

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 5 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 24,700.00 万元，其中市本级 8,500.00 万元、湘阴县 16,000.00 万元、汨罗市 200.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	8,500.00	15
小计	-	8,500.00	-
湘阴县	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	2,900.00	30
湘阴县	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	5,700.00	30
湘阴县	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	7,400.00	30
小计	-	16,000.00	-
汨罗市	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	200.00	30
小计	-	200.00	-
合计	-	24,700.00	-

岳阳市本级 2025 年专项债券
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础
设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目拟发行专项债券 8,500.00 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
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	8,500.00	15 年	岳阳市屈原管理区农业农村局

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳地处北亚热带季风湿润气候区，位于湖南东北部，素称“湘北门户”。地处北纬 $28^{\circ} 25' 33'' \sim 29^{\circ} 51' 00''$ ，东经 $112^{\circ} 18' 31'' \sim 114^{\circ} 09' 06''$ 之间。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城县；西接湖南省沅江县、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县（市）。市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里。土地总面积 15087 平方公里，占全省总面积的 7.05%。城市规划区面积 845 平方公里，其中市区建成区面积 78 平方公里。年平均气温 17 度，年平均降雨量 1302 毫米，四季分明，雨量充沛，气候舒适，秀美宜居。空气质量达标率 74.6%，在全省 6 个重点监控城市中排名第一。先后被评为国家卫生城市、国家园林城市、全国绿化模范城市，被授予“中国观鸟之都”和“最值得驻华大使馆向世界推荐的中国生态城市”等称号。岳阳地处“两带”（珠三角和长三角经济带）、“两区”（武汉城市圈和长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革试验区）之间的中心枢纽。作为国家长江经济带和长江中游城市群中的节点城市，作为洞庭湖生态经济区的骨干城市，作为湖南的门户城市，海、陆、空立体交通网络日趋完善，其区位优势十分明显。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	13805	119.68

岳阳市本级 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	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	项目计划投资 17,940.43 万元，建设地点位于岳阳市屈原管理区。项目建设期为 2025 年 9 月 - 2027 年 8 月。	特色农产品种植基地基础设施：绿色大米种植基地 5,000 亩，智慧育秧中心 4,000 平方米，机耕道 9,200 米，生产便道 4,800 米，蓄水池 800 立方米等；农副产品加工交易中心：用地面积 39,143.90 平方米，总建筑面积 57,330 平方米，包括农副产品加工车间 42,225 平方米，农产品检测中心 3,800 平方米、保鲜仓	岳阳市屈原管理区农业农村局	1、《关于屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》屈发改审〔2024〕171 号； 2、《关于屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目初步设计的批复》（屈农函〔2024〕2 号）； 3、《关于屈原管理区乡村振兴三产融

		库及配送中心 6,580 平方米，其他配套用房 4,725 平方米，配套建设道路工程、给排水工程、供配电工程等其他附属设施工程。	合发展集中区基础设施建设项目概算投资的批复》（屈发改审〔2024〕176号）； 4、《不动产权证书》（湘（2024）屈原管理区不动产权第 0000772 号）
--	--	------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设将有利于优化产业布局，提升集约化生产程度；项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平作用也很大。同时本项目能带动相关产业的发展，增加周边招商引资项目的吸引力，对刺激经济发展，适应现阶段国家经济的飞速发展进程，具有积极意义。

（二）社会效益分析

1、项目建设符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度；有利于屈原管理区农业现代化发展，对发展屈原管理区乡镇经济产业提供示范具有重要的意义。

2、项目建设和运营将引入新技术、新设备和高水平的管理团队，将大幅提高当地居民的劳动技术水平。

3、项目投入运营后，将为社会提供一些就业岗位。

4、本项目建设的同时，能够带动周边农产品市场的发展，

为农民再就业创造了条件；为各建筑施工企业、工程机械供应商、建筑材料企业等相关群体带来新的商业机会，从而拉动当地经济，扩大内需。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得《关于屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》屈发改审〔2024〕171号。

2、前期工作开展情况

目前已取得《关于屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目初步设计的批复》（屈农函〔2024〕2号）、《关于屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目概算投资的批复》屈发改审〔2024〕176号、《不动产权证书》（湘（2024）屈原管理区不动产权第0000772号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金8,500.00万元在合理范围内。

（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 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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	
主管部门	屈原管理区农业农村局	
项目资金 (万元)	资金总额：17,940.43 万元	
	一、政府专项债券资金：8,500.00 万元	
	二、其他资金：9,440.43 万元	
项目实施进度计划	开始时间	完成时间
	2025 年 9 月	2027 年 8 月

项目绩效目标	特色农产品种植基地基础设施：绿色大米种植基地 5,000 亩，智慧育秧中心 4,000 平方米，机耕道 9,200 米，生产便道 4,800 米，蓄水池 800 立方米等；农副产品加工交易中心：用地面积 39,143.90 平方米，总建筑面积 57,330 平方米，包括农副产品加工车间 42,225 平方米，农产品检测中心 3,800 平方米、保鲜仓库及配送中心 6,580 平方米，其他配套用房 4,725 平方米，配套建设道路工程、给排水工程、供配电工程等其他附属设施工程。				
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	大米种植基地	5,000 亩	5,000 亩
			智慧育秧中心	4,000 m ²	4,000 m ²
			农副产品加工车间	42,225 m ²	42,225 m ²
			农产品检测中心	3,800 m ²	3,800 m ²
			保鲜仓库及配送中心	6,580 m ²	6,580 m ²
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027 年 6 月	不晚于 2027 年 6 月
		成本指标	项目总投资	17,940.43 万元	≤17,940.43 万元
	效益指标	经济效益指标	推动区域经济增长	本项目的建设将有利于优化产业布局；带动相关产业的发展，增加周边招商引资项目的吸引力，对刺激经济发展，适应现阶段国家经济的飞速发展进程，具有积极意义。	
		社会效益指标	推动农业现代化发展，提高当地居民的劳动技术水平	项目提高土地集约化利用程度；有利于屈原管理区农业现代化发展；引入新技术、新设备和高水平的管理团队，将大幅提高当地居民的劳动技术水平。	
		生态效益指标	节约土地和降低能耗	项目建设采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。	
		可持续影响指标	提高资源利用效率	项目建设采用科学合理的设计和配置，可以提高资源的利用效率，降低资源的浪费和损失，有利于保护生态环境和可持续发展。	

		社会公众或 服务对象满 意度指标	公众社会满意 度	≥95%	≥95%
--	--	------------------------	-------------	------	------

三、项目总投资及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

1、项目投资估算依据

(1) 《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015;

(2) 《建设项目设计概算编审规程》CECA/GC2-2015;

(3) 建价建〔2024〕20号《湖南省建设工程造价管理总站关于发布2024年湖南省建设工程人工费指数的通知》;

(4) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准〉〈湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准〉的通知》(湘建建〔2024〕19号);

(5) 湖南省发展和改革委员会《关于省电网2020-2022年输配电价有关问题的通知》(湘发改价调规[2020]833号);

(6) 湖南省水利厅《关于发布〈湖南省水利水电工程设计概(估)算编制规定〉等文件的通知》(湘水建管〔2015〕130号);

(7) 湖南省水利厅办公室印发《关于调整本省水利水电工程计价依据中建筑与安装工程增值税税率的通知》(湘水发〔2019〕6号);

(8) 《水利部办公厅关于调整水利工程计价依据安全生产

措施计算标准的通知》(办水总函〔2023〕38号);

(9)《湖南省水利厅办公室转发水利部办公厅关于调整水利工程计价依据安全生产措施计算标准的通知》(湘水办函〔2023〕24号);

(10)材料、设备价格采用2022年1月湖南省造价站发布的造价信息中岳阳信息价岳阳信息价没有的采用专业测定价。无信息价的材料、设备按市场或慧讯网询价;

(11)项目设计图纸、工程量清单和设计说明等。

(12)《湖南省水利水电工程设计概(估)算编制规定(2015)》;

(13)《湖南省水利水电工程建筑工程预算定额(2015)》;

(14)《湖南省水利水电工程设备安装工程预算定额》;

(15)《湖南省水利水电工程机械台时费定额(2015)》;

(16)《湖南2014土地开发整理预算补充定额》;

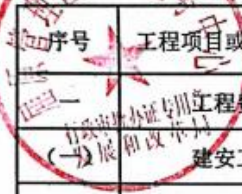
(17)《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》(2024版);

(18)《湖南省安装工程消耗量标准》(2020版)。

项目总投资估算详细情况如下:

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目 投资概算审批表

单位：万元



序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计
一	工程费用	12441.15	1078.61	197.19		13716.95
(一)	建安工程	12441.15	1078.61			13519.76
1	特色农产品种植基地	1970.46				1970.46
1.1	土地平整	211.11				211.11
1.2	土壤改良工程	123.50				123.50
1.3	水利设施提质改造	410.09				410.09
1.4	智慧育秧中心	957.81				957.81
1.5	生产便道	11.74				11.74
1.6	机耕道	106.21				106.21
1.7	电力改造工程	150.00				150.00
2	农副产品加工交易中心	10470.69	1078.61			11549.30
2.1	农副产品加工车间	7452.40	786.24			8238.64
2.2	保鲜仓库及配送中心	1473.07	144.82			1617.90
2.3	办公楼	260.65	25.17			285.82
2.4	农产品检测中心	438.35	41.65			479.99
2.5	宿舍楼	838.78	80.23			919.01
2.6	垃圾处理站	7.43	0.50			7.93
(二)	仪器设备			197.19		197.19
二	工程建设其他费用				2339.01	2339.01
1	土地使用费				1200.00	1200.00
2	前期工作咨询费				20.00	20.00
3	建设单位管理费 (1.5%)				205.75	205.75

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计
4	勘察设计费（2.5%）				342.92	342.92
5	工程监理费（1.5%）				205.75	205.75
6	工程造价咨询服务费（0.4%）				54.87	54.87
7	工程质量检测费（0.5%）				68.58	68.58
8	交易服务费				1.00	1.00
9	工程保险费（0.6%）				82.30	82.30
10	临时设施费（1.0%）				137.17	137.17
11	水土保持补偿费				20.65	20.65
三	预备费				1284.48	1284.48
1	基本预备费				802.80	802.80
2	涨价预备费				481.68	481.68
四	建设期利息				600.00	600.00
五	总投资	12441.15	1078.61	197.19	3623.48	17940.43

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

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目总投资 17,940.43 万元，2025 年投入金额 9,000.00 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	9,000.00	7,000.00	1,940.43	17,940.43

2025 年度，屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础

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	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设 项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	投资金额	-	-	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	9,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	2,125.00	2,125.00	2,125.00	2,125.00	8,500.00

（二）资金筹措方案

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目建设所需资金来源为财政配套资金及发行政府专项债券。项目总投资 17,940.43 万元，其中：财政配套资金 9,440.43 万元，占投资总额的 52.62%；拟申请发行政府专项债券 8,500.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 8,500.00 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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
屈原管理区乡	17,940.43	9,440.43	0.00	8,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

村振兴三产融合发展集中区基础设施建设 项目									
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入主要为农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心，其他配套用房出租收入，绿色大米种植基地出租收入。

1、农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心出租收入

本项目拟建设农副产品加工车间 42225 平方米，农产品检测中心 3800 平方米、保鲜仓库及配送中心 6580 平方米，全部可用来出租。出租价格参考周边案例结合项目实际情况，岳阳地区厂房及仓库出租价格约在 21-25 元/m²·月区间。根据谨慎性原则，本项目租金按 21 元/m²·月计算，以后每 3 年增长 3%。租赁率前三年分别为 80%、85%以及 90%，从第四年开始均为 90%。


序号	租金 (元/m ² /月)	位置	收入依据
1	24	金龙新区	<p>岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 岳阳其他厂房出租</p> <p>开福周边金龙工业园标准钢构厂房仓库房东优惠价出租</p> <p>更新时间: 2025-02-26</p> <p>22 万/月 0.81元/m²/天</p> <p>9000m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 起租面积</p> <p>区域: 岳阳其他 地址: 金龙新区</p> <p>李百顺 个人房东 已实名认证</p> <p>联系电话: 18654700520</p> <p>电话联系TA</p>
2	21	岳阳楼经开区	<p>岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 岳阳楼经开区厂房出租</p> <p>八字门汽车商圈, 原汽车维修车间。</p> <p>更新时间: 2024-12-24</p> <p>8800 元/月 0.7元/m²/天</p> <p>420m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 起租面积</p> <p>区域: 岳阳楼经开区 地址: 岳阳楼区</p> <p>任女士 个人房东 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p>
3	25	平江城区	<p>岳阳房产网 > 岳阳厂房出租 > 平江厂房出租 > 平江城区厂房出租</p> <p>大型厂房出租, 可做加工厂, 仓库, 轻工业生产</p> <p>更新时间: 2024-12-17</p> <p>1 万/月 0.83元/m²/天</p> <p>400m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 起租面积</p> <p>区域: 平江平江城区 地址: 湖南省鑫鑫铝器工艺品有限公司</p> <p>程端 个人房东 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p>

2、配套用房出租收入

本项目拟建设配套用房 4725 平方米可用来出租，出租价格参考周边案例结合项目实际情况，岳阳地区办公楼出租价格约

3、绿色大米种植基地出租收入

本项目建设绿色大米种植基地 5000 亩，出租租金按 650 元/亩·年进行计算（参考案例一：屈原管理区水田出租 650 元/亩/年，参考案例二：汨罗市水田 700 元/亩/年，参考案例三：湘阴水田出租 750 元/亩/年），以后每 3 年增长 3%。租赁率前三年分别为 80%、85%以及 90%，从第四年开始均为 90%。



岳阳市屈原管理区200亩种植湘莲水田经营权出租

土地编号: T721217 更新时间: 2022-09-02 17:34:51 412 次查看

价格: 650 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/岳阳/汨罗市

土地类型: 耕地/水田

流转类型: 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限: 20 年


土地面积: 200 亩

适合经营: 水稻 / 莲藕 / 稻田养虾

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看



岳阳汨罗市 300亩 水田 经营权出租

土地编号: T726568 更新时间: 2022-12-08 16:07:50 6739 次查看

价格: 700 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/岳阳/汨罗市

土地类型: 耕地/水田

流转类型: 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限: 8 年

土地面积: 300 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

湖南岳阳湘阴500亩水田经营权出租 稻田养虾

土地编号: T726693 更新时间: 2022-12-08 16:08:25 1585 次查看

价格: **750 元/亩/年**

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点: 湖南/岳阳/湘阴县

土地类型: 耕地/水田

流转类型: 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限: 10 年

土地面积: 500 亩

适合经营: 水稻 / 稻田养虾

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

李涛 土地投资顾问 153****6197 查看

扫一扫, 微信咨询

超万亿规模市场, 经声致富的机会>>

测算项目运营期收入明细如下表:

单位: 万元

年度	农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心租赁收入	配套用房出租	绿色大米种植基地出租收入	合计
2027 年	441.88	62.37	108.33	612.58
2028 年	1,126.80	159.04	276.25	1,562.09
2029 年	1,193.08	168.40	292.50	1,653.98
2030 年	1,228.87	173.45	301.28	1,703.60
2031 年	1,228.87	173.45	301.28	1,703.60
2032 年	1,228.87	173.45	301.28	1,703.60
2033 年	1,265.74	178.65	310.31	1,754.70
2034 年	1,265.74	178.65	310.31	1,754.70
2035 年	1,265.74	178.65	310.31	1,754.70
2036 年	1,303.71	184.01	319.62	1,807.34
2037 年	1,303.71	184.01	319.62	1,807.34
2038 年	1,303.71	184.01	319.62	1,807.34
2039 年	1,342.82	189.53	329.21	1,861.56
2040 年	1,007.12	142.15	246.91	1,396.18

年度	农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心租赁收入	配套用房出租	绿色大米种植基地出租收入	合计
合计	16,506.66	2,329.82	4,046.83	22,883.31

（三）项目预期成本依据

本项目的经营成本包括工资及福利、修理费用、管理费用、土地租赁费用等以及各项税费。

1、工资及福利

项目劳动定员共 15 人，工资测算参考屈原管理区公开《2024 年 1—12 月岳阳市屈原管理区主要经济指标》，城镇居民人均可支配收入 44,898 元。本项目人工工资及福利按 5.00 万元/人/年计算，运营后每 5 年按 3%进行增长。

2024年1-12月岳阳市屈原管理区主要经济指标

来源：岳阳市统计局 日期：2025-02-11 浏览：47 | A+ | A- | A- |

2024年1-12月岳阳市屈原管理区主要经济指标（一）												
县（市）区	GDP		第一产业		第二产业		第三产业					
	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)
屈原管理区	111.72	6.6	15.19	3.1	45.69	7.1	50.84	6.5				

2024年1—12月岳阳市屈原管理区主要经济指标（二）												
县（市）区	规模以上工业企业营业收入（1-12月）		规模以上工业企业利润总额		规模以上工业企业税金及附加		规模以上工业企业主营业务收入		规模以上工业企业其他业务收入		规模以上工业企业其他利润	
	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)	绝对额 (亿元)	增速 (%)
屈原管理区	10.79	27.7	8.8	2.1	10.1	27.22	9.8	2.02	0.9	1.32	0.79	-12.9

2、修理费用

项目运营期间修理费按当年折旧费的 1%估算。






3、管理费用

管理费用拟按经营性收入的 1%计算。

4、土地租赁费用

本项目建设绿色大米种植基地共 5000 亩，参考周边同类型项目及网络查询数据，土地租赁费用拟按 100 元/亩/年计算。考

虑经济增长因素，土地租赁费用每 5 年按 2%进行增长。



岳阳汨罗市218.0亩水田经营权出租

土地编码: T739593 更新时间: 2023-06-01 14:57:48 548 次查看

价格 100 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/岳阳/汨罗市

土地类型 耕地/水田

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 5 年

土地面积 218 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看







溯源存证 土流链溯源存证 立即查看

李涛 土地投资顾问 153****6197 查看

预约回电 在线咨询

扫一扫, 微信咨询

亿万级规模市场, 闻声致富的机会>>



岳阳临湘市 2668.29亩 水田 经营权出租



土地编码: T754694 更新时间: 2024-06-05 10:50:53 198 次查看

价格 100 元/亩/年

已交易

扫一扫, 微信咨询

亿万级规模市场, 闻声致富的机会>>



岳阳汨罗市477.0亩水田经营权出租

土地编码: T734724 更新时间: 2023-03-29 15:19:56 669 次查看

价格 60 元/亩/年

成交后, 需支付交易服务费 查看详情

土地地点 湖南/岳阳/汨罗市

土地类型 耕地/水田

流转类型 经营权出租

经营权出租包含转包类型

流转年限 6 年

土地面积 477 亩

金牌会员 一对一匹配地源 立即充值

安全交易 资金担保 立即查看

溯源存证 土流链溯源存证 立即查看

李涛 土地投资顾问 153****6197 查看

预约回电 在线咨询

扫一扫, 微信咨询

亿万级规模市场, 闻声致富的机会>>

5、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）、《中华人民共和国增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），本项目按租金收入的9%计算增值税，按照增值税的7%计提城建税，按增值税的5%（基本教育费附加3%+地方教育费附加2%）计提教育费附加。项目建设期建筑工程费按9%税率计算增值税进项、工程其他费用按6%税率计算进项税额。房产税按12%计算。

测算运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	运营管理费	税金及附加	合计
2027年	31.25	1.07	30.63	50.00	55.51	168.46
2028年	75.00	2.56	78.10	50.00	141.56	347.22
2029年	75.00	2.56	82.70	50.00	149.89	360.15
2030年	75.00	2.56	85.18	50.00	154.38	367.12
2031年	75.00	2.56	85.18	50.00	154.38	367.12
2032年	77.25	2.56	85.18	50.00	154.38	369.37
2033年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	377.57
2034年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	377.57
2035年	77.25	2.56	87.74	51.00	159.02	377.57
2036年	77.25	2.56	90.37	51.00	226.16	447.34
2037年	79.57	2.56	90.37	52.53	330.77	555.80
2038年	79.57	2.56	90.37	53.58	330.77	556.85
2039年	79.57	2.56	93.08	53.58	340.70	569.49
2040年	59.68	1.92	69.81	53.58	165.14	350.13
合计	1,015.89	33.71	1,144.19	717.27	2,680.70	5,591.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期收入总额为 22,883.31 万元，总成本 5,591.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 17,291.55 万元。

（二）项目融资还本付息情况

屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目，拟发行专项债券8,500.00万元，本次拟发债金额为8,500.00万元，发行期限为15年，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，15年期债券年利率2.28%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
屈原管 理区乡 村振兴 三产融 合发展 集中区 基础设 施建设 项目	2025.09	-	8,500.00	-	8,500.00	-	-
	2026	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2027	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2028	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2029	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2030	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2031	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2032	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2033	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2034	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2035	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2036	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2037	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2038	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80
	2039	8,500.00	-	-	8,500.00	193.80	193.80

	2040.03	8,500.00	-	-	8,500.00	96.90	96.90
	2040.09	8,500.00	-	8,500.00	-	96.90	8,596.90
	合计	-	8,500.00	8,500.00	-	2,907.00	11,407.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心，其他配套用房出租收入，绿色大米种植基地出租收入考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 17,291.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.52。

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
屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目	17,291.55	8,500.00	15,924.00	1.52

（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	1.32	1.52	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.52	1.47

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 1.32，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 1.47，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	建设期			运营期			
			2025 年 8—12 月	2026 年	2027 年 1—7 月	2027 年 8—12 月	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	40,823.74	9,000.00	7,000.00	1,940.43	612.58	1,562.09	1,653.98	1,703.60
1	资本金流入	9,440.43	500.00	7,000.00	1,940.43				
2	融资资金流入	8,500.00	8,500.00						
3	运营期现金流入	22,883.31				612.58	1,562.09	1,653.98	1,703.60
二	现金流出	34,648.49	9,000.00	7,000.00	1,940.43	265.36	541.02	553.95	560.92
1	建设期资金流出	17,649.73	9,000.00	6,806.20	1,843.53				
2	运营期资金流出	5,591.76				168.46	347.22	360.15	367.12
3	融资还本付息	11,407.00		193.80	96.90	96.90	193.80	193.80	193.80
三	现金净流量	6,175.25				347.22	1,021.07	1,100.03	1,142.68
四	期末累计现金结存					347.22	1,368.29	2,468.32	3,611.00

续上表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	1,703.60	1,703.60	1,754.70	1,754.70	1,754.70	1,807.34	1,807.34	1,807.34	1,861.56	1,396.18
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,703.60	1,703.60	1,754.70	1,754.70	1,754.70	1,807.34	1,807.34	1,807.34	1,861.56	1,396.18
二	现金流出	560.92	563.17	571.37	571.37	571.37	641.14	749.60	750.65	763.29	9,043.93
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	367.12	369.37	377.57	377.57	377.57	447.34	555.80	556.85	569.49	350.13
3	融资还本付息	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	193.80	8,693.80
三	现金净流量	1,142.68	1,140.43	1,183.33	1,183.33	1,183.33	1,166.20	1,057.74	1,056.69	1,098.27	-7,647.75
四	期末累计现金结存	4,753.68	5,894.11	7,077.44	8,260.77	9,444.10	10,610.30	11,668.04	12,724.73	13,823.00	6,175.25

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，通过项目业主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

风险内容：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

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

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

（二）工程建设风险

风险内容：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险内容：项目收入主要来源于农副产品加工车间、农产品检测中心、保鲜仓库及配送中心、其他配套用房出租收入，绿色大米种植基地出租收入。

收入受市场价格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、主管部门责任

本项目主管部门是指岳阳市屈原管理区农业农村局。

主管部门将负责按照项目工作要求，并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，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，做好农业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的各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，

并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《岳阳市本级 2025 年专项债券屈原管理区乡村振兴三产融合发展集中区基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局



岳阳市屈原管理区农业农村局



2025 年 9 月 11 日

湘阴县 2025 年专项债券

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目

预期收益与融资平衡方案

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目拟发行专项债券 6,700.00 万元，本次拟申请发行 2,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2,900.00	30 年	湘阴县农业农村局

一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：湘阴县年度国民经济和社会发展统计公报及湘阴县年度政府财政总决算说明及相关表格

（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
------	------	------	------	------

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	项目计划投资9,395.30万元，建设地点位于湘阴县杨林寨乡太合围村。项目建设期为2025年7月-2027年6月。	项目总用地面积 73333.70 m ² （约 110 亩），总建筑面积 62860 m ² 。其中，1.流转土地 68 亩，建设设施化出菇车间 33800 m ² ；2.项目建设用地 42 亩，主要建设内容包括：2 栋菌种培育基地 9640 m ² ，1 栋 4 层深加工车间 12960 m ² ，1 栋 2 层冷藏库房 4700 m ² ，1 栋 4 层配套用房 1760 m ² ，建设地面停车位 100 个，配套建设室外供配电、给排水、消防等基础设施。	湘阴县农业农村局	1、《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目可行性研究报告的批复》（湘阴发改审〔2024〕162 号）； 2、《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目(一片区)初步设计的批复》（湘阴建审〔2025〕1 号）； 3、《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目(一片区)概算的审查意见》（湘阴发改审〔2025〕37 号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第 430624202500004 号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第 430624202500006 号）； 6、《建筑工程施工许可证》（编号 430624202506250199）
-------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

湘阴县人民政府坚持把产业振兴作为推动乡村振兴的“重要抓手”，对农业基础设施建设和农业产业建设高度重视。湘阴县杨林寨乡紧盯创建“省级乡村振兴示范乡镇、全省农业强镇、全省移民发展样板镇、全国知名‘养生菌之乡’”的目标定位，以“加快产业发展”为突破口，重点发展“一特两辅”（养生菌、特色水产和品牌鲜椒）三大主导产业。项目建设充分利用当地资源，以培育主导产业和提高产品质量为重点，按照“一县一特”的思路，通过规模化种植、标准化生产、产业化经营等措施，有效提高农产品高产稳产，优化农业产业结构，全面提高农业综合生产能力，集聚科技

要素和生产要素，促进专业化分工和规模化生产，增加就业机会和地方财政收入，提高经济效益，为乡村振兴注入“新动能”。

（二）社会效益分析

党的十九大提出实施乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展总方针，加快推进农业农村现代化。项目充分利用当地资源，以培育主导产业和提高产品质量为重点，以培育区域品牌农业和一二三产融合发展为目标，以强化科技支撑、规范生产体系、创新体制机制为保证，通过项目的实施，能够高起点、高标准在湘阴县建立现代食用菌产业联合体，将食用菌产业培育成湘阴县品牌农业，促进向湘阴县农业产业结构调整，开创现代农业发展的新途径，带动农民收入致富，加快实现产业新旧动能转换，提高乡村产业振兴聚合力。

食用菌的大面积示范种植是食用菌产业发展的基础，更是“绿水青山，就是金山银山”的战略要求。同时该项目不仅能促进当地生态农业和旅游业的发展，还能带动当地就业，增加当地政府财政收入，促进当地经济发展。因此该项目具有重大的社会与经济双重效益，对于区域社会的稳定与发展将起到促进作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为农业，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《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目可行性研究报告的批复》（湘阴发改审〔2024〕162号）。

3、前期工作开展情况

本项目已取得《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目（一片区）初步设计的批复》（湘阴建审〔2025〕1号）、《关于湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目（一片区）概算的审查意见》（湘阴发改审〔2025〕37号）、《建设用地规划许可证》（地字第430624202500004号）、《建设工程规划许可证》（建字第430624202500006号）、《建筑工程施工许可证》（编号430624202506250199）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求6,700.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途

合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目				
主管部门	湘阴县农业农村局				
项目资金 (万元)	资金总额：9,395.30 万元				
	一、政府专项债券资金：6,700.00 万元				
	二、其他资金：2,695.30 万元				
项目实施 进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 7 月			2027 年 6 月	
项目绩效 目标	项目总用地面积 73333.70 m²（约 110 亩），总建筑面积 62860 m²。其中，1.流转土地 68 亩，建设设施化出菇车间 33800 m²；2.项目建设用地 42 亩，主要建设内容包括：2 栋菌种培育基地 9640 m²，1 栋 4 层深加工车间 12960 m²，1 栋 2 层冷藏库房 4700 m²，1 栋 4 层配套用房 1760 m²，建设地面停车位 100 个，配套建设室外供配电、给排水、消防等基础设施。				
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	总用地面积	m²	73333.70
			总建筑面积	m²	62860.00
			菌种培育基地	m²	9640.00
			设施化出菇车间	m²	332,900.00
			深加工车间	m²	12960.00

			冷藏库房	m ²	4700.00
			配套辅助用房	m ²	1760.00
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	月	24
		成本指标	项目总投资	万元	9,395.30
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	带动产业升级和地方养生菌的发展,促进产业链创新深度融合发展	
		社会效益指标	对相关利益群体影响	提升产业兴农效益,促进经济发展与乡村振兴推行	
			对居民就业影响	以产业兴旺促进农民增收,带动当地就业	
		生态效益指标	改善生活环境	绿色规模化生产,对发展生态经济、保护生态环境具有重要意义	
		可持续影响指标	推动社会发展	带动项目区现代农业发展,支撑农业现代化经济体系建设,推动农业的高质量发展,实现社会经济可持续发展	
		服务对象满意度指标	项目受益群众满意度指标	≥90%	
			项目建设参与方满意度	≥90%	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、《市政工程投资估算办法》（中华人民共和国建设部 2007 版）；

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）》；

4、岳阳市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、工程所在地的自然条件及施工条件。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

总概算表

		概算总值（万元）					技术经济指标			占投资 额（%）	备注
序 号	工程或费用名称	建筑工 程	安装 工程	设备工器具 及生产用具 购置费	其他费 用	合计	单 位	数量	指标 （元）		
一	第一部份工程费用										
1	一般建安工程费用	6140.3	912.8	1050.9		8104.0	m ²	26530.07	3054.63		不含工艺生产区设备工程
	第一部份工程费用 合计	6140.3	912.8	1050.9		8104.0	m ²	26530.07	3054.63	86.03	
二	第二部份其他工程 费用										
1	施工准备及临时设 施费				243.1	243.1					
2	建设单位管理费				84.7	84.7					财建[2016]504号，并考虑市场优惠
3	工程监理费				95.0	95.0					湘监服[2016]2号，并考虑市场优惠
4	项目前期工作费				74.4	74.4					计价格[1999]1283号 湘价房字[2000]第95号，并考虑市场 优惠
5	环境影响咨询服务 费				5.5	5.5					市场价

[illegible]

1	基本预备费				445.7	445.7					2020 年省计价办法附录 D 为 5%
2	价差预备费				0.0	0.0					不考虑
	预备费合计				445.7	445.7				4.73	
四	贷款利息				61.0	61.0					按照财政资金占比 51.72%，申请地方政府专项债券 48.28%，财政资金的 70% 贷款额度，建设期一年，利率 3.6%
五	工程概算总值	6140.3	912.8	1050.9	1315.7	9419.7	m ²	26530.07	3550.57	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。

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目总投资 9,395.30 万元，2025 年投入金额 7,300.00 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	2027 年
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	9,395.30	7,300.00	1,100.00	995.30

2025 年度，湘阴县食用菌产业融合示范区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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	投资金额	600.00	2,900.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	7,300.00
	其中：专项债券金额	-	2,900.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	6,700.00

（二）资金筹措方案

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目的资金来源主要为资本金 2,695.30 万元和发行政府专项债券 6,700.00 万元。

项目总投资 9,395.30 万元，其中：资本金 2,695.30 万元，占总投资的 28.69%；拟申请发行政府专项债券资金 6,700.00 万元，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(二十六期)800.00 万元，本次拟申请发行 2,900.00 万元，未来拟申请发行专项债券 3,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	9,395.30	2,695.30	800.00	2,900.00	-	3,000.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测







（一）项目预期收入预测

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目收益主要来源菌种培育基地出租收入、设施化出菇车间出租收入、深加工车间出租收入、冷藏库房出租收入、配套用房出租收入、停车服务费收入等。

1、菌种培育基地及车间出租收入

本项目拟新建菌种培育基地 9640 m²、设施化出菇车间 33800 m²、深加工车间 12960 m²、配套用房 1760 m²全部出租。租金价格水平参照周边地区同类型物业 18-20 元/m²/月，基于谨慎性考虑，菌种培育基地租金单价按 12 元/m²/月计取租金。

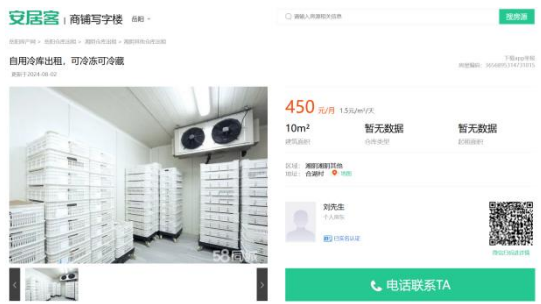

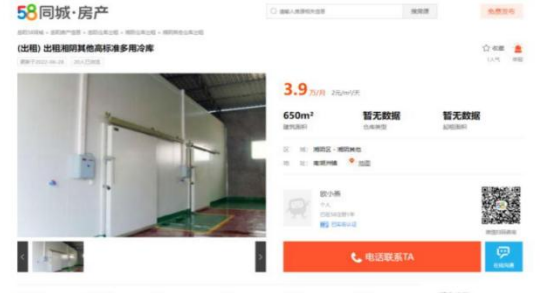
运营期第一年起，出租率按照 60%，后续每年递增 5%，至运营第三年稳定为 70%。

58同城·房产			
请输入房源相关信息		搜房源	
	出租临湘市岳市镇分拣仓库 临湘-临湘城区 岳阳市	1500㎡ 建筑面积	0.78元/㎡/天 3.51万/月
	出租：临港，单层钢构，生产仓储，层高10米 云溪-云溪城区 湖南省岳阳市云溪区长湖路	9000㎡ 建筑面积	0.65元/㎡/天 17.55万/月
	交通便利，配套完善，有桁架 岳阳楼-经开区 岳阳市岳阳楼区大王庙路岳阳现代装备制造产业园西北侧约210米	1500㎡ 可分租 建筑面积	0.67元/㎡/天 3.02万/月
	洛王知青巷239号 厂房仓库办公室出租 岳阳楼-冷水铺 湖南省岳阳市岳阳楼区和青巷	200㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 4000元/月
	洛王知青巷厂房仓库办公室出租 岳阳楼-冷水铺 湖南省岳阳市岳阳楼区和青巷	200㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 4000元/月
	湖南省岳阳市经济技术开发区科创产业园9栋1楼厂房出租 岳阳楼-经开区 湖南省岳阳市岳阳楼区经济技术开发区新园路111号	1100㎡ 建筑面积	0.6元/㎡/天 1.98万/月

2、冷藏库房出租收入

本项目拟新建冷藏库房 4700 m²，据调查了解目前湖南省冷链仓库出租价格在 45-69 元/m²•月之间，项目冷藏库房租金单价保守估计按 35 元/m²/月计取。基于谨慎性考虑，运营期第一年起，出租率按照 60%，后续每年递增 5%，至运营第四年稳定为 70%。

序号	位置	出租价格 (元/㎡•月)	数据来源
----	----	-----------------	------

序号	位置	出租价格 (元/m ² •月)	数据来源
1	湘阴县合湖村	45	
2	岳阳县海纳物流园冷库	69	
3	湘西南冷链	60	

3、停车服务费收入

项目建成后可提供 100 个停车位,根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》《湘阴县机动车停放服务收费管理实施细则》结合项目实际情况,停车场收费参照岳阳市公共停车场收费标准,按 10 元/天/个车位收取停车费,基于谨慎性原则考虑运营期出租率按照第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年及以后保持 80%不变。

2、实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

区域等级	收费标准（元/小时）			24小时限价（元）
	白天	夜间	计次（12小时一次）	
一类区域	2	1		20
二类区域	1	1		15
备 注	1、停车时间不超过一小时的免收停车费，超过一小时未满一小时按一小时计算。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00。			

项目收入预测表

单位：万元

年度	菌种培育基地及车间出租收入	冷藏库房出租收入	停车服务费收入	合计
2027 年	251.25	59.22	12.78	323.25
2028 年	544.38	128.31	29.20	701.89
2029 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2030 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2031 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2032 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2033 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2034 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2035 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2036 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2037 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2038 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2039 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2040 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2041 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2042 年	586.25	138.18	31.03	755.46

年度	菌种培育基地及车间出租收入	冷藏库房出租收入	停车服务费收入	合计
2043 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2044 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2045 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2046 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2047 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2048 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2049 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2050 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2051 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2052 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2053 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2054 年	586.25	138.18	31.03	755.46
2055 年	488.54	115.15	25.85	629.54
合计	16,526.67	3,895.36	874.61	21,296.64

（二）项目预期成本预测

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目的成本包括土地流转成本费用、工资及福利费、维修费用、管理费用等。

1、土地流转成本费用：本项目流转土地 68 亩，根据周边地区行情，土地流转成本为 450-600 元/亩/年，本项目按 600 元/亩/年计算

序号	地点	出租价格 (元/亩/年)	网址
1	华容县	600	https://sanfengsizhen.tdlz.com/tudi/103886.html?format=

湖南省土地流转网 > 湖南省土地 > 岳阳市土地 > 华容县土地 > 三封寺镇土地 > 三封寺镇耕地 > 三封寺镇水田



土地出租转包 待交易

土地价格 **600元/亩/年**

土地面积 80亩

流转年限 20年

土地地点 湖南省岳阳市华容县三封寺镇

土地用途 耕地 / 水田

流转类型 出租

最后更新 2019-04-15 08:49:49

浏览次数 495

2

隆回

500

<https://hengbanqiaozhen.tdlz.com/tudi/102856.html>

湖南省土地流转网 > 湖南省土地 > 邵阳市土地 > 隆回县土地 > 横板桥镇土地 > 横板桥镇耕地 > 横板桥镇水田



湖南省隆回县横板桥镇立志村农田出租 电话核实 现场核实 待交易

土地价格 **500元/亩/年**

土地面积 2亩

流转年限 10年

土地地点 湖南省邵阳市隆回县横板桥镇

土地用途 耕地 / 水田

流转类型 出租

最后更新 2018-08-13 00:21:48

浏览次数 377

3

益阳

450

<https://hn.tdlz.com/tudi/107582.html>

土地流转网 > 土地 > 湖南省土地 > 湖南省耕地 > 湖南省水田



益阳市赫山区1000亩水田出租 待交易

土地价格 **450元/亩/年**

土地面积 1000亩

流转年限 15年

土地地点 湖南省

土地用途 耕地 / 水田

流转类型 出租

最后更新 2022-03-20 23:00:44

浏览次数 335



土地图片
点击上传
www.tdlz.com

2、工资及福利费：本项目建成后，拟新增职工人员 10 人。根据湖南省统计局公布的湖南省 2023 年城镇非私营单位农林牧渔业从业人员平均工资为 60441 万元，本项目运营期第一年人均工资按 7 万元/年估计，福利费按每年基本工资的 14% 计算，考虑到物价上涨等因素，每五年递增 3%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	72677	76349	55758	74555	48129
（一）农、林、牧、渔业	60441	60641	47809	60596	49605
（二）采矿业	68675	73845	42492	68592	73165
（三）制造业	79399	80032	68296	79614	50736
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	79002	79834	63763	79348	56125
（五）建筑业	60438	67003	56881	64496	48046
（六）批发和零售业	62800	64392	51084	64155	45404
（七）交通运输、仓储和邮政业	75033	78689	80494	78852	17883
（八）住宿和餐饮业	49724	49933	46348	49723	49741
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	109881	116942	88109	114973	88056
（十）金融业	80011	81712	65461	81667	45370
（十一）房地产业	70729	72456	57192	71075	54478
（十二）租赁和商务服务业	64596	65988	58550	65005	52140
（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085

3、维修费用：本项目主要建设内容为土建工程，维修成本较低。本项目维修费用按年折旧费的 5%计取

4、管理费用：根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，参考其他地区同类型项目经营情况，本项目按收入的 2%计算。

5、增值税、税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，增值税率：本项目物业租赁收入、停车位服务费收

入按 9%核算，城市维护建设税按 5%核算，教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	土地流转成本	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2027 年	2.04	39.90	7.44	6.47	34.18	90.03
2028 年	4.08	79.80	14.88	14.04	74.06	186.86
2029 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2030 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2031 年	4.08	79.80	14.88	15.11	79.75	193.62
2032 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2033 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2034 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2035 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2036 年	4.08	82.19	14.88	15.11	79.75	196.01
2037 年	4.08	84.66	14.88	15.11	79.75	198.48
2038 年	4.08	84.66	14.88	15.11	79.75	198.48
2039 年	4.08	84.66	14.88	15.11	137.29	256.02
2040 年	4.08	84.66	14.88	15.11	147.45	266.18
2041 年	4.08	84.66	14.88	15.11	147.45	266.18
2042 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2043 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2044 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2045 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2046 年	4.08	87.20	14.88	15.11	147.45	268.72
2047 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2048 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2049 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2050 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34

年度	土地流转成本	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2051 年	4.08	89.82	14.88	15.11	147.45	271.34
2052 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2053 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2054 年	4.08	92.51	14.88	15.11	147.45	274.03
2055 年	3.40	77.09	12.40	12.59	56.41	161.89
合计	115.60	2,433.07	421.60	425.96	3,311.19	6,707.42

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目预期总收入 21,296.64 元，预期运营成本 6,707.42 万元，项目净收益 14,589.22 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目拟发行政府专项债券 6,700.00 万元，已于 2025 年 8 月发行 800.00 万元，发行利率 2.32%，本次拟申请发行政府专项债券 2,900.00 万元，未来拟申请发行专项债券 3,000.00 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，30 年期债券年利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
湘阴县 食用菌 产业融 合示范 区建设 项目	2025.08	-	2,900.00	-	2,900.00	-	-
	2025.09	2,900.00	2,900.00	-	3,700.00	-	
	2025.10	3,700.00	3,000.00	-	6,700.00	-	-
	2026	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2027	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2028	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2029	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2030	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2031	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2032	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2033	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2034	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2035	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2036	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2037	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2038	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2039	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2040	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2041	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2042	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2043	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2044	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2045	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2046	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2047	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2048	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2049	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2050	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2051	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2052	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2053	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2054	6,700.00	-	-	6,700.00	162.52	162.52
	2055.02	6,700.00	-	-	6,700.00	9.28	9.28
	2055.03	6,700.00	-	-	6,700.00	35.38	35.38
	2055.04	6,700.00	-	-	6,700.00	36.60	36.60
	2055.08	6,700.00	-	2,900.00	5,900.00	9.28	809.28
	2055.09	5,900.00	-	2,900.00	3,000.00	35.38	2,935.38
	2055.10	3,000.00	-	3,000.00	-	36.60	3,036.60
	合计	-	6,700.00	6,700.00	-	4,875.60	11,575.60

(三) 项目融资平衡情况

湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目偿债资金来源为菌种培育基地出租收入、设施化出菇车间出租收入、深加工车间出租收入、冷藏库房出租收入、配套用房出租收入、停车服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 14,589.22 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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
湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目	14,589.22	6,700.00	11,575.60	1.26

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.26	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	1.26	1.20

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 1.08，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 1.20，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	建设期			运营期				
			2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	30,691.94	7,300.00	1,100.00	995.30	323.25	701.89	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入	2,695.30	600.00	1,100.00	995.30					
2	融资资金流入	6,700.00	6,700.00	0.00	0.00					
3	运营期现金流入	21,296.64				323.25	701.89	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	27,425.42	7,300.00	1,100.00	995.30	171.13	349.06	355.82	355.82	355.82
1	建设期资金流出	9,152.00	7,300.00	937.80	914.20					
2	运营期资金流出	6,707.42				90.03	186.86	193.62	193.62	193.62
3	融资还本付息	11,566.00	0.00	162.20	81.10	81.10	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	3,266.52	0.00	0.00	0.00	152.12	352.83	399.64	399.64	399.64
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	152.12	504.95	904.59	1,304.23	1,703.87

续上表：

序号	项目	运营期							
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	358.21	358.21	358.21	358.21	358.21	360.68	360.68	418.22
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	196.01	196.01	196.01	196.01	196.01	198.48	198.48	256.02
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25	394.78	394.78	337.24
四	期末累计现金结存	2,101.12	2,498.37	2,895.62	3,292.87	3,690.12	4,084.90	4,479.68	4,816.92

续上表：

序号	项目	运营期							
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46
二	现金流出	428.38	428.38	430.92	430.92	430.92	430.92	430.92	433.54
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	266.18	266.18	268.72	268.72	268.72	268.72	268.72	271.34
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20
三	现金净流量	327.08	327.08	324.54	324.54	324.54	324.54	324.54	321.92
四	期末累计现金结存	5,144.00	5,471.08	5,795.62	6,120.16	6,444.70	6,769.24	7,093.78	7,415.70

续上表：

序号	项目	运营期							
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	629.54
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	755.46	629.54
二	现金流出	433.54	433.54	433.54	433.54	436.23	436.23	436.23	7,024.09
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	271.34	271.34	271.34	271.34	274.03	274.03	274.03	161.89
3	融资还本付息	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	162.20	6,862.20
三	现金净流量	321.92	321.92	321.92	321.92	319.23	319.23	319.23	-6,394.55
四	期末累计现金结存	7,737.62	8,059.54	8,381.46	8,703.38	9,022.61	9,341.84	9,661.07	3,266.52

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

项目存在进度风险、投资风险、质量风险、社会稳定性风险等因素，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、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：

- （1）抓紧有利的气象条件时期施工；
- （2）采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；
- （3）通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与中央预算资金的融资局面；
- （4）加强项目管理，精心组织承包方施工；
- （5）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；
- （6）对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；
- （7）健全招投标制度，优中选优；
- （8）加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；
- （9）加强监理工作。

2、投资风险

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。

应对措施：

- （1）运用合同条件转移风险；
- （2）优化竞标机制，通过竞争降低成本；
- （3）精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；
- （4）加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；
- （5）优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方案寻找。

应对措施：

- （1）组织由市政专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他市政专家的论证；
- （2）业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；
- （3）可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；

- (4) 加强对施工单位的监督;
- (5) 采用权威地质勘察报告, 必要时重新勘察;
- (6) 加强地基处理工程设计与监理;
- (7) 健全工程监督机制与责任机制, 杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象;
- (8) 健全招投标制度, 优中选优;
- (9) 加强监理。

4、社会稳定性风险

风险描述: 在项目建设过程中, 社会稳定风险衍生于相关利益群体对建设项目的抗拒, 这种抗拒有多种表现形式, 如上访、暴力对抗甚至群众示威等。

应对措施: 根据对项目可能诱发的风险及其评价, 为了进一步从源头上防范、化解本工程实施、运营过程中可能引发的风险。对本项目重点关注的风险, 可采取下列风险防范化解措施, 通过这些措施的落实能够把本工程的社会稳定风险化解在萌芽状态, 最大限度减少不和谐因素。

一是协调项目周边代表会, 通报本工程征占土地利用情况; 协商确定土地征收补偿、房屋拆迁补偿、安置补助、青苗补偿标准; 介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响; 解答居民对项目的疑问及听取居民的建议, 做到人人知情、事事无疑问。

二是环境影响评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项。对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居民承诺。

三是动员村里青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地村民，改善当地村民的收入条件。

四是补偿金兑现无异议后才入场施工。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾、废弃土石方、粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

五是项目组紧密联系和依靠村委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别村民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

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

本项目主管部门是指湘阴县农业农村局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券湘阴县食用菌产业融合示范区建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湘阴县财政局



湘阴县农业农村局



2025 年 9 月 12 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配
套基础设施工程

预期收益与融资平衡方案

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程拟发行专项债券 24,000.00 万元，本次拟申请发行 5,700.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	5,700.00	30 年	湘阴县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：湘阴县年度国民经济和社会发展统计公报及湘阴县年度政府财政总决算说明及相关表格

（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
------	------	------	------	------

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	项目计划投资44,598.49万元，建设地点位于湘阴县城北部三塘镇长沙临港产业开发区虞公港产业园内，项目地块为A-08-1，东临三汊港路，北临沿湖西路，南临虞公大道。项目建设期为2025年10月-2028年9月。	项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内，共设有3个出入口，北向为主出入口，南向和东向为次出入口，总用地面积约88201.04平方米，包括1#-4#单层厂房、6#-7#多层厂房、8#新产业孵化厂房、10#倒班楼、5#设备房、门卫以及产业园配套主干道等基础设施，其中：1#~4#单层生产厂房建筑面积41054.8平方米，6#、7#多层生产厂房建筑面积14880平方米，5#设备站房269.9平方米，8#新产业孵化厂房7200平方米，10#倒班楼建筑面积6840平方米，门卫建筑面积37.3平方米。	湘阴县住房和城乡建设局	1、《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（湘阴发改审〔2024〕304号）； 2、《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程用地预审与选址审查意见》（湘阴自然资源预审〔2024〕026号）； 3、《长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（湘阴建审〔2025〕23号）； 4、《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程概算总投资的批复》（湘阴发改审〔2025〕73号）； 5、《建设用地规划许可证》（地字第430624202500011）； 6、《建设工程规划许可证》（建字第430624202500018）。
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

- 1、提高园区的产业集聚效益，通过食品精加工产业园建设，提高园区服务配套水平、促进产业集聚等，提高园区的经济效益。
- 2、推动产业升级，通过推动产业升级引导资金、推动产业升级关键技术研发等，提高园区的经济效益。

3、提供优质的孵化服务，提供完整的孵化流程、提供优秀的咨询服务、提供培训和孵化载体等，提高园区的产业集聚效益，提高园区的经济效益。

4、加强创新创业生态建设，通过建立创新创业生态系统、推动创新创业政策创新、加强创新创业人才集聚等，提高园区的经济效益。

5、推动产业技术创新，通过加强研发投入、提高科技创新水平、建立技术创新体系等，提高园区的经济效益。

（二）社会效益分析

1、对项目所在地居民就业和收入的影响

项目实施后，对项目所在地片区居民就业和收入的影响主要表现在四个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员，还将带来区域房地产业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、沥青等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为产业园区基础设施，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《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（湘阴发改审〔2024〕304号）。

3、前期工作开展情况

本项目已取得《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程用地预审与选址审查意见》（湘阴自然资源预审〔2024〕026号）、《长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（湘阴建审〔2025〕23号）、《关于长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程概算总投资的批复》（湘阴发改审〔2025〕73号）、《建设用地规划许可证》（地字第430624202500011）、《建设工程规划许可证》（建字第430624202500018）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金需求24,000.00万元、本年度专项债券资金需求5,700.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券

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

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程		
主管单位及其编码	湘阴县住房和城乡建设局		
项目资金	资金总额：44598.49 万元		
	一、地方政府专项债券资金：24000.00 万元		
	二、项目资本金：20,598.49 万元		
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	项目实施	2025 年 10 月	2028 年 9 月

项目绩效目标	项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内，共设有 3 个出入口，北向为主出入口，南向和东向为次出入口，总用地面积约 88201.04 平方米，包括 1#-4#单层厂房、6#-7#多层厂房、8#新产业孵化厂房、10#倒班楼、5#设备房、门卫以及产业园配套主干道等基础设施，其中：1#~4#单层生产厂房建筑面积 41054.8 平方米，6#、7#多层生产厂房建筑面积 14880 平方米，5#设备站房 269.9 平方米，8#新产业孵化厂房 7200 平方米，10#倒班楼建筑面积 6840 平方米，门卫建筑面积 37.3 平方米。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目效益指标	产出指标	数量指标	总用地面积	88201.04 m ²	88201.04 m ²
			配套道路	1.1km	1.1km
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
			建设时间	3 年	3 年
		成本指标	总投资	44598.49 万元	44,598.49 万元
			运营成本及税费	12,398.39 万元	12,398.39 万元
			还本付息	40,200.00 万元	40,200.00 万元
	效益指标	经济效益指标	项目收入	72,160.22 万元	72,160.22 万元
		社会效益指标	促进工程机械产业智能装备制造产业发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善城市生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	改善城市投资环境	长期有效	长期有效
			打造成湖南先进装备制造产业集聚区	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、工程费用

（1）本工程按照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC-2015）的规定进行编制；

（2）本工程以《湖南省市政工程取费标准》及《湖南省市政工程消耗量标准》（2020年版）规定，并参照湘阴县目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算；

（3）建筑安装工程材料价格根据湘阴县工程造价材料价格，结合《岳阳工程造价》最新信息价以及市场询价等情况综合拟定；

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价[2020]56号）；

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

2、工程建设其他费用

（1）土地费：根据建设单位提供的数据，征地拆迁费按照4085万元计算；

（2）建设单位管理费：财政部财建[2016]504号文参考市场价收取；

（3）工程监理费：依据湘监协[2016]2号文参考市场价收取；

（4）工程勘察设计费：依据工程勘察设计收费标准（2002年修订本）参考市场价收取；

（5）前期工作咨询费：计价格[1999]1283号文参考市场价收取；

(6) 工程造价咨询费：湘建价协[2016]25 号文；

(7) 招标代理服务费：湘招协[2015]6 号文；

(8) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计取；

(9) 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计取；

(10) 没有说明的其它费用按相关规定计列。

3、预备费

预备费主要为基本预备费和涨价预备费。基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的 5.00%计取，涨价预备费按工程费用及工程建设其他费之和的 1.00%计取。

4、流动资金估算

本项目采用分项详细法估算流动资金需要量，项目需流动资金 70.07 万元，其中新增铺底流动资金 21.02 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	28099.36	5603.65	1132.20		34835.22
(1)	厂区工程	18713.29	5262.88	1132.20		25108.37
I	厂房工程	15464.71	4013.74	370.00		19848.45
1	1#~4#厂房	9681.48	1814.80	150.00		11646.28
1.1	建筑工程	8040.30		150.00		8190.30

1.2	装饰工程	1641.18				1641.18
1.3	电气工程		1065.91			1065.91
1.4	给排水工程		26.93			26.93
1.5	消防工程		235.25			235.25
1.6	弱电工程		481.49			481.49
1.7	暖通工程		5.22			5.22
2	5#设备站房	84.42	18.29			102.71
2.1	建筑工程	69.60				69.60
2.2	装饰工程	14.82				14.82
2.3	电气工程		7.97			7.97
2.4	给排水工程		2.64			2.64
2.5	消防工程		3.41			3.41
2.6	弱电工程		3.31			3.31
2.7	暖通工程		0.96			0.96
3	6#~7#厂房	2838.70	763.64	120.00		3722.34
3.1	建筑工程	2305.38		120.00		2425.38
3.2	装饰工程	533.32				533.32
3.3	电气工程		445.03			445.03
3.4	给排水工程		22.12			22.12
3.5	消防工程		85.61			85.61
3.6	弱电工程		181.64			181.64
3.7	暖通工程		29.24			29.24
4	8#科新产业孵化工厂	1300.48	811.17	50.00		2161.65
4.1	建筑工程	1061.93		50.00		1111.93
4.2	装饰工程	238.55				238.55

4.3	电气工程		153.64			153.64
4.4	给排水工程		16.36			16.36
4.5	消防工程		129.15			129.15
4.6	弱电工程		137.93			137.93
4.7	暖通工程		374.09			374.09
5	10#配套倒班楼	1526.93	602.29	50.00		2179.22
5.1	建筑工程	1266.46		50.00		1316.46
5.2	装饰工程	260.47				260.47
5.3	电气工程		255.85			255.85
5.4	给排水工程		80.96			80.96
5.5	消防工程		124.06			124.06
5.6	弱电工程		71.98			71.98
5.7	暖通工程		69.44			69.44
6	门卫	32.70	3.55			36.25
6.1	建筑工程	26.27				26.27
6.2	装饰工程	6.43				6.43
6.3	电气工程		0.37			0.37
6.4	给排水工程		0.13			0.13
6.5	消防工程		0.04			0.04
6.6	弱电工程		2.32			2.32
6.7	暖通工程		0.69			0.69
II	室外工程	3248.58	1249.14	762.20		5259.92
1	土石方工程（含停车位）	1216.16				1216.16
2	围墙	248.42				248.42
3	充电桩			762.20		762.20

4	室外工程-广场工程（含停车位）	1053.95				1053.95
5	室外工程-给排水工程		247.19			247.19
6	室外工程-海绵工程	205.99				205.99
7	室外工程-园林绿化工程	524.06				524.06
8	室外工程-消防工程		301.08			301.08
9	室外工程-电气工程		700.87			700.87
(2)	配套道路工程	9386.07	340.77	0.00		9726.85
1	土石方	542.12				542.12
2	道路工程	5270.57				5270.57
3	交通工程	191.49				191.49
4	排水土建	938.66				938.66
5	排水安装	877.98				877.98
6	喷灌工程	4.11				4.11
7	景观工程	436.26				436.26
8	照明土建	92.52				92.52
9	照明工程		340.77			340.77
10	高压部分	244.32				244.32
11	管线综合预埋	529.44				529.44
12	交通协管费	24.00				24.00
13	临时交通设施	50.00	0.00	0.00		50.00
14	中水工程	84.61				84.61
15	杆管线改迁	100.00				100.00
二	工程建设其他费用				6530.50	6530.50
(1)	建设用地费				4085.00	4085.00
(2)	青苗补偿费					0.00

(3)	其他费				2445.50	2445.50
1	建设单位管理费				315.58	315.58
2	建设工程监理费				306.44	306.44
3	可行性研究报告编审费				44.23	44.23
4	工程勘察费				90.89	90.89
5	工程设计费				605.90	605.90
6	环境影响评估				14.05	14.05
7	场地准备及临时设施费				174.18	174.18
8	工程保险费				114.23	114.23
9	造价咨询服务				202.00	202.00
10	工程质量检测费（除桩基）				152.31	152.31
11	建设工程交易服务费				2.00	2.00
12	水土保持补偿费				16.46	16.46
13	水土保持方案编制费				26.84	26.84
14	劳动安全卫生评审费				34.84	34.84
15	节能报告编制费				20.00	20.00
16	高可靠性供电费				180.00	180.00
17	生产准备费				3.00	3.00
18	办公及生活家具购置费				2.00	2.00
19	城市基础设施配套费				140.56	140.56
三	预备费用				2090.11	2090.11
1	基本预备费				1741.76	
2	涨价预备费				348.35	

四	建设期贷款利息				1121.64	1121.64
六	铺底流动资金				21.02	21.02
七	建设项目总投资	28099.36	5603.65	1132.20	9763.27	44598.49

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。

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程总投资 44,598.49 万元，2025 年投入金额 10,000.00 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	2027 年	2028 年
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	44,598.49	6,000.00	20,000.00	14,000.00	4,598.49

2025 年度，长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套设施工程	投资金额	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	6,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,900.00	1,900.00	1,900.00	5,700.00

（二）资金筹措方案

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套设施工程的资金来源主要为资本金 20,598.49 万元和发行政府专项债券 24,000.00 万元。项目总投资 44,598.49 万元，其中：资本金 20,598.49 万元，占总投资的 46.19%；拟申请发行政府专项债券资金 24,000.00 万元，本次拟申请发行 5,700.00 万元，未来拟申请发行专项债券 18,300.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套设施工程	44,598.49	20,598.49	-	5,700.00	-	18,300.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套设施工程收益主要来源厂房出租收入、物业收入、停车收入、

充电桩收入及广告位收入等。

（1）厂房及配套用房出租收入

根据对岳阳市类似工业厂房的出租单价进行调查，相关的租赁费用如下：

	恒辉商业 经开区康王工业园 高标配套1千至5千平仓库... 岳阳楼-经开区 湖南科伦制药有限公司(岳阳分公司)-岳阳市... 可办环评 钢结构 九成新 王斌 恒牌房产 雨棚 月台 食堂 宿舍 随时入驻 随时可看	2000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 3万/月	10-14
	恒辉商业 经开区康王工业园 高标配套1千至5千平仓库... 岳阳楼-经开区 南翔万商国际商贸城-岳阳市岳阳楼区 可办环评 砖混结构 全新 王斌 恒牌房产 雨棚 月台 食堂 宿舍 随时入驻 随时可看	3000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 4.5万/月	09-25
	恒辉商业 临港新区城陵矶云溪工业园区 高标厂房八百... 云溪-云溪城区 岳阳城陵矶综合保税区-岳阳市云溪区 可办环评 钢结构 全新 王斌 恒牌房产 高速路口 雨棚 食堂 宿舍 随时可看 随时入驻	1500㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 2.25万/月	10-14

对湘阴县工业厂房的出租单价进行调查，相关的租赁费用如下：

	位于湘阴高新区，靠近长沙，英波达实业园 湘阴-湘阴其他 湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北160米	8000㎡ 可分租 建筑面积	0.5元/㎡/天 12万/月	09-11
	临近许广高速多层砖结构与钢结构出租 湘阴其他-其它 湖南省岳阳市湘阴县工业大道	5000㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 7.5万/月	11-06

初步拟定本项目运营初年厂房的出租单价为 15 元/平方米·月。本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积（41052.32+14880+7200+6840=69972.32 平方米），初始

租金按 15 元/月 ·平方米, 租赁的单价按每三年增长 5% 计算。每年出租月份 12 个月。出租率按第 1 年 70%, 每年增长 5%, 达到 80% 以后不再增长。

(2) 停车位租赁收入

项目可出租停车位 200 个（共计 270 个地面停车位，21 个地面装卸车位，49 个自用），根据《湘阴县机动车停放服务-收费管理-实施细则》，其中对于公共停车场收费标准规定如下：

2、实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

区域等级	收费标准（元/小时）			24小时限价（元）
	白天	夜间	计次（12小时一次）	
一类区域	2	1		20
二类区域	1	1		15
备 注	1、停车时间不超过一小时的免收停车费，超过一小时未满一小时按一小时计算。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00。			

https://www.xiangyin.gov.cn/31185/31200/62795/62796/content_2069776.html

对湘阴县停车场收费情况进行统计整理，相关的数据如下表：

序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
1	湘阴县精密新世纪花园停车场	136	15.65
2	湘阴县众力金都停车场	112	14.82
3	东达时代公馆地下停车场	228	13.80



根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801号、湘发改价调[2019]217号）文件规定，按谨慎性原则考虑，本项目小车停车位单价按5元/个·小时，日均营业时长小车停车位按4小时计，基于谨慎性原则，考虑项目园区位置，

本项目运营初年按照 12 元/天/个计算，年均计算天数为 360 天。

根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 80%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长停车率预测：经营期第 1 年到第 3 年为 60%，第 4 年及以后为 65%。

（3）物业收入

物业费管理收入：本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积(41052.32+14880+7200+6840=69972.32)，本次参照岳阳同类产业园区物业服务市场价格的平均水平，秉承谨慎保守的原则，拟定物业服务收费按 1.3 元/m²/月测算，每 3 年增长 3%。出租率按第 1 年 70%，每年增长 5%，达到 80%以后不再增长。

物业服务合同案例

序号	名称	费用（元/平方米*月）
1	金龙科创港园区	1.3

金龙科创港园区物业服务合同

甲方：湖南圣弘物业管理有限公司	乙方：
法定代表人：瞿兵	法定代表人：
统一信用代码：91430624MAC2NTUE03	统一信用代码：
注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙镇 高新区金龙科创港 6-1 号栋	注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙 镇高新技术产业开发区金龙科创港
联系人：王方平	联系人：
联系电话：0730-3335666	联系电话：

为加强 金龙科创港产业园 的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生产环境，根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

第一条 物业项目基本情况

- 一、物业项目名称：金龙科创港产业园。
- 二、类型：工业厂房。
- 三、坐落位置：湘阴县金龙科创港产业园（15-1 号栋 101 室）。
- 四、厂房面积：1703.89 平方米。

第二条 甲方的权利义务

（一）甲方的权利：

1. 甲方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托有相应资质的第三方承担。
2. 甲方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服

9. 在乙方不欠水费、电费的情况下非特殊情况保障乙方的正常用水、用电，非因法定事由不得随意切断或变相限制乙方正常的能源供应。

第三条 乙方的权利义务

（一）乙方的权利：

1. 知晓甲方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督甲方物业服务工作。
2. 对甲方的服务实施监督。如因甲方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求甲方赔偿损失。
3. 法律法规规定的和合同约定的其他权利。

（二）乙方的义务：

1. 按照合同约定向甲方支付物业服务费用。
2. 不干涉甲方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。
3. 乙方应协助甲方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公共设施，保持环境卫生清洁，积极配合甲方进行物业服务，做好物业区域内的物业服务工作。
4. 按照相关规定交存和续交专项维修资金。
5. 乙方严禁私自使用消防水（灭火除外）用于冲洗地面或设备设施，违规使用将按照处罚 1000 元/次。

第四条 物业服务相关费用

一、物业服务费用按综合面积计算，物业服务费多层厂房标准为人民币 1.3 元/平方米/月，计每月 2215 元（大写）贰仟贰佰壹拾伍元整。



月 31 日止。

二、本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

三、本合同一式 二 份，甲乙双方各执 一 份，具有相同的法律效力。

第十条 争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交湘阴县人民法院进行处理。

免租期 贰 个月，自 2024 年 11 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：陈玲

开户行：中国工商银行湖南省岳阳市湘阴支行

账号：1907061309200148297

时间：2024 年 10 月 29 日

乙方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：[Signature]

开户行：

账号：

时间：2024 年 10 月 29 日

序号	名称	费用（元/平方米*月）
2	湖南城陵矶临港高新产业园	2

岳阳市公共资源交易网

Yueyang Public resource trading network

网站首页

中心动态

政务公开

政策法规

交易公告

办事服务

政民互动

政务服务

专题专栏

曝光台

当前位置： 首页 > 交易公告 > 工程建设 > 招标公告

湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次

【信息来源：业主和代理公司】 【信息时间：2024-06-28 10:45】 【阅读次数：2079次】

一、招标条件

本招标项目湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次由岳阳市发展和改革委员会以岳港发改【2018】27号文批准建设，建设资金为企业自筹。招标人为湖南临港开发投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的物业服务进行公开招标。

二、项目概况

1. 项目名称：湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次。

2. 项目地点：位于湖南城陵矶新港区，地处沿江工业园的起点，毗邻永济大道与兴港路。

3. 服务周期：1年。

4. 工程概况：项目净用地面积254609.91平方米，总建筑面积495399.01平方米：其中一期高层厂房2栋，建筑总面积128297.18平方米；二期员工宿舍2栋，建筑面积70910.4平方米；三期五层标准化厂房8栋，建筑面积172761.97平方米；四期重型桁吊厂房6栋（在建，建筑面积17382平方米）、五层标准化厂房2栋、三层标准化厂房6栋，建筑面积90622.48平方米，地下室面积为32806.98平方米。

5. 招标范围：对湖南城陵矶临港高新产业园一、二、三、四期物业提供物业服务，具体内容详见《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》。

6. 物业管理费：物业管理费用 3918619.23元/年。物业管理费由招标人根据现阶段园区入驻企业数量和物业服务标准，按现需物管服务人员的种类和数量评审而定；物业管理费含人员薪酬、税费、基础物料费、合理利润及其他专项维护维保服务等所有费用，详见评审清单；物业管理费采用薪酬制计取，如因入驻企业数量增加，物业服务标准提高，需增加物管人员，经招标人审核同意后，费用根据增加人员的种类及数量，结合投标报价清单按实计取。

一、招商内容

1. 项目名称：高新产业园3号栋宿舍第一、二层商铺。因高新产业园是全开放式园区，商铺既能吸引园区消费，也能对外服务。

2. 招商数量：15家（布局详见附件）。

3. 经营面积：40—600平方米不等。

4. 经营年限：健身房、娱乐综合体租期5年，其余商铺租期3年。租赁到期后，运营良好的承租商户拥有优先续租权，续租价格根据当时市场行情确定，但一次性租金涨幅不超过50%。

5. 商铺装修和设备采购：由承租方自行承担。

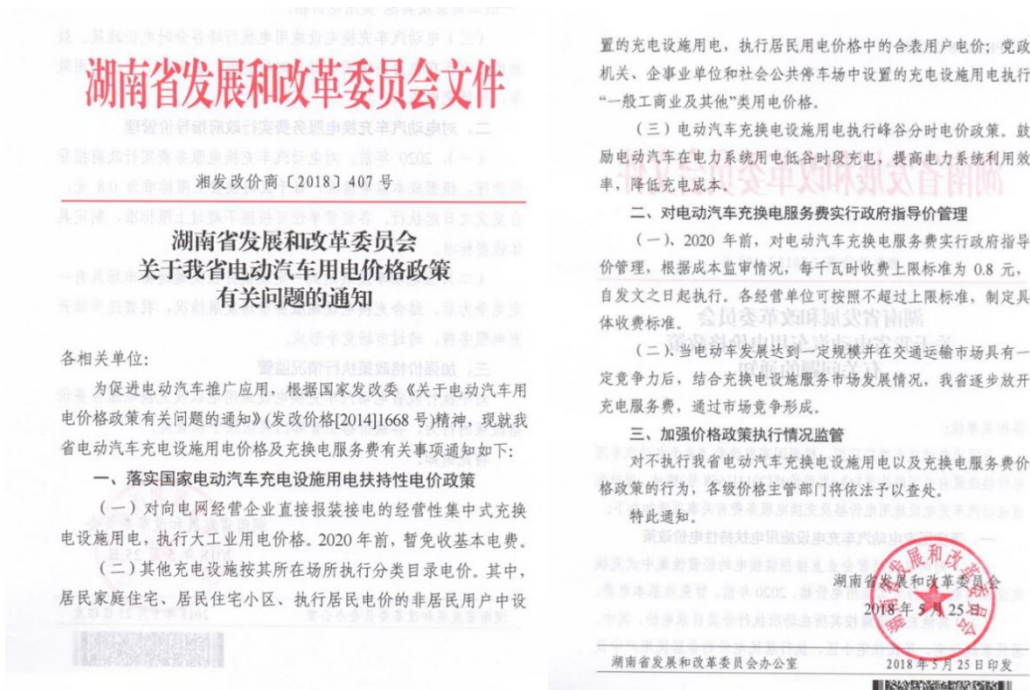
6. 运营费用：租金季付，租价、招商保证金、履约保证金详见附件，

物业费统一为2元/平方米/月，水、电等能源费用按实收取。

（4）充电桩收入

本项目配建智慧汽车充电桩 88 个，充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。本项目充电桩使用费按照 0.6 元/kW 计算，

每个充电桩功率为 60kW/h，平均每天使用时间按照 4 小时估算，年均计算天数为 360 天。



根据中国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、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。本项目运营期第一年充电桩使用率按照 55%，后续每年上涨 5%，直至 65%后保持不变。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

（5）广告位收入

本项目参考岳阳市广告位的租赁费用情况，结合项目所在地类情况，本次考虑在项目范围内设置一定数量的广告位用于出租，岳阳市广告位租赁费用情况和广告位设置情况分别见下表：

序号	广告类型	单价（元/个*年）
1	白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）	300000
2	白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）	300000
3	岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱	300000
4	岳阳市路边大牌广告位	400000
5	岳阳市步行街大牌广告位	400000

广告案例（来源：易播网<http://www.51ebo.com/>）

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

搜资源

搜数据

十目监测

广告招标

媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 50m(L)*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞，得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186****2999

查看

<http://www.51ebo.com/goods/24515.html>

媒体介绍

白沙工业区跨线桥三面翻广告 (2)

资料文档

媒体地图

经营单位



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 43m(L)*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

186****2999

查看

<http://www.51ebo.com/goods/24516.html>

媒体介绍

岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱

资料文档

媒体地图

经营单位



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m (L) *7m (H) *2面

资源标签: 高炮T牌

媒体概述: 媒体优势: 此广告位座落于随岳连接线工业园红绿灯旁, 有效利用受众等待红绿灯时性, 该处车流集中物流发达, 媒体在这里广告传播广, 能迅速传达广告信息, 广告效果相当明显

134****6666

查看

<http://www.51ebo.com/goods/7300.html>

岳阳市金鹗中路拦路隧道跨路牌



刊例价: 400000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 40m (L) *8m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

<http://www.51ebo.com/goods/7264.html>

岳阳市商业步行街喇叭康星巨型大牌



刊例价: 400000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 商超/卖场>大牌

资源规格: 37m (L) *8.15m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

<http://www.51ebo.com/goods/7272.html>

综合相关案例，考虑到本项目建设地点，基于谨慎性原则，本项目建设广告位的设立数量和租赁费用预测如下：

本项目广告位设置情况汇总表

广告类型	单位	数量	单价（元/个*年）
广告位	个	12	25000

广告位出租进度参考项目投资建设进度，出租率按第 1 年 70%，每年增长 5%，达到 80%以后不再增长，租金每三年增长 3%。

项目收入预测表

单位：万元

年度	厂房及配套用房出租收入	停车位租赁收入	物业收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2028年	220.41	12.96	19.10	62.73	63.00	378.20
2029年	944.63	51.84	81.87	273.72	270.00	1,622.06
2030年	1,007.60	51.84	87.33	296.52	288.00	1,731.29
2031年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2032年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2033年	1,057.98	56.16	89.95	296.52	296.64	1,797.25
2034年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74
2035年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74

年度	厂房及配套用房出租收入	停车位租赁收入	物业收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2036年	1,110.88	56.16	92.64	296.52	305.54	1,861.74
2037年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2038年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2039年	1,166.42	56.16	95.42	296.52	314.71	1,929.23
2040年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2041年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2042年	1,224.75	56.16	98.29	296.52	324.15	1,999.87
2043年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76
2044年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76
2045年	1,285.98	56.16	101.23	296.52	333.87	2,073.76
2046年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2047年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2048年	1,350.28	56.16	104.27	296.52	343.89	2,151.12
2049年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2050年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2051年	1,417.80	56.16	107.40	296.52	354.20	2,232.08
2052年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2053年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2054年	1,488.69	56.16	110.62	296.52	364.83	2,316.82
2055年	1,563.12	56.16	113.94	296.52	375.77	2,405.51
2056年	1,563.12	56.16	113.94	296.52	375.77	2,405.51
2057年	390.78	14.04	28.48	74.13	93.94	601.37
合计	35,998.00	1,590.84	2,844.12	8,416.62	9,379.97	58,229.55

（二）项目预期成本预测

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程的主要成本包括停车场水电费用、人员工资及福利

费、修理费等费用。

(1) 水电费

价格：项目运营期用电主要为停车场用电、广告牌用电，用水主要为地面清洁用水等。电费执行湖南省现行一般工商业电价 0.6803 元/度；水费执行非居民用水中的经营服务水价 3.08 元/吨。

湖南省电网销售电价表

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

湘阴县人民政府

The People's Government of Xiangyin County

请输入您要搜索的关键词

县政府 政务公开 政务服务 互动交流 数据发布 投资湘阴 印象湘阴

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 其它法定公开内容 > 公共企事业单位信息

湘阴县自来水收费标准

来源：湘阴县自来水公司 2023-08-31 11:15

浏览量：1875 | A+ | Aa | A- |

湘阴县自来水收费标准							
用水性质	收费范围		收费价格 (元/立方米)	水资源费 (元/立方米)	生活垃圾处理费 (元/立方米)	污水处理费 收费价格 (元/立方米)	总计 (元/立方米)
居民用水	一阶梯	15立方米/月	2.05	0.15	0.4	0.55	3.45
	二阶梯	16~25立方米/月	3.05	0.15	0.4	0.55	4.45
	三阶梯	25立方米/月以上	4.1	0.15	0.4	0.55	5.5
非居民用水	工业、经营服务用水、行政事业单位、市政用水、生态用水、消防用水		3.05	0.15	0.4	1.2	4.83
特种用水	洗车、洗浴、纯净水生产		8.2	0.15	0.4	1.2	9.95

水电消耗量：项目耗电量、耗水量计算按照《工业与民用供配电设计手册(第四版)》、《湖南省用水定额》（DB43/T388-2020）中用电及用水指标及项目实际建设内容

和规模计算，见下表：

项目运营期耗水量计算表

序号	项目名称	面积（m ² ）	功率密度（W/m ² ）	需要系数	日运行小时（h/d）	年运行天数	耗电量（万kW·h）
1	停车场	18000	4.00	0.40	24.00	365.00	25.23
2	不可预见	3%计					0.76
	合计						25.99

项目运营期耗水量计算表

序号	用水项目名称	使用单位或人数	单位	用水量标准（L）	小时变化系数（K）	使用时间（日/月）	年用水量（万m ³ ）
1	停车场	18000	L / m ² 月	60.00	1.00	12.00	1.3
2	不可预见水量	10 % 计					0.13
	合计						1.43

（2）工资及福利费

预计新增人员 15 人，根据湖南省统计局公布的各行业“2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资”相关数据，平均工资 56514 元/年，本项目按 6.00 万元/人/年计算，人均工资每 3 年增长 5%，职工福利费按工资的 14%计算。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
合计	55603	55799	50336	55703	49065
（一）农、林、牧、渔业	52611	52770	43373	52680	44269
（二）采矿业	54696	54672	55703	54676	61417
（三）制造业	55779	55906	50473	55853	48186
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	52836	53081	54620	53083	18237
（五）建筑业	56206	56636	62531	56859	44543
（六）批发和零售业	54882	54999	32133	54872	55899
（七）交通运输、仓储和邮政业	56748	56818	54876	56808	54248
（八）住宿和餐饮业	44913	44934	51878	45014	34958
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59630	59562	55685	59555	88501
（十）金融业	73941	73998	37822	73941	0
（十一）房地产业	52611	52730	58871	52907	41354
（十二）租赁和商务服务业	53300	53978	42291	53274	60155
（十三）科学研究和技术服务业	60722	60725	36537	60633	76997
（十四）水利、环境和公共设施管理业	54729	53520	42014	53482	84744
（十五）居民服务、修理和其他服务业	58022	58295	39408	58041	41367
（十六）教育	58804	58906	51055	58830	50134
（十七）卫生和社会工作	66071	66177	51450	65903	95791
（十八）文化、体育和娱乐业	55878	55824	63037	55880	55111
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	0	0	0	0	0

（3）日常维护修理费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费用可直接按固定资产原值（不含建设期利息及土地费用）的一定比例进行估算。本次按固定资产原值的3%计算。

（4）增值税及附加测算

2016年12月财政部发布财会【2016】22号文，文件规定“全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

本项目涉及增值税种类有 3 种，税率 9%、6%、13%：
建筑施工增值税按可行性研究报告中测算的项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

按国家规定，项目的建筑工程费和安装工程费的进项税按国家规定税率为 9%，设备购置费进项税税率为 13%，工程其他费用进项税税率为 6%。

年增值税金及附加按国家规定计取。该项目的工业厂房租赁和停车位收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%,充电桩收入增值税税率为 13%，城市维护建设税按增值税额的 5%缴纳，教育费附加按增值税额的 5%计取，并考虑固定资产增值税抵扣。房产税按工业厂房租赁收入（不含增值税）的 12%计取。

项目成本预测表

单位：万元

年度	水电费	工资及福利费	日常维护修理费	增值税、税金及附加	合计
2028年	5.52	25.65	10.59	24.27	66.03
2029年	22.09	105.68	42.37	104.00	274.14
2030年	22.09	105.68	42.37	110.93	281.07
2031年	22.09	105.68	42.37	116.47	286.61
2032年	22.09	108.85	42.37	116.47	289.78
2033年	22.09	108.85	42.37	116.47	289.78
2034年	22.09	108.85	42.37	122.30	295.61
2035年	22.09	112.11	42.37	122.30	298.87
2036年	22.09	112.11	42.37	122.30	298.87
2037年	22.09	112.11	42.37	128.41	304.98
2038年	22.09	115.48	42.37	128.41	308.35

年度	水电费	工资及福利费	日常维护修理费	增值税、税金及附加	合计
2039年	22.09	115.48	42.37	128.41	308.35
2040年	22.09	115.48	42.37	134.83	314.77
2041年	22.09	118.94	42.37	134.83	318.23
2042年	22.09	118.94	42.37	134.83	318.23
2043年	22.09	118.94	42.37	141.58	324.98
2044年	22.09	122.51	42.37	141.58	328.55
2045年	22.09	122.51	42.37	141.58	328.55
2046年	22.09	122.51	42.37	148.65	335.62
2047年	22.09	126.19	42.37	148.65	339.30
2048年	22.09	126.19	42.37	183.76	374.41
2049年	22.09	126.19	42.37	360.92	551.57
2050年	22.09	129.97	42.37	360.92	555.35
2051年	22.09	129.97	42.37	360.92	555.35
2052年	22.09	129.97	42.37	376.32	570.75
2053年	22.09	133.87	42.37	376.32	574.65
2054年	22.09	133.87	42.37	376.32	574.65
2055年	22.09	133.87	42.37	392.48	590.81
2056年	22.09	137.89	42.37	392.48	594.83
2057年	5.52	34.47	10.59	98.14	148.72
合计	629.56	3,418.81	1,207.54	5,745.85	11,001.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程预期总收入 58,229.55 元，预期运营成本 11,001.76 万元，项目净收益 47,227.79 万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程拟发行政府专项债券 24,000.00 万元，本次拟申请

发行政府专项债券 5,700.00 万元，未来拟申请发行专项债券 18,300.00 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，30 年期债券年利率为 2.44%，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。

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施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	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	2025.09	-	5,700.00	-	5,700.00	-	-
	2026.01	5,700.00	15,300.00	-	21,000.00	-	-
	2026.03	21,000.00	-	-	21,000.00	69.54	69.54
	2026.07	21,000.00	-	-	21,000.00	186.66	186.66
	2026.09	21,000.00	-	-	21,000.00	69.54	69.54
	2027.01	21,000.00	3,000.00	-	24,000.00	186.66	186.66
	2027.03	24,000.00	-	-	24,000.00	69.54	69.54
	2027.07	24,000.00	-	-	24,000.00	223.26	223.26
	2027.09	24,000.00	-	-	24,000.00	69.54	69.54
	2028	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2029	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2030	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2031	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2032	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2033	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2034	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2035	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2036	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2037	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2038	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2039	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2040	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2041	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2042	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60

	2043	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2044	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2045	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2046	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2047	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2048	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2049	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2050	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2051	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2052	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2053	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2054	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2055.01	24,000.00	-	-	24,000.00	223.26	223.26
	2055.03	24,000.00	-	-	24,000.00	69.54	69.54
	2055.07	24,000.00	-	-	24,000.00	223.26	223.26
	2055.09	24,000.00	-	5,700.00	18,300.00	69.54	5,769.54
	2056.01	18,300.00	-	15,300.00	3,000.00	223.26	15,523.26
	2056.07	3,000.00	-	-	3,000.00	36.60	36.60
	2056.01	3,000.00	-	3,000.00	-	36.60	3,036.60
	合计	-	24,000.00	24,000.00	-	17,568.00	41,568.00

（三）项目融资平衡情况

长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程偿债资金来源为厂房出租收入、物业收入、停车收入、充电桩收入及广告位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 47,227.79 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.14。

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
长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程	47,227.79	24,000.00	41,568.00	1.14

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.14	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.14	1.11

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 1.11，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	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	102,828.04	6,000.00	20,000.00	14,000.00	4,976.69	1,622.06	1,731.29	1,797.25
1	资本金流入	20,598.49	300.00	4,700.00	11,000.00	4,598.49			
2	融资资金流入	24,000.00	5,700.00	15,300.00	3,000.00				
3	运营期现金流入	58,229.55				378.20	1,622.06	1,731.29	1,797.25
二	现金流出	96,000.71	6,000.00	20,000.00	14,000.00	4,957.32	859.74	866.67	872.21
1	建设期资金流出	43,430.95	6,000.00	19,674.26	13,451.00	4,305.69			
2	运营期资金流出	11,001.76				66.03	274.14	281.07	286.61
3	融资还本付息	41,568.00	-	325.74	549.00	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	6,827.33	-	-	-	19.37	762.32	864.62	925.04
四	期末累计现金结存		-	-	-	19.37	781.69	1,646.31	2,571.35

续上表：

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入	1,797.25	1,797.25	1,861.74	1,861.74	1,861.74	1,929.23	1,929.23	1,929.23	1,999.87
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,797.25	1,797.25	1,861.74	1,861.74	1,861.74	1,929.23	1,929.23	1,929.23	1,999.87
二	现金流出	875.38	875.38	881.21	884.47	884.47	890.58	893.95	893.95	900.37
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	289.78	289.78	295.61	298.87	298.87	304.98	308.35	308.35	314.77
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	921.87	921.87	980.53	977.27	977.27	1,038.65	1,035.28	1,035.28	1,099.50
四	期末累计现金结存	3,493.22	4,415.09	5,395.62	6,372.89	7,350.16	8,388.81	9,424.09	10,459.37	11,558.87

续上表:

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	现金流入	1,999.87	1,999.87	2,073.76	2,073.76	2,073.76	2,151.12	2,151.12	2,151.12	2,232.08
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,999.87	1,999.87	2,073.76	2,073.76	2,073.76	2,151.12	2,151.12	2,151.12	2,232.08
二	现金流出	903.83	903.83	910.58	914.15	914.15	921.22	924.90	960.01	1,137.17
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	318.23	318.23	324.98	328.55	328.55	335.62	339.30	374.41	551.57
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	1,096.04	1,096.04	1,163.18	1,159.61	1,159.61	1,229.90	1,226.22	1,191.11	1,094.91
四	期末累计现金结存	12,654.91	13,750.95	14,914.13	16,073.74	17,233.35	18,463.25	19,689.47	20,880.58	21,975.49

续上表:

序号	项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	现金流入	2,232.08	2,232.08	2,316.82	2,316.82	2,316.82	2,405.51	2,405.51	601.37
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	2,232.08	2,232.08	2,316.82	2,316.82	2,316.82	2,405.51	2,405.51	601.37
二	现金流出	1,140.95	1,140.95	1,156.35	1,160.25	1,160.25	6,876.41	16,154.69	3,185.32
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	555.35	555.35	570.75	574.65	574.65	590.81	594.83	148.72
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	6,285.60	15,559.86	3,036.60
三	现金净流量	1,091.13	1,091.13	1,160.47	1,156.57	1,156.57	-4,470.90	-13,749.18	-2,583.95
四	期末累计现金结存	23,066.62	24,157.75	25,318.22	26,474.79	27,631.36	23,160.46	9,411.28	6,827.33

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

项目存在进度风险、投资风险、质量风险、社会稳定性风险等因素，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、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：

- （1）抓紧有利的气象条件时期施工；
- （2）采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；
- （3）通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与中央预算资金的融资局面；
- （4）加强项目管理，精心组织承包方施工；
- （5）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；
- （6）对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；
- （7）健全招投标制度，优中选优；
- （8）加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；
- （9）加强监理工作。

2、投资风险

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。

应对措施：

- （1）运用合同条件转移风险；
- （2）优化竞标机制，通过竞争降低成本；
- （3）精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；
- （4）加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；
- （5）优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方案寻找。

应对措施：

- （1）组织由市政专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他市政专家的论证；
- （2）业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；
- （3）可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；

- (4) 加强对施工单位的监督;
- (5) 采用权威地质勘察报告, 必要时重新勘察;
- (6) 加强地基处理工程设计与监理;
- (7) 健全工程监督机制与责任机制, 杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象;
- (8) 健全招投标制度, 优中选优;
- (9) 加强监理。

4、社会稳定性风险

风险描述: 在项目建设过程中, 社会稳定风险衍生于相关利益群体对建设项目的抗拒, 这种抗拒有多种表现形式, 如上访、暴力对抗甚至群众示威等。

应对措施: 根据对项目可能诱发的风险及其评价, 为了进一步从源头上防范、化解本工程实施、运营过程中可能引发的风险。对本项目重点关注的风险, 可采取下列风险防范化解措施, 通过这些措施的落实能够把本工程的社会稳定风险化解在萌芽状态, 最大限度减少不和谐因素。

一是协调项目周边代表会, 通报本工程征占土地利用情况; 协商确定土地征收补偿、房屋拆迁补偿、安置补助、青苗补偿标准; 介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响; 解答居民对项目的疑问及听取居民的建议, 做到人人知情、事事无疑问。

二是环境影响评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项。对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居民承诺。

三是动员村里青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地村民，改善当地村民的收入条件。

四是补偿金兑现无异议后才入场施工。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾、废弃土石方、粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

五是项目组紧密联系和依靠村委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别村民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

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

本项目主管部门是指湘阴县住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券长沙临港产业开发区工程机械配套产业园及配套基础设施工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湘阴县财政局



湘阴县住房和城乡建设局



2025 年 9 月 11 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套
基础设施工程
预期收益与融资平衡方案

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程拟发行专项债券 24,000.00 万元，本次拟申请发行 7,400.00 万元，具体信息如下：



单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	7,400.00	30 年	湘阴县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：湘阴县年度国民经济和社会发展统计公报及湘阴县年度政府财政总决算说明及相关表格

（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
------	------	------	------	------

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内,共设有3个出入口,南向为主出入口,北向和西向为次元,建设地点出入口,总用地面积约68071.37平方米,包括1#至9#丙2类厂房、北部三塘镇长沙临港产业开发区虞公港产业园内,项目地块为A-09-1,西临三汊港路,北临沿湖西路,南临虞公大道,东经套楼建筑面积5596.34平方米,11#厂房建筑面积3463.91平方米,12#能源站房建筑面积812.66平方米,项目建设期为2025年10月-2028年9月。100个(充电位19个、装卸车位38个,普通停车位42个,无障碍车位1个)。	1、《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》(湘阴发改审〔2024〕305号); 2、《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程用地预审与选址审查意见》(湘阴自然资源预审〔2024〕027号); 3、《长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》(湘阴建审〔2025〕16号); 4、《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程概算总投资的批复》(湘阴发改审〔2025〕72号); 5、《建设用地规划许可证》(地字第430624202500012); 6、《建设工程规划许可证》(建字第430624202500019)。
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程已经通过湖南人和人(岳阳)律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

- 1、提高园区的产业集聚效益，通过食品精加工产业园建设，提高园区服务配套水平、促进产业集聚等，提高园区的经济效益。
- 2、推动产业升级，通过推动产业升级引导资金、推动产业升级关键技术研发等，提高园区的经济效益。

3、提供优质的孵化服务，提供完整的孵化流程、提供优秀的咨询服务、提供培训和孵化载体等，提高园区的产业集聚效益，提高园区的经济效益。

4、加强创新创业生态建设，通过建立创新创业生态系统、推动创新创业政策创新、加强创新创业人才集聚等，提高园区的经济效益。

5、推动产业技术创新，通过加强研发投入、提高科技创新水平、建立技术创新体系等，提高园区的经济效益。

（二）社会效益分析

1、对项目所在地居民就业和收入的影响

项目实施后，对项目所在地片区居民就业和收入的影响主要表现在四个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员，还将带来区域房地产业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、沥青等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会，将对区域经济和社会发展起到一定的积极作用，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为产业园区基础设施，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《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（湘阴发改审〔2024〕305号）。

3、前期工作开展情况

本项目已取得《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程用地预审与选址审查意见》（湘阴自然资源预审〔2024〕027号）、《长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（湘阴建审〔2025〕16号）、《关于长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程概算总投资的批复》（湘阴发改审〔2025〕72号）、《建设用地规划许可证》（地字第430624202500012）、《建设工程规划许可证》（建字第430624202500019）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求 24,000.00 万元、本年度专项债券资金需求 7,400.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券

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

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程		
主管单位及其编码	湘阴县住房和城乡建设局		
项目资金	资金总额：44701.06 万元		
	一、地方政府专项债券资金：24000.00 万元		
	二、项目资本金：20701.06 万元		
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	项目实施	2025 年 10 月	2028 年 9 月

项目绩效目标	项目位于长沙临港产业开发区虞公港产业园内，共设有 3 个出入口，南向为主出入口，北向和西向为次出入口，总用地面积约 68071.37 平方米，包括 1#至 9#丙 2 类厂房、10#配套楼、11#厂房、12#能源站房、预留 13#中心水泵房、门卫以及产业园配套主干道等基础设施，其中：1#、2#、4#、5#、8#、9#四层厂房建筑面积 43119.42 平方米，3#厂房建筑面积 6748.97 平方米，6#厂房建筑面积 6804 平方米，7#厂房建筑面积 3600 平方米，10#配套楼建筑面积 5596.34 平方米，11#厂房建筑面积 3463.91 平方米，12#能源站房建筑面积 812.66 平方米，门卫建筑面积 35.7 平方米，停车位 100 个（充电位 19 个、装卸车位 38 个，普通停车位 42 个，无障碍车位 1 个）。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目效益指标	产出指标	数量指标	总建筑面积	70726 m²	70726 m²
			停车位	100 个	100 个
			充电桩停车位	19 个	19 个
			配套道路	1.311km	1.311km
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	建设时间	3 年	3 年
		成本指标	总投资	44701.06 万元	44701.06 万元
			运营成本及税费	10,810.23 万元	10,810.23 万元
			还本付息	38,576.00 万元	38,576.00 万元
	效益指标	经济效益指标	项目收入	66,825.02 万元	66,825.02 万元
		社会效益指标	促进食品精加工产业发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	打造港产联动集聚区与完整的产业生态体系	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	注重环保的可持续发展	长期有效	长期有效
			推动食品加工产业的绿色发展	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、建筑工程费

一般土建：根据湖南省岳阳市建筑工程造价，结合本项目具体情况按单位造价估算土建工程造价。

公用工程：根据项目具体情况和我院积累的资料，分别按工程量估算造价。

2、设备安装工程费

设备价格按工厂现行出厂价或询价计取，设备运杂费含在设备价格内，设备安装费（含设备基础费）按设备价格的百分比计算。

3、工程建设其它费用

土地购置费、城市基础设施配套费、建设单位管理费、工程建设监理费、工程设计费、可行性研究报告编制及评审费、招标代理服务费等、场地准备及临时设施费、工程质量检测费、工程保险费、人防异地建设费、造价咨询服务费、环境影响评估及评审费、节能评估费、生产准备费、办公及生活家具购置费、建设工程交易服务费、联合试运转费等均根据国家、省、市有关规定及项目具体情况估算。

4、预备费

预备费应包括基本预备和价差预备费。基本预备费按工程费用加其他费用（扣除征地拆迁费）之和的 5%计取，价差预备费按工程费用加其他费用（扣除征地拆迁费）之和的 1%计取。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31198.30	2800.17	0.00	0.00	33998.47
(1)	厂区工程	21874.01	2116.86	0.00	0.00	23990.86
1	1#~9#厂房	16570.72	1590.80	0.00	0.00	18161.51
1.1	建筑装饰工程	13982.62				13982.62
1.2	电气工程	1755.63	280.73			2036.36
1.3	给排水工程	596.52	0.62			597.14
1.4	消防工程		593.97			593.97
1.5	弱电工程		715.49			715.49
1.6	暖通工程	235.94	0.00			235.94
2	12#能源站房	128.08	32.65	0.00	0.00	160.73
2.1	建筑工程	95.32				95.32
2.2	装饰工程	32.76				32.76
2.3	电气工程		16.37			16.37
2.4	给排水工程		4.67			4.67
2.5	消防工程		4.52			4.52
2.6	弱电工程		5.58			5.58
2.7	暖通工程		1.52			1.52
3	13#中心水泵房	209.30	19.17	0.00	0.00	228.47
3.1	建筑工程	161.73				161.73

3.2	装饰工程	47.57				47.57
3.3	电气工程		7.07			7.07
3.4	给排水工程		1.55			1.55
3.5	消防工程		6.21			6.21
3.6	弱电工程		2.15			2.15
3.7	暖通工程		2.20			2.20
4	10#配套楼	1275.17	248.70	0.00	0.00	1523.87
4.1	建筑工程	810.32				810.32
4.2	装饰工程	297.47				297.47
4.3	电气工程	113.28	20.07			133.35
4.4	给排水工程	54.09				54.09
4.5	消防工程		55.67			55.67
4.6	弱电工程		86.55			86.55
4.7	暖通工程		86.41			86.41
5	11#科研孵化楼	753.10	223.93	0.00	0.00	977.03
5.1	建筑工程	473.71				473.71
5.2	装饰工程	193.35				193.35
5.3	电气工程	51.04	40.15			91.19
5.4	给排水工程		36.35			36.35
5.5	消防工程		41.78			41.78
5.6	弱电工程		61.43			61.43
5.7	暖通工程	35.00	44.23			79.23
6	门卫	20.22	1.60	0.00	0.00	21.83
6.1	建筑工程	15.41				15.41
6.2	装饰工程	4.41				4.41

6.3	电气工程		0.49			0.49
6.4	给排水工程		0.39			0.39
6.5	消防工程		0.16			0.16
6.6	弱电工程		0.57			0.57
6.7	暖通工程	0.40				0.40
7	室外工程	2917.42		0.00	0.00	2917.42
7.1	土石方工程	196.14				196.14
7.2	围墙	235.06				235.06
7.3	充电桩（预留）	87.91				87.91
7.4	室外工程-道路及广场工程	1231.20				1231.20
7.5	室外工程-给排水工程	307.75				307.75
7.6	室外工程-海绵工程	147.01				147.01
7.7	室外工程-园林绿化工程	288.92				288.92
7.8	室外工程-消防工程	182.14				182.14
7.9	室外工程-电气工程	241.29				241.29
(2)	配套道路工程	9224.29	683.31	0.00	0.00	9907.60
1	虞公大道（三汊港路-芙蓉北路）道路工程	9224.29	683.31			9907.60
1.1	道路工程	5377.05				5377.05
1.2	绿化工程	539.96				539.96
1.3	绿化给水	44.10				44.10
1.4	排水工程	2145.39				2145.39
1.5	照明工程	136.81	683.31			820.12
1.6	交通工程	233.08				233.08
1.7	盖板涵工程	13.75				13.75
1.8	给水工程	209.76				209.76

1.9	中水工程	104.88				104.88
1.10	燃气管道工程	52.44				52.44
1.11	通讯工程	131.10				131.10
1.12	电力埋管	235.98				235.98
(3)	杆线迁改费用	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00
1	杆线迁改	100.00				100.00
二	工程建设其他费用				7128.95	7128.95
1	建设用地费				4739.84	4739.84
2	城市基础设施配套费				141.45	141.45
3	建设单位管理费				293.74	293.74
4	建设工程监理费				304.27	304.27
5	工程勘察费				90.40	90.40
6	工程设计费				602.63	602.63
7	可行性研究报告编审费				37.18	37.18
8	工程造价咨询服务费				198.98	198.98
9	水土保持补偿费				10.89	10.89
10	水土保持方案编制费				23.23	23.23
11	生产准备费				4.50	4.50
12	办公及生活家具购置费				3.00	3.00
13	建设工程交易服务费				2.00	2.00
14	环境影响咨询服务费				8.52	8.52
15	节能报告编制费				10.00	10.00
16	劳动安全卫生评审费				34.00	34.00
17	工程保险费				113.89	113.89
18	工程质量检测费（除桩基）				160.43	160.43

19	高可靠性供电费				180.00	180.00
20	场地准备及临时设施费				169.99	169.99
三	预备费				2414.35	2414.35
1	基本预备费				1819.38	1819.38
2	价差预备费				594.97	594.97
四	建设期贷款利息				1135.99	1135.99
1	第一年				139.33	139.33
2	第二年				387.63	387.63
3	第三年				609.03	609.03
五	铺底流动资金				23.30	23.30
六	建设项目总投资	31198.30	2800.17	0.00	10702.59	44701.06

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。

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程总投资 44,701.06 万元，2025 年投入金额 8,000.00 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	2027 年	2028 年
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	44,701.06	8,000.00	20,000.00	12,000.00	4,701.06

2025 年度，长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	投资金额	-	-	-	2,670.00	2,670.00	2,660.00	8,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	2,470.00	2,470.00	2,460.00	7,400.00

（二）资金筹措方案

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程的资金来源主要为资本金 20,701.06 万元和发行政府专项债券 24,000.00 万元。项目总投资 44,701.06 万元，其中：资本金 20,701.06 万元，占总投资的 46.31%；拟申请发行政府专项债券资金 24,000.00 万元，本次拟申请发行 7,400.00 万元，未来拟申请发行专项债券 16,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	44,701.06	20,701.06	-	7,400.00	-	16,600.00	-	-	30 年
----------------------------	-----------	-----------	---	----------	---	-----------	---	---	------

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程收益主要来源厂房出租收入、办公区域出租收入、停车收入、充电桩服务费收入、物业收入、广告位出租收入等。

（1）厂房出租收入

标准化厂房租赁面积为 63,736.30 m²，参考项目周边标准化厂房出租价格，本项目出租单价按 15.00 元/m²/月测算。

序号	名称	地址	出租价格（元/平方米·天）
1	厂房	湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北 160 米	0.5 元/平方米·天
2	厂房	湖南省岳阳市湘阴县工业大道	0.5 元/平方米·天
3	厂房	湖南省岳阳市湘阴县工业大道	8 元/平方米·天
<div>  <div> <p>位于湘阴高新区，靠近长沙，英波达实业园</p> <p>湘阴·湘阴其他</p> <p>湖南省岳阳市湘阴县新华路与洋沙湖大道交叉口东北160米</p> <p>8000㎡ 可分租 建筑面积</p> <p>0.5元/㎡/天 12万/月</p> </div> </div>			
<div>  <div> <p>临近许广高速多层砖结构与钢结构出租</p> <p>湘阴其他·其它</p> <p>湖南省岳阳市湘阴县工业大道</p> <p>5000㎡ 建筑面积</p> <p>0.5元/㎡/天 7.5万/月</p> </div> </div>			
<div>  <div> <p>招租，厂房工业园区临工业大道</p> <p>湘阴其他·其它 湖南省岳阳市湘阴县工业大道 1</p> <p>李 李先生 个人房东</p> <p>2900㎡ 建筑面积</p> <p>8元/㎡/天 69.6万/月</p> </div> </div>			

本项目租金单价每三年上浮 5%，出租率按第 1 年 75%，

第二年 80%，第 3 年增长到 85%以后不再增长。

(2) 停车位收入

本项目标准厂房配套建设园区内可用于出租机动车位共 62 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801 号）文件规定，按谨慎性原则考虑，本项目小车停车位单价按 5 元/小时，日均营业时长按 4 小时计，基于谨慎性原则，本项目按照 12 元/天/个计算，根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 80%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长停车率预测：经营期第 1 年为 75%，第 2 年为 80%，第 3 年为 85%，以后年度不再增长。租金每三年增长 5%。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）

机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			

对湘阴县停车场收费情况进行统计整理，相关的数据如下表：

序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
1	湘阴县精密新世纪花园停车场	136	15.65
2	湘阴县众力金都停车场	112	14.82
3	东达时代公馆地下停车场	228	13.80

序号	停车场	车位数	平均收入（元/个*日）
----	-----	-----	-------------



（3）充电桩服务费收入

本项目配建汽车充电桩 19 个，充电服务费按《关于我
 省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商
 〔2018〕407 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用
 电度数收取。

本项目充电桩使用费按照 0.7 元/kW 计算，综合考虑电
 动车的电池容量及使用习惯，每个充电桩平均每天使用时间
 按照 4 小时估算。则每天每个充电服务费为：60kW*4h*0.7
 元/kW）=168 元/天。

根据中国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、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。本项目充电桩使用费按照 0.6 元/kW 计算，综合考虑电动车的电池容量及使用习惯，每个充电桩平均每天使用时间按照 2.4 小时估算。则每天每个充电服务费为：（60kW*2.4h*0.6 元/kW）=86.40 元/天，则本项目平均每个充电桩每天充电量按 180 度计算。使用率第 1 年为 55%，第 2 年为 60%，第 3 年及以后年度按 65% 测算。

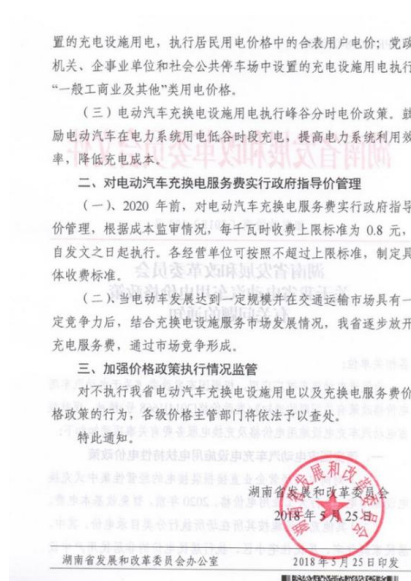
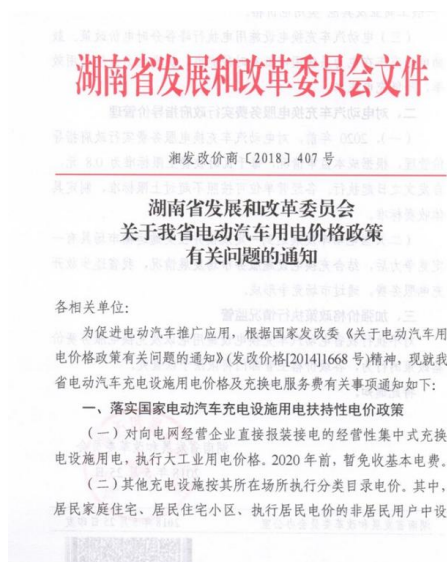
服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024 年 11 月 1 日-2024 年 11 月 30 日）

用电分类		电压等级	电度电价 (元/千瓦时)	其中				分时电价 (元/千瓦时)				部（器）家用电器价格		
				上网电价	上网环节线损费用电价	输电配电价	系统运行费用电价	政府性基金及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/伏安·月）
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.61725	0.45964	0.02712	0.08320	-0.00086	0.04025	—	0.95985	0.61725	0.27465	30.6	19.1
		110 千伏	0.64245			1.00017				0.64245	0.28473	30.6	19.1	
		35 千伏	0.67145			1.04657				0.67145	0.29633	33.8	21.1	
		1~10 千伏	0.70145			1.09457				0.70145	0.30833	33.8	21.1	
	单一制	110 千伏及以上	0.72785			1.13681				0.72785	0.31889			
		35 千伏	0.74785			1.16881				0.74785	0.32689			
		1~10 千伏	0.76785			1.20081				0.76785	0.33489			
		不满 1 千伏	0.78785			1.23281				0.78785	0.34289			

注：1. 上表所列价格包含政府性基金及附加，其中：农网还贷资金 2 分，重大水利工程建设基金 0.105 分，可再生能源电价附加 1.9 分。
2. 分时电价按照湖南省发改委《关于进一步完善分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段 18: 00-22: 00（1、7、8、9、12 月）；高峰时段 11: 00-14: 00，18: 00-23: 00（1、7、8、9、12 月）；平时段 11: 00-14: 00，22: 00-23: 00；低谷时段 7: 00-11: 00，14: 00-18: 00；低谷时段 23: 00-次日 7: 00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮 60%，低谷电价为平段电价下浮 60%，尖峰电价为高峰电价基础上上浮 20%。
3. 对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有自备发电电源的企业，由电网企业代理购电的用户，暂不直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。



（4）物业费用管理收入

本项目可租赁的工业厂房及相关配套用房的建筑面积69,332.64平方米，本次参照长沙同类产业园区物业服务市场价格的平均水平，同时参考湘阴产业园物业合同案例，秉承谨慎保守的原则，拟定物业服务收费按1.3元/m²/月测算，考虑到物价、通货膨胀等因素的影响，秉承谨慎保守原则，物业费每三年上浮5%，出租率按第1年75%，第2年80%，每3年达到85%以后不再增长。

物业服务合同案例

序号	名称	费用（元/平方米*月）
1	金龙科创港园区	1.3

金龙科创港园区物业服务合同

甲方：湖南圣弘物业管理有限公司	乙方：
法定代表人：瞿兵	法定代表人：
统一信用代码：91430624MAC2NTUE03	统一信用代码：
注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙镇 高新区金龙科创港 6-1 号栋	注册地址：湖南省岳阳市湘阴县金龙 镇高新技术产业开发区金龙科创港
联系人：王方平	联系人：
联系电话：0730-3335666	联系电话：

为加强 金龙科创港产业园 的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生产环境，根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

第一条 物业项目基本情况

- 一、物业项目名称：金龙科创港产业园。
- 二、类型：工业厂房。
- 三、坐落位置：湘阴县金龙科创港产业园（15-1 号栋 101 室）。
- 四、厂房面积：1703.89 平方米。

第二条 甲方的权利义务

（一）甲方的权利：

1. 甲方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托有相应资质的第三方承担。
2. 甲方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服

9. 在乙方不欠水费、电费的情况下非特殊情况保障乙方的正常用水、用电，非因法定事由不得随意切断或变相限制乙方正常的能源供应。

第三条 乙方的权利义务

（一）乙方的权利：

1. 知晓甲方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督甲方物业服务工作。
2. 对甲方的服务实施监督。如因甲方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求甲方赔偿损失。
3. 法律法规规定的和合同约定的其他权利。

（二）乙方的义务：

1. 按照合同约定向甲方支付物业服务费用。
2. 不干涉甲方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。
3. 乙方应协助甲方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公共设施，保持环境卫生清洁，积极配合甲方进行物业服务，做好物业区域内的物业服务工作。
4. 按照相关规定交存和续交专项维修资金。
5. 乙方严禁私自使用消防水（灭火除外）用于冲洗地面或设备设施，违规使用将按照处罚 1000 元/次。

第四条 物业服务相关费用

一、物业服务费用按综合面积计算，物业服务费多层厂房标准为人民币 1.3 元/平方米/月，计每月 2215 元（大写）贰仟贰佰壹拾伍元整。



月 31 日止。

二、本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

三、本合同一式 二 份，甲乙双方各执 一 份，具有相同的法律效力。

第十条 争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交湘阴县人民法院进行处理。

免租期 贰 个月，自 2024 年 11 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：陈玲

开户行：中国工商银行湖南省岳阳市湘阴支行

账号：1907061309200148297

时间：2024 年 10 月 29 日

乙方（公章）：

法定代表人/授权代表（签字）：[Signature]

开户行：

账号：

时间：2024 年 10 月 29 日

序号	名称	费用（元/平方米*月）
2	湖南城陵矶临港高新产业园	2

岳阳市公共资源交易网

Yueyang Public resource trading network

网站首页

中心动态

政务公开

政策法规

交易公告

办事服务

政民互动

政务服务

专题专栏

曝光台

当前位置： 首页 > 交易公告 > 工程建设 > 招标公告

湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次

【信息来源：业主和代理公司】 【信息时间：2024-06-28 10:45】 【阅读次数：2079次】

一、招标条件

本招标项目湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次由岳阳市发展和改革委员会以岳港发改【2018】27号文批准建设，建设资金为企业自筹。招标人为湖南临港开发投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目的物业服务进行公开招标。

二、项目概况

1. 项目名称：湖南城陵矶临港高新产业园物业服务项目（2024年-2025年度）第二次。

2. 项目地点：位于湖南城陵矶临港新港区，地处沿江工业园的起点，毗邻永济大道与兴港路。

3. 服务周期：1年。

4. 工程概况：项目净用地面积254609.91平方米，总建筑面积495399.01平方米；其中一期高层厂房2栋，建筑总面积128297.18平方米；二期员工宿舍2栋，建筑面积70910.4平方米；三期五层标准化厂房8栋，建筑面积172761.97平方米；四期重型桁吊厂房6栋（在建，建筑面积17382平方米）、五层标准化厂房2栋、三层标准化厂房6栋，建筑面积90622.48平方米，地下室面积为32806.98平方米。

5. 招标范围：对湖南城陵矶临港高新产业园一、二、三、四期物业提供物业服务，具体服务内容详见《湖南城陵矶临港高新产业园物业服务标准》。

6. 物业管理费：物业管理费用 3918619.23元/年。物业管理费由招标人根据现阶段园区入驻企业数量和物业服务标准，按现需物管服务人员的种类和数量评审而定；物业管理费含人员薪酬、税费、基础物料费、合理利润及其他专项维护维保服务等所有费用，详见评审清单；物业管理费采用薪酬制计取，如因入驻企业数量增加，物业服务标准提高，需增加物管人员，经招标人审核同意后，费用根据增加人员的种类及数量，结合投标报价清单按实计取。

一、招商内容

1. 项目名称：高新产业园3号栋宿舍第一、二层商铺。因高新产业园是全开放式园区，商铺既能吸引园区消费，也能对外服务。

2. 招商数量：15家（布局详见附件）。

3. 经营面积：40—600平方米不等。

4. 经营年限：健身房、娱乐综合体租期5年，其余商铺租期3年。租赁到期后，运营良好的承租商户拥有优先续租权，续租价格根据当时市场行情确定，但一次性租金涨幅不超过50%。

5. 商铺装修和设备采购：由承租方自行承担。

6. 运营费用：租金季付，租价、招商保证金、履约保证金详见附件，

物业费统一为2元/平方米/月，水

电等能源费用按实收取。

（5）广告位出租收入

本次参考湖南省工业园区广告位情况，结合项目所在地类情况，考虑在项目范围内设置一定数量的广告位用于出租，案例情况如下表：

序号	广告类型	单价（元/个*年）
----	------	-----------

序号	广告类型	单价（元 / 个*年）
1	白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）	300000
2	白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）	300000
3	岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口 2 面立柱	300000
4	岳阳市路边大牌广告位	400000
5	岳阳市步行街大牌广告位	400000

广告案例（来源：易播网<http://www.51ebo.com/>）



广告信息查询平台
51ebo.com

[十目监测](#)
[广告招标](#)

[媒体介绍](#)
[资料文档](#)
[媒体地图](#)
[经营单位](#)

白沙工业区跨线桥三面翻广告（1）



刊例价: **300000元/年**

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 50m(L)*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

 186****2999

<http://www.51ebo.com/goods/24515.html>



广告信息查询平台
51ebo.com

[十目监测](#)
[广告招标](#)

[媒体介绍](#)
[资料文档](#)
[媒体地图](#)
[经营单位](#)

白沙工业区跨线桥三面翻广告（2）



刊例价: **300000元/年**

所在地区: 湖南>衡阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 43m(L)*4m(H)

资源标签: 城市干道

媒体概述: 地处交通要塞, 得天独厚的地理位置赋予了此处广告浓郁的商业价值

 186****2999

<http://www.51ebo.com/goods/24516.html>

媒体介绍 岳阳东门户京珠/随岳连接线/工业园路口2面立柱

资料文档

媒体地图

经营单位



刊例价: 300000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m (L) *7m (H) *2面

资源标签: 高炮T牌

媒体概述:媒体优势: 此广告位座落于随岳连接线工业园红绿灯旁, 有效利用受众等待红绿灯时, 该处车流集中物流发达, 媒体在这里广告传播广, 能迅速传达广告信息, 广告效果相当明显

134****6666

查看

<http://www.51ebo.com/goods/7300.html>

岳阳市金鹅中路拦路隧道跨路牌



刊例价: 400000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 城市干道>大牌

资源规格: 40m (L) *8m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

<http://www.51ebo.com/goods/7264.html>

岳阳市商业步行街喇叭康星巨型大牌



刊例价: 400000元/年

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 商超/卖场>大牌

资源规格: 37m (L) *8.15m (H)

资源标签: 无

资源文档下载

加入询价单

<http://www.51ebo.com/goods/7272.html>

综合相关案例, 考虑到本项目建设地点, 基于谨慎性原则, 本项目建设广告位的设立数量和租赁费用预测如下:

本项目广告位设置情况汇总表

广告类型	单位	数量	单价(元/个*年)
广告位	个	12	300000

参考岳阳市类似社会停车场内设置广告的情况, 出于谨慎性原则考虑, 广告位按 300000 元/个/年计价出租收入。

广告位出租进度参考项目投资建设进度，从运营期前三年分别为 75%、80%、85%，之后出租率稳定在 85%，租金每三年增长 5%。

(6) 办公区域出租收入

办公区域出租面积为 5596.34 m²，参考项目周边写字楼出租价格，本项目出租单价按 15.00 元/m²/月测算。

序号	名称	地址	出租价格（元/平方米·天）
1	写字楼	湘阴县城	0.85 元/平方米·天
2	写字楼	湘阴县城	0.78 元/平方米·天
3	写字楼	湘阴县城	0.5 元/平方米·天



16图

维也纳豪笙洲际酒店十三楼

03-13

湘阴城区-市中心 | 豪笙洲际酒店(芙蓉北路店) | 可容纳23-47工位

商业综合体 高区(共19层)

205㎡ | 可分割

0.85元/㎡/天

5200元/月

商业综合体 新房 可注册 办公家具



4图

鼎吉大酒店三楼整层出租

02-07

湘阴城区-市中心 | 湖南省岳阳市湘阴县旭东路 | 可容纳49-98工位

商务酒店 中区(共8层)

300㎡ | 可分割

0.78元/㎡/天

7000元/月

免租1个月 商务酒店 可注册 办公家具 免费车位



1图

原是舞蹈教室现状，水电齐全，全框架精装现房，水...

湘阴城区 - 市中心 - 江东中路104号

甲级纯写字楼 中区/共6层

285㎡ | 可分割

0.5元/㎡/天

4250元/月

李生 个人房东

免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册

本项目租金单价每三年上浮 5%，出租率按第 1 年 75%，第二年 80%，第三年按 85%以后不再增长。

项目收入预测表

单位：万元

年度	厂房出租收入	停车收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	办公楼出租收入	物业收入	合计
2028 年	215.11	5.09	15.80	67.50	18.89	20.28	342.67
2029 年	917.80	21.72	68.95	288.00	80.59	86.53	1,463.59
2030 年	975.17	23.08	74.69	306.00	85.62	91.94	1,556.50
2031 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2032 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2033 年	1,023.92	24.24	74.69	321.30	89.91	96.53	1,630.59
2034 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2035 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2036 年	1,075.12	25.45	74.69	337.37	94.40	101.36	1,708.39
2037 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2038 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2039 年	1,128.88	26.72	74.69	354.23	99.12	106.43	1,790.07
2040 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2041 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2042 年	1,185.32	28.06	74.69	371.94	104.08	111.75	1,875.84
2043 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2044 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2045 年	1,244.59	29.46	74.69	390.54	109.28	117.34	1,965.90
2046 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2047 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2048 年	1,306.81	30.93	74.69	410.07	114.74	123.20	2,060.44
2049 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74
2050 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74
2051 年	1,372.16	32.48	74.69	430.57	120.48	129.36	2,159.74
2052 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2053 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2054 年	1,440.76	34.10	74.69	452.10	126.51	135.83	2,263.99
2055 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46

年度	厂房出租收入	停车收入	充电桩服务费收入	广告位出租收入	办公楼出租收入	物业收入	合计
2056 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46
2057 年	1,512.80	35.81	74.69	474.71	132.83	142.62	2,373.46
合计	35,979.16	851.64	2,176.07	11,289.99	3,159.15	3,392.01	56,848.02

(二) 项目预期成本预测

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程的主要成本包括燃料及动力费、员工工资薪金、修理及维护费等。

(1) 人员工资及福利：预计新增人员 15 人，人均工资 50000 元/年，每 3 年增长 3%。相关类似工资如下：

物业保安【岳阳-岳阳楼区】4-5k

经验不限 学历不限

 碧桂园服务 | 物业/商业管理 10000人以上



聊一聊

保安【岳阳-岳阳楼区】3-4k

1-3年 学历不限

 湖南上派新材料有限公司 | 新材料 融资未公开 100-499人



范女士 综合部高级行政

岳阳急招保洁工 面议

发布时间: 2024-09-23 10:54

更多职位招聘

职位详情

保洁

招保洁员多名，工资2180—2500元/月，每天工作8小时，月休四天，纸皮清运工一名，工资3700元/月，月休四天，每天工作12小时。以上岗位都是包住，试用期过后每月提供360元工作餐。

联系电话：刘主管

收费标准:

一、居民生活用水

第一阶段 3.45元/吨 (含水费2.05元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

第二阶段 4.48元/吨 (含水费3.08元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

第三阶段 5.50元/吨 (含水费4.10元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

二、生产用水: 4.83元/吨 (含水费3.08元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

三、特种用水: 9.95元/吨 (含水费8.20元+水资源费0.15元+污水处理费0.85元+垃圾处理费0.4元)

依据: 湘阴县发展和改革局《关于我县城区居民用水实行阶梯水价的通知》及《关于调整我县水资源费的通知》等的文件要求, 从2020年10月起执行新的水价。

国网湖南省电力有限公司代购电工商业用户电价表

(执行时间: 2024 年 11 月 1 日 - 2024 年 11 月 30 日)

用电分类		电压等级	电度电价 (元/千瓦时)	其中					分时电度电价 (元/千瓦时)				容(需)量电价	
				上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.61725	0.45954	0.02712	0.08520	-0.00086	0.04625	—	0.95985	0.61725	0.27065	30.6	19.1
		110 千伏	0.64245			0.11040				1.00017	0.64245	0.28473	30.6	19.1
		35 千伏	0.67145			0.13940				1.04657	0.67145	0.29633	33.8	21.1
		1~10 千伏	0.70145			0.16940				1.09457	0.70145	0.30833	33.8	21.1
	单一制	110 千伏及以上	0.72785			0.19380				1.13681	0.72785	0.31889		
		35 千伏	0.74785			0.21380				1.16881	0.74785	0.32689		
		1~10 千伏	0.76785			0.23380				1.20081	0.76785	0.33489		
		不满 1 千伏	0.78785			0.25380				1.23281	0.78785	0.34289		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加, 其中: 农网还贷资金 2 分、重大水利工程建设基金 0.105 分钱、中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱。
2.分时电度电价根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》(湘发改价调规〔2021〕848 号)文件规定形成。时段划分: 尖峰时段 18: 00-22: 00 (1、7、8、9、12 月); 高峰时段 11: 00-14: 00, 18: 00-23: 00 (1、7、8、9、12 月为 11: 00-14: 00, 22: 00-23: 00); 平时段 7: 00-11: 00, 14: 00-18: 00; 低谷时段 23: 00-次日 7: 00。浮动比例: 高峰电价为平段电价上浮 60%, 低谷电价为平段电价下浮 60%, 尖峰电价在高峰电价基础上上浮 20%。
3.对于已直接参与市场交易(不舍已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易)在无正当理由情况下改由电网企业代购电的用户, 拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代购电的用户, 暂不能直接参与市场交易由电网企业代购电的高耗能用户, 代购电价格按上表中的 1.5 倍执行, 其他标准及规则同常规用户。

(3) 修理及维护费: 参照《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》, 固定资产修理费用可直接按固定资产原

值（不含建设期利息及土地费用）的一定比例进行估算。按固定资产折旧额的 3%计算。

（4）增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，本项目销项增值税率：不动产租赁服务收入按照 9%，停车位停车费收入按 9%，停车位充电桩充电服务费收入按 13%，广告位出租收入按 9%。设备购置费、主要材料费按照 13%计算进项，建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%计算进项；其他日常经营支出按照适用税率计算进项。城市维护建设税按 5%核算；教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	增值税、税金及附加	合计
2028 年	6.60	18.75	7.96	25.76	59.07
2029 年	26.41	75.00	31.85	109.92	243.18
2030 年	26.41	75.00	31.85	116.78	250.04
2031 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2032 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2033 年	26.41	75.75	31.85	122.62	256.63
2034 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2035 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2036 年	26.41	76.51	31.85	128.76	263.53
2037 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72
2038 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	增值税、税金及附加	合计
2039 年	26.41	77.27	31.85	135.19	270.72
2040 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26
2041 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26
2042 年	26.41	78.05	31.85	141.95	278.26
2043 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2044 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2045 年	26.41	78.83	31.85	149.05	286.14
2046 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2047 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2048 年	26.41	79.61	31.85	156.50	294.37
2049 年	26.41	80.41	31.85	164.33	303.00
2050 年	26.41	80.41	31.85	207.10	345.77
2051 年	26.41	80.41	31.85	354.14	492.81
2052 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2053 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2054 年	26.41	81.21	31.85	371.64	511.11
2055 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
2056 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
2057 年	26.41	82.03	31.85	390.01	530.30
合计	772.49	2,297.76	931.61	5,765.19	9,767.05

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程预期总收入 56,848.02 元，预期运营成本 9,767.05 万元，项目净收益 47,080.97 万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程拟发行政府专项债券 24,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元，未来拟申请发行专项债券 16,600.00 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，30 年期债券年利率为 2.44%，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。

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施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	年份	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程	2025.09	-	7,400.00	-	7,400.00	-	-
	2026.01	7,400.00	9,600.00	-	17,000.00	-	-
	2026.03	17,000.00	-	-	17,000.00	90.28	90.28
	2026.07	17,000.00	-	-	17,000.00	117.12	117.12
	2026.09	17,000.00	-	-	17,000.00	90.28	90.28
	2027.01	17,000.00	7,000.00	-	24,000.00	117.12	117.12
	2027.03	24,000.00	-	-	24,000.00	90.28	90.28
	2027.07	24,000.00	-	-	24,000.00	202.52	202.52
	2027.09	24,000.00	-	-	24,000.00	90.28	90.28
	2028	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2029	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2030	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2031	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2032	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2033	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2034	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2035	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2036	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2037	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2038	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60

	2039	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2040	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2041	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2042	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2043	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2044	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2045	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2046	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2047	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2048	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2049	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2050	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2051	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2052	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2053	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2054	24,000.00	-	-	24,000.00	585.60	585.60
	2055.01	24,000.00	-	-	24,000.00	202.52	202.52
	2055.03	24,000.00	-	-	24,000.00	90.28	90.28
	2055.07	24,000.00	-	-	24,000.00	202.52	202.52
	2055.09	24,000.00	-	7,400.00	16,600.00	90.28	7,490.28
	2056.01	16,600.00	-	9,600.00	7,000.00	202.52	9,802.52
	2056.07	7,000.00	-	-	7,000.00	85.40	85.40
	2057.01	7,000.00	-	7,000.00	-	85.40	7,085.40
	合计	-	24,000.00	24,000.00	-	17,568.00	41,568.00

（三）项目融资平衡情况

长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程偿债资金来源为厂房出租收入、办公区域出租收入、停车收入、充电桩服务费收入、物业收入、广告位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 47,080.97 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13。

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
长沙临港产业开发	47,080.97	24,000.00	41,568.00	1.13

区食品精加工产业园及配套基础设施工程				
--------------------	--	--	--	--

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.13	1.27
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.13	1.11

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 1.11，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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	101,549.08	8,000.00	20,000.00	12,000.00	5,043.73	1,463.59	1,556.50	1,630.59	1,630.59	1,630.59	1,708.39
1	资本金流入	20,701.06	600.00	11,400.00	4,000.00	4,701.06						
2	融资资金流入	24,000.00	7,400.00	8,600.00	8,000.00							
3	运营期现金流入	56,848.02				342.67	1,463.59	1,556.50	1,630.59	1,630.59	1,630.59	1,708.39
二	现金流出	94,774.63	8,000.00	20,000.00	12,000.00	4,760.13	828.78	835.64	842.23	842.23	842.23	849.13
1	建设期资金流出	43,439.58	8,000.00	19,714.52	11,609.60	4,115.46						
2	运营期资金流出	9,767.05				59.07	243.18	250.04	256.63	256.63	256.63	263.53
3	融资还本付息	41,568.00		285.48	390.40	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	6,774.45				283.60	634.81	720.86	788.36	788.36	788.36	859.26
四	期末累计现金结存					283.60	918.41	1,639.27	2,427.63	3,215.99	4,004.35	4,863.61

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	1,708.39	1,708.39	1,790.07	1,790.07	1,790.07	1,875.84	1,875.84	1,875.84	1,965.90	1,965.90	1,965.90
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,708.39	1,708.39	1,790.07	1,790.07	1,790.07	1,875.84	1,875.84	1,875.84	1,965.90	1,965.90	1,965.90
二	现金流出	849.13	849.13	856.32	856.32	856.32	863.86	863.86	863.86	871.74	871.74	871.74
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	263.53	263.53	270.72	270.72	270.72	278.26	278.26	278.26	286.14	286.14	286.14
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60
三	现金净流量	859.26	859.26	933.75	933.75	933.75	1,011.98	1,011.98	1,011.98	1,094.16	1,094.16	1,094.16
四	期末累计现金结存	5,722.87	6,582.13	7,515.88	8,449.63	9,383.38	10,395.36	11,407.34	12,419.32	13,513.48	14,607.64	15,701.80

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入	2,060.44	2,060.44	2,159.74	2,159.74	2,159.74	2,263.99	2,263.99	2,263.99	2,373.46	2,373.46	2,373.46	2,060.44
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	2,060.44	2,060.44	2,159.74	2,159.74	2,159.74	2,263.99	2,263.99	2,263.99	2,373.46	2,373.46	2,373.46	2,060.44
二	现金流出	879.97	879.97	888.60	931.37	1,078.41	1,096.71	1,096.71	1,096.71	8,515.90	9,430.42	8,725.50	879.97
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	294.37	294.37	303.00	345.77	492.81	511.11	511.11	511.11	530.30	530.30	530.30	294.37
3	融资还本付息	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	585.60	7,985.60	8,900.12	8,195.20	585.60
三	现金净流量	1,180.47	1,180.47	1,271.14	1,228.37	1,081.33	1,167.28	1,167.28	1,167.28	-6,142.44	-7,056.96	-6,352.04	1,180.47
四	期末累计现金结存	18,062.74	19,243.21	20,514.35	21,742.72	22,824.05	23,991.33	25,158.61	26,325.89	20,183.45	13,126.49	6,774.45	18,062.74

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

项目存在进度风险、投资风险、质量风险、社会稳定性风险等因素，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、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：

- （1）抓紧有利的气象条件时期施工；
- （2）采用权威水文地质勘察报告，必要时重新勘察；
- （3）通过创新融资模式来摆脱依赖财政融资与中央预算资金的融资局面；
- （4）加强项目管理，精心组织承包方施工；
- （5）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的变更；
- （6）对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；
- （7）健全招投标制度，优中选优；
- （8）加强与施工承包方的协调沟通，提高工作效率；
- （9）加强监理工作。

2、投资风险

风险描述：本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算。

应对措施：

- （1）运用合同条件转移风险；
- （2）优化竞标机制，通过竞争降低成本；
- （3）精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；
- （4）加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加；
- （5）优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案。

3、质量风险

风险描述：对于具体的工程项目，由于其具有不同的技术性能和施工程序，因而有不同的质量风险，但从整体上看，与进度风险相类似，引起质量风险问题的原因大致也可以从项目环境、业主、设计和施工方案寻找。

应对措施：

- （1）组织由市政专家参加的设计小组进行方案设计，并通过其他市政专家的论证；
- （2）业主与设计单位多沟通、多讨论，预防由于设计单位对信息了解不充分而引起设计缺陷甚至错误；
- （3）可能性很小，但仍需要与设计单位多沟通、多讨论；

- (4) 加强对施工单位的监督;
- (5) 采用权威地质勘察报告, 必要时重新勘察;
- (6) 加强地基处理工程设计与监理;
- (7) 健全工程监督机制与责任机制, 杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象;
- (8) 健全招投标制度, 优中选优;
- (9) 加强监理。

4、社会稳定性风险

风险描述: 在项目建设过程中, 社会稳定风险衍生于相关利益群体对建设项目的抗拒, 这种抗拒有多种表现形式, 如上访、暴力对抗甚至群众示威等。

应对措施: 根据对项目可能诱发的风险及其评价, 为了进一步从源头上防范、化解本工程实施、运营过程中可能引发的风险。对本项目重点关注的风险, 可采取下列风险防范化解措施, 通过这些措施的落实能够把本工程的社会稳定风险化解在萌芽状态, 最大限度减少不和谐因素。

一是协调项目周边代表会, 通报本工程征占土地利用情况; 协商确定土地征收补偿、房屋拆迁补偿、安置补助、青苗补偿标准; 介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响; 解答居民对项目的疑问及听取居民的建议, 做到人人知情、事事无疑问。

二是环境影响评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项。对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居民承诺。

三是动员村里青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地村民，改善当地村民的收入条件。

四是补偿金兑现无异议后才入场施工。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾、废弃土石方、粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

五是项目组紧密联系和依靠村委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别村民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

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

本项目主管部门是指湘阴县住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券长沙临港产业开发区食品精加工产业园及配套基础设施工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湘阴县住房和城乡建设局



湘阴县财政局



2025 年 9 月 11 日

岳阳市汨罗市 2025 年专项债券
汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性
住房项目002-汨罗市碧桂园
预期收益与融资平衡方案

汨罗市2025年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目
002-汨罗市碧桂园拟发行专项债券400.00万元，本次拟发行200.00
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
汨罗市2025年 专项债收购存 量商品房用作 保障性住房项 目002-汨罗市 碧桂园	2025 年湖南省政府专 项债券（三十期）	200.00	30	汨罗市住房和城乡 建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112°51'-113°27'，北纬 28°28'-29°27' 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县，东北与平江县交界。汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。2024 年，全年实现地区生产总值 486.40 亿元。

汨罗市 2022 年-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）	490.71	564	481.40
居民人均可支配收入（元）	32423.32	35702	36174
一般公共预算收入	15.06	15.67	15.63
政府性基金收入	25.96	22.71	11.46
其中：国有土地出让收入	24.07	13.28	7.54
政府性基金支出	33.55	35.02	24.86
其中：国有土地出让支出	17.07	16.36	7.13

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	拟收购楼盘名称为汨罗市碧桂园小区。总投资 607.05 万元，其中收购费用 434.77 万元（单价 2,500.00 元/㎡），拟于 2025 年由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行收购，收购后由汨罗市佳湘实业发展有限公司进行运营管理，拟用于配租型保障性住房。拟发行专项债券 400.00 万元。	拟本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，房屋面积区间 95.63 m²-141.19 m²，其中：95.63 m² 房屋 1 套；95.74 m² 房屋 1 套；95.90 m² 房屋 2 套；96 m² 房屋 3 套；110.78 m² 房屋 4 套；118.06 m² 房屋 1 套；118.25 m² 房屋 1 套；118.40 m² 房屋 1 套；128.89 m² 房屋 1 套；141.19 m² 房屋 1 套。拟以精装修房进行交付，交付时间为 2025 年 12 月底。	汨罗市住房和城乡建设局	1、项目申请报告及项目清单表(县级人民政府盖章)； 2、商品房收购意向协议

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目的实施有助于推动已建成存量商品房去库存，盘活存量资源，防范化解房地产风险，促进房地产市场的平稳健康发展。相比新建保障性住房，利用存量商品房可减少大规模土地征收、拆迁补偿以及前期基础设施建设等费用，能有效节省资金，提高资金利用效率。保障性住房的增加解决了中低收入群体的住房问题，减轻了他们的住房支出压力，使这些群体有更多的可支配收入。

入用于其他消费，如教育、医疗、娱乐等，从而拉动内需，促进消费增长。项目的实施和运营过程还会带动城市基础设施的建设和完善，相关配套设施的建设将带动施工、制造等行业的发展，创造更多就业机会，促进经济发展。

（二）社会效益分析

住房是基本的生活需求，关乎人的尊严和基本权利。项目的实施能快速增加保障性住房的供应量，加大保障性住房供给力度，满足更多中低收入家庭、新市民、青年人等群体的刚性住房需求，完善住房保障体系，实现居者有其屋，推动社会公平正义的实现，维护社会稳定。存量商品房的地理位置、基础设施和配套设施往往较为完善，可让保障对象享受到更好的居住条件，提升居民的幸福感和生活品质，有效减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会和谐。加大保障房的供给还有利于地区对于人才的吸引，保障房的供应为人才提供了长期、稳定的居住场所，避免了因频繁更换租房或面临房价波动导致购房计划受阻等情况带来的不稳定因素，让其能够更专注于工作，提高工作效率，增强对所在城市的归属感，有助于人才更好地融入城市生活，实现个人发展与城市发展的良性互动。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已根据需要向社会发布收购存量商品房的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕楼盘条件、楼盘区位、权属信息、收购价格、企业意愿、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 400.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）

等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

(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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园				
项目实施单位	汨罗市住房和城乡建设局	项目负责人	周权广	联系电话	15576055566
项目资金（万元）	资金总额：607.05 万元				
	一、政府专项债券资金：400.00 万元				
	二、本级财政配套资金：207.05 万元				
项目实施进度计划	2025 年 9 月-2025 年 12 月				
项目绩效目标	本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，房屋面积区间 95.63 m²-141.19 m²，配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。				

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	收购面积（m²）	1739.08	1739.08
		质量指标	项目收储合格率（%）	100.00	100.00
			债券资金使用合规率（%）	100.00	100.00
			工程验收合格率（%）	100.00	100.00
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	100.00
			规范披露信息及 时率（%）	100.00	100.00
			足额还本付息及 时率（%）	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于 10.00%	小于等于 10.00%
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	为当地居民提供大量工作岗位	
		社会效益指标	促进社会公平	为低收入群众提供住房保障，促进社会公平	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度（%）	98	
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于保障性住房的出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，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、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收购费用	改造及装修费用	预备费	配售、配租前 债券利息
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.05	434.77	154.78	7.74	9.76

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园总投资 607.05 万元，2025 年投入金额 607.05 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
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.05	607.05

（二）项目资金筹措方案

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园的资金来源主要为资本金/自有资金 207.05 万元、政府专项债券资金 200.00 万元。项目总投资 607.05 万元，其中：资本金 207.05 万元，拟申请发行政府专项债券资金 200.00 万元，本次拟申请发行 200.00 万元，未来拟申请发行 200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	607.05	207.05	-	200.00	-	200.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园收益主要来源于保障性住房配租收入。

1、保障性住房配租收入

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月 20 元/m²-26.32 元/m²之间。根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96%考虑。

序号	地点	单价 (元/m ² /	网址
----	----	---------------------------	----

		月)	
1	汨罗市城区碧桂园	26.32	https://yy.58.com/zufang/82878863847259x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW7EIAwA0dtQ2xhvTOEDpM4BIgvQZqVVfoSC2yddNNWtpv6yInKkIMTeS5Q4AHAgIOEB3bK1WsasAUA-jNFLQPYkri62fo9mq_7T0fvrZyZ8ctkum7Z2pqLgLM9X34vuNxpmTXXVxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=35
<div> <div>  <p>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</p> <p>汨罗碧桂园 2室1厅1卫</p> <p>04-25</p> </div> <div>  <div> <p>1500 元/月 半年付</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室1厅1卫 57 平</p> <p>朝向楼层: 南 共2层</p> <p>所在小区: 汨罗碧桂园(在租 14 套)</p> <p>所属区域: 汨罗 汨罗城区</p> <p>详细地址: 汨罗江大道辅路 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> </div>			
2	汨罗碧桂园	22.50	https://yy.58.com/zufang/84597786416477x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW6EMAwA0dukdmI7TuMDUO8BVhaJAAnxCylye-jQVE-aumT1JECQKAYE5MjChBEBGMXNe6tlyEohpCgEXkISL-zqbNt0Ntt0Hc_eP78z-jeX7bbf3q6xKDjL_7sfRY8HA1Po2XEAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0033-aeae-979c-61e386f5f9b7&ClickID=26
<div> <div>  <p>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</p> <p>汨罗碧桂园 3室1厅1卫</p> <p>15分钟前</p> </div> <div>  <div> <p>2900 元/月 年付</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 3室1厅1卫 128.89 平</p> <p>朝向楼层: 南 低层 / 30层</p> <p>所在小区: 汨罗碧桂园(在租 12 套)</p> <p>所属区域: 汨罗 汨罗城区</p> <p>详细地址: 汨罗江大道辅路 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> </div>			
3	汨罗市城区友阿悦玺	21.43	https://yy.58.com/zufang/52158718922660x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0WKOWrAIBAFb2Ptrv9iD5A6BwiLSgyE_IyFt49deDDDwKtbIkBvUYIDRB98MBoGAeSwKGereUqEznh0WilvrAG0ohY-1rvxQXu8e_97nBWMicQvz2d7YiYpOC1vvzJdHzAJ71JxAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-150f-6162-278eb009ff8&ClickID=13

<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div> <div>友阿悦玺 2室1厅1卫</div> <div>1天前</div> </div> <div>  <div> <div>1500 元/月</div> <div>押一付三</div> </div> <div> 租赁方式：整租 房屋类型：2室1厅1卫 70 平 精装修 朝向楼层：南 中层 / 22层 所在小区：友阿悦玺(在租 14 套) 所属区域：汨罗 汨罗城区 详细地址：汨罗江大道 附近高薪工作 查看地图 </div> </div>			
4	汨罗城区	20	https://yy.58.com/zufang/83393474911067x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKMQ6DMAxA0dtkk1s4sEHYO4BKquJCIIhtCEDt4et49f7bcmGIBgRkIkUR2ASVRIEhVOYa29lyhZhjLdjKwKPIQ2-b-dt9sXT69_vueE0nIfvij9t-rGATPz-Pci-0XD4c1q28AAA-A=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0033-abf5-ccbe-d3e1c7555bb0&ClickID=39
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房</div> <div>汨罗 2室1厅1卫</div> <div>05-24</div> </div> <div>  <div> <div>1000 元/月</div> <div>半年付</div> </div> <div> 租赁方式：整租 房屋类型：2室1厅1卫 50 平 精装修 朝向楼层：南 共5层 所在小区：汨罗 所属区域：汨罗 详细地址：汨罗 附近高薪工作 查看地图 </div> </div>			
5	汨罗新一村	20	https://yy.58.com/zufang/83350581353181x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKPQ6AIAxA4dswtyDQDj2AswewjRA1Mf4hA7fXzbzpS15Zk2D0CEAE1jJGCJ6Ig2XHXTTLUUVuk3QQGBzGwEjesjdI0X2-qu6yTVdrv7_Z4ZdJ-uhw1HvKAkbT-LQzy_kCNwMQH3EAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0033-a803-b84b-c34ab7e630e9&ClickID=34
<div> <div>58同城·房产</div> <div>岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房</div> <div>汨罗新一村 2室1厅1卫</div> <div>05-20</div> </div> <div>  <div> <div>1000 元/月</div> <div>半年付 费用明细</div> </div> <div> 租赁方式：整租 房屋类型：2室1厅1卫 50 平 精装修 朝向楼层：南 共5层 所在小区：汨罗新一村(在租 2 套) 所属区域：汨罗 汨罗城区 详细地址：屈原大道 附近高薪工作 查看地图 </div> </div>			
6	汨罗市城区金江学府	20.27	https://yy.58.com/zufang/82881803167578x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOW6EMAwA0duktuMYnMIHoN4DrCwSARLiF1Lk9tChqZ40ZUmKyJGCEHsvUWIPwIGAhHt0815LHpIGgAhesMOAnQd2ZbZtOqtuo5na5_fmfdNJBvtt9drzArO0v9uR9bjAUevKr5xAAAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-07a5-1a30-e4e0-9639f0260b8e&ClickID=31

58同城·房产

岳阳房产网 > 岳阳整租房 > 汨罗整租房 > 汨罗城区整租房

金江学府 2室2厅1卫

04-24



1500 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 74 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 8层

所在小区: 金江学府(在租 8 套)

所属区域: 汨罗 汨罗城区

详细地址: 人民东路 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

项目收入预测表

单位：万元

年度	配租收入	收入合计
2026年	28.17	28.17
2027年	28.80	28.80
2028年	29.43	29.43
2029年	31.55	31.55
2030年	31.55	31.55
2031年	31.55	31.55
2032年	33.13	33.13
2033年	33.13	33.13
2034年	33.13	33.13
2035年	34.79	34.79
2036年	34.79	34.79
2037年	34.79	34.79
2038年	36.53	36.53
2039年	36.53	36.53
2040年	36.53	36.53
2041年	38.35	38.35
2042年	38.35	38.35

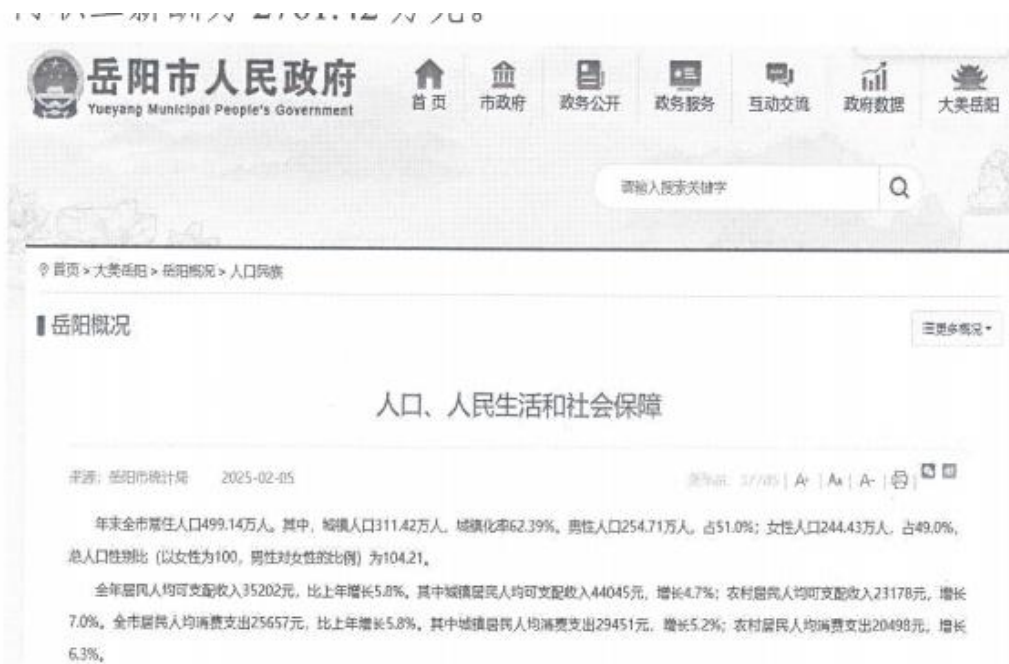
年度	配租收入	收入合计
2043年	38.35	38.35
2044年	40.27	40.27
2045年	40.27	40.27
2046年	40.27	40.27
2047年	42.29	42.29
2048年	42.29	42.29
2049年	42.29	42.29
2050年	44.40	44.40
2051年	44.40	44.40
2052年	44.40	44.40
2053年	46.62	46.62
2054年	46.62	46.62
2055年	34.96	34.96
合计	1,118.53	1,118.53

（二）项目预期成本预测

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园的主要成本包括职工薪酬、维护修理费、管理及其他费用、各类税费。

1、职工薪酬

本项目投入运营后，设技术管理人员 1 人，工资及福利费按 5 万元/人/年计算，工资及福利每 3 年上调 5%。福利费按 17%测算。



岳阳市 2024 年居民人均可支配收入参考

2、修理及维护费

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，修理费是指项目全部固定资产的修理费，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。本项目修理及维护费参照同类项目的实际情况，按固定资产折旧费用的 3% 计算。

本项目取值	参考依据
设备维修费按固定资产折旧费用的 3% 计算	维护修理费用按固定资产折旧费用的 1-3% 估算

3、其他管理费用

主要包括办公费、培训费等，结合本项目实际情况，暂定管理费用按人员工资及福利费的 15% 进行测算。

4、税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号)及《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号)，本项目免征房产税、增值税，免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2026年	5.85	0.60	0.88	7.33
2027年	5.85	0.60	0.88	7.33
2028年	5.85	0.60	0.88	7.33
2029年	6.14	0.60	0.92	7.66
2030年	6.14	0.60	0.92	7.66
2031年	6.14	0.60	0.92	7.66
2032年	6.45	0.60	0.97	8.02
2033年	6.45	0.60	0.97	8.02
2034年	6.45	0.60	0.97	8.02
2035年	6.77	0.60	1.02	8.39
2036年	6.77	0.60	1.02	8.39
2037年	6.77	0.60	1.02	8.39
2038年	7.11	0.60	1.07	8.78

年度	工资及福利	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2039年	7.11	0.60	1.07	8.78
2040年	7.11	0.60	1.07	8.78
2041年	7.47	0.60	1.12	9.19
2042年	7.47	0.60	1.12	9.19
2043年	7.47	0.60	1.12	9.19
2044年	7.84	0.60	1.18	9.62
2045年	7.84	0.60	1.18	9.62
2046年	7.84	0.60	1.18	9.62
2047年	8.23	0.60	1.23	10.06
2048年	8.23	0.60	1.23	10.06
2049年	8.23	0.60	1.23	10.06
2050年	8.64	0.60	1.30	10.54
2051年	8.64	0.60	1.30	10.54
2052年	8.64	0.60	1.30	10.54
2053年	9.08	0.60	1.36	11.04
2054年	9.08	0.60	1.36	11.04
2055年	6.81	0.45	1.02	8.28
合计	218.47	17.85	32.81	269.13

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园预期总收入共计 1,118.53 万元，预期运营成本 269.13 万元，项目净收益 849.40 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园，拟申请发行政府专项债券 400.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 200.00 万元，未来拟申请发行 200.00 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，30 年期预测利率为 2.44%，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。

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园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	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	2025.09	-	200.00	-	200.00	-	-
	2025.10	200.00	200.00	-	400.00	-	-
	2026	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2027	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2028	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2029	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2030	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2031	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2032	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2033	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2034	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2035	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2036	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2037	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2038	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2039	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76

	2040	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2041	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2042	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2043	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2044	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2045	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2046	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2047	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2048	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2049	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2050	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2051	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2052	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2053	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2054	400.00	-	-	400.00	9.76	9.76
	2055.03	400.00	-	-	400.00	2.44	2.44
	2055.04	400.00	-	-	400.00	2.44	2.44
	2055.09	400.00	-	200.00	200.00	2.44	202.44
	2055.10	200.00	-	200.00	-	2.44	202.44
	合计	-	400.00	400.00	-	292.80	692.80

（三）项目融资平衡情况

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园偿债资金来源为保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 849.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	849.40	200.00	692.80	1.23

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.23	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.23	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 1.19，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	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	现金流入	1,725.58	607.05	28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
1	资本金流入	207.05	207.05									
2	融资资金流入	400.00	400.00									
3	运营期现金流入	1,118.53		28.17	28.80	29.43	31.55	31.55	31.55	33.13	33.13	33.13
二	现金流出	1,568.98	607.05	17.09	17.09	17.09	17.42	17.42	17.42	17.78	17.78	17.78
1	建设期资金流出	607.05	607.05									
2	运营期资金流出	269.13		7.33	7.33	7.33	7.66	7.66	7.66	8.02	8.02	8.02
3	融资还本付息	692.80	-	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
三	现金净流量	156.60	-	11.08	11.71	12.34	14.13	14.13	14.13	15.35	15.35	15.35
四	期末累计现金结存		-	11.08	22.79	35.13	49.26	63.39	77.52	92.87	108.22	123.57

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
一	现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	34.79	34.79	34.79	36.53	36.53	36.53	38.35	38.35	38.35	40.27
二	现金流出	18.15	18.15	18.15	18.54	18.54	18.54	18.95	18.95	18.95	19.38
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	8.39	8.39	8.39	8.78	8.78	8.78	9.19	9.19	9.19	9.62
3	融资还本付息	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
三	现金净流量	16.64	16.64	16.64	17.99	17.99	17.99	19.40	19.40	19.40	20.89
四	期末累计现金结存	140.21	156.85	173.49	191.48	209.47	227.46	246.86	266.26	285.66	306.55

续上表：

•

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	34.96
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	40.27	40.27	42.29	42.29	42.29	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	34.96
二	现金流出	19.38	19.38	19.82	19.82	19.82	20.30	20.30	20.30	20.80	20.80	418.04
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	9.62	9.62	10.06	10.06	10.06	10.54	10.54	10.54	11.04	11.04	8.28
3	融资还本付息	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	409.76
三	现金净流量	20.89	20.89	22.47	22.47	22.47	24.10	24.10	24.10	25.82	25.82	-383.08
四	期末累计现金结存	327.44	348.33	370.80	393.27	415.74	439.84	463.94	488.04	513.86	539.68	156.60

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

项目存在利率波动风险、成本上升风险、安全建设风险、项目完工风险等因素，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）利率波动风险

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

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

（2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

（4）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

（5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，

做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

（6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（8）市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

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

本项目主管部门是指汨罗市住房和城乡建设局。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市汨罗市 2025 年专项债券汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2025 年 9 月 11 日