

2025年湖南省株洲市第九批项目建设专项债项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批项目建设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6,400.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	2,400.00	20
市本级	株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	4,000.00	20

项目预期收益与融资平衡方案附后。

2026 年湖南省政府专项债券 株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目 一期融资平衡方案

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期拟发行
2026年湖南省政府专项债券2400.00万元，具体信息如下：

项目名称：	株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期
债券名称：	2025 年湖南省政府专项债券（四十二期）
总投资：	199890 万元
本次发行金额：	2400.00 万元
专项债券总需求：	80000.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	20 年
主管部门：	株洲经济开发区管理委员会
项目申请单位：	株洲市国盛融城发展有限公司
资产持有单位：	株洲市国盛融城发展有限公司

一、项目概况

(一) 区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	3616.81	3667.90	3902.40
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.30	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

(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	批复文件
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期项目	项目估算总投资 199890 万元，项目地点位于株洲市经开区，建设期为 5 年，即 2023 年	项目总用地面积约 771473 平方米（约 1157.21 亩），其中园区产业用地约 185873 平方米（约 278.81 亩），总建筑面积约 531436.70 平方米（其中标准化厂房建筑面积 279145 平方米，产品封装中心建筑面积 148698 平方米、	株云龙发改〔2021〕11 号 株云龙发改审〔2022〕18 号 株经开建设发〔2023〕6 号 株经开建设发〔2023〕10 号 株云建发[2022]33 号 地字第 430200202200320 号

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
	1 月至 2027 年 12 月。	创新孵化用房建筑面积 76993.70 平方米、地下室建筑面积 26600 平方米），配建停车位 1318 个（其中：地下车位 760 个，地上 558 个），园区配套基础设施用地约 585600 平方米（约 878.40 亩），道路停车位约 2158 个。	地字第 430200202200321 号 地字第 430200202200313 号 建字第 430200202300409 号 建字第 430200202300408 号 建字第 430200202200320 号 430291202212050102 430291202312120102 430291202309140101

株洲市株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期建成后，完善的配套设施、优美的创业环境将大大有利于本区的招商引资，吸引本地和外地的知名企业入驻，带动株洲市经开区北斗产业的发展。本项目建成后，周边环境得到明显改善，必定带来当地地价升值，促进开发增值潜力，产生地价增值效益。项目建成后，随着企业的增多和规模的不断扩大，不断增强园区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，对于快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。本项目的实施，将带动沿线诸多产业兴起和资源开发利用，由此为当地提供大量的就业机会，同时改善沿线交通运输条件，有效促进城市的扩张，增加产业效益，促进当地经济发展。

（二）社会效益分析

1.完善交通设施资源，改善城市的交通条件

根据规划，项目的建设拉开城区发展框架，改变沿项目区域发

展的局促格局。项目作为株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期，建成后将完善园区的交通设施资源，改善项目所在区的交通条件。

2.加速区域产业发展，提升园区竞争力。

本项目通过建设园区内的新建产品封装中心、创新孵化用房、北斗规模化配套实训基地及北斗产业配套服务用房等园区产业用房，新建道路、电力电缆、杆线下地、排水管网等园区配套基础设施工程，为园区的发展提供实质性的载体，是全面提升园区竞争力、吸引力、影响力的需要，也是创建国家级经济技术开发区、国家级双创示范基地的需要。

3.优化投资环境，繁荣区域经济

按照城市规划，道路沿线的功能定位为工业、商贸等，沿线两侧的开发也将随着市政基础设施的完善进入快速的发展阶段。因此，项目建对改善投资环境、吸引投资，加快株洲经开区的开发步伐具有积极的作用。

4.增加就业岗位，缓解社会就业压力

在道路建设中需要大量的筑路工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。

同时，道路建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目资金来源渠道、筹措程序均合规。

合法性手续方面，项目已取得：

1、可研批复文号：株云龙发改〔2021〕11号、株云龙发改审〔2022〕18号。

2、初步设计批复文号：株经开建设发〔2023〕6号；株经开建设发〔2023〕10号；株云建发〔2022〕33号。

3、建设用地规划许可证号：地字第430200202200320号；地字第430200202200321号；地字第430200202200313号。

4、建设工程规划许可证号：建字第430200202300409号；建字第430200202300408号；建字第430200202200320号。

5、建筑工程施工许可证号：430291202212050102、430291202312120102、430291202309140101。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资为199890万元。资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。其中：用于项目支出的财政资金119890万元，占投资总额的59.98%；拟申请发行政府专项债券资金80000万元，占投资总额的40.02%。资本金比例符合国家要求，筹资风险可控。

债券存续期内，本项目预期总收入183,184.13万元，预期总成本34,566.73万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为148,617.40万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.21。

项目具有一定的财务盈利能力、偿债能力和财务生存能力，同时具备较高的抗风险能力，债券资金需求较为合理。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目投融资规模满足要求、建设周期合理，前期手续办理进

度合理；收入预测依据可靠；预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析合理。本项目满足事前绩效评估要求。

（六）项目存续期

本项目设定计算期为 22 年，其中：建设期 5 年，运营期 17 年。项目存续期大于本次拟申请发行的专项债券存续期限。

（七）项目绩效目标

根据项目的具体情况及建设内容,本项目绩效目标设置情况见下表：

项目绩效目标	项目总用地面积约 771473 平方米（约 1157.21 亩），其中园区产业用地约 185873 平方米（约 278.81 亩），总建筑面积约 531436.70 平方米（其中标准化厂房建筑面积 279145 平方米，产品封装中心建筑面积 148698 平方米、创新孵化用房建筑面积 76993.70 平方米、地下室建筑面积 26600 平方米），配建停车位 1318 个（其中：地下车位 760 个，地上 558 个），园区配套基础设施用地约 585600 平方米（约 878.40 亩），道路停车位约 2158 个。				
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	产品封装中心	148698 m²	148698 m²
			创新孵化用房	76993.70 m²	76993.70 m²
			标准化厂房	279145 m²	279145 m²
			地下室	26600 m²	26600 m²
			配建停车位	1318 个	1318 个
			停车位	1859 个	1859 个
			道路停车位	2158 个	2158 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	4 年	4 年
		成本指标	项目总投资	≤199890 万元	≤199890 万元
	效益指标	经济效益指标	预计运营期内本项目收入	183,184.13 万元	183,184.13 万元

三、项目概算总投资及资金筹措计划

(一) 投资估算依据:

概算总投资详细情况如下:

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期概算总投资汇总表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额 (万元)	备注
一	工程费用			150230.32	
(一)	道路工程			63459.8	
1	土石方工程			8298.89	
1.1	挖土石方 (调运)	m³	1873920	5055.84	
1.2	路基填方	m³	1171200	997.86	
1.3	弃方	m³	702720	2245.19	
2	软基处理工程			7267.77	
2.1	清除软弱土换填	m³	351360	1746.26	
2.2	土工格栅	m²	105408	374.2	
2.3	碎石垫层	m³	122976	2444.76	
2.4	碎石桩	m	190320	2702.54	
3	挡护工程			2858.01	
3.1	浆砌边坡挡土墙	m³	31589	1794.26	
3.2	喷播植草	m²	216611	615.18	
3.3	人行护栏	m	4513	448.56	
4	路面工程			20102.28	
4.1	路床整形	m²	626626	355.92	
4.2	4cm 细粒式沥青砼 AC-13C	m²	308572	2081.32	
4.3	8cm 粗粒式改性沥青砼 AC-25C	m²	324001	3335.59	
4.4	乳化沥青粘层 (0.5L/m²)	m²	308572	87.64	
4.5	乳化沥青透层 (0.8L/m²)	m²	324001	138.02	
4.6	20cm5.0%水泥稳定碎石上基层	m²	324001	2990.53	
4.7	20cm4.5%水泥稳定碎石下基层	m²	340201	3019.28	
4.8	15cm 级配碎石垫层	m²	357211	1648.53	
4.9	无色固化层	m²	272786	484.2	
4.10	彩色喷漆	m²	272786	774.71	
4.11	10cm 厚透水砼素色层	m²	272786	2614.65	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
4.12	15cm 厚 4%水泥稳定碎石基层	m²	286425	2033.62	
4.13	麻石侧石（含基础）	m	36102	410.12	
4.14	麻石锁边石	m	18051	128.16	
5	交通工程			1897.64	
5.1	交通标线	km	18.05	384.49	
5.2	机动车信号灯（双组箭头灯）	套	144	408.96	
5.3	人行横道灯（单灯）	套	216	153.36	
5.4	人行横道灯（双灯）	套	216	184.03	
5.5	交通标志、标牌	套	144	153.36	
5.6	悬臂式电子警察系统及基础	套	144	613.44	
6	排水工程			7882.54	
6.1	新建雨水管			4017.46	
6.2.1	d300 钢筋砼管	m	2166	384.49	
6.2.2	DN500HDPE 雨水管	m	12636	1345.7	
6.2.3	DN600HDPE 雨水管	m	5415	845.87	
6.2.4	d1000 顶管	m	1805	768.97	
6.2.5	750*450mm 雨水口井	座	902	256.17	
6.2.6	Φ1250 圆形钢筋砼雨水井	座	451	416.27	
6.2	新建污水管			2659.06	
6.2.1	DN400HDPE 污水管	m	18051	1794.26	
6.2.2	d1000 顶管	m	903	384.49	
6.2.3	Φ1250 圆形钢筋砼污水井	座	451	480.32	
6.3	新建排水边沟及管涵			1206.01	
6.3.1	砖砌排水边沟 W*H=0.4*0.6	m	18953	1009.27	
6.3.2	砖砌排水边沟 W*H=0.6*0.8	m	3260	196.74	
7	照明及电力管沟工程			7910.4	
7.1	双臂灯（含附件）	套	1083	691.85	
7.2	智慧路灯（含附件）	套	120	427.07	
7.3	电力电缆	m	36102	384.49	
7.4	UPVC150 电力保护管	m	144408	1025.3	
7.5	箱式配电所	座	36	383.4	
7.6	电力管沟（含保护管预埋）	km	27.08	4998.31	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
8	景观工程			1561.99	
8.1	行道树	棵	4814	1025.38	
8.2	城市家具	套	602	213.71	
8.3	绿化带	m²	16242	322.89	
9	桥梁工程	m²	5400	2492.1	
10	智慧停车	项	1	1057.9	
11	杆线下地	项	1	2130	
(二)	建筑工程	m²	423786	86770.52	
1	建安工程	m²	423786	72767.13	
1.1	地上建筑	m²	371746	60574.15	
1.1.1	产品封装中心	m²	148698	18475.78	
1.1.2	创新孵化用房	m²	111524	17815.93	
1.1.3	员工宿舍	m²	74349	18475.78	
1.1.4	配套服务用房	m²	37175	5806.67	
1.2	地下建筑	m²	52040	12192.97	
2	室外附属工程			8679.48	
2.1	室外给排水工程	m²	109252	2327.07	
2.2	室外电气工程			2249.83	
2.2.1	变压器设备	台	18	1086.3	
2.2.2	电缆敷设	m²	109252	930.82	
2.2.3	室外照明	m²	109252	232.71	
2.3	室外弱电工程	m²	109252	155.14	
2.4	燃气工程	m²	109252	349.06	
2.5	区内道路及场地硬化	m²	62784	2674.59	
2.6	景观绿化	m²	46468	923.79	
3	设备费用			2472.22	
3.1	电梯	台	74	2101.6	
3.2	充电桩			370.62	
3.2.1	7KW 交流桩	台	260	92.3	
3.2.2	60KW 交流桩	台	112	278.32	
4	土石方工程			2851.87	
4.1	挖土石方（调运）	m³	594794	1604.76	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
4.2	填方	m ³	278810	237.54	
4.3	弃方	m ³	315984	1009.57	
二	工程建设其他费用			28655.6	
1	土地费用			18673.36	
2	建设单位管理费			1108.49	
3	勘察费			600.92	
4	设计费			1322.03	
5	工程监理费			1007.59	
6	可研报告编制费			42.85	
7	招标代理服务费用			30.78	
8	工程交易服务费			4.6	
9	环境影响咨询服务费			12.99	
10	水土保持方案编制费			19.17	
11	工程量清单及清单计价编制费			103.69	
12	结算审核费			169.9	
13	场地准备费及临时设施费			751.15	
14	工程保险费			450.69	
15	质量检测费			751.15	
16	报建费			3488.63	
16.1	基础设施配套费	m ²	371746	3433.86	
16.2	水土保持设施补偿费	m ²	771473	54.78	
三	预备费			16009.79	
1	基本预备费			8004.74	
2	涨价预备费			8004.74	
四	建设投资合计			194895.71	
五	建设期利息			4994.29	
六	建设项目概算总投资			199890	

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

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期总投资 199890 万元，2025 年前已投入 80000 万元，2025 年计划投入金额 22000

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
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	199890	80000	22000	97890

2025 年度，株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	投资金额	80000	1500	1500	1500	1500	1600	2000
	其中：专项债金额							

（续表）

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	投资金额	80000	2000	2000	2000	2000	2000	2400	22000
	其中：专项债金额	0.00						2400	2400

（二）项目资金筹措方案

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 199890 万元，其中：用于项目支出的财政资金 119890 万元，占投资总额的 59.98%；拟申请发行政府专项债券资金 80000 万元，占投资总额的 40.02%。株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期本次申请发行专项债券 2400 万元，未来拟继续申请发行 77600 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	
株洲市北斗产业园配套基础设施建设 项目一期	199890	119890	0	2400	0	77600	0	0	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目主要收益来源于产品封装中心出租收入、创业孵化用房出租收入、园区配套停车位出租收入、道路停车位收入、充电桩收入。

本项目产权均为项目单位所有，产生出租收入、车位收入等资产为政府所有的国有资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。收入的预测依据和单价情况如下：

1.产品封装中心出租收入

参考株洲市区域内其他类似项目价格，本项目出租价格参照周边工业房产出租价格考虑，出租价格均按 28 元/m²·月（336 元/m²·年）计算，出租价格考虑每三年 5%的递增。

产品封装中心出租面积为 148698 m²，出租规模按运营期第一年 75%、第二年 85%、第三年开始按 90%的出租率方式进行测算。

项目周边地区厂房出租价格信息如下：

项目周边地区厂房出租价格信息表

序号	区域位置	出租价格（元/m ² ·天）	价格来源
----	------	---------------------------	------

1	天元区	1.11	株洲 58 同城网
2	天元区	1	株洲 58 同城网
3	荷塘区	1.11	株洲 58 同城网
4	石峰区	1	株洲 58 同城网



出租 硬质合金单层厂房 唯唯唯

天元-工业大学新校区 | 株洲硬质合金-株洲市天元区 | 可办环评

框架结构 八成新

高 于 霄 龙

915.8m²
建筑面积

1.11元/m²/天
3.05万/月



找合租，现在在做的是钣金厂，可以一起合伙做生意

11-11

天元-栗雨湖

株洲市天元区万富路与万仙路交叉口往西约140米

2000m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
6万/月



环境好，独栋房，有点杂音也不会打扰别人。

11-08

荷塘-向阳广场

湖南省株洲市荷塘区金山街道

150m² | 可分租
建筑面积

1.11元/m²/天
5000元/月



出租石峰万达广场附近厂房

11-01

石峰-万达广场

大丰站

1600m²
建筑面积

1元/m²/天
4.8万/月

2. 创业孵化用房出租收入

本项目创业孵化用房做为园区配套设施，非商业房地产。为吸引更多企业入驻，将采用低于市场价格的单价拟定出租价格，拟定运营期初始出租单价为 35.00 元/m²·月（420 元/m²·年），之后考虑每 3 年 5%的递增。本项目创业孵化用房出租面积为 76993.7 m²，出租规模按运营期第一年 75%、第二年 85%、第三年开始按 90% 的出租率方式进行测算。

相关参考案例如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	天元区	50	株洲 58 同城网

2	天元区	60	株洲 58 同城网
3	天元区	58	株洲 58 同城网
	平均	56	



写字楼，周边设施齐全。

天元-栗雨湖 | W国际公馆 | 可容纳4-9工位

纯写字楼 低区(共36层)

30㎡ 建筑面积

1.67元/㎡/天
1500元/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具



金融中心写字楼位置佳采光好

天元-炎帝广场 | 悦湖国际 | 可容纳44-88工位

纯写字楼 高区(共22层)

355㎡ 建筑面积

2.07元/㎡/天
2.2万/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具



庐山一号车库门面直租

株洲-天元 | 中信庐山-一号 | 可容纳9-18工位

纯写字楼 低区(共48层)

60㎡|可分割 建筑面积

1.94元/㎡/天
3500元/月

免租1个月 纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位

3. 园区配建停车位收入

本项目园区配建停车位经营收入根据株发改发【2019】39号文件（株洲市发展和改革委员会转发《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》的通知），各停车位收费白天暂按5元/个·小时，夜间暂按2元/个·小时计算。白天指早7:00至晚22:00，夜间指晚22:00至第二天早7:00。参考目前市内停车位收费时间，本项目收费时间按白天15小时、夜间9小时计算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上22:00至第二天早上7:00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准	
<div>方式</div> <div>时 间</div>	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

本项目配建停车位数量为 1318 个，其中地面停车位 558 个，地下停车位 760 个，地面停车位单日收入按 25 元/个.日进行测算，地下停车位单日收入按 20 元/个.日进行测算。地面停车位使用率按第一年 30%，之后考虑每年 5%的增长，直至使用率达到 60%不再增长；夜间车位使用率按第一年 25%计，之后考虑每年 5%的增长。

4. 道路停车位收入

本项目道路停车位经营收入根据株发改发【2019】39 号文件（株洲市发展和改革委员会转发《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》的通知），各停车位收费白天暂按 5 元/个·小时，夜间暂按 2 元/个·小时，路内泊位按 15 分钟内免费、超过 15 分钟则前 15 分钟一并计费计算。白天指早 7:00 至晚 22:00，夜间指晚 21:00 至第二天早 7:00。参考目前市内停车位收费时间，本项目收费时间按白天 15 小时、夜间 9 小时计算。

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准

[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时 间	小时
白 天	5 元
夜 间	2 元

本项目道路停车位数量为 2158 个，单日收入按 30 元/个.日进行测算。停车位使用率按第一年 30%，之后考虑每年 5%的增长，直至使用率达到 60%不再增长。

5、充电服务费收入

本项目共设置 372 个充电桩（其中 112 个直流充电桩，260 个交流充电桩），额定总功率 8540kW。

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），充电桩服务费上限标准为 0.8 元/kwh，鉴于株洲市地区生产总值的不断提高和项目逐渐运营成熟，价格按每三年递增 5%进行考虑。本项目充电桩按服务费按 0.5 元/kwh，单个充电桩充电时间按 8 小时/天，使用率第 1 年 55%、第 2 年 65%、第 3 年及之后按 75%进行测算，代收电费不计入本项目收入。

蔚来超充站 株洲步步高广场

821.63米

步步高广场(株洲店)

周一至周日00:00-24:00

计费说明

00:00~24:00

1.42元/度

电费

0.92 元/度

服务费

0.50 元/度

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	营业收入						7858.61	8856.31	9445.01	9917.26	9975.16	10035.96
1.1	产品封装中心出租收入						3747.19	4246.81	4496.63	4721.46	4721.46	4721.46
	出租面积（m²）						148698	148698	148698	148698	148698	148698
	价格（元/m²·年）						336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	352.80
	出租率						75%	85%	90%	90%	90%	90%
1.2	创业孵化用房出租收入						2425.30	2748.68	2910.36	3055.88	3055.88	3055.88
	出租面积（m²）						76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7
	价格（元/m²·年）						420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00
	出租率						75%	85%	90%	90%	90%	90%
1.3	园区配建停车位收入						291.45	306.03	321.33	337.39	354.26	371.98
1.3.1	地面停车位收入						152.75	160.39	168.41	176.83	185.67	194.96
	车位数（个）						558	558	558	558	558	558
	单价（元/个·日）						25	25	25	25	25	25
	使用率						30%	32%	33%	35%	36%	38%
1.3.2	地下停车位收入						138.70	145.64	152.92	160.56	168.59	177.02
	车位数（个）						760	760	760	760	760	760
	单价（元/个·日）						20	20	20	20	20	20
	车位使用率						25%	26%	28%	29%	30%	32%

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.4	道路停车位收入						708.90	744.35	781.57	820.64	861.68	904.76
	车位数（个）						2158	2158	2158	2158	2158	2158
	单价（元/个·日）						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率						30%	32%	33%	35%	36%	38%
1.5	充电桩收入						685.76	810.45	935.13	981.89	981.89	981.89
	服务费单价（元/kwh）						0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
	额定总功率（kwh）						8540	8540	8540	8540	8540	8540
	使用时间（小时）						8	8	8	8	8	8
	使用系数						55%	65%	75%	75%	75%	75%

续上表:

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
1	营业收入	10537.76	10604.79	10675.17	11208.93	11286.52	11367.99	11936.39	12026.22	12120.53	12658.55	12672.97	183184.13
1.1	产品封装中心出租收入	4957.53	4957.53	4957.53	5205.41	5205.41	5205.41	5465.68	5465.68	5465.68	5738.96	5738.96	85018.79
	出租面积 (m²)	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	148698	
	价格 (元/m²·年)	370.44	370.44	370.44	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41	408.41	428.83	428.83	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2	创业孵化用房出租收入	3208.67	3208.67	3208.67	3369.11	3369.11	3369.11	3537.56	3537.56	3537.56	3714.44	3714.44	55026.89
	出租面积 (m²)	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	76993.7	
	价格 (元/m²·年)	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	536.04	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	园区配建停车位收入	390.57	410.10	430.61	452.14	474.75	498.48	523.41	549.58	577.06	593.85	608.27	7491.25
1.3.1	地面停车位收入	204.70	214.94	225.69	236.97	248.82	261.26	274.32	288.04	302.44	305.51	305.51	
	车位数 (个)	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	
	单价 (元/个·日)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	使用率	40%	42%	44%	47%	49%	51%	54%	57%	59%	60%	60%	
1.3.2	地下停车位收入	185.87	195.16	204.92	215.17	225.93	237.22	249.09	261.54	274.62	288.35	302.76	
	车位数 (个)	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	
	单价 (元/个·日)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	车位使用率	34%	35%	37%	39%	41%	43%	45%	47%	49%	52%	55%	
1.4	道路停车位收入	950.00	997.50	1047.37	1099.74	1154.73	1212.46	1273.09	1336.74	1403.58	1417.81	1417.81	18132.72

[illegible]

（二）项目预期成本预测

本项目的成本包括经营成本、增值税、税金及附加。债券存续期内，项目预期总成本为 34,566.73 万元。具体如下。

1.经营成本

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费、维修维护费、其他管理及营业费。具体如下：

（1）工资及福利费

本项目按配置 80 人估算，根据株洲市统计局公布数据，2024 年株洲城乡居民人均可支配收入为 44917 元，考虑业主单位缴纳的保险、公积金等费用，人均工资及福利按 5 万元/年计算，工资及福利费按每三年递增 3%进行考虑。

十、人民生活和社会保障

全年城乡居民人均可支配收入44917元，增长5.9%。城镇居民人均可支配收入54862元，增长4.7%，其中，工资性收入30797元，经营净收入7024元，转移净收入11626元，财产净收入5414元。农村居民人均可支配收入27273元，增长6.3%，其中，工资性收入12087元，经营净收入8294元，转移净收入5780元，财产净收入1112元。城乡居民收入比为2.01:1。全年城乡居民人均消费支出28568元，增长5.7%。城镇和农村居民人均消费支出分别为32443元和21692元，分别增长4.7%和6.3%。城镇和农村居民家庭恩格尔系数分别为27.9%和27.6%。

（2）固定资产维修费

按建安投资的 0.3%/年计取。

（3）其他管理及营业费

按营业收入的 2%考虑。

2.相关税费

（1）增值税：本项目充电桩收入及停车位收入按增值税 6% 计算销项税，其余收入按增值税 9%计算销项税，经营成本按 6%

计算进项税，投资进项税根据建安、设备、服务类分别按 9%、13%、6%计算可抵扣进项税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费（含地方教育附加费），按房屋出租收入缴纳 12%的房产税。

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	人员工资及福利	8704.64						400	412	424	437	450	464
2	修理费用	7661.75						451	451	451	451	451	451
3	营业及管理费用	3663.68						157	177	189	198	200	201
4	经营成本合计	20030.06						1008	1040	1064	1086	1100	1115
5	增值税	0.00						0	0	0	0	0	0
6	税金及附加	14536.67						0	0	741	839	889	933
7	合计	34566.73						1008	1040	1805	1926	1989	2048

续上表：

序号	项目名称	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	人员工资及福利	8704.64	478	492	507	522	538	554	570	587	605	623	642
2	修理费用	7661.75	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451
3	营业及管理费用	3663.68	211	212	214	224	226	227	239	241	242	253	253
4	经营成本合计	20030.06	1139	1155	1171	1197	1214	1232	1260	1279	1298	1327	1346
5	增值税	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	税金及附加	14536.67	933	933	980	980	980	1029	1029	1029	1080	1080	1080
7	合计	34566.73	2072	2088	2151	2177	2194	2261	2289	2308	2379	2407	2426

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期预期总收入 183,184.13 万元，预期总成本 34,566.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 148,617.40 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期，已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 2400 万元，未来拟发行专项债券 77600 万元，根据中国债券信息网-中央结算公司 2025 年 12 月发布的 20 年期国债平均收益率 2.2356%上浮 20%进行预测，预测利率为 2.683%，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。

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	2025 年 12 月	0	2400		2400	0	0
	2026 年 6 月	2400			2400	32	32
	2026 年	2400	20000		22400	601	601
	2027 年	22400	57600		80000	2146	2146
	2028 年	80000			80000	2146	2146
	2029 年	80000			80000	2146	2146

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2030 年	80000			80000	2146	2146
	2031 年	80000			80000	2146	2146
	2032 年	80000			80000	2146	2146
	2033 年	80000			80000	2146	2146
	2034 年	80000			80000	2146	2146
	2035 年	80000			80000	2146	2146
	2036 年	80000			80000	2146	2146
	2037 年	80000			80000	2146	2146
	2038 年	80000			80000	2146	2146
	2039 年	80000			80000	2146	2146
	2040 年	80000			80000	2146	2146
	2041 年	80000			80000	2146	2146
	2042 年	80000			80000	2146	2146
	2043 年	80000			80000	2146	2146
	2044 年	80000			80000	2146	2146
	2045 年 12 月	80000		2400	77600	32	2432
	2045 年	77600		20000	57600	2082	22082
	2046 年	57600		57600	0	1545	59145
	合计		80000	80000		42924	122924

（三）项目融资平衡情况

株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期偿债资金来源
于产品封装中心出租收入、创业孵化用房出租收入、园区配套停车

位出租收入、道路停车位收入、充电桩收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 148,617.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期	148,617.40	80,000.00	42,924.00	1.21

项目融资平衡情况已经通过湖南圣盛达联合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融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上涨 10%
收入	183,184.13	164,865.72	183,184.13
成本	34,566.73	34,566.73	38,023.40
净收益	148,617.40	130,298.99	145,160.73
本息合计	122,923.52	122,923.52	122,923.52
覆盖倍数	1.21	1.06	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试。当整个项目的经营成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，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，本项目财务计划现金流量表预测见下表。

财务计划现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	现金流入	383074.13	40000	40000	22000	30000	67890	7859	8856	9445	9917	9975	10036
1.1	资本金	119890.00	40000	40000	19600	10000	10290						
1.2	债券资金流入	80000.00			2400	20000	57600						
1.3	其他融资	0.00											
1.4	运营收入	183184.13						7859	8856	9445	9917	9975	10036
1.5	回收固定资产余值	0.00											
1.6	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	273341.72	40000	40000	22000	30000	67890	3154	3186	3951	4072	4135	4195
2.1	建设投资	197078.51	40000	40000	21936	29399	65744						
2.2	运营成本	20030.06						1008	1040	1064	1086	1100	1115
2.3	增值税	0.00						0	0	0	0	0	0
2.4	税金及附加	14536.67						0	0	741	839	889	933
2.5	财务费用	39296.48			64	601	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146
2.6	债券本金	2400.00						0	0	0	0	0	0
2.7	融资本金	0.00											
3	净现金流量	109732.41	0	0	0	0	0	4705	5670	5494	5846	5840	5841
4	累计净现金流量		0	0	0	0	0	4705	10375	15869	21715	27554	33396

续上表:

序号	项目	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	现金流入	383074.13	10538	10605	10675	11209	11287	11368	11936	12026	12121	12659	12673
1.1	资本金	119890.00											
1.2	债券资金流入	80000.00											
1.3	其他融资	0.00											
1.4	运营收入	183184.13	10538	10605	10675	11209	11287	11368	11936	12026	12121	12659	12673
1.5	回收固定资产余值	0.00											
1.6	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	273341.72	4219	4234	4297	4323	4340	4407	4435	4454	4525	4554	6973
2.1	建设投资	197078.51											
2.2	运营成本	20030.06	1139	1155	1171	1197	1214	1232	1260	1279	1298	1327	1346
2.3	增值税	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	税金及附加	14536.67	933	933	980	980	980	1029	1029	1029	1080	1080	1080
2.5	财务费用	39296.48	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146	2146
2.6	债券本金	2400.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2400
2.7	融资本金	0.00											
3	净现金流量	109732.41	6319	6371	6378	6886	6946	6961	7502	7572	7596	8105	5700
4	累计净现金流量		39715	46086	52464	59350	66296	73257	80759	88331	95927	104032	109732

根据项目财务计划现金流量表,本项目期末累计盈余资金大于0,说明该项目完成还本付息后仍有资金盈余,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、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素,通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生,经评估项目风险可控。

1.社会稳定风险

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

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

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能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：拟建项目地形条件对工程方案影响不大；但是由于一些客观原因的变化，拟定方案发生重大变化等因素，导致项目存在设计方案的变化，这是工程量增加的基本风险因素。

应对措施：风险回避是彻底规避风险的一种做法，即断绝风险的来源。对任何项目而言，彻底回避风险是不可能的，就本项目工程风险中，施工前加强地质勘探工作，避免因工程地质条件导致工程量增加；加强地质资源勘探工作，从而降低工程风险和资源风险是可以做到的。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

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、相关部门职责

本项目主管部门是株洲经济开发区管理委员会，负责根据专项债券项目融资平衡方案 and 实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理的工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情

况。

本项目运营单位是株洲市国盛融城发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告

本项目资产持有单位是株洲市国盛融城发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《株洲市北斗产业园配套基础设施建设项目一期预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市财政局



株洲经济开发区管理委员会

2025 年 12 月 12 日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目拟发行2025年湖南省政府专项债券资金9200.00万元。具体信息如下：

项目名称：	株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目
债券名称：	2025 年湖南省政府专项债券【四十二期】
总投资：	17500.00 万元
本次发行金额：	4000.00 万元
专项债券总需求：	9200.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	20 年
主管部门：	株洲经济开发区管理委员会
项目申请单位：	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司
资产持有单位：	湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市，地处湖南省东部，湘江中游，是长株潭两型社会综合配套改革试验区的重要组成部分，总面积 1.12 万平方公里，总人口 405 万，市区面积 138 平方公里，常住人口 120.00 万。株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地，经过多年的建设和发展，株洲市形成了以冶金、机械、化工、新材料、生物医药、绿色食品和陶瓷等产业为支柱，以国有大中型企业为骨干，以制造业为主体，以高新技术为先导的工业体系。目前，全市拥有 12 家上市公司，16 家新三板挂牌公司，430 多家四板挂牌企业，企业上市、挂牌数量均居湖南省第二。为落实科学发展观，推动省委、省政府“一点一线”和“加快实现工业化和城市化的进程”发展战略的实施，实现长株潭一体化的发展目标，促进株洲市城乡经济全面、协调、可持续发展，构建和谐社会，株洲市将坚持“稳中求进、进中争先”总基调，准确把握工作节奏和力度，推动“三大变革”，着力提升经济发展的质量和效益，全面对接全省“产业项目建设年”提出的“5 个 100”工程，重点推进“五个一批”计划，聚力实施“五大行动”，加快构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系。坚持以党的十九大精神为指引，在省委、省政府和市委的坚强领导下，不忘初心，牢记使命，奋勇前行，为加快建成“一谷三区”、实现“两个走在前列”等多个发展任务而不懈努力。2022 年至 2024 年，株洲市分别实现地方一般公共预算

收入 260.90 亿元、192.30 亿元、195.18 亿元。

株洲市 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）	3,616.81	3,667.90	3,902.40
居民人均可支配收入（元）	44,917.00	47,123.00	49,179.00
一般公共预算收入	260.90	192.32	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套设施项目	1、项目总投资 17,500.00 万元； 2、项目建设地点位于株洲经开区菖塘路以东，株洲经开区四至范围内； 3、项目建设期间 2025 年 12 月至 2027 年 12 月。	项目主要建设内容包括单层及多层厂房、配套用房、道路等配套设施，为株洲北斗应用与信息技术产业提供研发、生产及配套。项目总用地面积 33336 m ² （约 50 亩），总建筑面积 48291.4 m ² ，其中：单层厂房 14000 m ² 、多层厂房 21075.36 m ² 、配套用	株洲经济开发区管理委员会	1、《关于株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套设施项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(株经开产发审(2025)29 号)； 2、《关于株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套设施项目概算总投资的批复》(株经开产发审(2025)56 号)； 3、《关于对株洲北斗应用与信息技术产业示范基地

		房 5174.36 m ² 、地下室 8041.68 m ² ；配套道路 1.53km，停车位 296 个，以及给排水、供电、消防等基础设施。		配套基础设施项目初步设计审查的批复》（株经开建设发〔2025〕07 号）
--	--	---	--	--------------------------------------

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目已经通过湖南湘达律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、建立标准化厂房工业园，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势；项目的建设将强化株洲经开区旧工业园区的功能和作用，加快城镇化建设步伐,拉动区域的经济增长；坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展；新建一批标准化厂房，则有了承接产业转移的载体，园区有了低成本、回收快的投资优势，能够更快吸引投资者，提高招商引资的成功率。

2、株洲经开区北斗应用与信息技术产业具有深厚的产业和技术积淀，株洲是全国 39 个“工业和信息化领域北斗规模应用试点城市”之一，全市北斗产业规模达到 123 亿元，初步形成从部组件研发、整星制造、星座运营到场景应用的完整产业链，国务院总理李强考察时，曾勉励“加快推进北斗示范应用、形成株洲特色”。株洲经开区作为株洲市发展北斗产业的主阵地，是国家北斗规模应用国际峰会的承办地，已建成投产全省首个

商业卫星工厂，研发全国第一台多维度时空摄像机，太空星际 8 颗卫星成功升空。因此，为增强园区应用与信息技术产业承载能力，本项目通过建设单层及多次厂房、配套用房及配套基础设施，改善园区产业发展环境，提升园区北斗、新一代信息技术等产业承载能力，是园区实现可持续发展必然需要。

（二）社会效益分析

本项目通过标准化厂房建设与提质改造，提升园区整体发展广度，优化工业环境，增强经济园对外吸引力，促进了规划片区社会经济的发展，具有较好的社会效益。

1、本项目所在位置属于株洲经开区，经济社会发展水平相对落后，城市基础设施不齐全，周边人民群众主要以工业人口为主。本项目的实施，能改善株洲经开区的创业、就业、投资环境，提高公共基础设施等要素的保障能力，改善城市基础设施条件。项目的建设，带动产业发展，创造就业机会，促进园区乃至株洲经开区人民群众收入的增长，提高周边人民群众的生活水平。

2、标准化厂房的建设将会为外来投资企业解决一次性投入过大，基础设施建设周期过长等问题，使企业能够根据市场的变化，通过租赁厂房等方式，迅速组织生产，吸引外来投资者来园区落户。

3、本项目建成布局合理，功能完善，以厂房为主，集行政办公、生活服务为一体的标准化厂房，厂房面积达四万多平米，有利于提高土地利用率。因此，项目的建设是株洲经开区产业结构调整升级和提高工业园土地利用率的需要。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目作为政府投资项目，经本级人民政府与相关主管部门审核，前期工作手续，即可行性研究批复、用地预审、选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地批准书、土地使用权证、环境影响评价、施工许可证等主要工程项目建设环节的审批工作已经完成，相关投资已经纳入株洲经开区年度投资计划与预算范畴，符合政府投资、国家建筑工程相关法规要求。另外，本项目主要建设内容为标准厂房等，不涉及特许经营内容，不包含 PPP 投资模式等。

本项目现已处于施工阶段，各项手续齐全，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 17,500.00 万元，计划申报政府专项债券金额 9,200.00 万元，占比 52.57%。项目计划投资包含建设标准厂房等具有收益性的建设内容，能够实现对项目债券资金的全覆盖，确保专项债用于收益性建设工程。另外，项目预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.30 倍，还本付息违约风险较小。因此，本项目 9,200.00 万元需求额度具有合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据本项目《地方政府专项债券申报项目实施方案（含事前绩效评估）》显示，从项目建设必要性与满足公益性角度皆符合专项债申请要求。

本项目效益指标计算精确，深度合理。项目实施具有良好的经济效益、社会效益、生态效益，项目建成后对区内能产生

可持续的正面印象，与周边社会环境互适性良好，与现实需求相匹配，且各项指标值科学合理。

（六）项目存续期

项目建设期为 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，试运营完毕后自 2028 年 7 月开始投入运营。根据《民用建筑设计通则(试行)》，一般认为按民用建筑的主体结构确定的建筑耐久年限分为四级：一级耐久年限为 100 年以上，适用于重要的建筑和高层建筑(指 10 层以上住宅建筑、总高度超过 24 米的公共建筑及综合性建筑)；二级耐久年限为 50~100 年，适用于一般建筑；三级耐久年限为 25~50 年，适用于次要建筑；四级耐久年限为 20 年以下，适用于临时性建筑，其中耐久年限即工程合理使用年限。本项目建设内容以一般性建筑与次要建筑为主，先阶段根据工程使用寿命预计项目存续期为次要建筑合理使用年限 20 年，即自 2028 年 7 月至 2047 年 12 月。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标	项目主要建设内容包括单层及多层厂房、配套用房、道路等配套基础设施，为株洲北斗应用与信息技术产业提供研发、生产及配套。项目总用地面积33336m ² （约50亩），总建筑面积48291.4m ² ，其中：单层厂房14000m ² 、多层厂房21075.36m ² 、配套用房5174.36m ² 、地下室8041.68m ² ；配套道路1.53km，停车位296个，以及给排水、供电、消防等基础设施。				
	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	用地面积	33336平米	33336平米
			总建筑面积	48291.4平米	48291.4平米
		质量指标	工程质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	2年	≤2年
		成本指标	项目总投资	17500万元	≤17500万元
		经济效益指标	经营收入	28,140.90万元	>28,140.90 万元

项目绩效指标	效益指标	社会效益指标	区域经济	区域经济影响	促进区域 经济水平
			区域产业	区域产业影响	促进区域产 业发展
			居民就业	居民就业影响	增加居民就业
		生态效益指标	生态环境	生态环境影响	改善园区生 态环境
		可持续影响指标	片区发展	片区发展影响	推进片区发展
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	社会公众对园区环境满意度	90%	≥90%
			服务对象对园区服务满意度	90%	≥90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、项目投资概算依据

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目投资概算依据如下：

建筑安装工程费编制依据：

1) 计价依据：湘建建〔2024〕19号中湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准；2020年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）》为计价依据。

2) 人工、机械费根据湘建建〔2024〕19号；湘建价[2022]146

号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》的通知调整，湘建价建〔2024〕20 号湖南省建设工程造价管理总站关于发布 2024 年湖南省建设工程人工费指数的通知。

3）主要材料价格：根据株洲建设工程造价管理站《关于发布株洲地区二 0 二四年 11～12 月建设工程材料预算单价的通知》和市场行情调整。

4）取费标准：湘建建〔2024〕19 号；湘建价[2022]146 号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》的通知。

工程建设其他费用编制依据：

1）建设单位服务费：财建[2016]504 号；

2）工程监理费：参照湖南省物价局省建设厅关于转发国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知湘价服

[2007]76 号；

3）勘测设计费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文关于发布《工程勘察设计费收费管理规定》的通知；

4）前期工作咨询费：参照国家计委计价格[1999]1283 号文关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

5）工程量清单编制及计价、工程结算编制、工程量清单审查费：根据湘价服[2009]81 号湖南省物价局关于印发《湖南省建

设工程造价咨询服务收费管理办法》通知；

6) 招标代理费：参照国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知发改价格[2011]534号；国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号；

7) 工程交易服务收费：湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知湘发改价服[2019]366号；

8) 场地准备及临时设施费：根据建标[2007]164号，按建安工程费的0.5%计取；

9) 水土保持设施补偿费：根据湘发改价服[2017]534号《关于降低2017年度涉企行政事业性收费标准的通知》水土保持设施补偿费按1.0元每平方米计取；

10) 水土保持方案编制费：根据湘价服[2013]134号湖南省物价局、湖南省水利厅关于《公布水利系统服务性收费项目和标准》的通知以及根据湘价服[2009]81号湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》通知；

11) 株洲市财政局、株洲市发展和改革委员会关于规范市本级政府投资项目工程建设其他费用预算支出控制标准的通知株财发[2023]2号计算。

2、项目投资概算具体情况

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总投资17,500.00万元，其中：工程费用12640万元，工程建设

其他费用 3049 万元，预备费 1380 万元，建设期利息 431 万元。

项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表（概算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	合计	备注
一	工程费用			12640	
(一)	新建厂房			6324	
(二)	配套服务用房			1118.97	
(三)	地下室			1717.22	
(四)	设备购置			240	
(五)	室外工程及其他			609.77	
(六)	配套道路			2630.04	
二	工程建设其他费用			3049	
1	土地费用	亩	50	1500	
2	建设单位管理费			145.6	财建[2016]504号
3	施工监理服务费			177.23	湘价服[2007]76号；株财发[2023]2号
4	建设项目前期工作咨询费			19	计价格[1999]第1283号；株财发[2023]2号；
5	工程勘察、测量费			57.3	计价格[2002]10号；株财发[2023]2号
6	工程设计费			270.08	计价格[2002]10号；株财发[2023]2号
7	工程量清单及计价编制费			21.65	湘价服[2009]81号；株财发[2023]2号

8	结算编制费			18.88	湘价服[2009]81号；株财发[2023]2号
9	招标代理服务费			19.86	计价格[2002]1980号；株财发[2023]2号
10	建设工程交易服务收费			2	湘发改价费规[2024]292号
11	水土保持咨询服务费			9.6	湘价服〔2013〕134号； 株财发[2023]2号
12	城市基础设施配套费	m2	48291.4	628.27	
13	水土保持设施补偿费	m2	33336.1	3.33	
14	环境影响评价费			6	计价格[2002]125号；湘价服[2013]131号； 株财发[2023]2号
15	场地准备及临时设施费			65.46	本项目计 0.5%
16	工程保险费			39.28	本项目计 0.3%
17	工程质量检测费			65.46	本项目计 0.5%
三	预备费			1380	
1	基本预备费			690	(一+二-土地费用)*5%
2	价差预备费			690	(一+二-土地费用)*5%
四	建设期利息			431	
五	工程概算合计			17500	(一+二+三+四)

项目投资构成情况表（估算表）

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价 (元)	备注
一	工程费用	10926	2320	325		13571				
(一)	建筑工程	7771	2102	325		10198				
1	主体建筑	7770.94				7770.94				
1.1	单层厂房	2240.00				2240.00	m²	14000	1600	
1.2	多层厂房	3582.81				3582.81	m²	21075.36	1700	
1.3	配套用房	983.13				983.13	m²	5174.36	1900	含装修
1.4	地下室	965.00				965.00	m²	8041.68	1200	
2	室内给排水		603.72			603.72				
2.1	室内给水		178.88			178.88	m²	44720.22	40	
2.2	室内消防给水		290.68			290.68	m²	44720.22	65	
2.3	室内排水		134.16			134.16	m²	44720.22	30	
3	电气工程		1498.12	12.00		1510.12				
3.1	电源、变配电设备及安装		469.56			469.56	m²	44720.22	105	
3.2	照明及安装		335.40			335.40	m²	44720.22	75	
3.3	网络通讯工程		290.68			290.68	m²	44720.22	65	

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价 (元)	备注
3.4	火灾自动报警及控制系统		402.48			402.48	m²	44720.22	90	
3.5	ups 及电泳防护系统			12.00		12.00	套	1	120000	
4	设备购置及安装			313.23		313.23				
4.1	厂房通风			105.23		105.23	m²	35075.36	30	
4.2	电梯			208.00		208.00	台	8	260000	
(二)	室外及配套工程	444	218	0		662				
1	铺装硬化	158.08				158.08	m²	9880.05	160	
2	区内道路	168.48				168.48	m²	6240.03	270	
3	生态环境工程	91.52				91.52	m²	8320.04	110	
4	供配电系统		145.60			145.60	m²	20800.10	70	
5	室外给排水		72.80			72.80	m²	20800.10	35	
6	土石方工程	26.25				26.25	m³	7722.04	34	
(三)	配套道路	2711				2711				
1	配套道路	2710.80				2710.80	m²	20080	1350	
二	工程建设其他费用				3084	3084				
1	土地费用				1500	1500	亩	50	30	
2	建设单位管理费				193.50	193.50				财建〔2016〕504号
3	工程勘察费				65.14	65.14				计价格[2002]10号

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价 (元)	备注
4	工程设计费				278.85	278.85				计价格[2002]10号
5	工程监理服务费				196.71	196.71				湘价服〔2007〕76号
6	可研报告编制费				19.32	19.32				计价格[1999]1283号，（2000）湘价房字第95号
7	工程交易服务费				2.00	2.00				湘发改价费〔2019〕366号
8	工程量清单及清单计价编制费				20.96	20.96				湘价服[2009]81号文
9	结算编制费				17.63	17.63				湘价服[2009]81号文
10	招标代理费				16.17	16.17				计价格[2002]1980号，发改价格[2011]534号
11	场地准备费及临时设施费				67.86	67.86				建标[2007]164号
12	工程保险费				40.71	40.71				建标[2007]164号
13	工程质量检测费				23.75	23.75				湘价服[2009]186号
14	水土保持方案编制费				9.60	9.60				湘价服〔2013〕134号
15	相关报建费				631.60	631.60				
15.1	水土保持设施补偿费				3.33	3.33	m²	33336.10	1.00	湘发改价费〔2017〕534号
15.2	城市基础设施配套费				628.27	628.27	m²	48291.40	130.10	株财函【2018】21号
三	预备费用				1515	1515				
1	基本预备费				757.45	757.45				（一+二-土地费）*5%
2	涨价预备费				757.45	757.45				（一+二-土地费）*5%
四	建设期利息				431	431				

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他费用	合计金额 (万元)	单位	数量	单价 (元)	备注
五	总投资					18601				

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。

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总投资金额为 17,500.00 万元,2025 年计划投资 4,050.00 万元。分年投资计划具体如下表所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	17,500.00	0.00	4,050.00	13,450.00

其中, 2025 年月度投资计划如下表所示:

2025 年度项目投资分月计划表

单位: 万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4050.00	4,050.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	4,000.00

(二) 资金筹措方案

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 17,500.00 万元,其中:用于项目支出的财政资金 8,300.00 万元,占投资总额的 47.43%;拟申请发行政府专项债券资金 9,200.00 万元。本次申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万

元，未来计划发行政府专项债券资金 5,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	17,500.00	8,300.00	0.00	4,000.00	0.00	5,200.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目收入主要来源于标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入。

本项目形成的资产为国有资产，由资产所有人自主运营，运营方式为出租为主，项目运营产生的专项收入纳入财政预算管理。

收入的预测依据和单价情况如下：

1.标准化厂房出租收入

（1）经营方式

标准厂房预计 2027 年 12 月新建完成，2028 年 7 月计划投入使用，标准化厂房面积总计 35,075.36 m²。按照项目业

主经营计划，标准厂房运营方式全部采用为出租形式。

项目位于株洲经开区工业园区，人口众多，区域优势较大，参考周边已投入运营项目初期已实现出租率在 80%左右，本项目标准厂房运营期第一年起，出租率按照当年可出租面积的 70%计算，后续年份年份按照项目预计招商引资进度，每年增长 5%，直至稳定在 90%。

工业基因的数字突变

自2023年7月18日正式开园以来，天元工业软件园已吸引27家工业软件企业入驻，核心区企业入驻率达80%。产业突围的深层逻辑藏在株洲的工业基因里。



天元工业软件园效果图

(2) 出租价格

参考株洲市区域内其他类似项目价格，项目周边厂房出租价格为 30-33 元/m²，因本项目为国有性质标准厂房，对当地产业发展具有扶持意义，结合本项目于 2028 年进入运营，按照谨慎性原则，出租单价为运营期第一年 25 元/m²·月。考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。

同类标准厂房市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
----	------	---------------------------	------

1	石峰区田心高科园	30.0	株洲 58 同城网
2	栗雨工业园	30.0	株洲 58 同城网
3	天元区汽配园	33.0	株洲 58 同城网




出租石峰田心高科园8000平方独立工业园

10-27

石峰-田心
田心高科园

8000m²
建筑面积

1元/m²/天
24万/月



找合租，现在在做的是钣金厂，可以一起合伙做生意

11-11

天元-栗雨湖

株洲市天元区万富路与万仙路交叉口往西约140米

2000m²|可分租
建筑面积

1元/m²/天
6万/月



汽配园区规范厂房，有物业统一管理。

2022-11-15

株洲-天元

株洲市天元区湘芸中路

1350m²|可分租
建筑面积

1.1元/m²/天
4.46万/月

2.配套用房出租收入

出租价格按照株洲市各产业园办公用房出租可比价格进行测算，具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	动力谷	1.29	株洲 58 同城网
2	大汉惠普产业园	1.33	株洲 58 同城网
3	大汉惠普产业园	1.00	株洲 58 同城网
	均价	1.20	

(出租) 万丰湖旁 动力谷大厦 湖景写字楼 停车方便 交通便利

生成房源报告

纯写字楼 新房 价格可面议 随时可看 租金含发票 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-09-17 76人已浏览



1.29 元/m²/天 3.07万/月 (价格可面议)

792.26m²

建筑面积

77-153个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼 盘: 动力谷大厦

地 址: 天元区 - 栗雨湖 动力谷大厦-株洲市天元区

地图



于育龙 ★★★★★

(出租) 天元区千平精装写字楼 豪华装修 带办公品优惠价出租

生成房源报告

☆

纯写字楼 精装修 可注册 更新于2021-11-01 23人已浏览



1.33 元/m²/天 5万/月

轻松买铺

1250m²

建筑面积

167-333个

推荐工位数

豪华装修

装修程度

楼 盘: 惠普软件产业园

地 址: 天元区 - 滨江一村 湖南省株洲市天元区黄河...

地图



张晟龙 ★★★★★

株洲市华耀房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91430211MA4PDRUW46



电话联系TA



(株洲旺铺012) 层高5米写字楼出租

广告

天元-工业大学新校区 | 大汉惠普信息产业园 | 可容纳55-110工位

商业综合体 高区(共1层)

冯涛 同城旺铺

600 m² | 可分割

建筑面积

1元/m²/天

1.8万/月

免租1个月 商业综合体 免费车位 随时入驻 随时可看 转让费可面议

本项目建设配套用房建筑面积为 5174.36 m²，项目周边同类型项目平均出租单价约为 1.20 元/m² · 天，考虑到本项目为国有性质写字楼，具有地方产业发展扶持意义，因此预测配套用房的出租价格暂按低于市场均价的单价考虑，即

1.00 元/m²·天。考虑株洲市近年 GDP 达到 5.5%至 6%左右，且参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，拟定单价每年上涨 1.5%。出租率方面，作为与园区厂房运营直接挂钩的办公用房，运营期第一年出租率参考厂房，但考虑到本项目配套用房面积有限，供需关系相对紧张，预计出租率增长高于厂房，后续年度按每年增长 10%计算，直至稳定在 90%。

3.停车位收费收入

停车车位数：停车位共 296 个。根据《株洲市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》（发布于 2025 年 4 月 4 日）及此前交通运输数据，株洲市私人汽车保有量约为 105 万辆，本项目建成后作为株洲市著名的产业基地之一，预计将吸引大批企业及个人入驻，根据项目培育情况，拟定运营期第 1 年负荷率为 60%，逐年递增 10%直至 80%；

租赁单价：根据《株洲市机动车停放服务收费实施细则》要求，项目道路停车位及公共停车场停车收费按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按照 1 小时计费，收费时段为 7 点至 22 点，上不封顶，本项目一天暂按 30 元封顶。商业场所配套停车场（或泊位）、企业单位停车场、商业投资

专业停车场等场所停车服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者自主确定。结合单个停车位车辆周转率分析，采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对本项目停车位的日收费收入进行测算。具体计量如下表，地上停车场预计收费在 24.2 元/个·天。结合本项目的所处位置，本项目保守估计，项目停车场每个车位收费预测为 20 元/天，参考全国居民消费价格（CPI）3% 的调控目标，拟定单价稍低于 CPI 指标，拟定单价每年上涨 1.5%。一年按 360 天计算。

株洲市发展和改革委员会关于印发《株洲市机动车停放服务收费实施细则》的通知

株洲市机动车停放服务政府指导价最高收费标准			
[公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，两轮摩托车（含电动车）按不超过小车标准四分之一收取。（夜间是指晚上 22: 00 至第二天早上 7: 00）]			
1、道路临时停车泊位最高收费标准			
计费单位	自动计时收费标准		人工值守收费标准
每车位	按每 10 分钟计时收费，每 10 分钟 1 元，不足 10 分钟，按 10 分钟计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。	按小时计时收费，每小时 5 元，不足 1 小时的按 1 小时计费。
备注： 1.道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 2.道路临时停车泊位停车 30 分钟以内（含 30 分钟）免予收费，超过 30 分钟则前 30 分钟一并收费。			

地上停车场收费计量表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
白天收入测算（7:00~次日 22:00）					
1	1h 以内	0	16.00%	3	0
2	1-2h	5	25.00%	4	5.0
3	2-3h	10	20.00%	3	6.0
4	3-4h	15	8.00%	3	3.6
5	4-5h	20	6.00%	2	2.4
6	5-6h	25	6.00%	1	1.5
7	6-7h	30	6.00%	1	1.8
8	7-8h	30	4.00%	1	1.2
9	8-9h	30	4.00%	1	1.2
10	9-10h	30	2.00%	1	0.6
11	10-11h	30	2.00%	1	0.6
12	11-12h	30	1.00%	1	0.3
夜晚停车不收费（22:00~次日 7:00）					
合计					24.2

（二）项目预期收入预测

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目建设期为 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，测算运营期为 2028 年 7 月至 2045 年 12 月，按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 28,140.90 万元，项目各年度收入详见下表：

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年 7 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准厂房出租收入	21,462.06	427.22	929.20	1,006.01	1,084.92	1,165.97	1,183.46	1,201.21	1,219.23	1,237.52
	面积 (m ²)	-	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价 (元/m ² ·月)	-	29.00	29.44	29.88	30.32	30.78	31.24	31.71	32.19	32.67
	出租率	-	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	配套用房出租收入	3,313.67	65.20	151.26	172.72	175.31	177.94	180.61	183.31	186.06	188.86
	面积 (m ²)	-	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价 (元/m ² ·天)	-	1.00	1.02	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11	1.13
	出租率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	-		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
3	停车位收入	3,365.16	63.94	151.42	175.65	178.28	180.96	183.67	186.43	189.22	192.06
	停车车位数 (个)	-	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单价 (元/个·天)	-	20.00	20.30	20.60	20.91	21.23	21.55	21.87	22.20	22.53

	使用率	-	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		28,140.90	556.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	标准厂房出租收入	1,256.08	1,274.92	1,294.05	1,313.46	1,333.16	1,353.16	1,373.46	1,394.06	1,414.97
	面积 (m ²)	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36	35,075.36
	单价 (元/m ² ·月)	33.16	33.66	34.16	34.67	35.19	35.72	36.26	36.80	37.35
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
2	配套用房出租收入	191.69	194.56	197.48	200.44	203.45	206.50	209.60	212.74	215.94
	面积 (m ²)	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36	5,174.36
	单价 (元/m ² ·天)	1.14	1.16	1.18	1.20	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增长比例	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
3	停车位收入	194.94	197.87	200.84	203.85	206.91	210.01	213.16	216.36	219.60

	停车车位数 (个)	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
	平均收费单 价 (元/ 个·天)	22.87	23.21	23.56	23.91	24.27	24.64	25.00	25.38	25.76
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计		1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51

（三）项目预期成本预测

根据市场可比案例，株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目的主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1.经营成本

根据市场可比案例，主要包括管理费用、营业费用等。株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总经营成本在债券存续期内合计为 5,473.32 万元。具体分析如下：

（1）工资及福利费。因项目预计共需要相关工作人员 21 人。根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 6.10 万元/年计算，以后每年按 2%增长。

岗位	平均工资	备注
2022 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	55780 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年人均工资	60277 元/年	来自湖南省统计局
2024 年中部地区城镇私营单位就业人员年人均工资	57363 元/年	来自国家统计局

表4 2024年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
区 域	2024年	2023年	名义增长率
合 计	69476	68340	1.7
东部地区	77585	76017	2.1
中部地区	57363	56496	1.5
西部地区	60047	59037	1.7
东北地区	53058	51622	2.8

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60277元

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-19 字体大小： A+ A A- | 打印本页

2023年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60277元，比上年增加4497元;名义增长^[2]8.1%，增速高于上年5.7个百分点；扣除价格因素实际增长7.8%，高于上年7.1个百分点。

2022年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2023-05-22 字体大小： A+ A A- | 打印本页

单位：元，%		
行 业	2022年	增长
总 计	55780	2.4
农、林、牧、渔业	40399	-2.2

（2）维护修理费。参照类似项目取值，按照项目工程费用的 0.5%计。

维修费用取费参考

项目	洪江市（省级）高新区标准厂房及基础设施建设项目	古丈县新材料产业园配套基础设施建设项目（一期）	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
维护修理费	按工程费用的 0.5%测算	按工程费用 0.5%测算	按工程费用的 0.5%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(3) 管理费用及其他费用：主要为管理费用和修理维护费的缺口补充，参考其他类似案例，按每年的运营收入的3%估算。

管理及其他费用取费参考

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%测算	按收入的 2%计提

注：信息来源于中国债券信息网

(4) 营业费用：营销费用主要为运营期内的广告推广等。按年收入的 3%考虑。

营业费用取费参考

序号	项目名称	管理费取值
1	湖南林业（会同）现代产业园二期及配套基础设施项目	经营性收入的 0.5%
2	岳阳临湘市工业园区（滨江片区）基础设施建设项目	经营收入的 1%
2	株洲国家高新区·金山科技工业园配套基础设施建设项目	经营性收入的 0.5%

注：信息来源于中国债券信息网

2.相关税费

(1) 增值税：增值税：本项目的收入分别按照增值税率 6%、9%计列；项目运营成本按照增值税率 6%计列。建筑施工增值税按项目总投资扣除财务费用为基数计算增值税，作为可抵扣的进项税额，用于抵扣运营期应纳增值税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费。

（3）房产税：根据不动产出租收入的12%计算房产税。

债券存续期内，项目预计总成本为10,022.90万元。具体如下：

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2028 年 7 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	5,473.32	129.03	267.77	277.74	285.45	293.35	297.50	301.72	306.02	310.40	314.85
营销费用	844.23	16.69	36.96	40.63	43.16	45.75	46.43	47.13	47.84	48.55	49.28
工资及福利	2,678.87	64.05	130.66	133.28	135.94	138.66	141.43	144.26	147.15	150.09	153.09
维修费用	1,106.00	31.60	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
管理及其他费用	844.23	16.69	36.96	40.63	43.16	45.75	46.43	47.13	47.84	48.55	49.28
二、税费	4,549.58	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	227.39	332.77
增值税	1,407.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.20	142.00
销项税额	2,431.73	48.15	106.33	116.62	124.12	131.81	133.79	135.79	137.83	139.90	142.00
进项税额	1,024.14	48.15	106.33	116.62	124.12	131.81	133.79	135.79	137.83	89.70	0.00
税金及附加	168.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.02	17.04
房产税	2,973.09	59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	171.17	173.73
合计	10,022.90	188.12	397.43	419.19	436.68	454.62	461.19	467.86	474.65	537.78	647.62

续上表

项目类型	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、运营成本	5,473.32	319.39	324.02	328.73	333.52	338.41	343.38	348.44	353.60
营销费用	1,349.64	50.02	50.77	51.53	52.31	53.09	53.89	54.69	55.52
工资及福利	4,682.21	156.15	159.28	162.46	165.71	169.03	172.41	175.85	179.37
维修费用	1,608.74	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20	63.20
管理及其他费用	2,249.41	50.02	50.77	51.53	52.31	53.09	53.89	54.69	55.52
二、税费	8,145.87	337.76	342.83	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86
增值税	2,804.73	144.13	146.29	148.48	150.71	152.97	155.26	157.59	159.96
销项税额	3,950.43	144.13	146.29	148.48	150.71	152.97	155.26	157.59	159.96
进项税额	1,145.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	336.57	17.30	17.55	17.82	18.09	18.36	18.63	18.91	19.19
房产税	5,004.57	176.34	178.98	181.67	184.39	187.16	189.97	192.82	195.71
合计	10,022.90	657.15	666.84	676.70	686.71	696.89	707.24	717.76	728.46

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 28,140.90 万元，总成本费用 10,022.90 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 18,117.99 万元。

（二）项目融资还本付息情况

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目总投资金额为 17,500.00 万元，拟申请政府专项债券 9,200.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万元，发行期限 20 年，未来拟发行专项债券 5,200.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 11 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.58%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑项目融资情况，株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 12 月	0.00	4,000.00		4,000.00	0.00	0.00
2026 年 3 月	4,000.00	5,200.00		9,200.00	0.00	0.00

2026 年 6 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2026 年 9 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2026 年 12 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2027 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2028 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2029 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2030 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2031 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2032 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2033 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2034 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2035 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2036 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2037 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2038 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2039 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2040 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2041 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2042 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2043 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2044 年	9,200.00			9,200.00	237.36	237.36
2045 年 3 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2045 年 6 月	9,200.00			9,200.00	51.60	51.60
2045 年 9 月	9,200.00			9,200.00	67.08	67.08
2045 年 12 月	9,200.00		4,000.00	5,200.00	51.60	4,051.60
2046 年 3 月	5,200.00		5,200.00	0.00	67.08	5,267.08
合计		5,200.00	9,200.00		4,747.20	13,947.20

（三）项目融资平衡情况

株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施

项目项目偿债资金来源为标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 18,117.99 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目	18,117.99	9,200.00	13,947.20	1.30

同时，株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.30	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.30	1.23

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 1.10，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 1.23，仍然能

通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			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	45,640.90	4,050.00	8,000.00	6,006.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44
1.1	资本金	8,300.00	50.00	2,800.00	5,450.00								
1.2	债券资金 流入	9,200.00	4,000.00	5,200.00									
1.3	运营收入	28,140.90			556.35	1,231.88	1,354.38	1,438.51	1,524.87	1,547.74	1,570.96	1,594.52	1,618.44
1.4	回收固定 资产余值	0.00											
1.5	流动资金 回收	0.00											
2	现金流出	40,995.38	4,050.00	8,000.00	5,638.12	634.79	656.55	674.04	691.98	698.55	705.22	712.01	775.14
2.1	建设投资	17,500.00	4,050.00	8,000.00	5,450.00								
2.2	运营成本	5,473.32			129.03	267.77	277.74	285.45	293.35	297.50	301.72	306.02	310.40
2.3	税金及附 加	4,549.58			59.09	129.65	141.45	151.23	161.27	163.69	166.14	168.64	227.39
2.4	运营期利 息	4,272.48				237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36
2.5	债券本金	9,200.00											
3	净现金流 量					597.09	697.83	764.47	832.89	849.19	865.73	882.51	843.30
4	累计净现 金流量					597.09	1,294.92	2,059.40	2,892.28	3,741.48	4,607.21	5,489.72	6,333.01

续上表

序号	项目	运营期										2046 年
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	现金流入	1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51	0.00	0.00
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,642.71	1,667.36	1,692.37	1,717.75	1,743.52	1,769.67	1,796.22	1,823.16	1,850.51	0.00	0.00
1.4	回收固定资产余 值											
1.5	流动资金回收											
2	现金流出	884.98	894.51	904.20	914.06	924.07	934.25	944.60	955.12	965.82	237.36	9,200.00
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	314.85	319.39	324.02	328.73	333.52	338.41	343.38	348.44	353.60	0.00	0.00
2.3	税金及附加	332.77	337.76	342.83	347.97	353.19	358.49	363.86	369.32	374.86	0.00	0.00
2.4	运营期利息	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	237.36	
2.5	债券本金										4,000.00	5,200.00
3	净现金流量	757.73	772.84	788.16	803.70	819.45	835.42	851.61	868.03	884.68	-237.36	-9,200.00
4	累计净现金流量	7,090.75	7,863.59	8,651.75	9,455.44	10,274.89	11,110.31	11,961.92	12,829.96	13,714.64	13,477.28	4,277.28

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，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可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目进度进行监督管理。

七、还款保障措施

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

收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南株洲经济开发区管理委员会，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理的工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是湖南云龙大数据产业新城建设经营

有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是湖南云龙大数据产业新城建设经营有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《株洲市 2025 年政府专项债券株洲北斗应用与信息技术产业示范基地配套基础设施项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲经济开发区管理委员会



2025 年 12 月 12 日