

湖南省张家界市 2025 专项债券项目预期 收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2025 年政府专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 10800.00 万元，具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限
桑植县	桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券(三十五期)	10800	30 年
合计			10800.00	-



张家界市桑植县 2025 年专项债券
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 10,800.00 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
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（三十五期）	10,800.00	30年	桑植产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

桑植县位于湖南省西北部，位于东经 $109^{\circ} 41' - 110^{\circ} 46'$ ，北纬 $29^{\circ} 18' - 29^{\circ} 48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜区，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积 3474 平方公里，拥有 28 个民族，总人口 45 万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的 92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区（MAB）”和“中国”具有全球意义的 17 个生物多样性关键地区之一”，以及全球 200 个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园 1 个，九天洞赤溪河、娄水省级风景名胜区 2 个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多

民族聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

张家界市桑植县 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）	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17494
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	1.58	2.87	1.32
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.61	8.95	6.15
其中：国有土地出让支出	-	-	-

注：表格中数据来自于桑植县财政局和桑植县统计局

（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
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	1. 项目总投资额为 175,850.75 万元。 2. 本项目建设地点位于桑植县澧源镇、利福塔镇、瑞塔铺镇。 3. 计划建设期 60 个月，建设期为 2022 年 3 月-2027 年 2 月	本项目包括建设内容包括三大块：桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）、桑植县城至高铁站公路工程两阶段。具体如下	桑植产业开发区管理委员会	《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2021〕106 号）； 《建设用地规划许可证》（地字第 430822202220014 号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（桑建设【2022】61 号）； 《建筑工程施工许可证》（编号 43082220221110103）； 《建筑工程规划许可证》（编号 430822202230034 号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计

				批复》（桑建设【2024】12号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】25号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）初步设计批复》（桑建设〔2025〕6号）； 《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】14号）； 《关于桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计的批复》（张交计字〔2022〕8号）
--	--	--	--	---

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。具体建设内容如下：

一、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计建设内容如下：

1.本项目主要建设内容为新建标准厂房、综合楼、宿舍楼、配套用房(大门)和地下车库等其他配套设施。

(1)规划建设用地面积(一期、二期)70352.51m²,总建筑面积 123955.22m²,包括 1#-10#栋、大门及地下车库。

(2)配套完善室外给排水、绿化、道路、电气、消防、挡土墙、边坡及基坑支护、土石方工程、室外停车位、充电桩等附属工程。

2.本项目单栋建筑规模核准如下：

(1)1#独栋厂房，总建筑面积：7704.22m²,建筑占地面积：1969.66m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。

(2)2#标准厂房，总建筑面积：8557.13m²,建筑占地面积：2210.16m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.55m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

(3)3#标准厂房，总建筑面积：7703.69m²,建筑占地面积：1996.80m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=21.70m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。

(4)4#综合楼，总建筑面积(地上):12716.32m²,建筑占地面积：1822.81m²。地上10层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、展示空间、接待室、办公室、报告厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=39.75m(规划高度),H=39.30m(消防高度)。

(5)5#标准厂房，总建筑面积：16391.02m²,建筑占地面积：4141.88m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(6)6#标准厂房，总建筑面积：7879.68m²,建筑占地面积：1932.94m²。地上4层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框

架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(7)7#独栋厂房，总建筑面积(地上):5727.93m²,建筑占地面积：1476.19m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。

(8)8#标准厂房，总建筑面积(地上):16391.02m²,建筑占地面积：4141.88m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(9)9#标准厂房，总建筑面积(地上):7911.60m²,建筑占地面积：1964.86m²。地上4层，地下1层，本栋为丙类多层厂房，结构形式为框架结构，建筑高度：H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。

(10)10#宿舍楼，总建筑面积(地上):10606.30m²,建筑占地面积：2280.70m²。地上1+6层，地下1层，本栋为多层公共建筑，建筑功能主要为门厅、宿舍、厨房、餐厅等；结构形式为框架结构，建筑高度：H=25.30m(规划高度),H=20.90m(消防高度)

(11)大门总建筑面积：32m²,建筑占地面积：32m²。地上1层，本栋为单层公共建筑，结构形式为框架结构，建筑高度：H=4.05m(规划高度),H=3.75m(消防高度)

(12)地下室总建筑面积：22334.31m²,地下1层，结构形

式为框架结构，建筑高度：3.70m。

3.本项目挡土墙、边坡支护

采用重力式毛石挡土墙，格构式锚杆挡墙及坡率法三种支护方式；其中采用坡率法的长度约 133 米，高度 2~7.5 米，格构式锚杆挡墙的长度 470 米，高度 8~30 米，重力式毛石挡土墙长度约 780 米，高度 2~12 米。

4.一期、二期主要经济技术指标：

(1) 一期规划总用地面积：36620.64m²；总建筑面积 75719.48m²，建筑占地面积：11718.44m²，建筑密度：32.00%；容积率：1.46；绿地率：13.96%；机动车总停车位：835 个(其中：地下停车位 730 个，地面停车位 101 个，临时装卸车位 4 个)；非机动车总停车位：69 个。

(2) 二期规划总用地面积：33731.87m²；总建筑面积 48235.74m²，建筑占地面积：12251.44m²，建筑密度：36.32%；容积率：1.43；绿地率：14.87%；机动车总停车位：108 个(其中：货车停车位 3 个，地面停车位 101 个，临时装卸车位 4 个)；非机动车总停车位：185 个。

二、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 (三、四期)初步设计建设内容：

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施（三、四期）(以下简称本项目)，位于湖南省桑植县西部桑植产业开发区，总用地面积为 80121.14 平方米，总建筑面积 133556.82 平方米，主要建设内容包括：服务用房、标准厂房、员工宿舍、生

活服务用房；机动车停车位 480 个，货车停车位 50 个；配套建设道路、室外综合管网等附属设施。

三、桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计建设内容：

桑植县城至高铁站公路起自桑植县城西郊朱家台，与省道 S306 对接（K135+400），经张家冲、弯子口，沿澧水河右岸布线至赤溪、大岭岗、望乡台、杨仕坪、黄家院子，终于桑植县利福（二）路线平纵面设计基本合理。下阶段应按照国家《关于在公路建设中实行最严格的耕地保护制度的若干意见》的要求，根据详测详勘资料，对路线平纵面设计进行优化，合理控制填挖高度，更好地保护环境，节约用地。做好线路起终点及顺接项目的设计衔接。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的核心内容标准厂房及其配套设施建成后，首先将极大拓展桑植县工业集中区的发展空间，进一步强化桑植县工业集中区的功能和作用，强力推进桑植县工业集中区的发展。将会使企业在桑植县工业集中区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动桑植县经济的增长。同时，在桑植县工业集中区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，

加速膨胀经济的总量。

建设标准厂房走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在桑植县工业园内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源产出效率。

（二）社会效益分析

本项目建设为具有一定经营性的公益项目，具有良好的社会效益。

项目的建成将进一步加快桑植产业开发区的建设步伐，提升桑植产业开发区的承载能力，为加大招商引资、优化营商环境上持续发力，也为桑植县立志于创业的市民及中小微企业的发展提供一个良好的平台，推动本地丰富的生物资源、自然生态和丰富的农产品资源、优质中药材资源优势转化为经济优势，做大生物医药（植物提取）产业链，做强生态绿色食品（农副产品精深加工）产业链，对推进当地社会经济发展具有十分积极的意义。并且可以增强园区承载能力、进一步加快桑植创新创业园双创平台的建设，符合国家及地方深入推进双创工作开展的相关政策精神，与项目所在地有较强的互适性。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

桑植县人民政府同意实施桑植产业开发区标准厂房及

配套基础设施建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的园区建设(产业园区基础设施)，符合专项债券支持领域。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目已获得：

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（桑发改审批〔2021〕106号）；

《建设用地规划许可证》（地字第430822202220014号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（桑建设【2022】61号）；

《建筑工程施工许可证》（编号430822202211110103）；

《建筑工程规划许可证》（编号430822202230034号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）初步设计批复》（桑建设【2024】12号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（一期、二期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】25号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）初步设计批复》（桑建设〔2025〕6号）；

《关于桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目（三、四期）概算总投资的批复》（桑发改【2024】14号）；

《关于桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计的

批复》（张交计字〔2022〕8号）

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 175,850.75 万元，拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 65,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 10,800.00 万元，未来计划发行政府专项债券 4,200.00 万元。项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目实施后，促进相关产业的发展；项目建成后，将增加招商引资的筹码和基础，因此项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券

发行期限 30 年。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，桑植县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

项目绩效目标	<p>一、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)初步设计建设内容如下:</p> <p>1. 本项目主要建设内容为新建标准厂房、综合楼、宿舍楼、配套用房(大门)和地下车库等其他配套设施。</p> <p>(1)规划建设用地面积(一期、二期)70352.51m²,总建筑面积123955.22m²,包括1#-10#栋、大门及地下车库。</p> <p>(2)配套完善室外给排水、绿化、道路、电气、消防、挡土墙、边坡及基坑支护、土石方工程、室外停车位、充电桩等附属工程。</p> <p>2. 本项目单栋建筑规模核准如下:</p> <p>(1)1#独栋厂房,总建筑面积:7704.22m²,建筑占地面积:1969.66m²。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。</p> <p>(2)2#标准厂房,总建筑面积:8557.13m²,建筑占地面积:2210.16m²。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=21.55m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。</p> <p>(3)3#标准厂房,总建筑面积:7703.69m²,建筑占地面积:1996.80m²。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=21.70m(规划高度),H=19.90m(消防高度)。</p> <p>(4)4#综合楼,总建筑面积(地上):12716.32m²,建筑占地面积:1822.81m²。地上10层,地下1层,本栋为多层公共建筑,建筑功能主要为门厅、展示空间、接待室、办公室、报告厅等;结构形式为框架结构,建筑高度:H=39.75m(规划高度),H=39.30m(消防高度)。</p> <p>(5)5#标准厂房,总建筑面积:16391.02m²,建筑占地面积:4141.88m²。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(6)6#标准厂房,总建筑面积:7879.68m²,建筑占地面积:1932.94m²。地上4层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(7)7#独栋厂房,总建筑面积(地上):5727.93m²,建筑占地面积:1476.19m²。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=19.45m(规划高度),H=17.65m(消防高度)。</p> <p>(8)8#标准厂房,总建筑面积(地上):16391.02m²,建筑占地面积:4141.88m²。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为</p>
--------	---

	<p>框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(9)9#标准厂房,总建筑面积(地上):7911.60m²,建筑占地面积:1964.86m²。地上4层,地下1层,本栋为丙类多层厂房,结构形式为框架结构,建筑高度:H=23.90m(规划高度),H=22.10m(消防高度)。</p> <p>(10)10#宿舍楼,总建筑面积(地上):10606.30m²,建筑占地面积:2280.70m²。地上1+6层,地下1层,本栋为多层公共建筑,建筑功能主要为门厅、宿舍、厨房、餐厅等;结构形式为框架结构,建筑高度:H=25.30m(规划高度),H=20.90m(消防高度)</p> <p>(11)大门总建筑面积:32m²,建筑占地面积:32m²。地上1层,本栋为单层公共建筑,结构形式为框架结构,建筑高度:H=4.05m(规划高度),H=3.75m(消防高度)</p> <p>(12)地下室总建筑面积:22334.31m²,地下1层,结构形式为框架结构,建筑高度:3.70m。</p> <p>3.本项目挡土墙、边坡支护</p> <p>采用重力式毛石挡土墙,格构式锚杆挡墙及坡率法三种支护方式;其中采用坡率法的长度约133米,高度2~7.5米,格构式锚杆挡墙的长度470米,高度8~30米,重力式毛石挡土墙长度约780米,高度2~12米。</p> <p>4.一期、二期主要经济技术指标:</p> <p>(1)一期规划总用地面积:36620.64m²;总建筑面积75719.48m²,建筑占地面积:11718.44m²,建筑密度:32.00%;容积率:1.46;绿地率:13.96%;机动车总停车位:835个(其中:地下停车位730个,地面停车位101个,临时装卸车位4个);非机动车总停车位:69个。</p> <p>(2)二期规划总用地面积:33731.87m²;总建筑面积48235.74m²,建筑占地面积:12251.44m²,建筑密度:36.32%;容积率:1.43;绿地率:14.87%;机动车总停车位:108个(其中:货车停车位3个,地面停车位101个,临时装卸车位4个);非机动车总停车位:185个。</p> <p>二、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(三、四期)初步设计建设内容:</p> <p>桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施(三、四期)(以下简称本项目),位于湖南省桑植县西部桑植产业开发区,总用地面积为80121.14平方米,总建筑面积133556.82平方米,主要建设内容包括:服务用房、标准厂房、员工宿舍、生活服务用房;机动车停车位480个,货车停车位50个;配套建设道路、室外综合管网等附属设施。</p> <p>三、桑植县城至高铁站公路工程两阶段初步设计建设内容:</p> <p>桑植县城至高铁站公路起自桑植县城西郊朱家台,与省道S306对接(K135+400),经张家冲、弯子口,沿澧水河右岸布线至赤溪、大岭岗、望乡台、杨仕坪、黄家院子,终于桑植县利福(二)路线平纵面设计基本合理。下阶段应按照部《关于在公路建设中实行最严格的耕地保护制度的若干意见》的要求,根据详测详勘资料,对路线平纵面设计进行优化,合理控制填挖高度,更好地保护环境,节约用地。做好线路起终点及顺接项目的设计衔接。</p>				
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	211775.00 m²	211775.00 m²
			总建筑面积	258420.00 m²	258420.00 m²
		质量指标	资金到位率	100%	100%

			建设标准是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	45 个月	45 个月
		成本指标	工程建设费用	125488.78	125488.78
			工程建设其他费用	23710.17	23710.17
			预备费	11224.61	11224.61
			其他费用	15428.00	15428.00
	效益指标	经济效益指标	就业率提升	长期有效	长期有效
		社会效益指标	提升产业工业素质水平	长期有效	长期有效
			提升居民生活质量	长期有效	长期有效
		生态效益指标	营造良好的生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提高城市化水平	长期有效	长期有效
			提升投资环境	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	96%	96%

三、桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 投资估算及资金筹措方案

（一）桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 投资估算依据：

概算总投资估算详细情况如下：

概算总投资汇总表

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(一期、二期)	项目	概算金额(万元)
	工程费用	49900.13
	工程建设其他费用	11260.17
	预备费	5482.86
	建设期利息	7624
	小计:	74267.16
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目(三、四期)	项目	概算金额(万元)
	工程费用	34329.4
	工程建设其他费用	2196.88
	预备费	1826.31
	建设期利息	
	小计:	38352.59
桑植县城至高铁站公路工程两阶段	项目	概算金额(万元)
	工程费用	49367
	工程建设其他费用	12615
	预备费	1249
	建设期利息	
	小计:	63231
项目概算总投资合计:		175850.75

建设项目投资估算表（一期）

序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
一	工程费用	39538.61	690.00	6832.55	2603.06	49664.22	m2	123955.22	4006.63	67.12%
(一)	主体工程	25772.83		5291.17		31064.00	m2	123955.22	2506.07	
(二)	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	
(三)	基坑支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	
(四)	设备购置		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
(五)	土石方工程	6640.44				6640.44	m3	379858	175	
(六)	配套工程	1875.39		1541.38	2603.06	6019.83	m2	45979.12	1309.25	
◆	1#独栋厂房	1573.72		308.17		1881.89	m2	7704.22	2442.67	
1	土建及装饰工程	1573.72				1573.72	m2	7704.22	2042.67	
2	给排水工程			46.23		46.23	m2	7704.22	60.00	
3	强电工程			92.45		92.45	m2	7704.22	120.00	
4	弱电工程			30.82		30.82	m2	7704.22	40.00	
5	消防工程			115.56		115.56	m2	7704.22	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.11		23.11	m2	7704.22	30.00	
◆	2#标准厂房	1486.38		320.9		1807.28	m2	8557.13	2112.02	
1	土建及装饰工程	1486.38				1486.38	m2	8557.13	1737.01	
2	给排水工程			34.23		34.23	m2	8557.13	40.00	
3	强电工程			102.69		102.69	m2	8557.13	120.00	
4	弱电工程			29.95		29.95	m2	8557.13	35.00	
5	消防工程			128.36		128.36	m2	8557.13	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.67		25.67	m2	8557.13	30.00	

◆	3#标准厂房	1295.10		288.88		1583.98	m2	7703.69	2056.13	
1	土建及装饰工程	1295.10				1295.10	m2	7703.69	1681.14	
2	给排水工程			30.81		30.81	m2	7703.69	40.00	
3	强电工程			92.44		92.44	m2	7703.69	120.00	
4	弱电工程			26.96		26.96	m2	7703.69	35.00	
5	消防工程			115.56		115.56	m2	7703.69	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.11		23.11	m2	7703.69	30.00	
◆	4# 综合楼	2493.58		464.15		2957.73	m2	12716.32	2325.93	
1	土建及装饰工程	2493.58				2493.58	m2	12716.32	1960.93	
2	给排水工程			50.87		50.87	m2	12716.32	40.00	
3	强电工程			152.60		152.60	m2	12716.32	120.00	
4	弱电工程			44.51		44.51	m2	12716.32	35.00	
5	消防工程			190.74		190.74	m2	12716.32	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.43		25.43	m2	12716.32	20.00	
◆	5#标准厂房	2750.41		614.66		3365.07	m2	16391.02	2053.00	
1	土建及装饰工程	2750.41				2750.41	m2	16391.02	1678.00	
2	给排水工程			65.56		65.56	m2	16391.02	40.00	
3	强电工程			196.69		196.69	m2	16391.02	120.00	
4	弱电工程			57.37		57.37	m2	16391.02	35.00	
5	消防工程			245.87		245.87	m2	16391.02	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			49.17		49.17	m2	16391.02	30.00	
◆	6#标准厂房	1373.22		295.5		1668.72	m2	7879.68	2117.75	
1	土建及装饰工程	1373.22				1373.22	m2	7879.68	1742.73	
2	给排水工程			31.52		31.52	m2	7879.68	40.00	
3	强电工程			94.56		94.56	m2	7879.68	120.00	
4	弱电工程			27.58		27.58	m2	7879.68	35.00	
5	消防工程			118.20		118.20	m2	7879.68	150.00	自动喷淋

6	暖通工程			23.64		23.64	m2	7879.68	30.00	
◆	7#独栋厂房	1024.88		214.8		1239.68	m2	5727.93	2164.27	
1	土建及装饰工程	1024.88				1024.88	m2	5727.93	1789.27	
2	给排水工程			22.91		22.91	m2	5727.93	40.00	
3	强电工程			68.74		68.74	m2	5727.93	120.00	
4	弱电工程			20.05		20.05	m2	5727.93	35.00	
5	消防工程			85.92		85.92	m2	5727.93	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			17.18		17.18	m2	5727.93	30.00	
◆	8#标准厂房	2560.28		614.66		3174.94	m2	16391.02	1937.00	
1	土建及装饰工程	2560.28				2560.28	m2	16391.02	1562.00	
2	给排水工程			65.56		65.56	m2	16391.02	40.00	
3	强电工程			196.69		196.69	m2	16391.02	120.00	
4	弱电工程			57.37		57.37	m2	16391.02	35.00	
5	消防工程			245.87		245.87	m2	16391.02	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			49.17		49.17	m2	16391.02	30.00	
◆	9#标准厂房	1281.49		296.68		1578.17	m2	7911.60	1994.75	
1	土建及装饰工程	1281.49				1281.49	m2	7911.60	1619.76	
2	给排水工程			31.65		31.65	m2	7911.60	40.00	
3	强电工程			94.94		94.94	m2	7911.60	120.00	
4	弱电工程			27.69		27.69	m2	7911.60	35.00	
5	消防工程			118.67		118.67	m2	7911.60	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			23.73		23.73	m2	7911.60	30.00	
◆	10#宿舍楼、食堂	2424.40		397.74		2822.14	m2	10606.30	2660.81	
1	土建及装饰工程	2424.40				2424.40	m2	10606.30	2285.81	
2	给排水工程			42.43		42.43	m2	10606.30	40.00	
3	强电工程			127.28		127.28	m2	10606.30	120.00	

4	弱电工程			37.12		37.12	m2	10606.30	35.00	
5	消防工程			159.09		159.09	m2	10606.30	150.00	
6	暖通工程			31.82		31.82	m2	10606.30	30.00	
◆	大门	15.38		0.96		16.34	m2	32.00	5106.25	
1	土建及装饰工程	15.38				15.38	m2	32.00	4804.87	
2	安装工程			0.96		0.96	m2	32.00	300.00	
◆	地下车库	7493.99		1474.07		8968.06	m2	22334.31	4015.37	
1	土建及装饰工程	7493.99				7493.99	m2	22334.31	3355.37	
2	给排水工程			268.01		268.01	m2	22334.31	120.00	
3	强电工程			536.02		536.02	m2	22334.31	240.00	
4	弱电工程			134.01		134.01	m2	22334.31	60.00	
5	消防工程			402.02		402.02	m2	22334.31	180.00	自动喷淋
6	暖通工程			134.01		134.01	m2	22334.31	60.00	
(二)	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	
1	边坡支护	3798.22				3798.22	项	1.00	37982161.58	挡土墙及土钉墙护坡，最高约 33m
(三)	基坑支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	
1	边坡支护	1451.73				1451.73	m2	22334.31	650.00	地下室
(四)	设备购置		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
1	电梯		690.00			690.00	台	23.00	300000.00	
(五)	土石方工程	6640.44				6640.44	m3	379858.30	174.81	
1	一期	2961.88				2961.88	m3	163396.03	181.27	土石比暂按 2.2: 7.8, 运距按 3km 考虑
2	二期	3678.56				3678.56	m3	216462.27	169.94	

(六)	配套工程	1875.39		1541.38	2603.06	6019.83	m2	45979.12	1309.25	
1	景观、绿化工程	331.29				331.29	m2	11043.11	300.00	
2	室外亮化工程			183.92		183.92	m2	45979.12	40.00	
3	室外安防工程			114.95		114.95	m2	45979.12	25.00	
4	室外标识标牌	60.00				60.00	项	1.00	600000.00	一、二期
5	出入口空架	84.00				84.00	项	1.00	840000.00	
6	箱涵管道预埋			325.14		325.14	m	440.00	7389.46	
7	室外道路及铺装（一期）	470.38				470.38	m2	12119.01	388.13	
8	室外道路及铺装（二期）	518.15				518.15	m2	14106.29	367.32	
9	室外运动场	34.44				34.44	m2	603.70	570.50	
10	室外雨污管网			457.58		457.58	m2	45979.12	99.52	含室外综合管网
11	室外电缆			459.79		459.79	m2	45979.12	100.00	一、二期
12	自来水引入				619.78	619.78	项	1.00	6197761.00	一、二期
13	室外电源引入				1983.28	1983.28	项	1.00	19832835.20	含外线及设备
14	成品门卫	8.53				8.53	个	1.00	85250.00	
15	隔油池	18.00				18.00	个	1.00	180000.00	
16	垃圾站	11.00				11.00	个	1.00	110000.00	
17	通透式围墙	48.36				48.36	m	403.00	1200.00	
18	生态停车位	9.80				9.80	个	196.00	500.00	
19	新能源充电桩	143.50				143.50	个	287.00	5000.00	
20	海绵城市	137.94				137.94	m2	45979.12	30.00	
二	工程建设其他费用				4915.21	4915.21	m2	123955.22	396.53	6.64%
1	建设单位管理费				536.64	536.64				财建〔2016〕504号
2	城市基础配套费				1859.33	1859.33				暂按150/m2
3	工程设计费				766.11	766.11				参计价格[2002]10号文

4	工程勘察费				229.83	229.83				参计价格[2002]10号文
5	工程建设监理费				372.48	372.48				参湘监协[2016]2号文
6	招投标代理服务费				24.13	24.13				参湘招协[2015]6号文
7	建设工程交易服务费				2.00	2.00				参湘价服[2019]366号文
8	投资估算编制				14.20	14.20				湘建价协[2016]25号文
9	工程概算编制费				35.47	35.47				湘建价协[2016]25号文
10	工程概算审核费				22.03	22.03				湘建价协[2016]25号文
11	工程量清单及清单计价编制费				95.17	95.17				湘建价协[2016]25号文
12	工程量清单及清单计价审核费				68.04	68.04				湘建价协[2016]25号文
13	结算审核费				154.46	154.46				湘建价协[2016]25号文
14	编制可行性研究报告				29.84	29.84				计价格[1999]1283号
15	评估可行性研究费				5.98	5.98				计价格[1999]1283号

16	编制环境影响报告书 (含大纲)				14.40	14.40			参计价格[2002]125 号 文
17	评估环境影响报告书 (含大纲)				2.88	2.88			参计价格[2002]125 号 文
18	质量检测费				124.16	124.16			按建安工程 费×0.25%
19	工程保险费				198.66	198.66			按建安工程 费×0.4%
20	临时设施费				248.32	248.32			按建安工程 费×0.5%
21	劳动安全卫生评审费				49.66	49.66			按建安工程 费×0.1%
22	水土保持费				49.58	49.58			保监[2005]22 号
23	人防易地建设费				11.84	11.84			湘发改价服[2017] 1187 号
三	预备费	基本预备费+涨价预备费			5457.94	5457.94			7.38%
1	基本预备费	(一+二) *5%			2728.97	2728.97			
2	涨价预备费	(一+二) *5%			2728.97	2728.97			
四	土地费	暂按 60 万/亩				6331.80			9%
五	建设期贷款利息					7624.00			10%
总投资		一+二+三+四+五				73993.17	m2	123955.22	5969.35 100%

项目概算投资审查对照表

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
一	工程费用	27703.67	456.00	4767.39	1402.34	34329.40	m2	133556.82	2570.40	89.51%
(一)	主体工程	26957.39		4379.93		31337.32	m2	133556.82	2346.37	
(二)	设备购置		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
(三)	配套工程	746.28		387.46	1402.34	2536.08	m2	22539.56	1125.17	
◆	A1#服务用房	1608.60		255.15		1863.75	m2	8100.00	2300.93	
1	土建及装饰工程	1608.60				1608.60	m2	8100.00	1985.92	
2	给排水工程			32.40		32.40	m2	8100.00	40.00	
3	强电工程			64.80		64.80	m2	8100.00	80.00	
4	弱电工程			24.30		24.30	m2	8100.00	30.00	
5	消防工程			121.50		121.50	m2	8100.00	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			12.15		12.15	m2	8100.00	15.00	
◆	A2#丙类高层厂房	4080.37		713.56		4793.93	m2	22652.84	2116.26	
1	土建及装饰工程	4080.37				4080.37	m2	22652.84	1801.26	
2	给排水工程			90.61		90.61	m2	22652.84	40.00	
3	强电工程			181.22		181.22	m2	22652.84	80.00	
4	弱电工程			67.96		67.96	m2	22652.84	30.00	
5	消防工程			339.79		339.79	m2	22652.84	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			33.98		33.98	m2	22652.84	15.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
◆	A3#丙类高层厂房	4910.56		852.73		5763.29	m2	27070.66	2128.98	
1	土建及装饰工程	4910.56				4910.56	m2	27070.66	1813.98	
2	给排水工程			108.28		108.28	m2	27070.66	40.00	
3	强电工程			216.57		216.57	m2	27070.66	80.00	
4	弱电工程			81.21		81.21	m2	27070.66	30.00	
5	消防工程			406.06		406.06	m2	27070.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.61		40.61	m2	27070.66	15.00	
◆	A4#员工宿舍	1271.39		193.98		1465.37	m2	6360.00	2304.04	
1	土建及装饰工程	1271.39				1271.39	m2	6360.00	1999.04	
2	给排水工程			25.44		25.44	m2	6360.00	40.00	
3	强电工程			76.32		76.32	m2	6360.00	120.00	
4	弱电工程			22.26		22.26	m2	6360.00	35.00	
5	消防工程			50.88		50.88	m2	6360.00	80.00	
6	暖通工程			19.08		19.08	m2	6360.00	30.00	
◆	B1#丙类标准厂房	5950.63		924.15		6874.78	m2	26786.66	2566.49	
1	土建及装饰工程	5950.63				5950.63	m2	26786.66	2221.49	
2	给排水工程			107.15		107.15	m2	26786.66	40.00	
3	强电工程			267.87		267.87	m2	26786.66	100.00	
4	弱电工程			107.15		107.15	m2	26786.66	40.00	
5	消防工程			401.80		401.80	m2	26786.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.18		40.18	m2	26786.66	15.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
◆	B2#丙类标准厂房	5951.61		924.84		6876.45	m2	26806.66	2565.20	
1	土建及装饰工程	5951.61				5951.61	m2	26806.66	2220.20	
2	给排水工程			107.23		107.23	m2	26806.66	40.00	
3	强电工程			268.07		268.07	m2	26806.66	100.00	
4	弱电工程			107.23		107.23	m2	26806.66	40.00	
5	消防工程			402.10		402.10	m2	26806.66	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			40.21		40.21	m2	26806.66	15.00	
◆	B3#服务用房	1712.69		319.5		2032.19	m2	8520.00	2385.20	
1	土建及装饰工程	1712.69				1712.69	m2	8520.00	2010.20	
2	给排水工程			34.08		34.08	m2	8520.00	40.00	
3	强电工程			102.24		102.24	m2	8520.00	120.00	
4	弱电工程			29.82		29.82	m2	8520.00	35.00	
5	消防工程			127.80		127.80	m2	8520.00	150.00	自动喷淋
6	暖通工程			25.56		25.56	m2	8520.00	30.00	
◆	B4#生活服务用房	1471.54		196.02		1667.56	m2	7260.00	2296.91	
1	土建及装饰工程	1471.54				1471.54	m2	7260.00	2026.92	
2	给排水工程			29.04		29.04	m2	7260.00	40.00	
3	强电工程			87.12		87.12	m2	7260.00	120.00	
4	弱电工程			25.41		25.41	m2	7260.00	35.00	
5	消防工程			43.56		43.56	m2	7260.00	60.00	
6	暖通工程			10.89		10.89	m2	7260.00	15.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
(二)	设备购置		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
1	电梯		456.00			456.00	台	19.00	240000.00	
(三)	配套工程	746.28		387.46	1402.34	2536.08	m2	22539.56	1125.17	
1	景观、绿化工程	190.02				190.02	m2	12667.85	150.00	
2	室外亮化工程			29.62		29.62	m2	9871.71	30.00	
3	室外安防工程			19.74		19.74	m2	9871.71	20.00	
4	室外标识标牌	60.00				60.00	项	1.00	600000.00	
5	室外道路及铺装	296.15				296.15	m2	9871.71	300.00	
6	室外雨污管网			157.78		157.78	m2	22539.56	70.00	含室外综合管网
7	室外电缆			180.32		180.32	m2	22539.56	80.00	
8	自来水引入				333.89	333.89	项	1.00	3338920.50	
9	室外电源引入				1068.45	1068.45	项	1.00	10684545.60	含外线及设备
10	成品门卫	8.53				8.53	个	1.00	85250.00	
11	隔油池	18.00				18.00	个	1.00	180000.00	
12	垃圾站	11.00				11.00	个	1.00	110000.00	
13	通透式围墙	48.36				48.36	m	403.00	1200.00	
14	生态停车位	11.60				11.60	个	232.00	500.00	
15	新能源充电桩	35.00				35.00	个	70.00	5000.00	
16	海绵城市	67.62				67.62	m2	22539.56	30.00	

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
二	工程建设其他费用				2196.88	2196.88	m2	133556.82	164.49	5.73%
1	建设单位管理费				383.29	383.29				财建 (2016) 504 号
2	工程设计费				553.94	553.94				参计价格 [2002]10 号文
3	工程勘察费				166.18	166.18				参计价格 [2002]10 号文
4	工程建设监理费				231.72	231.72				参湘监协 [2016]2 号文
5	招投标代理服务费				21.07	21.07				参湘招协 [2015]6 号文
6	建设工程交易服务费				2.00	2.00				参湘价服 [2019]366 号文
7	投资估算编制				10.52	10.52				湘建价协 [2016]25 号文
8	工程概算编制费				25.65	25.65				湘建价协 [2016]25 号文
9	工程概算审核费				15.89	15.89				湘建价协 [2016]25 号文
10	工程量清单及清单计价 编制费				68.18	68.18				湘建价协 [2016]25 号文
11	工程量清单及清单计价 审核费				49.64	49.64				湘建价协 [2016]25 号文
12	结算审核费				111.52	111.52				湘建价协 [2016]25 号文

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值	单位	数量	指标	
13	编制可行性研究报告				22.63	22.63				计价格 [1999]1283 号
14	评估可行性研究费				5.22	5.22				计价格 [1999]1283 号
15	编制环境影响报告书（含 大纲）				14.40	14.40				参计价格 [2002]125 号文
16	评估环境影响报告书（含 大纲）				2.88	2.88				参计价格 [2002]125 号文
17	质量检测费				85.82	85.82				按建安工程 费×0.25%
18	工程保险费				137.32	137.32				按建安工程 费×0.4%
19	临时设施费				171.65	171.65				按建安工程 费×0.5%
20	劳动安全卫生评审费				34.33	34.33				按建安工程 费×0.1%
21	水土保持费				53.42	53.42				保监[2005]22 号
22	人防易地建设费				29.61	29.61				湘发改价服 [2017] 1187 号
三	预备费	基本预备费+涨价预备费			1826.31	1826.31				4.76%
1	基本预备费	（一+二）*5%			1826.31	1826.31				
2	涨价预备费	（一+二）*0%								
四	土地费									
五	建设期贷款利息									
总投资		一+二+三+四+五				38352.59	m2	133556.82	2871.63	100%

桑植县城至高铁站公路工程两阶段			
分项编号	工程或费用名称	审核概算（元）	备注
1	第一部分建筑安装工程费	493678460	
2	第二部分土地征用及拆迁补偿费	103623908	
3	第三部分工程建设其他费	33945884	
4	第四部分预备费	12499334	
5	概算总投资合计	632310664	

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。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目总投资175,850.75 万元，2025 年投入金额 30,700.00 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

总投资	前期投资	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
175,850.75	0.00	30,000.00	37,500.00	32,650.75	30,700.00	40,000.00	5,000.00

项目投资分月计划表

2025 年度，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	投资金额	100.00	500.00	150.00	100.00	100.00	100.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	500.00	500.00	10,500.00	18,000.00	100.00	50.00	30,700.00
	0.00	0.00	10,000.00	17,800.00	0.00	0.00	27,800.00

（二）桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目 资金筹措方案

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目资金来源

主要为资本金/自有资金 95,850.75 万元、政府专项债券资金 80,000.00 万元。项目总投资 175,850.75 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 95,850.75 万元，占投资总额的 54.51%；拟申请发行政府专项债券资金 80,000.00 万元。截止目前已申请发行政府专项债券资金 65,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 10,800.00 万元，未来计划发行政府专项债券 4,200.00 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	
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	175,850.75	95,850.75	65,000.00	10,800.00	0.00	4,200.00	0.00	0.00	30 年

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

1、出租收入

出租收入分为标准厂房出租收入、综合服务用房出租收入以及建筑物出售收入。具体每类收入如下：

（1）标准厂房出租收入

本项目建成后，厂房出租面积为181,583.11m²， 根据张家界地区厂房出租价格分析，考虑本项目2027年进入运营期，项目建成后运营第一年标准厂房收入保守按1元/平米·天，根据2021年-2023年桑植县GDP平均增速约5.7%，本项目保守估计按每三年递增3%进行调价，出租率第一年为75%，第二年为85%，第以后按

90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下所示：

当前位置：首页 - 厂房 - 厂房



张家界市桑植调味品厂房 四面采光，环境优美，自带电梯，非常方便，欢迎有缘人加入

湖南·张家界市·桑植县 点击：149

300	30元/m²/月	多层
面积	价格	层数
4.2	有	其他结构
层高	产权	结构

电话:18980853815

联系我时请说明在天天厂房网看到的，谢谢!

天天厂房网
WWW.TTCHANGFANG.COM

专注厂房出租出售、仓库出租、工业土地转让出售、园区招商的工业地产信息服务平台

下载安通厂房网APP

安通厂房网
O2O工业地产交易服务平台

张家界

请输入关键词查找，如杭州 单层厂房出租

网站首页

张家界厂房

张家界仓库

张家界土地

张家界承租求购

园区招商

地图选址

张家界经纪人

地产资讯

张家界厂房网 > 张家界厂房 > 张家界桑植区厂房 > 桑植区利福塔金家台村 2000方厂房出租

桑植区利福塔金家台村 2000方厂房出租

【编号：ATW101500】 07月17日 483次浏览

暂无图片
Atcfw.com

价格：60000.00 元/月 租金计算

厂房出租
类型

2000平方米
出租面积

是否分租

未知
最短租期

区域：湖南张家界桑植区

地址：利福塔金家台村

陈先生：13974492617

基本信息

厂房地图

建筑信息

仓库自带办公区域精装修，另一半可以用于食品茶叶包装。

更新于2025-07-04



16.5万/月 1元/m²/天

5500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无

起租面积

区域：永定大庸桥

地址：林农小区 [地图](#)



张嘉牧

个人房东

已实名认证

电话联系TA

张家界 切换城市



[首页](#) > [张家界厂房出租信息](#) > [桑植厂房出租](#)

出租了

信息编号:2067848

租 金：1元/m²·天 (450,000元/月)

面 积：15000m²

区 域：张家界-桑植

地 址：上河溪乡

类 型：厂房出租

联 系 人：熊先生 [个人]

联系方式：[电话联系TA](#)

(出租) 阳湖坪湘国物流园出租厂房, 多层楼房。

更新于2023-05-01

☆ 收藏
0人气 举报

9万/月 1元/m²/天

3000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 永定区 - 大唐桥

地址: 湖南省张家界市永定区 地图



孙总

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) 老学校3亩建筑700平出租

更新于2023-05-05

☆ 收藏
1人气 举报

4.8万/月 1元/m²/天

1600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 永定区 - 解放路

地址: 阳湖坪镇张家湾小学 地图



张铁华

个人

已在58注册7年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(2) 综合服务用房(员工宿舍、其他服务用房)出租收入

本项目建成后,综合服务用房面积为53,562.62m²(其中:员工宿舍16,966.30m²、其他服务用房36,596.32m²),根据桑植县当地同类型出租价格分析,综合服务用房(员工宿舍、其他服务用房)出租按10元/m².月进行测算,根据2021年-2023年桑植县GDP

平均增速约5.7%，本项目保守估计按每三年递增3%进行调价，出租率第一年为75%，第二年为85%，第以后按90%进行测算。参考项目周边类似产业出租价格，如下图所示：

员工宿舍参考案例如下：

58同城·房产

张家界房产网 > 张家界整租房 > 桑植整租房

S230 2室1厅1卫

2天前

安选



1/6



1000 元/月 半年付

租赁方式：整租

房屋类型：2室1厅1卫 90 平

朝向楼层：东西 共3层

所在小区：S230

所属区域：桑植

详细地址：S230 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

58同城·房产

张家界房产网 > 张家界整租房 > 桑植整租房

桑植 2室1厅1卫

09-02

安选



1/7

58同城

<









>

1000元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室1厅1卫 85 平 精装修

朝向楼层: 北 共5层

所在小区: 桑植

所属区域: 桑植

详细地址: 桑植 附近高薪工作 查看地图

加入收藏

扫一扫

举报



爱争辩的喻师傅(个人)

已实名认证

用微信扫码打电话



在线聊

打电话

张家界安居客 > 张家界租房 > 桑植租房 > 桑植 > 桑植租房

桑植 3室2厅1卫 安选

1500元/月 | 3室2厅 | 150.00平方米 整租 南北

室内图(7)

户型图(0)

环境图(0)

周边地图

环境图片



室内图片

房屋信息

房屋编码: 3132234232684546, 更新时间: 2025年09月07日

1500元/月 年付

户型: 3室2厅1卫

楼层: 共3层

面积: 150.00平方米

装修: 简单装修

朝向: 南北

小区: 桑植 (桑植)

其他服务用房参考案例如下:

慈利58同城 > 慈利房产信息 > 慈利写字楼出租 > 零阳中路写字楼出租 > 慈利城区写字楼出租

(出租) 临街面, 前后光线强, 环境优, 有停车位

商业综合楼 新房 可注册 更新于2023-05-18 96人已浏览



0.46 元/m²/天 2200元/月

160m²

建筑面积

24~48个

约容纳工位数

楼 盘: 湖南省张家界市慈利县笔架中路77号

地 址: 零阳中路区 - 慈利城区 湖南省张家界市慈利县



黄松炎

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

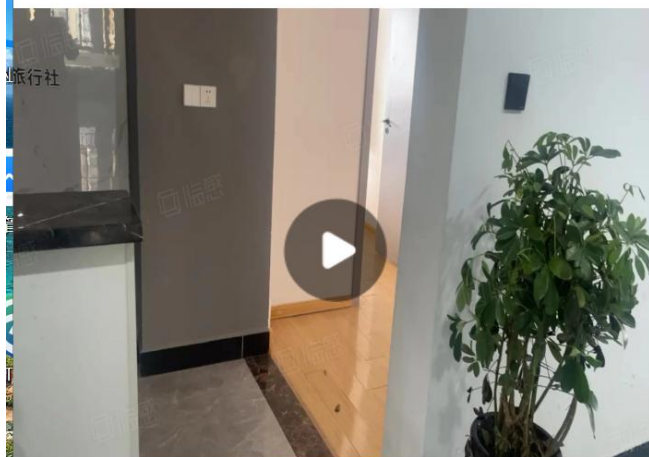
58同城·房产

请输入房源相关信息

张家界58同城 > 张家界房产信息 > 张家界写字楼出租 > 永定写字楼出租 > 大庸桥写字楼出租

(出租) 韦斯特办公室 整层可以打通 现在多间已经隔开 看上沟通

纯写字楼 价格可面议 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2023-06-10 22人已浏览



0.85 元/m²/天 2万/月 (价格可面议)

780m²

建筑面积

110~221个

约容纳工位数

楼 盘: 韦斯特

地 址: 永定区 - 大庸桥 韦斯特财富大厦



田冲 ★★★★★

湖南张家界世华房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91430800MA4P9WYF2B

[首页](#)
[新房](#)
[二手房](#)
[租房](#)
[商铺写字楼](#)
[海外地产](#)
[房价](#)

[登录 / 注册](#)
[下载APP](#)

[安居客](#) | 商铺写字楼

张家界

[搜房源](#)

[张家界房产网](#) > [张家界写字楼出租](#) > [桑植写字楼出租](#) > [桑植县公安局](#)

适合做各种生意价格实惠

[纯写字楼](#)
[新房](#)
[可注册](#)
 更新于2025-08-11

[下载app](#)
 房屋编号: 4186391354551297

2100元/月

0.47元/m²/天

生成房源报告

150m²

10~20个

简装

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: 桑植县公安局
 位置: 桑植--张家界市桑植县文明西路与胜蓝路交叉口东100米

张先生
 个人房东
 已实名认证

微信扫码查看详情

[电话联系TA](#)

58同城

2、出售收入

项目厂房在债券存续期后5年出售80%，即145,266.49m²。根据桑植县工业园及张家界高新技术产业开发区周边地区同类标准厂房出售价格情况分析，出售价格约在3600元/m²左右，出售价格鉴于本项目预计出售时间为2050-2054年，项目建成后，至2050年保守按目前价格的75%折扣出售均价约2,650.00元/m²。

参考市场价格如下：

中国厂房网 / 张家界厂房网 / 慈利厂房出售



张家界慈利 353国道旁7300㎡ 厂房出售层高12.5米 跨度40米 柱距20米 配电110KVA 独院天车

编号 : CC077592

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 7300 平米	厂房高度: 12.5 米
天车行吊: 10 吨	配电容量: 110 KVA
厂房价格: 2700 万元	
<div>环评 独院 燃气 蒸汽 工业用地</div>	
厂房位置: 慈利 金荣慈利科创产业园 353国道旁	

查看联系方式

预约看房

收藏 打印

【厂房参数】

厂房结构: 厂房	厂房层数: 单层	消防等级: 丙类
厂房面积: 7300 平米	办公面积: 400 平米	单层面积: 3650 平米
空地面积: 350 平米	占地面积: 4000 亩	宿舍面积: 255 平米
厂房高度: 12.5 米	厂房檐高: 10.5 米	配电容量: 110 千伏安
厂房跨度: 40 米	厂房柱距: 20 米	消防等级: 丙类
天车承重: 10 吨	货梯承重: 4 吨	地面承重: 10 吨

中国厂房网 / 张家界厂房网 / 慈利厂房租售



张家界慈利 慈利县工业园5400㎡ 厂房租售层高11.8米 独院 可环评

编号 : CC0792A9

结构类型: 厂房	厂房层数: 单层
厂房面积: 5400 平米	厂房高度: 11.8 米
天车行吊: 无	配电容量: 待完善
厂房租金: 面议	厂房价格:2300 万元
<div>环评 独院 燃气 蒸汽 分租 工业用地</div>	
厂房位置: 慈利 金荣慈利科创产业园 慈利县工业园	

查看联系方式

预约看房

收藏 打印

【厂房参数】

厂房结构: 厂房	厂房层数: 单层	消防等级: 丙类
厂房面积: 5400 平米	办公面积: 1400 平米	单层面积: 4000 平米
空地面积: 待完善	占地面积: 8 亩	宿舍面积: 待完善
厂房高度: 11.8 米	厂房檐高: 待完善	配电容量: 待完善
厂房跨度: 待完善	厂房柱距: 待完善	消防等级: 丙类
天车承重: 待完善	货梯承重: 待完善	地面承重: 待完善

张家界厂房网 > 张家界厂房 > 张家界永定区厂房 > 永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

永定区迎宾路紫园巷220方厂房出售

【编号: ATW110092】 08月10日 541次浏览



价格: 190.00万元 租金计算 举报

厂房出售	220平方米	是否分租	未知
类型	出售面积		最短租期

区域: 湖南张家界永定区教勒川镇

地址: 迎宾路紫园巷

覃先生 : 13367449309

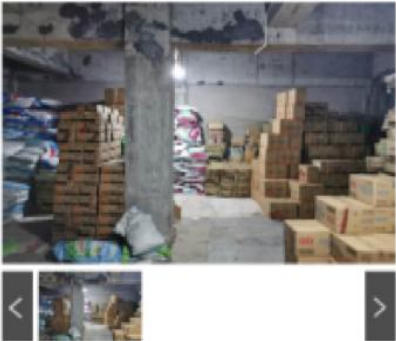
- 基本信息
- 厂房地图

建筑信息

出售 | 出售桑植县长征路馨怡园

本信息更新时长已经超出6个月, 若房源已租售, 请查看下一条。

编号: 411371 浏览次数: 441次 标签:



联系方式

联系人: 覃女士

固定电话:

手机号码: 1897441****

问题反馈

付费查看

详细地址:	湖南·张家界·桑植·文明路		
信息类型:	出售	建筑类型:	厂房 仓库 场地
厂区占地面积:	m²	建筑面积:	185 m²
车间面积:		办公面积:	
空地面积:		价格:	64.75万元
楼层:	层	层高:	米
房产证:	有	土地证:	有
有无电梯:	有	是否独院:	是
配电容量:		建筑结构:	




联系方式

联系人：覃女士
 固定电话：
 手机号码：1897441****

[问题反馈](#)
[付费查看](#)

详细地址：	湖南- 张家界-永定 -解放路 张家界新佳成商贸物流中心		
信息类型：	出售	建筑类型：	仓库 场地
厂区占地面积：	m²	建筑面积：	1100 m²
车间面积：		办公面积：	
空地面积：		价格：	660.00万元
楼层：	层	层高：	米
房产证：	有	土地证：	有
有无电梯：	有	是否独院：	是
配电容量：		建筑结构：	

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入为 217,246.54 万元。具体收益如下表：

项目预期收入预测表

单位：万元

项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 出租收入	万元	177,179.99	5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29	7,060.95	7,060.95	7,272.78
1.1 标准厂房出租收入	万元	157,540.48	4,902.74	5,556.44	6,059.79	6,059.79	6,241.59	6,241.59	6,428.83	6,428.83	6,621.70
出租面积	m ²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11
出租单价	元/m ² /月		30.00	30.00	30.90	30.90	31.83	31.83	32.78	32.78	33.77
出租率			0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2 综合服务用房	万元	19,639.52	482.06	546.34	595.83	595.83	613.71	613.71	632.12	632.12	651.08
出租面积	m ²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m ² /月		10.00	10.00	10.30	10.30	10.61	10.61	10.93	10.93	11.26
出租率			0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收入	万元	40,066.55									
出售面积	m ²	145,266.49									

出售单价	元/m²										
合计	万元	217,246.54	5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29	7,060.95	7,060.95	7,272.78

续上表:

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1. 出租收入	万元	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58	8,431.14
1.1 标准厂房出租收入	万元	6,621.70	6,820.35	6,820.35	7,024.96	7,024.96	7,235.71	7,235.71	7,452.78	7,452.78	7,676.36
出租面积	m²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11
出租单价	元/m²/月	33.77	34.78	34.78	35.82	35.82	36.90	36.90	38.00	38.00	39.14
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2 综合服务用房	万元	651.08	670.61	670.61	690.73	690.73	711.45	711.45	732.80	732.80	754.78
出租面积	m²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m²/月	11.26	11.59	11.59	11.94	11.94	12.30	12.30	12.67	12.67	13.05
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收	万元										

入											
出售面积	m ²										
出售单价	元/m ²										
合计	万元	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58	8,431.14

续上表:

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1. 出租收入	万元	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	800.75	824.77	824.77	849.51	849.51
1.1 标准厂房出租收入	万元	7,676.36	7,906.65	7,906.65	8,143.85					
出租面积	m ²	181,583.11	181,583.11	181,583.11	181,583.11					
出租单价	元/m ² /月	39.14	40.32	40.32	41.53					
出租率		0.90	0.90	0.90	0.90					
1.2 综合服务用房	万元	754.78	777.42	777.42	800.75	800.75	824.77	824.77	849.51	849.51
出租面积	m ²	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62	53,562.62
出租单价	元/m ² /月	13.05	13.44	13.44	13.84	13.84	14.26	14.26	14.69	14.69

出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2. 标准厂房出售收入	万元					7,699.12	7,853.11	8,010.17	8,170.37	8,333.78
出售面积	m²					29,053.30	29,053.30	29,053.30	29,053.30	29,053.30
出售单价	元/m²					2,650.00	2,703.00	2,757.06	2,812.20	2,868.45
合计	万元	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	8,499.87	8,677.88	8,834.94	9,019.88	9,183.29

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括：外购原辅材料费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。

一、运营成本

1.外购原辅材料费

项目原辅材料主要是办公耗材等，按运营收入的0.5%进行测算。

序号	项目	外购原辅材料费占比
1	资兴江北工业园标准厂房	0.3%-0.5%
2	安仁灵官工业区标准厂房	0.2%-0.4%
3	郴州科技工业园标准厂房	0.1%-0.3%

2.工资及福利费

项目运营后，预计需新招安保管理人员**50**人，根据《桑植县2023年国民经济和社会发展统计公报》，全年城镇居民人均可支配收入**22729**元/年，同时根据桑植县工业园区实际运营职工工资约为**7**万元/年，本项目按**7**万元测算。

十、人民生活与民生建设

全年城乡居民人均可支配收入**16640**元，同比增长**6.8%**。其中城镇居民人均可支配收入**22729**元，同比增长**5.3%**，农村居民人均可支配收入**12906**元，同比增长**7.1%**。

全年全县新增城镇就业**2827**人，新增农村劳动力转移就业**3115**人，创业带动城乡就业人数**1755**人。获得政府最低生活保障的城镇居民人数**1.79**万人，发放城镇居民最低生活保障经费**979.7**万元，获得政府最低生活保障的农村居民人数**1.6**万人，发放农村居民最低生活保障经费**5296.2**万元。提供住宿民政机构床位**0.38**万张，其中养老机构床位**0.22**万张，社区服务机构和设施**152**个。全年销售社会福利彩票**2041.2**万元，筹集福彩公益金**326**万元。

全年完成造林面积**10147**公顷，年末实有国家级自然保护区**2**个，国家地质公园**1**个，自然保护区面积**24197**公顷。

3.修理维护费

参照周边相关园区项目修理费以及《建设经济评价方法与参数第三版》，本项目按固定资产的**0.05 %** 计算。

序号	项目	修理费占比
1	益阳高新区数字经济产业园	0.05%
2	安化经济开发区江南工业园标准化厂房	0.04%

4.管理费用

管理费用按照收入的**1%**进行测算。

序号	项目	管理费占比
1	益阳高新区数字经济产业园	0.5%-0.8%
2	安化经济开发区江南工业园标准化厂房	0.6%-0.8%
3	资兴江北工业园标准厂房	0.4%-0.6%

二、相关税费

①增值税：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）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），本项目租售不动产征收增值税税率为**9%**。

②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会2016[22]号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税**5%**缴纳城市维护建设税，按增值税**5%**缴纳教育费附加费（包含地方教育费附加），按出租收入**12%**缴纳房产税。

项目收入和成本具体测算情况如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	万元	9,800.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
修理费	万元	2,461.91	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	1,086.23	26.92	30.51	33.28	33.28	34.28	34.28	35.30	35.30	36.36
管理费用	万元	2,172.47	53.85	61.03	66.56	66.56	68.55	68.55	70.61	70.61	72.73
经营成本合计	万元	15,520.61	518.70	529.47	537.76	537.76	540.75	540.75	543.84	543.84	547.02
增值税及附加	万元	8,333.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	万元	21,261.60	646.18	732.33	798.67	798.67	822.63	822.63	847.31	847.31	872.73
合计	万元	45,116.17	1,164.87	1,261.80	1,336.43	1,336.43	1,363.39	1,363.39	1,391.15	1,391.15	1,419.75

续上表：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
工资及福利费	万元	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00

修理费	万元	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	36.36	37.45	37.45	38.58	38.58	39.74	39.74	40.93	40.93	42.16
管理费用	万元	72.73	74.91	74.91	77.16	77.16	79.47	79.47	81.86	81.86	84.31
经营成本合计	万元	547.02	550.29	550.29	553.66	553.66	557.13	557.13	560.71	560.71	564.39
增值税及附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	396.62	765.76
房产税	万元	872.73	898.92	898.92	925.88	925.88	953.66	953.66	982.27	982.27	1,011.74
合计	万元	1,419.75	1,449.21	1,449.21	1,479.54	1,479.54	1,510.79	1,510.79	1,542.98	1,939.60	2,341.89

续上表:

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
工资及福利费	万元	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
修理费	万元	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93	87.93
外购原辅材料费	万元	42.16	43.42	43.42	44.72	42.50	43.39	44.17	45.10	45.92
管理费用	万元	84.31	86.84	86.84	89.45	85.00	86.78	88.35	90.20	91.83
经营成本合计	万元	564.39	568.19	568.19	572.09	565.42	568.09	570.45	573.22	575.67
增值税及附加	万元	765.76	788.74	788.74	812.40	772.01	788.17	802.44	819.24	834.08

房产税	万元	1,011.74	1,042.09	1,042.09	1,073.35	96.09	98.97	98.97	101.94	101.94
合计	万元	2,341.89	2,399.01	2,399.01	2,457.85	1,433.52	1,455.24	1,471.86	1,494.40	1,511.69

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入 217,246.54 万元，预期总成本 45,116.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 172,130.37 万元。

（三）项目融资还本付息情况

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 65,000.00 元，本次拟发行专项债券 10,800.00 万元，未来计划发行政府专项债券 4,200.00 万元发行期限 30 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，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。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目
还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2022 年 3 月	0.00	8,300.00		8,300.00	0.00	0.00
2022 年 6 月	8,300.00	8,000.00		16,300.00	0.00	0.00
2022 年 9 月	16,300.00			16,300.00	139.86	139.86
2022 年 12 月	16,300.00			16,300.00	130.76	130.76
2023 年 3 月	16,300.00			16,300.00	139.86	139.86
2023 年 6 月	16,300.00			16,300.00	130.76	130.76
2023 年 8 月	16,300.00	13,000.00		29,300.00	0.00	0.00
2023 年 9 月	29,300.00	3,000.00		32,300.00	139.86	139.86

2023 年 10 月	32,300.00	1,300.00		33,600.00	0.00	0.00
2023 年 12 月	33,600.00			33,600.00	130.76	130.76
2024 年	33,600.00	14,400.00		48,000.00	1,167.18	1,167.18
2025 年 2 月	48,000.00			48,000.00	196.30	196.30
2025 年 3 月	48,000.00			48,000.00	286.18	286.18
2025 年 4 月	48,000.00			48,000.00	110.46	110.46
2025 年 6 月	48,000.00			48,000.00	130.76	130.76
2025 年 7 月	48,000.00			48,000.00	0.00	0.00
2025 年 8 月	48,000.00			48,000.00	196.30	196.30
2025 年 9 月	48,000.00	27,800.00		75,800.00	286.18	286.18
2025 年 10 月	75,800.00			75,800.00	110.46	110.46
2025 年 12 月	75,800.00			75,800.00	130.76	130.76
2026 年	75,800.00	4,200.00		80,000.00	2,176.95	2,176.95
2027 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2028 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2029 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2030 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2031 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2032 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2033 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2034 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2035 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2036 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2037 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2038 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2039 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2040 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2041 年	80,000.00			80,000.00	2,228.19	2,228.19
2042 年	80,000.00		16,300.00	63,700.00	1,957.58	18,257.58
2043 年	63,700.00		13,000.00	50,700.00	1,686.96	14,686.96
2044 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2045 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2046 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2047 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2048 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2049 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36

2050 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2051 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2052 年	50,700.00			50,700.00	1,294.36	1,294.36
2053 年	50,700.00		4,300.00	46,400.00	1,294.36	5,594.36
2054 年	46,400.00		14,400.00	32,000.00	1,061.02	15,461.02
2055 年 3 月	32,000.00			32,000.00	390.40	390.40
2055 年 9 月	32,000.00		27,800.00	4,200.00	390.40	28,190.40
2056 年	4,200.00		4,200.00	0.00	51.24	4,251.24
合计		80,000.00	80,000.00		57,507.40	137,507.40

(三) 项目融资平衡情况

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目偿债资金来源为标准厂房出租收入、综合服务用房出租收入以及建筑物出售收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为172,130.37万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.25倍。

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目	172,130.37	80,000.00	137,507.40	1.25

桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

(四) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.25	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.25	1.22

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**1.09**，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**1.22**，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期					运营期					
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	393,097.29	30,000.00	37,500.00	32,650.75	30,700.00	40,000.00	10,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29
资本金	95,850.75	13,700.00	20,200.00	18,250.75	2,900.00	35,800.00	5,000.00					
债券资金流入	80,000.00	16,300.00	17,300.00	14,400.00	27,800.00	4,200.00						
运营收入	217,246.54						5,384.81	6,102.78	6,655.62	6,655.62	6,855.29	6,855.29
回收固定资产余值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	352,870.96	30,000.00	37,500.00	32,650.75	30,700.00	40,000.00	8,393.06	3,489.99	3,564.62	3,564.62	3,591.58	3,591.58
建设投资	175,850.75	30,000.00	37,500.00	32,650.75	30,700.00	40,000.00	5,000.00					
运营成本	15,520.61						518.70	529.47	537.76	537.76	540.75	540.75
税金及附加	29,595.56						646.18	732.33	798.67	798.67	822.63	822.63

运营期利息	51,904.04						2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19
债券本金	80,000.00											
净现金流量	40,226.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,991.74	2,612.79	3,091.00	3,091.00	3,263.71	3,263.71
累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,991.74	4,604.53	7,695.53	10,786.53	14,050.24	17,313.95

续上表：

项目												
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	7,060.95	7,060.95	7,272.78	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58
资本金												
债券资金流入												
运营收入	7,060.95	7,060.95	7,272.78	7,272.78	7,490.96	7,490.96	7,715.69	7,715.69	7,947.16	7,947.16	8,185.58	8,185.58
回收固定资产余值												
流动资金回收												

现金流出	3,619.34	3,619.34	3,647.94	3,647.94	3,677.40	3,677.40	3,707.73	3,707.73	3,738.98	19,768.37	16,229.94	3,233.96
建设投资												
运营成本	543.84	543.84	547.02	547.02	550.29	550.29	553.66	553.66	557.13	557.13	560.71	560.71
税金及附加	847.31	847.31	872.73	872.73	898.92	898.92	925.88	925.88	953.66	953.66	982.27	1,378.89
运营期利息	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	2,228.19	1,957.58	1686.96	1,294.36
债券本金										16,300.00	13,000.00	
净现金流量	3,441.61	3,441.61	3,624.84	3,624.84	3,813.57	3,813.57	4,007.96	4,007.96	4,208.18	-11,821.21	-8,044.36	4,951.61
累计净现金流量	20,755.56	24,197.16	27,822.00	31,446.84	35,260.41	39,073.97	43,081.93	47,089.88	51,298.06	39,476.86	31,432.49	36,384.11

续上表：

项目												
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	8,431.14	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	8,499.87	8,677.88	8,834.94	9,019.88	9,183.29	0.00	0.00
资本金												
债券资												

金流入												
运营收入	8,431.14	8,431.14	8,684.08	8,684.08	8,944.60	8,499.87	8,677.88	8,834.94	9,019.88	9,183.29	0.00	0.00
回收固定资产余值												
流动资金回收												
现金流出	3,636.25	3,636.25	3,693.37	3,693.37	3,752.21	2,727.88	2,749.60	2,766.22	7,088.76	16,972.71	28,580.80	4,251.24
建设投资												
运营成本	564.39	564.39	568.19	568.19	572.09	565.42	568.09	570.45	573.22	575.67	0.00	0.00
税金及附加	1,777.50	1,777.50	1,830.83	1,830.83	1,885.75	868.10	887.15	901.41	921.18	936.02	0.00	0.00
运营期利息	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,294.36	1,061.02	780.80	51.24
债券本金									4,300.00	14,400.00	27,800.00	4,200.00
净现金流量	4,794.89	4,794.89	4,990.70	4,990.70	5,192.39	5,771.99	5,928.28	6,068.72	1,931.12	-7,789.42	-28,580.80	-4,251.24
累计净现金流量	41,179.00	45,973.89	50,964.59	55,955.30	61,147.69	66,919.68	72,847.96	78,916.67	80,847.79	73,058.37	44,477.57	40,226.33

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

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2、工程建设风险

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

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

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

本项目主管部门是桑植产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《桑植产业开发区标准厂房及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025年9月22日