大变化，促进社会关系的全面协调发展

5、有利于规划区内民俗文化的传承

旅游区内文物保护开发工程是本着保护文化遗产、促进旅游开发、带动镇域经济发展而进行的。它将历史文化、民俗民风、民间艺术有机地结合起来，形成可持续发展的，具有浓厚地域特色的朝阳产业。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

目前已办理《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目工程初步设计审查的批复》（邵北建交发〔2025〕3号）；《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目投资概算的批复》（邵北发改字〔2025〕6号）；《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵北发改字〔2025〕3号；《关于邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目用地初审意见》。

2、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

目前已完成初步设计审查、勘探等工作。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 2,500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，组织项目

单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目				
主管部门	邵阳市北塔区文化旅游广电体育局				
项目资金 (万元)	资金总额：4,770.69 万元				
	一、政府专项债券资金：2,500.00 万元				
	二、财政资金：2,270.69 万元				
项目实施进 度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 6 月		2027 年 5 月		
项目绩效 目标	依托湖南省乡村旅游重点村李子塘景区独特的自然与生态资源新建生态停车场 10000 平方米（停车位 285 个，含充电停车位 85 个），旅游环保厕所 8 个；新建景区森林旅游步道 5.5 千米，通景道路提质改造 7.5 千米；新增智能旅游专用标示牌 363 个，完善智慧旅游服务设施。				
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	停车位	285 个	285 个
			新增充电桩	85 个	85 个
			旅游步道	5.5 千米	5.5 千米
			通景道路	7.5 千米	7.5 千米

			旅游环保厕所	8 个	8 个		
		质量指标	合格率	100%	100%		
		时效指标	完工时间	24 个月	≤24 个月		
		成本指标	项目总投资	4,770.69 万元	≤4,770.69 万元		
	效益指标	经济效益指标	带动地区经济发展	提高旅游区的吸引能力和客源市场竞争力，推动相关行业的发展，促进本区经济的增长与繁荣。			
		社会效益指标	增加就业人员	景区旅游业的发展，将吸纳大量社会富余劳动力，有利于经济发展和社会稳定。			
		生态效益指标	改善周边环境	改善旅游区及旅游区周边村落的环境质量，增强周边居民的环保意识。			
		可持续影响指标	社会发展影响	扩大内需、促进当地经济增长			
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	>95%	>95%		
	<div>偿债风险</div> <p>风险描述：项目主要收益来源于充电桩服务收入、停车场收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>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。</p>						

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1、编制依据

（1）工程量：依据本设计院各专业人员实地考察做出的规划设计，结合《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）2013湖南省工程量清单项目计量规范进行概算；

（2）建筑装饰工程：投资概算参照2014《湖南省建筑工程消耗量标准》、2014《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及2005《湖南省房屋修缮工程计价定额》并根据当地现阶段的类似工程造价指标进行概算编制；

(3) 市政工程：投资概算参照2014《湖南省市政工程消耗量标准》进行概算；

(4) 安装工程：安装工程按占设备购置费的一定比例计取；

(5) 设备及工器具购置费：主要设备采用厂家询价，不足部分参考《2017机电产品报价手册》；

(6) 材料价格：参照2014版《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》中的价格，并根据当地目前价格进行调整；

(7) 工程其他费用：建设单位管理费服务费参照财建〔2016〕504号文计取；设计费参照计价格〔2002〕10号文计取；勘察费（含初勘和详勘）按照设计费的30%计取；施工监理服务费参照湘监协〔2016〕2号计取；前期咨询服务费参照计价格〔1999〕1283号文计取；招标代理服务费参照湘招协〔2015〕6号文计取；环境影响咨询费参照湘价服〔2012〕80号文计取；造价咨询服务费参照湘建价协〔2016〕25号文计取；

(8) 预备费：按工程费用和其他费用之和的10%概算。

2、投资概算

项目总投资为 4,770.69 万元，其中：建安工程费用 3,862.29 万元，工程建设其他费用 329.25 万元，预备费 419.15 万元，建设期利息 160.0 万元。详见投资概算表：

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目项目概算汇总表

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					主要技术经济指标			备注（费用依据等）
		建筑工程费用	安装工程费用	设备及工器具购置费	其他费	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
一	第一部分工程费用	2437.82	1004.47	420.00	329.25	3862.29				
1	建筑工程	2078.32	0.00			2078.32				
1.1	停车场	351.97				351.97				
1.2	旅游环保厕所	166.67				166.67				
1.3	景区深林旅游步道	306.56				306.56				
1.4	通景道路	1253.12				1253.12				
2	总图	359.50	898.97	0.00	0.00	1258.47				
2.1	充电桩		402.18			402.18				
2.2	标识标牌	230.48				230.48				
2.3	室外电气		203.05			203.05				
2.4	室外给水		273.96			273.96				
2.5	路灯工程		19.78			19.78				
2.6	机械土石方工程	41.06				41.06				

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					主要技术经济指标			备注（费用依据等）
		建筑工程费用	安装工程费用	设备及工器具购置费	其他费	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
2.7	挡土墙工程	87.96				87.96				
3	智慧设备费用		105.50	420.00		525.50				
二	第二部分工程建设其他费					329.25				
1	建设单位管理费				62.93	62.93				财建〔2016〕504号
2	建设项目前期工作咨询费（可研等）				8.52	8.52				合同价
3	测量费				11.62	11.62				计价格〔2002〕10#
4	工程设计费				75.88	75.88				计价格〔2002〕10#
5	概算编制费				11.67	11.67				湘建价协〔2016〕25号文
6	招标控制价编制费				13.28	13.28				湘建价协〔2016〕25号文
7	招标代理服务费				14.87	14.87				或湘招协〔2015〕6号文8折
8	工程监理费				76.20	76.20				市场价湘监协〔2016〕2号
9	建设工程交易服务费				3.09	3.09				湘发改价费〔2019〕366号
10	场地准备及临时设施费				19.31	19.31				工程费*0.5%
11	工程保险费				11.59	11.59				工程费*2‰~4‰

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					主要技术经济指标			备注（费用依据等）
		建筑工程费用	安装工程费用	设备及工器具购置费	其他费	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
12	施工图审查费				4.08	4.08				湘发改价服〔2015〕861号文
13	结算审查费				16.20	16.20				湘建价协〔2016〕25号文
三	第三部分预备费				419.15	419.15				
1	基本预备费				209.58	209.58				（工程费+工程建设其他费用）*5%
2	价差预备费				209.58	209.58				（工程费+工程建设其他费用）*5%
四	建设期利息				160.00	160.00				
五	建设项目概算总投资					4770.69				

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。

项目总投资 4,770.69 万元，2025 年投入金额 3,000.00 万元、2026 年投入金额 1,000.00 万元，2027 年投入金额 770.69 万元。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	2025	2026	2027
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	4,770.69	3,000.00	1,000.00	770.69

2025 年度，邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目分月投资计划如下表所示：

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	7 月
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	投资金额						100.00	100.00
	其中：专项债券金额							

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
邵阳市北塔区李子塘景	投资金额	100.00	450.00	450.00	350.00	1450.00	3,000.00

区文旅融合 配套基础设施 建设项目	其中：专 项债券金 额		400.00	400.00	300.00	1,400.00	2,500.00
-------------------------	-------------------	--	--------	--------	--------	----------	----------

（二）资金筹措方案

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金 2,270.69 万元、政府专项债券资金 2,500.00 万元。项目总投资 4,770.69 万元，其中：用于项目支出的自有资金 2,270.69 万元，占投资总额的 47.60%；拟申请发行政府专项债券资金 2,500.00 万元，占投资总额的 52.40%。本次申请发行专项债券 1,100.00 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	
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	4,770.69	2,270.69		1,100.00		1,400.00			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充电桩服务收入、停车场收入等。

1、充电桩服务收入

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〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，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，电费按实际结算上缴国家电网，充电服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

根据住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院及新能源汽车国家大数据联盟联合发布的 2023 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，隆回县充电桩的效能指标如平均时间利用率和平均桩数利用率数据如下表所示。

序号	效能指标	交流充电桩	直流充电桩	备注
1	电动车功率（kw）	7	120	
2	平均时间利用率	5.20%	14.00%	
3	平均桩数利用率	60.30%	65.10%	

本项目区域内配套 85 个充电桩（60kw 快充），参照同类项目收费情况，按照谨慎原则，本项目充电服务费按 0.8 元/度测算，时间周转率参照上表 14% 计算每天充电桩的平均充电时间为 $24 \times 14\% = 3.36$ 小时，本项目综合考虑到文化交流中心的性质及游客的游玩需求，平均充电时间按 3.0 小时计算，每年按 365 天计算。考虑电动汽车将大力发展的趋势，本项目建设的充电桩的使

用率按第 1 年 50%、第 2 年及以后保持 55%不变。

2、停车场收入

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）公共停车场收费标准如下表所示。本项目拟建停车位 200 个（不含充电桩停车位），日均停车小时 3 小时，每年按 365 天计算。结合北塔区停车位实际使用情况，本项目停车位拟按照单价 10.00 元/个/天测算，谨慎估计，经营期第 1、2、3 年使用率分别为 50%、60%、65%，第 4 年及以后保持 65%水平。

方式 区域	计 时 方 式		计次方式	24 小时 限价
	白天时段(元/半小时)(8: 00-18: 00)	夜间时段 (元/小时) (18:00-8:00)	每 次	
中心区域	2.00	1.00	10.00	30.00
其他区域	1.00	1.00	8.00	20.00
电动车、摩托 车			2.00	4.00

本项目具体运营收入预测表见下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	充电桩服务收入	130.31	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72
	充电桩数量（个）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	功率（KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电服务费（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	平均充电时间（h/d）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
2	停车场收入	63.88	131.40	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35
	停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	日均停车时长（h/d）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	0.50	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
收入合计（万元）		194.19	377.12	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07

序号	收入项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	充电桩服务收入	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	245.72	4,553.27
	充电桩数量（个）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	
	功率（KW）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电服务费（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	平均充电时间（h/d）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	使用率	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
2	停车场收入	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	142.35	2,615.23
	停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
	日均停车时长（h/d）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	单价（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	
收入合计（万元）		388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	7,168.50

（二）项目预期成本预测

本项目的成本主要为工资及福利费、燃料动力费、销售及管理费用、修理费用、增值税及附加。

1、工资及福利费：项目人员配置涉及环境维护、安全巡逻、咨询服务、导游讲解等，因此设定项目运维人员 12 人，其中清洁人员 3 人，保安 4 人，咨询服务 3 人，导游讲解 2 人。根据《邵阳统计年鉴》（2024 年）：“租赁和商业服务行业年平均工资为 5.71 万元/年”，项目年工资及福利按 6 万元/人·年计：

2—14 全部非私营单位在岗职工平均工资

单位：元

	总 计
总 计	80198
按国民经济行业分组	
(一)农、林、牧、渔业	58537
(二)采矿业	66908
(三)制造业	58232
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	80646
(五)建筑业	61324
(六)批发和零售业	58139
(七)交通运输、仓储和邮政业	77332
(八)住宿和餐饮业	39341
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	104350
(十)金融业	138720
(十一)房地产业	55857
(十二)租赁和商务服务业	57139
(十三)科学研究和技术服务业	74396
(十四)水利、环境和公共设施管理业	72615
(十五)居民服务、修理和其他服务业	80463
(十六)教 育	85714
(十七)卫生和社会工作	105271

2、销售及管理费用：销售及管理费用是指在销售产品、自制半成品和工业性劳务等过程中发生的各项费用，如组装费、运输费、装卸费、展览费、广告费、租赁费，以及为销售本企业产品而专设的销售机构的费用等，本项目销售及管理费用参考旅游行业上市公司 2024 年销售及管理费用同营业收入的占比情况，基于谨慎性原则，按三家公司销售及管理费用占营业收入平均值 4.18% 计算。

旅游行业上市公司 2024 年销售及管理费用同营业收入的占比情况：

公司名称	营业收入（万元）	销售及管理费用	占比
张家界旅游集团股份有限公司	41,995.61	1,896.03	4.51%
黄山旅游发展股份有限公司	192,944.19	5,153.02	2.67%
安徽九华山旅游发展股份有限公司	72,363.70	3,880.08	5.36%
平均占比			4.18%

3、修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，修理费按总投资的 0.5%估算。

4、燃料动力费：本项目燃料及动力费主要是水、电费。项目用电主要为充电桩充电，由国家电网直接收费，不计入本次项目。本次项目水主要用于工作人员及的生活用水、道路洒水，根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）的有关规定，并参照湖南省用水定额指标要求，年耗水为 3102.8 吨。用水单价按照非居民用水水价 4.2 元/吨计取。

5、税金及附加

①增值税：增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。停车场收入销项税率按照

9%计算，充电桩服务费按照 13%计算。

②城市维护建设费：按增值税的 5%计算。

③教育费附加及地方教育附加按增值税的（3%+2%）计算。

本项目具体运营成本预测表见下：

项目预期运营成本测算表

单位：万元

年度	工资及福利费	销售及管理费用	修理费	燃料动力费	增值税与税金及附加	合计
2027 年	42.00	8.12	13.91	0.76		64.79
2028 年	72.00	15.76	23.85	1.30		112.91
2029 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2030 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2031 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2032 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2033 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2034 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2035 年	72.00	16.22	23.85	1.30		113.37
2036 年	72.00	16.22	23.85	1.30	16.02	129.39
2037 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2038 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2039 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2040 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2041 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2042 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2043 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2044 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
2045 年	72.00	16.22	23.85	1.30	41.59	154.96
合计	1,338.00	299.62	443.21	24.16	390.33	2,495.32

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目
预期总收入 7,168.50 万元，预期运营成本 2,495.32 万元，项目净

收益 4,673.18 万元。

（二）项目融资还本付息情况

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 1,100.00 万元，未来拟发行专项债券 1,400.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，20 年预测利率为 2.46%，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。

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础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
邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目	2025 年 9 月		1,100.00		1,100.00		
	2025 年 12 月	1,100.00	1,400.00		2,500.00		
	2026 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2027 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2028 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2029 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2030 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2031 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2032 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2033 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2034 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2035 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50

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
	2036 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2037 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2038 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2039 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2040 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2041 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2042 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2043 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2044 年	2,500.00			2,500.00	61.50	61.50
	2045 年 3 月	2,500.00			2,500.00	13.53	13.53
	2045 年 6 月	2,500.00			2,500.00	17.22	17.22
	2045 年 9 月	2,500.00		1,100.00	1,400.00	13.53	1,113.53
	2045 年 12 月	1,400.00		1,400.00		17.22	1,417.22
合计			2,500.00	2,500.00		1,230.00	3,730.00

（三）项目融资平衡情况

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目偿债资金来源主要为充电桩服务收入、停车场收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,673.18 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
邵阳市北塔区李子塘	4,673.18	2,500.00	3,730.00	1.25

景区文旅融合配套基础设施建设项目				
------------------	--	--	--	--

邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

（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	1.06	1.25	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.25	1.19

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 1.06，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 1.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	11,939.19	3,000.00	1,000.00	770.69	194.19	377.12	388.07	388.07
1	资本金流入	2,270.69	500.00	1,000.00	770.69				
2	融资资金流入	2,500.00	2,500.00						
3	运营期现金流入	7,168.50				194.19	377.12	388.07	388.07
二	现金流出	10,920.98	3,000.00	1,000.00	770.69	112.76	174.41	174.87	174.87
1	建设期资金流出	4,695.66	3,000.00	938.50	757.16				
2	运营期资金流出	2,495.32				64.79	112.91	113.37	113.37
3	融资还本付息	3,730.00		61.50	13.53	47.97	61.50	61.50	61.50
三	现金净流量	1,018.21				81.43	202.71	213.20	213.20
四	期末累计现金结存					81.43	284.14	497.34	710.54

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
二	现金流出	174.87	174.87	174.87	174.87	174.87	190.89	216.46	216.46
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	113.37	113.37	113.37	113.37	113.37	129.39	154.96	154.96
3	融资还本付息	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50
三	现金净流量	213.20	213.20	213.20	213.20	213.20	197.18	171.61	171.61
四	期末累计现金结存	923.74	1,136.94	1,350.14	1,563.34	1,776.54	1,973.72	2,145.33	2,316.94

续上表：

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07
二	现金流出	216.46	216.46	216.46	216.46	216.46	216.46	2,716.46
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	154.96	154.96	154.96	154.96	154.96	154.96	154.96
3	融资还本付息	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	2,561.50
三	现金净流量	171.61	171.61	171.61	171.61	171.61	171.61	-2,328.39
四	期末累计现金结存	2,488.55	2,660.16	2,831.77	3,003.38	3,174.99	3,346.60	1,018.21

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补

偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。加强运营管理，确保如期实现收入。

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邵阳县应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减

投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指邵阳市北塔区文化旅游广电体育局。

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

（本页无正文，为《邵阳市北塔区 2025 年专项债券邵阳市北塔区李子塘景区文旅融合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）

邵阳市北塔区财政局



邵阳市北塔区文化旅游广电体育局



2025 年 9 月 11 日

武冈市冷链物流体系建设项目
预期收益与融资平衡方案

武冈市冷链物流体系建设项目拟发行 2025 年专项债券
6,500.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	区县	本次发债金额	本次发行期限	实施机构
武冈市冷链物流体系建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十八期）	武冈市	6,500.00	15年	武冈市交通运输局

一、项目概况

(一) 区域介绍

武冈市，湖南省辖县级市，邵阳市代管，位于湖南省西南部，雪峰山东麓，南岭北缘，资水上游。地势东、西、南三面环山、中部低平，由南向北倾斜，最高海拔 1,410 米，最低海拔 260 米。资水由西南流向东北，汇纳众多支流斜贯市境。主要矿产有煤、铁、锰、铅、锌、滑石、油页岩等。武冈地处资水上游、雪峰山麓，是邵阳市西南五县之间的中心地域，素有黔巫要地和湘西南重镇之称。武冈市东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、武冈市、洞口县、隆回县交界。地理坐标为东经 110° 25'35"~111° 01'58"，北纬 26° 32'42"~27° 02'09"。

全市总面积为 1,549 平方公里，疆域东西极宽 60.8 公里，南北极长 54.43 公里。武冈名胜古迹有云山森林公园、法相岩、武冈城墙、文庙大成殿、都梁侯国遗址、凌云塔、化龙寺、四季岩等。纪念地有中央陆军军官学校二分校旧址、宣风楼、烈士陵园、革命历史纪念馆。武冈是国家商品粮基地市、茶叶生产基地市、“丰收计划”重点市和省瘦肉型猪、辣椒基地及“铜鹅之乡”。境内有溪河 150 条，总流量 24.72 亿 m³，流域面积 1,543.07k m²，占全市总面积的 90%以上。

武冈市 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）	200.38	213.05	240.02
居民人均可支配收入（元）	26029.00	27602.00	29069.50
一般公共预算收入	9.67	10.50	10.53
政府性基金收入	16.00	20.57	8.00
其中：国有土地出让收入	11.8	8.81	5.25
政府性基金支出	16.13	16.24	12.15
其中：国有土地出让支出	9.20	7.79	4.75

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
武冈市冷链物流体系建设项目	1、总投资：20839.00 万元； 2、项目地点：武冈市域内； 3、建设期：2025 年 5 月-2027 年 4 月。	1、新建农产品产地仓储冷链物流中心。占地 49.42 亩，建筑面积 47180 m ² ，其中：冷冻库 18900 m ² 、冷藏库 15000 m ² 、质量检测中心 1400 m ² 、配送仓库 8000 m ² 、配套用房 3880 m ² ，并建设配套工程。 2、乡镇仓储冷链物流配送站改造 7 个。共计改造建筑面积 14000 m ² (含冷冻冷藏保鲜库 9800 m ²)，并建设配套工程。 3、配套建设相关设施设备和智慧物流平台。	武冈市交通运输局	《关于对武冈市冷链物流体系建设项目可行性研究报告的批复》（武经开审[2025]9 号）

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

促进投资增长：冷链物流基础设施的完善将提升区域的吸引力和竞争力，吸引更多的企业和项目入驻。这些新增的投资将直接带动区域的经济增长。

提高土地价值：基础设施的完善将提升区域的整体形象和价值，使得周边土地价值得到提升，为政府带来可观的土地出让收益。

增加税收收入：入驻企业的增加和生产规模的扩大将带来税收的增长，为政府提供稳定的财政收入来源。

2、间接经济效益

促进产业链发展：冷链物流作为连接生产与消费的桥梁，将吸引更多的上下游企业入驻，形成完整的产业链，有助于提升产业集聚效应和规模效应，进一步推动区域经济发展。

带动就业增长：企业的增加和生产规模的扩大将创造更多的就业机会，缓解当地就业压力，提高居民收入水平。

促进科技创新与成果转化：智慧物流平台作为物流产业智能化的重要平台，将促进智能系统软硬件成果转化。这些成果的应用和推广将带动相关产业的发展，形成新的经济增长点。

3、长期效益

提升区域竞争力：基础设施的完善将提升武冈市的整体形象和竞争力，有助于吸引更多的外部资源和要素向该地区集聚，推动城乡经济的持续发展。

实现可持续发展：通过促进科技创新和产业升级，武冈

市冷链物流体系建设项目将有助于实现经济社会的可持续发展，为当地的长远发展奠定坚实基础。

综上所述，武冈市冷链物流体系建设项目具有显著的经济效益，不仅直接促进投资增长、提高土地价值、增加税收收入，还间接带动产业集聚、就业增长和科技创新与成果转化。同时，该项目还有助于提升武冈市竞争力、实现可持续发展，项目在经济上是可行的。

（二）社会效益分析

1、促进就业与创业

随着项目的成功落地和运营，将直接带动当地就业，为居民提供更多的就业机会和收入来源。同时，项目的成功也将吸引更多的返乡人员和外部投资，进一步推动当地经济的发展。

2、推动区域经济发展

武冈作为湘西南地理中心和交通枢纽，冷链物流建设有助于强化其辐射能力，连接粤港澳大湾区、长三角等经济带，推动区域协调发展。例如，通过完善冷链运输干线，武冈的农产品可高效对接外部市场，缩小城乡差距。

3、优化资源配置与利用

该项目的建设将进一步完善当地的基础设施和配套服务，提高资源的配置和利用效率。通过优化产业布局和资源整合，将促进城乡之间的协调发展，缩小城乡差距。同时，基地还将为创业者提供共享资源和服务，降低他们的创业成

本和时间成本，提高创业效率。

4、增强社会凝聚力与稳定性

返乡创业者的成功创业和就业将带来显著的经济效益和社会效益，提高当地居民的生活水平和幸福感。这将进一步增强社会凝聚力和稳定性，促进社会的和谐与发展。同时，基地还将为当地居民提供更多的交流和合作机会，促进他们之间的互信和合作，为当地社会的发展注入新的活力。

5、项目的建设优化营商环境与提升政府服务能力

政府在项目实施过程中将加强与企业的沟通和合作，了解企业的需求和困难，提供更加精准、有效的服务。这将有助于提升政府的服务能力和水平，增强企业与政府之间的信任和合作。

6、促进区域协调发展与社会和谐

项目的实施将推动当地产业结构的优化和升级，促进区域经济的协调发展。同时，通过与周边地区的合作与交流，将有助于形成区域协同发展的良好局面。

项目的实施将带来就业机会的增加和居民收入水平的提升，有助于缓解社会矛盾和问题，增进社会和谐与稳定。

7、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，拉动相关产业发展。

本项目的建设和以后的运行，周边居民和企业都是受益群体。本项目的建设和实施，有利于武冈市社会与经济的进

一步发展，社会效益非常显著。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

武冈市冷链物流体系建设项目属于城乡冷链等物流基础设施，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告和概算的批复，勘察、设计、环评、开工许可等前期工作正在抓紧开展中。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 20,839.00 万元，申请政府专项债券 10,400.00 万元，其中本次拟发行 6,500.00 万元，全部用于武冈市冷链物流体系建设项目。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

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。

本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建

筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	武冈市冷链物流体系建设项目				
主管部门	武冈市交通运输局				
项目实施单位	武冈市交通运输局	项目负责人	张凯	联系电话	13517393777
项目资金	资金总额:20839.00 万元				
(万元)	一、政府专项债券资金：10400 万元				
	二、其他资金：10439 万元				
项目实施	开始时间			完成时间	
进度计划	2025 年 5 月			2027 年 4 月	
项目绩效目标	1、新建农产品产地仓储冷链物流中心。占地 49.42 亩，建筑面积 47180 m²，其中：冷冻库 18900 m²、冷藏库 15000 m²、质量检测中心 1400 m²、配送仓库 8000 m²、配套用房 3880 m²，并建设配套工程。				
	2、乡镇仓储冷链物流配送站改造 7 个。共计改造建筑面积 14000 m²（含冷冻冷藏保鲜库 9800 m²），并建设配套工程。				
	3、配套建设相关设施设备和智慧物流平台。				
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	冷链物流中心建筑面积	m²	47180
			乡镇仓储冷链物流配送站	个	7

		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		成本指标	总成本	万元	11,159.00
	效益指标	经济效益指标	总收入	万元	30,547.60
		社会公众或服务对象满意度指标	合格率	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据

1、工程费用

1)《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》([2017]54号)、《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》及其相关文件(湘建价(2020)56号)),并参考类似工程指标,对人工、材料价格等进行调整后编制。建筑安装工程材料价格参照2024年第4期《邵阳建设造价》计取;

2)建安工程人工费调整执行湘建价[2020]第46号文;

3)按照湘建建[2016]72号文“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”执行。

2、工程建设其他费计算依据如下:

1)建设单位管理费:财建[2016]504号;

2)工程监理费:湘监协[2016]2号;

- 3) 前期工作咨询费: 计价格[1999]1283 号;
- 4) 工程勘察费: 计价格[2002]10 号;
- 5) 工程设计费: 参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文件;
- 6) 环境影响评价费: 参照国家计委、国家环保总局发改价格[2015]299 号;
- 7) 工程保险费: 以工程费用为基数, 费率为 0.3%;
- 8) 建设工程交易服务费: 湘改价服[2016]147 号;
- 9) 土地费用: 因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, 本项目暂未考虑土地费用。

3、预备费

基本预备费以工程费用和工程建设其他费用为基数按 10% 计算。

4、申请地方专项债 10400.00 万元。发债期限为 15 年(含建设期 2 年), 利率 3.00% 计算。建设期利息为 572.00 万元。

(二) 项目投资估算

项目总投资为 20839.00 万元, 其中工程费用 17443.00 万元, 工程建设其他费用 981.55 万元, 预备费 1842.45 万元, 建设期利息为 572.00 万元。

该项目投资估算表如下所示:

项目投资概算表

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注	比例（%）
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单位价值		
一	工程费用	15421.00	993.67	1028.33		17443.00					83.70
1	农产品产地仓储冷链物流中心	10978.60	993.67	728.00		12700.27					
1.1	冷冻库	4301.64	355.32	300.00		4956.96	m²	18900.00	2464		
1.1.1	土建工程	3734.64				3734.64	m²	18900.00	1976		
1.1.2	装饰工程	567.00				567.00	m²	18900.00	300		
1.1.3	给排水系统		141.75			141.75	m²	18900.00	75	含消防	
1.1.4	电气工程		151.20			151.20	m²	18900.00	80	含强弱电	
1.1.5	暖通工程		62.37			62.37	m²	18900.00	33		
1.1.6	冷链设备			300.00		300.00	项	1.00	3000000		
1.2	冷藏库	3414.00	282.00	200.00		3896.00	m²	15000.00	2464		
1.2.1	土建工程	2964.00				2964.00	m²	15000.00	1976		
1.2.2	装饰工程	450.00				450.00	m²	15000.00	300		
1.2.3	给排水系统		112.50			112.50	m²	15000.00	75	含消防	
1.2.4	电气工程		120.00			120.00	m²	15000.00	80	含强弱电	
1.2.5	暖通工程		49.50			49.50	m²	15000.00	33		
1.2.6	冷链设备			200.00		200.00	项	1.00	2000000		
1.3	质量检测中心	225.40	26.32			251.72			1798		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注	比例（%）
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单位价值		
1.3.1	土建工程	168.00				168.00	m²	1400.00	1200		
1.3.2	装饰工程	57.40				57.40	m²	1400.00	410		
1.3.3	给排水系统		10.50			10.50	m²	1400.00	75	含消防	
1.3.4	电气工程		11.20			11.20	m²	1400.00	80	含强弱电	
1.3.5	暖通工程		4.62			4.62	m²	1400.00	33		
1.4	配送仓库	1440.00	150.40	120.00		1710.40	m²	8000.00	1988		
1.4.1	土建工程	960.00				960.00	m²	8000.00	1200		
1.4.2	装饰工程	480.00				480.00	m²	8000.00	600		
1.4.3	给排水系统		60.00			60.00	m²	8000.00	75	含消防	
1.4.4	电气工程		64.00			64.00	m²	8000.00	80	含强弱电	
1.4.5	暖通工程		26.40			26.40	m²	8000.00	33		
1.1.6	智慧分拣设备			120.00		120.00	项	1.00	1200000		
1.5	配套用房	659.60	72.56			732.16	m²	3880.00	1887		
1.5.1	土建工程	465.60				465.60	m²	3880.00	1200		
1.5.2	装饰工程	194.00				194.00	m²	3880.00	500		
1.5.3	给排水系统		29.10			29.10	m²	3880.00	75	含消防	
1.5.4	电气工程		31.04			31.04	m²	3880.00	80	含强弱电	
1.5.5	暖通工程		12.42			12.42	m²	3880.00	32		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注	比例 （%）
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单位价值		
1.6	总图工程	937.96	107.07	108.00		1153.03					
1.6.1	土石方工程	349.22				349.22	m³	65890.84	53		
1.6.2	场地硬化	489.90				489.90	m²	11664.34	420	停车位 120 个	
1.6.3	绿化	98.84				98.84	m²	6589.08	150		
1.6.4	室外供配电		57.65			57.65	m²	16472.71	35		
1.6.5	室外给排水		49.42			49.42	m²	16472.71	30		
1.6.6	充电桩			108.00		108.00	个	36.00	30000		
2	乡镇仓储冷链物流配送站	4442.40				4442.40	m²	14000.00	2466		
2.1	冷链物流配送站	3452.40				3452.40	m²	14000.00	2466		
2.2	配套道路	990.00				990.00	km	1.65	6000000		
3	智慧物流平台			300.33		300.33	项	1.00	3003300		
二	工程建设其他费用				981.55	981.55					4.71
2.1	报建费				133.60	133.60					
2.2	建设单位管理费				138.40	138.40				财建[2016]504 号	
2.3	前期工作咨询费				25.92	25.92				计价格[1999]1283 号	
2.4	编制环境影响报告				6.00	6.00				发改价格（2015）299 号	
2.5	勘测费				32.00	32.00				计价格[2002]10 号	
2.6	设计费				127.00	127.00				计价格[2002]10 号	

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注	比例 （%）
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单位价值		
2.7	工程监理费				257.75	257.75				湘监协[2016]2 号	
2.8	工程量清单计价编制费				40.86	40.86				湘建价协[2016]25 号文	
2.9	决算编制费用				14.73	14.73				湘建价协[2016]25 号文	
2.10	临时设施费用				52.34	52.34				建标[2007]164 号	
2.11	施工扬尘费				34.89	34.89				—×2‰	
2.12	劳动安全卫生费用				16.46	16.46				—×1‰	
2.13	建设工程交易服务费				15.00	15.00				湘改价服[2016]147 号	
2.14	工程保险费				52.24	52.24				—*3‰	
2.15	招标代理费				34.38	34.38				湘招协[2015]6 号	
三	预备费				1842.45	1842.45					8.84
3.1	基本预备费				1842.45	1842.45				(一+二)*10%	
3.2	涨价预备费										
四	建设投资	15421.00	993.67	1028.33	2824.01	20267.00					97.26
五	建设期利息				572.00	572.00					2.74
六	项目总投资	15421.00	993.67	1028.33	3396.01	20839.00					100.00

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。项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

(单位：万元)

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年 1-4 月
武冈市冷链物流体系建设项目	20,839.00	10,300.00	9,700.00	839.00

2025 年项目投资计划表

(单位：万元)

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
金额							
其中：专项债券金额							
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
金额		3300	3000	3000	1000	10300	
其中：专项债券金额		2500	2000	2000		6500	

(三) 资金筹措方案

本项目建设所需资金来源为其他财政专项资金及本级财政配套资金及发行政府专项债券。项目总投资 20,839.00 万元，其中：用于项目支出的其他财政专项资金及本级财政配套资金 10,439.00 万元（将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券 10,400.00 万元。截止目前，未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券 6,500.00 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
		自筹资金/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: 用作自筹资金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作自筹资金金额	其他融资	
武冈市冷链物流体系建设项目	20,839.00	10,439.00	0.00	6,500.00	0.00	3,900.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目收入测算依据

项目建成后, 项目收入来源为项目偿债资金来源为冷链物流中心冷库、配送仓库、质量检测中心、配套用房和乡镇物流配送站租金收入; 停车位收入; 充电桩服务费收入。

1、租金收入

(1) 冷链物流中心冷库租金收入: 本项目农产品产地仓储冷链物流中心冷库出租面积 33900 平方米。武冈市市场上尚无类似冷链仓储出租, 参考周边区县冷链仓储市场出租价格, 结合本项目情况, 基于谨慎性考虑, 本项目租赁单价按 50 元/平方米/月, 不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年度增长 5%, 至 85% 保持不变测算。周边区县冷链仓储参考案例如下:

名称	单价 (元/ m ² /月)	来源
邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租	85	信息来源: 邵阳市邵阳县多温仓 9000 平方米楼库出租-邵阳仓小二
邵阳市邵东市廉桥三楼冷库出租	60	信息来源: 廉桥三楼 200~2400 平, 冷库出租_邵阳邵东廉桥仓库出租(cangku101.com)
邵阳市新邵县酿溪镇冷库出租	80	信息来源: 湖南邵阳新邵仓库冷库出租-邵阳仓小二



1/8 外景图



邵阳市邵阳县多温仓 9000m² 楼库

库源编号: CK170927068 举报

♡ 关注 < 分享

85 元/㎡/月 综合含税物业

9000m²

可租面积

框架结构

建筑结构

楼库

建筑类型

库房优势

所在位置 湖南 邵阳 新邵 醴溪镇

最近更新 2021-07-29 11:37



联系客服

400 0827 818

在线咨询

仓库101

找仓库 · 找厂房



首页 仓库 厂房 研发办公 关于我们

加盟经纪人

我要出租

400-006-

齐领地产·六年专业版

列表找仓 > 仓库详情

廉桥三楼200~2400平,冷库出租,层高5.0米,丙二类消防,可分租,周转场地20米

邵阳-邵东-廉桥 靠近001县道与012县道 查看地图

200~2400平

可租面积

2.00 元/平/天

租金(不含物业和税费)

原房东

7天前维护 近30天共12人浏览



薛蒙恩

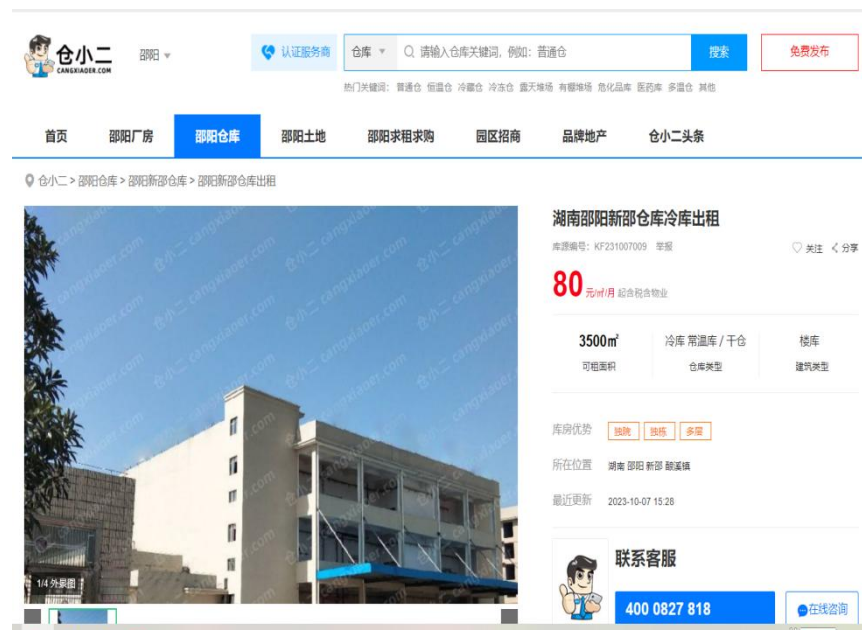
3年经验 | 服务客户1031次

电话咨询

微信沟通

免费看仓





（2）配送仓库、质量检测中心租赁收入：本项目农产品产地仓储冷链物流中心配送仓库出租面积 8000.00 平方米，质量检测中心出租面积 1400 平方米。武冈市市场上无类似仓库、检测中心出租，参考周边区县研发中心市场出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 8 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年度增长 5%，至 85% 保持不变测算。邵阳市周边仓库参考案例如下：

名称	单价（元/ m ² /月）	来源
湖南邵阳邵东宋家塘仓库出租	10	信息来源：湖南邵阳邵东仓库库房出租-仓小二
邵阳市大祥区城西路仓库出租	18	信息来源：邵阳市大祥区普通仓库出租-仓小二
邵东县城区仓库出租	13.5	信息来源：邵东县城区二中仓库出租-邵阳 58 同城

来源编号: KF180727007 整理

来源编号: KF180727007 整理

可租面积

仓库类型

建築

印度站開

最近更新: 2024-04-09 09:16:52

来源编号: CK171114057 来源

来源编号: CK171114057 来源

可相乘

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

4-88577

1000

[邵东58同城](#) > [邵东房产信息](#) > [邵东仓库出租](#) > [邵东城区仓库出租](#) > [邵东市区仓库出租](#)

西曆壬戌年三月二十四

建筑面积

仓库类型	数量	单位	备注
普通仓库	100	平方米	
冷藏库	50	平方米	
危险品库	20	平方米	
其他	10	平方米	

起租面积

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

10 **11** **12** **13** **14** **15** **16** **17** **18** **19** **20** **21** **22** **23** **24** **25** **26** **27** **28** **29** **30**

个人

已在!

证

(3) 配套用房租赁收入：本项目配套用房出租面积为 3880 平方米。该类型本项目参考武冈市普通办公用房出租价格，结合本项目情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 20 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年度增长 5%，至 85% 保持不变测算。武冈市经开区周边商铺参考案例如下：

名称	单价（元/ m ² /月）	来源
武冈市武冈区金都汇门面出租	30	信息来源：武冈市武冈区金都汇门面出租-邵阳 58 同城
武冈市广湘城门面出租	30	信息来源：武冈市广湘城商铺出租-邵阳 58 同城
武冈市武冈农村商业银行三牌路支行门面出租	33.3	信息来源：武冈市武冈农村商业银行三牌路支行门面出租-邵阳 58 同城



武冈东站德克士隔壁盛宇家纺

1天前

武冈-武冈城区 | 金都汇 | 空置中

商业街店铺

160 m² 建筑面积

4800元/月
1元/m²/天

商业街店铺 上水 下水



转让武冈武冈城区购物百货中心

06-08

武冈-武冈城区 | 广湘城(展辉中央新城店) | 空置中

购物百货中心 4-5层

700 m² 建筑面积

2.1万/月
1元/m²/天

购物百货中心 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V



本人要外出有事，便宜转让，还剩 3 个月房租才到期

06-07

武冈-武冈城区 | 武冈农村商业银行(三牌路支行) | 经营中

临街门面 1层

45 m² 建筑面积

1500元/月
1.11元/m²/天

临街门面 临街

(4) 乡镇冷库租赁收入：本项目乡镇冷链物流配送站

冷库出租面积 9800 平方米，参考其他地区乡镇冷链仓储出租价格，结合实际情况，基于谨慎性考虑，乡镇冷库租赁单价按 16.00 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年度增长 5%，至 85%保持不变测算。参考案例如下：

名称	单价（元/m ² /月）	来源
云南勐遮镇冷库	26	https://baijiahao.baidu.com/s?id=1823714795048124855&wfr=spider&for=pc
东台市三仓镇兰址村冷库	26	https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzU5NjA0NDg2NA==&mid=2247567257&idx=4&sn=86ba215e08ccc92269861312683fa875&chksm=fe6b3ab6c91cb3a0c6162dd0a1b6eb1709ab622d608b7db69fb999da716dc257dd7c54160388&scene=27

勐遮镇冷库公开招租公告

临沧网附子 2023-05-11 07:58

勐遮镇新建冷库公开招租公告

勐遮镇计划将新建成的冷库向社会各界进行公开招租，现将相关招租事宜公告如下：

一、冷库位置及交通

本项目的冷库坐落于勐遮县勐遮镇景真村，紧依G219国道，八角亭旁，地理位置优越，交通极为便利。

总投资额为200万元，冷库采用钢架结构，占地面积750平方米（包含15平方米的发电机

房和制冷机房），高度为6米；冷库内部划分为4个独立的制冷隔间，每个隔间的面积

约为160平方米，容积则达到约980立方米；整个冷库的总容积约为4000立方米，能够满

足广泛的冷藏需求；制冷温度控制在-5至10℃之间，确保货物的新鲜与安全；此外，自

费将按照商业用电的标准进行计算，并由承租方自行承担。

六、其他条款

（此处可补充其他相关条款，如保密条款、不可抗力条款等）

请注意，以上仅为示例性内容，具体条款需根据实际情况和需求进行详细制定。

1. 本招租项目仅限于冷库用途，严禁用于污染大、噪音大或涉及易燃易爆物品的商业活动，同时不得作为危险物品的存储仓库。
2. 招租期限设定为10年，为长期稳定合作奠定基础。
3. 租金支付方式采取先收后用原则，即每年度开始前需一次性付清当年租金。
4. 招租价格方面，承租方需自行报价，且报价不得低于20万元/年。

招租公告

东台市三仓镇兰址村冷库租赁项目招租公告 (资格预审)

1、东台市三仓镇人民政府的东台市三仓镇兰址村冷库租赁项目已经批准，现邀请合格的潜在投标人参加本项目的投标报名。

2、项目概况

项目概况：冷库三间库容总容积3828m³，每间约为1276m³。（由东向西低温调节库2间、保鲜库1间），三间附属用房175 m²，每间约为58m²。（以合同起止时间为准）。

3、本项目招租内容如下：

冷库出租采用一间一租方式招租，每间租金2年一次性缴清。附属用房每间租金5年一次性缴清。所有租赁期以合同起止时间为准，合同到期后租赁物按原状交还，否则承担相关经济责任。

租赁要求：承租人在租赁期间不得改变房屋现状，如需维修等必须经出租方同意，费用自理。租赁经营期间须遵守国家相关法律法规，并承担全部经济和法律责任。

4、申请人应当具备的主要资格条件：

(1) 申请人资格条件：具备独立法人及无不良信誉的企业或具有完全民事行为能力和经济能力的自然人。

5、本项目资格预审条件：以单位报名时，单位法人携带身份证原件及加盖公章的本单位营业执照副本复印件或授权委托人携带身份证原件及加盖公章的本单位营业执照副本复印件、法人身份证明书原件及授权委托书原件；以自然人报名时，携带本人身份证原件。

6、投标申请人可于2022年11月25日至2022年11月30日上班时间（8:30-11:30、14:30-17:30节假日休息）携带本单位正式员工携带本人身份证原件到东台市三仓镇财政所大厅（政府二楼西）购买招标文件及相关资料。联系人：王顺华，联系电话：0515-85624111。工本费200元/份，售后不退。

7、投标截止时间及开标时间：本工程开标时间为2022年12月2日15时00分。

9、竞价底价及顺序：由东向西排序。冷库①18万元/年、附属①0.3万元/年；冷库②18万元/年、附属②0.3万元/年；冷库③18万元/年、附属③0.3万元/年。每间冷库与其后方附属为一个整体招租。

（5）乡镇物流配送站其他用房租赁收入：乡镇冷链物流配送站其他用房出租面积 4200 平方米，参考武冈市乡镇

用房出租价格，结合实际情况，基于谨慎性考虑，本项目租赁单价按 4.00 元/平方米/月，不考虑增长。本项目租赁价格出租率按第 1 年 70%、以后每年度增长 5%，至 85%保持不变测算。参考案例如下：

名称	单价（元/㎡/月）	来源
武冈市晏田乡易地扶贫搬迁安置区门面商铺	5	https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/201810/83c6a33248a649c885e71072c81fee6e.shtml
武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面	4.84	https://www.wugang.gov.cn/wugang/nzfcgygcztb/202112/ae98ede028be48649ff6420e696c58b0.shtml
武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺	4.66	https://www.wugang.gov.cn/wugang/ntjgggs/202404/5ec5910694c34a15aebafeed5ccff3ec.shtml

第三章 招标投标活动、 目录、 投标文件、 投标文件

武冈市晏田乡易地扶贫搬迁安置区门面商铺公开招租竞拍公告

来源： 作者： 更新时间： 2018-10-10 08:54

打印

受武冈市晏田乡人民政府的委托，我司定于2018年10月26日（星期五）上午10时08分在本公司拍卖大厅依法对武冈市晏田乡荷花易地扶贫搬迁安置区门面商铺招租进行公开招租，现将有关事项公告如下：

一、招租标的基本情况

武冈市晏田乡荷花易地扶贫搬迁安置区门面商铺：位于乡国土所正对面易地扶贫搬迁安置区一楼店面，门面总建筑面积约3886平方米，地下仓库总面积约1802平方米。除政府预留公益门面加管理用房外（约250平方米），具体门面情况以实际现状为准。

- 1、自租赁合同签订之日起，租赁期5年。年租金分阶梯式进行：前三年门面每年60元/㎡/年，地下仓库40元/㎡/年；从第四年开始，租金每年递增6%，所有租金按年支付，并在每年租期内第一个月底前一次性支付清楚。
 - 2、门面用途规定：承租方应按照国家法律规定合法经营（适合：物流，仓储，建材超市，百货超市，家电超市，家具城，成品生活超市，电子加工厂等）。
 - 3、承租方在第一个5年到期后，在同等条件下有优先续租权；
- 上述招租标的按现状整体招租，标的起租价29万元/年，竞拍保证金15万元。招租竞拍成功后，竞得人须向招租人交纳门面履约保证金5万元。

二、竞拍人资格要求：

2021年度武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面公开招租公告

来源：湖南中投项目管理有限公司 作者：武冈市 更新时间： 2021-12-10 15:36

打印

武冈市扶贫项目资产管理中心 委托湖南中投项目管理有限公司对2021年度武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面公开招租项目依法进行公开竞拍，现将有关事项公告如下：

一、竞拍项目基本情况

武冈市荆竹铺镇易地扶贫搬迁集中安置点一层门面详见附表，小区内门面总面积2494㎡，69个铺面。留出6个（48、49、50、51、68、69）作为商会、善心小集、物业管理房以外，其余63个招租。分A、B内区域按门面分别计价，具体见附表。属安置区内扶贫对象承租的价格优惠10%。

A、B类区域及功能划分原则：6栋均为B类，功能定位为小区物业管理用房、仓储、劳动密集加工型铺面；4栋与5栋之间临小溪方连接商铺为A类，功能定位为汽车美容、电器；5栋为B类，功能定位为电商平台、幼儿托管；4栋为B类，功能定位为农副产品交易厅、农资供应区；3栋为A类，功能定位为生活超市区；2栋为A类，功能定位为汽车美容、电器（含液化气站）。整体承租符合以上功能类别的，在功能区域完整的前提下，可优先选择适当调整区域。

附表

铺号	区域类别	承租面积 (㎡)	第一年租金 (元)	投标保证金 (元)	竞租时间	备注
25	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	
26	B	40.41	2470	3000	2021年12月20日9时30分	
27	B	40.41	2470	3000	2021年12月20日9时30分	
28	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	
29	B	37.71	2210	3000	2021年12月20日9时30分	
30	B	37.71	2210	3000	2021年12月20日9时30分	
31	B	29.05	1690	3000	2021年12月20日9时30分	

武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺公开招租竞拍公告

来源：邵阳西南拍卖有限责任公司 作者：邵阳西南拍卖有限责任公司 更新时间：2024-04-24 16:36  打印

受武冈市邓家铺镇人民政府的委托，我司定于2024年5月8日（星期三）上午10时08分在本公司拍卖大厅依法对武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺招租进行公开招租，现将有关事项公告如下：

一、招租标的基本情况

武冈市邓家铺镇易地扶贫搬迁安置点门面商铺：位于镇开发区国土所后面易地扶贫搬迁项目一楼店面，建筑面积总共约5000平方米，具体门面情况以实际现状为准。

1、自租赁合同签订之日起，租赁期5年。年租金分阶梯式进行：前三年不变，从第四年开始，租金每年递增6%（6%左右），所有租金按年支付，并在每年租期内第一个月月底前一次性支付清楚。

2、门面用途规定：承租方应按照国家法律规定合法经营（适合：物流，仓储，建材超市，百货超市，家电超市，家具城，成品生活超市，电子加工厂等）。

3、承租方未经出租方同意，不得对外转租、转借第三人经营；

上述招租标的按现状整体招租，标的起租价28万元/年，竞拍保证金18万元。

2、停车位收入

本项目新增 120 个车位。依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，结合当地市场行情，按照谨慎性原则，停车为按 10 元/车位 · d 计取，价格不考虑增长，使用第 1 年按 40%，第 2 年按 50%，从第 3 年开始使用率均为 60%。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据

本项目所在县市实际情况估算如下表，各时段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，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 32.1 元，结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目停车位按 15 元/个/天计算，一年按 360 天为基数测算，预计运营期第一年出租率 40%、以后每年度增长 5%，至 60%保持不变测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	5	64%	5	12.8
2	1-1.5h	10	12%	2	2.4
3	1.5-2h	10	8%	2	1.6
4	2-2.5h	15	9%	1	1.35
5	2.5-3h	15	5%	1	0.75
6	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		19.3
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5-1h	2	10%	2	0.4
2	1-1.5h	4	8%	3	0.96
3	1.5-2h	4	8%	2	0.64
4	2-2.5h	6	12%	2	1.44
5	2.5-3h	6	13%	2	1.56
6	3-3.5h	8	13%	3	3.12
7	3.5-4h	8	18%	2	2.88
8	4h 以上	10	18%	1	1.8
小计			100%		12.8
合计					32.1

3、充电桩充电服务收入

充电桩收入：本项目配备充电桩 36 个；根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管

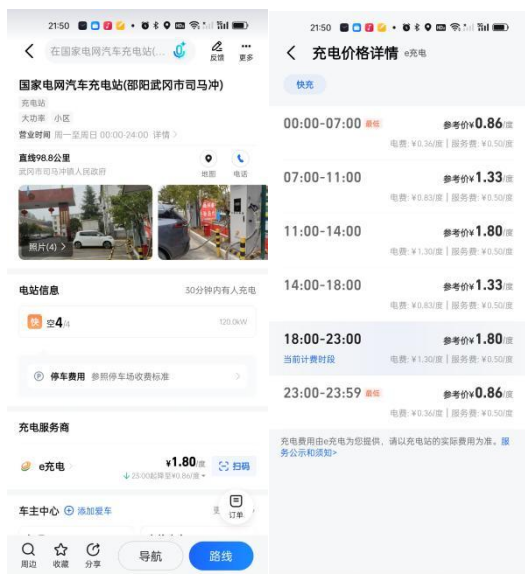
理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元，本项目服务费单价按 0.6 元/kw•h 测算；本项目型号采用市场常用的直流 40kw 充电桩，根据《2022 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，2021 年我国 24 座城市公建类充电桩平均时间利用率为 13.0%，相较 2020 年增加 5.6%，近年来我国新能源汽车市场高速发展，新能源汽车保有量快速增长，假设近四年以时间利用率增速每年增加 2%，则预计本项目平均时间利用率为 21%，达到 5.04 小时/天，本项目充电桩平均使用时长按 2 小时测算。

武冈地区充电桩服务收费标准

序号	充电桩位置	服务费（元/度）	数据来源
1	武冈市星星汽车充电站	0.48	高德
2	武冈市汽车北站充电站	0.48	高德
3	武冈市司马冲充电站	0.50	高德

The figure displays four screenshots from a mobile application, likely a charging service app, showing details for different charging stations in Wugang. Each screenshot includes the station name, location, operating hours, and a detailed pricing table for electricity and service fees.

Station Name	Location	Operating Hours	Electricity Fee (元/度)	Service Fee (元/度)	Total Fee (元/度)
星星充电汽车充电站(汇金新能源充电桩)	武冈市湖南华通新能源汽车销售有限公司	00:00-07:00 07:00-11:00 11:00-14:00 14:00-18:00 18:00-22:00 22:00-23:00 23:00-23:59	¥0.45 ¥0.85 ¥1.30 ¥0.85 ¥1.55 ¥1.30 ¥0.45	¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48	¥0.93 ¥1.33 ¥1.70 ¥1.33 ¥1.95 ¥1.70 ¥0.93
国家电网汽车充电站(邵阳市武冈汽车北站专用充电站)	武冈市邵阳市邵阳县邵阳县与武冈汽车北站	00:00-07:00 07:00-11:00 11:00-14:00 14:00-18:00 18:00-23:00 23:00-23:59	¥0.36 ¥0.83 ¥1.30 ¥0.83 ¥1.30 ¥0.36	¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48 ¥0.48	¥0.84 ¥1.31 ¥1.78 ¥1.31 ¥1.78 ¥0.84



表其他参考案例收费标准

序号	充电桩	详细位置	收费标准	链接网址
1	株洲百园嘴山庄充电站	株洲市芦淞区桥家侧大桥东行2公里路北	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9704.html
2	湘潭东方金谷产业园充电站	湖南省湘潭市岳塘区楚天路	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9682.html
3	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费 1.2 元/度 服务费 0.8 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/9653.html

按照前述收入测算依据，债券存续期内收益合计为30,547.60万元，具体情况详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、租赁收入	1,131.99	1,819.26	1,940.55	2,061.83	2,061.83	2,061.83	2,061.83	2,061.83
1-1 冷链物流中心冷库租赁收入	949.20	1,525.50	1,627.20	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,728.90
出租面积（m ² ）	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00
单价（元/m ² /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
1-2 配送仓库、质量检测中心租赁收入	42.11	67.68	72.19	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70
出租面积（m ² ）	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00
单价（元/m ² /月）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
1-3 配套用房租赁收入	43.46	69.84	74.50	79.15	79.15	79.15	79.15	79.15
出租面积（m ² ）	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00

单价（元/m²/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
1-4 乡镇冷库租赁收入	87.81	141.12	150.53	159.94	159.94	159.94	159.94	159.94
出租面积（m²）	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00
单价（元/m²/月）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
1-5 乡镇物流配送站其他用房租赁收入	9.41	15.12	16.13	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14
出租面积（m²）	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
单价（元/m²/月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
出租率%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
2、停车位收入	17.28	29.16	32.40	35.64	38.88	38.88	38.88	38.88
数量（个）	120	120	120	120	120	120	120	120
白天单价（元/个/天）	15	15	15	15	15	15	15	15

使用率%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%
3、充电桩收入	41.47	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21
充电桩数（个）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
充电桩小时	2	2	2	2	2	2	2	2
充电功率（元/kw•h）	40	40	40	40	40	40	40	40
充电服务费收费标准（元/度）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
合计	1,190.74	1,910.63	2,035.16	2,159.68	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92

续上

类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1、租赁收入	2,061.83	2,061.83	2,061.83	2,061.83	2,061.83	2,061.83	1,546.37	29,118.30
1-1 冷链物流中心 冷库租赁收入	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,728.90	1,296.68	24,416.48
出租面积（m ² ）	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	33,900.00	
单价（元/m ² /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	

出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1-2 配送仓库、质量检测中心租赁收入	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	57.53	1,083.21
出租面积（m ² ）	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	9,400.00	
单价（元/m ² /月）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1-3 配套用房租赁收入	79.15	79.15	79.15	79.15	79.15	79.15	59.36	1,117.81
出租面积（m ² ）	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	
单价（元/m ² /月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1-4 乡镇冷库租赁收入	159.94	159.94	159.94	159.94	159.94	159.94	119.95	2,258.75
出租面积（m ² ）	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	
单价（元/m ² /月）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	

1-5 乡镇物流配送站其他用房租赁收入	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14	12.85	242.05
出租面积（m ² ）	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
单价（元/m ² /月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
出租率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
2、停车位收入	38.88	38.88	38.88	38.88	38.88	38.88	29.16	532.44
数量（个）	120	120	120	120	120	120	120	
白天单价（元/个/天）	15	15	15	15	15	15	15	
使用率%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
3、充电桩收入	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21	46.66	896.86
充电桩数（个）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
充电桩小时	2	2	2	2	2	2	2	
充电功率（元/kw•h）	40	40	40	40	40	40	40	
充电服务费收费标准（元/度）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	

合计	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	1,622.19	30,547.60
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

（二）成本分析

武冈市冷链物流体系建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费、日常维护维修费、经纪服务费、管理费用、税金及附加等。

（1）工资福利费：本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 15 人，参照湖南省统计局公布数据，2022 年居民服务业年度平均工资为 55,130.00 元/年，谨慎起见，本项目按 80,000.00 元/年/人计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

表2 2022年分行业门类分岗位就业人员年平均工资

单位：元

行 业	规模以上企业就业人员	中层及以上管理人员	专业技术人员	办事人员和有关人员	社会生产服务和生活服务人员	生产制造及有关人员
合 计	92492	189076	133264	85881	70234	71147
采矿业	113834	214742	147690	118752	76542	102317
制造业	86933	176313	124960	90322	88294	70642
电力、热力、燃气及水生产和供应业	135666	231729	156049	112710	99670	121961
建筑业	70264	125926	84671	59184	56684	62406
批发和零售业	97679	187987	123550	87218	70288	64315
交通运输、仓储和邮政业	109674	215876	159437	93699	100192	90029
住宿和餐饮业	51886	100384	61335	49885	44447	44111
信息传输、软件和信息技术服务业	213089	424956	244283	143006	138323	92223
房地产业	84845	185018	110405	78385	53910	58914
租赁和商务服务业	90540	282697	146861	88182	62361	68825
科学研究和技术服务业	159653	302069	160812	109588	97502	93225
水利、环境和公共设施管理业	53099	168833	107887	69730	37257	54835
居民服务、修理和其他服务业	55130	119137	79732	66787	45294	56489
教育	100580	183013	105383	87210	79988	60809
卫生和社会工作	100796	179072	102868	77107	62659	85646
文化、体育和娱乐业	119581	217339	169342	97846	64048	57221

（2）燃料及动力费：本项目能源消耗主要为建筑用水、用电，出租建筑电费、水费由租户承担，充电桩电费自动上缴国家电网，所以本项目耗电量仅根据室外照明和停车、充电桩等公共部分能耗进行预估。根据项目可行性研究报告，

项目年耗电量为 16.19 万 kWh，年耗水量为 1.27 万 m³。

根据 2025 年 3 月湖南省代理购电工商业单一制用户平均电价表，本项目购电成本按 0.8508 元/kwh 计取，参考武冈市售水平均价格，本项目用水成本按 4.63 元/吨计取，每 3 年按 5%增长。

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业单一制用户分时平均电价表

(执行时间：2025 年 3 月 1 日-2025 年 3 月 31 日)

单位：元/千瓦时

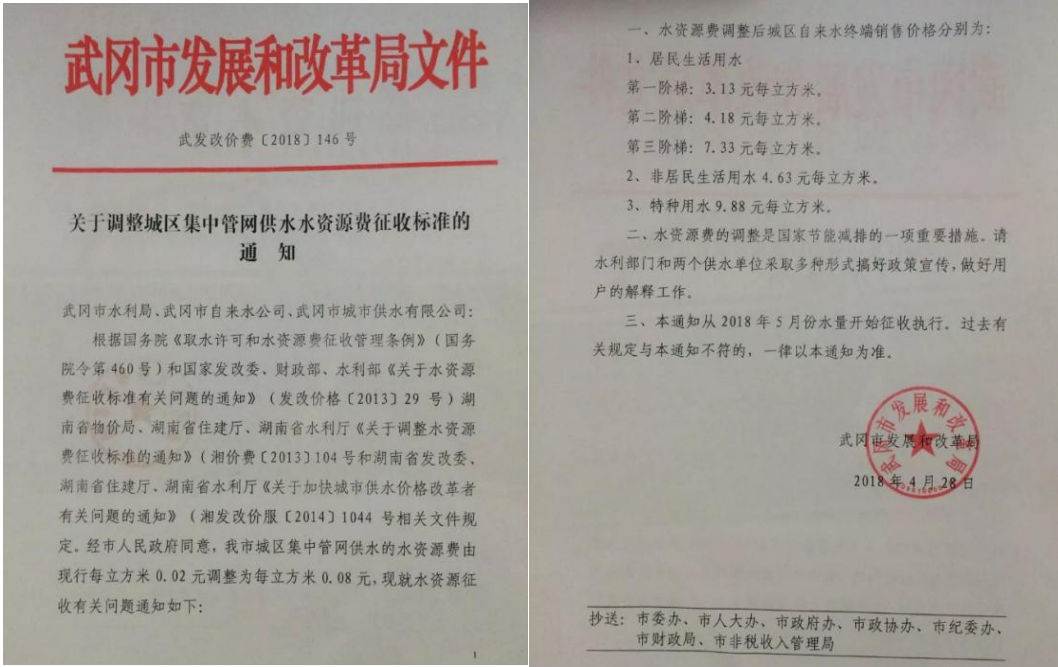
用电分类	电压等级	平段电价	分时平均浮动电价	分时平均电价
工商业单一制	110 千伏及以上	0.74742	0.06340	0.81082
	35 千伏	0.76742		0.83082
	1~10 千伏	0.78742		0.85082
	不满 1 千伏	0.80742		0.87082

注：1.湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）规定，符合分时电价执行条件的单一制工商业电力用户，选择不执行分时电价的，其用电价格按上月分时电价用户的平均用电价格（简称分时平均用电价格）执行。

2.湖南省发改委《关于进一步明确趸售电价与分时电价有关事项的通知》（湘发改价调〔2022〕251号）规定，分时平均用电价格=当月用户平段电价+分时平均浮动电价。自2022年4月1日起，1、7、8、9、12月分时平均浮动电价为0.09729元/千瓦时；2、3、4、5、6、10、11月分时平均浮动电价为0.0634元/千瓦时。

3.代理购电单一制用户分时平均电价=上网电价+上网环节线损费用折价+输配电价+系统运行费用折价+政府性基金及附加+分时平均浮动电价；

4.市场交易单一制用户分时平均电价=市场交易购电价格+上网环节线损费用折价+输配电价+系统运行费用折价+政府性基金及附加+分时平均浮动电价。



（3）日常维修维护费：本项目经营期每年修理费用按工程费用的 1%计算暂估测算。

（4）经纪服务费：参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租24金标准”，本项目房屋租赁经纪服务费暂按房屋租赁收入的2.0%计取。

（5）管理费用：本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度营业收入5%暂估。

（6）税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，冷库、仓库、检测中心、配套用房出租、停车位出租等按9%计征增值税；充电桩出租服务收入按13%计征增值税；按照增值税的5%计提城建税，按5%计提教育附加费；工程费用按增值税率9%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，维护维修费按增值税率13%考虑，其他成本费用按适用税率进行计算进项；按出租收入的12%计提房产税测算。

本项目债券存续期内运营成本及税金为11,003.74万元，

具体预测情况如下表所示：

项目预期成本测算表

（单位：万元）

类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
合计	416.19	646.29	668.29	703.58	703.75	703.75	718.34	718.34
成本小计	291.57	446.00	454.65	476.59	476.76	476.76	491.35	491.35
工资额	80.00	120.00	120.00	132.30	132.30	132.30	145.86	145.86
燃料动力费	13.10	19.65	19.65	20.64	20.64	20.64	21.67	21.67
日常维护维修费用（1%）	116.29	174.43	174.43	174.43	174.43	174.43	174.43	174.43
经纪服务费（1%）	22.64	36.39	38.81	41.24	41.24	41.24	41.24	41.24
管理费用（1.5%）	59.54	95.53	101.76	107.98	108.15	108.15	108.15	108.15
税金小计	124.62	200.29	213.64	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99
应交增值税								
城建税(5%)								
教育费(5%)								

房产税(12%)	124.62	200.29	213.64	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

续上表

类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
合计	718.34	734.35	911.38	924.92	942.36	942.36	706.76	11,159.00
成本小计	491.35	507.36	507.36	507.36	524.93	524.93	393.70	7,062.02
工资额	145.86	160.79	160.79	160.79	177.22	177.22	132.92	2,124.21
燃料动力费	21.67	22.75	22.75	22.75	23.89	23.89	17.92	313.28
日常维护维修 费用（1%）	174.43	174.43	174.43	174.43	174.43	174.43	130.82	2,514.70
经纪服务费 （1%）	41.24	41.24	41.24	41.24	41.24	41.24	30.93	582.41
管理费用 （1.5%）	108.15	108.15	108.15	108.15	108.15	108.15	81.11	1,527.42
税金小计	226.99	226.99	404.02	417.56	417.43	417.43	313.06	4,096.98
应交增值税			160.93	173.25	173.12	173.12	129.84	810.26
城建税(5%)			8.05	8.66	8.66	8.66	6.49	40.52
教育费(5%)			8.05	8.66	8.66	8.66	6.49	40.52

房产税(12%)	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99	226.99	170.24	3,205.68
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。项目债券存续期内的预期收入为 30,547.60 万元，运营成本估算为 11,159.00 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 19,388.60 万元。

（二）项目融资还本付息情况

武冈市冷链物流体系建设项目拟申请发行政府专项债券 10,400.00 万元，本次申请发行政府专项债券 6,500.00 万元，本年度后续发行政府专项债券 3,900.00 万元，均为半年付息一次，假设武冈市冷链物流体系建设项目本次专项债券资金 6,500.00 万元于 2025 年 9 月到位，则由 2026 年 3 月开始付第一次息，后续发行暂按半年后发行，半年一次付息进行预测，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，本次及以后年度发行政府专项债券按 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券存续期内本息共计 13,956.80 万元，还本付息情况如下表：

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 9 月		6,500.00		6,500.00		
2026 年 3 月	6,500.00	3,900.00		10,400.00	74.10	74.10
2026 年 9 月	10,400.00			10,400.00	118.56	118.56
2027 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2028 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2029 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2030 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2031 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2032 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2033 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2034 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2035 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2036 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2037 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2038 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2039 年	10,400.00			10,400.00	237.12	237.12
2040 年	10,400.00		6,500.00	3,900.00	237.12	6,737.12
2041 年	3,900.00		3,900.00		44.46	3,944.46
合计		10,400.00	10,400.00		3,556.80	13,956.80

(三) 项目融资平衡情况

武冈市冷链物流体系建设项目预计 2027 年开始产生收益，债券存续期内可实现总收入共计 30,547.60 万元，扣除

营业成本和税费 11,159.00 万元后，可用于偿还债务的资金共计 19,388.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39，能够完全覆盖债券本息。

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（万元）	项目预计融资本金（万元）	项目预计融资本息（万元）	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
武冈市冷链物流体系建设项目	19,388.60	10,400.00	13,956.80	1.39

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.39	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.39	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，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

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，运营年度项目累计净现金流量均为正值，项目运营年度净收益完全能够覆盖

年度还本付息金额，项目具有一定的偿债能力本。本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

(单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2025年5月至12月	2026年	2027年1月至2027年4月	2027年5月至12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	现金流入	51,386.60	10,300.00	9,700.00	839.00	1,190.74	1,910.63	2,035.16	2,159.68	2,162.92	2,162.92	2,162.92
1.1	资本金	10,439.00	3,800.00	5,800.00	839.00							
1.2	债券资金流入	10,400.00	6,500.00	3,900.00								
1.3	运营收入	30,547.60				1,190.74	1,910.63	2,035.16	2,159.68	2,162.92	2,162.92	2,162.92
1.4	回收固定资产余值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	45,683.10	10,300.00	9,700.00	839.00	574.27	883.41	905.41	940.70	940.87	940.87	955.46
2.1	建设投资	20,567.30	10,300.00	9,507.34	759.96							

2.2	运营成本	7,062.02				291.57	446.00	454.65	476.59	476.76	476.76	491.35
2.3	税金及附加	4,096.98				124.62	200.29	213.64	226.99	226.99	226.99	226.99
2.4	建设及运营期利息	3,556.80		192.66	79.04	158.08	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12
2.5	债券本金	10,400.00										
3	净现金流量	5,703.50				616.47	1,027.22	1,129.75	1,218.98	1,222.05	1,222.05	1,207.46
4	累计净现金流量	5,703.50				616.47	1,643.69	2,773.44	3,992.42	5,214.47	6,436.52	7,643.98

序号	项目	合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	51,386.60	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	1,622.19
1.1	资本金	10,439.00								
1.2	债券资金流入	10,400.00								

1.3	运营收入	30,547.60	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	2,162.92	1,622.19
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	45,683.10	955.46	955.46	971.47	1,148.50	1,162.04	1,179.48	7,679.48	4,651.22
2.1	建设投资	20,567.30								
2.2	运营成本	7,062.02	491.35	491.35	507.36	507.36	507.36	524.93	524.93	393.70
2.3	税金及附加	4,096.98	226.99	226.99	226.99	404.02	417.56	417.43	417.43	313.06
2.4	建设及运营期利息	3,556.80	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	237.12	44.46
2.5	债券本金	10,400.00							6,500.00	3,900.00
3	净现金流量	5,703.50	1,207.46	1,207.46	1,191.45	1,014.42	1,000.88	983.44	-5,516.56	-3,029.03
4	累计净现金流量	5,703.50	8,851.44	10,058.90	11,250.35	12,264.77	13,265.65	14,249.09	8,732.53	5,703.50

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目运营年度净收益完全能够覆盖年度还本付息金额，项目具有较强的偿债能力。

六、潜在风险评估

1、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其他自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因

自身技术及管理水平带来的风险。

2) 项目运营风险

项目运营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。影响项目正常运营的风险主要包括：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的组织架构风险；经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的经营决策风险；内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的人力资源风险；预算管理、收支管理和政府采购管理、资产管理等方面的管理方面风险；政策法规的变动对项目的运营带来的风险；项目投资规模较大，投资的微观经济环境变化带来的风险；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；市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

影响本项目运营收益的主要是冷链物流中心冷库、配送仓库、质量检测中心、配套用房和乡镇冷链物流配送站租金收入；停车位收入；充电桩服务费收入。本项目在做收入测算时，各项收入都是在参考周边同类市场价和相关收费文件的基础上进行保守估算所得，整体风险较低。

(2) 影响融资平衡结果的风险。

1) 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资

平衡。

2) 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

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。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位，监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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，对地方政府专项债券，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、主要部门责任

本项目主管部门是武冈市交通运输局。主管部门负责按照武冈市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《武冈市冷链物流体系建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

武冈市财政局



武冈市交通运输局



2025年9月11日