

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第六批次项目建设  
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第六批次项目建设类专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 6900.00 万元，分别是湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 3000.00 万元，湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 3900.00 万元，项目均属于 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）。具体项目及本次发行金额及期限如下：



| 区域        | 项目名称                          | 本次发行<br>金额 | 发行<br>期限 |
|-----------|-------------------------------|------------|----------|
| 湘潭市<br>本级 | 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 3000.00    | 20       |
| 湘潭市<br>本级 | 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目           | 3900.00    | 20       |
| 合计        | -                             | 6900.00    | -        |

# 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地 及配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目拟发行专项债券 3,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称                          | 债券名称                  | 本次发行金额   | 本次发行期限 | 实施机构           |
|-------------------------------|-----------------------|----------|--------|----------------|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期） | 3,000.00 | 20     | 湘潭经济技术开发区管理委员会 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和1个国家级经开区。全市总面积为5,006平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约40公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接粤港澳大湾区的前沿重镇。湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达18个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需40分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

### 湘潭市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

| 项目            | 2022 年  | 2023 年  | 2024 年  |
|---------------|---------|---------|---------|
| 地区生产总值（GDP）   | 2697.54 | 2741.84 | 2957.06 |
| 居民人均可支配收入（万元） | 3.94    | 4.13    | 4.34    |
| 一般公共预算收入      | 127.43  | 124.04  | 102.42  |
| 政府性基金收入       | 118.62  | 67.64   | 31.67   |
| 其中：国有土地出让收入   | 111.77  | 63.71   | 28.87   |
| 政府性基金支出       | 287.87  | 237.08  | 159.46  |
| 其中：国有土地出让支出   | 90.66   | 39.76   | 13.95   |

注：湘潭市统计局

湘潭市本级2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

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

注：湘潭市统计局

(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   |
|-------------------------------|---|--|----------------|--|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 1、项目总投资 336,735.65 万元；<br>2、项目地点位于湘潭（九华）经开区内，东临棠华路，毗邻九昭路和响水路， | 项目总用地543267.08㎡（合814.9亩），总建筑面积846419㎡。其中：总装车间165796㎡，核心零部件及关键材料标准厂房292835㎡，性能及安全验证区88281㎡，标准仓库111248㎡，智慧物流中心59572㎡，新 | 湘潭经济技术开发区管理委员会 | 1、2024年10月17日湘潭经济技术开发区管理委员会已出具《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目的可行性研究报告的批复》（潭经管审〔2024〕19号）；<br>2、2025年2月19日湘潭 |



|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  | 北接金鹏西路；<br>3、项目建设工期规划为3年，2025年10~2028年9月。前期工作将于2025年上半年里陆续开展。 | 能源研发核心区61131m <sup>2</sup> ，配套设施用房36464m <sup>2</sup> ，能源基础设施9652m <sup>2</sup> ，地下车库21440m <sup>2</sup> 。设机动车停车位1971个，配设充电桩591个，完善室外给排水、供配电、消防等附属设施。同步建设总长约1.3km市政道路。 |  | 经济技术开发区管理委员会已出具《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目初步设计及概算的批复》（潭经管审〔2025〕9号）。<br>3、2025年2月17日湘潭经济技术开发区管理委员会已出具《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目的环保初步审查意见》 |
|--|---|--|--|--|

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目已经通过湖南日月明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

作为国家级经开区，湘潭经开区坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，牢牢把握制造强区鲜明导向，大力推动先进制造业发展。作为长株潭工程机械产业集群的重要载体，是新能源工程机械“中部崛起”的关键枢纽，通过“研发—生产—服务”完善全产业链，与长沙工程机械集群错位发展，以“一体化产业”赋能“一体化发展”，促进打造世界级工程机械产业集群。

项目所建新能源研发核心区、总装车间、核心零部件及关键材料标准化厂房及性能安全验证区能有效满足新能

源工程机械领域研发、中试、生产暨服务一体化需求，同时有助于能源加速转型、打破壁垒的各行业人才智力交汇，推动社会的发展，推进打造长株潭高端工程机械产业集群。由此，项目的建设对湘潭市的经济的高质量发展能够起到一定的辐射和推动作用。同时有利于以下一些方面。

1、提高片区水、电、气、设备、管网等能源利用效率，从而降低能源消耗成本；

2、提升招引项目的可能性，促进更多相关产业的配套企业来区内投资，同时带动周边酒店、会议场所、展览展示场所、餐饮商业场所等的利用率，有利于当地形象提升及经济发展。

3、项目通过建设工程机械领域相关业务用房、完善相关配套等打造新能源工程机械研发生产示范基地，将大力促进区域新能源装备研发及国产化转化能力提升，推动相关产业发展，扩大产业规模，进一步做大做强区域智能制造相关产业，带动区内就业，促进区域经济持续健康发展。

## **（二）社会效益分析**

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目的实施对周边区域发展具有很强的带动作用。首先，伴随园区持续完善，前来考察投资环境的人员将大幅增加，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量及交通负荷；其次，将推动湘潭经开区产业结构的优化升级，该项目将提升湘潭经开区在新能源工程机械领

域的竞争力，有助于形成新的经济增长点，还将促进湘潭经开区与其他地区的经济合作与交流，吸引更多的投资和技术创新，从而推动整个区域的经济发展。

本项目建成后，将会引入相关科研院所、工程机械生产企业等进驻，届时将能提供大量就业岗位数，对缓解项目区域内乃至全市社会就业都具有积极的作用。此外，项目建成后还能为当地政府带来可观的税收收益，为地方经济发展做出贡献。

该项目建设符合国家和地区关于工程机械产业及能源转型发展相关政策和投资方向，同时对于提高项目区土地资源利用效率，提高相产业发展质量，促进社会经济绿色发展等方面具有重要意义。该项目得到政府和社会各界的广泛支持和普遍关注，不会产生明显的社会负面影响。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

2025年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目和新型基础设施等领域。本项目属于市政和产业园区基础设施领域，符合政府专项债投向。

#### **2、项目成熟度**

项目已开工，相关部门已出具立项批复等，项目前期

工作较完善，项目具有较高的成熟度。目前已取得的前期手续为：

(1) 《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭经管审〔2024〕19号）；

(2) 《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目初步设计及概算的批复》（潭经管审〔2025〕9号）。

(3) 《关于湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目的环保初步审查意见》

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目投资估算总额为 336,735.65 万元，资金来源为自有资金和申请政府专项债。其中：自有资金 126,735.65 万元，占总投资比重的 37.64%；申请政府专项债 210,000.00 万元，占总投资比重为 62.36%。本次拟申请政府专项债券 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，本次 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 313,320.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 603,664.88 万元，预期总成本 114,042.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 489,622.10 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.56。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资

金的覆盖倍数为 1.41，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。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。综上，本项目的债券需求具备合理性。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经湘潭市财政局根据《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<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）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规，立项批文手续完备；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，经评估项目风险是可控的，由此认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目为市政和产业园区基础设施项目，项目设施使用年限超过 20 年，同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.56，因此，本次债券存续期为 20 年时，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

|        |   |        |            |                       |                       |
|--------|---|--------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 项目绩效目标 | <p>项目总用地 543267.08 m<sup>2</sup>（合 814.9 亩），总建筑面积 846419 m<sup>2</sup>。其中：总装车间 165796 m<sup>2</sup>，核心零部件及关键材料标准厂房 292835 m<sup>2</sup>，性能及安全验证区 88281 m<sup>2</sup>，标准仓库 111248 m<sup>2</sup>，智慧物流中心 59572 m<sup>2</sup>，新能源研发核心区 61131 m<sup>2</sup>，配套设施用房 36464 m<sup>2</sup>，能源基础设施 9652 m<sup>2</sup>，地下车库 21440 m<sup>2</sup>。设机动车停车位 1971 个，配设充电桩 591 个，完善室外给排水、供配电、消防等附属设施。同步建设总长约 1.3km 市政道路。</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   | 建成建筑面积     | 846419 m <sup>2</sup> | 846419 m <sup>2</sup> |
|        |   | 质量指标   | 竣工验收合格率    | 100%                  | 100%                  |
|        |   | 时效指标   | 开工及时性      | 及时                    | 及时                    |
|        |   | 成本指标   | 概算超支率      | 0%                    | 0%                    |
|        | 效益指标  | 经济效益指标 | 项目运营期内总收入  | 603,664.88 万元         | 603,664.88 万元         |
|        |   | 社会效益指标 | 带动就业情况     | 有效带动周边人员就业            | 有效带动周边人员就业            |
|        |   |        | 带动周边经济贸易发展 | 有效带动经济发展              | 有效带动经济发展              |
|        |   | 生态效益指标 | 范围内排污达标率   | =100%                 | =100%                 |
|        |   |        | 增加绿化情况     | 良好                    | 良好                    |

|  |  |                |            |        |        |
|--|--|----------------|------------|--------|--------|
|  |  | 可持续影响指标        | 新建设施使用年限   | ≥ 50 年 | ≥ 50 年 |
|  |  |                | 带动周边经济发展年限 | ≥ 50 年 | ≥ 50 年 |
|  |  | 社会公众或服务对象满意度指标 | 项目受益群众满意度  | ≥ 90%  | ≥ 90%  |
|  |  |                | 项目建设参与方满意度 | ≥ 90%  | ≥ 90%  |

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据:

(1) 湖南省住建厅 2020 年《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》;

(2) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》(湘建价〔2017〕54 号);

(3) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC-1-2015);

(4) 国家计委《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)有关规定;

(5) 主要材料、设备预算价格:根据估算指标材料规格取用规定,结合湘潭市 2024 年本地材料设备价格、运杂费标准等情况综合拟定;

(6) 参考湘潭市建筑市场的实际情况及类似建筑工程预决算资料。

总投资估算详细情况如下:

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目投资估算表

| 序号  | 工程或费用名称     | 估算总值(万元)   |      |            | 技术经济指标 |            |          |
|-----|-------------|------------|------|------------|--------|------------|----------|
|     |             | 建安工程费用     | 其他费用 | 合计         | 单位     | 数量         | 指标(元/单位) |
| 一   | 工程费用        | 233,262.73 |      | 233,262.73 | m²     | 846,419.00 |          |
| (一) | 新建工业建筑      | 172,068.94 |      | 172,068.94 | m²     | 717,732.00 | 2,397.40 |
| 1   | 总装车间        | 39,625.24  |      | 39,625.24  | m²     | 165,796.00 | 2,390.00 |
| 1.1 | 土建工程(含基础工程) | 25,366.79  |      | 25,366.79  | m²     | 165,796.00 | 1,530.00 |
| 1.2 | 装饰装修工程      | 8,621.39   |      | 8,621.39   | m²     | 165,796.00 | 520.00   |
| 1.3 | 给排水工程       | 1,160.57   |      | 1,160.57   | m²     | 165,796.00 | 70.00    |
| 1.4 | 电气及照明工程     | 1,823.76   |      | 1,823.76   | m²     | 165,796.00 | 110.00   |
| 1.5 | 消防工程        | 1,657.96   |      | 1,657.96   | m²     | 165,796.00 | 100.00   |
| 1.6 | 电梯工程        | 994.78     |      | 994.78     | m²     | 165,796.00 | 60.00    |
| 2   | 核心零部件标准厂房   | 36,213.84  |      | 36,213.84  | m²     | 152,159.00 | 2,380.00 |
| 2.1 | 土建工程(含基础工程) | 23,432.49  |      | 23,432.49  | m²     | 152,159.00 | 1,540.00 |
| 2.2 | 装饰装修工程      | 7,607.95   |      | 7,607.95   | m²     | 152,159.00 | 500.00   |
| 2.3 | 给排水工程       | 1,065.11   |      | 1,065.11   | m²     | 152,159.00 | 70.00    |
| 2.4 | 电气及照明工程     | 1,673.75   |      | 1,673.75   | m²     | 152,159.00 | 110.00   |
| 2.5 | 消防工程        | 1,521.59   |      | 1,521.59   | m²     | 152,159.00 | 100.00   |
| 2.6 | 电梯工程        | 912.95     |      | 912.95     | m²     | 152,159.00 | 60.00    |
| 3   | 关键材料加工标准厂房  | 33,480.89  |      | 33,480.89  | m²     | 140,676.00 | 2,380.00 |
| 3.1 | 土建工程(含基础工程) | 21,664.10  |      | 21,664.10  | m²     | 140,676.00 | 1,540.00 |
| 3.2 | 装饰装修工程      | 7,033.80   |      | 7,033.80   | m²     | 140,676.00 | 500.00   |
| 3.3 | 给排水工程       | 984.73     |      | 984.73     | m²     | 140,676.00 | 70.00    |
| 3.4 | 电气及照明工程     | 1,547.44   |      | 1,547.44   | m²     | 140,676.00 | 110.00   |
| 3.5 | 消防工程        | 1,406.76   |      | 1,406.76   | m²     | 140,676.00 | 100.00   |
| 3.6 | 电梯工程        | 844.06     |      | 844.06     | m²     | 140,676.00 | 60.00    |



|            |                 |                  |  |                  |           |                   |                 |
|------------|-----------------|------------------|--|------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| <b>4</b>   | <b>性能及安全验证区</b> | <b>20,843.14</b> |  | <b>20,843.14</b> | <b>m²</b> | <b>88,281.00</b>  | <b>2,361.00</b> |
| 4.1        | 土建工程（含基础工程）     | 13,242.15        |  | 13,242.15        | m²        | 88,281.00         | 1,500.00        |
| 4.2        | 装饰装修工程          | 4,864.28         |  | 4,864.28         | m²        | 88,281.00         | 551.00          |
| 4.3        | 给排水工程           | 617.97           |  | 617.97           | m²        | 88,281.00         | 70.00           |
| 4.4        | 电气及照明工程         | 1,147.65         |  | 1,147.65         | m²        | 88,281.00         | 130.00          |
| 4.5        | 消防工程            | 971.09           |  | 971.09           | m²        | 88,281.00         | 110.00          |
| <b>5</b>   | <b>标准仓库</b>     | <b>25,642.66</b> |  | <b>25,642.66</b> | <b>m²</b> | <b>111,248.00</b> | <b>2,305.00</b> |
| 5.1        | 土建工程（含基础工程）     | 16,130.96        |  | 16,130.96        | m²        | 111,248.00        | 1,450.00        |
| 5.2        | 装饰装修工程          | 5,006.16         |  | 5,006.16         | m²        | 111,248.00        | 450.00          |
| 5.3        | 给排水工程           | 778.74           |  | 778.74           | m²        | 111,248.00        | 70.00           |
| 5.4        | 电气及照明工程         | 1,557.47         |  | 1,557.47         | m²        | 111,248.00        | 140.00          |
| 5.5        | 消防工程            | 1,334.98         |  | 1,334.98         | m²        | 111,248.00        | 120.00          |
| 5.6        | 电梯工程            | 834.36           |  | 834.36           | m²        | 111,248.00        | 75.00           |
| <b>6</b>   | <b>智慧物流中心</b>   | <b>16,263.16</b> |  | <b>16,263.16</b> | <b>m²</b> | <b>59,572.00</b>  | <b>2,730.00</b> |
| 6.1        | 土建工程（含基础工程）     | 9,531.52         |  | 9,531.52         | m²        | 59,572.00         | 1,600.00        |
| 6.2        | 装饰装修工程          | 4,080.68         |  | 4,080.68         | m²        | 59,572.00         | 685.00          |
| 6.3        | 给排水工程           | 297.86           |  | 297.86           | m²        | 59,572.00         | 50.00           |
| 6.4        | 电气及照明工程         | 834.01           |  | 834.01           | m²        | 59,572.00         | 140.00          |
| 6.5        | 暖通工程            | 357.43           |  | 357.43           | m²        | 59,572.00         | 60.00           |
| 6.6        | 消防工程            | 714.86           |  | 714.86           | m²        | 59,572.00         | 120.00          |
| 6.7        | 电梯工程            | 446.79           |  | 446.79           | m²        | 59,572.00         | 75.00           |
| <b>(二)</b> | <b>新建配套建筑</b>   | <b>29,709.57</b> |  | <b>29,709.57</b> | <b>m²</b> | <b>107,247.00</b> | <b>2,770.00</b> |
| <b>1</b>   | <b>新能源研发核心区</b> | <b>17,147.25</b> |  | <b>17,147.25</b> | <b>m²</b> | <b>61,131.00</b>  | <b>2,805.00</b> |
| 1.1        | 土建工程（含基础工程）     | 9,780.96         |  | 9,780.96         | m²        | 61,131.00         | 1,600.00        |
| 1.2        | 装饰装修工程          | 4,584.83         |  | 4,584.83         | m²        | 61,131.00         | 750.00          |
| 1.3        | 给排水工程           | 489.05           |  | 489.05           | m²        | 61,131.00         | 80.00           |
| 1.4        | 电气及照明工程         | 794.70           |  | 794.70           | m²        | 61,131.00         | 130.00          |
| 1.5        | 暖通工程            | 366.79           |  | 366.79           | m²        | 61,131.00         | 60.00           |
| 1.6        | 消防工程            | 672.44           |  | 672.44           | m²        | 61,131.00         | 110.00          |

|            |                    |                  |  |                  |           |                  |                 |
|------------|--------------------|------------------|--|------------------|-----------|------------------|-----------------|
| 1.7        | 电梯工程               | 458.48           |  | 458.48           | m²        | 61,131.00        | 75.00           |
| <b>2</b>   | <b>配套服务用房</b>      | <b>10,009.37</b> |  | <b>10,009.37</b> | <b>m²</b> | <b>36,464.00</b> | <b>2,745.00</b> |
| 2.1        | 土建工程（含基础工程）        | 5,834.24         |  | 5,834.24         | m²        | 36,464.00        | 1,600.00        |
| 2.2        | 装饰装修工程             | 2,479.55         |  | 2,479.55         | m²        | 36,464.00        | 680.00          |
| 2.3        | 给排水工程              | 291.71           |  | 291.71           | m²        | 36,464.00        | 80.00           |
| 2.4        | 电气及照明工程            | 474.03           |  | 474.03           | m²        | 36,464.00        | 130.00          |
| 2.5        | 暖通工程               | 218.78           |  | 218.78           | m²        | 36,464.00        | 60.00           |
| 2.6        | 消防工程               | 437.57           |  | 437.57           | m²        | 36,464.00        | 120.00          |
| 2.7        | 电梯工程               | 273.48           |  | 273.48           | m²        | 36,464.00        | 75.00           |
| <b>3</b>   | <b>能源基础设施</b>      | <b>2,552.95</b>  |  | <b>2,552.95</b>  | <b>m²</b> | <b>9,652.00</b>  | <b>2,645.00</b> |
| 3.1        | 土建工程（含基础工程）        | 1,544.32         |  | 1,544.32         | m²        | 9,652.00         | 1,600.00        |
| 3.2        | 装饰装修工程             | 627.38           |  | 627.38           | m²        | 9,652.00         | 650.00          |
| 3.3        | 给排水工程              | 77.22            |  | 77.22            | m²        | 9,652.00         | 80.00           |
| 3.4        | 电气及照明工程            | 125.48           |  | 125.48           | m²        | 9,652.00         | 130.00          |
| 3.5        | 消防工程               | 106.17           |  | 106.17           | m²        | 9,652.00         | 110.00          |
| 3.6        | 电梯工程               | 72.39            |  | 72.39            | m²        | 9,652.00         | 75.00           |
| <b>(三)</b> | <b>地下建筑</b>        | <b>9,605.12</b>  |  | <b>9,605.12</b>  | <b>m²</b> | <b>21,440.00</b> | <b>4,480.00</b> |
| <b>1</b>   | <b>新建地下车库</b>      | <b>9,605.12</b>  |  | <b>9,605.12</b>  | <b>m²</b> | <b>21,440.00</b> | <b>4,480.00</b> |
| 1.1        | 土建工程（含基础工程）        | 7,932.80         |  | 7,932.80         | m²        | 21,440.00        | 3,700.00        |
| 1.2        | 装饰装修工程             | 1,072.00         |  | 1,072.00         | m²        | 21,440.00        | 500.00          |
| 1.3        | 给排水工程              | 128.64           |  | 128.64           | m²        | 21,440.00        | 60.00           |
| 1.4        | 电气及照明工程            | 171.52           |  | 171.52           | m²        | 21,440.00        | 80.00           |
| 1.5        | 通风工程               | 42.88            |  | 42.88            | m²        | 21,440.00        | 20.00           |
| 1.6        | 消防工程               | 257.28           |  | 257.28           | m²        | 21,440.00        | 120.00          |
| <b>(四)</b> | <b>总图运输与公用辅助工程</b> | <b>15,362.37</b> |  | <b>15,362.37</b> |           |                  |                 |
| 4.1        | 土方工程               | 1,213.21         |  | 1,213.21         | m³        | 242,641.96       | 50.00           |
| 4.2        | 地面停车位              | 1,262.80         |  | 1,262.80         | m²        | 39,462.50        | 320.00          |
| 4.3        | 充电桩                | 2,955.00         |  | 2,955.00         | 个         | 591.00           | 50,000.00       |
| 4.4        | 室外堆场               | 5,945.52         |  | 5,945.52         | m²        | 169,871.94       | 350.00          |

|      |            |          |           |           |    |            |              |
|------|------------|----------|-----------|-----------|----|------------|--------------|
| 4.5  | 环境提质       | 873.51   |           | 873.51    | m² | 48,528.39  | 180.00       |
| 4.6  | 围墙         | 373.82   |           | 373.82    | m  | 3,398.40   | 1,100.00     |
| 4.7  | 室外照明       | 628.00   |           | 628.00    | m² | 209,334.44 | 30.00        |
| 4.8  | 室外电气线路     | 346.80   |           | 346.80    | m  | 5,100.00   | 680.00       |
| 4.9  | 室外给水及消防管网  | 280.50   |           | 280.50    | m  | 5,610.00   | 500.00       |
| 4.10 | 污水管网       | 343.20   |           | 343.20    | m  | 5,280.00   | 650.00       |
| 4.11 | 雨水管网       | 190.00   |           | 190.00    | m  | 3,800.00   | 500.00       |
| 4.12 | 地埋式垃圾站     | 200.00   |           | 200.00    | 座  | 4.00       | 500,000.00   |
| 4.13 | 变配电增容      | 750.00   |           | 750.00    | 项  | 5.00       | 1,500,000.00 |
| (五)  | 市政基础设施     | 6,516.74 |           | 6,516.74  |    |            |              |
| 1    | 九昭路        | 6,516.74 |           | 6,516.74  | m2 | 39,120.00  | 1,666.00     |
| 1.1  | 路基基层       | 1,656.73 |           | 1,656.73  | m2 | 30,122.40  | 550.00       |
| 1.2  | 沥青砼面层      | 1,377.02 |           | 1,377.02  | m2 | 28,688.00  | 480.00       |
| 1.3  | 人道面层       | 246.46   |           | 246.46    | m2 | 6,520.00   | 378.00       |
| 1.4  | 路缘侧石       | 26.08    |           | 26.08     | m  | 2,608.00   | 100.00       |
| 1.5  | 土石方工程      | 451.84   |           | 451.84    | m3 | 90,367.20  | 50.00        |
| 1.6  | 路基处理工程     | 1,054.28 |           | 1,054.28  | m2 | 30,122.40  | 350.00       |
| 1.7  | 排水工程       | 430.32   |           | 430.32    | m  | 2,868.80   | 1,500.00     |
| 1.8  | 交通设施工程     | 286.88   |           | 286.88    | m2 | 28,688.00  | 100.00       |
| 1.9  | 绿化工程       | 97.80    |           | 97.80     | m2 | 3,912.00   | 250.00       |
| 1.10 | 照明工程       | 459.01   |           | 459.01    | m2 | 28,688.00  | 160.00       |
| 1.11 | 附属工程       | 430.32   |           | 430.32    | m2 | 28,688.00  | 150.00       |
| 二    | 工程建设其他费用   |          | 74,614.34 | 74,614.34 |    |            |              |
| 1    | 土地费用       |          | 61,117.50 | 61,117.50 | 亩  | 814.90     | 750,000.00   |
| 2    | 建设单位管理费    |          | 1,178.44  | 1,178.44  |    |            |              |
| 3    | 城市基础设施配套费  |          | 5,078.51  | 5,078.51  | m² | 846,419.00 | 60.00        |
| 4    | 可研报告编制及评审费 |          | 60.00     | 60.00     |    |            |              |
| 5    | 工程设计费      |          | 1,780.48  | 1,780.48  |    |            |              |
| 6    | 工程勘察费      |          | 267.69    | 267.69    |    |            |              |

|    |                |                   |                   |                   |  |  |  |
|----|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|--|--|
| 7  | 工程监理费          |                   | 1,619.52          | 1,619.52          |  |  |  |
| 8  | 建设工程交易服务费      |                   | 50.00             | 50.00             |  |  |  |
| 9  | 工程量清单编制和清单计价   |                   | 473.29            | 473.29            |  |  |  |
| 10 | 工程量清单计价审核      |                   | 306.38            | 306.38            |  |  |  |
| 11 | 工程质量检测费        |                   | 349.89            | 349.89            |  |  |  |
| 12 | 工程保险费          |                   | 933.05            | 933.05            |  |  |  |
| 13 | 劳动安全卫生评审费      |                   | 233.26            | 233.26            |  |  |  |
| 14 | 场地准备及临时设施费     |                   | 1,166.31          | 1,166.31          |  |  |  |
| 三  | <b>预备费</b>     |                   | <b>17,487.08</b>  | <b>17,487.08</b>  |  |  |  |
| 1  | 基本预备费          |                   | 12,337.98         | 12,337.98         |  |  |  |
| 2  | 价差预备费          |                   | 5,149.10          | 5,149.10          |  |  |  |
| 四  | <b>建设期贷款利息</b> |                   | <b>11,371.50</b>  | <b>11,371.50</b>  |  |  |  |
| 五  | <b>总投资</b>     | <b>233,262.73</b> | <b>103,472.92</b> | <b>336,735.65</b> |  |  |  |

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

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目总投资 336,735.65 万元，2025 年投入金额 119,784.86 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                          | 总投资        | 前期投入 | 2025 年     | 2026 年及以后  |
|-------------------------------|------------|------|------------|------------|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 336,735.65 | 0.00 | 119,784.86 | 216,950.79 |

2025 年度，湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称                          | 总投资<br>金额 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|-------------------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 投资金额      | -   | -   | -   | -   | -   | -   |
|                               | 其中：专项债金额  | -   | -   | -   | -   | -   | -   |

续上表

| 项目名称    | 总投资金额 | 7 月      | 8 月      | 9 月      | 10 月      | 11 月      | 12 月      |
|---------|-------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 湘潭经开区新能 | 投资金额  | 2,500.00 | 2,200.00 | 2,100.00 | 50,000.00 | 35,000.00 | 27,984.86 |

| 项目名称                   | 总投资金额     | 7月 | 8月 | 9月       | 10月       | 11月       | 12月       |
|------------------------|-----------|----|----|----------|-----------|-----------|-----------|
| 源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 其中：专项债券金额 | -  | -  | 2,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 | 18,000.00 |

## （二）项目资金筹措方案

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目资金来源主要为自有资金 126,735.65 万元以及政府专项债券资金 210,000.00 万元。项目总投资 336,735.65 万元，其中：用于项目支出的自有资金 126,735.65 万元，占总投资比重的 37.64%；拟申请发行政府专项债券资金 210,000.00 万元。本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 207,000.00 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 |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
|                               |            | 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 |             |
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 336,735.65 | 126,735.65 | 0.00      | 3,000.00    | 0.00       | 207,000.00  | 0.00       | 0.00 | 20          |

## 四、项目收入和成本预测

## （一）项目预期收入预测

项目运营主要收入来源于新能源工程机械研发生产基地内标准厂房、总装车间、性能及安全验证区、新能源研发核心区、标准仓库、智慧物流中心、配套服务用房出租收入、机动车停车收入、充电桩收入等。

### 1、出租收入估算

生产区、研发及配套服务区用房和标准仓储区运营期第 1-3 年的出租率分别为 65%、70%和 80%，从第 4 年起保持 90%不变。

#### （1）生产区租赁收入

生产区主要涵盖工程机械各类核心零部件及关键材料的生产加工厂房、总装车间及性能安全测试等建筑，主要服务功能为生产车间及生产服务等，新建厂房、车间及验证区等可出租面积为 546912 m<sup>2</sup>，整体租金按 30 元/m<sup>2</sup>·月估算，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前三年不考虑涨价，从第四年开始，每三年上涨 5%。

可比案例：

(出租) 大型标准厂房优惠价出租

更新于2022-03-09 94人已浏览



4.2万/月 1元/m²/天

1400m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 雨湖区 - 雨湖周边

地址: 湘潭市雨湖区湘大道与羊牯大道交叉口西南50...

地图



谭小姐  
个人  
已在58注册12年  
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) (独立房产证) 九华标准厂房出售 一楼9米可装10吨行车

更新于2022-04-24 1170人已浏览



1.5万/月 1元/m²/天

500m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

200m²

起租面积

区域: 九华经济开发区 - 奔驰路

地址: 湖南省新浦实业有限公司

地图



陈宗华 ★★★★★



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) 价格优 装修好 全明通透 交通便利

更新于2022-03-17 7人已浏览



4.5万/月 1元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 岳塘区 - 双马工业园

地址: 湖南省湘潭市岳塘区迅达路

地图



张女士  
个人  
已在58注册10年  
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



(出租) 雨湖区沙子岭 潭昭路320国道仓库或厂房价格面议

更新于2022-05-21 | 235人已浏览

☆ 收藏  
1人气 举报



1.2万/月 1元/m²/天

400m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 雨湖区 - 南盘岭

地址:



何女士

个人

已在58注册10年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA



在线沟通

## (2) 研发及配套服务区用房

研发及配套服务区业务用房主要包括新能源研发中心、配套服务用房、智慧物流中心及配套用房，核心研发区可出租总面积为 61131 m²，其余智慧物流中心及配套服务等用房总面积为 96036 m²，平均租金均按 37 元/m²·月估算，考虑通货膨胀和物价上涨因素，前三年不考虑涨价，从第四年开始，每三年上涨 5%。

可比案例：湘潭市类似楼宇月租金 37.5~39 元/m²，保守取 37 元/m²。

58同城·房产

湘潭58同城 > 湘潭房产信息 > 湘潭写字楼出租 > 岳塘写字楼出租 > 市政府写字楼出租

(出租) 【免中介费】房东直租岳塘市政府纯写字楼180平

纯写字楼 精装修 办公家具 更新于2022-05-13 | 40人已浏览

生成房源报告

☆ 收藏  
0人气 举报



1.25元/m²/天 6750元/月

180m²

建筑面积

21~42个

推荐工位数

豪华装修

装修程度

楼盘: 湘潭万达广场-B座

地址: 岳塘区 - 市政府 湘潭市岳塘区湘潭大道与护...



蒋先生

个人

已在58注册5年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) 湘潭中心, 房东直租, 免中介费, 甲级写字楼。。

纯写字楼 新房 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-05-10 14人已浏览



1.3元/m²/天 5304元/月

136m²

建筑面积

18~36个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼 盘: 湘潭中心

地 址: 岳塘区 - 建设路口 湖南省湘潭市岳塘区建设...

地图



余女士

个人

已在58注册5年

已实名认证



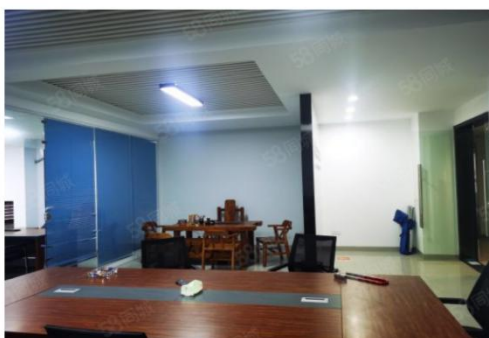
微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(出租) 万达物业租赁中心精装修带家具出租120平

纯写字楼 新房 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2022-05-13 9人已浏览



1.25元/m²/天 4500元/月

120m²

建筑面积

17~34个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼 盘: 万达广场(办公)

地 址: 岳塘区 - 市政府 湘潭大道281号

地图



彭雄

湘潭盛丰房产经纪有限公司

营业执照编号: 91430300MA4Q2XE88Q



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

### (3) 标准仓储区

标准仓储区可出租面积为 111248 m², 平均租金均按 20 元/m²·月估算, 考虑通货膨胀和物价上涨因素, 前三年不考虑涨价, 从第四年开始, 每三年上涨 5%。

可比案例: 湘潭市类似仓库租金 25~30 元/平米。

(出租) 神州龙对面仓库出租 (长城建材市场附近)

物流仓库 可以分割 更新于2023-09-02



30元/月 1元/m²/天

1m² 平库 暂无数据  
建筑面积 仓库类型 起租面积

区域: 雨湖区 - 雨湖周边  
地址: 湖南省湘潭市 地图

袁女士  
个人  
已在58注册6年



3.6万/月 1元/m²/天

1200m² 其他  
建筑面积 仓库类型

区域: 雨湖区 - 雨湖周边  
地址: 湘潭市雨湖区 地图

刘先生  
个人  
已在58注册8年  
已实名认证

(出租) 交通便利, 可进出大货车

更新于2023-07-15



450元/月 0.83元/m²/天

18m² 平库 暂无数据  
建筑面积 仓库类型 起租面积

区域: 岳塘区 - 建设路口  
地址: 湘潭市岳塘区建设中路7号 地图

胡女士  
个人  
已在58注册12年  
已实名认证

经估算，项目运营期出租收入共计 552,586.14 万元，逐年收入详见附表 3：营业收入和税金估算表。

2、停车场收入

(1) 停车位

项目对外开放停车位共 1971 个，租金按 300 元/个·月的停车收费估算，前三年不涨价，从第四年开始，每三年上涨 5%。停车位出租进度同相关业务用房等出租进度。

收费标准：参照湘潭市发改委 2020 年印发的《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》中的政府指导价，一级区域 24 小时限价 20 元，2 元/半小时，或 8 元/次（不超过 12 小时），本项目保守按 300 元/月计算，并考虑每 3 年 5%的增幅。

| 区域等级 | 收费标准                            |                                 |                   | 24 小时<br>限价<br>(元) |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|
|      | 计时白天<br>(7:00-22:00)<br>(元/半小时) | 计时夜间<br>(22:00-7:00)<br>(元/半小时) | 计次(以 12<br>小时为一次) |                    |
| 核心区域 | 2.5                             | 0.5                             | 10                | 30                 |
| 一级区域 | 2                               | 0.5                             | 8                 | 20                 |
| 二级区域 | 1.5                             | 0.5                             | 8                 | 15                 |

停车位运营期第 1-3 年的出租率分别为 65%、70%和 80%，从第 4 年起保持 90%不变。

## (2) 充电桩

项目对外开放公共直流充电桩 536 个，输出电压为 200-750V，最大输出电流 50A。主要服务车型为出租公司+共享电车+私人家用。小型车按照充电续航里程 200 公里计算，充电量 30 度，充电时间 1.5 小时，充电服务时间段按 6:00-23:00 计算，每台桩理想充电量约 340 度。由于私人车辆充电数量和电量不稳定，日充电量按 150 度保守估算。充电服务费按 0.8 元/度计算，每桩日充电服务收入 120 元，

暂不考虑价格增长。充电桩出租率进度同厂房出租率。

收费标准：湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为0.8元，远期将逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

充电桩运营期第1-3年的出租率分别为65%、70%和80%，从第4年起保持90%不变。

## 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目

### 收入预测表

单位：万元

| 序号 | 收入类别                            | 合计                | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 10 月     | 2029 年           | 2030 年           | 2031 年           |
|----|---------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 1  | 一、出租收入                          | <b>552,586.14</b> | -      | -      | -      | <b>4,767.27</b> | <b>20,535.90</b> | <b>23,469.60</b> | <b>27,723.46</b> |
| 2  | 出租月数                            | -                 | -      | -      | -      | 3.00            | 12.00            | 12.00            | 12.00            |
| 3  | 出租率                             | -                 | -      | -      | -      | 65.00%          | 70.00%           | 80.00%           | 90.00%           |
| 4  | (1) 生产区租赁收入                     | <b>370,864.75</b> | -      | -      | -      | <b>3,199.44</b> | <b>13,782.18</b> | <b>15,751.07</b> | <b>18,605.95</b> |
| 5  | 出租面积 (m <sup>2</sup> )          | -                 | -      | -      | -      | 546,912.00      | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       |
| 6  | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> · 月) | -                 | -      | -      | -      | 30.00           | 30.00            | 30.00            | 31.50            |
| 7  | (2) 研发及配套服务<br>区用房              | <b>131,430.32</b> | -      | -      | -      | <b>1,133.96</b> | <b>4,884.75</b>  | <b>5,582.57</b>  | <b>6,594.41</b>  |
| 8  | 出租面积 (m <sup>2</sup> )          | -                 | -      | -      | -      | 157,167.00      | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       |
| 9  | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> · 月) | -                 | -      | -      | -      | 37.00           | 37.00            | 37.00            | 38.85            |
| 10 | (3) 标准仓储区                       | <b>50,291.07</b>  | -      | -      | -      | <b>433.87</b>   | <b>1,868.97</b>  | <b>2,135.96</b>  | <b>2,523.10</b>  |
| 11 | 出租面积 (m <sup>2</sup> )          | -                 | -      | -      | -      | 111,248.00      | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       |
| 12 | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> · 月) | -                 | -      | -      | -      | 20.00           | 20.00            | 20.00            | 21.00            |
| 13 | 二、停车服务收入                        | <b>13,364.68</b>  | -      | -      | -      | <b>115.30</b>   | <b>496.69</b>    | <b>567.65</b>    | <b>670.53</b>    |
| 14 | 出租率                             | -                 | -      | -      | -      | 65.00%          | 70.00%           | 80.00%           | 90.00%           |
| 15 | 停车位个数                           | -                 | -      | -      | -      | 1,971.00        | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         |
| 16 | 日服务收费 (元/                       | -                 | -      | -      | -      | 300.00          | 300.00           | 300.00           | 315.00           |



|    |            |            |   |   |   |          |           |           |           |
|----|------------|------------|---|---|---|----------|-----------|-----------|-----------|
|    | 个·月)       |            |   |   |   |          |           |           |           |
| 17 | 三、充电服务收入   | 37,714.06  | - | - | - | 376.27   | 1,620.86  | 1,852.42  | 2,083.97  |
| 18 | 出租率        | -          | - | - | - | 65.00%   | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    |
| 19 | 充电桩个数      | -          | - | - | - | 536.00   | 536.00    | 536.00    | 536.00    |
| 20 | 充电服务费(元/月) | -          | - | - | - | 3,600.00 | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  |
| 21 | 合计         | 603,664.88 | - | - | - | 5,258.84 | 22,653.45 | 25,889.67 | 30,477.96 |

续上表

| 序号 | 收入类别                           | 2032 年     | 2033 年     | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     |
|----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 一、出租收入                         | 27,723.46  | 27,723.46  | 29,112.17  | 29,112.17  | 29,112.17  | 30,565.19  | 30,565.19  | 30,565.19  |
| 2  | 出租月数                           | 12.00      | 12.00      | 12.00      | 12.00      | 12.00      | 12.00      | 12.00      | 12.00      |
| 3  | 出租率                            | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     | 90.00%     |
| 4  | (1) 生产区租赁收入                    | 18,605.95  | 18,605.95  | 19,539.20  | 19,539.20  | 19,539.20  | 20,513.79  | 20,513.79  | 20,513.79  |
| 5  | 出租面积 (m <sup>2</sup> )         | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 | 546,912.00 |
| 6  | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> ·月) | 31.50      | 31.50      | 33.08      | 33.08      | 33.08      | 34.73      | 34.73      | 34.73      |
| 7  | (2) 研发及配套服务<br>区用房             | 6,594.41   | 6,594.41   | 6,923.71   | 6,923.71   | 6,923.71   | 7,269.98   | 7,269.98   | 7,269.98   |
| 8  | 出租面积 (m <sup>2</sup> )         | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 | 157,167.00 |
| 9  | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> ·月) | 38.85      | 38.85      | 40.79      | 40.79      | 40.79      | 42.83      | 42.83      | 42.83      |
| 10 | (3) 标准仓储区                      | 2,523.10   | 2,523.10   | 2,649.26   | 2,649.26   | 2,649.26   | 2,781.42   | 2,781.42   | 2,781.42   |
| 11 | 出租面积 (m <sup>2</sup> )         | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 | 111,248.00 |
| 12 | 出租价格 (元/<br>m <sup>2</sup> ·月) | 21.00      | 21.00      | 22.05      | 22.05      | 22.05      | 23.15      | 23.15      | 23.15      |
| 13 | 二、停车服务收入                       | 670.53     | 670.53     | 704.06     | 704.06     | 704.06     | 739.27     | 739.27     | 739.27     |

|    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|----|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 14 | 出租率              | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           |
| 15 | 停车位个数            | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         | 1,971.00         |
| 16 | 日服务收费（元/<br>个·月） | 315.00           | 315.00           | 330.75           | 330.75           | 330.75           | 347.29           | 347.29           | 347.29           |
| 17 | <b>三、充电服务收入</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  | <b>2,083.97</b>  |
| 18 | 出租率              | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           |
| 19 | 充电桩个数            | 536.00           | 536.00           | 536.00           | 536.00           | 536.00           | 536.00           | 536.00           | 536.00           |
| 20 | 充电服务费（元/月）       | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         | 3,600.00         |
| 21 | <b>合计</b>        | <b>30,477.96</b> | <b>30,477.96</b> | <b>31,900.20</b> | <b>31,900.20</b> | <b>31,900.20</b> | <b>33,388.43</b> | <b>33,388.43</b> | <b>33,388.43</b> |

续上表

| 序号 | 收入类别                          | 2040 年           | 2041 年           | 2042 年           | 2043 年           | 2044 年           | 2045 年           | 2046 年           | 2047 年          |
|----|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1  | <b>一、出租收入</b>                 | <b>32,095.56</b> | <b>32,095.56</b> | <b>32,095.56</b> | <b>33,699.07</b> | <b>33,699.07</b> | <b>33,699.07</b> | <b>35,381.62</b> | <b>8,845.40</b> |
| 2  | 出租月数                          | 12.00            | 12.00            | 12.00            | 12.00            | 12.00            | 12.00            | 12.00            | 3.00            |
| 3  | 出租率                           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%          |
| 4  | <b>（1）生产区租赁收入</b>             | <b>21,541.55</b> | <b>21,541.55</b> | <b>21,541.55</b> | <b>22,616.56</b> | <b>22,616.56</b> | <b>22,616.56</b> | <b>23,744.73</b> | <b>5,936.18</b> |
| 5  | 出租面积（m <sup>2</sup> ）         | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00       | 546,912.00      |
| 6  | 出租价格（元/<br>m <sup>2</sup> ·月） | 36.47            | 36.47            | 36.47            | 38.29            | 38.29            | 38.29            | 40.20            | 40.20           |
| 7  | <b>（2）研发及配套服务<br/>区用房</b>     | <b>7,633.22</b>  | <b>7,633.22</b>  | <b>7,633.22</b>  | <b>8,015.14</b>  | <b>8,015.14</b>  | <b>8,015.14</b>  | <b>8,415.73</b>  | <b>2,103.93</b> |
| 8  | 出租面积（m <sup>2</sup> ）         | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00       | 157,167.00      |
| 9  | 出租价格（元/<br>m <sup>2</sup> ·月） | 44.97            | 44.97            | 44.97            | 47.22            | 47.22            | 47.22            | 49.58            | 49.58           |
| 10 | <b>（3）标准仓储区</b>               | <b>2,920.79</b>  | <b>2,920.79</b>  | <b>2,920.79</b>  | <b>3,067.37</b>  | <b>3,067.37</b>  | <b>3,067.37</b>  | <b>3,221.16</b>  | <b>805.29</b>   |
| 11 | 出租面积（m <sup>2</sup> ）         | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00       | 111,248.00      |
| 12 | 出租价格（元/<br>m <sup>2</sup> ·月） | 24.31            | 24.31            | 24.31            | 25.53            | 25.53            | 25.53            | 26.81            | 26.81           |



|    |                  |           |           |           |           |           |           |           |          |
|----|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 13 | 二、停车服务收入         | 776.22    | 776.22    | 776.22    | 815.03    | 815.03    | 815.03    | 855.77    | 213.94   |
| 14 | 出租率              | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%   |
| 15 | 停车位个数            | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00  | 1,971.00 |
| 16 | 日服务收费（元/<br>个·月） | 364.65    | 364.65    | 364.65    | 382.88    | 382.88    | 382.88    | 402.02    | 402.02   |
| 17 | 三、充电服务收入         | 2,083.97  | 2,083.97  | 2,083.97  | 2,083.97  | 2,083.97  | 2,083.97  | 2,083.97  | 520.99   |
| 18 | 出租率              | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%   |
| 19 | 充电桩个数            | 536.00    | 536.00    | 536.00    | 536.00    | 536.00    | 536.00    | 536.00    | 536.00   |
| 20 | 充电服务费（元/月）       | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00  | 3,600.00 |
| 21 | 合计               | 34,955.75 | 34,955.75 | 34,955.75 | 36,598.07 | 36,598.07 | 36,598.07 | 38,321.36 | 9,580.33 |

## （二）项目预期成本预测

项目运营后的总成本费用主要有工资及福利费，修理费用，其他费用，折旧摊销费用及财务费用。

1、外购燃料及动力费：本项目建成后拟对外出租，不涉及外购燃料及动力等生产成本，工作人员照明、用水费用等在其他管理费中考虑；

2、工资及福利费：项目运营期内预计新增工作人员预计 20 人，参照湘潭市统计局发布的 2023 年全市城镇非私营单位在岗职工年平均工资数据，工资水平按 79220 元/年估算，福利费按工资的 14% 计算，工资标准考虑每三年上涨 5%，逐年工资及福利费详见附表；

### 本地区同类岗位人员工资情况

|  |                                       |           |            |
|--|---------------------------------------|-----------|------------|
| <b>湘乡城区   财务经理/主管</b> <br><b>3000-5000 元/月</b>                        | 湘乡市盛阳贸易有限公司<br>财务经理/主管   不限   不限      | <b>申请</b> | 2023-05-17 |
| <b>雨湖区   项目经理/主管</b> <br><b>4500-5800 元/月</b><br>五险一金 交通补助 加班补助 饭补 话补 | 湘潭市雨湖区领航笔记本...<br>项目经理/主管   高中   6-7年 | <b>申请</b> | 2023-06-17 |
| <b>易俗河   自动化工程师</b> <br><b>3000-5000 元/月</b>                          | 永兴县名仕汽车贸易有限...<br>自动化工程师   不限   不限    | <b>申请</b> | 2023-06-16 |
| <b>体育中心   工程造价师</b> <br><b>3000-5000 元/月</b>                          | 湖南大胜集团有限公司<br>工程造价师   不限   不限         | <b>申请</b> | 2023-06-16 |
| <b>湘乡   机电工程师</b> <br><b>3000-5000 元/月</b>                            | 湖南侨泰食品有限公司<br>机电工程师   大专   不限         | <b>申请</b> | 2023-05-24 |

3、修理费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中“当按生产要素估算总成本费用时，固定资产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。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值”，本项目按固定资产折旧费的 5%计取；

#### 4、其他费用

本项目运营期其他费用主要为其他管理费用，主要为工作人员照明、用水费用以及一般的运营支出等，其他管理费用按照营业收入的 1%估算。

#### 5、增值税税金及附加

（1）增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入\*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)\*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应

付款项金额，即成本金额。

（2）城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

（3）教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

（4）房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目成本预测表

单位：万元

| 序号 | 成本类别   | 合计         | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年        | 2029 年          | 2030 年          | 2031 年          |
|----|--------|------------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 修理维护费  | 6,444.30   | -      | -      | -      | 87.09         | 348.34          | 348.34          | 348.34          |
| 2  | 管理费用   | 6,036.63   | -      | -      | -      | 52.59         | 226.53          | 258.90          | 304.78          |
| 3  | 工资及福利费 | 3,852.75   | -      | -      | -      | 45.16         | 180.62          | 180.62          | 189.65          |
| 4  | 税金及附加  | 97,709.10  | -      | -      | -      | 572.07        | 2,464.31        | 2,816.35        | 3,326.82        |
| 5  | 小计     | 114,042.78 | -      | -      | -      | <b>756.91</b> | <b>3,219.80</b> | <b>3,604.21</b> | <b>4,169.59</b> |

续上表

| 序号 | 成本类别   | 2032 年          | 2033 年          | 2034 年          | 2035 年          | 2036 年          | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          |
|----|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 修理维护费  | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          |
| 2  | 管理费用   | 304.78          | 304.78          | 319.00          | 319.00          | 319.00          | 333.88          | 333.88          | 333.88          |
| 3  | 工资及福利费 | 189.65          | 189.65          | 199.13          | 199.13          | 199.13          | 209.09          | 209.09          | 209.09          |
| 4  | 税金及附加  | 3,326.82        | 3,326.82        | 3,493.46        | 3,493.46        | 3,493.46        | 3,667.82        | 4,464.39        | 7,126.74        |
| 5  | 小计     | <b>4,169.59</b> | <b>4,169.59</b> | <b>4,359.93</b> | <b>4,359.93</b> | <b>4,359.93</b> | <b>4,559.13</b> | <b>5,355.70</b> | <b>8,018.05</b> |

续上表

| 序号 | 成本类别   | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年          | 2044 年          | 2045 年          | 2046 年          | 2047 年          |
|----|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 修理维护费  | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 348.34          | 87.09           |
| 2  | 管理费用   | 349.56          | 349.56          | 349.56          | 365.98          | 365.98          | 365.98          | 383.21          | 95.80           |
| 3  | 工资及福利费 | 219.54          | 219.54          | 219.54          | 230.52          | 230.52          | 230.52          | 242.05          | 60.51           |
| 4  | 税金及附加  | 7,468.38        | 7,468.38        | 7,468.38        | 7,826.34        | 7,826.34        | 7,826.34        | 8,201.94        | 2,050.48        |
| 5  | 小计     | <b>8,385.82</b> | <b>8,385.82</b> | <b>8,385.82</b> | <b>8,771.18</b> | <b>8,771.18</b> | <b>8,771.18</b> | <b>9,175.54</b> | <b>2,293.88</b> |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目预期总收入 603,664.88 万元，预期运营成本 114,042.78 万元，项目净收益 489,622.10 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行专项债券 207,000.00 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，预测利率为 2.46%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目                        | 年度          | 期初本金余额     | 本期增加      | 本期偿还本金 | 期末本金余额     | 当年应付利息   | 当年还本付息合计 |
|---------------------------|-------------|------------|-----------|--------|------------|----------|----------|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施 | 2025 年 9 月  | -          | 3,000.00  | -      | 3,000.00   | -        | -        |
|                           | 2025 年 10 月 | 3,000.00   | 67,000.00 | -      | 70,000.00  | -        | -        |
|                           | 2026 年 3 月  | 70,000.00  | 70,000.00 | -      | 140,000.00 | 36.90    | 36.90    |
|                           | 2026 年 4 月  | 140,000.00 | -         | -      | 140,000.00 | 824.10   | 824.10   |
|                           | 2027 年      | 140,000.00 | 70,000.00 | -      | 210,000.00 | 5,166.00 | 5,166.00 |
|                           | 2028 年      | 210,000.00 | -         | -      | 210,000.00 | 5,166.00 | 5,166.00 |
|                           | 2029 年      | 210,000.00 | -         | -      | 210,000.00 | 5,166.00 | 5,166.00 |
|                           | 2030 年      | 210,000.00 | -         | -      | 210,000.00 | 5,166.00 | 5,166.00 |

|  |             |            |                   |                   |            |                   |                   |
|--|-------------|------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|
|  | 2031 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2032 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2033 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2034 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2035 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2036 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2037 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2038 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2039 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2040 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2041 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2042 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2043 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2044 年      | 210,000.00 | -                 | -                 | 210,000.00 | 5,166.00          | 5,166.00          |
|  | 2045 年 9 月  | 210,000.00 | -                 | 3,000.00          | 207,000.00 | 897.90            | 3,897.90          |
|  | 2045 年 10 月 | 207,000.00 | -                 | 67,000.00         | 140,000.00 | 3,407.10          | 70,407.10         |
|  | 2046 年      | 140,000.00 | -                 | 70,000.00         | 70,000.00  | 3,444.00          | 73,444.00         |
|  | 2047 年      | 70,000.00  | -                 | 70,000.00         | -          | 1,722.00          | 71,722.00         |
|  | 合计          | -          | <b>210,000.00</b> | <b>210,000.00</b> | -          | <b>103,320.00</b> | <b>313,320.00</b> |

### （三）项目融资平衡情况

湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目偿债资金来源为基地内科技成果转化服务中心、共享科研及人才服务基地、配套员工宿舍及生产服务设施出租收入、机动车停车收入、充电桩收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 489,622.10 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.56。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称                          | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金   | 项目总预计融资本息  | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-------------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地及配套基础设施建设项目 | 489,622.10    | 210,000.00 | 313,320.00 | 1.56                    |

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

考虑到项目净收益、融资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%  |
|---------------|------|------|------|
| 净收益变动敏感性分析    |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.56 | 1.72 |
| 融资成本变动敏感性分析   |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.62 | 1.56 | 1.51 |

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目



资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.41，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.51，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。项目计算期内按半年付息，债券到期一次还本，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             | 建设期               |                   |                  | 运营期             |                  |                  |                  |
|----------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|          |                | 2025 年            | 2026 年            | 2027 年           | 2028 年          | 2029 年           | 2030 年           | 2031 年           |
| <b>1</b> | <b>现金流入</b>    | <b>119,784.86</b> | <b>133,131.29</b> | <b>83,819.50</b> | <b>5,258.84</b> | <b>22,653.45</b> | <b>25,889.67</b> | <b>30,477.96</b> |
| 1.1      | 资本金            | 49,784.86         | 63,131.29         | 13,819.50        | -               | -                | -                | -                |
| 1.2      | 债券资金流入         | 70,000.00         | 70,000.00         | 70,000.00        | -               | -                | -                | -                |
| 1.3      | 运营收入           | -                 | -                 | -                | 5,258.84        | 22,653.45        | 25,889.67        | 30,477.96        |
| 1.4      | 回收固定资产余值       | -                 | -                 | -                | -               | -                | -                | -                |
| 1.5      | 流动资金回收         | -                 | -                 | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>2</b> | <b>现金流出</b>    | <b>119,784.86</b> | <b>133,131.29</b> | <b>83,819.50</b> | <b>5,922.91</b> | <b>8,385.80</b>  | <b>8,770.21</b>  | <b>9,335.59</b>  |
| 2.1      | 建设投资           | 119,784.86        | 132,270.29        | 78,653.50        | -               | -                | -                | -                |
| 2.2      | 运营成本           | -                 | -                 | -                | 184.84          | 755.49           | 787.86           | 842.77           |
| 2.3      | 税金及附加          | -                 | -                 | -                | 572.07          | 2,464.31         | 2,816.35         | 3,326.82         |
| 2.4      | 运营期利息          | -                 | 861.00            | 5,166.00         | 5,166.00        | 5,166.00         | 5,166.00         | 5,166.00         |
| 2.5      | 债券本金           | -                 | -                 | -                | -               | -                | -                | -                |
| <b>3</b> | <b>净现金流量</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-664.07</b>  | <b>14,267.65</b> | <b>17,119.46</b> | <b>21,142.37</b> |
| <b>4</b> | <b>累计净现金流量</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-664.07</b>  | <b>13,603.58</b> | <b>30,723.04</b> | <b>51,865.41</b> |

续上表

| 序号       | 项目             | 运营期              |                  |                   |                   |                   |                   |                   |
|----------|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|          |                | 2032 年           | 2033 年           | 2034 年            | 2035 年            | 2036 年            | 2037 年            | 2038 年            |
| <b>1</b> | <b>现金流入</b>    | <b>30,477.96</b> | <b>30,477.96</b> | <b>31,900.20</b>  | <b>31,900.20</b>  | <b>31,900.20</b>  | <b>33,388.43</b>  | <b>33,388.43</b>  |
| 1.1      | 资本金            | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1.2      | 债券资金流入         | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1.3      | 运营收入           | 30,477.96        | 30,477.96        | 31,900.20         | 31,900.20         | 31,900.20         | 33,388.43         | 33,388.43         |
| 1.4      | 回收固定资产余值       | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1.5      | 流动资金回收         | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>2</b> | <b>现金流出</b>    | <b>9,335.59</b>  | <b>9,335.59</b>  | <b>9,525.93</b>   | <b>9,525.93</b>   | <b>9,525.93</b>   | <b>9,725.13</b>   | <b>10,521.70</b>  |
| 2.1      | 建设投资           | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 2.2      | 运营成本           | 842.77           | 842.77           | 866.47            | 866.47            | 866.47            | 891.31            | 891.31            |
| 2.3      | 税金及附加          | 3,326.82         | 3,326.82         | 3,493.46          | 3,493.46          | 3,493.46          | 3,667.82          | 4,464.39          |
| 2.4      | 运营期利息          | 5,166.00         | 5,166.00         | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          |
| 2.5      | 债券本金           | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>3</b> | <b>净现金流量</b>   | <b>21,142.37</b> | <b>21,142.37</b> | <b>22,374.27</b>  | <b>22,374.27</b>  | <b>22,374.27</b>  | <b>23,663.30</b>  | <b>22,866.73</b>  |
| <b>4</b> | <b>累计净现金流量</b> | <b>73,007.78</b> | <b>94,150.15</b> | <b>116,524.42</b> | <b>138,898.69</b> | <b>161,272.96</b> | <b>184,936.26</b> | <b>207,802.99</b> |

续上表

| 序号       | 项目             | 运营期               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 合计                |
|----------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|          |                | 2039 年            | 2040 年            | 2041 年            | 2042 年            | 2043 年            | 2044 年            | 2045 年            | 2046 年            | 2047 年            |                   |
| <b>1</b> | <b>现金流入</b>    | <b>33,388.43</b>  | <b>34,955.75</b>  | <b>34,955.75</b>  | <b>34,955.75</b>  | <b>36,598.07</b>  | <b>36,598.07</b>  | <b>36,598.07</b>  | <b>38,321.36</b>  | <b>9,580.33</b>   | <b>940,400.53</b> |
| 1.1      | 资本金            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | <b>126,735.65</b> |
| 1.2      | 债券资金流入         | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | <b>210,000.00</b> |
| 1.3      | 运营收入           | 33,388.43         | 34,955.75         | 34,955.75         | 34,955.75         | 36,598.07         | 36,598.07         | 36,598.07         | 38,321.36         | 9,580.33          | <b>603,664.88</b> |
| 1.4      | 回收固定资产余值       | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1.5      | 流动资金回收         | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>2</b> | <b>现金流出</b>    | <b>13,184.05</b>  | <b>13,551.82</b>  | <b>13,551.82</b>  | <b>13,551.82</b>  | <b>13,937.18</b>  | <b>13,937.18</b>  | <b>83,076.18</b>  | <b>82,619.54</b>  | <b>74,015.88</b>  | <b>758,071.43</b> |
| 2.1      | 建设投资           | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | <b>330,708.65</b> |
| 2.2      | 运营成本           | 891.31            | 917.44            | 917.44            | 917.44            | 944.84            | 944.84            | 944.84            | 973.60            | 243.40            | <b>16,333.68</b>  |
| 2.3      | 税金及附加          | 7,126.74          | 7,468.38          | 7,468.38          | 7,468.38          | 7,826.34          | 7,826.34          | 7,826.34          | 8,201.94          | 2,050.48          | <b>97,709.10</b>  |
| 2.4      | 运营期利息          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 5,166.00          | 4,305.00          | 3,444.00          | 1,722.00          | <b>103,320.00</b> |
| 2.5      | 债券本金           | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 70,000.00         | 70,000.00         | 70,000.00         | <b>210,000.00</b> |
| <b>3</b> | <b>净现金流量</b>   | <b>20,204.38</b>  | <b>21,403.93</b>  | <b>21,403.93</b>  | <b>21,403.93</b>  | <b>22,660.89</b>  | <b>22,660.89</b>  | <b>-46,478.11</b> | <b>-44,298.18</b> | <b>-64,435.55</b> | <b>182,329.10</b> |
| <b>4</b> | <b>累计净现金流量</b> | <b>228,007.37</b> | <b>249,411.30</b> | <b>270,815.23</b> | <b>292,219.16</b> | <b>314,880.05</b> | <b>337,540.94</b> | <b>291,062.83</b> | <b>246,764.65</b> | <b>182,329.10</b> | <b>182,329.10</b> |

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：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，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。

## **（二）工程建设风险**

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

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

## **（三）项目收益与预期存在差异风险**

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

此外，由于资金筹集不到位、项目实施的某些环节或整个项目的时间延误而未能使项目如期投入运营，可能导

致项目收益不达预期。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理，加大对资金运行情况的监控，加强成本控制与资金使用效率，可以在很大程度上规避由于项目收益与预期存在差异带来的损失。

## **七、还款保障措施**

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

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



债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是湘潭经济技术开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《湘潭经开区新能源工程机械研发生产基地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)



湘潭市财政局



湘潭经济技术开发区管理委员会

2025年9月10日

# 湘潭市专项债券

## 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目本次拟发行专项债券 3,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称                | 债券名称                  | 本次发行金额   | 本次发行期限 | 实施机构        |
|---------------------|-----------------------|----------|--------|-------------|
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期） | 3,900.00 | 20 年   | 湘潭市住房和城乡建设局 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

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

### （二）项目基本信息

项目基本情况表

| 项目名称                | 项目概况  | 建设内容  | 实施机构        | 批复文件  |
|---------------------|---|---|-------------|---|
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 1、项目总投资 95,718.49 万元；<br>2、建设地点位于湘潭市城区；<br>3、项目建设期间为 2025 年 9 月-2027 年 8 月。 | 本项目主要包括 51 处停车场（7864 个停车位）的场地平整、场地硬化、给排水工程、照明工程、车位划线、车挡设施建设等，购置安装 2300 个 120KW 直流充电桩，配套电力工程 76.52km 等基础配套设施，以及建设智慧停车系统、充电桩运营管理平台。 | 湘潭市住房和城乡建设局 | 1、《关于湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改申〔2024〕5 号）；<br>2、《关于〈湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目工程初步设计〉的批复》（潭住建批函〔2024〕7 号） |

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目专项债券项目已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析



通过停车场与充电桩的建设，有效地缓解湘潭市交通压力，改善湘潭市的交通环境，有效解决湘潭市停车难与充电难的问题，促进湘潭市新能源汽车产业的发展，对于提高湘潭市的竞争力和服务能力，促进湘潭市经济环境与人类的协调和可持续发展，具有十分重要的意义。

## **（二）社会效益分析**

我国城市大多政治、经济、文化全部集中在城市中心区，使得中心区的交通压力很大。很多城市的发展缺少总体规划和交通规划，随着经济的发展，城市中心区的交通问题越来越严重。随着湘潭市经济和社会的高速发展，小汽车保有量快速增长，停车场的规划、建设和管理相对滞后，特别是中心城区，“停车难、停车乱”问题十分突出，已成为城市管理的“老大难”。项目建设是增加停车位有效供给，补强城市发展短板，解决居民停车难问题，是惠民便民的重大工程，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目属于地方政府专项债券投向领域的交通基础设施，符合专项债券支持领域，项目内容不涉及禁止类项目清单。目前，项目立项批复、初步设计及概算批复等前期手续已完成，项目成熟度较高。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 95,718.49 万元，拟申请发行政府专项债券资金 40,000.00 万元，其余资金来源于项目资本金。项目资本金比例符合国务院相关规定，债券资金需求未超过有收益部分建设内容投资。并且，通过测算本项目收益与融资能够自求平衡，覆盖倍数达到了 1.73。因此，项目专项债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

本项目公益性强，建设必要性充分；项目建设符合国家政策和地方规划，需求合理；项目属于交通基础设施方向，属于专项债券支持的领域；项目前期手续完备，具备开工条件；项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小，资金平衡方案科学合理。综上，认定项目事前绩效评估通过。

### **（六）项目存续期**

《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)中明确规定,普通房屋和构筑物,设计使用年限为 50 年。根据初步设计批复及相关规范标准，本项目设计使用年限为 50 年。项目专项债券发行期限为 20 年，由此可见，项目存续期大于债券存续期，债券存续期内本项目收入能够实现。

### **（七）项目绩效目标**

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



|        |   |           |             |                               |            |
|--------|---|-----------|-------------|-------------------------------|------------|
| 项目绩效目标 | 本项目主要包括 51 处停车场（7864 个停车位）的场地平整、场地硬化、给排水工程、照明工程、车位划线、车挡设施建设等，购置安装 2300 个 120KW 直流充电桩，配套电力工程 76.52km 等基础配套设施，以及建设智慧停车系统、充电桩运营管理平台。 |           |             |                               |            |
| 项目绩效指标 | 一级指标  | 二级指标      | 三级指标        | 指标值及单位                        | 绩效标准       |
|        | 产出指标  | 数量指标      | 停车位         | 个                             | 7864       |
|        |   |           | 充电桩         | 个                             | 2300       |
|        |   |           | 电力工程        | Km                            | 76.52      |
|        |   | 质量指标      | 合格率         | ≥95%                          | ≥95%       |
|        |   | 时效指标      | 开工时效        | 2025 年 9 月                    | 2025 年 9 月 |
|        |   |           | 完工时效        | 2027 年 8 月                    | 2027 年 8 月 |
|        |   | 成本指标      | 成本控制        | 万元                            | ≤95718.49  |
|        | 效益指标  | 经济效益指标    | 项目发债期内预期总收入 | 144,207.08 万元                 |            |
|        |   | 社会效益指标    | 对相关利益群体影响   | 有利于解决湘潭市停车难以及充电难的问题           |            |
|        |   |           | 对居民就业影响     | 增加居民就业机会                      |            |
|        |   | 生态效益指标    | 对生态环境的影响    | 项目建设和运营过程中对该区域生态完整性影响很小       |            |
|        |   | 可持续影响指标   | 推动社会发展      | 有利于促进湘潭市新能源汽车产业的发展，进而促进经济持续发展 |            |
|        |   | 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、项目投资概算及资金筹措计划

#### （一）项目投资概算

##### 1、投资概算依据

(1) 《湖南省建设工程计价办法》(湘建价〔2020〕56号)；

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

(3)湘潭市建设造价建安工程材料预算价格及市场价；

(4)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；

(5)工程所在地的自然条件及施工条件。

## 2、项目投资概算具体情况

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

| 序号   | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量       | 单价 (元)   | 概算造价 (万元) |           |           |          |          | 占比     | 备注 |
|------|---------|----|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|--------|----|
|      |         |    |           |          | 建筑工程<br>费 | 设备购置<br>费 | 安装工程<br>费 | 其他费<br>用 | 合计       |        |    |
| 一    | 项目工程费用  | 万元 |           |          | 45931.73  | 25014.23  | 14795.48  | 0.00     | 85741.43 | 89.58% |    |
| 1    | 地面停车场建设 |    |           |          | 6524.25   | 818.56    | 204.64    | 0.00     | 7547.45  |        |    |
| 1.1  | 停车场数量   | 处  | 41.00     |          |           |           |           |          |          |        |    |
| 1.2  | 停车位数量   | 个  | 4394.00   |          |           |           |           |          |          |        |    |
| 1.3  | 土石方工程   | m³ | 228301.14 | 40.00    | 913.20    |           |           |          | 913.20   |        |    |
| 1.4  | 场地硬化    | m² | 152200.76 | 300.00   | 4566.02   |           |           |          | 4566.02  |        |    |
| 1.5  | 照明工程    | m² | 152200.76 | 60.00    | 913.20    |           |           |          | 913.20   |        |    |
| 1.6  | 车位划线    | 个  | 4394.00   | 200.00   | 87.88     |           |           |          | 87.88    |        |    |
| 1.7  | 车挡设施    | 个  | 4394.00   | 100.00   | 43.94     |           |           |          | 43.94    |        |    |
| 1.8  | 监控设施    | 个  | 820.00    | 3000     |           | 196.80    | 49.20     |          | 246.00   |        |    |
| 1.9  | 车牌识别摄像机 | 个  | 164       | 4000.00  |           | 52.48     | 13.12     |          | 65.60    |        |    |
| 1.10 | 控制机     | 个  | 164       | 10000.00 |           | 131.20    | 32.80     |          | 164.00   |        |    |
| 1.11 | 出入口智能道闸 | 套  | 164       | 6000.00  |           | 78.72     | 19.68     |          | 98.40    |        |    |

| 序号    | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量     | 单价（元）      | 概算造价（万元） |        |         |      |          | 占比 | 备注 |
|-------|---------|----|---------|------------|----------|--------|---------|------|----------|----|----|
|       |         |    |         |            | 建筑工程费    | 设备购置费  | 安装工程费   | 其他费用 | 合计       |    |    |
| 1.12  | 交换机     | 个  | 164     | 1000.00    |          | 13.12  | 3.28    |      | 16.40    |    |    |
| 1.13  | 收费指示牌   | 个  | 164     | 2000.00    |          | 26.24  | 6.56    |      | 32.80    |    |    |
| 1.14  | 智慧停车系统  | 项  | 1       | 4000000.00 |          | 320.00 | 80.00   |      | 400.00   |    |    |
| 2     | 立体停车楼建设 |    |         |            | 14417.85 | 121.60 | 2806.40 | 0.00 | 17345.85 |    |    |
| 2.1   | 停车楼数量   | 处  | 10      |            |          |        |         |      |          |    |    |
| 2.2   | 停车位数量   | 个  | 3470    |            |          |        |         |      |          |    |    |
| 2.3   | 土建工程    | m² | 86750   | 1500.00    | 13012.50 |        |         |      | 13012.50 |    |    |
| 2.4   | 装修工程    | m² | 86750   | 150.00     | 1301.25  |        |         |      | 1301.25  |    |    |
| 2.5   | 安装工程    | m² | 86750   |            |          |        | 2776.00 |      | 2776.00  |    |    |
| 2.5.1 | 给排水工程   | m² | 86750   | 65.00      |          |        | 563.88  |      | 563.88   |    |    |
| 2.5.2 | 强电工程    | m² | 86750   | 75.00      |          |        | 650.63  |      | 650.63   |    |    |
| 2.5.3 | 弱电工程    | m² | 86750   | 65.00      |          |        | 563.88  |      | 563.88   |    |    |
| 2.5.4 | 消防工程    | m² | 86750   | 65.00      |          |        | 563.88  |      | 563.88   |    |    |
| 2.5.5 | 通风工程    | m² | 86750   | 50.00      |          |        | 433.75  |      | 433.75   |    |    |
| 2.6   | 车位划线    | 个  | 3470.00 | 200.00     | 69.40    |        |         |      | 69.40    |    |    |



| 序号    | 工程或费用名称      | 单位 | 工程量     | 单价(元)       | 概算造价(万元) |          |         |      | 占比       | 备注    |
|-------|--------------|----|---------|-------------|----------|----------|---------|------|----------|-------|
|       |              |    |         |             | 建筑工程费    | 设备购置费    | 安装工程费   | 其他费用 |          |       |
| 2.7   | 车挡设施         | 个  | 3470.00 | 100.00      | 34.70    |          |         |      | 34.70    |       |
| 2.8   | 监控设施         | 个  | 200.00  | 3000        |          | 48.00    | 12.00   |      | 60.00    |       |
| 2.9   | 车牌识别摄像机      | 个  | 40      | 4000.00     |          | 12.80    | 3.20    |      | 16.00    |       |
| 3     | 控制机          | 个  | 40      | 10000.00    |          | 32.00    | 8.00    |      | 40.00    |       |
| 3.1   | 出入口智能道闸      | 套  | 40      | 6000.00     |          | 19.20    | 4.80    |      | 24.00    |       |
| 3.2   | 交换机          | 个  | 40      | 1000.00     |          | 3.20     | 0.80    |      | 4.00     |       |
| 3.3   | 收费指示牌        | 个  | 40      | 2000.00     |          | 6.40     | 1.60    |      | 8.00     |       |
| 3     | 充电桩建设(120KW) | 个  | 2300.00 | 140000.00   | 19320.00 | 9660.00  | 3220.00 |      | 32200.00 |       |
| 4     | 充电桩运营管理平台    | 项  | 1.00    | 3000000.00  |          | 240.00   | 60.00   |      | 300.00   |       |
| 5     | 电力廊道建设       |    |         |             | 5669.63  | 14174.07 | 8504.44 |      | 28348.13 |       |
| 5.1   | 110千伏民主变     |    |         |             | 1296.38  | 3240.96  | 1944.57 |      | 6481.91  |       |
| 5.1.1 | 110kV        |    |         |             | 844.00   | 2110.00  | 1266.00 |      | 4220.00  |       |
|       | 新湘路          | km | 0.5     | 8000000.00  | 80.00    | 200.00   | 120.00  |      | 400.00   | 排管/拉管 |
|       | 潭邵路          | km | 1.2     | 11333333.33 | 272.00   | 680.00   | 408.00  |      | 1360.00  | 排管/拉管 |

| 序号    | 工程或费用名称                      | 单位 | 工程量  | 单价（元）       | 概算造价（万元） |         |        |      |         | 占比 | 备注    |
|-------|------------------------------|----|------|-------------|----------|---------|--------|------|---------|----|-------|
|       |                              |    |      |             | 建筑工程费    | 设备购置费   | 安装工程费  | 其他费用 | 合计      |    |       |
|       |                              |    |      |             |          |         |        |      |         |    | 管     |
|       | 宝庆路                          | km | 1.4  | 12000000.00 | 336.00   | 840.00  | 504.00 |      | 1680.00 |    | 排管/拉管 |
|       | 沿江路                          | km | 0.65 | 12000000.00 | 156.00   | 390.00  | 234.00 |      | 780.00  |    | 排管/拉管 |
| 5.1.2 | 10kV<br>南岭路（十万垄大堤）至南岭路（韶山西路） |    |      |             | 452.38   | 1130.96 | 678.57 |      | 2261.91 |    |       |
|       | 南岭路（民主变）至南岭路（沁园小区）           | km | 1.2  | 13333333.33 | 32.00    | 80.00   | 48.00  |      | 160.00  |    | 排管    |
|       | 沿江中路（金桥路）至沿江中路（一大桥）          | km | 0.1  | 27600000.00 | 55.20    | 138.00  | 82.80  |      | 276.00  |    | 排管    |
|       | 沿江中路（一大桥）至沿江中路（泗洲路）          | km | 2.36 | 174618.64   | 8.24     | 20.61   | 12.36  |      | 41.21   |    | 综合管廊  |
|       | 建设北路从沿江路（一大桥）向北至步行街          | km | 1.85 | 3717297.30  | 137.54   | 343.85  | 206.31 |      | 687.70  |    | 排管    |
|       | 从人民路尾端沿大湖路至韶山中路              | km | 0.76 | 4138157.89  | 62.90    | 157.25  | 94.35  |      | 314.50  |    | 顶管    |
|       | 人民路（新马路）至人民路（雨湖区政府）          | km | 2.1  | 2026190.48  | 85.10    | 212.75  | 127.65 |      | 425.50  |    | 顶管    |
|       |                              | km | 1.37 | 2605839.42  | 71.40    | 178.50  | 107.10 |      | 357.00  |    | 顶管    |

| 序号    | 工程或费用名称               | 单位 | 工程量  | 单价(元)      | 概算造价(万元) |        |        |      | 占比     | 备注 |
|-------|-----------------------|----|------|------------|----------|--------|--------|------|--------|----|
|       |                       |    |      |            | 建筑工程费    | 设备购置费  | 安装工程费  | 其他费用 |        |    |
| 5.2   | 110千伏钢城变              |    |      |            | 191.12   | 477.80 | 286.68 |      | 955.60 |    |
| 5.2.1 | 10kV                  |    |      |            | 191.12   | 477.80 | 286.68 |      | 955.60 |    |
|       | 钢城变-百亩湖公园-湘潭大道        | km | 1    | 5300000.00 | 106.00   | 265.00 | 159.00 |      | 530    | 顶管 |
|       | 钢城路                   | km | 1    | 1207000.00 | 24.14    | 60.35  | 36.21  |      | 120.7  | 排管 |
|       | 晓塘路                   | km | 1    | 635000.00  | 12.70    | 31.75  | 19.05  |      | 63.5   | 排管 |
|       | 岳塘路                   | km | 1    | 1207000.00 | 24.14    | 60.35  | 36.21  |      | 120.7  | 排管 |
|       | 湘潭大道                  | km | 1    | 1207000.00 | 24.14    | 60.35  | 36.21  |      | 120.7  | 排管 |
| 5.3   | 110千伏菊花塘变             |    |      |            | 57.80    | 144.50 | 86.70  |      | 289.00 |    |
| 5.2.1 | 10kV                  |    |      |            | 57.80    | 144.50 | 86.70  |      | 289.00 |    |
|       | 霞光路(岳塘路)至霞光路(湖湘路)     | km | 1.50 | 1926666.67 | 57.80    | 144.50 | 86.70  |      | 289    | 顶管 |
| 5.4   | 220千伏景源变              |    |      |            | 51.00    | 127.50 | 76.50  |      | 255.00 |    |
| 5.4.1 | 10kV                  |    |      |            | 51.00    | 127.50 | 76.50  |      | 255.00 |    |
|       | 建设南路(湘潭大道)至建设南路(河东大道) | km | 1.50 | 1700000.00 | 51.00    | 127.50 | 76.50  |      | 255    | 顶管 |

| 序号    | 工程或费用名称        | 单位 | 工程量  | 单价（元）       | 概算造价（万元） |         |         |      |         | 占比 | 备注           |
|-------|----------------|----|------|-------------|----------|---------|---------|------|---------|----|--------------|
|       |                |    |      |             | 建筑工程费    | 设备购置费   | 安装工程费   | 其他费用 | 合计      |    |              |
| 5.5   | 110 千伏光华变      |    |      |             | 23.00    | 57.50   | 34.50   |      | 115.00  |    |              |
| 5.5.1 | 10kV           |    |      |             | 23.00    | 57.50   | 34.50   |      | 115.00  |    |              |
|       | 光华变至板马路        | km | 0.50 | 2300000.00  | 23.00    | 57.50   | 34.50   |      | 115     |    | 顶管           |
| 5.6   | 110 千伏钢城变      |    |      |             | 327.84   | 819.60  | 491.76  |      | 1639.20 |    |              |
| 5.6.1 | 10kV           |    |      |             | 327.84   | 819.60  | 491.76  |      | 1639.20 |    |              |
|       | 钢城变-百亩湖公园-湘潭大道 | km | 2    | 2226000.00  | 89.04    | 222.60  | 133.56  |      | 445.2   |    | 排管           |
|       | 钢城路            | km | 1.3  | 2076923.08  | 54.00    | 135.00  | 81.00   |      | 270     |    | 排管           |
|       | 晓塘路            | km | 5.9  | 1566101.69  | 184.80   | 462.00  | 277.20  |      | 924     |    | 排管/顶管        |
| 5.7   | 220 千伏雨湖变      |    |      |             | 1356.00  | 3390.00 | 2034.00 |      | 6780.00 |    |              |
| 5.7.1 | 110kV 及以上      | km | 5.15 | 13165048.54 | 1356.00  | 3390.00 | 2034.00 |      | 6780    |    | 电缆沟/排管/拉管/顶管 |
| 5.8   | 110 千伏马家岭变     |    |      |             | 30.02    | 75.06   | 45.04   |      | 150.12  |    |              |
| 5.8.1 | 10kV           |    |      |             | 30.02    | 75.06   | 45.04   |      | 150.12  |    |              |



| 序号    | 工程或费用名称                     | 单位 | 工程量  | 单价(元)      | 概算造价(万元) |         |         |      | 占比      | 备注    |
|-------|-----------------------------|----|------|------------|----------|---------|---------|------|---------|-------|
|       |                             |    |      |            | 建筑工程费    | 设备购置费   | 安装工程费   | 其他费用 |         |       |
|       | 建设北路马家岭变电站至建设北路主路口          | km | 0.15 | 3341333.33 | 10.02    | 25.06   | 15.04   |      | 50.12   | 顶管    |
|       | 建设北路(马家岭变)至建设北路(韶山中路)跨越广云路段 | km | 0.26 | 615384.62  | 3.20     | 8.00    | 4.80    |      | 16      | 顶管    |
|       | 建设北路(马家岭变)至建设北路(广云路)出站口     | km | 0.15 | 1200000.00 | 3.60     | 9.00    | 5.40    |      | 18      | 顶管    |
|       | 车站路沿广云路至韶山中路                | km | 0.43 | 906976.74  | 7.80     | 19.50   | 11.70   |      | 39      | 顶管    |
|       | 建设北路(马家岭变)至建设北路(二支路)        | km | 0.44 | 613636.36  | 5.40     | 13.50   | 8.10    |      | 27      | 顶管    |
| 5.9   | 110千伏宝塔变                    |    |      |            | 938.00   | 2345.00 | 1407.00 |      | 4690.00 |       |
| 5.9.1 | 110kV                       | km | 3.70 | 1000000.00 | 740.00   | 1850.00 | 1110.00 |      | 3700.00 | 排管/拉管 |
| 5.9.2 | 10kV                        |    |      |            | 198.00   | 495.00  | 297.00  |      | 990.00  |       |
|       | 滨江中路                        | km | 3    | 2400000.00 | 144.00   | 360.00  | 216.00  |      | 720     | 排管    |
|       | 双拥南路                        | km | 1    | 1800000.00 | 36.00    | 90.00   | 54.00   |      | 180     | 排管    |
|       | 宝塔北路                        | km | 0.5  | 1800000.00 | 18.00    | 45.00   | 27.00   |      | 90      | 排管    |
| 5.10  | 110千伏野鸭坡变                   |    |      |            | 108.00   | 270.00  | 162.00  |      | 540.00  |       |

| 序号     | 工程或费用名称               | 单位 | 工程量  | 单价(元)      | 概算造价(万元) |         |         |      |         | 占比 | 备注    |
|--------|-----------------------|----|------|------------|----------|---------|---------|------|---------|----|-------|
|        |                       |    |      |            | 建筑工程费    | 设备购置费   | 安装工程费   | 其他费用 | 合计      |    |       |
| 5.10.1 | 10kV                  |    |      |            | 108.00   | 270.00  | 162.00  |      | 540.00  |    |       |
|        | 湘潭大道(海关)至湘潭大道(东站)     | km | 3.00 | 1800000.00 | 108.00   | 270.00  | 162.00  |      | 540.00  |    | 顶管    |
| 5.11   | 220千伏荷塘变              |    |      |            | 757.00   | 1892.50 | 1135.50 |      | 3785.00 |    |       |
| 5.11.1 | 110kV                 |    |      |            | 736.00   | 1840.00 | 1104.00 |      | 3680.00 |    |       |
|        | 板塘十一号路、板塘十六号路、沃土路、团竹路 | km | 4.60 | 8000000.00 | 736.00   | 1840.00 | 1104.00 |      | 3680.00 |    | 架空/排管 |
| 5.11.2 | 10kV                  |    |      |            | 21.00    | 52.50   | 31.50   |      | 105.00  |    |       |
|        | 荷塘变电站穿过芙蓉大道           | km | 0.50 | 2100000.00 | 21.00    | 52.50   | 31.50   |      | 105     |    | 顶管    |
| 5.12   | 110千伏菜菔变              |    |      |            | 21.00    | 52.50   | 31.50   |      | 105.00  |    |       |
| 5.12.1 | 10kV                  |    |      |            | 21.00    | 52.50   | 31.50   |      | 105.00  |    |       |
|        | 跨湘钢货运铁路至书院东路          | km | 0.50 | 2100000.00 | 21.00    | 52.50   | 31.50   |      | 105     |    | 顶管    |
| 5.13   | 110千伏五里堆变             |    |      |            | 21.90    | 54.75   | 32.85   |      | 109.50  |    |       |
| 5.13.1 | 10kV                  |    |      |            | 21.90    | 54.75   | 32.85   |      | 109.50  |    |       |
|        | 五里堆变电站(往北)至滨江路        | km | 3.00 | 3650000.00 | 21.90    | 54.75   | 32.85   |      | 109.5   |    | 排管    |
| 5.14   | 110千伏易家湾变             |    |      |            | 103.56   | 258.90  | 155.34  |      | 517.80  |    |       |

| 序号     | 工程或费用名称             | 单位 | 工程量  | 单价(元)      | 概算造价(万元)           |        |        |         | 占比      | 备注    |
|--------|---------------------|----|------|------------|--------------------|--------|--------|---------|---------|-------|
|        |                     |    |      |            | 建筑工程费              | 设备购置费  | 安装工程费  | 其他费用    |         |       |
| 5.14.1 | 10kV                |    |      |            | 103.56             | 258.90 | 155.34 |         | 517.80  |       |
|        | 芙蓉大道沿线              | km | 3.00 | 1726000.00 | 103.56             | 258.90 | 155.34 |         | 517.8   | 排管    |
| 5.15   | 110kV 聚砂变           |    |      |            | 288.00             | 720.00 | 432.00 |         | 1440.00 |       |
| 5.15.1 | 10kV                |    |      |            | 288.00             | 720.00 | 432.00 |         | 1440.00 |       |
|        | 伏林大道至西二环            | km | 9.75 | 1476923.08 | 288.00             | 720.00 | 432.00 |         | 1440    | 排管    |
| 5.16   | 110 千伏永红变           |    |      |            | 99.00              | 247.50 | 148.50 |         | 495.00  |       |
| 5.16.1 | 10kV                |    |      |            | 99.00              | 247.50 | 148.50 |         | 495.00  |       |
|        | 沿江路(学府路)至沿江路(护潭场)   | km | 4.5  | 900000.00  | 81.00              | 202.50 | 121.50 |         | 405     |       |
|        | 沿江路(江南大道)至乐塘路(护潭广场) | km | 1    | 900000.00  | 18.00              | 45.00  | 27.00  |         | 90      |       |
| 二      | 项目工程建设其他费用          | 万元 |      |            |                    |        |        | 2828.56 | 2828.56 | 2.96% |
| 1      | 建设单位管理费             | 万元 |      |            | 参考《财建〔2016〕504号》   |        |        | 330.37  | 330.37  |       |
| 2      | 建设工程监理费             | 万元 |      |            | 参考《发改价格〔2007〕670号》 |        |        | 430.61  | 430.61  |       |
| 3      | 前期工作咨询费             | 万元 |      |            | 参考《计价格〔1999〕1283号》 |        |        | 105.33  | 105.33  |       |
| 4      | 工程勘察费               | 万元 |      |            | 按设计费 25%计          |        |        | 156.34  | 156.34  |       |
| 5      | 工程设计费               | 万元 |      |            | 参考《计价格〔2002〕10号》   |        |        | 625.35  | 625.35  |       |

| 序号 | 工程或费用名称    | 单位 | 工程量 | 单价(元) | 概算造价(万元)             |        |       |         |          | 占比      | 备注 |
|----|------------|----|-----|-------|----------------------|--------|-------|---------|----------|---------|----|
|    |            |    |     |       | 建筑工程费                | 设备购置费  | 安装工程费 | 其他费用    | 合计       |         |    |
| 6  | 环境影响咨询服务费  | 万元 |     |       | 参考《计价价格〔2002〕125号》   |        |       | 23.05   | 23.05    |         |    |
| 7  | 劳动安全卫生评审费  | 万元 |     |       |                      | —*0.2% |       | 171.48  | 171.48   |         |    |
| 8  | 场地准备及临时施舍费 | 万元 |     |       |                      | —*0.4% |       | 342.97  | 342.97   |         |    |
| 9  | 工程保险费      | 万元 |     |       |                      | —*0.3% |       | 257.22  | 257.22   |         |    |
| 10 | 工程量清单编制费   | 万元 |     |       | 参考《湘建价协〔2016〕25号文件》  |        |       | 188.63  | 188.63   |         |    |
| 11 | 水土保持设施补偿费  | 万元 |     |       | 参考《湘发改价费〔2014〕1171号》 |        |       | 197.21  | 197.21   |         |    |
| 三  | 预备费        | 万元 |     |       |                      |        |       | 4428.50 | 4428.50  | 4.63%   |    |
| 1  | 基本预备费      | 万元 |     |       | (一+二)*0.05           |        |       |         |          |         |    |
| 四  | 项目建设期利息    | 万元 |     |       |                      |        |       | 2720.00 | 2720.00  | 2.84%   |    |
| 五  | 项目总投资      | 万元 |     |       |                      |        |       |         | 95718.49 | 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。

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目总投资 95,718.49 万元，2025 年投入金额 8,000 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称                | 总投资       | 前期投入 | 2025 年   | 后续投入      |
|---------------------|-----------|------|----------|-----------|
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 95,718.49 | 0    | 8,000.00 | 87,718.49 |

2025 年度，湘潭市城区停车场及充电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      |
|---------------------|-----------|-----|----------|----------|----------|------|----------|
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 投资金额      |     |          |          |          |      |          |
|                     | 其中：专项债券金额 |     |          |          |          |      |          |
|                     | 7 月       | 8 月 | 9 月      | 10 月     | 11 月     | 12 月 | 合计       |
|                     |           |     | 1,000.00 | 3,500.00 | 3,500.00 |      | 8,000.00 |
|                     |           |     | 1,000.00 | 3,500.00 | 3,500.00 |      | 8,000.00 |

## （二）项目资金筹措方案

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目总投资 95,718.49 万元，其中，用于项目支出的资本金 55,718.49 万元，占总投资金额比例 58.21%，拟申请发行政府专项债券资金 40,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 4,100.00 万元（该部分资金原为 2025 年 4 月 28 日发行的 2025 年湖南省政府专项债券（八期）中雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券资金），本次拟申请发行 3,900.00 万元，未来拟申请发行 32,000.00 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       | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 |             |
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 95,718.49 | 55,718.49 | 4,100.00  | 3,900.00    | 0.00       | 32,000.00   | 0.00       | 0.00 | 20 年        |

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要包括停车位收入、充电服务收入。

##### 1、停车位收入

本项目建设停车位共 7864 个，根据《关于印发<湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则>的通知》（潭发改价调〔2020〕503 号），湘潭市停车位收费标准如下：

| 区域等级 | 收费标准                            |                                 |                       | 24小时限价<br>(元) |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|
|      | 计时白天<br>(7:00-22:00)<br>(元/半小时) | 计时夜间<br>(22:00-7:00)<br>(元/半小时) | 计次 (以12<br>小时为一<br>次) |               |
| 核心区域 | 2.5                             | 0.5                             | 10                    | 30            |
| 一级区域 | 2                               | 0.5                             | 8                     | 20            |
| 二级区域 | 1.5                             | 0.5                             | 8                     | 15            |

本项目结合实际，按小时计费，白天每车 3 元/小时，夜间 1 元/小时。基于审慎性原则，本项目停车位日均收入 10 元/个计算，每 3 年增长 5%，基于谨慎性原则运营期第一年停车率按 60%，运营期第二年按 65%，运营期第三年及之后按 70%考虑。

## 2、充电服务收入

本项目拟新建 120KW 充电桩 2300 个。按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号），充电桩服务费每千瓦时上限标准为 0.8 元。根据周边市场实际情况，本项目服务费单价按 0.5 元/度计算，考虑物价上涨等因素，每三年递增 5%。

据公开数据统计，国内充电桩平均时间利用率不足10%，平均时间利用率一般在3%-6%之间。平均时间利用率=统计时段内充电小时数/(充电桩总数×24小时×统计时段天数)。本项目运营期第一年平均时间利用率保守按3%考虑。近年来我国积极支持新能源相关制造业发展，新能源汽车实现大幅增长。《节能与新能源汽车技术路线图2.0》提出，2035年新能源汽车年销售量占比达到50%。由此可见，新能源汽车保有量在未来很长一段时间仍将保持增长态势，随之充电需求也将增加，鉴于此，本项目平均时间利用率逐年按5%的增长率递增，平均时间利用率递增至5%后保持不变。考虑有效功率为90%，则年充电度数=120×365×24×平均时间利用率×充电桩数量×90%。



## 关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

### 湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充换电服务费有关事项通知如下：

#### 一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

#### 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

#### 三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充换电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

湖南省

发展和改革委员会

2018年5月25日

### 湘潭金都商务大厦充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：9个  
充电费：00:00~24:00:1.2000  
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时  
支付方式：特来电APP  
详细地址：湖南省湘潭市雨湖区韶山西路与宝庆路交界处

### 湘潭昭祥公寓充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：12个  
充电费：00:00~24:00:1.0000  
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时  
支付方式：特来电APP  
详细地址：湖南省湘潭市岳塘区芙蓉大道昭山段

### 湘潭三马名车大厦充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：6个  
充电费：00:00~24:00:1.2000  
服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

## 《充电运营商的生死局：单桩利用率低于6%如何盈利？》

微鹏赵工 2025-07-11 16:29 河南

#### AI导读

充电桩利用率不足6%，运营商如何突破盈利困局？动态定价、智能调度、增值服务成破局关键，行业洗牌加速，高效运营者才能胜出。

内容由AI智能生成

👍 有用 | 🔖

### 行业现状：低利用率成盈利最大障碍

近年来，随着新能源汽车的快速普及，充电基础设施的建设也在加速。然而，充电运营商却面临一个严峻的挑战——**单桩利用率普遍低于6%**，远未达到行业普遍认可

中汽协王耀:充电桩平均利用率仅3

 新京报 新京报社官方帐号

### 3%-5%左右

“目前，充电桩整体利用率较低，行业平均利用率在3%-5%左右，行业整体无法实现盈利，但是部分充电基础设施借助与汽车企业建立战略合作关系已经实现盈利。” [更多 >](#)

经测算，债券存续期内，湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目预期总收入为 144,207.08 万元。具体收入如下表：

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目收入测算表

单位：万元

| 序号  | 收入类型          | 合计         | 年度       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |               |            | 2027年    | 2028年    | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年    | 2035年    | 2036年    |
| 1   | 停车位收入         | 42,114.14  | 574.07   | 1,865.73 | 2,009.25 | 2,109.71 | 2,109.71 | 2,109.71 | 2,215.20 | 2,215.20 | 2,215.20 | 2,325.96 |
| 1.1 | 停车位数量         |            | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 |
| 1.2 | 停车收费单价（元/个·天） |            | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.50    | 10.50    | 10.50    | 11.03    | 11.03    | 11.03    | 11.58    |
| 1.3 | 使用率           |            | 60.00%   | 65.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   |
| 2   | 充电服务费         | 102,092.94 | 1,087.99 | 3,427.17 | 3,598.53 | 3,967.38 | 4,165.75 | 4,374.04 | 4,822.38 | 5,063.50 | 5,316.67 | 5,861.63 |
| 2.1 | 充电桩数量         |            | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 |
| 2.2 | 充电服务费单价（元/度）  |            | 0.50     | 0.50     | 0.50     | 0.53     | 0.53     | 0.53     | 0.55     | 0.55     | 0.55     | 0.58     |
| 2.3 | 平均时间利用率       |            | 3.00%    | 3.15%    | 3.31%    | 3.47%    | 3.65%    | 3.83%    | 4.02%    | 4.22%    | 4.43%    | 4.65%    |
| 3   | 收入合计          | 144,207.08 | 1,662.06 | 5,292.90 | 5,607.78 | 6,077.09 | 6,275.46 | 6,483.75 | 7,037.58 | 7,278.70 | 7,531.87 | 8,187.59 |

续上表：

| 序号  | 收入类型          | 合计         | 年度       |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |               |            | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   |
| 1   | 停车位收入         | 42,114.14  | 2,325.96 | 2,325.96 | 2,442.26 | 2,442.26 | 2,442.26 | 2,564.37 | 2,564.37 | 2,564.37 | 2,692.59 |
| 1.1 | 停车位数量         |            | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 | 7,864.00 |
| 1.2 | 停车收费单价（元/个·天） |            | 11.58    | 11.58    | 12.16    | 12.16    | 12.16    | 12.76    | 12.76    | 12.76    | 13.40    |
| 1.3 | 使用率           |            | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   | 70.00%   |
| 2   | 充电服务费         | 102,092.94 | 6,154.71 | 6,297.43 | 6,612.31 | 6,612.31 | 6,612.31 | 6,942.92 | 6,942.92 | 6,942.92 | 7,290.07 |

|     |              |            |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|--------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2.1 | 充电桩数量        |            | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 |
| 2.2 | 充电服务费单价（元/度） |            | 0.58     | 0.58     | 0.61     | 0.61     | 0.61     | 0.61     | 0.64     | 0.67     |
| 2.3 | 平均时间利用率      |            | 4.89%    | 5.00%    | 5.00%    | 5.00%    | 5.00%    | 5.00%    | 5.00%    | 5.00%    |
| 3   | 收入合计         | 144,207.08 | 8,480.67 | 8,623.39 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,507.29 | 9,507.29 | 9,982.66 |



## （二）项目预期成本预测

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

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

### 1、工资及福利费

项目预计新增人员 120 人。湘潭市统计局公布的 2023 年湘潭市城镇非私营单位从业人员年平均工资 84679 元，本项目人均工资及福利费标准按 85000 元/年估计，考虑到物价上涨等因素，每年递增 2%。运营期内，工资及福利费 22,617.18 万元。

## 2023年湘潭市城镇单位就业人员年平均工资情况

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

根据年度统计,经国家、省统计局审核认定,2023年湘潭市城镇非私营单位和私营单位就业人员年平均工资分别为64679元和60183元。

扫一扫在手机打开当前页



### 2、修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,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的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点,设定经营期每年修理费用按折旧费用的 10% 计算。项目运营期内修理费合计 8,335.43 万元。

### 3、管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,管理及其他费用一般按以上运营成本的 8-12% 计算,本项目按以上运营成本的 12% 计算。运营期内,管理及其他费用约 3,714.32 万元。

### 4、相关税费

本项目充电服务费按 13% 计算销项税、停车费收入按 9% 计算销项税；建安费按 9% 计算进项税，设备购置费按 13% 计算进项税，工程建设其他费用按 6% 计算进项税，维修费用按 9% 计算进项税。城建税按增值税的 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5% 计算。

经计算，运营期内，相关税费约 6,615.09 万元。

综上，债券存续期内，项目预计总成本为 41,282.02 万元。如下：



湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目成本测算表

单位：万元

| 序号 | 成本类型      | 合计        | 运营期    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|-----------|-----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           |           | 2027年  | 2028年    | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年    | 2035年    | 2036年    |
| 1  | 人工工资及福利费  | 22,617.18 | 340.00 | 1,040.40 | 1,061.21 | 1,082.43 | 1,104.08 | 1,126.16 | 1,148.68 | 1,171.65 | 1,195.08 | 1,218.98 |
| 2  | 日常修理及大修费用 | 8,335.43  | 151.55 | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   |
| 3  | 管理及其他费用   | 3,714.32  | 58.99  | 179.41   | 181.90   | 184.45   | 187.05   | 189.70   | 192.40   | 195.16   | 197.97   | 200.84   |
| 4  | 经营成本合计    | 34,666.93 | 550.54 | 1,674.47 | 1,697.77 | 1,721.54 | 1,745.79 | 1,770.52 | 1,795.74 | 1,821.47 | 1,847.71 | 1,874.48 |
| 5  | 增值税及其附加   | 6,615.09  | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 6  | 合计        | 41,282.02 | 550.54 | 1,674.47 | 1,697.77 | 1,721.54 | 1,745.79 | 1,770.52 | 1,795.74 | 1,821.47 | 1,847.71 | 1,874.48 |

续上表：

| 序号 | 成本类型      | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           |           | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    | 2041年    | 2042年    | 2043年    | 2044年    | 2045年    |
| 1  | 人工工资及福利费  | 22,617.18 | 1,243.36 | 1,268.23 | 1,293.59 | 1,319.46 | 1,345.85 | 1,372.77 | 1,400.23 | 1,428.23 | 1,456.79 |
| 2  | 日常修理及大修费用 | 8,335.43  | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   | 454.66   |
| 3  | 管理及其他费用   | 3,714.32  | 203.76   | 206.75   | 209.79   | 212.89   | 216.06   | 219.29   | 222.59   | 225.95   | 229.37   |
| 4  | 经营成本合计    | 34,666.93 | 1,901.78 | 1,929.64 | 1,958.04 | 1,987.01 | 2,016.57 | 2,046.72 | 2,077.48 | 2,108.84 | 2,140.82 |

|   |         |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 5 | 增值税及其附加 | 6,615.09  | -        | -        | 212.21   | 1,022.30 | 1,022.10 | 1,075.79 | 1,075.58 | 1,075.37 | 1,131.74 |
| 6 | 合计      | 41,282.02 | 1,901.78 | 1,929.64 | 2,170.25 | 3,009.31 | 3,038.67 | 3,122.51 | 3,153.06 | 3,184.21 | 3,272.56 |

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目预期总收入 144,207.08 万元，预期总成本 41,282.02 万元，项目净收益 102925.06 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目，已发行政府专项债券 4,100.00 万元，该部分资金原为 2025 年 4 月 28 日发行的 2025 年湖南省政府专项债券（八期）中雨湖高新区先进矿山装备制造标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券资金，发行利率为 2.13%，发行期限 20 年；本次拟申请发行 3,900.00 万元，发行期限 20 年；未来拟申请发行 32,000.00 万元，发行期限 20 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 2.46%。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目                | 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|-------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 湘潭市<br>城区停<br>车场及 | 2025.9 |            | 4,100.00   |            | 4,100.00   | 43.67      | 43.67        |
|                   | 2025.9 | 4,100.00   | 3,900.00   |            | 8,000.00   |            | -            |
|                   | 2026   | 8,000.00   | 32,000.00  |            | 40,000.00  | 576.87     | 576.87       |

|            |        |           |           |           |           |           |           |
|------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 充电基础设施建设项目 | 2027   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2028   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2029   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2030   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2031   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2032   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2033   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2034   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2035   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2036   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2037   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2038   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2039   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2040   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2041   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2042   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2043   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2044   | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 970.47    | 970.47    |
|            | 2045.1 | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 393.60    | 393.60    |
|            | 2045.3 | 40,000.00 |           |           | 40,000.00 | 47.97     | 47.97     |
|            | 2045.4 | 40,000.00 |           | 4,100.00  | 35,900.00 | 43.67     | 4,143.67  |
|            | 2045.7 | 35,900.00 |           |           | 35,900.00 | 393.60    | 393.60    |
|            | 2045.9 | 35,900.00 |           | 3,900.00  | 32,000.00 | 47.97     | 3,947.97  |
|            | 2046.1 | 32,000.00 |           | 32,000.00 |           | 393.60    | 32,393.60 |
|            | 合计     |           | 40,000.00 | 40,000.00 |           | 19,409.40 | 59,409.40 |

### （三）项目融资平衡情况

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目偿债资金来源为停车位收入、充电服务收入，考虑成本支出后，预计用于融资平衡的相关收益为 102925.06 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.73。

#### 项目收益覆盖情况表



单位：万元

| 项目名称                | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|---------------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|
| 湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目 | 102925.06     | 40000.00 | 59409.40  | 1.73                    |

项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所审计通过。

#### (四) 压力测试

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

| 单因素敏感性分析      | -10% | 0%   | +10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.49 | 1.73 | 1.98 |
| 成本变动敏感性分析     |      |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.80 | 1.73 | 1.66 |

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 1.49 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 1.66，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

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

湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目现金流预测表

单位：万元

| 序 号 | 项 目     | 合 计        | 计 算 期    |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------|------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |         |            | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   |
| 1   | 现金流 入   | 239,925.57 | 8,000.00 | 65,431.09 | 23,949.46 | 5,292.90 | 5,607.78 | 6,077.09 | 6,275.46 | 6,483.75 | 7,037.58 | 7,278.70 | 7,531.87 |
| 1.1 | 资本金     | 55,718.49  |          | 33,431.09 | 22,287.40 |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.2 | 债券资 金流入 | 40,000.00  | 8,000.00 | 32,000.00 |           |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.3 | 运营收 入   | 144,207.08 |          |           | 1,662.06  | 5,292.90 | 5,607.78 | 6,077.09 | 6,275.46 | 6,483.75 | 7,037.58 | 7,278.70 | 7,531.87 |
| 2   | 现金流 出   | 194,818.90 | 8,000.00 | 65,431.09 | 22,837.94 | 2,644.94 | 2,668.24 | 2,692.01 | 2,716.26 | 2,740.99 | 2,766.21 | 2,791.94 | 2,818.18 |
| 2.1 | 建设投 资   | 94,127.49  | 7,956.34 | 64,854.22 | 21,316.93 |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2 | 运营成 本支出 | 34,666.93  |          |           | 550.54    | 1,674.47 | 1,697.77 | 1,721.54 | 1,745.79 | 1,770.52 | 1,795.74 | 1,821.47 | 1,847.71 |
| 2.3 | 相关税 费支出 | 6,615.09   |          |           | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |

|     |         |           |       |        |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
|-----|---------|-----------|-------|--------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2.4 | 利息支出    | 19,409.40 | 43.67 | 576.87 | 970.47   | 970.47   | 970.47   | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    |
| 2.5 | 债券本金    | 40,000.00 |       |        |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 3   | 净现金流量   | 45,106.67 | -     | -      | 1,111.52 | 2,647.96 | 2,939.54 | 3,385.08  | 3,559.20  | 3,742.76  | 4,271.37  | 4,486.76  | 4,713.69  |
| 4   | 累计净现金流量 |           | -     | -      | 1,111.52 | 3,759.48 | 6,699.02 | 10,084.10 | 13,643.30 | 17,386.06 | 21,657.43 | 26,144.19 | 30,857.88 |

续上表

| 序号  | 项目         | 计算期      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
|-----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|     |            | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年    | 2046 年    |
| 1   | 现金流入       | 8,187.59 | 8,480.67 | 8,623.39 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,507.29 | 9,507.29 | 9,507.29 | 9,982.66  | -         |
| 1.1 | 资本金        |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 1.2 | 债券资金<br>流入 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 1.3 | 运营收入       | 8,187.59 | 8,480.67 | 8,623.39 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,054.57 | 9,507.29 | 9,507.29 | 9,507.29 | 9,982.66  | -         |
| 2   | 现金流出       | 2,844.95 | 2,872.25 | 2,900.11 | 3,140.72 | 3,979.78 | 4,009.14 | 4,092.98 | 4,123.53 | 4,154.68 | 12,199.36 | 32,393.60 |
| 2.1 | 建设投资       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |



|     |         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|-----|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2.2 | 运营成本支出  | 1,874.48  | 1,901.78  | 1,929.64  | 1,958.04  | 1,987.01  | 2,016.57  | 2,046.72  | 2,077.48  | 2,108.84  | 2,140.82  | -          |
| 2.3 | 相关税费支出  | -         | -         | -         | 212.21    | 1,022.30  | 1,022.10  | 1,075.79  | 1,075.58  | 1,075.37  | 1,131.74  | -          |
| 2.4 | 利息支出    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 970.47    | 926.81    | 393.60     |
| 2.5 | 债券本金    |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 8,000.00  | 32,000.00  |
| 3   | 净现金流量   | 5,342.64  | 5,608.42  | 5,723.28  | 5,913.85  | 5,074.79  | 5,045.43  | 5,414.31  | 5,383.76  | 5,352.61  | -2,216.70 | -32,393.60 |
| 4   | 累计净现金流量 | 36,200.52 | 41,808.94 | 47,532.22 | 53,446.07 | 58,520.86 | 63,566.29 | 68,980.60 | 74,364.36 | 79,716.97 | 77,500.27 | 45,106.67  |

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、社会稳定风险

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

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

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

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

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

## 2、工程建设风险

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



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

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益主要来源于停车位收入、充电服务收入，收入受湘潭市地区整体发展情况影响，若整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

## 七、还款保障措施

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是湘潭市住房和城乡建设局。

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，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《湘潭市专项债券湘潭市城区停车场及充电基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湘潭市财政局



湘潭市住房和城乡建设局

2025 年 9 月 10 日



