# 2026年湖北省政府专项债券
# 武汉车都城发置业有限公司1MA项目
# 收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年05月

# 目 录

一、项目概述 ..... 1

二、评估分析 ..... 2

1．资金充足性 ..... 3

1.1 投资估算 ..... 3

1.2 资金筹措 ..... 5

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 ..... 5

1.4 小结 ..... 7

2．资金稳定性 ..... 8

三、风险分析 ..... 8

四、评估结论 ..... 8

附件一：财政计提测算表 ..... 10

附件二：债券还本付息表 ..... 11

附件三：现金流量模拟测算表 ..... 12

附件四：压力测试表 ..... 13

# 2026年湖北省政府专项债券
# 武汉车都城发置业有限公司1MA项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第039号

我们接受委托，对武汉车都城发置业有限公司1MA项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

## 一、项目概述

**1、项目名称：**武汉车都城发置业有限公司1MA项目（以下简称“本项目”）。

**2、项目单位：**武汉市土地整理储备中心

**3、项目建设内容**

本次土地储备实施范围内包含1宗存量闲置土地，总用地面积42756.40平方米（折合64.13亩）。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

**4、项目建设期**

本项目自项目启动至供地完成预计为2025年11月-2027年10月，共计2年。项目建设期1年，2026年完成土地出让。

**5、项目属性**

本项目投向领域为土地储备-收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6、项目现状

本项目已取得《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕54号）；地块标识码为42012025R000597。

（1）占地面积：项目范围内包含1宗存量闲置土地，项目占地总面积为42756.40平方米（折合64.13亩）。

（2）地块概况：项目内为存量闲置土地，宗地总面积42756.40平方米，土地用途为城镇住宅用地，建筑总面积不大于102615平方米，容积率不高于2.4。

| 序号 | 地块名称 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 税费（万元） | 企业成本价（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1MA地块 | 位于武汉经济技术开发区1MA地块内 | 城镇住宅用地 | 武汉车都城发置业有限公司 | 4.275640 | 2022年9月29日 | 出让 | 82279 | 2523.27 | 84802.27 | 企业因资金问题，无力开发 |

7、项目规划指标

| 地块名称 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 |
|---|---|---|---|
| 1MA地块 | 42756.40 | 城镇住宅用地 | ≤2.5 |

二、评估分析

2025年3月4日自然资源部 财政部印发自然资发〔2025〕45号《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（以下简称“通知”），提出做好资金和收益的综合平衡。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉车都城发置业有限公司1MA项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

## 1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.31〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.32〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

### 1.1 投资估算

1.1.1 收储费用

项目收储土地总面积为 42756.40 平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH（WJK）-2022-00016），该地块出让总面积 4.28 公顷（折合 64.13 亩），规划总建筑面积为 102615 平方米，土地出让总价款为 82279 万元。另据《不动产权证书》（鄂（2023）武汉市经开不动产权第 0040650 号），实测土地面积为 42756.40 平方米。结合相关凭证，1MA 地块已缴纳地价款 82279 万元，契税 2468.37 万元，印花税 20.57 万元，土地使用税 34.33 万元，土地成本共计 84802.27 万元。

根据《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。根据政策要求，暂定基础价格下调幅度原则上不得低于 10%。

本项目企业土地成本为 84802.27 万元，土地评估价格为 77987.40 万元，就低确定收地基础价格为 77987.40 万元。本次土地收购成本按照收地基础价格（77987.40 万元）下调 10%，即 70189.00 万元计算。

1.1.2 前期费用

根据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017 号），评估费用暂按 10 万元计取。

根据关于印发《会计师事务所服务收费管理办法》的通知（发改价格〔2010〕

196 号），结合项目实际情况，审计费用按照收储费用的 0.24%进行计算。

1.1.3 基本预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的 6%进行计算。

1.1.4 债券发行期限及利息

2025 年已发行债券 28,400.00 万元，发行利率为 1.50%，发行期限 1 年；2026 年拟发行 26,600.00 万元，债券发行设定期限为 1 年期，债券发行利率按照中国债券信息网公布的 1 年期国债近 5 日平均利率水平 1.26%（2026 年 3 月 26 日），上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.51%，按年付息、到期一次性还本。

1.1.5 发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

综上所述，项目总投资成本为 75,570.88 万元，具体项目总投资估算明细如下表 1 所示：

**表 1：项目总投资估算表**

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | 70189.00 | 15189.00 | | 55000.00 | | |
| 1 | 补偿价款 | 70189.00 | 15189.00 | | 55000.00 | | |
| 二 | **前期费用** | 182.59 | 182.59 | | 0.00 | | |
| 1 | 评估费用 | 14.14 | 14.14 | | 0.00 | | |
| 2 | 审计费用 | 168.45 | 168.45 | | 0.00 | | |
| 三 | **预备费** | 4316.63 | 4316.63 | | 0.00 | | |
| 四 | **静态总投资** | 74688.22 | 19688.22 | | 55000.00 | | |
| 五 | **建设期财务费用** | 882.66 | 882.66 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 827.66 | 827.66 | | 0.00 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 55.00 | 55.00 | | 0.00 | | |
| 六 | 项目投资合计 | 75570.88 | 20570.88 | | 55000.00 | | |

### 1.2 资金筹措

本项目总投资 75,570.88 万元，其中 20,570.88 万元为财政安排资金，55,000.00 万元为地方政府专项债券，发行计划如下表 2 所示：

**表 2： 债券发行计划表**

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率 | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 28400.00 | 28400.00 | 1 | 1.50% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 | 26600.00 | 0 | 1 | 1.51% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 合计 | 55000.00 | 28400.00 | | | | |

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

**表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、投资合计 | | **37463.81** | **37705.41** | **401.66** | **75570.88** |
| 1 | 收储费用 | 35094.50 | 35094.50 | 0.00 | 70189.00 |
| 2 | 前期费用 | 182.59 | 0.00 | 0.00 | 182.59 |
| 3 | 预备费 | 2158.32 | 2158.31 | 0.00 | 4316.63 |
| 4 | 财务费用 | 0.00 | 426.00 | 401.66 | 827.66 |
| 5 | 发行费用 | 28.40 | 26.60 | 0.00 | 55.00 |
| 二、资金筹措合计 | | **37463.81** | **37705.41** | **401.66** | **75570.88** |
| 1 | 财政安排资金 | 9063.81 | 11105.41 | 401.66 | 20570.88 |
| 2 | 专项债券 | 28400.00 | 26600.00 | 0.00 | 55000.00 |

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内可以达到融资平衡。

### 1.3 项目预期收益与融资平衡测算

#### 1.3.1 项目预期收入测算

本项目预期收入为土地出让收入，根据评估得出土地当前时点供应价格，详

湖北正大会计师事务有限责任公司
报告专用章

见下表：

| 地块名称 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 土地出让单价（元/㎡） | 土地出让单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1MA 地块 | 42756.40 | 城镇住宅用地 | ≤2.5 | 19000 | 1266.67 |

地价走势及增幅结合政策分析及中国地价指数进行判断，综合考虑武汉经济技术开发区（汉南区）土地市场的情况，本项目城镇住宅用地地价不设增长率。项目预计 2026 年底之前完成出让。供地时点项目总地价 81,237.16 万元。

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 年度出让面积（公顷） | 0.00 | 4.27564 | 4.27564 |
| 出让地块单价（万元/亩） | 1266.67 | 1266.67 | / |
| 年度出让收入合计 | 0.00 | 81237.16 | 81237.16 |

### 1.3.2 项目预期成本测算

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别为 41 元）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”，各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益基金

本项目根据缴款进度，按照2.5%计提。

综上测算，各项财政计提合计为8,370.98万元，具体计提明细详见附件一。

**1.3.3 项目收益测算**

本项目收益=土地出让价款81,237.16万元-政府财政计提8,370.98万元=72,866.18万元。

**1.3.4 项目收益与融资平衡测算**

项目总投资75,570.88万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入81,237.16万元，扣除财政计提8,370.98万元，预计用于资金平衡的项目收益为72,866.18万元，累计支付债券本息55,827.66万元。本项目资金覆盖倍数详见下表4所示：

**表4：项目收益与融资平衡测算表**

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 75,570.88 | 72,866.18 | 55,000.00 | 827.66 | 1.31 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.31〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到1.32〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

**1.4 小结**

综上，本次申请发行的武汉车都城发置业有限公司1MA项目专项债券存续期

内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2. 资金稳定性

武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

## 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.31 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 05 月 27 日

（本页无正文）

附件　1. 财政计提测算表

2. 债券还本付息表

3. 现金流量模拟测算表

4. 压力测试表

## 附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 计提基数 | 计提比例 | 计提金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地出让业务费 | 11,048.16 | 2% | 220.96 |
| 农业土地开发费 | 175.30 | 15% | 26.30 |
| 廉租住房资金 | 81,237.16 | 2.50% | 2,030.93 |
| 农田水利建设资金 | 81,237.16 | 2.50% | 2,030.93 |
| 教育资金 | 81,237.16 | 2.50% | 2,030.93 |
| 国有土地收益基金 | 81,237.16 | 2.50% | 2,030.93 |
| 合计 | | —— | 8,370.98 |

# 附件二：债券还本付息表

## 债券还本付息表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 期初专项债券余额 | - | 28,400.00 | 26,600.00 | |
| 2 | 专项债券发行 | 28,400.00 | 26,600.00 | - | 55,000.00 |
| 3 | 利息支出 | - | 426.00 | 401.66 | 827.66 |
| 4 | 本期还款 | - | 28,826.00 | 27,001.66 | 55,827.66 |
| | 其中：还本 | - | 28,400.00 | 26,600.00 | 55,000.00 |
| | 付息 | - | 426.00 | 401.66 | 827.66 |
| 5 | 期末专项债券余额 | 28,400.00 | 26,600.00 | - | |

# 附件三：现金流量模拟测算表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **现金流入** | **37,463.81** | **118,942.57** | **401.66** | **156,808.04** |
| 1.1 | 财政安排资金流入 | 9,063.81 | 11,105.41 | 401.66 | 20,570.88 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 28,400.00 | 26,600.00 | - | 55,000.00 |
| 1.3 | 运营期现金流入 | - | 81,237.16 | - | 81,237.16 |
| 2 | **现金流出** | **37,463.81** | **74,476.39** | **27,001.66** | **138,941.86** |
| 2.1 | 收储费用 | 35,094.50 | 35,094.50 | - | 70,189.00 |
| 2.2 | 前期费用 | 182.59 | - | - | 182.59 |
| 2.3 | 预备费 | 2,158.32 | 2,158.31 | - | 4,316.63 |
| 2.4 | 发行费用 | 28.40 | 26.60 | - | 55.00 |
| 2.5 | 债券付息 | - | 426.00 | 401.66 | 827.66 |
| 2.6 | 债券还本 | - | 28,400.00 | 26,600.00 | 55,000.00 |
| 2.7 | 财政计提现金流出 | - | 8,370.98 | - | 8,370.98 |
| 3 | **现金净流量** | | | | - |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | - | 44,466.18 | -26,600.00 | **17,866.18** |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | - | 44,466.18 | 17,866.18 | |

# 附件四：压力测试表

压力测试表

| 项目 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.17 | 1.24 | 1.31 | 1.37 | 1.44 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.31 | 1.31 | 1.31 | 1.30 | 1.30 |

统一社会信用代码

91420111177607457J

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

再次复印无效

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 1 月 20 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

# 舵落口村城中村改造产权调换房

# G2 项目

# 收入与融资资金平衡

# 财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]第 613078 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街 56 号阳光城 7 栋/单元 4 层 10 号-1
电话：027-87250866　　邮编：430415

# 目　录

一、项目资金平衡测算 ..... 1
（一）项目基本单位情况 ..... 1
（二）项目概况 ..... 1
1.项目建设内容 ..... 1
2.项目建设期 ..... 1
3.项目现状 ..... 2
（三）投资估算与资金筹措 ..... 2
1.项目投资估算依据 ..... 2
2.项目投资估算 ..... 3
3.资金使用计划 ..... 5
4.资金筹措方案 ..... 5
5.项目融资计划 ..... 6
（四）资金的充足性 ..... 7
1.土地出让计划 ..... 7
2.项目预期收益 ..... 7
3.土地出让成本预测 ..... 13
4.税费及附加税估算 ..... 16
5.项目财务费用预测 ..... 16
6.项目预期收益与融资平衡情况 ..... 16
（五）压力测试 ..... 17

二、评价结论 ..... 19

# 舵落口村城中村改造产权调换房G2项目
# 收入与融资资金平衡
# 财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]第613078号

我们接受委托，对舵落口村城中村改造产权调换房G2项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目基本单位情况

| | |
|---|---|
| **项目单位名称** | 武汉市硚口区土地整理储备中心 |
| **地址** | 武汉市硚口区中山大道51-2号四楼、五楼 |
| **单位性质** | 事业单位 |
| **纳入名录管理情况** | 已纳入全国土地储备机构名录 |
| **项目主管部门** | 武汉市硚口区土地整理储备中心 |
| **项目单位业务范围** | 作为受委托的征收管理单位承担全区征收项目的房屋征收与补偿事务性工作：承担征收补偿资金的管理、发放和安置房源管理、使用工作；承担房屋征收与补偿过程中第三方服务机构选定、组织协调和综合管理工作，承担土地储备工作的具体实施。 |

### （二）项目概况

#### 1.项目建设内容

收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块，《不动产权证书》（鄂（2023）武汉市市不动产权第0000888号），地块位于硚口区近解放大道与风帆路交叉口，土地用途为住宅用地；证载土地面积7,227.98平方米。

#### 2.项目建设期

本项目建设期为 1 年。

3. 项目现状

地块处于净地状态，地块内未进行建筑或设施建设。该地块的红线外已经完成了红线外“六通”配套设施的建设，即供水、电、气、暖、通讯和排水系统均已覆盖，具备基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目 | 420104202 5R000303 | 硚口区近解放大道与风帆路交叉口 | 居住用地 | 武汉汉正街置业有限公司 | 0.722798 | 2022 年 2 月 9 日 | 出让 | 22,770 | 政府原因 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 0.722798 | - | - | 22,770 | - |

根据《武汉市硚口区人民政府常务会议纪要（118）》《硚口区促进有效投资工作例会会议纪要（2025（5））》，由于受长云路既有建筑影响，舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目建筑退距无法满足规范要求、不能开工建设，会议集体决策同意按照基础价格不打折确定该项目拟收回价格 20,311 万元。2025 年 4 月 8 日，根据《区人民政府关于拟收回收购存量闲置土地价格公示结果的批复》，确定该项目收储价格为 20,311 万元。

（三）投资估算与资金筹措

1. 项目投资估算依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国资产评估法》；

（3）《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；

（4）《城镇土地估价规程》（GBT 18508-2014）；

（5）《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率

及免征减征办法的决定》；

（6）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情；

（7）其他有关资料。其它有关文件及资料。

**2.项目投资估算**

根据《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等文件，针对收储地块实际情况，项目总投资包括：收购土地价款、前期费用、财务费用、债券发行费。

（1）收购土地价款

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号文）对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。根据前文项目定价机制，确定本次收购土地价款为20,311.00万元。

（2）前期费用

前期费用主要为第三方咨询服务费、土地管护费用等，其中第三方咨询服务费包含宗地评估、土地专项债申报全过程咨询服务费，土地管护费用是土地储备过程中发生的必要管理支出。本项目预估前期费用合计为50.00万元。

（3）预备费

本项目收购土地价款根据《区人民政府关于拟收回收购存量闲置土地价格公示结果的批复》确定，主要投资数额基本确定，故本次未考虑预备费。

（4）债券存续期财务费用

债券存续期财务费用包括债券存续期利息和债券发行费，估算如下：

1）债券存续期利息

本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券20,000.00万元，发行测算利率参照2026年5月中债国债收益曲线（到期）待偿期1年利率1.1814%上浮20个BP，暂按发行利率1.38%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期利息共计276.00万元。

2）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.1%进行估算，债券发行费20.00万元。

综上，本项目总投资合计为20,657.00万元，具体情况如下表所示：

**项目总投资**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **20,311.00** | **311.00** | | **20,000.00** | | |
| 1 | 收购土地价款 | 20,311.00 | 311.00 | | 20,000.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **50.00** | **40.00** | | **10.00** | | |
| 1 | 第三方咨询服务费 | 40.00 | 40.00 | | - | | |
| 2 | 土地管护费用 | 10.00 | 10.00 | | | | |
| **三** | **预备费** | - | - | | - | | |
| **四** | **静态总投资** | **20,361.00** | **351.00** | | **20,010.00** | | |
| **五** | **债券存续期财务费用** | **296.00** | **296.00** | | **-** | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 1 | 债券存续期利息 | 276.00 | 276.00 | | - | | |
| 2 | 债券发行费用 | 20.00 | 20.00 | | - | | |
| 六 | **项目投资合计** | **20,657.00** | **647.00** | | **20,010.00** | | |

### 3. 资金使用计划

**资金使用计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 6 月 | 2027 年 5 月 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **20,657.00** | **20,381.00** | **276.00** |
| 1.1 | 收储收购费用 | 20,311.00 | 20,311.00 | |
| 1.2 | 前期费用 | 50.00 | 50.00 | |
| 1.3 | 债券存续期利息 | 276.00 | - | 276.00 |
| 1.4 | 债券发行费用 | 20.00 | 20.00 | - |

### 4. 资金筹措方案

（1）项目资金来源

本项目总投资 20,657.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 657.00 万元、申请专项债券资金 20,000.00 万元。

**分年度资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 6 月 | 2027 年 5 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **381.00** | **276.00** | **657.00** |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | - |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 381.00 | 276.00 | 657.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.4 | 其他资金 | | | - |
| **2** | **融资资金** | **20,000.00** | | **20,000.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 20,000.00 | | 20,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | - |
| 2.2 | 其他资金 | | | - |
| **3** | **其他资金** | | | - |
| **合计** | | **20,381.00** | **276.00** | **20,657.00** |

（2）项目资本金来源及到位情况

财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金，本项目资本金共计657.00万元，已到位资本金50.00万元，主要用于项目土地储备工作，其中目前已使用资本金50.00万元，用于前期第三方咨询费用、土地管护费用等。剩余资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

**5.项目融资计划**

（1）专项债券融资情况

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 20,000.00 | - | 1 | 1.38 | 每年一次 | 到期一次性还本 |

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

（3）市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## （四）资金的充足性

### 1. 土地出让计划

按照国家及湖北省政策要求，武汉市政府、自然资源和城乡建设局工作部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划。本项目仅一宗地块，为保障宗地开发完整性、提升地块出让价值、稳定区域土地市场，同时匹配本次土地储备债券资金使用周期、项目还本付息安排，统筹全周期资金平衡，经综合研判，本宗地统一安排至 2027 年出让。土地出让计划表如下：

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|
| 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目 | 0 | 0.722798 公顷 |
| 年度出让面积合计 | 0 | 0.722798 公顷 |

### 2. 项目预期收益

（1）项目所在地市场分析

1）宏观环境分析

①武汉市经济运行情况

根据湖北省市州生产总值统一核算结果，初步核算，2025 年全市地区生产总值（GDP）达到 22147.35 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%，经济总量突破 2.2 万亿元大关，增速较上年提升 0.4 个百分点，展现出强劲的增长韧性与发展活力。

从产业结构看，武汉市三次产业结构优化调整为 2.2:29.7:68.1，第三产业占比提升至 68.1%，主导地位持续巩固。全年第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。工业经济提质加速，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，其中“三电”产业表现亮眼：计算机、通信和其他电子设备制造业增长 18.9%，汽车制造业增

长 11.7%，电气机械和器材制造业增长 11.5%，合计拉动规模以上工业增加值增长 5.0 个百分点。高技术制造业引领作用凸显，增加值增长 16.6%，占规模以上工业比重达 26.2%，贡献率超过 58%，产业结构向高端化、智能化转型效果显著，为产业地产发展注入新动能。

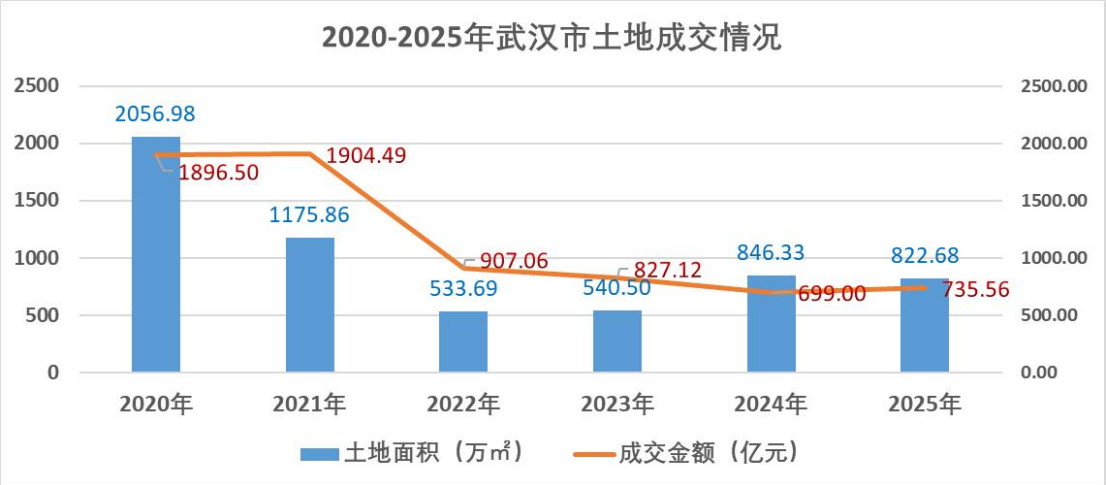
②武汉市房地产相关政策

2025 年，武汉市房地产政策呈现“市级统筹、区级深化、多策联动”的显著特征，旨在持续巩固市场稳定态势。政策延续与优化并举，年初即将公积金贷款优惠、税费补贴等核心需求端政策延长，并于 4 月、9 月连续升级出台“汉九条”等一揽子措施，涉及提高公积金贷款额度至 150 万元、优化贷款套数认定、加码“以旧换新”支持等，购房门槛降至历史低点。供给侧改革同步深化，聚焦城市更新、保障性住房筹集与高品质住宅建设。值得关注的是，各区（如东湖高新区、硚口区、黄陂区、武汉经开区等）精准出台差异化人才购房补贴及区域激励政策，与市级政策形成有效叠加。全年政策通过持续降低购房成本、激发刚性和改善性需求、优化市场环境，为房地产市场平稳健康发展提供了有力支撑。

2）武汉市土地市场

①全市土地市场总体情况

据武汉土地市场网公布的数据统计，2025 年武汉市土地市场共成交 248 宗土地（仅含所有 P 字头地块），成交土地面积约 822.68 万㎡，成交金额约 735.56 亿元。相比去年同期，成交宗地数量增加 47 宗，成交金额上涨 5.23%，成交宗地面积下降 2.79%。




（数据来源：武汉土地市场网）

**2020-2025 武汉市土地成交情况**

2025 年武汉市成交涉宅用地占比最大（成交宗数、成交面积、成交金额分别占全年土地成交总量的 60.5%、73.7%、92.0%），其次是商服用地。各类用地占比如下：

**2025 年武汉市土地市场成交数据汇总表**

| 土地用途 | 宗地数量 | 数量占比 | 土地面积（万㎡） | 面积占比 | 成交金额（亿元） | 金额占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 涉宅用地 | 150 | 60.50% | 606.3681 | 73.70% | 676.4021 | 92.00% |
| 商服用地 | 73 | 29.40% | 140.0645 | 17.00% | 52.8265 | 7.20% |
| 工矿仓储用地 | 16 | 6.50% | 54.0127 | 6.60% | 3.9222 | 0.50% |
| 其他用地 | 9 | 3.60% | 22.2372 | 2.70% | 2.4128 | 0.30% |
| 合计 | 248 | 1 | 822.68 | 1 | 735.56 | 100% |

（数据来源：武汉土地市场网）

②各区土地成交情况

从各区土地成交宗地数量来看，青山区、黄陂区均以 25 宗地并列 2025 年榜首，经开区、东西湖区各成交 23 宗、18 宗土地位列第二、第三。其他区成交土地数量相对较少，尤其是汉南区仅成交 3 宗土地。从成交面积来看，黄陂区成交 110.6529 万㎡居首，其次是经开区、新洲区，成交土地面积分别 109.9371 万㎡、93.0327 万㎡。

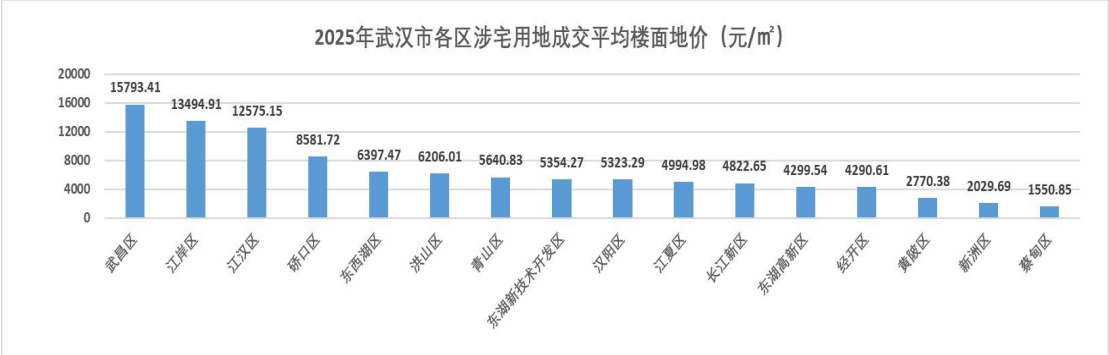
从成交金额来看，武昌区以总金额 174.5429 亿元位居第一，经开区、东湖新技术开发区分别以 72.5839 亿元、64.0710 亿元位列第二位和第三位。

**2025 年武汉市各区土地成交情况**

| 区域 | 宗地数量 | 土地面积（万㎡） | 成交金额（亿元） |
|---|---|---|---|
| 黄陂区 | 25 | 110.6529 | 29.3865 |
| 洪山区 | 10 | 21.2459 | 20.3331 |
| 长江新区 | 6 | 58.5718 | 38.516 |
| 硚口区 | 14 | 29.0931 | 62.9556 |
| 武昌区 | 16 | 44.6832 | 174.5429 |
| 汉阳区 | 17 | 35.5609 | 41.7591 |
| 江岸区 | 6 | 6.8423 | 17.2527 |
| 江汉区 | 6 | 5.9607 | 22.5463 |
| 东西湖区 | 18 | 35.6103 | 27.439 |
| 东湖新技术开发区 | 14 | 76.6516 | 64.071 |
| 经开区 | 23 | 109.9371 | 72.5839 |
| 青山区 | 25 | 72.7046 | 33.648 |
| 蔡甸区 | 18 | 27.172 | 9.4515 |
| 新洲区 | 14 | 93.0327 | 39.448 |
| 江夏区 | 15 | 33.5114 | 35.2825 |
| 汉南区 | 3 | 2.0516 | 0.4119 |
| 东湖高新区 | 9 | 32.4376 | 21.305 |
| 武汉经济技术开发区 | 9 | 26.9627 | 24.6306 |
| **合计** | **248** | **822.68** | **735.56** |

**（数据来源：武汉土地市场网）**

2025 年武汉市土地市场共成交涉宅用地 150 宗，整体成交平均楼面地价为 5671.32 元/㎡，其中武昌区成交平均楼面地价最高（15793.41 元/㎡），江岸区成交平均楼面地价次之（13494.91 元/㎡），蔡甸区成交平均楼面地价最低（1550.85 元/㎡）。




**2025 武汉市各区涉宅用地成交平均楼面地价（元/㎡）**

③武汉 2025 年土拍之最

P（2025）237 号地块是 2025 年武汉土拍年度总价地王，由武汉城建瑞臻房地产开发有限公司以底价 51.47 亿元竞得，楼面价约 15534.54 元/㎡，是武昌区滨江板块年度核心供地，也是三季度后武汉土拍市场的标志性地块。

P（2025）049 号地块是 2025 年武汉土拍市场的标志性地块，以 27920 元/㎡的成交楼面价登顶年度单价地王，同时刷新江岸区单价纪录，跻身武汉楼面价第二高梯队，成为全年土拍市场的核心焦点。

（2）项目土地出让价格评估及预测

本项目地块位于硚口区近解放大道与风帆路交叉口。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日地价的一种方法。

①住宅用地楼面地价估算

根据武汉土地市场网、中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了武汉市近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的

大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

**项目周边住宅相类似地块成交信息**

| 地块编号 | 用地性质 | 地块名称 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 规划建筑面积（㎡） | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 受让单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P（2025）240 号 | 住宅用地 | 硚口区利济北路与利济东街交汇处 | 13311.62 | 3.00 | 39934 | 9763.61 | 2025/12/26 | 武汉市睿宸地产实业有限公司 |
| P（2025）217 号 | 住宅用地 | 硚口区解放大道与双厂巷交汇处 | 27617 | 1.72 | 47600 | 9000 | 2025/12/24 | 武汉市城市更新投资有限公司 |
| P（2025）209 号 | 住宅用地 | 硚口区规划汉水街以南，规划宝庆街以西 | 10494 | 8.92 | 93600 | 11677.35 | 2025/12/18 | 武汉复腾房地产开发有限公司 |
| P（2025）085 号 | 住宅用地 | 硚口区解放大道和古田二路交汇处万人宿舍片 A-1、B-1 地块 | 31595 | 4.59 | 144900 | 7613.46 | 2025/9/19 | 武汉华川房地产开发有限公司 |
| P(2024)183 号 | 住宅用地 | 硚口区京汉大道以南、崇仁路以西 | 8103 | 3.00 | 24309 | 11601 | 2024/12/20 | 武汉城建天樾置业有限公司 |
| P（2023）125 号 | 住宅用地 | 硚口区汉西路以东 | 15624.00 | 2.74 | 42800.00 | 9000 | 2023/12/26 | 武汉新能置业有限公司 |
| P（2023）073 号 | 住宅用地 | 硚口区古调路以西、田正街以北 | 13778 | 3.91 | 53900 | 8000 | 2023/11/1 | 武汉德丰恺晟置业有限公司 |
| P(2023)014 号 | 住宅用地 | 硚口区田正街以南，古调路以西 | 19002 | 4.50 | 85500 | 8000 | 2023/5/29 | 武汉东寅房地产开发有限公司 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），经对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地

使用权价格：楼面地价 10,800 元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

项目预计于 2027 年出让，基于谨慎原则，本项目计划出让时点土地价格不考虑增长，与当前时点出让价格一致。本项目预计未来土地出让总收入为 27,324.00 万元。项目收入测算详见下表。

**土地出让收入测算表**

**单位：万元**

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 年度出让面积（公顷） | - | 0.722798 | 0.722798 |
| 年度出让土地规划建设面积（㎡） | - | 25,300 | 25,300 |
| 住宅楼面地价（元/㎡） | - | 10,800 | - |
| 年度出让收入合计（万元） | - | 27,324.00 | 27,324.00 |

综上，本项目土地出让收入为 27,324.00 万元。

### 3. 土地出让成本预测

项目政府财政计提专项费用共计 2,875.50 万元，其中农业土地开发费 9.76 万元，廉租房保障资金 683.10 万元，农田水利建设基金 683.10 万元，教育基金 683.10 万元，国有土地收益基金 683.10 元，土地出让业务费 133.34 万元。具体测算如下：

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金

收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，硚口区土地级别为四等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积每平方米90元的15%计算。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金：根据2011年中央一号文件《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

教育资金：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

廉租住房保障资金：根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及

财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

（4）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 集体项目 | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **一、四项基本政策成本** | | | **2,059.06** | **2,059.06** |
| 1.农业土地开发资金 | 按出让土地面积的每平方米90元的15%计 | | 9.76 | 9.76 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 每项费用按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计 | | 2,049.30 | 2,049.30 |
| **二、其他政策性成本** | | | 816.44 | **816.44** |
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收益的2%计 | | 133.34 | 133.34 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的2.5%计 | | 683.10 | 683.10 |
| **合计** | | | **2,875.50** | **2,875.50** |

## 4. 税费及附加税估算

项目收入为土地出让收入，出让成本无相关税费及附加税。

## 5. 项目财务费用预测

本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券20,000.00万元，发行测算利率参照2026年5月中债国债收益曲线（到期）待偿期1年利率1.1814%上浮20个BP，暂按发行利率1.38%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计276.00万元。本项目专项债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 20,000.00 | - | 20,000.00 | - | - |
| 2027年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 276.00 | 20,276.00 |
| 合计 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | 276.00 | 20,276.00 |

## 6. 项目预期收益与融资平衡情况

（1）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**项目现金流预测表**

单位：万元

| 项目年份 | 2026年6月 | 2027年5月 | 合计 |
|---|---|---|---|

| 项目年份 | 2026 年 6 月 | 2027 年 5 月 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | - | 27,324.00 | 27,324.00 |
| 2.经营活动现金流出 | - | 2,875.50 | 2,875.50 |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **24,448.50** | **24,448.50** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | - |
| 前期费用 | 50.00 | - | 50.00 |
| 购建固定资产支付的现金 | 20,311.00 | - | 20,311.00 |
| **投资活动现金净流量** | **-20,361.00** | **-** | **-20,361.00** |
| 三、融资活动产生的现金 | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | 20,381.00 | 276.00 | 20,657.00 |
| 项目资本金 | 381.00 | 276.00 | 657.00 |
| 专项债融资 | 20,000.00 | - | 20,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 20.00 | 276.00 | 296.00 |
| 支付利息 | - | 276.00 | 276.00 |
| 债券发行手续 | 20.00 | - | 20.00 |
| 偿还本金 | - | - | - |
| **融资活动现金净流量** | **20,361.00** | **-** | **20,361.00** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **24,448.50** | **24,448.50** |
| **五、累计现金净流量** | **-** | **24,448.50** | **-** |
| **六、本息覆盖倍数** | 1.21 | | |

（2）项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目融资平衡情况如下：

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 27,324.00 |
| 扣除提留政策 | | 2,875.50 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 24,448.50 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 276.00 |
| | 各年应付本金 | 20,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 20,276.00 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.21 |

## （五）压力测试

考虑到项目收入、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

## 压力测试表

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.09 | 1.15 | 1.21 | 1.27 | 1.33 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.21 | 1.21 | 1.21 | 1.20 | 1.20 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.21，在收入、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

## 二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.21 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026 年 5 月



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

# 营业执照

（副本）

1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账;注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;工程管理服务;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务;破产清算服务;税务服务;财务咨询;咨询策划服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负　责　人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号—1

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　10（月）13　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：杨文化

经营场所：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005070

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第060号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 7

（六） 压力测试 ..... 8

**二　、评价结论** ..... 8

# 光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第060号

我们接受委托，对光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目（以下简称“本项目”）的实施单位为武汉市土地整理储备中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 武汉市土地整理储备中心 |
| 地址 | 武汉市江岸区三阳路55号A座 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入土地储备机构名录，名录代码为TC420100 |
| 项目主管部门 | 武汉市自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土 |

| | |
|---|---|
| | 地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含1宗企业无力建设的土地下2个未开发地块，土地总面积96659.07平方米（合144.99亩）。建设内容含土地收购、其他支出等。

### 2.项目建设期

2025年11月-2026年5月，共计6个月。其中包含土地收购、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收购：本项目收购预计从2025年启动，共计6个月；

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从2026年启动，包括调整规划等工作共计0.5年；

土地供应：本项目预计从2026年下半年开始供地，1年内完成供地工作。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目总投资为107,293.07万元，具体情况如下表所示：

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序 | 工程或费用名称 | 投资估算金 | 资金来源 |
|---|---|---|---|

| 号 | | 额 | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | **100,861.30** | **23,861.30** | | **77,000.00** | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 100,861.30 | 23,861.30 | | 77,000.00 | | |
| 二 | **前期费用** | **155.00** | **155.00** | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 150.00 | 150.00 | | | | |
| 2 | 评估费用 | 5.00 | 5.00 | | | | |
| 三 | **预备费** | **5,043.07** | **5,043.07** | | | | |
| 四 | **静态总投资** | **106,059.37** | **29,059.37** | | **77,000.00** | | |
| 五 | **建设期财务费用** | **1,233.70** | **1,233.70** | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 1,156.70 | 1,156.70 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 77.00 | 77.00 | | | | |
| 六 | **项目投资合计** | **107,293.07** | **30,293.07** | | **77,000.00** | | |

**2.资金筹措**

本项目总投资107,293.07万元，建设资金来源为项目单位自筹资金30,293.07万元、申请专项债券资金77,000.00万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

本项目地块计划2026年下半年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为116,548.20万元。

（1）项目收入来源

项目预计从2026年下半年开始出让，1年完成出让。综合考虑武汉市土地市场的情况，本项目地价考虑年增长率为3%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

## 土地出让收入测算表

单位：万元

| 项目类型 | 2026 年 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| **土地出让收入** | **116,548.20** | **116,548.20** |
| 年度出让面积 | 96,659.07 | |
| 出让土地单价 | 12,057.66 | |
| 地价增幅 | - | |
| **年度出让收入合计** | **116,548.20** | **116,548.20** |

**2.项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发＜用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法＞的通知》（财综〔2004〕49 号）（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

经查询，武汉市东湖新技术开发区位于土地出让平均收益征收等别九等区域，对应标准为 47 元/平方米，本项目按照出让土地面积 47 元/平方米的 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中

计提农田水利建设资金、教育资金廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）文件精神，农田水利建设资金、教育资金廉租住房保障资金按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取。

（4）国有土地收益金

依据《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 8,809.27 | 8,809.27 |
| 1.农业土地开发资金 | 15% | 68.14 | 68.14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 10% | 8,741.13 | 8,741.13 |
| 二、其他政策性成本 | | 3,098.81 | 3,098.81 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 185.10 | 185.10 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 2,913.71 | 2,913.71 |
| 合计 | | **11,908.08** | **11,908.08** |

### 3.税费及附加税估算

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

### 4.债券应付本息情况

本项目发行债券共计金额77,000.00万元，财务费用共计1,156.70万元。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 60,000.00 | - | 60,000.00 | - | - |
| 2026年 | 60,000.00 | 17,000.00 | 60,000.00 | 17,000.00 | 900.00 | 60,900.00 |
| 2027年 | 17,000.00 | - | 17,000.00 | - | 256.70 | 17,256.70 |
| 合计 | - | 77,000.00 | 77,000.00 | - | 1,156.70 | 78,156.70 |

### 5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 项目年份 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、经营活动产生的现金 | - | 104,640.12 | - | 104,640.12 |
| 1.经营活动现金流入 | - | 116,548.20 | - | 116,548.20 |
| 2.经营活动现金流出 | - | 11,908.08 | - | 11,908.08 |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **104,640.12** | **-** | **104,640.12** |
| 二、投资活动产生的现金 | 70,757.91 | 35,301.46 | - | 106,059.37 |
| 购建固定资产支付的现金 | 70,757.91 | 35,301.46 | - | 106,059.37 |
| **投资活动现金净流量** | **-70,757.91** | **-35,301.46** | **-** | **-106,059.37** |
| 三、融资活动产生的现金 | 70,757.91 | -24,698.54 | -17,000.00 | 29,059.37 |
| 1.融资活动现金流入 | 70,817.91 | 36,218.46 | 256.70 | 107,293.07 |
| 项目资本金 | 10,817.91 | 19,218.46 | 256.70 | 30,293.07 |
| 专项债融资 | 60,000.00 | 17,000.00 | - | 77,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 60.00 | 60,917.00 | 17,256.70 | 78,233.70 |
| 支付利息 | - | 900.00 | 256.70 | 1,156.70 |
| 债券发行手续 | 60.00 | 17.00 | - | 77.00 |
| 偿还本金 | - | 60,000.00 | 17,000.00 | 77,000.00 |
| **融资活动现金净流量** | **70,757.91** | **-24,698.54** | **-17,000.00** | **29,059.37** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **44,640.12** | **-17,000.00** | **27,640.12** |
| **五、累计现金净流量** | **-** | **44,640.12** | **27,640.12** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | **1.34** |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.34，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流

量为 104,640.12 万元，且在 2027 年债券本金偿还后仍有 27,640.12 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是中国债券信息网公布的 1 年期国债近 5 日平均利率水平 1.26%（2026 年 3 月 26 日），上浮 25 个 BP 测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.20 | 1.27 | 1.34 | 1.41 | 1.47 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.34 | 1.34 | 1.34 | 1.34 | 1.34 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2. 项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，且在债券本金偿还后仍有 27,640.12 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

# 湖北汉江卓远置业有限公司

# P(2018)143号存量闲置地块收回项目

# 收入与融资资金平衡

# 财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]第613069号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1
电话：027-87250866　　邮编：430415

# 目　录

一、项目资金平衡测算 ..... 1
（一）项目单位情况 ..... 1
（二）项目概况 ..... 2
1.项目名称 ..... 2
2.项目建设内容 ..... 3
3.项目建设期 ..... 3
4.项目现状 ..... 4
（三）投资估算与资金筹措 ..... 7
1.项目投资估算依据 ..... 7
2.项目投资估算 ..... 7
3.资金使用计划 ..... 16
4.资金筹措方案 ..... 17
（四）资金的充足性 ..... 18
1.土地出让计划 ..... 18
2.项目收入预测 ..... 21
3.项目财政计提预测 ..... 32
4.项目税费 ..... 36
5.财务费用 ..... 37
6.项目预期收益与融资平衡情况 ..... 38
（五）压力测试 ..... 40

二、评价结论 ..... 41

# 湖北汉江卓远置业有限公司
# P(2018)143 号存量闲置地块收回项目
# 收入与融资资金平衡
# 财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]第 613069 号

我们接受委托，对湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目单位情况

1、基本情况

本项目实施单位为武汉市黄陂区土地储备中心，武汉市黄陂区土地储备中心在土地储备机构名录内。

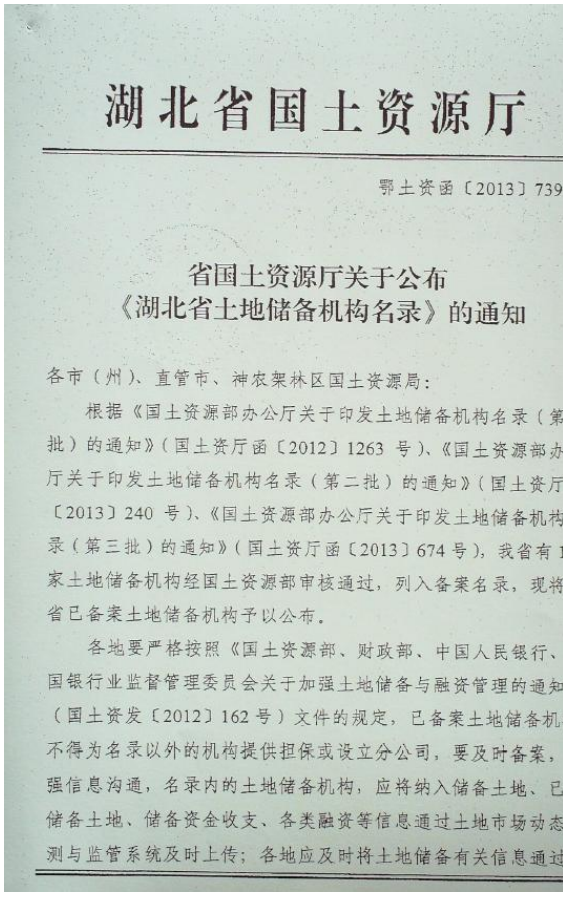
项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 武汉市黄陂区土地储备中心 |
| 法定代表人/负责人： | 张艳红 |
| 注册资本： | 5,000.6 万(元) |
| 地址： | 武汉市黄陂区前川街道黄陂大道 382 号 |
| 统一社会信用代码： | 12420116MB0U63746L |

| | |
|---|---|
| 单位性质： | 事业单位 |
| 业务范围： | 承担全区土地储备规划和土地储备年度计划的编制工作；承担新增建设用地土地储备工作，承担国有建设用地土地收购和储备事务性工作；承担土地储备前期开发整理项目的事务性工作。 |
| 行业主管部门： | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 |
| 建设单位名称 | 武汉市黄陂区土地储备中心 |

2、项目单位纳入全国土地储备机构名录情况

根据《国土资源部办公厅关于印发土地储备机构名录(第二批)的通知》(国土资厅函〔2013〕240 号)，武汉市黄陂区土地储备中心经国土资源部审核通过，已列入备案名录。



湖北省国土资源厅

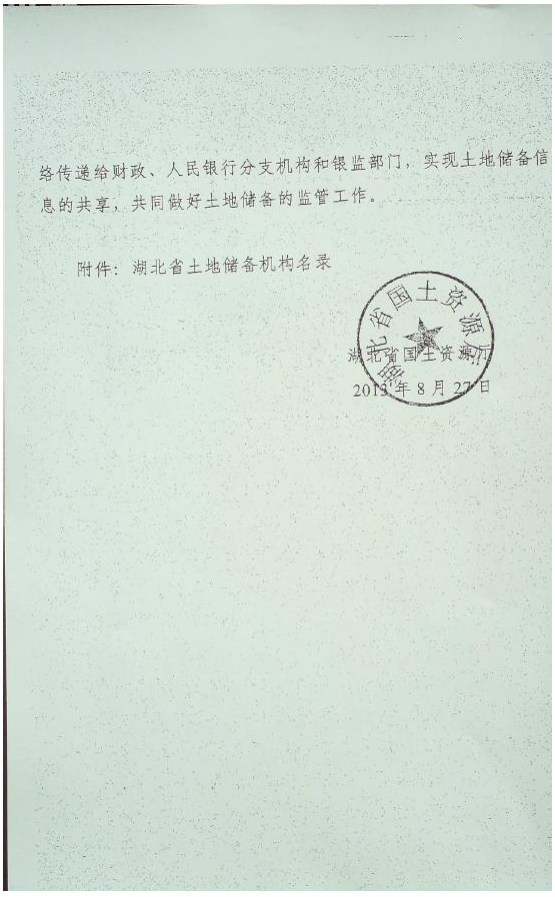
鄂土资函〔2013〕739

省国土资源厅关于公布
《湖北省土地储备机构名录》的通知

各市（州）、直管市、神农架林区国土资源局：

根据《国土资源部办公厅关于印发土地储备机构名录（第批）的通知》（国土资厅函〔2012〕1263 号）、《国土资源部办厅关于印发土地储备机构名录（第二批）的通知》（国土资厅〔2013〕240 号）、《国土资源部办公厅关于印发土地储备机构录（第三批）的通知》（国土资厅函〔2013〕674 号），我省有家土地储备机构经国土资源部审核通过，列入备案名录，现将省已备案土地储备机构予以公布。

各地要严格按照《国土资源部、财政部、中国人民银行、国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知（国土资发〔2012〕162 号）文件的规定，已备案土地储备机不得为名录以外的机构提供担保或设立分公司，要及时备案，强信息沟通，名录内的土地储备机构，应将纳入储备土地、已储备土地、储备资金收支、各类融资等信息通过土地市场动态测与监管系统及时上传；各地应及时将土地储备有关信息通过



络传递给财政、人民银行分支机构和银监部门，实现土地储备信息的共享，共同做好土地储备的监管工作。

附件：湖北省土地储备机构名录

湖北省国土资源厅

2013 年 8 月 27 日

实施单位纳入全国土地储备机构名录情况

## （二）项目概况

### 1.项目名称

湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目

**2.项目建设内容**

收回湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号地块，《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第0015367号），项目位于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东；土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、公园与绿地、街巷用地；规划总面积为151152.46平方米。该宗地成交价金额为23450万元。

**收回P(2018)143号地块项目情况一览表**

| 项目地址 | 地块名称 | 规划用途 | 土地面积 | 规划建筑总面积（㎡） | 容积率 | 土地使用年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东 | A-1 地块<br>A-2 地块 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 27574.44 | 49634 | 1.8 | 国有建设用地使用权批发零售用地 2018 年 12 月 13 日起至 2058 年 12 月 13 日止；住宿餐饮用地 2018 年 12 月 13 日起至 2058 年 12 月 13 日止；商务金融用地 2018 年 12 月 13 日起至 2058 年 12 月 13 日止；公园与绿地 2018 年 12 月 13 日起至 2068 年 12 月 13 日止；街巷用地 2018 年 12 月 13 日起至 2068 年 12 月 13 日止 |
| | B-1 地块<br>B-2 地块<br>B-3 地块<br>B-4 地块 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 54237.58 | 81356 | 1.5 | |
| | C-1 地块<br>C-2 地块 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 27169.98 | 40755 | 1.5 | |
| | - | 公园与绿地 | 24771.36 | - | - | |
| | - | 街巷用地 | 17399.1 | - | - | |
| | 合计 | | 151152.46 | 171745 | 1.14 | |

**3.项目建设期**

本项目建设期以地方政府专项债券发行成功为起始时点，预计土地收储期为1年，即2026年4月至2027年4月；在完成收储工作

的基础上，拟于2027年4月前完成土地出让工作。

**4.项目现状**

本项目宗地已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》，已完成收回收购意愿征集、价格评估、规划局集体决策、收回收购公告和价格公示工作，已完成初步意向协议签订，项目总占地面积151152.46平方米(约226.73亩)，现状为净地。

根据项目实施进度，本项目为单宗土地收回收购。因2020年8月国际会展中心落户临空港区域，城市规划发生调整，该宗地已无法继续实施原开发建设，项目后续开发条件不具备。经黄陂区人民政府批准，采取有偿收储方式推进收储工作，因资金问题搁置至今。2025年武汉市黄陂区土地储备中心已与湖北汉江卓远置业有限公司就P(2018)143号地块达成意向收储协议，前期审批手续均已办理，只待专项债券发行筹集资金完成P(2018)143号地块的收储。2026年拟支付25,951.00万元，用于收储P(2018)143号地块《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第0015367号）对应土地，土地面积为151,152.46平方米。根据进度测算，2026年拟申请专项债资金25,400万元，其余资金由财政部门依据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号），从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中统筹安排。

综合考虑项目实施进度、资金使用计划及收储工作推进情况，上

述资金安排与项目实施节奏总体匹配、衔接合理，能够有效保障收储工作顺利实施，符合土地储备及专项债资金管理相关要求。

地块基本情况表

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（平方米） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P(2018)143 号地块 | 4201162025R000149 | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 湖北汉江卓远置业有限公司 | 151152.46 | 2018.12.13 | 招拍挂 | 23450 | 政府规划调整 |
| 合计 | | | | | | 151152.46 | | | 23450 | |



项目现状

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.项目投资估算依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国资产评估法》；

（3）《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；

（4）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（5）《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》；

（6）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情；

（7）其他有关资料。其它有关文件及资料。

### 2.项目投资估算

1、回购土地价款

（1）企业土地成本

根据企业提供的《关于P（2018）143地块已发生成本的情况说明》以及相关税费支付凭证、发票和地面土方开挖平整及场地维护、文明施工围挡已发生的费用经盘龙城经济开发区予以审计并出具审计报告，最终审计金额1212.455778万元，具体如下：全额缴纳土地价款23450.00万元；契税938.00万元；土地交易服务费5.537万元；土地使用税132.798619万元；土地测量费4.959897万元；不动产登记费550元；银行利息支付3777.018977万元（按成本核算要求不含在企业土地成本中）；土方开挖平整及场地维护、文明施工围挡工程费1212.455778万元（审计报告予以认定），综上所述企业土地成本为25743.8万元。



关于P（2018）143地块已发生成本的情况说明

黄陂区自然资源和规划局：

湖北汉江卓远置业有限公司于2018年12月底在土地交易平台通过市场招拍挂竞得的P（2018）143地块，由于政府对该区域调规，区域功能及规划发生改变，项目原规划用途已无法实施。

2022年3月，我司将上述地块报管委会、区政府按土地评估方式予以有偿收回。5月底，已完成土地闲置调查认定，并取得区政府同意由黄陂区土地储备中心依法依规按照市场评估有偿收储方式开展收储工作，目前正在开展土地评估工作。

上述地块截止6月我司土地方面已发生费用28308.369493万元（附明细及凭证），另有地面土方开挖平整及场地维护、文明施工围档已发生的费用经盘龙城经济开发区予以审计并出具审计报告，审计结果为1212.455778万元，共计29520.825271万元。具体情况如下：

1、 全额缴纳土地价款23450万元；
2、 土地契税938万元；
3、 土地交易服务费 5.537万元；
4、 土地使用税132.798619万元；
5、 土地测量费4.959897万元；
6、 不动产登记费550元；
7、 银行利息3777.018977万元；
8、 土方开挖及场地维护、文明施工围档工程费1212.455778万元。

经我司了解，评估单位对上述地块土地方面的预评估价值为23452.14万元，而我司上述地块已发生成本费用29685.29316万元。预评估结果与我司上述举证材料已发生成本费用情况差异较大，特向贵局申请对上述评估事项给予酌情考虑为感！

湖北汉江卓远置业有限公司

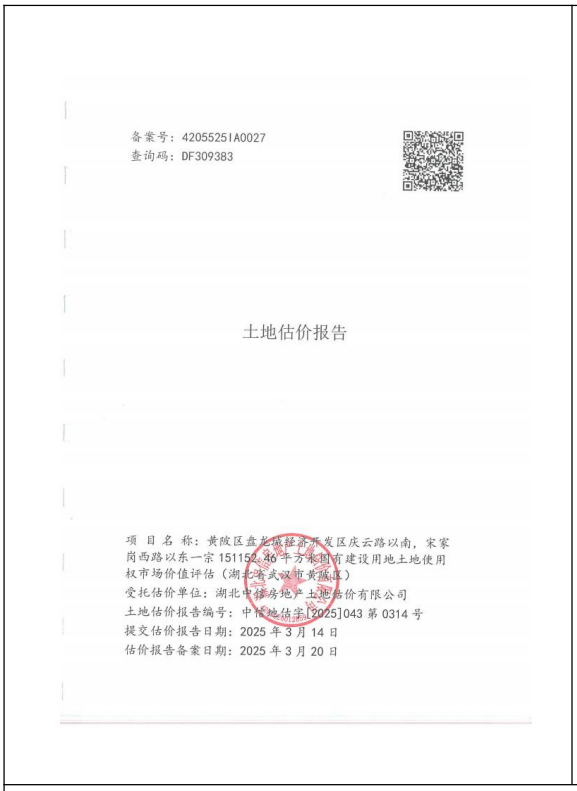
2022年3月4日

企业土地成本构成

（2）土地市场评估价格

为确保评估结果公平互认，湖北汉江卓远置业有限公司和黄陂区

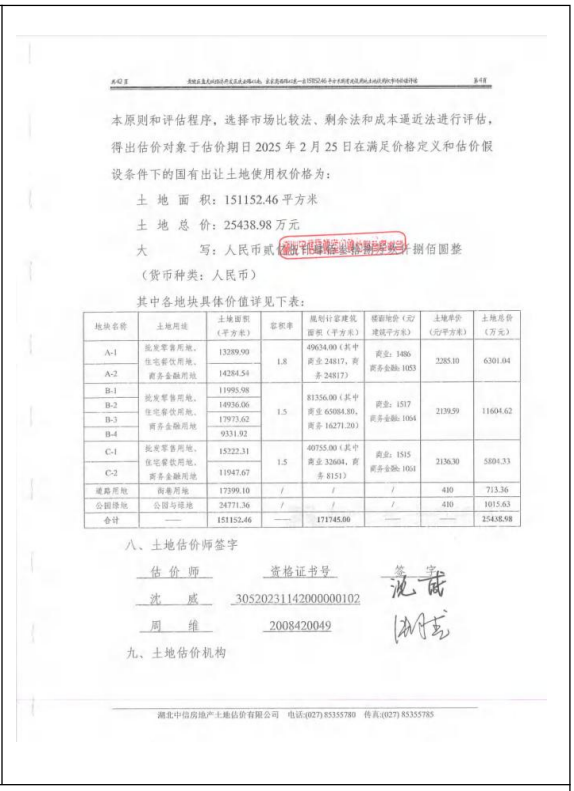
土地储备中心共同委托经备案的土地估价机构永业行土地房地产资产评估有限公司、湖北中信房地产土地估价有限公司、湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司三家评估公司(土地评估均为一级资质)评估土地收回价格。经评估，三家公司分别出具评估结果为23452.14万元、25438.98万元、27500万元。鉴于以上，因湖北中信房地产土地估价有限公司评估中间价最接近三家评估结果的平均值，故采用评估中间价格25438.98万元确定为土地市场评估价格。



备案号：42055251A0027
查询码：DF309383

土地估价报告

项 目 名 称：黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东一宗151152.46平方米国有建设用地土地使用权市场价值评估（湖北省武汉市黄陂区）
受托估价单位：湖北中信房地产土地估价有限公司
土地估价报告编号：中信地估字[2025]043第0314号
提交估价报告日期：2025年3月14日
估价报告备案日期：2025年3月20日



本原则和评估程序，选择市场比较法、剩余法和成本逼近法进行评估，得出估价对象于估价期日2025年2月25日在满足价格定义和估价假设条件下的国有出让土地使用权价格为：

土 地 面 积：151152.46平方米
土 地 总 价：25438.98万元
大 写：人民币贰[illegible]佰捌拾圆整
（货币种类：人民币）

其中各地块具体价值详见下表：

| 地块名称 | 土地用途 | 土地面积（平方米） | 容积率 | 规划计容建筑面积（平方米） | 楼面地价（元/建筑平方米） | 土地单价（元/平方米） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-1 | 批发零售用地、住宅兼住用地、商务金融用地 | 13289.90 | 1.8 | 49634.00（其中商业24817，商务24817） | 商业：1486 商务金融：1053 | 2285.10 | 6301.04 |
| A-2 | | 14284.54 | | | | | |
| B-1 | 批发零售用地、住宅兼住用地、商务金融用地 | 11995.98 | 1.5 | 81356.00（其中商业65084.80，商务16271.20） | 商业：1517 商务金融：1064 | 2139.59 | 11604.62 |
| B-2 | | 14936.06 | | | | | |
| B-3 | | 17973.62 | | | | | |
| B-4 | | 9331.92 | | | | | |
| C-1 | 批发零售用地、住宅兼住用地、商务金融用地 | 15222.31 | 1.5 | 40755.00（其中商业32604，商务8151） | 商业：1515 商务金融：1061 | 2136.30 | 5804.33 |
| C-2 | | 11947.67 | | | | | |
| 道路用地 | 道路用地 | 17399.10 | / | / | / | 410 | 713.36 |
| 公园绿地 | 公园与绿地 | 24771.36 | / | / | / | 410 | 1015.63 |
| 合计 | —— | 151152.46 | —— | 171745.00 | —— | —— | 25438.98 |

八、土地估价师签字

| 估价师 | 资格证书号 | 签字 |
|---|---|---|
| 沈 感 | 30520231142000000102 | 沈感 |
| 周 维 | 2008420049 | 周维 |

九、土地估价机构

湖北中信房地产土地估价有限公司 电话:(027)85355780 传真:(027)85355785

土地评估报告节选

（3）收储基础价格

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较

企业土地成本，就低确定收地基础价格，故收储基础价格为25438.98万元。

（4）最终收储价格

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。

根据《关于自然资源和城乡建设业务会审的会议纪要》（2025）第5号，关于湖北汉江卓远置业有限公司P（2018）143号地块有偿收回价格事宜：因该宗土地于2022年5月被认定为政府原因导致的闲置，按照闲置土地处置程序经区政府批准由黄陂区土地储备中心采取有偿收回的方式处置，但由于政府收储资金不足，土地收回工作搁置至今。

按照《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发(2024)104号)、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)文件精神，本地块收回补偿款拟利用土地储备专项债券资金解决。考虑根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，集体决策意见为同意按照评估中间价确定本地块收回价格为25438.98万元，经与土地使用权人协商一致，经土

地收回收购土地价格公示无异议后报黄陂区人民政府批准。

黄陂区自然资源和城乡建设局于2025年3月28日在其政务平台进行公示《黄陂区拟收回收购存量闲置土地价格公示》，公示期间未收到相关异议咨询。

公示期结束后黄陂区自然资源和城乡建设局于2025年3月31日报黄陂区人民政府。经黄陂区人民政府研究，2025年4月3日批准按照黄陂区自然资源和城乡建设局《关于申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》(陂自然资建〔2025〕101号)。具体详见附图13价格公示后政府批准确认的相关文件。

武汉市黄陂区土地储备中心和湖北汉江卓远置业有限公司于2025年4月签订《国有建设用地收储意向协议书》收储土地价格确定为25438.98万元。

湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目最终土地收回价格为25438.98万元。

编号：3

武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局

局长（局务）办公会议纪要

（2025）第 5 号

局综合科　　二〇二五年三月二十八日

关于自然资源和城乡建设业务会审的
会　议　纪　要

3 月 28 日，局长何强主持召开局务会议，会议就储备中心提交审议的有关土储专项债事项进行了专题研究，形成一致意见，现纪要如下：

一、关于乾兴置业 P（2021）107 号地块有偿收回价格事宜

（一）土地基本情况

2021 年 10 月 9 日，武汉市乾兴置业有限责任公司竞得位于我区横店街川龙大道以西、后湖以北一宗国有建设用地使用权。地块编号 P（2021）107 号，土地成交价格为 94800 万元。该司已缴清全部土地出让金并办理不动产权证，证号为鄂（2025）武汉市黄陂不

-1-

利用土地储备专项债券资金解决。按照土地储备专项债定价原则，在评估价格与取得成本同比较取低值确定为基础价格。

鉴于以上，因湖北中信房地产土地估价有限公司评估中间价最接近三家评估结果的平均值，建议采用评估中间价格确定本地块有偿收回价格。

（三）储备中心意见

建议同意按照评估中间价确定本地块收回价格为 25438.98 万元。提交局务会研究。

会议意见：原则同意储备中心意见。

参加人员：何强、肖和平、罗敦宏、张艳红、韩田传、林兴林、周洲、罗勋

工作人员：吴希

（共印 3 份）

-4-

集体决策文件节选

首页　新闻动态　政务公开　网上办事　土地管理　规划管理　地质矿产　执法监察

黄陂区拟收回收购存量闲置土地价格公示

发布时间：2025-03-28 16:28

按照土地收储工作安排，经区政府批准，我局及区土地储备中心与土地使用权人协商一致。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）的有关规定，确定拟收回收购的存量闲置土地项目及拟收回收购价格，现对相关事项进行公示。

一、公示时间：2025年3月28日至2025年3月30日。

二、收储项目名称：湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目。

三、收储土地坐落：黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东。

四、收储土地价格：25,438.98万元。

凡是对本收储项目内容有意见与建议的，可在公示期间通过书面或邮寄方式，并以真实姓名及联系方式向区土地储备中心提出，逾期未提出的，视为放弃上述权利。

邮寄地址：武汉市黄陂区前川街道黄陂大道160号。

联系人：罗工

咨询电话：18627929795

黄陂区自然资源和城乡建设局

2025年3月28日

【打印此页 | 关闭窗口】

政府网站标识码：4201000005 鄂ICP备20003120号-1 鄂公网安备 42010202000267号
主管：武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局　技术支持：武汉市自然资源和规划信息中心

收回收购价格公示

# 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局

陂自然资建〔2025〕101号　　签发人：何强

## 关于申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示

区人民政府：

根据《省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139号）工作要求，结合我区实际，拟启动2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作，本次拟收回收购存量土地具体明细如下表所示。

妥否，请批示。

拟收回收购存量闲置土地清单

| 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 项目面积（公顷） | 拟收储资金（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖北汉江卓远置业有限公司P（2018）143号存量闲置收回项目 | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东 | 15.11 | 25438.98 |
| | 合计 | | 15.11 | |

武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局

2025年3月31日

（联系人：罗延　　联系方式：18627929795）

武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局综合科　2025年3月31日印发

# 武汉市黄陂区人民政府

陂政土字〔2025〕15号

## 区人民政府关于同意土地储备领域申报地方政府专项债券的批复

区自然资源和城乡建设局：

你局报送的《关于申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》（陂自然资建〔2025〕101号）已收悉。经区政府研究，现批复如下：

一、原则同意你局《关于申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》。

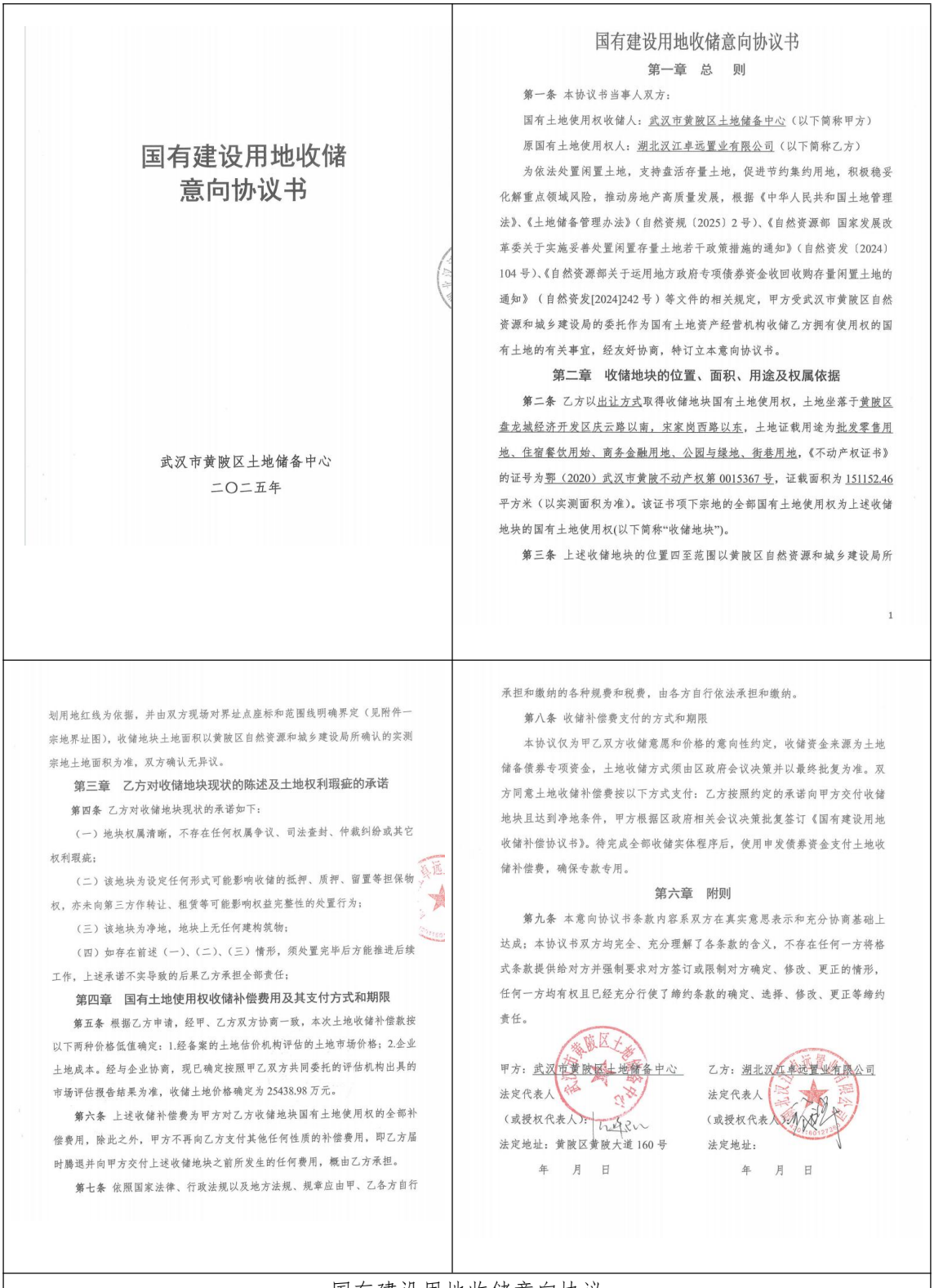
二、请你局依据鄂自然资函〔2025〕139号文件精准申报，按时填报，批准你局实施国有建设用地储备，将土地储备地方政府专项债券申报工作落实到位，为黄陂区高质量发展提供强有力的自然资源要素保障。

特此批复

武汉市黄陂区人民政府

2025年4月3日

黄陂区人民政府批复



国有建设用地收储
意向协议书

武汉市黄陂区土地储备中心
二〇二五年

国有建设用地收储意向协议书

第一章 总 则

第一条 本协议书当事人双方：

国有土地使用权收储人：武汉市黄陂区土地储备中心（以下简称甲方）

原国有土地使用权人：湖北汉江卓远置业有限公司（以下简称乙方）

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）等文件的相关规定，甲方受武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局的委托作为国有土地资产经营机构收储乙方拥有使用权的国有土地的有关事宜，经友好协商，特订立本意向协议书。

第二章 收储地块的位置、面积、用途及权属依据

第二条 乙方以出让方式取得收储地块国有土地使用权，土地坐落于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东，土地证载用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、公园与绿地、街巷用地，《不动产权证书》的证号为鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第0015367号，证载面积为151152.46平方米（以实测面积为准）。该证书项下宗地的全部国有土地使用权为上述收储地块的国有土地使用权(以下简称"收储地块")。

第三条 上述收储地块的位置四至范围以黄陂区自然资源和城乡建设局所

1

划用地红线为依据，并由双方现场对界址点座标和范围线明确界定（见附件一宗地界址图），收储地块土地面积以黄陂区自然资源和城乡建设局所确认的实测宗地土地面积为准，双方确认无异议。

第三章 乙方对收储地块现状的陈述及土地权利瑕疵的承诺

第四条 乙方对收储地块现状的承诺如下：

（一）地块权属清晰，不存在任何权属争议、司法查封、仲裁纠纷或其它权利瑕疵；

（二）该地块为设定任何形式可能影响收储的抵押、质押、留置等担保物权，亦未向第三方作转让、租赁等可能影响权益完整性的处置行为；

（三）该地块为净地，地块上无任何建构筑物；

（四）如存在前述（一）、（二）、（三）情形，须处置完毕后方能推进后续工作，上述承诺不实导致的后果乙方承担全部责任；

第四章 国有土地使用权收储补偿费用及其支付方式和期限

第五条 根据乙方申请，经甲、乙方双方协商一致，本次土地收储补偿款按以下两种价格低值确定：1.经备案的土地估价机构评估的土地市场价格；2.企业土地成本。经与企业协商，现已确定按照甲乙双方共同委托的评估机构出具的市场评估报告结果为准，收储土地价格确定为25438.98万元。

第六条 上述收储补偿费为甲方对乙方收储地块国有土地使用权的全部补偿费用，除此之外，甲方不再向乙方支付其他任何性质的补偿费用，即乙方届时腾退并向甲方交付上述收储地块之前所发生的任何费用，概由乙方承担。

第七条 依照国家法律、行政法规以及地方法规、规章应由甲、乙各方自行

承担和缴纳的各种规费和税费，由各方自行依法承担和缴纳。

第八条 收储补偿费支付的方式和期限

本协议仅为甲乙双方收储意愿和价格的意向性约定，收储资金来源为土地储备债券专项资金，土地收储方式须由区政府会议决策并以最终批复为准。双方同意土地收储补偿费按以下方式支付：乙方按照约定的承诺向甲方交付收储地块且达到净地条件，甲方根据区政府相关会议决策批复签订《国有建设用地收储补偿协议书》。待完成全部收储实体程序后，使用申发债券资金支付土地收储补偿费，确保专款专用。

第六章 附则

第九条 本意向协议书条款内容系双方在真实意思表示和充分协商基础上达成；本协议书双方均完全、充分理解了各条款的含义，不存在任何一方将格式条款提供给对方并强制要求对方签订或限制对方确定、修改、更正的情形，任何一方均有权且已经充分行使了缔约条款的确定、选择、修改、更正等缔约责任。

甲方：武汉市黄陂区土地储备中心　　乙方：湖北汉江卓远置业有限公司

法定代表人　　法定代表人

（或授权代表人）：　　（或授权代表人）：

法定地址：黄陂区黄陂大道160号　　法定地址：

年　月　日　　年　月　日

国有建设用地收储意向协议

2、前期费用

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2015〕299号）本项目第三方咨询服务费包含宗地评估、土

地专项债申报全过程咨询服务费、法律意见咨询服务费、项目财务评价服务费，该部分费用实行市场调节价，本项目预估咨询服务费为59.62万元。

3、预备费

本项目已签署意向收储协议，实施条件明确，不存在重大不确定性；前期咨询服务费用均通过询价比选方式确定，费用水平相对稳定、价格较为明确，故预备费为0万元。

4、财务费用

本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券25,400.00万元，发行测算利率参照中债国债收益曲线(到期)待偿期1年利率1.4311%上浮25BP，暂按发行利率1.68%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计427.00万元。

5、债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.1%估算，债券发行费25.40万元。

根据前文估算，本项目总投资为25,951.00万元，具体如下表所示：

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 投资估算金额（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 收储费用 | 25,438.98 | 38.98 | 0.00 | 25,400.00 | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 25,438.98 | 38.98 | | 25,400.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 59.62 | 59.62 | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 59.62 | 59.62 | | | | |
| 三 | 预备费 | 0 | 0 | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 25,498.60 | 98.6 | | 25,400.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 452.40 | 452.40 | | | | |
| 1 | 建设期利息 | 427.00 | 427.00 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 25.40 | 25.40 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 25,951.00 | 551.00 | | 25,400.00 | | |

### 3.资金使用计划

根据项目实施进度测算，2026 年资金需求总额约为 25,524.00 万元，其中拟申请土地储备专项债券资金 25,400.00 万元，其他为自筹资金。财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金。综合考虑项目推进节点、资金使用计划及各项建设条件，上述资金安排与进度计划总体协调、合理，符合项目建设和资金管理要求。

本项目总投资 25,951.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 551.00 万元、申请专项债券资金 25,400.00 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序 | 年　份 | 债券存续期 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 号 | 项　目 | 2026 年 | 2027 年 | |
| 1 | 总投资 | 25,524.00 | 427.00 | 25,951.00 |
| 1.1 | 回购价款 | 25,438.98 | | 25,438.98 |
| 1.2 | 第三方咨询服务费 | 59.62 | | 59.62 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.3 | 债券存续期利息 | | 427.00 | 427.00 |
| 1.4 | 债券发行费 | 25.40 | | 25.40 |
| 2 | 资金筹措 | 25,524.00 | 427.00 | 25,951.00 |
| 2.1 | 项目资本金 | 124.00 | 427.00 | 551.00 |
| 2.1.1 | 债券发行相关费用 | 124.00 | | 124.00 |
| 2.1.2 | 债券存续期利息 | 0.00 | 427.00 | 427.00 |
| 2.2 | 专项借款 | 25,400.00 | | 25,400.00 |
| 2.2.1 | 用于回购款 | 25,400.00 | | 25,400.00 |

## 4.资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为25,951.00万元。其中，项目建设资金来源包括：自筹资金551.00万元，占总投资的2.12%；拟申请土地储备专项债券资金25,400.00万元，占总投资的97.88%。项目资金来源结构清晰，比例安排合理，能够满足项目建设及实施进度的资金需求，为项目顺利推进提供有力保障。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 124.00 | 427.00 |
| 1.1 | 财政安排资金 | - | - |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 124.00 | 427.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | - |
| 1.4 | 其他资金 | - | - |
| 2 | 融资资金 | 25,400.00 | - |
| 2.1 | 专项债券资金 | 25,400.00 | - |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | - |
| 2.2 | 其他资金 | - | - |
| 3 | 其他资金 | - | - |
| 合计 | | 25,524.00 | 427.00 |

2、项目资本金来源及到位情况

财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金，本项目资本金共计551.00万元，已到位资本金59.62万元，主要用于项目前期法律咨询、资产评估费等。剩余资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

3、项目融资计划

（1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 25,400.00 | - | 1 | 1.68% | 利息按年支付 | 到期一次性还本 |

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**（四）资金的充足性**

**1.土地出让计划**

（1）项目总体情况

湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项

目已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办（2025）54号文），项目规划范围内涉及1个地块，总用地面积约151,152.46㎡。

（2）收储工作总体安排

按照《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办（2025）54号文）要求，依法依规推进湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号地块收回，完成土地权属清理、资产评估、收储补偿及移交入库等各项任务，确保项目地块顺利纳入土地储备库，为后续城市建设和产业发展提供用地保障。

1）实施准备阶段

明确收储主体和责任分工，建立由自然资源和规划局牵头，土储中心等单位参与的协调工作专班。开展土地现状调查，查清土地权属、使用现状、地上附着物及建筑物情况，收集完善权属证明材料。

2）评估阶段

委托具有资质的机构开展土地评估，对评估成果进行审核确认，并报市政府审批。

3）协议签订与补偿阶段

与拿地企业签订土地收储协议，明确补偿范围、方式和资金安排。按程序落实补偿资金，确保补偿及时到位。

4）移交与入库阶段

完成土地实物移交及权属变更登记。由土地储备中心办理土地入库手续，统一纳入储备库管理。

（3）各地块收储计划以及进展情况

截至目前，项目涉及地块已纳入储备计划，已完成收回收购意愿征集、价格评估、规划局集体决策、收回收购公告和价格公示工作，已完成初步意向协议签订。

（4）宗地出让工作总体安排

按照国家及湖北省政策要求，武汉市黄陂区人民政府、武汉市黄陂区自然资源和规划局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，初步估计在2027年4月前完成出让工作。

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 2026-2027年 |
| --- | --- |
| 湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目 | 151,152.46 |
| 年度出让面积合计 | 151,152.46 |

（5）出让面积合理性分析

湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目涉及1个宗地，总用地面积为151,152.46平方米，符合区域空间发展方向、土地利用总体布局及城市更新实施进度要求。经测算，项目拟出让土地面积为151,152.46平方米，与拟收储用地面积相一致，项目不涉及市政建设用地。项目实施过程中，土地收回、整理及储备范围与规划批复范围一致，未出现超范围征收或多占现象。经核实，项目用地红线划定科学，面积测算依据充分，符合《国有土地储备管理办法》（自然资源部令第17号）及《土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关规定。

综上，本项目拟收储及出让面积一致，土地用途明确，不涉及市政建设用地，项目用地规模及范围设置合理、合规，具备实施的现实可行性与政策合理性。

**2.项目收入预测**

（1）项目用地规划条件

根据初步规划方案，本项目规划总用地面积 151,152.46 平方米；其中商住用地面积 85,151.88 平方米（商住比 3:7），中小学用地面积 29,225.31 平方米，道路用地面积 12,223.26 平方米，绿地面积 24,552.01 平方米。规划用地性质：居住用地、商服用地、中小学用地、道路用地、绿地。规划总建筑面积：商住不大于 170,000 平方米（商住比 3:7），中小学不小于 20,000 平方米，详见下表。

**项目用地规划条件**

| 类型 | | 数值 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 总用地面积 | | 151152.46 | 平方米 | |
| 其中 | 商、住用地 | 85151.88 | 平方米 | 商住比 3:7 |
| | 中小学用地面积 | 29225.31 | 平方米 | |
| | 道路用地面积 | 12223.26 | 平方米 | |
| | 绿地面积 | 24552.01 | 平方米 | |
| 规划用地性质 | | 居住用地、商服用地、中小学用地、道路用地、绿地 | | |
| 容积率 | | 1.26 | | |
| 规划总建筑面积 | | 190000 | 平方米 | |
| 其中 | 商、住建筑面积 | 170000 | 平方米 | 商住比 3:7 |
| | 中、小学建筑面积 | 20000 | 平方米 | |

（2）项目所在地市场分析

2025 年，武汉市延续“多批次、小批量、全周期”供地模式，以“商改住”消化存量、集体地入市盘活农村资源、产业定制地保障实体经济，同步放宽规划与资金条件，用滚动公告和政策工具箱维持

市场温度，为土地市场持续提供要素保障。

土地市场方面，2025 年度武汉土拍市场展现出“翘尾”效应，全年土地成交 248 宗，仅四季度就成交 159 宗，市场氛围有所回升。

供应方面。2025 年武汉市累计供应土地 423 宗，较 2024 年增加 95 宗。

从供应用地类型来看，全年供应主要是工业用地和涉宅类用地。其中工业用地供应 175 宗，占比 41.37%；涉宅类用地供应 161 宗，占比 38.06%，商服用地 72 宗，占比 17.02%；其他用地供应 15 宗，占比 3.55%。

| 用途 | 供应综数 | 供应土地面积 |
|---|---|---|
| 工业用地 | 175 | 842.71 |
| 涉宅用地 | 161 | 634.14 |
| 商服用地 | 72 | 160.94 |
| 其他用地 | 15 | 95.96 |
| 总计 | 423 | 1733.75 |

从供地区域来看，新城区供应 236 宗，占比 55.79%；主城区供应 102 宗，占比 24.11%；开发区供应 85 宗，占比 20.10%。

| 区域 | 供应宗数 | 供应土地面积（万㎡） |
|---|---|---|
| 新城区 | 236 | 1125.73 |
| 主城区 | 102 | 229.89 |
| 开发区 | 85 | 378.14 |
| 总计 | 423 | 1733.75 |

2025 年汉南区、江汉区、硚口区供应宗数大增，涨幅达 100%以上。除经开区、洪山区、蔡甸区同比下降外，其余区域供应宗地数均有不同程度上涨。

| 区域 | | 供应宗数 | | 涨跌幅 |
|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 | 2024 年 | |
| 开发区 | 东湖高新 | 46 | 32 | 43.57% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 经开区 | 39 | 40 | -2.50% |
| 主城区 | 武昌区 | 20 | 18 | 11.11% |
| | 江岸区 | 7 | 5 | 40.00% |
| | 洪山区 | 10 | 16 | -37.50% |
| | 汉阳区 | 17 | 11 | 54.55% |
| | 江汉区 | 6 | 3 | 100.00% |
| | 硚口区 | 16 | 8 | 100.00% |
| | 青山区 | 26 | 17 | 52.94% |
| 新城区 | 东西湖区 | 36 | 24 | 50.00% |
| | 黄陂区 | 66 | 53 | 24.53% |
| | 蔡甸区 | 35 | 38 | -7.89% |
| | 江夏区 | 39 | 29 | 34.48% |
| | 新洲区 | 29 | 17 | 70.59% |
| | 汉南区 | 18 | 6 | 200.00% |
| | 长江新区 | 13 | 11 | 18.18% |
| 合计 | | 423 | 328 | 28.96% |

成交方面。2025 年武汉土地市场招拍挂成交宗地 248 宗，成交土地总面积 822.68 万㎡，成交金额 735.56 亿元。

从拿地企业来看，2025 年国、央企拿地宗数最多，占比达到 69.76%，其次是民企，占比 29.03%，还有占比 1.21%的地块被合资企业获取。

从用地类型来看，涉宅、商服类地块成交 224 宗，成交土地面积 751.65 万㎡，成交宗数同比上涨 38.27%，成交面积同比上涨 22.29%；成交金额 729.57 亿元，同比上涨 11.92%；平均楼面地价 5236 元/㎡，同比下跌 8.83%（不含加油站用地）；整体溢价率 1.36%，溢价率下跌。另 24 宗成交用地主要为工业及教育、社会福利、体育场馆、交通服务场站、社会停车场，成交土地面积 71.03 万㎡。

从区域分布上看，主城区涉宅及商服类地块共成交 77 宗，成交总面积 166.72 万㎡，成交宗数同比上涨 35.09%，成交面积同比上

涨 20.59%；从细分区域来看，主要集中在武昌区、青山区、汉阳区和硚口区，成交宗数均在 10 宗以上，其中武昌区成交 16 宗，成交宗数位居主城区首位，成交面积 44.68 万㎡。

新城区涉宅及商服类地块共成交 96 宗，成交总面积 351.93 万㎡，成交宗数同比上涨 60.00%，成交面积同比上涨 42.73%，主要集中在黄陂区、蔡甸区、东西湖区、江夏区、新洲区，成交宗数均超 10 宗。黄陂区成交 24 宗，成交面积 107.49 万㎡，为新城区之首。

开发区居住及商服类地块共成交 51 宗，成交总面积 232.99 万㎡，成交宗数同比上涨 13.33%，成交面积同比上涨 1.36%，其中经开区成交 28 宗地，成交面积 122.38 万㎡，为开发区之首。

从平均楼面地价来看，2025 年度整体略微上涨，其中江汉区、江岸区、武昌区三个区平均楼面地价超过 10000 元/㎡（不包含加油站、交通服务场站用地）。

从分类楼面地价来看，2025 年武汉市涉宅类用地平均成交楼面地价 5902 元/㎡，同比下跌 11.74%，主要原因包括经济环境变化、政策调整、土地供应过剩、金融市场波动以及地块质量问题等。商服类地价走势继续上行，商服用地（不含加油站、交通服务场站用地）成交平均楼面地价 4570 元/㎡，同比上涨 38.65%。

| 分类用途 | 楼面地价（元/㎡） | | 涨跌幅 |
|---|---|---|---|
| | 2025 年 | 2024 年 | |
| 住宅用地 | 5902 | 6687 | -11.74% |
| 商服用地 | 4570 | 3296 | 38.65% |

总而言之，2025 年多批次供地的形式加快了供地节奏，土地市

场体现出“优结构、稳节奏、增频率、提质量”的特征，保障了市场供需平衡和良性发展。2025 年土地成交面积前三区域为经开区、东新区和黄陂区；成交金额前三区域为武昌区、经开区和东新区。主要溢价地块类型为涉宅用地，其中涉宅溢价地块集中于主城区。总价地王为 P（2025）237 号地块，位于武昌区临江大道与张之洞路交叉口，成交总地价为 51.47 亿元，楼面地价为 15535 元/㎡。

2025 年，武汉土地市场延续“控量提质”主基调，涉宅地块稳居主力，核心板块低密宅地热度高，央国企兜底、优质民企择机入场，供地结构进一步向“好房子”倾斜。住宅市场方面，2025 年武汉市住宅市场政策持续宽松，改善型需求全面接棒，中心城区大户型成焦点，受经济大环境影响，二手房市场仍承压。甲级写字楼市场供应节奏放缓，空置率上升，租金持续下行，在企业降本增效大背景下，市场整体需求释放仍趋于谨慎。核心商圈借“首店+夜经济”提升客流，餐饮与体验业态带动招商活跃，然而品牌扩张仍趋理性，全年优质商铺租金整体下行，市场仍处于买方区间。

2026 年，武汉房地产市场整体有望在政策支持和市场供需两端发力的背景下延续“量稳价跌、结构分化”的修复行情，向健康底部再迈一步。

（3）项目土地出让价格评估及预测

本项目地块位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①住宅用地楼面地价估算

根据武汉土地市场网、中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了武汉市近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

项目周边住宅相类似地块成交信息

| 地块编号 | 用地性质 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 成交土地单价（元/㎡） | 成交日期 | 受让单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P（2025）246 号 | 居住用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云街以南、宾连路以西 | 85955.44 | 107500 | 28080 | 2612.09 | 3266.81 | 2025/12/26 | 武汉市昌廷房地产开发有限公司 |
| P（2025）247 号 | 居住用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区航城大道以南、航城东路以东 | 16592.8 | 21400 | 6810 | 3182.24 | 4104.19 | 2025/12/26 | 武汉市昌廷房地产开发有限公司 |
| P（2025） | 居住 | 黄陂区盘龙 | 35731.13 | 44300 | 14320 | 3232.51 | 4007.71 | 2025/12/26 | 武汉市昌 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 248 号 | 用地 | 城经济开发区丰荷山东路以北、航城东路以东 | | | | | | | 廷房地产开发有限公司 |
| P（2025）249 号 | 居住用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区丰荷山东路以北、航城东路以东 | 19405.92 | 23500 | 7670 | 3263.83 | 3952.4 | 2025/12/26 | 武汉市昌廷房地产开发有限公司 |
| P（2025）250 号 | 居住用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区航城大道以南、航城东路以东 | 30951.51 | 40300 | 12780 | 3171.22 | 4129.04 | 2025/12/26 | 武汉市昌廷房地产开发有限公司 |
| P（2025）251 号 | 居住用地 | 黄陂区前川街岱黄高速以东、板桥大道以北 | 3162.11 | 13220 | 2090 | 1580.94 | 6609.51 | 2025/12/26 | 武汉坤合建设开发有限公司 |
| P（2025）223 号 | 居住用地 | 黄陂区前川街百锦街以东、滠水河以西 | 103722.43 | 104800 | 32060 | 3059.16 | 3090.94 | 2025/12/24 | 武汉城建甘露置业有限公司 |
| P（2025）198 号 | 居住用地 | 黄陂区前川街木兰大道以西、中环线以北 | 5315.57 | 13288 | 2450 | 1843.77 | 4609.1 | 2025/12/18 | 武汉投卓建设开发有限公司 |
| P（2025）122 号 | 住宅用地 | 黄陂区横店街川龙大道以东、横店大道以南 | 35717.98 | 81800 | 22340 | 2731.05 | 6254.55 | 2025/11/18 | 湖北天创房地产开发集团有限公司 |
| P（2025）104 号 | 住宅用地 | 黄陂区滠口街腾龙大道以北、解放大道延长线以西 | 32494.89 | 39000 | 12330 | 3161.54 | 3794.44 | 2025/10/21 | 武汉启瀚置业有限公司 |
| P（2025）032 号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街中环线以北、新十公路以西 | 18837.5 | 47090 | 12560 | 2667.23 | 6667.55 | 2025/5/21 | 武汉海旭建设有限公司 |
| P（2025）033 号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街中环线以南、新十公路 | 47137.26 | 117800 | 31340 | 2660.44 | 6648.67 | 2025/5/21 | 武汉海旭建设有限公司 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 以西 | | | | | | | |
| P（2025）034 号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街中环线以南、新十公路以西 | 26666.48 | 66666 | 20350 | 3052.53 | 7631.3 | 2025/5/21 | 武汉启宸置业有限公司 |
| P(2024)194 号 | 住宅用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区丰山路以南、航城东路以西 | 41300 | 82600 | 29760 | 3603 | 7205.81 | 2024/12/26 | 武汉天汇龙城房地产开发有限公司 |
| P(2024)192 号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街钓台道以北、黄孝大道以西 | 27355.93 | 68380 | 17830 | 2607 | 6517.78 | 2024/12/26 | 中国十九冶集团有限公司 |
| P(2024)206 号 | 综合用地(含住宅) | 长江新区 B 地块位于汉口北大道以北,K2 地块位于红联北路以南、创业中路以东、滨河路以西 | 318045.04 | 637952 | 128720 | 2018 | 4047.23 | 2024/12/26 | 武汉长江新区城市更新投资有限公司 |
| P(2024)169 号 | 住宅用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以南、兴龙路以西 | 25462.66 | 50900 | 15310 | 3008 | 6012.73 | 2024/12/20 | 中国十九冶集团有限公司 |
| P(2024)154 号 | 住宅用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区航城大道以南、航城东路以东 | 51418.29 | 106000 | 38160 | 3600 | 7421.48 | 2024/12/13 | 武汉市昌廷房地产开发有限公司 |
| P(2024)113 号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街滠水河以西、理林大道以南 | 15779.5 | 39440 | 10220 | 2591 | 6476.76 | 2024/11/29 | 武汉海旭建设有限公司 |
| P(2024)098 号 | 住宅用地 | 黄陂区横店街川龙大道以西、横店大道以南 | 42412.47 | 93300 | 26030 | 2790 | 6137.35 | 2024/11/15 | 武汉海旭建设有限公司 |
| P(2024)047 号 | 综合用地 | 创业中路和汉口北大道 | 145127 | 240467 | 54880 | 2282 | 3781.52 | 2024/6/28 | 武汉长江新区城市 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (含住宅) | 交叉口东北部A地块,红联南路以北、创业中路以东、滨河路以西K1地块 | | | | | | | 更新投资有限公司 |
| P（2023）144号 | 综合用地(含住宅) | 黄陂区前川中环线以西、横三路以南 | 199993.64 | 331206.00 | 88230 | 2664 | 4411.64 | 2023/12/26 | 武汉地产集团有限责任公司 |
| P（2023）100号 | 住宅用地 | 黄陂区横店街石道线以东、东兴路以南 | 51917.43 | 118500.00 | 33810 | 2853 | 6512.26 | 2023/12/15 | 武汉航晨置业有限公司 |
| P（2023）101号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街板桥大道以南，熙苑街以西 | 17906.98 | 44700.00 | 13880 | 3105 | 7751.17 | 2023/12/15 | 合肥中建国际投资发展有限公司 |
| P（2023）082号 | 住宅用地 | 黄陂区前川街板桥大道以南，熙苑街以西 | 26367.79 | 65900 | 20480 | 3108 | 7767.05 | 2023/11/17 | 合肥中建国际投资发展有限公司 |
| P（2023）077号 | 住宅用地 | 黄陂区横店街石道线以东、东兴路以南 | 53823.92 | 134500 | 38060 | 2830 | 7071.21 | 2023/10/19 | 武汉航晨置业有限公司 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：楼面地价2500元/建筑平方米。

②商业服务用地楼面地价估算

根据武汉土地市场网、中国土地市场网公布的成交信息，项目组

收集了武汉市近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

项目周边商服相类似地块成交信息

| 地块编号 | 用地性质 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 容积率 | 规划建筑面积(㎡) | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 成交日期 | 受让单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P（2025）199 号 | 商业服务业用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区航城大道以南、云湖路以西 | 19581.63 | 1.5014 | 29400 | 4600 | 1564.63 | 2025/12/18 | 武汉启穹置业有限公司 |
| P（2025）121 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区横店街现代大道以东、东宇路以南 | 18483.2 | 0.3679 | 6800 | 2540 | 3735.29 | 2025/11/12 | 武汉木兰农业投资发展有限公司 |
| P(2022)092 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区滠口街十里棚村，新十公路以西 | 5203.87 | 0.9032 | 4700 | 1280 | 2723 | 2022/9/27 | 武汉市桃原集文化旅游投资有限公司 |
| P(2021)191 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区经济开发区巨龙大道与岱黄高速交汇处(地下空间) | 28725 | 0.53 | 15160 | 2920 | 1926 | 2021/12/21 | 武汉盘龙交通建设投资 |
| P(2021)010 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区航城大道与云湖路交叉口（A包） | 182862 | 1.24 | 227000 | 27990 | 1233.04 | 2021/3/23 | 武汉卓尔体育产业发展有限公司 |
| P(2020)031 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以南、乘龙路以西 | 26600.6 | ≤0.6 | 15960 | 5900 | 3696.73 | 2020/5/29 | 武汉市泰元文化艺术发展有限公司 |
| P(2018)143 号 | 商业/办公用地 | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东 | 151152.5 | ≤1.8 | 171745 | 23450 | 1365.4 | 2018/12/13 | 武汉汉江宏远投资有限公司 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：楼面地价1500元/建筑平方米。

③土地市场价格趋势

通过上述土地市场分析，结合当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，综合考虑黄陂区土地市场供需格局、经济发展态势及房地产市场总体走势，结合近年土地招拍挂成交价格变化和通货膨胀水平，预计未来区域土地价值将呈现稳中有升趋势。同时，近年来房地产市场虽受宏观调控及市场周期影响，但整体趋稳回暖，区域发展潜力较为突出。

为保持测算的科学性与谨慎性，项目在债券存续期内用地楼面地价暂不设置增长，有效规避市场波动带来的不确定性，符合可行性研究中稳健、审慎的编制原则，为后续项目投资测算和经济评价提供合理依据。

本项目地块计划2027年4月内完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为37,400.00万元。项目收入测算详见下表。

**项目预期收入测算表**

单位：万元

| 序号 | 项目类别 | 债券存续期 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| | | 2026年 | 2027年 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 营业收入 | | 37400.00 | 37,400.00 |
| 1 | 住宅土地出让收入 | | 29,750.00 | 29,750.00 |
| 1.1 | 楼面地价（元/㎡） | | 2,500.00 | 2,500.00 |
| 1.2 | 建筑面积（㎡） | | 119,000.00 | 119,000.00 |
| 2 | 商业土地出让收入 | | 7,650.00 | 7,650.00 |
| 1.1 | 楼面地价（元/㎡） | | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 1.2 | 建筑面积（㎡） | | 51,000.00 | 51,000.00 |

综上，本项目土地出让收入为37,400.00万元。

**3.项目财政计提预测**

项目政府财政计提专项费用共计4,678.04万元，其中农业土地开发费79.36万元，廉租房保障资金1,144.90万元，农田水利建设基金1,144.90万元，教育基金1,144.90万元，国有土地收益基金935.00元，土地出让业务费228.98万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，黄陂区土地级别为十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米35元的15%计。

农业土地开发费=土地出让面积×黄陂区土地级别为十一等×15%

农业土地开发费=151152.5平方米×35元/平方米×15%=79.36万元。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房

保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计，如下所示：

土地出让净收益=土地出让收入-土地收储成本

=37400万元-25951万元=11449万元；

廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。

土地出让净收益×10%万元×10%=1144.9万元；

土地出让收入×2.5%=935万元；

故取大值按照土地出让净收益的10%计。

（3）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建

设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

如下所示：

土地出让净收益=土地出让收入-土地收储成本

=37400万元-25951万元=11449万元；

廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。

土地出让净收益×10%万元×10%=1144.9万元；

土地出让收入×2.5%=935万元；

故取大值按照土地出让净收益的10%计。

（4）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教

育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），教育基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计。如下所示：

土地出让净收益=土地出让收入-土地收储成本

=37400 万元-25951 万元=11449 万元；

廉租住房保障资金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提。

土地出让净收益×10%万元×10%=1144.9 万元；

土地出让收入×2.5%=935 万元；

故取大值按照土地出让净收益的 10%计。

（5）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计。如下所示：

土地出让收入×2.5%=935 万元；

（6）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》,财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计。如下所示：

土地出让收益=土地出让收入-土地收储成本

=37400 万元-25951 万元=11449 万元；

土地出让收益×2%=11449 万元×2%= 228.98 万元；

具体详见下表所示：

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**项目财政计提预测**

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | | 3,385.96 | 3,385.96 |
| 1. 农业土地开发资金 | 90 元/㎡的 15% | | 79.36 | 79.36 |
| 2.廉租房建设资金计提 | 2.50% | | 1,102.20 | 1,102.20 |
| 3.水利建设资金计提 | 2.50% | | 1,102.20 | 1,102.20 |
| 4.教育资金计提 | 2.50% | | 1,102.20 | 1,102.20 |
| 二、其他政策性成本 | | | 1,155.44 | 1,155.44 |
| 1.土地出让业务费 | 2.00% | | 220.44 | 220.44 |
| 2.国有土地收益金 | 2.00% | | 935.00 | 935.00 |
| 合计 | | | 4,678.04 | 4,678.04 |

**4.项目税费**

本项目为收回收购存量闲置土地，主要建设内容为对湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块进行回购，项目实施过

程中不产生增值税及其附加税费。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）及《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），增值税征收对象为在中华人民共和国境内销售货物、提供加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产的单位和个人。土地储备项目属于政府性非经营性土地征收与储备活动，不属于上述应税行为范围，因此不征收增值税。

根据《财政部国家税务总局关于印发<增值税附加税费征收管理办法>的通知》及地方税收征管政策，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等附加税费以实际缴纳的增值税为计税依据。由于本项目实施过程中不产生增值税，应纳附加税费为零。

契税主要适用于土地、房产转移过程中由受让方缴纳的税费。本项目为政府主导的土地征收和储备活动，土地所有权仍归国家或集体所有，并未发生市场交易或转让行为，因此不涉及契税缴纳。

印花税主要征收合同、产权转移书据、营业账簿等。在本项目实施过程中，土地征收、补偿协议及相关文件均为政府行政行为性质，属于非经营性合同或协议，依照《印花税暂行条例》及相关地方执行办法，不征收印花税。

综上所述，本项目在实施过程中不涉及增值税、附加税、契税及印花税，税费估算为零。

**5.财务费用**

本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券25,400.00万元，发行测算利率参照中债国债收益曲线(到期)待偿期1年利率1.4311%上浮25BP，暂按发行利率1.68%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计427.00万元。本项目专项债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 当年新增 | 当年偿还 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 本金 | 本金 | 余额 | | |
| 2026年4月 | - | 25,400.00 | - | 25,400.00 | | |
| 2027年4月 | 25,400.00 | - | 25,400.00 | 25,400.00 | 427.00 | 25,827.00 |

**6.项目预期收益与融资平衡情况**

（1）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、土地出让收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，具体下表：

**项目模拟现金流预测表**

| 序号 | 项目 | 合计（万元） | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 现金流入 | 63,351.00 | 25,524.00 | 37,827.00 |
| 1.1 | 资本金流入 | 551.00 | 124.00 | 427.00 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 25,400.00 | 25,400.00 | |
| 1.3 | 其他融资资金流入 | 0.00 | | |
| 1.4 | 运营期现金流入 | 37,400.00 | | 37400 |
| 2 | 现金流出 | 30,629.04 | 25,524.00 | 5,105.04 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 25,438.98 | 25,438.98 | |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 4,678.04 | | 4,678.04 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 85.02 | 85.02 | |
| 2.4 | 债券还本付息 | 427.00 | | 427.00 |
| 2.4.1 | 债券付息 | 427.00 | | 427.00 |
| 2.4.2 | 债券还本 | 0.00 | | |
| 2.5 | 其他融资资金流出 | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 现金净流量 | 32,721.96 | - | 32,721.96 |
| 4 | 累计现金结存 | 65,443.92 | - | 32,721.96 |
| 5 | 偿债资金 | 32,721.96 | - | 32,721.96 |
| 6 | 累计偿债资金 | | - | 32,721.96 |

（2）项目融资平衡情况

项目经济技术指标如下所示：

**项目融资平衡信息表**

| 项目 | | 单位 | 指标 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 一、技术指标 | | | | |
| （一） | 回购收储情况 | | | |
| 1 | 土地面积 | 平方米 | 151,152.50 | 以实测为准 |
| 2 | 土地用途 | - | 商服、公园与绿地、街巷用地 | 以经审批规划设计为准 |
| 3 | 容积率 | - | 1.14 | 以经审批规划设计为准 |
| 4 | 规划建筑面积 | 平方米 | 171,745.00 | |
| （二） | 拟出让规划情况 | | | |
| 1 | 土地面积 | 平方米 | 151,152.50 | |
| 2 | 土地用途 | - | 居住用地、商服用地、中小学用地、道路用地、绿地 | |
| 3 | 容积率 | - | 1.26 | |
| 4 | 规划建筑面积 | 平方米 | 190,000.00 | |
| 其中 | 商住规划建筑面积 | 平方米 | 170,000.00 | 商住比 3:7 |
| | 中、小学规划建筑面积 | 平方米 | 20,000.00 | |
| | | | | |
| 二、经济指标 | | | | |
| （一） | 总投资 | 万元 | 25,951.00 | 100.00% |
| 1 | 回购价款 | 万元 | 25,438.98 | 98.03% |
| 2 | 第三方咨询服务费 | 万元 | 59.62 | 0.23% |
| 3 | 财务费用 | 万元 | 427.00 | 1.65% |
| 4 | 债券发行费 | 万元 | 25.40 | 0.10% |
| （二） | 资金来源 | 万元 | 25,951.00 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 自有资金 | 万元 | 551.00 | 2.12% |
| 2 | 专项借款 | 万元 | 25,400.00 | 97.88% |
| （三） | 还本付息 | 万元 | 25,827.00 | |
| （四） | 项目计算期 | 年 | 5.00 | |
| （五） | 土地出让收入 | 万元 | 37,400.00 | |
| （六） | 财政计提专项费用 | 万元 | 4,678.04 | |
| （七） | 土地出让净收入 | 万元 | 32,721.96 | （五）-（六） |
| （八） | 项目资金平衡情况 | 万元 | 6770.96 | （七）-（一） |
| （九） | 本息保障倍数 | - | 1.27 | （七）/（三） |

本项目偿债资金来源主要为土地出让收入。项目预期收入合计37,400.00万元，扣除财政专项计提4,678.04万元后预计用于资金平衡相关收益为32,721.96万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

**项目收益覆盖情况表**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 37,400.00 |
| 扣除提留政策 | | 4,678.04 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 32,721.96 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 427.00 |
| | 各年应付本金 | 25,400.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 25,827.00 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.27 |

## （五）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券25,400.00万元，发行测算利率参照中债国债收益曲线(到期)待

偿期 1 年利率 1.4311%上浮 25bp，暂按发行利率 1.68%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目土地出让收入在±20%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。

压力测试表

| 单一敏感性分析 | -20% | -10% | 0 | 10% | 20% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | 26177.57 | 29449.76 | 32721.96 | 35994.16 | 39266.35 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.01 | 1.14 | 1.27 | 1.39 | 1.52 |

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

## 二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.27 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026 年 5 月 25 日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

# 营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账;注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;工程管理服务;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务;破产清算服务;税务服务;财务咨询;咨询策划服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：杨文化

经营场所：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005070

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

# 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y063 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 17
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 19
（四） 项目财务费用预测 ..... 20
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 21
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 22
（七） 项目资金的稳定性 ..... 22
（八） 项目压力测试 ..... 23
四　、评价结论 ..... 24

# 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y063 号**

枝江市自然资源收购储备中心：

我们接受委托，对枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 枝江市自然资源收购储备中心<br>（曾用名：枝江市土地收购储备中心） |
| 地址 | 枝江市沿江大道 25 号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025 年版） |
| 项目主管部门 | 枝江市自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 依据市国土空间规划要求，结合全市土地的市场供需状况，负责编制土地收购、储备计划，负责对全市已依法收回、收购的国有存量建设用地纳入市级土地储备库，负责储备土地管护工作，负责出让土地的前期开发整理及供地成本测算，配合存量国有土地资产的处置工作，负责其他可供收回的国有自然资源的收购储备工作。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于湖北省枝江市团结路南侧，东干渠大道西侧。

### 3.项目建设内容和规模：

枝江市自然资源收购储备中心对该宗国有建设用地使用权进行

收回收购，根据初步规划方案，土地总面积 122.42 亩（合 81615.8 平方米），规划用途为其他商业服务用地，规划容积率 2.5。

**4.项目建设期**

本项目建设期 1 年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目储备成本为9703.33万元，具体情况如下表所示：其中土地收储成本9084.73万元，财务费用共计157.5万元，债券发行费用9万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 9084.73 | 84.73 | | 9000 | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 9084.73 | 84.73 | | 9000 | | |
| 二 | 前期费用 | 179.56 | 179.56 | | | | |
| 1 | 前期咨询费 | 81.62 | 81.62 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 97.94 | 97.94 | | | | |
| 三 | 预备费 | 272.54 | 272.54 | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 9536.83 | 536.83 | | 9000 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 157.5 | 157.5 | | | | |
| 六 | 债券发行费用 | 9 | 9 | | | | |
| 七 | 项目投资合计 | 9703.33 | 703.33 | | 9000 | | |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资9703.33万元，建设资金来源为项目单位自筹资金703.33万元、专项债券资金9000万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 545.83 | 157.5 | 703.33 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 545.83 | 157.5 | 703.33 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | 融资资金 | 9000 | | 9000 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 9000 | | 9000 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| 3 | 其他资金 | | | |
| 合计 | | 9545.83 | 157.5 | 9703.33 |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 9,000.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 9000 | 0 | 1 | 1.75% | 每 1 年付息一次 | 2027 年一次性偿还发行金额 100% |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 1 个地块，面积 8.16158 公顷，计划全部于 2027 年出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行

必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。由于受市场等因素影响，目前专项债券暂未发行。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

（1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，枝江市2026年度国有建设用地供应计划已于2026年初编制，2027年度国有建设用地供应计划暂未编制。本项目1个地块未纳入枝江市2026年度国有建设用地供应计划。

本项目1个地块，土地面积8.16158公顷，结合收储情况及市场预期，计划2027年供应8.16158公顷。

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 地块总面积（公顷） | 2027年出让面积（公顷） |
| --- | --- | --- |
| 团结路以南、东干渠以西地块 | 8.16158 | 8.16158 |

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计8.16158公顷，其

中可出让土地面积8.16158公顷，均为其他商业服务用地，无剔除市政基础设施用地。

**项目出让地块规划条件表**

| 地块 | 用地用海分类名称 | 面积（公顷） | 年限 | 容积率 |
|---|---|---|---|---|
| 团结路以南、东干渠以西地块 | 其他商业服务用地 | 8.16158 | 40 | 2.5 |

**3. 项目预期收益**

其预期收入主要为土地出让收入。

（1）1.项目用地规划条件及研究思路

规划条件：根据初步规划方案，本项目完成储备之后，后期可供应面积8.16158公顷，规划用途为其他商业服务用地，规划容积率2.5。

预期收入研究思路：运用剩余法、基价法和市场比较法等，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判目前时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本公式为：

$P=P1b\times(1\pm\Sigma Ki)\times Kj+D$

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

ΣKi—宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

2）剩余法

剩余法是指在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

以剩余法评估待开发土地价格公式：

P=A-B-C

式中：P—估价对象价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

3）市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指

数；

D-估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（2）项目所在地市场分析

1）政策分析

①全国政策

2024 年 9 月 26 日中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，强调促进房地产市场止跌回稳，为落实会议相关要求，10 月以来发改委、住建部、财政部、自然资源部、央行和金融监管总局等各部门陆续召开新闻发布会，详细介绍了关于房地产止跌回稳、城市更新支持等多项政策举措。

i.“四个取消、四个降低”：降低购房成本，更好满足住房需求

四个取消就是取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率和降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。自去年开始，中央已经赋予了各个城市房地产调控自主权，截至目前绝大多数城市已调整或取消各类购房的限制性措施，有助于更好地满足居民的住房需求，增加市场活力。通过降低贷款利率、首付比例，降低换购住房税费，有利于进一步降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

ii.“两个增加”：进一步夯实房地产市场的基础

一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。此次货币化安置主要是对条件比较成熟、群众改造意愿比较迫切、前期工作比较扎实的项目。重点支持地级以上城市，主要支持政策包括开发性、政策性金融机构可以给予专项借款，允许地方发行政府专项债，给予税费优惠，发放商业贷款等。在货币化安置规模上，经粗略推算，100万套的改造规模将带动近1亿平方米住宅销售，且明确后期可继续加大支持力度，有助于推进城中村改造，并推动消化存量商品房。二是年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。2024年1月，住房城乡建设部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，支持在建房地产项目融资和建设交付。截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元，对于项目的建成和交付、保障购房人的合法权益发挥了重要的作用。此次发布会提出“白名单”项目的信贷规模年底前增加至4万亿元，预计到2024年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，对于提振市场主体信心有着积极意义。

iii.重启土储专项债，重点盘活“闲置未开发土地”

重启土储专项债，相较以往其侧重点在于回购存量闲置土地，优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地。通过专项债收购闲置土地盘活存量，一是可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，二是有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，引导房

地产市场供需平衡、止跌回稳；三是收储后形成“净地”“优地”，既可以补齐公共服务设施短板改善环境、建设保障性住房满足居住需求，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。此外，人民银行表示正会同有关部门抓紧研究，支持收购房企存量土地。即允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，向人民银行提供必要的专项再贷款支持。去年人行已研究专项借款政策支持城中村改造，本次人行再次提出研究设立收购存量土地专项借款，允许政策性银行、商业银行对这些闲置存量土地的收购发放一定比例的贷款作为专项债券的补充，其主要目的是推动更加高效利用好闲置土地，同时改善和释放房地产行业的现金流。

iv.专项债和专项资金协同发力，助力楼市去库存

财政部在 10 月 12 日的发布会上明确，支持收购存量房，优化保障性住房供给。主要采取两项措施：一是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房；二是继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。本次财政部引入专项债资金支持收购存量商品房，同时保障性安居工程补助资金也将向收购存量房筹集保障性住房房源侧重，通过与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

②枝江市政策

根据枝江市“十四五”经济发展规划，针对新形势和新要求，枝

江市将按照节约集约用地、优化土地供应结构的原则，规范土地市场秩序，保障重点项目用地，认真执行国有建设用地供应计划。

以城乡土地生态利用制度综合改革为抓手，建立健全资源与环境开发保护的科学机制。创新闲置土地分类处置、地下空间权使用管理等制度。

实施扩容提质工程，加快新型城镇化进程，巩固发挥城镇化的先发优势，提高城市发展的质量和水平。加快建设，尽快完成土地征收等工作，确定准入条件、开发时序与合作模式，抓紧启动市政工程，引进一批总部企业和高端服务业。整合提升中央商圈和各镇商业片区，建设更多环境美、质量好、服务优的商场，让市民愿意在枝江市消费，提高消费在国民经济中的拉动作用。

积极构建土地管理新格局，落实管理制度，依法依规办事。坚持节约集约用地，优先保障全市“三重”建设项目、重点项目、园区建设、民生工程等用地需求，以土地利用方式转变来服务扩大有效投资，保障经济发展方式转型升级，促进全市经济社会持续健康发展。

实施区域协调发展战略，开启产业地区布局新篇章。加快统筹建设水乡特色发展经济区，突破行政界限，跨镇域整合产业、土地、基础设施和公共服务等资源；以大学创新城引领中部地区提升发展水平，构建松山湖与周边镇垂直服务、对接联动机制，实现共同发展。

2）土地市场分析

从近几年枝江市土地供应情况来看，枝江市建设用地供应量较

平稳，规模最大的是2021年，供应490.9512公顷。枝江市2019—2023年枝江市供应的建设用地面积如下图所示：




统计枝江市2019—2023年各类国有建设用地供应情况来看，枝江市供地主要集中居住用地、工矿仓储用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地和商业服务业用地，2019年至2023年累计供应建设用地310宗，63.6671公顷。

2019年至2023年，总计成交土地310宗，总面积63.6671公顷，总价款696186.08万元，各年度土地成交情况如下表：

**枝江市历年土地交易（招拍挂）情况**

单位：宗、公顷、万元

| 年份 | 宗数 | 面积 | 价款 |
|---|---|---|---|
| 2019 | 77 | 295.8417 | 157714.5 |
| 2020 | 59 | 164.4077 | 122386.48 |
| 2021 | 83 | 490.9512 | 183641 |
| 2022 | 46 | 237.4854 | 81009 |
| 2023 | 45 | 237.5346 | 147475.1 |
| 合计 | 310 | 1426.2206 | 696186.08 |

3）房地产市场状况

2023年，受宏观经济下行、新一轮新冠肺炎疫情反弹以及前期调控政策对市场传导作用的滞后显现等因素影响，国内房地产市场

景气度继续下行。在市场景气度加速下行背景下，为防范行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，2023 年以来中央多次释放维稳信号，将“房住不炒”“保交楼”作为工作重点。

i.商品房交易量

2024 年 1-6 月，枝江市商品房销售 570 套、7 万平方米，同比分别上升 7%、9%。其中住宅销售 526 套、6.63 万平方米，同比分别上升 5%、6%；商业销售 44 间、0.37 万平方米，同比分别上升 42%、106%。

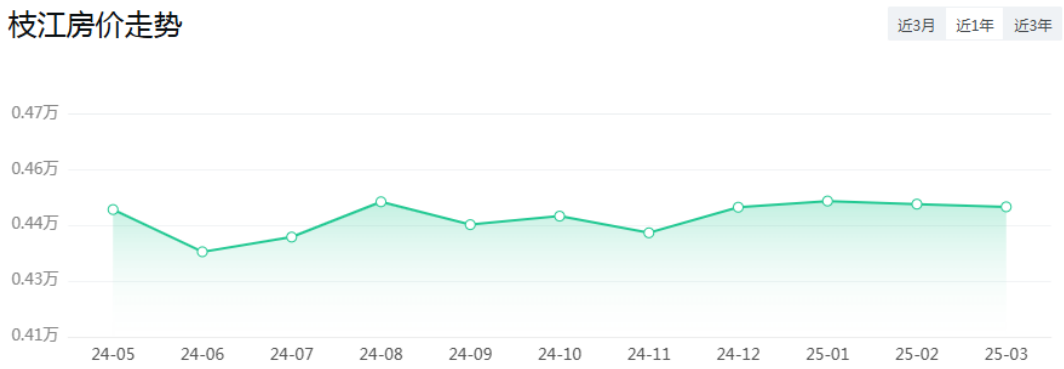
ii.供应情况

2024 年 1-6 月，枝江市发放预售许可证 7 个，587 套、8.45 万平方米，同比分别上升 122%、153%。其中住宅 566 套、7.62 万平方米，同比分别上升 114%、128%。商业 21 套，0.83 万平方米，同比套数、面积均上升。

房地产开发用地供应 4 宗。

iii.房地产销售价格情况

依据安居客网统计数据，近一年枝江市商品房销售均价基本保持在 4500 元左右，如下图所示：




从整体情况来看，枝江楼市处于较为稳定的状态，主要是因

为：国家及省级在棚户区改造上面宏观调控政策主要以稳地价稳房价为主，枝江市房地产市场呈现“稳重”的态势。但区域间发展的差异，导致一级土地开发市场的地价随之变动。

（3）项目土地出让价格评估

1）当前时点土地价格评估

选取与本项目地块同地段的成交案例如下表：

**周边区域土地市场案例表（商服用地）**

| 行政区 | 土地坐落 | 面积(㎡) | 容积率 | 土地用途 | 供应方式 | 签订日期 | 成交价（万元） | 亩单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 湖北省宜昌市枝江市 | 金山大道以东 | 3513.97 | 1.8 | 商服用地 | 挂牌出让 | 2025-6-26 | 686 | 130.15 |
| 湖北省宜昌市枝江市 | 七星大道以南、双寿桥 | 47414.08 |  | 商服用地 | 挂牌出让 | 2024-8-26 | 8383 | 117.87 |
| 湖北省宜昌市枝江市 | 双寿桥路以东 | 35064.9 | 2.2 | 商服用地 | 挂牌出让 | 2024-7-30 | 7100 | 134.99 |
| 湖北省宜昌市枝江市 | 江汉大道以东、沿江大道 | 9905 | 2 | 商服用地 | 拍卖出让 | 2023-10-18 | 3230 | 217.40 |
| 湖北省宜昌市枝江市 | 马家店街办团结路以北 | 1143.4 | 1.9 | 商服用地 | 挂牌出让 | 2023-5-22 | 265 | 154.51 |
| 湖北省宜昌市枝江市 | 马家店街办前进路以西 | 32167 | 2.2 | 商服用地 | 挂牌出让 | 2022-10-24 | 8370 | 173.47 |

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，采用剩余法、基准地价系数修正法对估价对象当前时点土地价格进行了测算。

测算过程：

①剩余法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。②基准地价系数修正法是指在求取某估价对象价格时，根据当地基准地价水平，参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表确定修正系数，从而得出估价对象地价的评估方法，其结果有一定的参考价值。综上，两种方法求得的结果如下：

**当前时点出让结果一览表**

| 序号 | 地块位置 | 设定用途 | 设定容积率 | 评估单价（元/平方米） | 总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 团结路以南、东干渠以西地块 | 其他商业服务用地 | 2.5 | 1550.17 | 12651.84 |

根据以上计算过程，可知当前时点（2025 年）本项目用地土地

面积 81615.8 平方米，土地总价为 12652（取整）万元。

2）土地市场价格趋势

考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的不确定性，通过模型和政策面的分析，结合土地市场价格变动情况，近几年枝江市土地市场基本维持稳定，因此土地市场价格年增长率取值 0%，保持基本稳定。

3）土地未来预计出让收入

本项目地块计划 2027 年内完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 12652（取整）万元，具体情况详见下表：

**土地出让收入测算表**

单位：公顷、万元

| 项目类型 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 年度出让面积 | 8.16158 | 8.16158 |
| 出让地块单价（元/平方米） | 1550.17 | / |
| 年度出让收入合计 | 12652 | 12652 |

**（二）项目预期成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。枝江市土地等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通

知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 985.63 | 985.63 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。<br>枝江市土地等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米 | 36.73 | 36.73 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 948.9 | 948.9 |
| 二、其他政策性成本 | / | 569.34 | 569.34 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 253.04 | 253.04 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 316.3 | 316.3 |
| 合计 | / | 1554.97 | 1554.97 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券9000万元，发行年限为1年。根据“2025年湖北省政府专项债券（五十五期）-2026年湖北省政府专项债券（十五期）”，1年期债券利率为1.50%。本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.75%，项目财务费用为157.5万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 9000 | | 9000 | - | - |
| 2027年 | 9000 | | 9000 | | 157.50 | 9,157.50 |
| 合计 | | 9000 | 9000 | | 157.50 | 9,157.50 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | 0 |
| 1.经营活动现金流入 | | 12652 | 12652 |
| 2.经营活动现金流出 | | 1554.97 | 1554.97 |
| 经营活动现金净流量 | | 11097.03 | 11097.03 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | 0 |
| 购建固定资产支付的现金 | 9536.83 | | 9536.83 |
| 投资活动现金净流量 | -9536.83 | | -9536.83 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | 0 |
| 1.融资活动现金流入 | 9545.83 | 157.5 | 9703.33 |
| 项目资本金 | 545.83 | 157.5 | 703.33 |
| 专项债融资 | 9000 | | 9000 |
| 2.融资活动现金流出 | 9 | 9157.5 | 9166.5 |
| 支付利息 | | 157.5 | 157.5 |
| 债券发行手续 | 9 | | 9 |
| 偿还本金 | | 9000 | 9000 |
| 融资活动现金净流量 | 9536.83 | -9000 | 536.83 |
| 四、本年现金净流量 | | 2097.03 | 2097.03 |
| 五、累计现金净流量 | | 2097.03 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.21 | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为12652万元，扣除政府提留1554.97万元后，预计用于资金平衡相关收益为11097.03万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目 | 11097.03 | 9157.5 | 9000 | 1.21 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为11097.03万元，且在2027年债券本金全部付清后仍有2097.03万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.07 | 1.14 | 1.21 | 1.28 | 1.35 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.21 | 1.21 | 1.21 | 1.21 | 1.21 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为11097.03万元，对债券的本息覆盖倍数1.21倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2097.03万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第052号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

一　、项目资金平衡测算 ..... 1
（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1
（二） 项目概况 ..... 2
（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2
（四） 资金的充足性 ..... 3
（五） 资金的稳定性 ..... 10
（六） 压力测试 ..... 10
二　、评价结论 ..... 11

# 云梦县存量闲置土地收储项目（一期）
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第052号

我们接受委托，对云梦县存量闲置土地收储项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）（以下简称“本项目”）的实施单位为云梦县土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 云梦县土地收购储备中心 |
| 地址 | 湖北省孝感市云梦县凤栖路 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 是，名录代码为TC420923 |
| 项目主管部门 | 云梦县自然资源和规划局 |

| | |
|---|---|
| 项目单位业务范围 | 加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证国有土地资产保权增值。 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设地点

本项目建设地点位于云梦县城区。

### 2.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含2宗闲置存量地块，面积约75.98亩，用途均为其他商服用地、城镇住宅用地。建设内容含土地收购、土地整治及必要的基础设施建设等。

### 3.项目建设期

本项目建设期为6个月，预计2026年7月开工，2026年12月完工。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 10,767.91 | 767.91 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 收储收购土地费用 | 10,767.91 | 767.91 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1 | YM-2025-022 | 5,690.34 | 490.34 | 0.00 | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2 | YM-2025-068 | 5,077.57 | 277.57 | 0.00 | 4,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| **二** | **前期费用** | **50.00** | **50.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 土地收购工作经费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **三** | **预备费** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **四** | **静态总投资** | **10,817.91** | **817.91** | **0.00** | **10,000.00** | **0.00** | **0.00** |
| **五** | **建设期财务费用** | **10.00** | **10.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 1 | 建设期债券利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **六** | **项目投资合计** | **10,827.91** | **827.91** | **0.00** | **10,000.00** | **0.00** | **0.00** |

**2.资金筹措**

本项目总投资 10,827.91 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 827.91 万元、申请专项债券资金 10,000.00 万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

本项目地块计划 2027 年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 16,579.56 万元。

（1）项目收入来源

本项目 2 个地块均位于云梦县城区。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

**①商住用地楼面地价估算**

根据中国土地市场网公布的成交信息以及云梦县近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料，结合大量交易实例，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，具体如下表所示：

## 项目周边相类似地块成交信息

| 项目名称 | 用地性质 | 地块位置 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 查询链接 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 云梦县盛泽投资资产管理有限公司 | 商住用地 | 曲湖村土地，湖光路以东 | 24,791.57 | 1.5 | 1,349.92 | 2025/11/4 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght244a10eb-4f10-496f-9306-9ce3109425c3&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦县通泽交通产业投资有限公司 | 商住用地 | 云梦县子文路与新316国道交汇处 | 3,334.80 | 0.6 | 1249.45 | 2025/10/21 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc2e5c6c2-8e57-4822-a2a9-8483b427079c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| Y(2024)037号 | 商住用地 | 云梦县梦泽大道以东、龙岗路以南 | 18,756.60 | 1.2 | 1,244.00 | 2024/11/25 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteed837fd-9d43-42c7-b2b3-99c20a86f501&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| Y(2024)034号 | 商住用地 | 云梦县建设东路以南 | 60,064.40 | 1 | 1,500.06 | 2024/11/4 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtle19b0d4-2beb-44ca-99d4-c2ef1f31639e&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| Y(2024)008号 | 商住用地 | 云梦县湖光路以东 | 1,109.80 | 1 | 1,207.42 | 2024/7/30 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtdc95f09f-ae60-4d4f-ab2b-365d5534c590&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| Y(2023)051号 | 商住用地 | 云梦县步云东路以南，黄香大道以西 | 33,344.1 | 1.4 | 1,092.51 | 2024/2/7 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght602bc3d6-a59f-45a1-aef6-cc94620c1a42&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦祥山置地投资有限公司 | 商住用地 | 和平东路与湖光路交汇处 | 33,321.80 | 1 | 1,200.42 | 2023/10/24 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght24c3b366-4e75-40c8-8d41-958936af3723&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规

程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：楼面地价 1,091.00 元/建筑平方米。

**②土地市场价格趋势**

根据湖北省自然资源厅发布的《2023 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，孝感市 2023 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1433 元/平方米，同比增长 0.28%；

商服地价：2764 元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2012 元/平方米，同比增长 0.30%；

工业地价：299 元/平方米，同比增长 0.67%。

谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划 2027 年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 16,579.56 万元。项目收入测算详见下表。

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2027 年 |
|---|---|
| 年度出让面积 | 50,655.55 |
| 建筑面积（㎡） | 151,966.65 |
| 楼面地价（元/建筑㎡） | 1,091 |
| 年度出让收入合计 | 16,579.56 |

**2.项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计，即土地出让业务费=土地出让收入×2%。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，云梦县土地级别为十三等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米25元的15%计，即农业土地开发资金=出让土地面积×25×15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收

益的10%计，即农田水利建设资金=教育资金=廉租住房保障资金=（土地出让收入-收储成本-土地出让业务费-农业土地开发资金）×10%。

（4）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，即国有土地收益金=土地出让收入×2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 土地计提项目 | 2027年 |
|---|---|
| 土地出让业务费 | 331.59 |
| 农业土地开发费 | 19.00 |
| 国有土地收益基金 | 414.49 |
| 廉租住房保障资金 | 546.10 |
| 农田水利建设基金 | 546.10 |
| 教育基金 | 546.10 |
| 合计 | 2,403.38 |

**3.税费及附加税估算**

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

**4. 债券应付本息情况**

本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券10,000.00万元，发行测算利率参照2025年湖北省政府专项债券（五十五期）利率1.50%上浮25个BP，暂按发行利率1.75%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券期利息共计175.00万元。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 10,000.00 | - | 10,000.00 | - | - |
| 2027年 | 10,000.00 | - | 10,000.00 | 0.00 | 175.00 | 10,175.0 |
| 合计 | - | 10,000.00 | 10,000.00 | - | 175.00 | 10,175.00 |

**5. 项目现金流量模拟测算**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 |
| 一 | 现金流入 | | | |
| 1.1 | 资本金流入 | 827.91 | 827.91 | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 10,000.00 | 10,000.00 | |
| 1.3 | 出让收入现金流入 | 16,579.56 | | 16,579.56 |
| 1.4 | 现金流入总额 | 27,407.47 | 10,827.91 | 16,579.56 |
| 二 | 现金流出 | | | |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 10,817.91 | 10,817.91 | |
| 2.2 | 土地计提部分项目现金流出 | 2,403.41 | | 2,403.41 |
| 2.3 | 债券还本付息 | 10,175.00 | | 10,175.00 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | |
| 2.5 | 现金流出总额 | 23,406.32 | 10,827.91 | 12,578.41 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 |
| 三 | 现金净流量 | | | |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | 4,001.15 | | 4,001.15 |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | 4,001.15 | | 4,001.15 |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.39，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 14,176.18 万元，且在 2027 年债券本金偿还后仍有 4,001.15 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）利率 1.50%上浮 25 个 BP 测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 债券利率变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.40 | 1.39 | 1.39 | 1.39 | 1.39 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍，且在债券本金偿还后仍有4,001.15万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年5月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区

**2025 年土地储备项目**

项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字**[2026]Y062** 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 19
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 21
（四） 项目财务费用预测 ..... 22
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 23
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 24
（七） 项目资金的稳定性 ..... 24
（八） 项目压力测试 ..... 25
四　、评价结论 ..... 26

# 宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区
# 2025年土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y062号**

宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心：

我们接受委托，对宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心 |
| 单位负责人： | 张丽汝 |
| 注册资本： | 632.55万元 |
| 地址： | 宜昌市夷陵区小溪塔松湖路11号 |
| 统一社会信用代码： | 12420521422221348T |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 单位职责： | 经营范围包括：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。 |

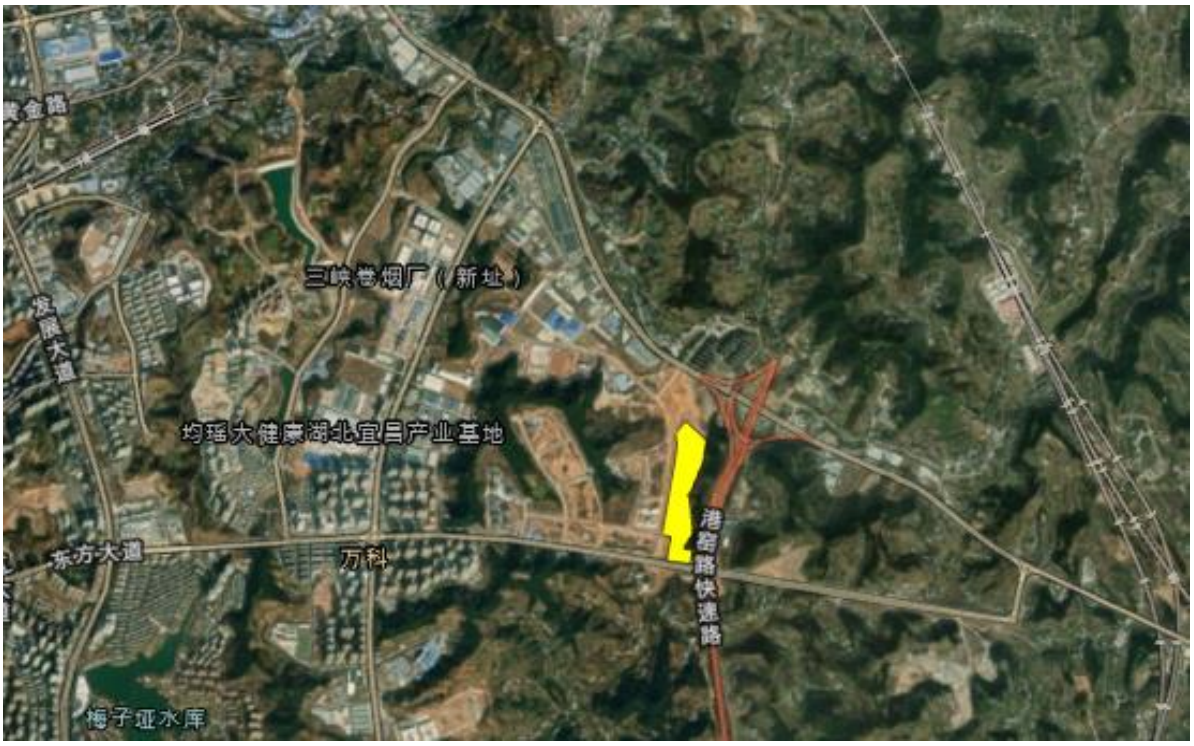
### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区。

### 3.项目建设内容和规模：

本次夷陵区收储项目土地使用权收储面积总计11.0806公顷

（166.21 亩）。宗地位置如下图。




**4.项目建设期**

本项目建设期 1 年（2026 年 6 月-2027 年 6 月）。

**5.项目属性**

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，项目投资范围主要包括土地收储成本、财务费用、债券发行费用等。根据初步测算，本项目总投资额估算为43095万元，其中土地收储成本42000万元，财务费用共计1053万元，债券发行费用42万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 42000 | 1095 | 0 | 42000 | 0 | 0 |
| 1 | 收储收购土地费用 | 42000 | 0 | 0 | 42000 | 0 | 0 |
| 二 | 预备费 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 静态总投资 | 42000 | 0 | 0 | 42000 | 0 | 0 |
| 四 | 财务费用 | 1095 | 1095 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 债券利息 | 1053 | 1053 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 42 | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 五 | 项目投资合计 | 43095 | 1095 | 0 | 42000 | 0 | 0 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资43095万元，申请专项债券资金42000万元，自有资金1095万元，其中2025年已发行24000万元，2026年续发18000亿元。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 24 | 378 | 693 | 1095 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 24 | 378 | 693 | 1095 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 融资资金 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | | 24024 | 18378 | 693 | 43095 |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 42000 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 24000 | 24000 | 1 年 | 1.50% | 每年一次 | 到期一次还本 |
| 2026 年 | 18000 | 0 | 1 年 | 1.65% | 每年一次 | 到期一次还本 |
| 合计 | 42000 | 24000 | | | | |

2.提前偿还本金安排说明

本项目涉及一个地块 11.0806 公顷，预计在 2027 年完成土地出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实

保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券24000万元，已使用专项债券资金24000万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

5.项目再融资情况

本项目2025年已发行1年期土地储备专项债券24000万元，并于2026年到期后申请土地储备专项债券再融资1年期24000万元。相关再融资材料已上报。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

（1）供应时序

本项目预计在2027年完成土地出让，土地出让面积11.0806公顷。

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 地块面积（公顷） | 2027年出让面积（公顷） |
|---|---|---|
| 宜昌夷陵城市发展有限公司地块 | 11.0806 | 11.0806 |

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计11.0806公顷，无剔除市政基础设施用地。

**项目出让地块规划条件表**

| 地块 | 用地用海分类名称 | 面积（公顷） | 年限 | 容积率 |
|---|---|---|---|---|
| 宜昌夷陵城市发展有限公司地块 | 住宅用地 | 11.0806 | 70 | 2.4 |

#### 3. 项目预期收益

其预期收入主要为土地出让收入。

（1）项目用地规划条件及研究思路

规划条件：该项目位于宜昌市夷陵区主城区，属于夷陵区国土空间主城区规划及控制性详细规划范围内，根据初步规划方案，本项目收储面积总计 11.0806 公顷（166.21 亩），规划用途为住宅用地，规划容积率 2.4，无规划限制条件。

预期收入研究思路：运用剩余法、基价法和市场比较法等，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判目前时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本公式为：

$P=P1b\times(1\pm\Sigma Ki)\times Kj+D$

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

ΣKi—宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

2）剩余法

剩余法是指在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费

等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

以剩余法评估待开发土地价格公式：

P=A-B-C

式中：P—估价对象价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

3）市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D-估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指

数。

（2）项目所在地市场分析

1）政策分析

①全国政策

2024 年 9 月 26 日中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，强调促进房地产市场止跌回稳，为落实会议相关要求，10 月以来发改委、住建部、财政部、自然资源部、央行和金融监管总局等各部门陆续召开新闻发布会，详细介绍了关于房地产止跌回稳、城市更新支持等多项政策举措。

i.“四个取消、四个降低”：降低购房成本，更好满足住房需求

四个取消就是取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率和降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。自去年开始，中央已经赋予了各个城市房地产调控自主权，截至目前绝大多数城市已调整或取消各类购房的限制性措施，有助于更好地满足居民的住房需求，增加市场活力。通过降低贷款利率、首付比例，降低换购住房税费，有利于进一步降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

ii.“两个增加”：进一步夯实房地产市场的基础

一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。此次货币化安置主要是对条件比较成熟、群众改造意愿比较迫切、前期工作比较扎实的项目。重点支持地级以上城市，主要支持政策包括开发性、政策性金融机构可以给予专项借款，允

许地方发行政府专项债，给予税费优惠，发放商业贷款等。在货币化安置规模上，经粗略推算，100 万套的改造规模将带动近 1 亿平方米住宅销售，且明确后期可继续加大支持力度，有助于推进城中村改造，并推动消化存量商品房。二是年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。2024 年 1 月，住房城乡建设部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，支持在建房地产项目融资和建设交付。截至 10 月 16 日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到 2.23 万亿元，对于项目的建成和交付、保障购房人的合法权益发挥了重要的作用。此次发布会提出“白名单”项目的信贷规模年底前增加至 4 万亿元，预计到 2024 年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，对于提振市场主体信心有着积极意义。

iii.重启土储专项债，重点盘活“闲置未开发土地”

重启土储专项债，相较以往其侧重点在于回购存量闲置土地，优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地。通过专项债收购闲置土地盘活存量，一是可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，二是有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，引导房地产市场供需平衡、止跌回稳；三是收储后形成“净地”“优地”，既可以补齐公共服务设施短板改善环境、建设保障性住房满足居住需求，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。此外，人民银行表示正会同有关部门抓紧研究，支持收购房企存量土地。即

允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，向人民银行提供必要的专项再贷款支持。去年人行已研究专项借款政策支持城中村改造，本次人行再次提出研究设立收购存量土地专项借款，允许政策性银行、商业银行对这些闲置存量土地的收购发放一定比例的贷款作为专项债券的补充，其主要目的是推动更加高效利用好闲置土地，同时改善和释放房地产行业的现金流。

iv.专项债和专项资金协同发力，助力楼市去库存

财政部在10月12日的发布会上明确，支持收购存量房，优化保障性住房供给。主要采取两项措施：一是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房；二是继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。本次财政部引入专项债资金支持收购存量商品房，同时保障性安居工程补助资金也将向收购存量房筹集保障性住房房源侧重，通过与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

②宜昌市政策

9月19日，宜昌市人民政府办公室印发《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知。

12月1日，宜昌市编制完成并启动实施《宜昌市城镇住房发展三年行动计划（2024—2026年）》（以下简称《计划》）。

《计划》提出，今年底，实现宜昌市房地产市场止跌回稳，新

建商品房销售成交总量转正、价格保持平稳。2023 年，基本实现宜昌市房地产业由虚转实。2026 年，基本形成“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，存量开发土地去化基本清零，住房产品供给结构得到根本优化。

宜昌市房地产业协会会长尤永石认为，《计划》“人、房、地、钱”四大要素调研数据丰富、精准，“以人定房，以房定地、以房定钱”的思路清晰、科学，勾勒了我市住房平稳健康发展的“施工图”，可以有效促进我市房地产市场供需平衡、结构合理，并且引导行业从野蛮开荒走向精耕细作。

湖北省房地产业协会会长潘世炳认为，宜昌在全省率先启动实施《计划》，对于有效解决房地产“单一产品、单一模式、单一主体、单一市场”问题，构建更具韧性、更可持续的房地产发展新模式具有重要意义。

1）支持企事业单位以需定建

支持学校、医院等企事业单位职工以及协会、商会等社会组织成员，通过自发组建联合社等方式，委托具备相应资质的开发、设计等单位，定制化建设商品住房。鼓励开发企业以优惠价格组织政府机关、企事业单位职工等团购商品住房。鼓励国有企业、自收自支事业单位对参与团购的职工给予购房补贴。全市国有土地和集体土地原则上不再集中新建安置房。鼓励有集中住房需求的单位，自行主导项目开发，按照自己的要求来自建自用，扩宽主导项目投资的对象。鼓励有需求的企业团购，帮助消化市场库存，同时停止安置房、保障房的建设，后期多采用收购市场存量房的形式来用于安

置保障，帮助去库存，帮助重建投资信心。

2）用足用活规划支持政策

支持县市区因地制宜优化城乡规划管理技术规定，结合实际情况调整项目商业配比、车位配比等指标，积极引导市场主体开发康养、度假、避暑、高品质住宅等差异化产品。支持各县市区选择1—2个项目开展高品质住宅试点，结合用户需求进行住宅规划设计创新，可采取“一事一议”方式在规划指标等方面予以支持。

3）扩大住房保障覆盖面

在满足城镇低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保的前提下，定量面向符合条件的稳定就业外来务工人员公开配租公租房。将符合条件的农业转移人口，纳入保障性租赁住房保障范围，并在同等条件下优先保障。支持县市区收购已建成存量商品房用作保障性住房，将在乡镇工作的教职工、医务人员、警务人员及其他公职人员纳入县城住房保障范围。

4）优化现行购房支持措施

对各类人才新购买城区购房奖补项目库内新建商品住房的，按照博士10万元、硕士6万元、本科及大专5万元、中专（中职、技校）3万元的标准享受购房补贴，其他类型人才按分类对应标准享受。家庭中有多人符合人才购房补贴政策的，每套房按照“就高不就低、不可叠加”原则享受补贴政策。对购买城区购房奖补项目库内单套建筑面积100平方米及以上新建商品住房的，2016年1月1日及以后按政策生育二孩的家庭，可享受5万元购房补贴；按政策生育三孩及以上的家庭，可享受10万元购房补贴。二孩及以上家庭购房

补贴可与人才购房补贴叠加享受。享受购房补贴的方式，由购房人自行确定，可用于购买商品住房购房款抵扣，也可用于购买新能源乘用车款项抵扣。城区城市社区以外的农村居民，在城区无自有产权住房的，可购买城区存量安置房。

（3）房地产市场情况

宜昌市城区新建商品房供应情况：1—2 月，城区新建商品房新增供应 1100 套、14.5 万平方米。

房地产开发用地供应情况：1—2 月，城区房地产开发用地新增供应 2 宗，土地总面积 52.32 亩。

新建商品房网签情况：1—2 月，城区新建商品房网签 1750 套、20.82 万平方米。

二手房成交情况：1—2 月，城区二手房成交 1721 套、17.87 万平方米。

商品房库存情况：截至 2025 年 2 月底，城区商品房累积可销售量为 12912 套、175.77 万平方米。

（4）土地市场分析

夷陵区 2020-2021 年进入价值发现与攀升期，住宅地价成功构筑了一个 2300-3000 元/㎡的坚实价格平台。2022 年之后，在全国市场下行的背景下，夷陵区核心区地价展现出强大韧性，牢牢守住了 2300 元/㎡的底线。而至 2024 年，市场进入分化加剧期，资金进一步向核心板块集中，土地市场预期将延续并深化“价值聚焦”与“风险分化”的核心逻辑，东城试验区和小溪塔街道成熟的优质住宅用地，因其稀缺性和确定的市场需求，预计将继续成为开发焦点，2200-

2400 元/㎡的楼面价有望形成坚挺的“价格锚”，成为稳定区域房地产市场的压舱石：

**夷陵区土地交易案例情况表**

| 序号 | 项目位置 | 用途 | 面积（㎡） | 容积率 | 价款（万元） | 楼面价（元/㎡） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 龙泉镇李家台村 | 住宅用地 | 96193.06 | 2.27 | 51430 | 2355 | 2020 年 |
| 2 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 35415 | 1.6 | 14466 | 2553 | 2020 年 |
| 3 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 9986.9 | 1.6 | 4050 | 2535 | 2020 年 |
| 4 | 发展大道延伸段 | 住宅用地 | 26732.75 | 2.6 | 16900 | 2431 | 2020 年 |
| 5 | 东城试验区郭家湾村 | 住宅用地 | 55430.85 | 1.6 | 20680 | 2332 | 2020 年 |
| 6 | 港虹路与黄柏河交会处 | 住宅用地 | 103094.8 | 1.78 | 42600 | 2318 | 2020 年 |
| 7 | 小溪塔街道冯家湾社区 | 住宅用地 | 56937 | 2.2 | 31820 | 2540 | 2021 年 |
| 8 | 东城试验区南村坪村 | 住宅用地 | 133137.46 | 2.2 | 67370 | 2300 | 2021 年 |
| 9 | 东城试验区新桥边村 | 住宅用地 | 110805.85 | 2.2 | 56077 | 2300 | 2021 年 |
| 10 | 港虹路南侧 | 住宅用地 | 155202.83 | 1.57 | 86300 | 3542 | 2021 年 |
| 11 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 28121.17 | 1.6 | 9950 | 2211 | 2022 年 |
| 12 | 东城试验区郭家湾村 | 住宅用地 | 98682.27 | 1.2 | 27245 | 2301 | 2022 年 |
| 13 | 东城试验区规划三路东西两侧 | 住宅用地、商业用地 | 130361.61 | 1.2-1.5 | 39220 | 2200 | 2023 年 |
| 14 | 东城试验区月儿湾路以西、月湾四路以北 | 住宅用地、商业用地 | 125654.09 | 2 | 55300 | 2200 | 2023 年 |
| 15 | 东城试验区月儿湾路以西、月湾四路以南 | 住宅用地、商业用地 | 44570.56 | 2 | 19612 | 2200 | 2023 年 |
| 16 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 23675.76 | 1.6 | 8334 | 2200 | 2024 年 |
| 17 | 锦江大道与中兴路交会处南侧 | 住宅用地、商业用地 | 14460.1 | 1.8 | 5789 | 2224 | 2024 年 |
| 18 | 锦江大道与中兴路交会处西侧 | 住宅用地、商业用地 | 24240.12 | 2 | 10665 | 2200 | 2024 年 |
| 19 | 峡州大道与合益路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 84136.52 | 1.8 | 33782 | 2231 | 2024 年 |
| 20 | 锦江大道与东方大道交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 32092.82 | 1.6 | 10976 | 2138 | 2024 年 |
| 21 | 龙泉镇双河路与环境路交会处西侧地块 | 住宅用地、商业用地 | 23683.9 | 1.8 | 7560 | 1874 | 2024 年 |
| 22 | 小溪塔街道夷兴大道北侧 | 住宅用地、商业用地 | 3803.98 | 1.6 | 1781 | 2926 | 2025 年 |
| 23 | 东方大道与黄家湾一路交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 20052.41 | 1.6 | 5038 | 2126 | 2025 年 |
| 24 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 33662.66 | 1.6 | 12810 | 2378 | 2025 年 |

同一供求圈，类似地块出让信息截图如下：

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省宜昌市夷陵区 | | | 电子监管号： | 4205062024B000052 |
| 项目名称： | 夷陵区东城试验区锦江大道与中兴路交会处南侧地块 | | | | |
| 项目位置： | 夷陵区东城试验区锦江大道与中兴路交会处南侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 14460.10 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | | | 成交价格(万元)： | 5789 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | 备注 |
| | 1 | 2024-04-08 | | 2894.5 | 含定金 |
| | 2 | 2025-03-08 | | 2894.5 | -- |
| 土地使用权人： | 宜昌金亚房地产有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.8 | | 约定交地时间： | 2025-03-18 |
| 约定开工时间： | 2026-03-18 | | | 约定竣工时间： | 2029-03-18 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 宜昌市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-03-08 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省宜昌市夷陵区 | | | 电子监管号： | 4205062025B000042 |
| 项目名称： | 夷陵区东城试验区郭家湾一路与兴达路交会处西北侧地块 | | | | |
| 项目位置： | 宜昌市夷陵区东城试验区郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 33662.66 | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | | | 成交价格(万元)： | 12810 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | 备注 |
| | 2 | 2026-04-14 | | 6405 | -- |
| | 1 | 2025-05-14 | | 6405 | 含定金 |
| 土地使用权人： | 宜昌阳光融科实业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.6 | | 约定交地时间： | 2026-04-24 |
| 约定开工时间： | 2027-04-24 | | | 约定竣工时间： | 2030-04-24 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 宜昌市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2025-04-14 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省宜昌市夷陵区 | 电子监管号： | 4205062025B000292 |
| 项目名称： | 夷陵区东城试验区东方大道与黄家湾一路交会处北侧地块 | | |
| 项目位置： | 夷陵区东城试验区东方大道与黄家湾一路交会处北侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 20052.41 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 6822 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2026-01-28 | 3411 | -- |
| | 2 | 2026-12-28 | 3411 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 宜昌正达梅子垭置业有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.6 | 约定交地时间： | 2027-01-08 |
| 约定开工时间： | 2028-01-08 | | | | 约定竣工时间： | 2031-01-08 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 宜昌市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-12-27 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

（5）项目土地出让价格

本次根据市场比较法测算土地楼面地价，市场比较案例如下：

**市场比较法案例表**

| 序号 | 项目位置 | 用途 | 面积（㎡） | 容积率 | 价款（万元） | 楼面价（元/㎡） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 锦江大道与中兴路交会处南侧 | 住宅用地、商业用地 | 14460.1 | 1.8 | 5789 | 2224 | 2024 年 |
| 24 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 33662.66 | 1.6 | 12810 | 2378 | 2025 年 |
| 23 | 东方大道与黄家湾一路交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 20052.41 | 1.6 | 6822 | 2126 | 2025 年 |
| | 均值 | | | | | 2243 | |

通过测算，同一供求圈土地出让楼面地价均价为 2243 元/平方米，土地出让单价为 5383 元/平方米，预期土地出让总收入 59647 万元，根据当前房地产市场行情，预计未来 1 年保持平稳态势，仍保持当前价格水平，预计可实现土地出让收入如下。

# 预计未来土地出让收入测算表

**单位：元/平方米、万元**

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积 | 0 | 0 | 11.0806 | 11.0806 |
| 出让地块单价 | 0 | 0 | 5383 | 5383 |
| 年度出让收入合计 | 0 | 0 | **59647** | **59647** |

**（二）项目预期成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费：依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米。

（3）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计

提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 名称 | 扣除标准 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 4523.39 | 4523.39 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米 | 49.86 | 49.86 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.5% | 4473.53 | 4473.53 |
| 二、其他政策性成本 | / | 2684.12 | 2684.12 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 1192.94 | 1192.94 |
| 2.国有土地收益金 | 2.50% | 1491.18 | 1491.18 |
| **合计** | | 7207.51 | 7207.51 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

### （四）项目财务费用预测

结合前文，本项目 2025 年发行 1 年期土地储备专项债券 24000 万元，财务利息 360 万元，拟于 2026 年发行 1 年期地方政府专项债券再融资 24000 万元，参考 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率 1.5%，在此基础上上浮按 1.65%测算，再融资利息 396 万元，拟于 2026 年续发 1 年期地方政府专项债券 18000 万元，参考 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率 1.5%，在此基础上上浮按 1.65%测算，预计财务利息 297 万元，财务费用共计 1053 万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0 | 24000 | 0 | 24000 | 0 | 0 |
| 2026 年 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 | 360 | 360 |
| 2027 年 | 42000 | 0 | 42000 | 0 | 693 | 42693 |
| 合计 | | | **42000** | | **1053** | **43053** |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 0 | 0 | 59647 | 59647 |
| 2.经营活动现金流出 | 0 | 0 | 7207.51 | 7207.51 |
| 经营活动现金净流量 | 0 | 0 | 52439.49 | 52439.49 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 投资活动现金净流量 | -24000 | -18000 | 0 | -42000 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 24024 | 18378 | 693 | 43095 |
| 项目资本金 | 24 | 378 | 693 | 1095 |
| 专项债融资 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 2.融资活动现金流出 | 24 | 24378 | 18693 | 43095 |
| 支付利息 | 0 | 360 | 693 | 1053 |
| 债券发行手续 | 24 | 18 | 0 | 42 |
| 偿还本金 | 0 | 24000 | 18000 | 42000 |
| 融资活动现金净流量 | 24000 | -6000 | -18000 | 0 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | -24000 | 34439.49 | 10439.49 |
| 五、累计现金净流量 | 0 | -24000 | 10439.49 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.22 | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为59647万元，扣除政府提留7207.51万元后，预计用于资金平衡相关收益为52439.49万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目 | 52439.49 | 43053 | 42000 | 1.22 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为52439.49万元，且在2027年债券本金全部付清后仍有10439.49万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.10 | 1.16 | 1.22 | 1.28 | 1.34 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为52439.49万元，对债券的本息覆盖倍数1.22倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有10439.49万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 应城市城北片区土地储备项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第055号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 9

（六） 压力测试 ..... 9

**二　、评价结论** ..... 10

# 应城市城北片区土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第055号

我们接受委托，对应城市城北片区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

应城市城北片区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为应城市土地储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 应城市土地储备交易中心 |
| 法定代表人/负责人： | 王清华 |
| 注册资本： | 40万元 |
| 地址： | 应城市城中汉宜大道9号 |
| 统一社会信用代码： | 124209814210556082 |
| 单位性质： | 事业单位 |

| | |
|---|---|
| 业务范围： | 为保护与合理利用土地提供储备、交易、咨询服务。建设用地的储备，储备土地的管理，土地的交易和评价，土地咨询服务。 |
| 名录代码 | TC420981 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设内容

收回5宗土地，合计349.27亩。

### 2.项目建设期

项目建设期18个月，自2025年6月至2026年12月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目总投资为29,705.50万元，具体情况如下表所示：

**项目总投资**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | 2025年已发行 | 2026年拟发行金额 | | |
| 一 | **收储费用** | **29,593.00** | **8,593.00** | | **6,100.00** | **14,900.00** | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 29,593.00 | 8,593.00 | | 6,100.00 | 14,900.00 | | |
| 1.1 | 2025储备地块1 | 6,123.00 | 1,823.00 | | 4,300.00 | - | | |
| 1.2 | 2025储备地块2 | 5,834.00 | 1,634.00 | | 1,800.00 | 2,400.00 | | |
| 1.3 | 2025储备地块3 | 5,610.00 | 1,610.00 | | - | 4,000.00 | | |
| 1.4 | 2025储备地块4 | 6,162.00 | 1,862.00 | | - | 4,300.00 | | |
| 1.5 | 2025储备地块5 | 5,864.00 | 1,664.00 | | - | 4,200.00 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二 | 静态总投资 | 29,593.00 | 8,593.00 | | 6,100.00 | 14,900.00 | | |
| 三 | 建设期财务费用 | 97.60 | 97.60 | | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 91.50 | 91.50 | | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 21.00 | 21.00 | | | | | |
| 四 | 项目投资合计 | 29,705.50 | 8,705.50 | | 6,100.00 | 14,900.00 | | |

**2.资金筹措**

本项目总投资29,705.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金8,705.50万元、申请专项债券资金21,000.00万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

本项目地块计划2026年-2027年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为52,156.70万元。

（1）项目收入来源

本项目5个地块均位于应城市城区。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①商住用地楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了应城市近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确

的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

**项目周边相类似地块成交信息**

| 项目名称 | 用地性质 | 坐落位置 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商住项目 | 商住用地 | 应城市城北街道办事处白杨村地段 | 19999.7 | 2 | 705 | 2025/8/6 |
| 商住项目 | 商住用地 | 应城市城北街道办事处白杨村地段 | 3079 | 1.5 | 876 | 2025/8/6 |
| 四里棚艾庙还建房项目 | 商住用地 | 应城市四里棚艾庙村地段 | 10610 | 1.9 | 660 | 2024-5-7 |
| 应城市鼎润生态投资有限公司商住项目 | 商住用地 | 应城市横七路以南西二路以东地段 | 47138.5 | 2.5 | 721 | 2022-8-5 |
| 应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司 | 商住用地 | 应城市城南大道以南、盐水河东堤路以东地段 | 62475.3 | 2.5 | 1024 | 2020-12-29 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：五块地位于同一区域，该区域楼面地价800.00元/建筑平方米，计算过程如下

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积 | 土地坐落 | 容积率 | 建筑面积 | 测算地块楼面地价（元/建筑平方米） | 土地总价万元 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P（2018）009号 | 48,177.40 | 应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城大道 | 2.8 | 134,896.72 | 800 | 10,792.00 |
| 2 | P（2018）010号 | 45,908.30 | | 2.8 | 128,543.24 | 800 | 10,283.00 |

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积 | 土地坐落 | 容积率 | 建筑面积 | 测算地块楼面地价（元/建筑平方米） | 土地总价万元 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | P（2018）011号 | 44,137.20 | 以东赵畈村地段 | 2.8 | 123,584.16 | 800 | 9,887.00 |
| 4 | P（2018）012号 | 46,135.50 | | 2.8 | 129,179.40 | 800 | 10,334.00 |
| 5 | P（2018）013号 | 48,484.00 | | 2.8 | 135,755.20 | 800 | 10,860.00 |
| 合计 | -- | 232,842.40 | -- | | 651,958.72 | - | 52,156.00 |

故项目平均楼面地价=52,156.00×10000÷651,958.72=800元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2023年度全省16个城市地价动态监测数据》显示，孝感市2023年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1433元/平方米，同比增长0.28%；

商服地价：2764元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2012元/平方米，同比增长0.30%；

工业地价：299元/平方米，同比增长0.67%。

谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

## 土地出让收入测算表

单位：万元

| 序号 | 年　份<br>项　目 | 合计 | 计算期 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 |
| 一 | 出让金额合计 | 52,156.70 | 10,431.34 | 41,725.36 |
| 1 | 出让比例 | 1.00 | 0.20 | 0.80 |
| 1.1 | 出让土地面积合计（㎡） | 232,842.40 | 46,568.48 | 186,273.92 |
| 1.2 | 楼面地价（元/建筑㎡） | | 800.00 | 800.00 |
| 1.3 | 建筑面积（㎡） | 651,958.72 | 130,391.74 | 521,566.98 |

**2. 项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，应城市土地级别为十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米35元的15%计。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（4）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 序号 | 年份<br>项目 | 合计 | 债券存续期 | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 | - |
| 合计 | 土地出让计提 | 8,888.81 | 1,777.77 | 7,111.04 | |
| 1 | 土地出让业务费 | 1,043.14 | 208.63 | 834.51 | 按照土地出让收入的2%计 |
| 2 | 农业土地开发费 | 122.24 | 24.45 | 97.79 | 按出让土地面积的每平方米35元的15%计 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 1,303.91 | 260.78 | 1,043.13 | 按照土地出让收入的2.5%计 |
| 4 | 廉租住房保障资金 | 2,139.84 | 427.97 | 1,711.87 | 按照土地出让净收益的10%计 |
| 5 | 农田水利建设基金 | 2,139.84 | 427.97 | 1,711.87 | 按照土地出让净收益的10%计 |
| 6 | 教育基金 | 2,139.84 | 427.97 | 1,711.87 | 按照土地出让净收益的10%计 |

**3.税费及附加税估算**

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

**4.债券应付本息情况**

本项目计划发行土地储备专项债券21,000.00万元，拟分两期发行，

本项目第一期专项债券已于2025年11月发行成功（2025年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额6,100.00万元，发行期限为1年，发行利率为1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金；第二期计划于2026年发行1年期土地储备专项债券14,900.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2025年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率1.50%，再上浮20BP即1.70%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为344.80万元，其中：建设期内债券利息91.50万元，运营期内债券利息为253.30万元。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 6,100.00 | - | 6,100.00 | - | - |
| 2026年 | 6,100.00 | 14,900.00 | 6,100.00 | 14,900.00 | 91.50 | 6,191.50 |
| 2027年 | 14,900.00 | - | 14,900.00 | - | 253.30 | 15,153.30 |
| 合计 | | 21,000.00 | 21,000.00 | - | 344.80 | 21,344.80 |

**5.项目现金流量模拟测算**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 债券存续期 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| 一 | 现金流入 | - | - | - | - |
| 1.1 | 资本金流入 | 8,705.50 | 1,304.35 | 7,401.15 | - |

| 序号 | 项目 | 合计 | 债券存续期 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 21,000.00 | 6,100.00 | 14,900.00 | - |
| 1.3 | 出让收入现金流入 | 52,156.70 | | 10,431.34 | 41,725.36 |
| 1.4 | 现金流入总额 | 81,862.20 | 7,404.35 | 32,732.49 | 41,725.36 |
| 二 | 现金流出 | - | | | |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 29,593.00 | 7,398.25 | 22,194.75 | - |
| 2.2 | 土地计提部分项目现金流出 | 8,888.81 | | 1,777.77 | 7,111.04 |
| 2.3 | 债券还本付息 | 21,344.80 | - | 6,191.50 | 15,153.30 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 21.00 | 6.10 | 14.90 | - |
| 2.5 | 现金流出总额 | 59,847.61 | 7,404.35 | 30,178.92 | 22,264.34 |
| 三 | 现金净流量 | - | | | |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | 22,014.59 | - | 2,553.57 | 19,461.02 |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | 22,014.59 | - | 2,553.57 | 22,014.59 |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 2.03，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

应城市城北片区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 43,267.89 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 22,014.59 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率 1.50%，再上浮 20BP 测算，当项目运营收益、债

券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

应城市城北片区土地储备项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.82 | 1.93 | 2.03 | 2.13 | 2.23 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.02 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.03倍，且在债券本金偿还后仍有22,014.59万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年5月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

# 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y057号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 13
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 15
（四） 项目财务费用预测 ..... 16
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 17
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 18
（七） 项目资金的稳定性 ..... 18
（八） 项目压力测试 ..... 19
四　、评价结论 ..... 20

# 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y057号**

恩施市土地收购储备中心：

我们接受委托，对恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 恩施市土地收购储备中心 |
| 地址 | 恩施市施州大道222号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》(2025年版) |
| 项目主管部门 | 恩施市自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 负责全市土地、矿产资源的收购。储备和土地统筹包干，开发整理工作:土地矿产资源的交易、招标、拍卖挂牌出让的实施工作:土地、矿产资源信息和资源利用情况动态数据收集，技术处理及预测分析工作；负责集体土地（含房屋构筑物、林木等附着物）征收与补偿工作，征收成本审核:负责全是房屋征收补偿费、房屋安置补偿费、安置过渡费、土地补偿费、土地安置补偿费、地上附着物和青苗补偿费等费用的审核，并以打卡方式将上述款项直接支付给被征收对象。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于恩施市。

### 3.项目建设内容和规模：

根据本地债务额度，抵质押情况和项目实施计划，已对本项目

原地块进行削减，现确定本项目恩施市龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司）（2022-33 号地块）、泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地（2020-53 号地块）四个地块。根据《恩施市 2026 年土地储备计划》本项目内容是对恩施市龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司）（2022-33 号地块）、泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地（2020-53 号地块）四个地块总面积为 30.60026 公顷的土地进行土地的收回收购和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

**4.项目建设期**

本项目建设期 2 年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为64815.00万元，其中土地收储成本63851.00万元，财务费用共计964万元，债券发行费用54.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 63851.00 | 19851.00 | 0.00 | 54000.00 | 0 | 0 |
| 1 | 收储收购土地费用 | 63851.00 | 19851.00 | 0.00 | 54000.00 | 0 | 0 |
| 二 | 前期费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 预备费 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 四 | 静态总投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 五 | 建设期财务费用 | 964 | 964 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 |
| 1 | 建设期债券利息 | 910.00 | 910.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 54.00 | 54.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 |
| 六 | 项目投资合计 | 64815.00 | 10815.00 | 0.00 | 54000.00 | 0 | 0 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资64815.00万元，建设资金来源为项目单位自筹资金10815.00万元、专项债券资金54000.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 5393 | 4722 | 700 | 10815 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 5393 | 4722 | 700 | 10815 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 融资资金 | 14000 | 40000 | 0 | 54000 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 14000 | 40000 | 0 | 54000 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | | 19393 | 44722 | 700 | 64815 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 54000 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 14000 | 14000 | 1 | 1.5 | 每年一次 | 2026 年，偿还发行金额 100% |
| 2026 | 40000 | 0 | 1 | 1.75 | 每年一次 | 2027 年，偿还发行金额 100% |
| 合计 | 54000 | - | - | - | - | - |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 4 个地块，面积共计 30.60026 公顷，分别计划 2026 年、2027 年出让。

若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 14000 万元，已使用专项债券资金 14000 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

| 地块名称 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|
| 龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19） | 9.3913 | 0 |
| 龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23） | 0 | 5.9395 |
| 龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司） | 0 | 13.0553 |
| 泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地 | 0 | 2.21416 |
| 年度出让面积合计 | 9.3913 | 21.20896 |

#### 3. 项目预期收益

依据《城镇土地估价规程》采用市场比较法，查询近三年中国土地市场网上恩施市地同地段、同类型土地出让成交价案例，测算平均价格用以测算土地市场价格。

（1）土地出让单价预测

四宗地块均位于恩施市龙凤镇，规划用途为商住用地。通过中国土地市场网查询，收集恩施市龙凤镇2023年—2025年所有的商业服务业用地、居住用地出让案例，分布测算商业服务业用地、居住用地平均价格，按照土地出让规划条件商住比测算土地出让单价。

# 当前时点土地收益案例一览表

| 序号 | 用途 | 地块坐落 | 容积率 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 交易时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 商业服务业用地 | 龙凤镇三河村 | 容积率 ≤2.5 | 19932 | 5382 | 2024-12-23 |
| 2 | | 小渡船街道 | 1≤容积率 ≤2 | 21375.53 | 7054 | 2025-12-20 |
| 3 | | 舞阳坝街道 | 1≤容积率 ≤2 | 5089.6 | 2291 | 2023-12-25 |
| 4 | 居住用地 | 龙凤镇三河村 | 1≤容积率 ≤3 | 8114.98 | 2192 | 2025-12-20 |
| 5 | | 龙凤镇三河村 | 1≤容积率 ≤2.5 | 76423.17 | 23049.28 | 2024-12-25 |
| 6 | | 龙凤镇三河村 | 1≤容积率 ≤2.17 | 93913 | 25357 | 2023-7-30 |
| 7 | | 龙凤镇小龙潭村 | 1≤容积率 ≤2.09 | 130553 | 31333 | 2023-1-13 |
| 8 | | 龙凤镇三河村 | 1≤容积率 ≤2.26 | 103389 | 24814 | 2023-1-2 |

## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | 电子监管号： | 4228012024B000448-1 |
| 项目名称： | 恩施市福达产业投资有限公司 | | |
| 项目位置： | 龙凤镇三河村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 19932.00 | | |
| 土地用途： | 零售商业用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 40 | 行业分类： | 商务服务业 |
| 土地级别： | 十二级 | 成交价格(万元)： | 5382 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2025-01-22 | 5382 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 恩施市福达产业投资有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： 2.5 | 约定交地时间： | 2025-01-23 |
| 约定开工时间： | 2026-01-23 | | | 约定竣工时间： | 2028-01-23 |
| 实际开工时间： | 2027-01-23 | | | 实际竣工时间： | 2029-01-23 |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-12-23 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012025B000899-1 |
| 项目名称： | 恩施硒都酒店管理有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 小渡船街道办事处民族路社区 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 21375.53 | | | | |
| 土地用途： | 旅馆用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 40 | | | 行业分类： | 住宿业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 7054 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2026-01-19 | 7054 | -- | |
| 土地使用权人： | 恩施硒都酒店管理有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | | 约定交地时间： | 2026-01-22 |
| 约定开工时间： | 2027-01-22 | | | 约定竣工时间： | 2029-01-22 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2025-12-20 |

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012023B000183 |
| 项目名称： | 恩施市孺子牛城市管理服务有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 舞阳坝街道办事处舞阳大街社区 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 5089.60 | | | | |
| 土地用途： | 零售商业用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 40 | | | 行业分类： | 商务服务业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 2291 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2024-01-24 | 2291 | -- | |
| 土地使用权人： | 恩施市孺子牛城市管理服务有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | | 约定交地时间： | 2024-01-25 |
| 约定开工时间： | -- | | | 约定竣工时间： | -- |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2023-12-25 |

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012025B000953 |
| 项目名称： | 恩施市城市运营有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 龙凤镇三河村 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 8114.98 | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 商务服务业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 2192 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2026-01-19 | 2192 | -- | |
| 土地使用权人： | 恩施市城市运营有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 3 | | 约定交地时间： | 2026-01-22 |
| 约定开工时间： | 2027-01-22 | | | 约定竣工时间： | 2030-01-22 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2025-12-20 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012024B000488-1 |
| 项目名称： | 湖北硒恩城乡建设投资有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 龙凤镇三河村 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 76423.17 | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房屋和土木工程业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 23049.28 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 2 | 2026-04-16 | 122.28 | 商业建筑比例由小等于百分之五调整为小等于百分之十 | |
| | 1 | 2025-01-25 | 22927 | -- | |
| 土地使用权人： | 湖北硒恩城乡建设投资有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.5 | | 约定交地时间： | 2025-02-26 |
| 约定开工时间： | 2026-02-26 | | | 约定竣工时间： | 2029-02-26 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-12-25 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012023B000026-1 |
| 项目名称： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 龙凤镇三河村 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 93913.00 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 商务服务业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 25357 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | 备注 |
| | 1 | 2023-08-28 | | 25357 | -- |
| 土地使用权人： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.17 | | 约定交地时间： | 2023-08-31 |
| 约定开工时间： | 2024-08-31 | | | 约定竣工时间： | 2027-08-31 |
| 实际开工时间： | 2025-08-31 | | | 实际竣工时间： | 2028-08-31 |
| 批准单位： | 恩施市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2023-07-30 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | 电子监管号： | 4228012023B00042-1 |
| 项目名称： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 龙凤镇小龙潭村 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 130553.00 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十二级 | | | 成交价格(万元)： | 31333 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | 备注 |
| | 1 | 2023-02-12 | | 31333 | -- |
| 土地使用权人： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.09 | | 约定交地时间： | 2023-02-18 |
| 约定开工时间： | 2024-02-18 | | | 约定竣工时间： | 2027-02-18 |
| 实际开工时间： | 2026-02-18 | | | 实际竣工时间： | 2029-02-18 |
| 批准单位： | 恩施市 | | | 合同签订日期： | 2023-01-13 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

| 供地结果信息 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市 | | | | 电子监管号： | 4228012023B00019 | | |
| 项目名称： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | | | | |
| 项目位置： | 龙凤镇三河村 | | | | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 103389.00 | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | | 供地方式： | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | |
| 土地级别： | 十二级 | | | | 成交价格(万元)： | 24814 | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | 2023-02-01 | | 24814 | | -- | |
| 土地使用权人： | 恩施民安建设投资有限公司 | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.26 | 约定交地时间： | 2023-02-12 | | |
| 约定开工时间： | 2024-02-12 | | | | 约定竣工时间： | 2027-02-12 | | |
| 实际开工时间： | 2026-02-12 | | | | 实际竣工时间： | 2029-02-12 | | |
| 批准单位： | 恩施市 | | | | 合同签订日期： | 2023-01-02 | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参照最近三年当地同地段、同类型所有土地出让成交价案例，测算四宗地块出让总价，如下表所示。

**当前时点土地收益一览表**

| 序号 | 宗地名称 | 坐落 | 面积(公顷) | 土地用途 | 商住比 | 出让单价（元/㎡） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块1 | 龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19） | 龙凤镇三河村 | 9.3913 | 商住用地 | 3：7 | 2900.58 | 27240.22 |
| 地块2 | 龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23） | 龙凤镇小龙潭村 | 5.9395 | 商住用地 | 3：7 | 2900.58 | 17227.99 |
| 地块3 | 龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司） | 龙凤镇小龙潭村 | 13.0553 | 商住用地 | 3：7 | 2900.58 | 37867.94 |
| 地块4 | 泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地 | 龙凤镇三河村 | 2.21416 | 商住用地 | 2：23 | 2712.02 | 6004.85 |
| 合计 | | | 30.60026 | / | / | / | 88341 |

以本项目周边成交的土地数据作为基础数据，恩施市近 3 年土地价格基本保持稳定，结合本项目收益情况，未来 3 年，地块总价保持不变。

本项目地块计划 2026-2027 年内完成出让，以当前时点 2025 测

算，本项目预期2026年出让地块1，出让收入为27240.22万元；2027年出让地块2、地块3、地块4，出让收入为61100.78万元，本项目出让总收入为88341万元。

**（二）项目预期成本预测**

依据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》明确要求提取的各类基金或预备费，包括出让收入扣减上级提留、农业土地开发资金、征地管理费、土地出让金减除法律法规强制计提的基金或费用（如土地出让业务费或国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金、失地农民保障资金、乡村振兴基金、耕地占用税。

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。恩施市征收等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方

米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 2085.28 | 4609.29 | 6694.57 |
| 1.农业土地开发资金 | 平均纯收益为30元/平方米，按照15计提 | 42.26 | 26.73 | 3265.52 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 土地出让收入的7.5% | 2043.02 | 4582.56 | 6625.58 |
| 二、其他政策性成本 | | 1225.81 | 2749.54 | 3975.35 |
| 1.土地出让业务费 | 土地出让收入的2% | 544.8 | 1222.02 | 1766.82 |
| 2.国有土地收益金 | 土地出让收入2.5% | 681.01 | 1527.52 | 2208.53 |
| 合计 | | 3311.09 | 7358.83 | 10669.92 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券 54000 万元，分 2 年发行，2025 年发行 14000 万元，债券期限 1 年，根据 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）利率 1.50%；2026 年发行 40000 万元，债券期限 1 年，根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，1 年期债券利率为 1.5%，上浮 25BP 计算，即 1 年期债券发行利率为 1.75%。每年支付一次利息，到期一次偿还本金。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0.00 | 14000.00 | 0.00 | 14000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 14000.00 | 40000.00 | 14000.00 | 40000.00 | 210.00 | 14210.00 |
| 2027 年 | 40000.00 | 0.00 | 40000.00 | 0.00 | 700.00 | 40700.00 |
| 合计 | / | 54000.00 | 54000.00 | / | 910.00 | 54910.00 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | 27240.22 | 61100.78 | 88341 |
| 2.经营活动现金流出 | | 3311.09 | 7358.83 | 10669.92 |
| 经营活动现金净流量 | | 23929.13 | 53741.95 | 77671.08 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | 0 |
| 购建固定资产支付的现金 | 19379 | 44472 | | 63851 |
| 投资活动现金净流量 | -19379 | -44472 | | -63851 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | 0 |
| 1.融资活动现金流入 | 19393 | 44722 | 0 | 64115 |
| 项目资本金 | 5393 | 4722 | 0 | 10115 |
| 专项债融资 | 14000 | 40000 | | 54000 |
| 2.融资活动现金流出 | 14 | 14250 | 40700 | 54964 |
| 支付利息 | | 210 | 700 | 910 |
| 债券发行手续 | 14 | 40 | | 54 |
| 偿还本金 | | 14000 | 40000 | 54000 |
| 融资活动现金净流量 | 19379 | 30472 | -40700 | 9151 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | 9929.13 | 13041.95 | 22971.08 |
| 五、累计现金净流量 | | 9929.13 | 22971.08 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.41 | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为88341.00万元，扣除政府提留10669.92万元后，预计用于资金平衡相关收益为77671.08 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.41倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 | 77671.08 | 54910.00 | 54000.00 | 1.41 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为12323.88万元，且在2027年债券本金全部付清后仍有22971.08万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.27 | 1.34 | 1.41 | 1.49 | 1.56 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.42 | 1.42 | 1.41 | 1.41 | 1.41 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为77671.08万元，对债券的本息覆盖倍数1.41倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有22971.08万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

天门市回购存量土地储备项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

中扬咨字[2026]第 035 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算**.....1

（一） 项目实施单位基本情况.....1

（二） 项目概况.....2

（三） 投资估算与资金筹措.....3

（四） 资金的充足性.....3

（五） 资金的稳定性.....11

（六） 压力测试.....11

**二　、评价结论**.....11

# 天门市回购存量土地储备项目（一期）
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第035号

我们接受委托，对天门市回购存量土地储备项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和条件做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

天门市回购存量土地储备项目（一期）（以下简称“本项目”）的实施单位为天门市土地收购储备中心，主要负责实施规划内土地收购、储备、开发、供应等工作，项目实施单位基本情况如下：

**项目单位情况表**

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 天门市土地收购储备中心 |
| 法定代表人： | 张碧波 |
| 开办资金： | 217.4万元 |

| | |
|---|---|
| 举办单位： | 天门市自然资源和城乡建设局 |
| 地址： | 天门市竟陵陆羽大道西33号 |
| 统一社会信用代码： | 124290060684195378 |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 宗旨和业务范围： | 收购国有闲置土地，促进地方经济发展。城镇存量土地收购/储备、储备土地综合开发、土地使用权及地面附着物交易、新增建设用地服务、土地登记代理、土地信息发布、土地政策法规咨询。 |
| 行业主管部门： | 天门市自然资源和城乡建设局 |
| 纳入名录代码： | TC429006 |

天门市土地收购储备中心为纳入名录管理的土地储备机构,名录代码为TC429006,符合自然资发〔2024〕242号文件对实施主体的要求。

## （二）项目概况

### 1.项目名称

天门市回购存量土地储备项目（一期）。

### 2.项目建设地点及内容

本项目位于天门市城区。收储面积5.1001公顷，用途为城镇住宅用地,可出售面积为5.1001公顷。纳入2026年度土地储备计划。

**项目基本情况表**

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北湖新天地一 | 4290062024R000837 | 华侨大道交西湖路东南角 | 城镇住宅用地 | 天门市城市建设投资有限公司 | 5.1001 | 2019.9 | 出让 | 10,943.00 |

项目现状：相关地块应完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；相关地块不应存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；项目已经开始收储工作。

**3.项目建设期**

项目建设期18个月，计划2026年6月-2027年11月底。

**（三）投资估算与资金筹措**

**1.投资估算**

项目收储成本11,386.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资11,501.50万元，其中土地收储成本11,386.00万元，占比99.00%；建设期利息108.90万元,占比0.95%,债券汇兑手续费6.60万元,占比0.05%。

**2.资金筹措**

本项目总投资11,501.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,901.50万元、专项债券资金6,600.00万元。

提前偿还本息说明：项目在具体实施过程中，如提前出让土地使用权取得出让收入的，项目实施单位将根据收入情况提前偿还全部或部分专项债券的本息。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

**（1）项目收入来源及土地出让计划**

1）项目收入来源

天门市回购存量土地储备项目（一期）收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

| 项目名称 | 项目投资(万元) | 规划用途 | 征收面积（平方米） | 可出让面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|
| 天门市回购存量土地储备项目（一期） | 11,501.50 | 城镇住宅用地 | 51,001.00 | 51,001.00 |

2）土地出让计划

该项目计划2027年对外出让，土地出让计划如下：

**土地出让计划表**

单位：平方米

| **地块名称** | 规划用途 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 北湖新天地一 | 城镇住宅用地 | 51,001.00 | 51,001.00 |
| **年度出让面积合计** | | 51,001.00 | 51,001.00 |

**（2）基本假设及计算方式**

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

**（3）选取的可比地块**

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

| 序号 | 地块编号 | 区位 | 占地面积（平方米） | 容积率 | 中标总地价（万元） | 单价（元/平方米） | 出让日期 | 规划用途 | 位置 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P(2023)099 | 天门市 | 60,511.99 | 1≤容≤1.8 | 19,410.00 | 3,207.63 | 2023/11/29 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 星星大街以北、天门县河以南 |
| 2 | P(2024)025 | 天门市 | 42,081.48 | 1.1≤容≤1.8 | 17,043.00 | 4,050.00 | 2024/6/3 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 东湖路交元春街西北角 |
| 3 | P(2024)087 | 天门市 | 13,238.02 | 3.5≤容≤3.84 | 7,967.00 | 6,018.27 | 2024/10/25 | 普通商品住房用地（二类） | 义乌路交竟陵中街东北角 |
| 4 | P(2022)117 | 天门市 | 64,541.65 | 1<容积率≤2 | 28,212.00 | 4,371.13 | 2022/11/8 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 天门市竟陵办事处草鞋店1号 |
| 均价： | | | | | | 4,411.76 | | | |
| 调整系数 | | | | | | 0.60 | | | |
| 调整后单价 | | | | | | 2,647.06 | | | |

数据来源：中国土地市场网 https://www.landchina.com 近三年土地交易数据，参考地块信息截图如下：

参考地块 1：




参考地块 2：




参考地块 3：




参考地块 4：




## 5. 收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2027 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

**项目预期收入测算表**

| 年度 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 年度出让面积（平方米） | 51,001.00 | 51,001.00 |
| 出让地块单价（元/平方米） | 2,647.06 | |
| 年度出让收入合计（万元） | 13,500.27 | 13,500.27 |

**2.项目预期成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

（1）农业土地开发资金

依据财政部、国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49 号）（财综〔2021〕666 号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35 号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。依据文件规定天门市属于十一等别 41.00*15%=6.15，计算扣除标准为土地出让面积 6.15 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49 号）（财综〔2021〕666 号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68 号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利

建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2021〕68号）从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，扣除标准为土地出让收入3%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**项目预期成本测算表**

| 年度 | 扣除标准 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本（万元） | | 1,043.89 | 1,043.89 |
| 1.农业土地开发资金 | 6.15元/平方米 | 31.37 | 31.37 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 1,012.52 | 1,012.52 |
| 二、其他政策性成本（万元） | | 675.02 | 675.02 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 270.01 | 270.01 |
| 2.国有土地收益金 | 3% | 405.01 | 405.01 |
| 合计 | | 1,718.91 | 1,718.91 |

**3.税费及附加税估算**

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕

36 号)附件 1 第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。(一)由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；(二)收取时开具省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据；(三)所收款项全额上缴财政。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**4.债券应付本息情况**

本项目计划发行专项债券 6,600.00 万元，债券期限 1 年，参照中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 1 年期债券发行利率为 1.65%，每年一次付息，到期一次性还本。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 6,600.00 | | 6,600.00 | - | - |
| 2027 年 | 6,600.00 | | 6,600.00 | - | 108.90 | 6,708.90 |
| 合计 | —— | 6,600.00 | 6,600.00 | —— | 108.90 | 6,708.90 |

**5.模拟利润表**

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

**6.项目现金流量模拟测算**

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**项目现金流预测表**

单位：万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | - | 13,500.27 | 13,500.27 |
| 2.经营活动现金流出 | - | 1,718.91 | 1,718.91 |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **11,781.36** | **11,781.36** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | 6,793.40 | 4,592.60 | 11,386.00 |
| **投资活动现金净流量** | **-6,793.40** | **-4,592.60** | **-11,386.00** |
| 三、融资活动产生的现金 | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | 6,800.00 | 4,701.50 | 11,501.50 |
| 项目资本金 | 200.00 | 4,701.50 | 4,901.50 |
| 专项债融资 | 6,600.00 | | 6,600.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 6.60 | 6,708.90 | 6,715.50 |
| 支付利息 | - | 108.90 | 108.90 |
| 债券发行手续 | 6.60 | | 6.60 |
| 偿还本金 | | 6,600.00 | 6,600.00 |
| **融资活动现金净流量** | **6,793.40** | **-2,007.40** | **4,786.00** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **5,181.36** | **5,181.36** |
| **五、累计现金净流量** | **-** | **5,181.36** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | **1.76** |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.76，

能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为11,781.36万元，且在2027年债券本金偿还后仍有5,181.36万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是中债网公布的相同期限国债票面利率1.1倍测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

天门市回购存量土地储备项目（一期）压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.58 | 1.67 | 1.76 | 1.84 | 1.93 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.75 | 1.75 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.76倍，且在债券本金偿还后仍有5,181.36万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025年5月

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

# 武穴市2025年土地储备专项债券
# 存量闲置土地储备项目
# 收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年05月

# 目 录

一、项目概述 ..... 1

二、评估分析 ..... 2

1．资金充足性 ..... 3

1.1 投资估算 ..... 3

1.2 资金筹措 ..... 6

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 ..... 7

1.4 小结 ..... 9

2．资金稳定性 ..... 9

三、风险分析 ..... 9

四、评估结论 ..... 9

附件一：财政计提测算表 ..... 12

附件二：债券还本付息表 ..... 13

附件三：现金流量模拟测算表 ..... 14

附件四：压力测试表 ..... 15

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

# 武穴市2025年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第037号

我们接受委托，对武穴市2025年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

## 一、项目概述

**1.项目名称：**武穴市2025年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目（以下简称“本项目”）。

**2.项目单位：**武穴市土地储备供应中心

**3.项目建设内容**

本次土地储备实施范围内包含5宗地块，均位于武穴主城区及重点规划区域。武穴市拟申请土地储备专项债券用于收回收购存量闲置土地，项目建设内容主要是进行5宗地块的收购工作，用地面积约为12.89公顷。

**4.项目建设期**

项目实施预计为2025年11月-2027年10月，共计2年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6.项目现状**

本项目涉及地块共5宗，已于2025年启动土地收储工作，截至目前，已完成cb-武穴2025-002、cb-武穴2025-004、cb-武穴2025-007、cb-武穴2025-008地块的收储。

（1）宗地一“cb-武穴2025-001”土地使用权人为武穴市升华房地产有限公司，土地用途为商住用地，用地面积0.68公顷（10.20 亩），目前地表无建筑，未动工建设；

（2）宗地二“cb-武穴2025-002”土地使用权人为武穴市城市投资发展集团有限公司，土地用途为其他商服用地，用地面积3.12公顷（48.15亩），目前地表无建筑，未动工建设；

（3）宗地三“cb-武穴2025-004”土地使用权人为武穴市城市投资发展集团有限公司，土地用途为其他商服用地，用地面积1.59 公顷（23.85亩）；目前地表无建筑，未动工建设；

（4）宗地四“cb-武穴2025-007”土地使用权人为武穴市建瓴发展置业有限公司，土地用途为其他商服用地，用地面积4.19 公顷（62.85亩）；目前地表无建筑，未动工建设；

（5）宗地五“cb-武穴2025-008”土地使用权人为武穴市建瓴发展置业有限公司，土地用途为其他商服用地，用地面积3.31 公顷（49.65亩）；目前地表无建筑，未动工建设；

**7.项目规划指标**

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 规划用途 | 拟规划容积率 | 收储面积（公顷） | 出让合同价款（万元） | 储备地块标识码 | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴2025-001 | 武穴市永宁大道南侧、明珠大道西侧 | 商住用地 | 3.0 | 0.68 | 2098.98 | 4211822025R000250 | 企业无力开发 |
| 2 | cb-武穴2025-002 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 其他商服用地 | 1.6 | 3.12 | 1259.12 | 4211822025R000268 | 企业无力开发 |

报告专用章

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | cb-武穴2025-004 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 其他商服用地 | 1.6 | 1.59 | 643.15 | 4211822025R000364 | 企业无力开发 |
| 4 | cb-武穴2025-007 | 武穴市二十一号路南侧、二十八号路西侧 | 其他商服用地 | 3.5 | 4.19 | 9162.52 | 4211822025R000322 | 企业无力开发 |
| 5 | cb-武穴2025-008 | 武穴市刊江大道以南、广济大道以北龙港路以东 | 其他商服用地 | 3.5 | 3.31 | 6116.05 | 4211822025R000316 | 企业无力开发 |
| 合计 | | | | | **12.89** | **19279.82** | | |

## 二、评估分析

2025 年 3 月 4 日自然资源部 财政部印发自然资发〔2025〕45 号《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（以下简称“通知”），提出做好资金和收益的综合平衡。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### 1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的武穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 2.36〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.37〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### 1.1 投资估算

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号），本项目作为存量闲置土地储备项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括收购成本、前期费用、预备费、财务费用、发行费用。

1.1.1 收购成本

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

项目收储土地总面积为12.89公顷。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），收购费用按照土地市场价格评估（详见附件土地评估报告），相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。根据市场形势、合同履约情况等，经集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市人民政府批准确认（详见附件公示文件及政府批复文件），最终批复的收储价格如下：

cb-武穴2025-001地块，企业成本价为2098.98万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为1800.00万元，基础价格（就低价）为1800.00万元，经集体决策下调5%，最终收储价为1710.00万元。

cb-武穴2025-002地块，企业成本价为1297.21万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为1113.00万元，基础价格（就低价）为1113.00万元，经集体决策下调10%，最终收储价为1001.70万元。

cb-武穴2025-004地块，企业成本价为662.60万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为569.00万元，基础价格（就低价）为569.00万元，经集体决策下调10%，最终收储价为512.10万元。

cb-武穴2025-007地块，企业成本价为9441.98万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为7884.00万元，基础价格（就低价）为7884.00万元，经集体决策下调10%，最终收储价为7095.60万元。

cb-武穴2025-008地块，企业成本价为6302.59万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为5741.00万元，基础价格（就低价）为5741.00万元，经集体决策下调10%，最终收储价为5166.90万元。

| 序号 | 储备编号 | 企业名称 | 用地面积（公顷） | 企业摘牌价 | 税费 | 企业成本价 | 市场评估价 | 基础价格（就低价） | 下调幅度 | 最终收储价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴2025-001 | 武穴市升华房地产有限公司 | 0.68 | 2098.98 | / | 2098.98 | 1800.00 | 1800.00 | 5% | 1710.00 |

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

| 序号 | 储备编号 | 企业名称 | 用地面积（公顷） | 企业摘牌价 | 税费 | 企业成本价 | 市场评估价 | 基础价格（就低价） | 下调幅度 | 最终收储价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | cb-武穴2025-002 | 武穴市城市投资发展集团有限公司 | 3.12 | 1259.1189 | 38.088347 | 1297.207247 | 1113.00 | 1113.00 | 10% | 1001.70 |
| 3 | cb-武穴2025-004 | 武穴市城市投资发展集团有限公司 | 1.59 | 643.149 | 19.455257 | 662.604257 | 569.00 | 569.00 | 10% | 512.10 |
| 4 | cb-武穴2025-007 | 武穴市建瓴发展置业有限公司 | 4.19 | 9162.52 | 279.45686 | 9441.97686 | 7884.00 | 7884.00 | 10% | 7095.60 |
| 5 | cb-武穴2025-008 | 武穴市建瓴发展置业有限公司 | 3.31 | 6116.052 | 186.539586 | 6302.591586 | 5741.00 | 5741.00 | 10% | 5166.90 |
| 合计 | / | / | 12.89 | 19279.8199 | 523.54005 | 19803.35995 | 17107.00 | 17107.00 | / | 15486.3 |

1.1.2 前期费用

根据本项目情况，涉及的前期费用主要包括咨询费用、土地收购工作经费等。

1.1.3 预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的 5%进行计算。

1.1.4 债券发行期限及利息

本项目申请发行专项债 10,800.00 万元，已于 2025 年发行 9600.00 万元，债券期限为 1 年，每年计息一次，到期一次性还本；计划于 2026 年发行 1200.00 万元，债券期限为 1 年，每年计息一次，到期一次性还本。债券发行利率按 2026 年 3 月 30 日中国债券信息网公布的相同期限的中国地方政府债券 5 日平均收益率为 1.26%，在其基础上上浮 25BP，即为 1.51%，建设期利息为 162.12 万元。

1.1.5 发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

综上所述，项目总投资成本为 16,638.40 万元，具体项目总投资估算明细如下表 1 所示：

报告专用章

表 1：项目总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | 15486.30 | 4686.30 | | 10800.00 | | |
| 1 | 收储征收土地费用 | 15486.30 | 4686.30 | | 10800.00 | | |
| 二 | **前期费用** | **204.86** | **204.86** | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 154.86 | 154.86 | | | | |
| 三 | **预备费** | 774.32 | 774.32 | | | | |
| 四 | **静态总投资** | 16465.48 | 5665.48 | | 10800.00 | | |
| 五 | **建设期财务费用** | 172.92 | 172.92 | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 162.12 | 162.12 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 10.80 | 10.80 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 16638.40 | 5838.40 | | 10800.00 | | |

## 1.2 资金筹措

本项目总投资 16,638.40 万元，其中 5,838.40 万元为自有资金，10,800.00 万元为地方政府专项债券，发行计划如下表 2 所示：

表 2： 债券发行计划表

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 9600.00 | 9600.00 | 1 | 1.50 | 每年一次 | 到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金 |
| 2026 | 1200.00 | / | 1 | 1.51 | 每年一次 | 到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金 |
| 合计 | 10800.00 | 9600.00 | 1 | / | | |

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

**表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、投资计划合计 | | 14765.08 | 1855.20 | 18.12 | 16638.40 |
| 1 | 收储费用 | 13776.30 | 1710.00 | 0.00 | 15486.30 |
| 2 | 前期费用 | 204.86 | - | - | 204.86 |
| 3 | 预备费 | 774.32 | - | - | 774.32 |
| 4 | 财务费用 | 0.00 | 144.00 | 18.12 | 162.12 |
| 5 | 发行费用 | 9.60 | 1.20 | - | 10.80 |
| 二、资金筹措合计 | | 14765.08 | 1855.20 | 18.12 | 16638.40 |
| 1 | 财政安排资金 | 5165.08 | 655.20 | 18.12 | 5838.40 |
| 2 | 专项债券 | 9600.00 | 1200.00 | - | 10800.00 |

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内可以达到融资平衡。

### 1.3 项目预期收益与融资平衡测算

#### 1.3.1 项目预期收入测算

本项目预期收入为土地供应收入，供地时序安排：本项目预计 2026-2027 年完成出让。其中 cb-武穴 2025-002、cb-武穴 2025-004、cb-武穴 2025-007、cb-武穴 2025-008 地块计划于 2026 年出让；cb-武穴 2025-001 地块计划于 2027 年出让。

项目预计从 2026 年开始出让，两年内完成出让。通过中国城市地价动态监测网上的武穴市地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。并综合考虑武穴市土地市场的情况，本项目地价暂不设涨幅。

本项目计划出让时点商住用地平均楼面价为 1000.00 元/㎡，其他商业服务业用地平均楼面价为 800.00 元/㎡，共计出让收入为 29,068.80 万元。

| 项目类型 | 2026 年 | | | | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积（公顷） | 3.12 | 1.59 | 4.19 | 3.31 | 0.68 | 12.89 |
| 出让地块单价 | 800 元/m² | 800 元/m² | 800 元/m² | 800 元/m² | 1000 元/m² | / |

报告专用章

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让收入合计 | 3,993.60 | 2,035.20 | 11,732.00 | 9,268.00 | 2,040.00 | 29,068.80 |

### 1.3.2 项目预期成本测算

根据相关政策，土地供应收入扣除规定的财政计提后，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”，各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提。

（4）国有土地收益基金

本项目根据缴款进度，按照2.5%计提。

综上测算，各项财政计提合计为 3,246.20 万元，具体计提明细详见附件一。

### 1.3.3 项目收益测算

本项目收益 = 土地供应价款 29,068.80 万元 - 政府财政计提 3,246.20 万元 = 25,822.60 万元。

### 1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 16,638.40 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 29,068.80 万元，扣除财政计提 3,246.20 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 25,822.60 万元，累计支付债券本息 10,962.12 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 4 所示：

**表 4：项目收益与融资平衡测算表**

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 16,638.40 | 25,822.60 | 10,800.00 | 162.12 | 2.36 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 2.36〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.37〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

### 1.4 小结

综上，本次申请发行的武穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

### 2. 资金稳定性

武穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目专项债券还本付息以土地供应收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

## 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对武

穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武穴市 2025 年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.36 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 05 月 26 日

（本页无正文）

附件 1. 财政计提测算表

2. 债券还本付息表

3. 现金流量模拟测算表

4. 压力测试表

## 附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 计提基数 | 计提比例 | 计提金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地出让业务费 | 13,582.50 | 2% | 271.65 |
| 农业土地开发费 | 451.15 | 15% | 67.67 |
| 国有土地收益基金 | 29,068.80 | 2.50% | 726.72 |
| 廉租住房资金 | 29,068.80 | 2.50% | 726.72 |
| 农田水利建设资金 | 29,068.80 | 2.50% | 726.72 |
| 教育资金 | 29,068.80 | 2.50% | 726.72 |
| 合计 | | —— | 3,246.20 |

## 附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 期初专项债券余额 | - | 9,600.00 | 1,200.00 | |
| 2 | 专项债券发行 | 9,600.00 | 1,200.00 | - | 10,800.00 |
| 3 | 利息支出 | - | 144.00 | 18.12 | 162.12 |
| 4 | 本期还款 | - | 9,744.00 | 1,218.12 | 10,962.12 |
| | 其中：还本 | - | 9,600.00 | 1,200.00 | 10,800.00 |
| | 付息 | - | 144.00 | 18.12 | 162.12 |
| 5 | 期末专项债券余额 | 9,600.00 | 1,200.00 | - | |

# 附件三：现金流量模拟测算表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **现金流入** | **14,765.08** | **28,884.00** | **2,058.12** | **45,707.20** |
| 1.1 | 自筹资金流入 | 5,165.08 | 655.20 | 18.12 | 5,838.40 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 9,600.00 | 1,200.00 | - | 10,800.00 |
| 1.3 | 运营期现金流入 | - | 27,028.80 | 2,040.00 | 29,068.80 |
| 2 | **现金流出** | **14,765.08** | **14,487.23** | **1,432.29** | **30,684.60** |
| 2.1 | 收购费用 | 13,776.30 | 1,710.00 | - | 15,486.30 |
| 2.2 | 前期费用 | 204.86 | - | - | 204.86 |
| 2.3 | 基本预备费 | 774.32 | - | - | 774.32 |
| 2.4 | 发行费用 | 9.60 | 1.20 | - | 10.80 |
| 2.5 | 债券付息 | - | 144.00 | 18.12 | 162.12 |
| 2.6 | 债券还本 | - | 9,600.00 | 1,200.00 | 10,800.00 |
| 2.7 | 财政计提现金流出 | - | 3,032.03 | 214.17 | 3,246.20 |
| 3 | **现金净流量** | | | | - |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | - | 14,396.77 | 625.83 | **15,022.60** |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | - | 14,396.77 | 15,022.60 | |

# 附件四：压力测试表

压力测试表

| 项目 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 2.12 | 2.24 | 2.36 | 2.47 | 2.59 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 2.36 | 2.36 | 2.36 | 2.35 | 2.35 |

统一社会信用代码

91420111177607457J

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

证书序号：0010492

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

# 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y051号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 4
（一） 项目投资估算 ..... 4
（二） 项目资金筹措 ..... 4
（三） 项目融资计划 ..... 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 7
（一） 项目收入预测 ..... 7
（二） 项目预期成本预测 ..... 26
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 28
（四） 项目财务费用预测 ..... 29
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 30
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 31
（七） 项目资金的稳定性 ..... 31
（八） 项目压力测试 ..... 32
四　、评价结论 ..... 33

# 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y051号**

建始县土地收购储备中心：

我们接受委托，对建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 建始县土地收购储备中心 |
| 地址 | 建始县业州镇茨泉社区北环路146号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版） |
| 项目主管部门 | 建始县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 业务范围包括：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于建始县业州镇柏蜡树社区、船儿岛社区、茨泉社区、烟墩山村、长梁镇黄土坎社区。

### 3.项目建设内容和规模：

建始县P（2022）11号地块、建始县P（2022）12号地块、建始县P（2024）9号地块、建始县P（2021）29号地块、建始县P

（2023）19 号地块、建始县 P（2023）20 号地块和建始大道加油加气站土地储备项目土地面积为 234327.03 平方米。其中建始县 P（2022）11 号地块面积为 68549.12 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.5（商业面积≤10%），建筑密度≤30%，建筑高度≤54 米，绿地率≥30%。

建始县 P（2022）12 号地块面积为 50838.55 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.5（商业面积≤10%），建筑密度≤30%，建筑高度≤54 米，绿地率≥30%。

建始县 P（2024）9 号地块面积为 81603.78 平方米，规划用途为商业用地（0901），容积率≤1.5，建筑密度≤45%，绿地率≥10%，建筑高度≤24 米。

建始县 P（2021）29 号地块面积为 12453.45 平方米，规划用途为城镇住宅用地（0702），1.0≤容积率≤3.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

建始县 P（2023）19 号地块面积为 7442.54 平方米，规划用途为零售商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.0，建筑系数≤30%，绿地率≥20%。

建始县 P（2023）20 号地块面积为 6839.59 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.0（10%≤商业面积比≤30%），建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑高度≤54 米。

建始大道加油加气站面积为 6600.00 平方米，规划用途为公用设

施营业网点用地（090105），设定建筑容积率≤1.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤36 米。

本次建设内容是由建始县自然资源和规划局对建始县 P（2022）11 号地块、建始县 P（2022）12 号地块、建始县 P（2024）9 号地块、建始县 P（2021）29 号地块、建始县 P（2023）19 号地块、建始县 P（2023）20 号地块和建始大道加油加气站共计七宗土地展开收回收购收储，收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新进行土地出让。

**4.项目建设期**

项目建设期 3 年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为40,228.30万元，其中土地收储费用37,879.00万元，前期费用7.76万元，预备费1,894.34万元，建设期财务费用447.20万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额 | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 37879 | 11679 | 0 | 26200 | 0 | 0 |
| 1 | 收储收购土地费用 | 37879 | 11679 | 0 | 26200 | 0 | 0 |
| 二 | 前期费用 | 7.76 | 7.76 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 前期咨询费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 土地收购工作经费 | 7.76 | 7.76 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 预备费 | 1894.34 | 1894.34 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 四 | 静态总投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 五 | 建设期财务费用 | 447.20 | 447.20 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 建设期债券利息 | 421.00 | 421.00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 26.20 | 26.20 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 六 | 项目投资合计 | 40228.30 | 14028.30 | 0 | 26200 | 0 | 0 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资40,228.30万元，建设资金来源为项目单位自筹资金14,028.30万元、专项债券资金26,200.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 8196.65 | 1193.70 | 4459.45 | 178.50 | 14028.30 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 8196.65 | 1193.70 | 4459.45 | 178.50 | 14028.30 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 融资资金 | 15000 | 1000 | 10200 | 0 | 26200 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 15000 | 1000 | 10200 | 0 | 26200 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | | 23196.65 | 2193.70 | 14659.45 | 178.50 | 40228.30 |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 26,200.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 15000 | 15000 | 1 年 | 1.50% | 每年一次 | 2026 年一次性还清 |
| 2026 | 1000 | 0 | 1 年 | 1.75% | 每年一次 | 2027 年一次性还清 |
| 2027 | 10200 | 0 | 1 年 | 1.75% | 每年一次 | 2028 年一次性还清 |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 7 个地块，面积共计 234327.03 平方米，计划于 2026 年-2028 年出让。

若项目对应的土地资产按计划完成出让，将把获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登

记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券15000.00万元，已使用专项债券资金15000.00万元，使用进度占比100%。形成实物工作量15000.00万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

项目地块计划2026年到2028年完成出让，具体出让计划见下表。

**土地出让计划表**

单位：平方米

| 地块名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年 |
|---|---|---|---|
| 建始县P（2022）11号地块 | 68549.12 | 0 | 0 |
| 建始县P（2022）12号地块 | 50838.55 | 0 | 0 |
| 建始县P（2024）9号地块 | 0 | 0 | 81603.78 |
| 建始县P（2021）29号地块 | 0 | 0 | 12453.45 |
| 建始县P（2023）19号地块 | 0 | 7442.54 | 0 |
| 建始县P（2023）20号地块 | 6839.59 | 0 | 0 |
| 建始大道加油加气站 | 6600 | 0 | 0 |
| **年度出让面积合计** | 132827.26 | 7442.54 | 94057.23 |

#### 3. 项目预期收益

其预期收入主要为土地出让收益。

1.预期收入测算条件及思路

（1）项目用地规划条件

根据初步规划方案，本项目完成储备之后，后期出让土地面积

234327.03 平方米。

**地规划条件表**

| 地块 | 位置 | 面积（平方米） | 规划用途 | 年限 | 容积率 | 建筑密度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建始县 P（2022）11 号地块 | 业州镇柏蜡树社区建始大道北侧 | 68549.12 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地（商业≤10%） | 住宅 70 年、商业 40 年 | 1.0≤容积率≤2.5 | ≤40% |
| 建始县 P（2022）12 号地块 | 业州镇柏蜡树社区建始大道北侧 | 50838.55 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地（商业≤10%） | 住宅 70 年、商业 40 年 | 1.0≤容积率≤2.5 | ≤40% |
| 建始县 P（2024）9 号地块 | 长梁镇黄土坎社区 | 81603.78 | 商业服务业用地 | 40 年 | ≤2.0 | ≤45% |
| 建始县 P（2021）29 号地块 | 长梁镇黄土坎社区 | 12453.45 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地（商业≤10%） | 住宅 70 年、商业 40 年 | 1.0≤容积率≤3.0 | ≤30% |
| 建始县 P（2023）19 号地块 | 业州镇船儿岛社区 | 7442.54 | 商业服务业用地 | 40 年 | ≤2.5 | ≤30% |
| 建始县 P（2023）20 号地块 | 业州镇茨泉社区 | 6839.59 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地（商业≤10%） | 住宅 70 年、商业 40 年 | 1.0≤容积率≤1.5 | ≤45% |
| 建始大道加油加气站 | 业州镇烟墩山村 | 6600.00 | 商业服务业用地 | 40 年 | 1 | ≤40% |

（2）预期收入测算方法

本次选取建始县最近三年同地段、同类型土地出让成交价案例，运用市场比较法对土地在当前时点的价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

2.预期收入测算过程

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D-估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（1）市场案例

通过中国土地市场网查询，收集同地段、同类型土地出让成交价案例。

近三年出让案例

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建始县P(2024)21号地块 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2025/01/13 | 49441.47 | 9500 | 2.5 |  |
| 2 | 建始县P(2024)22-1号地块 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 商业服务业用地 | 2025/1/8 | 15139.83 | 3030 | 3.21 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 建始县P(2024)22-2号地块 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 商业服务业用地 | 2025/1/8 | 3790.52 | 850 | 2.28 |  |
| 4 | 建始县P(2023)23号地块 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 商业服务业用地 | 2024/11/20 | 26821.12 | 5381 | 2 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 建始县P(2024)14号地块 | 建始县业州镇茨泉社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2024/11/19 | 29153.20 | 10085 | 2.5 |  |
| 6 | 建始县国有建设用地使用权P（2022）8号地块 | 业州镇船儿岛社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022/11/18 | 9534.87 | 3580 | 4.45 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 建始县 P（2022）19 号地块 | 花坪镇小坪村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2023/1/6 | 34116.27 | 3480 | 2 |  |
| 8 | 建始县 P（2022）1 号地块 | 长梁镇龙潭村（后河） | 其他商服用地 | 2023/1/31 | 2626.33 | 100 | 2 |  |

（2）比较因素

将待估地块与近 3 年出让案例进行对比。

**本项目及实例比较因素条件说明表（城镇住宅用地）**

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)21 号地块 | 建始县 P(2024)14 号地块 | 建始县国有建设用地使用权 P（2022）8 号地块 | 建始县 P（2022）11 号地块 | 建始县 P（2022）12 号地块 | 建始县 P（2021）29 号地块 | 建始县 P（2023）20 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇茨泉社区 | 业州镇船儿岛社区 | 业州镇柏蜡树社区 | 业州镇柏蜡树社区 | 长梁镇黄土坎社区 | 业州镇茨泉社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 1921.46 | 3459.31 | 3754.64 | 待估 | 待估 | 待估 | 待估 |
| 土地用途 | | | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 交易日期 | | | 2025/01/13 | 2024/11/19 | 2022/11/18 | 2025/9/30 | 2025/9/30 | 2025/9/30 | 2025/9/30 |
| 交易情况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 价格类型 | | | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离（米） | 500 | 300 | 400 | 900 | 900 | 1000 | 300 |
| | | 商服网点密度（个/平方公里） | 40 | 50 | 50 | 30 | 30 | 25 | 50 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 |
| | | 临公交站点距离(米) | 500 | 300 | 300 | 500 | 500 | 600 | 300 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1500 | 1200 | 1300 | 1500 | 1500 | 1600 | 1200 |
| | | 距火车站距离(米) | 16000 | 14000 | 13000 | 16000 | 16000 | 17000 | 14000 |
| | 基础设施状况 | 排水状况 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | | 供气状况 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | | 距中学距离（米） | 1200 | 800 | 600 | 1200 | 1200 | 1400 | 800 |
| | | 距小学距离（米） | 800 | 600 | 600 | 800 | 800 | 1000 | 600 |
| | | 距医院距离（米） | 1000 | 1500 | 1400 | 1000 | 1000 | 1200 | 1400 |

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 距农贸市场距离（米） | 700 | 800 | 600 | 1200 | 1200 | 1400 | 800 |
| | | 距公园广场距离(米) | 800 | 600 | 500 | 1400 | 1400 | 1500 | 600 |
| | | 距大型超市距离(米) | 700 | 800 | 600 | 1200 | 1200 | 1400 | 800 |
| | 环境状况 | 大气状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| | | 噪声状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| | | 水状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| | | 地形状况 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 | 地势平坦，土地不需要平整 |
| | | 地质状况 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 | 硬塑类场地土体，抗震能力次强工程地质区 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 300 | 290 | 290 | 260 | 260 | 260 | 290 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 |
| | | 重点建设区规划 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.1483 | 1.1503 | 1.8875 | 1.1483 | 1.1483 | 1.3094 | 0.8633 |
| | 土地剩余年限（年） | | 70 | 69 | 67 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| | 宗地面积修正系数 | | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 |
| | 宗地形状修正系数 | | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |

## 本项目及实例比较因素条件说明表（商业服务业用地）

| 修正因素 | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | 建始县 P(2024)22-1 号地块 | 建始县 P(2024)22-2 号地块 | 建始县 P(2023)23 号地块 | 建始县 P（2024）9 号地块 | 建始县 P（2023）19 号地块 | 建始大道加油加气站 |
| 位置 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 长梁镇黄土坎社区 | 业州镇船儿岛社区 | 长梁镇黄土坎社区 |
| 交易价格（元/平方米） | 2001.34 | 2242.44 | 2006.25 | 待估 | 待估 | 待估 |
| 土地用途 | 商业服务业用地 | 商业服务业用地 | 商业服务业用地 | 商业服务业用地 | 商业服务业用地 | 商业服务业用地 |

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 交易日期 | | | 2025/1/8 | 2025/1/8 | 2024/11/20 | 2025/9/30 | 2025/9/30 | 2025/9/30 |
| 交易情况 | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 价格类型 | | | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 | 公开市场 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离(米) | 1000 | 1000 | 1000 | 1200 | 400 | 1200 |
| | | 商服网点密度(个/平方公里) | 30 | 30 | 30 | 25 | 50 | 25 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 | 临主干道，道路通达度较好 |
| | | 临公交站点距离(米) | 500 | 500 | 500 | 600 | 300 | 600 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1500 | 1500 | 1500 | 1600 | 1300 | 1600 |
| | | 距火车站距离(米) | 16000 | 16000 | 16000 | 17000 | 13000 | 17000 |
| | 基本设施状况 | 排水状况 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | | 供气状况 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | | 距农贸市场距离(米) | 1200 | 1200 | 1200 | 1400 | 600 | 1400 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 260 | 260 | 260 | 260 | 290 | 260 |
| | | 客流人口密度 | 人流量活动较频繁，人口密度相对集中 | 人流量活动较频繁，人口密度相对集中 | 人流量活动较频繁，人口密度相对集中 | 人流量活动较频繁，人口密度相对集中 | 人流量活动频繁，人口密度集中 | 人流量活动较频繁，人口密度相对集中 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 | 生活型主干道 |
| | | 重点建设区规划 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 | 近期重点规划区 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.4463 | 1.0403 | 0.9222 | 0.9222 | 1.1239 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 40 | 40 | 39 | 40 | 40 | 40 |
| | 宗地面积修正系数 | | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 |
| | 宗地形状修正系数 | | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 | 形状土地利用无不良影响 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| | 临街状况修正系数 | | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |

从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比分析，得到各因素指标修正系数，取 3 个案例修正之后价格平均作为待估宗地单价，最终得到待估宗地的总价。

# 建始县 P（2022）11 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)21 号地块 | 建始县 P(2024)14 号地块 | 建始县国有建设用地使用权 P（2022）8 号地块 | 建始县 P（2022）11 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇茨泉社区 | 业州镇船儿岛社区 | 业州镇柏蜡树社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 1921.46 | 3459.31 | 3754.64 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 0.9722 | 0.9285 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离（米） | 1.005 | 1.0075 | 1.0063 | 1 |
| | | 商服网点密度（个/平方公里） | 0.9967 | 0.9933 | 0.9933 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 1 | 1.004 | 1.004 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1 | 1.006 | 1.004 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 1 | 1.04 | 1.06 | 1 |
| | 基础设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距中学距离（米） | 1 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | | 距小学距离（米） | 1 | 1.004 | 1.004 | 1 |
| | | 距医院距离（米） | 1 | 0.99 | 0.992 | 1 |
| | | 距农贸市场距离（米） | 1.01 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | | 距公园广场距离(米) | 1.012 | 1.016 | 1.018 | 1 |
| | | 距大型超市距离(米) | 1.01 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | 环境状况 | 大气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 噪声状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地形状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地质状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 0.9985 | 0.9988 | 0.9988 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1 | 1.1503 | 1.8875 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 0.9989 | 0.9965 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.03 | 1.21 | 1.96 | 1 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1860.93 | 2851.59 | 1917.91 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 2210.142625 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 15150.33 | | | |

# 建始县 P（2022）12 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)21 号地块 | 建始县 P(2024)14 号地块 | 建始县国有建设用地使用权 P（2022）8 号地块 | 建始县 P（2022）12 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇茨泉社区 | 业州镇船儿岛社区 | 业州镇柏蜡树社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 1921.46 | 3459.31 | 3754.64 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 0.9722 | 0.9285 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离（米） | 1.005 | 1.0075 | 1.0063 | 1 |
| | | 商服网点密度（个/平方公里） | 0.9967 | 0.9933 | 0.9933 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 1 | 1.004 | 1.004 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1 | 1.006 | 1.004 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 1 | 1.04 | 1.06 | 1 |
| | 基础设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距中学距离（米） | 1 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | | 距小学距离（米） | 1 | 1.004 | 1.004 | 1 |
| | | 距医院距离（米） | 1 | 0.99 | 0.992 | 1 |
| | | 距农贸市场距离（米） | 1.01 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | | 距公园广场距离(米) | 1.012 | 1.016 | 1.018 | 1 |
| | | 距大型超市距离(米) | 1.01 | 1.008 | 1.012 | 1 |
| | 环境状况 | 大气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 噪声状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地形状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地质状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 0.9985 | 0.9988 | 0.9988 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.1483 | 1.1503 | 1.8875 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 0.9989 | 0.9965 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.19 | 1.21 | 1.96 | 1 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1620.59 | 2851.59 | 1917.91 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 2130.031278 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 10828.77 | | | |

# 建始县 P（2021）29 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)21 号地块 | 建始县 P(2024)14 号地块 | 建始县国有建设用地使用权 P（2022）8 号地块 | 建始县 P（2021）29 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇茨泉社区 | 业州镇船儿岛社区 | 长梁镇黄土坎社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 1921.46 | 3459.31 | 3754.64 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 0.9722 | 0.9285 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离（米） | 1.01 | 1.014 | 1.012 | 1 |
| | | 商服网点密度（个/平方公里） | 0.994 | 0.99 | 0.99 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 1.002 | 1.006 | 1.006 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1.002 | 1.008 | 1.006 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 1.02 | 1.06 | 1.08 | 1 |
| | 基础设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距中学距离（米） | 1.004 | 1.012 | 1.016 | 1 |
| | | 距小学距离（米） | 1.004 | 1.008 | 1.008 | 1 |
| | | 距医院距离（米） | 1.004 | 0.994 | 0.996 | 1 |
| | | 距农贸市场距离（米） | 1.014 | 1.012 | 1.016 | 1 |
| | | 距公园广场距离(米) | 1.014 | 1.018 | 1.02 | 1 |
| | | 距大型超市距离(米) | 1.014 | 1.012 | 1.016 | 1 |
| | 环境状况 | 大气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 噪声状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地形状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地质状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 0.9985 | 0.9988 | 0.9988 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.1483 | 1.1503 | 1.8875 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 0.9989 | 0.9965 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.24 | 1.27 | 2.05 | 1 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1544.79 | 2717.99 | 1830.24 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 2031.006536 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 2529.30 | | | |

# 建始县 P（2023）20 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)21 号地块 | 建始县 P(2024)14 号地块 | 建始县国有建设用地使用权 P（2022）8 号地块 | 建始县 P（2023）20 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇茨泉社区 | 业州镇船儿岛社区 | 业州镇茨泉社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 1921.46 | 3459.31 | 3754.64 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 0.9722 | 0.9285 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离（米） | 0.996 | 1 | 0.998 | 1 |
| | | 商服网点密度（个/平方公里） | 1.002 | 1 | 1 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 0.996 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 0.994 | 1 | 0.998 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 0.96 | 1 | 1.02 | 1 |
| | 基础设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距中学距离（米） | 0.992 | 1 | 1.004 | 1 |
| | | 距小学距离（米） | 0.996 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距医院距离（米） | 1.008 | 0.998 | 1 | 1 |
| | | 距农贸市场距离（米） | 1.002 | 1 | 1.004 | 1 |
| | | 距公园广场距离(米) | 0.996 | 1 | 1.002 | 1 |
| | | 距大型超市距离(米) | 1.002 | 1 | 1.004 | 1 |
| | 环境状况 | 大气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 噪声状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地形状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 地质状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 0.9997 | 1 | 1 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.1483 | 1.1503 | 1.8875 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 0.9989 | 0.9965 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.08 | 1.11 | 1.80 | 1 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1771.89 | 3102.92 | 2086.85 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 2320.55 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 1587.16 | | | |

## 建始县 P（2024）9 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县 P(2024)22-1 号地块 | 建始县 P(2024)22-2 号地块 | 建始县 P(2023)23 号地块 | 建始县 P（2024）9 号地块 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 长梁镇黄土坎社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 2001.34 | 2242.44 | 2006.25 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 1 | 0.9794 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离(米) | 1.0017 | 1.0017 | 1.0017 | 1 |
| | | 商服网点密度(个/平方公里) | 0.998 | 0.998 | 0.998 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 1.0017 | 1.0017 | 1.0017 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1.0006 | 1.0006 | 1.0006 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 1.0006 | 1.0006 | 1.0006 | 1 |
| | 基本设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距农贸市场距离(米) | 1.0014 | 1.0014 | 1.0014 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 客流人口密度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.4463 | 1.0403 | 0.9222 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 1 | 0.9938 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 临街状况修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.45 | 1.04 | 0.90 | 1.00 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1378.25 | 2146.98 | 2226.21 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 1917.15 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 15644.64 | | | |

## 建始县 P（2023）19 号地块市场比较法测算表

| 修正因素 | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | 建始县 P(2024)22-1 号地块 | 建始县 P(2024)22-2 号地块 | 建始县 P(2023)23 号地块 | 建始县 P（2023）19 号地块 |
| 位置 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 业州镇船儿岛社区 |
| 交易价格（元/平方米） | 2001.34 | 2242.44 | 2006.25 | 待估 |
| 土地用途 | 1 | 1 | 1 | 1 |

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 交易日期 | | | 1 | 1 | 0.9794 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离(米) | 0.985 | 0.985 | 0.985 | 1 |
| | | 商服网点密度(个/平方公里) | 1.004 | 1.004 | 1.004 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 0.9933 | 0.9933 | 0.9933 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 0.9985 | 0.9985 | 0.9985 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 0.9977 | 0.9977 | 0.9977 | 1 |
| | 基本设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距农贸市场距离(米) | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 1.001 | 1.001 | 1.001 | 1 |
| | | 客流人口密度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.4463 | 1.0403 | 0.9222 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 1 | 0.9938 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 临街状况修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.40 | 1.01 | 0.87 | 1.00 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1426.90 | 2222.77 | 2304.80 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 1984.82 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 1477.21 | | | |

## 建始大道加油加气站市场比较法测算表

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | | 建始县P(2024)22-1 号地块 | 建始县P(2024)22-2 号地块 | 建始县P(2023)23 号地块 | 建始大道加油加气站 |
| 位置 | | | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 建始县业州镇柏腊树社区 | 长梁镇黄土坎社区 |
| 交易价格（元/平方米） | | | 2001.34 | 2242.44 | 2006.25 | 待估 |
| 土地用途 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期 | | | 1 | 1 | 0.9794 | 1 |
| 交易情况 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 价格类型 | | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 区域因素 | 繁华程度 | 距商服中心距离(米) | 1.001 | 1.001 | 1.001 | 1 |
| | | 商服网点密度(个/平方公里) | 0.998 | 0.998 | 0.998 | 1 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 临公交站点距离(米) | 1.0005 | 1.0005 | 1.0005 | 1 |
| | | 距汽车站距离(米) | 1.0005 | 1.0005 | 1.0005 | 1 |
| | | 距火车站距离(米) | 1.0005 | 1.0005 | 1.0005 | 1 |
| | 基本设施状况 | 排水状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |

| 修正因素 | | | 实例 1 | 实例 2 | 实例 3 | 待估宗地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 供气状况 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 距农贸市场距离(米) | 1.001 | 1.001 | 1.001 | 1 |
| | 人口状况 | 居住人口密度(人/平方公里) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 客流人口密度 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 发展潜力 | 综合交通规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 重点建设区规划 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 | 容积率修正系数 | | 1.4463 | 1.0403 | 0.9222 | 1 |
| | 土地剩余年限（年） | | 1 | 1 | 0.9938 | 1 |
| | 宗地面积修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 宗地形状修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 土地开发程度修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 临街状况修正系数 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 地价修正系数 | | | 1.45 | 1.04 | 0.90 | 1 |
| 交易价格（元/平方米）/地价修正系数 | | | 1381.70 | 2152.35 | 2231.78 | / |
| 待估宗地单价（元/平方米） | | | / | / | / | 1921.94 |
| 待估宗地总价（万元） | | | 1268.48 | | | |

3.预期收入测算结果

（1）当前时点预期收入

7 宗地的估价期日均为 2025 年 9 月 30 日，满足地价定义及评估设定条件下国有建设用地使用权价格如下表：

**项目预期收益测算结果表**

| 序号 | 地块编号 | 土地用途 | 面积（㎡） | 单位地价（元/㎡） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建始县 P（2022）11 号地块 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地 | 68549.12 | 2210.14 | 15150.33 |
| 2 | 建始县 P（2022）12 号地块 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地 | 50838.55 | 2130.03 | 10828.77 |
| 3 | 建始县 P（2024）9 号地块 | 商业用地 | 81603.78 | 1917.15 | 15644.64 |
| 4 | 建始县 P（2021）29 号地块 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地 | 12453.45 | 2031.01 | 2529.3 |
| 5 | 建始县 P（2023）19 号地块 | 商业用地 | 7442.54 | 1984.82 | 1477.21 |
| 6 | 建始县 P（2023）20 号地块 | 二类城镇住宅用地、兼容商业用地 | 6839.59 | 2320.55 | 1587.16 |
| 7 | 建始大道加油加气站 | 商业服务用地 | 6600 | 1921.94 | 1268.48 |
| 合计 | | | | | 48485.89 |

（2）项目预期收益

考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的

不确定性，通过模型和政策的分析，结合土地市场价格变动情况，土地市场价格每两年增长率取值1%，保持相对平稳趋势。

本项目地块计划2026年到2028年完成出让，以当前时点2025年9月30日测算，本项目预期收益为48485.89万元。根据土地市场行情，按照每两年增长率为1%，则截至2028年，出让收入为48917.47万元。

如下表所示：

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 地块 | 项目类型 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 建始县P（2022）11号地块 | 年度出让面积 | 68549.12 | / | / | 68549.12 |
| | 出让地块单价 | 城镇住宅兼容商业用地：2221.19元/平方米 | / | / | / |
| | 出让收入 | 15226.06 | / | / | 15226.06 |
| 建始县P（2022）12号地块 | 年度出让面积 | 50838.55 | / | / | 50838.55 |
| | 出让地块单价 | 城镇住宅兼容商业用地：2140.68元/平方米 | / | / | / |
| | 出让收入 | 10882.91 | / | / | 10882.91 |
| 建始县P（2024）9号地块 | 年度出让面积 | / | / | 81603.78 | 81603.78 |
| | 出让地块单价 | / | / | 商业用地：1945.91元/平方米 | / |
| | 出让收入 | / | / | 15879.36 | 15879.36 |
| 建始县P（2021）29号地块 | 年度出让面积 | / | / | 12453.45 | / |
| | 出让地块单价 | / | / | 城镇住宅兼容商业用地：2061.48元/平方米 | / |
| | 出让收入 | / | / | 2567.25 | / |
| 建始县P（2023）19号地块 | 年度出让面积 | / | 7442.54 | / | 7442.54 |
| | 出让地块单价 | / | 商业用地：2004.67元/平方米 | / | / |
| | 出让收入 | / | 1491.98 | / | 1491.98 |
| 建始县P（2023）20号地块 | 年度出让面积 | 6839.59 | / | / | 6839.59 |
| | 出让地块单价 | 城镇住宅兼容商业用地：2332.15元/平方米 | / | / | / |
| | 出让收入 | 1595.09 | / | / | 1595.09 |
| | 年度出让面积 | 6600 | / | / | 6600 |

| 地块 | 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建始大道加油加气站 | 出让地块单价 | 商业用地：1931.55元/平方米 | / | / | / |
| | 出让收入 | 1274.82 | / | / | 1274.82 |
| 年度出让收入合计 | | 28978.88 | 1491.98 | 18446.61 | 48917.47 |

**（二）项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

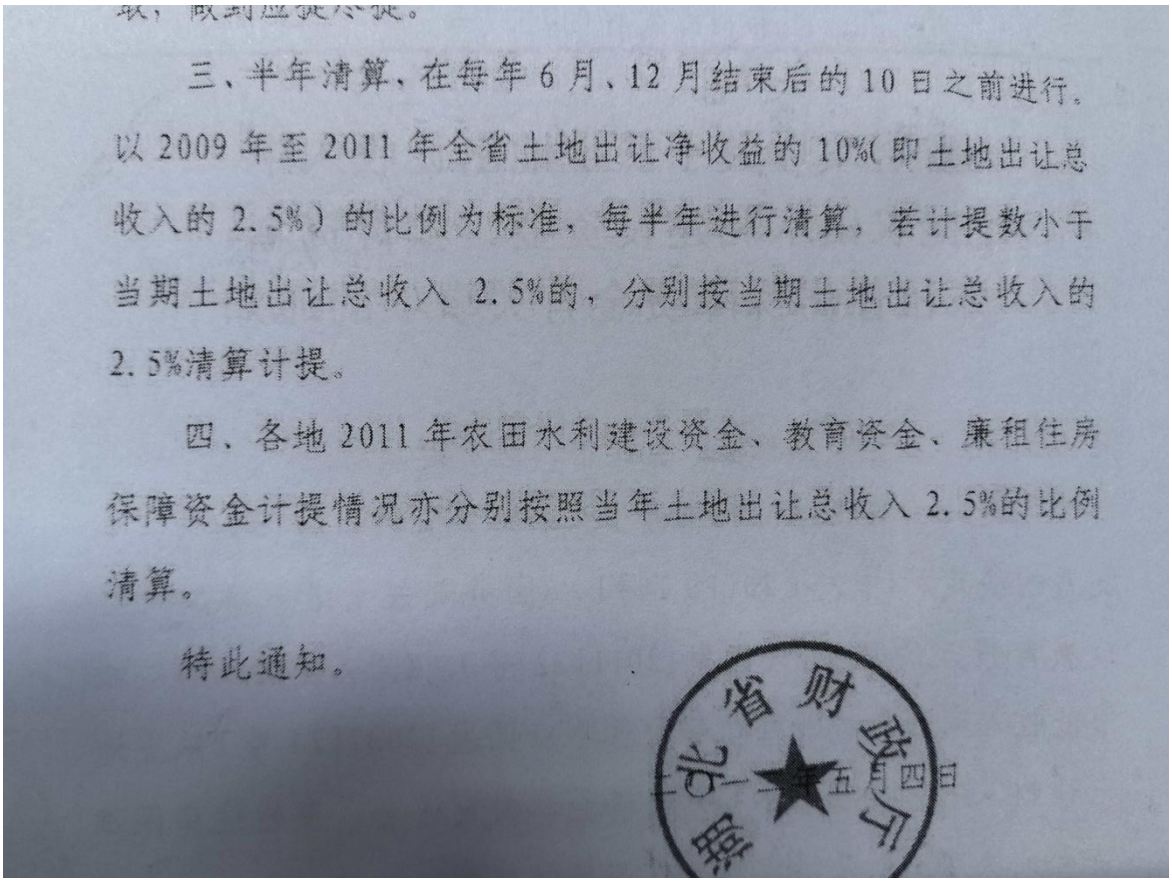
依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综（2004）49号）文件规定:农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。建始县为14等，费用标准为20元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综（2021）49号）（财综（2021）666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综（2021）68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发（2012）27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。



三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一一年五月四日

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 2213.27 | 114.13 | 1411.72 | 3739.12 |
| 1.农业土地开发资金 | 20元/平方米 | 39.85 | 2.23 | 28.22 | 70.3 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 2173.42 | 111.9 | 1383.5 | 3668.82 |
| 二、其他政策性成本 | | 1304.05 | 67.14 | 830.1 | 2201.29 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 579.58 | 29.84 | 368.93 | 978.35 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 724.47 | 37.3 | 461.17 | 1222.94 |
| 合计 | | 3517.32 | 181.27 | 2241.82 | 5940.41 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 1 年期债券利率为 1.50%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.75%。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 15000 | - | 15000 | - | - |
| 2026 年 | 15000 | 1000 | 15000 | 1000 | 225 | 15225 |
| 2027 年 | 1000 | 10200 | 1000 | 10200 | 17.5 | 1017.5 |
| 2028 年 | 10200 | - | 10200 | - | 178.5 | 10378.5 |
| 合计 | | 26200 | 26200 | - | 421 | 26621 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | 28978.88 | 1491.98 | 18446.61 | 48917.47 |
| 2.经营活动现金流出 | | 3517.32 | 181.27 | 2241.82 | 5940.41 |
| 经营活动现金净流量 | | 25461.56 | 1310.71 | 16204.79 | 42977.06 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 23181.65 | 1967.7 | 14631.75 | | 39781.1 |
| 投资活动现金净流量 | -23181.65 | -1967.7 | -14631.75 | | -39781.1 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 23196.65 | 2193.7 | 10217.5 | 178.5 | 35786.35 |
| 项目资本金 | 8196.65 | 1193.7 | 17.5 | 178.5 | 9586.35 |
| 专项债融资 | 15000 | 1000 | 10200 | | 26200 |
| 2.融资活动现金流出 | 15 | 15226 | 1027.7 | 10378.5 | 26647.2 |
| 支付利息 | | 225 | 17.5 | 178.5 | 421 |
| 债券发行手续 | 15 | 1 | 10.2 | | 26.2 |
| 偿还本金 | | 15000 | 1000 | 10200 | 26200 |
| 融资活动现金净流量 | 23181.65 | -13032.3 | 9189.8 | -10200 | 9139.15 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | 10461.56 | -4131.24 | 6004.79 | 12335.11 |
| 五、累计现金净流量 | 0 | 10461.56 | 6330.32 | 12335.11 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.61 | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为48,917.47万元，扣除政府提留5,940.41万元后，预计用于资金平衡相关收益为42,977.06万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.61倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目 | 42,977.06 | 26,621.00 | 26,200.00 | 1.61 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为42,977.06万元，且在2028年债券本金全部付清后仍有12,335.11万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.4530 | 1.5337 | 1.6144 | 1.6951 | 1.7758 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.6149 | 1.6135 | 1.6137 | 1.6107 | 1.6094 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为42,977.06万元，对债券的本息覆盖倍数1.61倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有12,335.11万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第057号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 4

（五） 资金的稳定性 ..... 10

（六） 压力测试 ..... 10

**二　、评价结论** ..... 11

# 团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第057号

我们接受委托，对团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为团风县土地收购储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 团风县土地收购储备交易中心 |
| 法定代表人 | 熊炜 |
| 统一社会信用代码 | 12421121MB1P709513 |
| 地址 | 团风县广场路5号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版） |

| | |
|---|---|
| 名录代码 | TC421121 |
| 项目主管部门 | 团风县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 业务范围包括：承担县域范围内的土地储备计划编制和统一收购、储备、前期开发、临时利用及管护、交易管理等工作；承担储备土地的成本结算工作；收集储备土地相关资料归档及信息统计，建立土地储备交易信息库；协助完成县域范围内土地供应事项；协助开展自然资源和规划政策法规宣传和闲置土地清理利用等工作。 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设内容和地点

建设地点：团风县团风镇。

建设内容及规模：本次项目内容是针对团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目进行土地储备，主要包括收回5个地块国有建设用地使用权，土地总面积203875.55㎡。

**地块明细表**

| 地块名称 | 地块面积（㎡） |
|---|---|
| 2021-05SZ 地块 | 45594.97 |
| 2022-04SF 地块 | 6800.65 |
| 闽台园区地块 | 28193.8 |
| 2019-06SZ 地块 | 61692.08 |
| 2019-07SZ 地块 | 61594.05 |

本次土地收储后重新出让的收益中，2022-04SF地块规划用途为加油加气站用地，其余4宗地块规划用途均为商住用地。

### 2.项目建设期

项目建设期为 2025 年 11 月-2027 年 5 月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目总投资为18,937.05万元，具体情况如下表所示：

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **土地收储费用** | **17,437.00** | **4,037.00** | | **13,400.00** | | |
| 1 | 2022-04SF地块 | 1,178.00 | 578.00 | | 600.00 | | |
| 2 | 闽台园区地块 | 2,186.00 | 186.00 | | 2,000.00 | | |
| 3 | 2019-07SZ地块 | 6,012.00 | 712.00 | | 5,300.00 | | |
| 4 | 2019-06SZ地块 | 1,306.00 | 6.00 | | 1,300.00 | | |
| 5 | 2021-05SZ地块 | 6,755.00 | 2,555.00 | | 4,200.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **43.51** | **43.51** | | | | |
| 1 | 评估费用 | 1.00 | 1.00 | | | | |
| 2 | 审计费用 | 4.97 | 4.97 | | | | |
| 3 | 地籍调查费用 | 7.54 | 7.54 | | | | |
| 4 | 咨询费用 | 30.00 | 30.00 | | | | |
| **三** | **预备费** | **1,223.64** | **1,223.64** | | | | |
| **四** | **静态总投资** | **18,704.15** | **5,304.15** | | **13,400.00** | | |
| **五** | **建设期财务费用** | **232.90** | **232.90** | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 219.50 | 219.50 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 13.40 | 13.40 | | | | |
| **六** | **项目投资合计** | **18,937.05** | **5,537.05** | | **13,400.00** | | |

## 2.资金筹措

本项目总投资18,937.05万元，建设资金来源为项目单位自筹资金5,537.05万元、申请专项债券资金13,400.00万元。

## （四）资金的充足性

### 1.项目收入预测

本项目地块计划于2026年、2027年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为30,857.20万元。

（1）项目收入来源

1）当前时点预期收入

2021-05SZ地块、2022-04SF地块、闽台园区地块、2019-06SZ地块及2019-07SZ地块估价期日均为2026年5月22日，满足地价定义及评估设定条件下国有建设用地使用权价格如下表：

**项目预期收益测算结果表**

单位：万元

| 序号 | 地块编号 | 土地用途 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022-04SF地块 | 加油加气站用地 | 6,800.65 | 2004.87 | 1363.44 |
| 2 | 闽台园区地块 | 商住用地 | 28,193.80 | 1493.94 | 4211.98 |
| 3 | 2019-07SZ地块 | 商住用地 | 61,594.05 | 1472.48 | 9069.60 |
| 4 | 2019-06SZ地块 | 商住用地 | 61,692.08 | 1472.48 | 9084.04 |
| 5 | 2021-05SZ地块 | 商住用地 | 45,594.97 | 1563.36 | 7128.14 |
| 合计 | - | - | 203,875.55 | - | 30,857.20 |

（2）项目预期收益

根据团风实际土地出让行情，结合近年国内土地市场走势及未来不确定性，经模型测算与政策分析，谨慎确定本项目地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划于2026年、2027年完成出让，以当前时点2026年5月22日测算，不设增长率，则预计出让总收入为30,857.20万元。

## 土地出让收入测算表

单位：万元

| 序号 | 地块编号 | 土地面积（平方米） | 预计出让时间 | 评估当前时点出让单价（元/㎡） | 评估预计出让单价（元/㎡） | 评估预计出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022-04SF 地块 | 6,800.65 | 2026 年 | 2004.87 | 2004.87 | 1,363.44 |
| 2 | 闽台园区地块 | 28,193.80 | 2026 年 | 1493.94 | 1493.94 | 4,211.98 |
| 3 | 2019-07SZ 地块 | 61,594.05 | 2026 年 | 1472.48 | 1472.48 | 9,069.60 |
| 4 | 2019-06SZ 地块 | 61,692.08 | 2027 年 | 1472.48 | 1472.48 | 9,084.04 |
| 5 | 2021-05SZ 地块 | 45,594.97 | 2027 年 | 1563.36 | 1563.36 | 7,128.14 |
| 合计 | | 203,875.55 | | —— | —— | 30,857.20 |

### 2. 项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。团风县为 13 等，费用标准为 25 元/平方米。

（3）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障

资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（4）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文件《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（5）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（6）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **一、四项基本政策成本** | | **1,518.19** | **2,376.24** | **3,894.43** |
| 1.农业土地开发资金 | 按照出让土地面积的每平方米25元的15%计提 | 36.22 | 40.23 | 76.45 |
| 2.农田水利建设资金 | 每一项都按照土地出让净收益 | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.教育资金 | 10%计提 | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |
| 4.廉租住房保障资金 | | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |
| **二、其他政策性成本** | | **659.03** | **729.54** | **1,388.57** |
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收入的2%计提 | 292.90 | 324.24 | 617.14 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的2.5%计提 | 366.13 | 405.30 | 771.43 |
| 合计 | - | | | **5,283.00** |

**3.税费及附加税估算**

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**4.债券应付本息情况**

本项目拟申请专项债券13,400.00万元，其中，2025年已发行6,000.00万元，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，发行票面利率为1.50%；2026年拟申请7,400.00万元，发行年限为1年，

期限为2026年5月-2027年5月，发行利率参考“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，1年期债券利率为1.50%，本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.75%。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 6,000.00 | 0.00 | 6,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 6,000.00 | 7,400.00 | 6,000.00 | 7,400.00 | 90.00 | 6,090.00 |
| 2027年 | 7,400.00 | 0.00 | 7,400.00 | 0.00 | 129.50 | 7,529.50 |
| 合计 | - | 13,400.00 | 13,400.00 | - | 219.50 | 13,619.50 |

**5.项目现金流量模拟测算**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 合计（万元） | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 现金流入总额 | 49,794.25 | 10,649.15 | 22,803.42 | 16,341.68 |
| 1.1 | 项目资本金投入 | 5,537.05 | 4,649.15 | 758.40 | 129.50 |
| 1.2 | 专项债券投入 | 13,400.00 | 6,000.00 | 7,400.00 | - |
| 1.3 | 土地出让收入 | 30,857.20 | - | 14,645.02 | 16,212.18 |
| 二 | 现金流出总额 | 37,620.05 | 10,649.15 | 16,335.62 | 10,635.28 |
| 2.1 | 基本预备费 | 1,223.64 | 1,223.64 | | |
| 2.2 | 其他支出 | 43.51 | 43.51 | | |
| 2.3 | 土地收储成本 | 17,437.00 | 9,376.00 | 8,061.00 | |
| 2.4 | 偿还债券本息 | 13,619.50 | | 6,090.00 | 7,529.50 |
| 2.5 | 债券发行费用 | 13.40 | 6.00 | 7.40 | - |
| 2.6 | 土地出让中需缴纳的税费 | 5,283.00 | - | 2,177.22 | 3,105.78 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.6.1 | 土地出让业务费 | 617.14 | - | 292.90 | 324.24 |
| 2.6.2 | 农业土地开发费 | 76.45 | - | 36.22 | 40.23 |
| 2.6.3 | 国有土地收益基金 | 771.43 | - | 366.13 | 405.30 |
| 2.6.4 | 廉租住房资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 2.6.5 | 农田水利建设资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 2.6.6 | 教育资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 三 | 净现金流量 | - | - | - | |
| 3.1 | 当年净现金流量 | 12,174.20 | - | 6,467.80 | 5,706.40 |
| 3.2 | 累计盈余资金 | | - | 6,467.80 | 12,174.20 |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.88，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为25,574.20万元，且在2027年债券本金偿还后仍有12,174.20万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，1年期债券利率为1.50%，本次专项债券利息上浮0.25%测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.69 | 1.78 | 1.88 | 1.97 | 2.07 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 2.09 | 1.98 | 1.88 | 1.79 | 1.71 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.88倍，且在债券本金偿还后仍有12,174.20万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年5月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

湖北申简通律师事务所

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 397 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省枝江市人民政府发行 9,000.00 万元专项债券，拟用于枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1 年

债券规模：9,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目

### （二）地块情况

建设地点：湖北省枝江市团结路南侧，东干渠大道西侧。

建设内容及规模：枝江市自然资源收购储备中心对该宗国有建设用地使用权进行收回收购，根据初步规划方案，土地总面积 122.42 亩（合 81615.8 平方米），规划用途为其他商业服务用地，规划容积率 2.5。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 团结路以南、东干渠以西地块 | 4205832025R000268 | 团结路以南、东干渠以西 | 其他商服用地 | 湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司 | 8.16158 |

项目建设期 1 年。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块已完成土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，不涉及文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产，预计能在 26 年年内开工。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为枝江市自然资源收购储备中心，住所地位于枝江市沿江大道 25 号，统一社会信用代码 1242058372829091XT，负责人为杜晓琳，宗旨和业务范围：依据市国土空间规划要求，结合全市土地的市场供需状况，负责编制土地收购、储备计划，负责对全市已依法收回、收购的国有存量建设用地纳入市级土地储备库，负责储备土地管护工作，负责出让土地的前期开发整理及供地成本测算，配合存量国有土地资产的处置工作，负责其他可供收回的国有自然资源的收购储备工作。

经本所律师核查，枝江市自然资源收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 9,703.33 万元，其中土地收储成本 9084.73 万元，前期费用 179.56 万元，预备费 272.54 万元，财务费用 157.5 万元，债券发行费用 9 万元。

年度投资计划：2026 年投资 9,545.83 万元，2027 年投资 157.5 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 9,000.00 万元，计划 2026 年发行 9,000.00 万元；自有资金 703.33 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 12,652.00 万元。

项目收益由枝江市自然资源收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 22 日 | 枝江市人民政府 | 枝江市人民政府关于 2026 年度土地储备计划的批复 | 枝府函〔2025〕23 号 |

拟收储地块已纳入枝江市 2026 年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.21 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

## 四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确枝江市自然资源收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权

视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债

券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及

附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

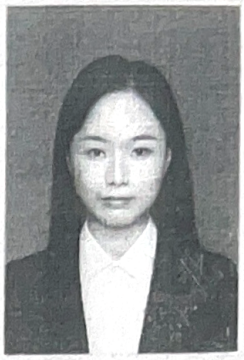
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）

# 法律意见书

（2026）申律专字第 368 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 4
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 5
(一) 影响项目收储进度的风险及控制措施 ..... 6
(二) 影响项目收益的风险和控制措施 ..... 10
五、中介机构 ..... 12
(一) 湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 12
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 12
六、结论性意见 ..... 13

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云梦县存量闲置土地收储项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《处置闲置土地通知》 | 指 | 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104 号) |
| 《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省云梦县人民政府发行 10,000.00 万元专项债券，拟用于云梦县存量闲置土地收储项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1 年

债券规模：10,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

云梦县存量闲置土地收储项目（一期）

### （二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含 2 宗闲置存量地块，面积约 75.98 亩，用途均为其他商服用地、城镇住宅用地。建设内容含土地收购、土地整治及必要的基础设施建设等。地块基本情况表：

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（平方米） | 取得时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | YM-2025-022 | 420923202 5R000394 | 云梦县经济开发区曲湖社区 | 住宅、其他商服用地 | 云梦县鑫泽投资有限公司 | 24,665.55 | 2021 年 12 月 6 日 |
| 2 | YM-2025-068 | 420923202 5R000327 | 建设东路以南，曲阳河东路以东 | | 云梦县绿泽乡村投资建设有限公司 | 25,990.00 | 2024 年 1 月 2 日 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 50,655.55 | - |

项目建设期 6 个月，2026 年 7 月开工，2026 年 12 月完工。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

地块均处于净地状态，未进行建筑或设施建设。地块的红线外均已经完成了“六通”配套设施的建设，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气，具备了基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》第 2 条规定。

**（六）实施机构**

实施机构为云梦县土地收购储备中心，住所地位于湖北省孝感市云梦县凤栖路，统一社会信用代码 124209237844660354，负责人为高华清，宗旨和业务范围：加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证国有土地资产保权增值。

经本所律师核查，云梦县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，代码为 TC420923，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条、《自然资发〔2025〕45 号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 10,827.91 万元，其中收储收购费用 10,767.91 万元，前期费用 50.00 万元，债券发行费 10.00 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 10,000.00 万元，计划 2026 年发行 10,000.00 万元；自有资金 827.91 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 16,579.56 万元。

项目收益由云梦县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 云梦县 2026 年度土地储备计划 | 2025 年 12 月 16 日 | 云梦县人民政府 | 云梦县人民政府关于云梦县土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划的批复 | 云政函〔2025〕28 号 |
| 政府批准文件 | 2025 年 3 月 13 日 | 云梦县人民政府 | 云梦县人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的请示 | 云政函〔2025〕3 号 |

本所律师认为，项目纳入 2026 年度土地储备计划，合法合规。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**(一) 影响项目收储进度的风险及控制措施**

1.影响项目收储进度主要风险

(1) 市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

(2) 财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

(3) 法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

(4) 土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

(4) 土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部

分风险。依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

(5) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(6) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1.影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

(6) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(7) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

(6) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要

求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(7) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

**五、中介机构**

**（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债

券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《自然资发〔2025〕45 号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36

号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《云梦县存量闲置土地收储项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

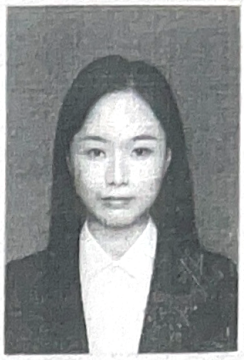
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

应城市城北片区土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 371 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 11
(一) 湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 11
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 11
六、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任应城市城北片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计所 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省应城市人民政府发行21,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行6,100.00万元，计划2026年发行14,900.00万元，拟用于应城市城北片区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：14,900.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

应城市城北片区土地储备项目

### （二）地块情况

项目共涉及5宗地块，总面积232,842.4平方米（合计349.27亩），均位于应城市城北区域。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（㎡） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025储备地块1 | 420981202 5R000031 | 应城市城北街道办事处烟应公路以西、古城 | 住宅用地、商服用地 | 应城市蒲阳开发投资有限公司 | 48,177.40 | 2018-12-27 | 拍卖出让 | 6555 | 非企业原因 |
| 2 | 2025储备地块2 | 420981202 5R000150 | | | | 45,908.30 | | | 6305 | |
| 3 | 2025储备地块3 | 420981202 5R000144 | | | | 44,137.20 | | | 6005 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 2025 储备地块 4 | 420981202 5R000136 | 大道以东赵畈村地段 | | | 46,135.50 | | | 6605 | |
| 5 | 2025 储备地块 5 | 420981202 5R000122 | | | | 48,484.00 | | | 6305 | |
| 合计 | | | | | | 232,842.40 | | | | |

项目建设期 18 个月，自 2025 年 6 月至 2026 年 12 月。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地平整，红线外已完成水、电、气、暖、通讯和排水系统“六通”配套设施建设，具备基本市政配套条件，地块均处于净地状态，未进行建筑或设施建设。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为应城市土地储备交易中心，住所地位于应城市城中汉宜大道 9 号，统一社会信用代码 124209814210556082，负责人为王清华，宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备、交易、咨询服务。建设用地的储备，储备土地的管理，土地的交易和评价，土地咨询服务。

经本所律师核查，应城市土地储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 29,705.50 万元，其中收储收购土地费用 29,593.00 万元，建设期债券利息 91.50 万元，债券发行费用 21.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 7,404.35 万元，2026 年投资 22,301.15 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 21,000 万元，分两年发行，其中 2025 年已发行 6,100.00 万元（发行利率 1.50%），计划 2026 年发行 14,900.00 万元；自有资金 8,705.50 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入项目土地出让预计总收入 52,156.70 万元。

项目收益由应城市土地储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 3 月 20 日 | 应城市人民政府 | 关于应城市 2025 年度土地供应计划、土地储备计划及三年滚动计划的批复 | / |
| 2 | 2025 年 3 月 10 日 | 应城市人民政府 | 关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复 | / |
| 3 | 2025 年 12 月 16 日 | 应城市人民政府办公室 | 应城市人民政府办公室关于《应城市 2026 年度土地储备计划及三年滚动计划》的批复 | 应城政办函〔2025〕21 号 |

拟收储地块已纳入应城市2026年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为2.03倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

(3) 地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是

项目长期成功的保障。

**五、中介机构**

**（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专

项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《应城市城北片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

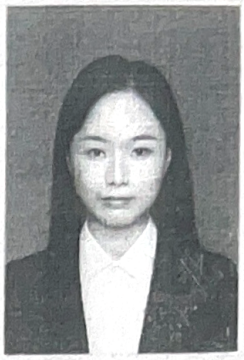
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

# 宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第396号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年5月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省夷陵区人民政府发行42,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行24,000.00万元，计划2026年发行18,000.00万元，拟用于宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：18,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目

### （二）地块情况

建设地点：南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区。

建设内容及规模：本次夷陵区收储项目土地使用权收储面积总计11.0806公顷（166.21亩）。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款 | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款 | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌夷陵城市发展有限公司地块 | 420506202 5R00080 4 | 夷陵区东城试验区新桥边村 | 城镇住宅用地 | 宜昌夷陵城市发展有限公司 | 11.0806 | 2022-1-26 | 出让 | 56077 | 企业资金困难暂无开发意愿 |
| 合计 | | | | | | 11.0806 | | | 56077 | |

项目建设期 1 年（2026 年 6 月-2027 年 6 月）。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的通平要求，已纳入经政府批准的土地储备计划，预计 2026 年年内开工。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心，住所地位于宜昌市夷陵区小溪塔松湖路 11 号，统一社会信用代码 12420521422221348T，负责人为张丽汝，宗旨和业务范围：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。

经本所律师核查，宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 43,095.00 万元，其中土地收储成本 42,000.00 万元，债券利息 1,053.00 万元，债券发行费用 42.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 24,024.00 万元，2026 年投资 18,378.00 万元，2027 年投资 693.00 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 42,000.00 万元专项债券，分两年发行，其中 2025 年已发行 24,000.00 万元，计划 2026 年发行 18,000.00 万元；自有资金 1,095.00 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 59,647.00 万元。

项目收益由宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

根据 2025 年 12 月 26 日市人民政府关于《宜昌市城区 2026 年度土地储备计划》的批复，本项目已纳入经政府批准的土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.22 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施如下：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用

效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区 2025 年土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月17日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123B9

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　43032119981002002X

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

武穴市2025年土地储备专项
债卷存量闲置土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第390号

湖北申简通律师事务所
HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年5月

# 目　　录

第一部分　法律意见书引言 ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
第二部分　法律意见书正文 ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识 ..... 5
(六) 实施机构 ..... 5
(七) 投资计划 ..... 6
(八) 资金筹措 ..... 6
(九) 项目收益 ..... 6
(十) 项目批复 ..... 6
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 7
四、项目的风险控制 ..... 7
(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... 7
(二) 影响项目收益的风险及控制措施 ..... 7
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北正大会计师事务有限责任公司 ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 正大会计所 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省武穴市人民政府发行 10,800.00 万元专项债券，其中 2025 年已发行 9,600.00 万元，2026 年计划发行 1,200.00 万元，拟用于武穴市 2025 年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目。

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1 年

债券规模：1,200.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

武穴市 2025 年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目。

### （二）地块情况

项目建设地点：项目包含 5 宗地块，均位于武穴主城区及重点规划区域。

项目建设内容：主要是进行 5 宗地块的收购工作，用地面积约为 12.89 公顷。

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴 2025-001 | 武穴市永宁大道南侧、明珠大道西侧 | 42118220 25R000250 | 武穴市永宁大道南侧、明珠大道西侧 | 商住用地 | 武穴市升华房地产有限公司 | 0.68 |
| 2 | cb-武穴 2025-002 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 42118220 25R000268 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 其他商服用地 | 武穴市城市投资发展集团有限公司 | 3.12 |
| 3 | cb-武穴 2025-004 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区 | 42118220 25R000364 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区 | 其他商服用地 | 武穴市城市投资发展集团有限公司 | 1.59 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | （一期） | | （一期） | | | |
| 4 | cb-武穴 2025-007 | 武穴市二十一号路南侧、二十八号路西侧 | 4211822025R000322 | 武穴市二十一号路南侧、二十八号路西侧 | 其他商服用地 | 武穴市建瓴发展置业有限公司 | 4.19 |
| 5 | cb-武穴 2025-008 | 武穴市刊江大道以南、广济大道以北龙港路以东 | 4211822025R000316 | 武穴市刊江大道以南、广济大道以北龙港路以东 | 其他商服用地 | 武穴市建瓴发展置业有限公司 | 3.31 |

项目建设期 2 年，2025 年 11 月-2027 年 10 月。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，本次 5 宗地块中涉及的 cb-武穴 2025-001、cb-武穴 2025-002、cb-武穴 2025-004、cb-武穴 2025-007 地块不存在任何形式的抵质押情况，均已签订承诺说明及拟收购协议。cb-武穴 2025-008 地块此前存在抵押融资情况，产权人武穴市建瓴发展置业有限公司同意收储，且已于 2025 年 11 月 6 日解押完毕。

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 土地面积（公顷） | 抵押情况 | 抵押银行 | 抵押金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴 2025-001 | 武穴市永宁大道南侧、明珠大道西侧 | 0.68 | 否 | | | |
| 2 | cb-武穴 2025-002 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 3.12 | 否 | | | |
| 3 | cb-武穴 2025-004 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 1.59 | 否 | | | |
| 4 | cb-武穴 2025-007 | 武穴市二十一号路南侧、二十八号路西侧 | 4.19 | 否 | | | |
| 5 | cb-武穴 2025-008 | 武穴市刊江大道以南、广济大道以北龙港路以东 | 3.31 | 是 | 中国农业发展银行武穴市支行 | 7500 万元 | （已解押） |

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

项目共计预收储 5 宗地块，已于 2025 年启动土地收储工作，截止目前，已完成 cb-武穴 2025-001、cb-武穴 2025-002、cb-武穴 2025-004、cb-武穴 2025-007 地块的收储。

**（五）储备地块标识**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 地块标识码 |
|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴 2025-001 | 武穴市永宁大道南侧、明珠大道西侧 | 4211822025R000250 |
| 2 | cb-武穴 2025-002 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 4211822025R000268 |
| 3 | cb-武穴 2025-004 | 武穴市经济开发区火车站工业园起步区（一期） | 4211822025R000364 |
| 4 | cb-武穴 2025-007 | 武穴市二十一号路南侧、二十八号路西侧 | 4211822025R000322 |
| 5 | cb-武穴 2025-008 | 武穴市刊江大道以南、广济大道以北龙港路以东 | 4211822025R000316 |

**（六）实施机构**

实施机构为武穴市土地储备供应中心，住所地位于湖北省黄冈市武穴市城东新区，统一社会信用代码 124211827476858296，负责人为刘新福，宗旨和业务范围：参与农用地转用、土地征收（征用）的报批、公告、核查工作；协助做好项目用地报批过程中涉及的地类及权属调查、听证、被征地农民认定等工作；协助做好土地征收方案公告、征地补偿登记公告、征地补偿安置方案的实施工作；负责调查土地年产值、土地补偿市场行情，参与拟订区域性征地补偿标准和被征地农民的安置政策；协助编制土地收购、储备计划；对全市的存量国有建设用地适时收回、收购和管理，进行政府储备；负责储备土地的管护工作；负责供应土地的前期开发、整理，组织地价评估及供地成本初核测算；协助组织土地招拍挂出让工作。

经本所律师核查，武穴市土地储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 16638.40 万元，其中收储费用 15,486.30 万元，前期费用 204.86 万元，预备费 774.32 万元，建设期利息 162.12 万元，债券发行费用 10.80 万元。

年度投资计划：2025 年投资 14,765.08 万元，2026 年投资 1,855.20 万元，2027 年投资 18.12 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 10,800.00 万元，其中 2025 年已发行 9,600.00 万元，2026 年计划发行 1,200.00 万元；资本金 5,838.40 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 29,068.80 万元。

项目收益由武穴市土地储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|
| 2025-1-27 | 武穴市人民政府 | 《武穴市人民政府关于同意武穴市2025 年度土地储备计划的批复》 | 武政函〔2025〕5 号 |
| 2025-3-6 | 武穴市人民政府 | 《关于研究运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地价格调整的专题会议纪要》 | 武穴市人民政府专题会议纪要〔2025〕2 号 |
| 2025-3-10 | 武穴市自然资源和规划局 | 《武穴市拟收购存量闲置土地价格公示》 | / |
| 2025-3-20 | 武穴市人民政府 | 《武穴市人民政府关于《申请土地储备领域中报地方政府专项债券的请示》的批复》 | 武政函〔2025〕6 号 |

本所律师认为，项目已纳入 2026 年度土地储备计划，合法合规。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据正大会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 2.36 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和正大会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目施工进度的风险及控制措施**

1.主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风险

2.应对措施：（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1.主要风险：供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

**五、中介机构**

**（一）湖北正大会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142011117760745 7J）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42000099），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

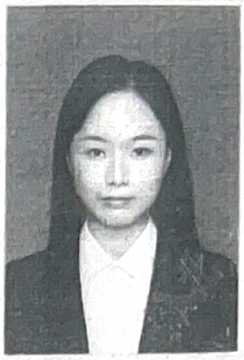
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

恩施市 2025 年第一批
回收闲置存量土地专项债券项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 385 号

湖北申简通律师事务所
HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）　投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目现状 ..... 6

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 6

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 7

（七）资金筹措 ..... 7

（八）项目收益 ..... 7

（九）项目批复 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7

五、　项目的风险控制 ..... 8

六、中介机构 ..... 8

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 10

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 10

七、结论性意见 ..... 10

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号） |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号） |
| 《自然资发〔2025〕45号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省恩施市人民政府发行54,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行14,000.00万元，计划2026年发行40,000.00万元，拟用于恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：40,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给恩施市人民政府，用于恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度恩施市人民政府申报40,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据恩施市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在恩施市专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了恩施市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 1 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

恩施市 2025 年第一批回收闲置存量土地专项债券项目

**（二）地块情况**

项目建设内容：根据本地债务额度，抵质押情况和项目实施计划，已对本项目原地块进行削减，现确定本项目恩施市龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司）（2022-33 号地块）、泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地（2020-53 号地块）四个地块。根据《恩施市 2026 年土地储备计划》本项目内容是对恩施市龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）（2023-23 号地块）、龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司）（2022-33 号地块）、泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地（2020-53 号地块）四个地块总面积为 30.60026 公顷的土地进行土地的收回收购和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块 1 | 龙凤镇三河村宗地（民安建设投资有限公司）（2023-19） | 4228012025R001287 | 龙凤镇三河村 | 商住用地 | 恩施民安建设投资有限公司 | 9.3913 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块2 | 龙凤镇小龙潭村宗地（乡村建设产业发展有限公司）(2023-23) | 4228012025R001316 | 龙凤镇小龙潭村 | 商住用地 | 恩施市乡村建设产业发展有限公司 | 5.9395 |
| 地块3 | 龙凤镇小龙潭村宗地（民安建设投资有限公司） | 4228012025R001294 | 龙凤镇小龙潭村 | 商住用地 | 恩施民安建设投资有限公司 | 13.0553 |
| 地块4 | 泓泰置业公司龙凤镇三河村宗地 | 4228012025R001336 | 龙凤镇三河村 | 商住用地 | 恩施泓泰置业有限责任公司 | 2.21416 |
| 合计 | | | | | | 30.60026 |

拟收储地块已纳入恩施市土地储备计划。

项目建设期 2 年。

**（三）项目现状**

截至目前，项目地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；2 宗地块均不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；项目在专项债券下发后，预计 2026 年完成储备。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为恩施市土地收购储备中心，住所地位于恩施市施州大道 222 号，统一社会信用代码 124228017510258666，负责人为张晓军，宗旨和业务范围：负责全市土地、矿产资源的收购。储备和土地统筹包干，开发整理工作；土地矿产资源的交易、招标、拍卖挂牌出让的实施工作；土地、矿产资源信息和资源利用情况动态数据收集，技术处理及预测分析工作；负责集体土地(含房屋构筑物、林木等附着物)征收与补偿工作，征收成本审核；负责全是房屋征收补偿费、房

屋安置补偿费、安置过渡费、土地补偿费、土地安置补偿费、地上附着物和青苗补偿费等费用的审核，并以打卡方式将上述款项直接支付给被征收对象。

经本所律师核查，恩施市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 64,815.00 万元，其中收储费用 63,851.00 万元，建设期债券利息 910.00 万元，债券发行费用 54.00 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 54,000.00 万元，其中 2025 年已发行 14,000.00 万元，计划 2026 年发行 40,000.00 万元；自有资金 10,815.00 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 88,341.00 万元。

项目收益由恩施市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025.12.19 | 恩施市人民政府 | 市人民政府关于《恩施市 2026 年度土地储备计划》《恩施市 2026-2028 年度土地储备三年滚动计划》的批复 | 恩市政函〔2025〕97 号 |
| 2 | 2025.03.18 | 恩施市自然资源规划局 | 关于恩施市 2025 年第一批申报地方政府专项债券项目拟收回收购闲置存量土地价格的公示 | - |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | 2025.03.27 | 恩施市人民政府 | 市人民政府关于恩施市 2025 年第一批申报地方政府专项债项目拟收回收购闲置存量土地基础价格的批复 | 恩市政函〔2025〕42 号 |

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.41 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目进度的风险和控制措施**

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地收回收购储备制度，聘请技术实力和管理能力较强的评估单位，与政府单位和土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

**（三）利率波动的风险和控制措施**

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为短期债券。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 六、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

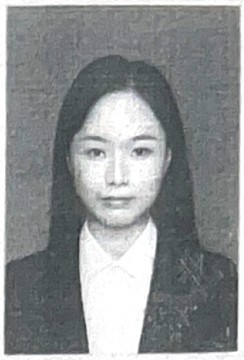
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

天门市回购存量土地储备项目（一期）

# 法律意见书

（2026）申律专字第 373 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 3
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 4
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 5
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北中扬会计师事务所（普通合伙） ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《处置闲置土地通知》 | 指 | 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104 号) |
| 《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 中扬会计所 | 指 | 湖北中扬会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省天门市人民政府发行 6,600.00 万元专项债券，拟用于天门市回购存量土地储备项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1 年

债券规模：6,600.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次偿还发行金额。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

天门市回购存量土地储备项目（一期）

### （二）地块情况

储备规模：本项目位于天门市城区。收储面积 5.1001 公顷，用途为城镇住宅用地,可出售面积为 5.1001 公顷。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北湖新天地一 | 429006202 4R000837 | 华侨大道交西湖路东南角 | 城镇住宅用地 | 天门市城市建设投资有限公司 | 5.1001 | 2019.9 | 出让 |

项目建设期 18 个月，计划 2026 年 6 月-2027 年 11 月底。

### （三）项目资产抵质押情况

经核查天门市不动产登记局出具《不动产产权情况表》，项目涉及的 2 宗地块无抵押、无查封情形。

本所律师认为，项目地块无抵质押及查封，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

项目已经启动回收工作，完成了收回收购土地征集公告、地价评估、集体决策、收储价格公示等必要程序。

**（五）储备地块标识**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为天门市土地收购储备中心，住所地位于天门市竟陵陆羽大道西33号，统一社会信用代码124290060684195378，法定代表人张碧波，开办资金217.4万元，举办单位为天门市自然资源和城乡建设局，宗旨和业务范围：收购国有闲置土地，促进地方经济发展。城镇存量土地收购/储备、储备土地综合开发、土地使用权及地面附着物交易、新增建设用地服务、土地登记代理、土地信息发布、土地政策法规咨询。

经本所律师核查，天门市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入国土资源部名录管理，代码为TC429006，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入国土资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资11,501.50万元，其中土地收储成本11,386.00万元，占比99.00%；建设期利息108.90万元，占比0.95%，债券汇兑手续费6.60万元,占比0.05%。

年度投资计划：2026 年投资 6,800.00 万元、2027 年投资 4,701.50 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 6,600.00 万元，计划 2026 年发行 6,600.00 万元，自有资金 4,901.50 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地使用权出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 13,500.27 万元。

项目收益由天门市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地储备计划 | 2025-12-19 | 天门市人民政府 | 市人民政府关于天门市 2026 年度土地储备计划的批复 | 天政函〔2025〕159 号 |

本所律师认为，项目纳入 2026 年土储计划，合法合规。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据中扬会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.76 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）项目实施风险**

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规

使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

**（三）资金管控风险**

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目

成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有

效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入国土资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定，项目合法合规；

（五）项目地块无抵质押、查封，不存在权属纠纷，对债券发行无不利影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《财预〔2017〕62 号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《天门市回购存量土地储备项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

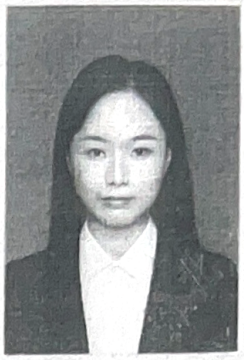
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

建始县 2025 年第一批用于
收回闲置土地专项债券项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 377 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目现状 ..... 6

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 9

（五）实施机构 ..... 9

（六）投资计划 ..... 10

（七）资金筹措 ..... 10

（八）项目收益 ..... 10

（九）项目批复 ..... 10

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 10

五、项目的风险控制 ..... 11

六、中介机构 ..... 13

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 14

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 14

七、结论性意见 ..... 14

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《处置闲置土地通知》 | 指 | 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104 号) |
| 《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省建始县人民政府发行26,200.00万元专项债券,分三年发行,其中2025年已发行15,000.00万元，计划2026年发行1,000.00万元，计划2027年发行10,200.00万元，拟用于建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：1,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给建始县人民政府，用于建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度建始县人民政府申报1,000.00万元人民币专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据建始县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在建始县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了建始县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 1 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》、《土储管

理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权及地上建筑物未抵押，其他资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

建始县 2025 年第一批用于收回闲置土地专项债券项目

**（二）地块情况**

建设地点：建始县业州镇柏蜡树社区、船儿岛社区、茨泉社区、烟墩山村、长梁镇黄土坎社区。

建设内容及规模：建始县 P（2022）11 号地块、建始县 P（2022）12 号地块、建始县 P（2024）9 号地块、建始县 P（2021）29 号地块、建始县 P（2023）19 号地块、建始县 P（2023）20 号地块和建始大道加油加气站土地储备项目土地面积为 234327.03 平方米。其中建始县 P（2022）11 号地块面积为 68549.12 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.5（商业面积≤10%），建筑密度≤30%，建筑高度≤54 米，绿地率≥30%。

建始县 P（2022）12 号地块面积为 50,838.55 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.5（商业面积≤10%），建筑密度≤30%，建筑高度≤54 米，绿地率≥30%。

建始县 P（2024）9 号地块面积为 81,603.78 平方米，规划用途为商业用地（0901），容积率≤1.5，建筑密度≤45%，绿地率≥10%，建筑高度≤24 米。

建始县 P（2021）29 号地块面积为 12,453.45 平方米，规划用途为城镇住宅用地（0702），1.0≤容积率≤3.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

建始县 P（2023）19 号地块面积为 7,442.54 平方米，规划用途为零售商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.0，建筑系数≤30%，绿地率≥20%。

建始县 P（2023）20 号地块面积为 6,839.59 平方米，规划用途为二类城镇住宅用地（0702）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.0（10%≤商业面积比≤30%），建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑高度≤54 米。

建始大道加油加气站面积为 6,600.00 平方米，规划用途为公用设施营业网点用地（090105），设定建筑容积率≤1.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤36 米。

本次建设内容是由建始县自然资源和规划局对建始县 P（2022）11 号地块、建始县 P（2022）12 号地块、建始县 P（2024）9 号地块、建始县 P（2021）29 号地块、建始县 P（2023）19 号地块、建始县 P（2023）20 号地块和建始大道加油加气站共计七宗土地展开收回收购收储，收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新进行土地出让。

项目建设期 3 年。

**（三）项目现状**

建始县 P（2022）11 号地块于 2022 年 12 月 31 日由建始县自然资源和规划局出让给建始县文旅康养产业发展有限公司，该地块位于建始县业州镇柏蜡树社区，出让面积为 68549.12 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为城镇住宅－普通商品住房用地，住宅用地出让年限为 70 年，商业用地出让年限 40 年，1.0≤容积率≤2.0（商业面积比≤10%），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤54 米，出让总价为 9980 万元，约定动工日期为 2023 年 7 月 31 日。使用权人建始县文旅康养产业发展有限公司受疫情影响及因政府原因，企业无法开发建设，故该地块闲置。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、

排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已于 2025 年开工。

建始县 P (2022) 12 号地块于 2022 年 12 月 1 日由建始县自然资源和规划局出让给建始县文旅康养产业发展有限公司，该地块位于业州镇柏蜡树社区，出让面积为 50838.55 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为城镇住宅－普通商品住房用地，住宅用地出让年限为 70 年，商业用地出让年限为 40 年，1.0≤容积率≤2.0（商业面积比≤10%），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤54 米，出让总价为 7400 万元，约定动工日期为 2023 年 7 月 1 日。使用权人建始县国有资本投资运营有限公司受疫情影响及因政府原因，企业无法开发建设，故该地块闲置。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已于 2025 年开工。

建始县 P (2024) 9 号地块于 2024 年 10 月 16 日建始县自然资源和规划局出让给建始县文旅康养产业发展有限公司，该地块位于建始县长梁镇黄土坎社区，出让面积为 81603.78 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为商业用地，出让年限为 40 年，积率≤1.5，建筑密度≤45%，绿地率≥10%，建筑高度≤24 米。出让价款为 18510 万元，使用权人建始县文旅康养产业发展有限公司由于无力继续开发建设，故申请有偿收回。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，预计能在 2027 年年内开工。

建始县 P（2021）29 号地块于 2022 年 1 月 5 日建始县自然资源和规划局出让给建始县文旅康养产业发展有限公司，该地块位于建始县长梁镇黄土坎社区，出让面积为 12453.45 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为城镇住宅－普通商品住房用地，住宅用地出让年限为 70 年，商业用地出让年限为 40 年，1.0≤容积率≤3.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，出让价款为 1724 万元，约定动工日期为 2022 年 12 月 1 日，使用权人建始县文旅康养产业发展有限公司受疫

情影响及因政府原因，企业无法开发建设，故该地块闲置。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已于 2025 年开工。

建始县 P (2023) 19 号地块于 2024 年 5 月 30 日建始县自然资源和规划局出让给建始县国有资本投资运营有限公司，该地块位于建始县业州镇船儿岛社区，出让面积为 7442.54 平方米，出让方式为拍卖出让，出让用途为零售商业用地，出让年限 40 年，1.0≤容积率≤2.0，建筑系数≤30%，绿地率≥20%，出让价款为 2791 万元，约定动工日期为 2024 年 11 月 1 日，使用权人建始县国有资本投资运营有限公司由于无力继续开发建设，故该地块目前尚未进行开发建设。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，预计能在 2026 年年内开工。

建始县 P (2023) 20 号地块于 2024 年 5 月 30 日建始县自然资源和规划局出让给建始县国有资本投资运营有限公司，该地块位于建始县业州镇茨泉社区，出让面积为 6839.59 平方米，出让方式为拍卖出让，出让用途为城镇住宅－普通商品住房用地，住宅用地出让年限为 70 年，商业用地出让年限为 40 年，1.0≤容积率≤2.0（10%≤商业面积比≤30%），建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑高度≤54 米，出让价款为 2565 万元，约定动工日期为 2024 年 11 月 1 日，使用权人建始县国有资本投资运营有限公司由于无力继续开发建设，故该地块目前尚未进行开发建设。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已于 2025 年开工。

建始大道加油加气站地块于 2019 年 1 月 7 日出让给秀山民生石油化工有限公司，该地块位于业州镇烟墩山村，出让面积为 6600.00 平方米，出让方式为拍卖出让，出让用途为批发零售用地，出让年限为 40 年，出让容积率为 1.0，出让

总价为 7650 万元，使用权人秀山民生石油化工有限公司受疫情影响及因政府原因，企业无法开发建设，故该地块闲置。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已于 2025 年开工。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 建始县 P（2022）11 号地块 | 4228222025R000297 |
| 2 | 建始县 P（2022）12 号地块 | 4228222025R000289 |
| 3 | 建始县 P（2024）9 号地块 | 4228222025R000176 |
| 4 | 建始县 P（2021）29 号地块 | 4228222025R000198 |
| 5 | 建始县 P（2023）19 号地块 | 4228222025R000268 |
| 6 | 建始县 P（2023）20 号地块 | 4228222025R000274 |
| 7 | 建始大道加油加气站 | 4228222025R000496 |

**（五）实施机构**

实施机构为建始县土地收购储备中心，住所地位于建始县业州镇茨泉社区北环路 146 号，统一社会信用代码 124228226826882868，负责人为胡玉平，宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运做土地收购储备资金。

经本所律师核查，建始县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》第二条、《自然资发〔2025〕45 号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （六）投资计划

项目总投资 40,228.30 万元，其中土地收储费用 37,879 万元，前期费用 7.76 万元，预备费 1,894.34 万元，建设期利息 421.00 万元，债券发行费用 26.20 万元。

### （七）资金筹措

拟发行专项债券总额 26,200.00 万元，其中 2025 年已发行 15,000.00 万元，计划 2026 年发行 1,000.00 万元，计划 2027 年发行 10,200.00 万元；自有资金 14,028.30 万元。

### （八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 48,917.47 万元。

项目收益由建始县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

### （九）项目批复

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 3 月 27 日 | 建始县人民政府 | 《建始县人民政府关于建始县 2025 年度国有建设用地供应计划，储备计划和 2025-2027 年土地储备三年滚动计划的批复》 | 建政函〔2025〕41 号 |
| 2 | 2025 年 3 月 28 日 | 建始县自然资源和规划局 | 地块标识码 | / |
| 3 | 2025 年 3 月 24 日 | 永业行土地房地产资产评估有限公司 | 地价评估报告 | / |
| 4 | 2025 年 3 月 25 日 | 建始县自然资源和规划局 | 集体决策证明材料 | 建自然资纪要〔2025〕7 号 |
| 5 | 2025 年 3 月 26 日 | 建始县自然资源和规划局 | 建始县自然资源和规划局关于建始县 2025 年第一轮土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收储价格的公示 | 建始县人民政府官网 |
| 6 | 2025 年 4 月 2 日 | 建始县自然资源和规划局 | 建始县自然资源和规划局关于建始县 2025 年第一轮土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收储价格公示的请示 | / |
| 7 | 2025 年 4 月 3 日 | 建始县人民政府 | 县人民政府关于建始县 2025 年第一轮土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收储价格的批复 | / |
| 8 | 2025 年 4 月 7 日 | 建始县自然资源和规划局和土地权属 | 土地收回协议书 | / |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 人 | | |
| 9 | 2025 年 3 月 27 日 | 建始县自然资源和规划局 | 项目中的地块土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施 | / |
| 10 | 2025 年 8 月 25 日 | 建始县自然资源和规划局 | 建始县自然资源和规划局关于建始县 2025 年第一批用于收回闲置土地专项债券项目地块符合国土空间规划的说明 | / |
| 11 | 2026 年 4 月 3 日 | 建始县自然资源和规划局 | 建始县自然资源和规划局关于建始县 2025 年第一批用于收回闲置土地专项债券项目可出让面积及土地出让计划的说明 | / |
| 12 | 2025 年 11 月 5 日 | 建始县自然资源和规划局 | 关于建始县 2025 年第一批用于收回闲置土地专项债券项目闲置存量土地有偿收回说明 | / |

## 四、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.61 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

## 五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、

整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**六、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

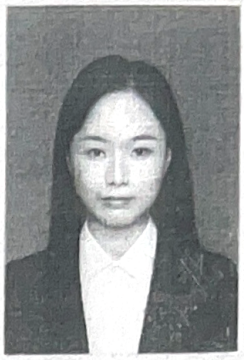
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

团风县 2025 年第一批闲置存量土地储备项目

# 法律意见书

（2026）申律专字第 380 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
（一）债券发行主体 ..... 3
（二）债券额度 ..... 3
（三）债券期限 ..... 4
（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4
（五）　投资项目的审批 ..... 4
（六）项目资产抵质押情况 ..... 5
三、债券对应的投资项目 ..... 5
（一）项目名称 ..... 5
（二）地块情况 ..... 5
（三）项目现状 ..... 6
（四）储备地块标识及储备批复 ..... 8
（五）实施机构 ..... 8
（六）投资计划 ..... 8
（七）资金筹措 ..... 8
（八）项目收益 ..... 8
（九）项目批复 ..... 9
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 10
五、　项目的风险控制 ..... 10
六、中介机构 ..... 10
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 12
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 13
七、结论性意见 ..... 13

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计师 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省团风县人民政府发行13,400.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行6,000.00万元，计划2026年发行7,400.00万元，拟用于团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：7,400.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给团风县人民政府，用于团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度团风县人民政府申报7,400.00万元人民币专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据团风县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在团风县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了团风县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 1 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权及地上建筑物未抵押，其他资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

团风县 2025 年第一批闲置存量土地储备项目

**（二）地块情况**

建设地点：团风县团风镇，有较好的交通区位优势、文化旅游资源和红色教育资源优势。

建设内容及规模：本次项目内容是针对团风县 2025 年第一批闲置存量土地储备项目进行土地储备，主要包括收回 5 个地块国有建设用地使用权，土地总面积 203,875.55 平方米。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积(公顷) | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款(万元) | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022-04SF | 421121 2025R0 00228 | 团风县绕城公路中段北侧 | 加油加气站用地 | 团风县景升实业有限公司 | 0.6801 | 2022 年 12 月 9 日 | 挂牌出让 | 1520.00 | 未达到合同约定开工条件 |
| 2 | 闽台园区地块 | 421121 2025R0 00067 | 团风县迎宾大道闽台园区园中路交汇处以东 | 零售商业用地 | 湖北团风农村商业银行股份有限公司 | 2.8194 | 2016 年 7 月 12 日 | 挂牌出让 | 2712.07 | 规划调整 |
| 3 | 2019-07SZ 地块 | 421121 2025R0 | 团风县华夏幸福园 | 住宅用地 | 团风汇智房地 | 6.1594 | 2019 年 12 月 9 日 | 挂牌出让 | 6878.52 | 未达到合 |

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积(公顷) | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款(万元) | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 00196 | 区幸福东路与绕城公路之间(环湖公路二期旁) | | 产开发有限公司 | | | | | 同约定开工条件 |
| 4 | 2019-06SZ | 421121 2025R0 00180 | 团风镇华夏幸福园区幸福东路与湖心岛路交汇处东北侧 | 住宅用地 | 林四房湖北置业有限公司 | 6.1692 | 2020 年 8 月 20 日 | 拍卖出让 | 6922.8 | 未达到合同约定开工条件 |
| 5 | 2021-05SZ 地块 | 421121 2025R0 00236 | 团风县迎宾大道南侧(原县行政服务中心旁) | 城镇住宅用地 | 团风县投资发展有限责任公司 | 4.5595 | 2021 年 12 月 21 日 | 拍卖出让 | 7605.24 | 未达到合同约定开工条件 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 20.3876 | - | - | 25638.63 | - |

项目建设期为 2025 年 11 月-2027 年 5 月。

**（三）项目现状**

1.2022-04SF 地块于 2022 年 12 月 9 日由团风县出让给团风县景升实业有限公司，该地块位于团风县绕城公路中段北侧，出让面积为 6,800.65 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为加油加气站用地，出让年限为 40 年，出让容积率为 0.5，出让总价为 1,520.00 万元，约定动工日期为 2023 年 7 月 9 日。由于地块未达到合同约定开工条件，故该地块尚未进行开发建设。目前地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

2.闽台园区地块于 2016 年 7 月 12 日由团风县出让给团风县顺成置业有限公司，该地块位于团风县迎宾大道闽台园区园中路交汇处以东，出让面积为 2,8193.8 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为零售商业用地，出让年限为 40 年，出让容积率为 3.5，出让总价为 2,712.07 万元，约定动工日期为 2016 年

12 月 12 日。所有权人团风县顺成置业有限公司由于抵押贷款无力偿还，根据《湖北省团风县人民法院执行裁定书》[（2024）鄂 1121 执 998 号]，该宗地已于 2024 年 9 月 27 日抵偿给湖北团风农村商业银行股份有限公司，抵偿金额为 21,498,540 元，湖北团风农村商业银行股份有限公司于 2024 年 10 月 18 日办理了不动产权证书[证号：鄂（2024）团风县不动产权第 0003249 号]并缴纳了契税、印花税共计 602,452.21 元，由于该地块存在规划调整，尚未进行开发建设。目前地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

3.2019-07SZ 地块于 2019 年 12 月 9 日由团风县出让给团风汇智房地产开发有限公司，该地块位于团风县华夏幸福园区幸福东路与绕城公路之间（环湖公路二期旁），出让面积为 61,594.05 平方米，出让方式为挂牌出让，出让用途为住宅用地，出让年限为 70 年，出让容积率为 2.0，出让总价为 6,878.52 万元，约定动工日期为 2020 年 7 月 29 日。由于地块未达到合同约定开工条件，故该地块尚未进行开发建设。目前地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

4.2019-06SZ 地块于 2020 年 8 月 20 日由团风县出让给林四房湖北置业有限公司，该地块位于团风镇华夏幸福园区幸福东路与湖心岛路交汇处东北侧，出让面积为 61,692.08 平方米，出让方式为拍卖出让，出让用途为住宅用地，出让年限为 70 年，出让容积率为 2.0，出让总价为 6,922.80 万元（实际支付出让金 1,385.00 万元），约定动工日期为 2020 年 12 月 22 日。由于地块未达到合同约定开工条件，故该地块尚未进行开发建设。目前地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

5.2021-05SZ 地块于 2021 年 12 月 21 日由团风县出让给团风县投资发展有限责任公司，该地块位于团风县迎宾大道南侧（原县行政服务中心旁），出让面积为 45,594.97 平方米，出让方式为拍卖出让，出让用途为城镇住宅用地，出让年限为商业 40 年、住宅 70 年，出让容积率为 2.6，出让总价为 7,605.24 万元，约定动工日期为 2023 年 3 月 20 日。由于地块未达到合同约定开工条件，故该地块尚未进行开发建设。目前地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为团风县土地收购储备交易中心，住所地位于团风县广场路 5 号，统一社会信用代码 12421121MB1P709513，负责人为熊炜，宗旨和业务范围：承担县域范围内的土地储备计划编制和统一收购、储备、前期开发、临时利用及管护、交易管理等工作；承担储备土地的成本结算工作；收集储备土地相关资料归档及信息统计，建立土地储备交易信息库；协助完成县域范围内土地供应事项；协助开展自然资源和规划政策法规宣传和闲置土地清理利用等工作。

经本所律师核查，团风县土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 18,937.05 万元，其中土地收储费用 17,437.00 万元，前期费用 43.51 万元，预备费 1,223.64 万元，建设期利息 219.50 万元，债券发行费用 13.40 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 13,400.00 万元，其中 2025 年已发行 6,000.00 万元（发行利率 1.50%），计划 2026 年发行 7,400.00 万元；自有资金 5,537.05 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 30,857.20 万元。

项目收益由团风县土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024 年 12 月 5 日 | 团风县自然资源和规划局 | 收回收购土地征集公告 | / |
| 2 | 2024 年 12 月 5 日 -2025 年 12 月 12 日 | 土地权属人 | 收购存量闲置土地申请书 | / |
| 3 | 2025 年 12 月 31 日 | 团风县自然资源和规划局 | 团风县自然资源和规划局关于批准团风县 2025 年度土地储备计划的请示 | 团自然资规文〔2024〕89 号 |
| 4 | 2025 年 1 月 2 日 | 团风县人民政府 | 《关于团风县 2025 年度土地储备计划的批复》 | 团政函〔2025〕1 号 |
| 5 | 2025 年 1 月 2 日 | 永业行土地房地产资产评估有限公司 | 地价评估报告 | / |
| 6 | 2025 年 1 月 6 日 | 团风县自然资源和规划局 | 地块标识码 | / |
| 7 | 2025 年 3 月 21 日 | 团风县自然资源和规划局 | 团风县自然资源和规划局关于团风县拟发债地块项目地块的规划设计条件 | / |
| 8 | 2025 年 3 月 25 日 | 团风县自然资源和规划局 | 关于团风县自然资源和规划局土地储备专项债项目规划条件符合性的说明 | / |
| 9 | 2025 年 3 月 26 日 | 团风县人民政府 | 集体决策证明材料 | 团风县人民政府专题会议纪要 8 号 |
| 10 | 2025 年 3 月 26 日 | 团风县土地收购储备交易中心 | 团风县拟收储存量闲置土地价格公示 | 团风县人民政府官网 |
| 11 | 2025 年 3 月 30 日 | 团风县土地收购储备交易中心 | 关于申请执行存量闲置土地收储价格的请示 | 团收储〔2025〕8 号 |
| 12 | 2025 年 3 月 31 日 | 团风县人民政府 | 团风县人民政府关于执行存量闲置土地收储价格的批复 | 团政函〔2025〕26 号 |
| 13 | 2025 年 11 月 5 日 | 团风县自然资 | 项目中的地块土地权属 | / |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 源和规划局 | （包括抵质押、查封等情况）的说明及措施 | |

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.88 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地储备前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确团风县土地收购储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，

严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**六、中介机构**

**（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026年5月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月17日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123B9

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　43032119981002002X

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目
土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 387 号

湖北申简通律师事务所
HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 10
(一) 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所 ..... 10
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 11
六、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任舵落口村城中村改造产权调换房G2项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 中瑞诚会计师 | 指 | 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省硚口区人民政府发行 20,000.00 万元专项债券，拟用于舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1 年

债券规模：20,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目

### （二）地块情况

收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目地块，《不动产权证书》（鄂（2023）武汉市市不动产权第 0000888 号），地块位于硚口区近解放大道与风帆路交叉口，土地用途为住宅用地；证载土地面积 7,227.98 平方米。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目 | 420104202 5R000303 | 硚口区近解放大道与风帆路交叉口 | 居住用地 | 武汉汉正街置业有限公司 | 0.722798 | 2022 年 2 月 9 日 | 出让 | 22,770 | 政府原因 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 0.722798 | - | - | 22,770 | - |

项目建设期 1 年。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目《武汉市不动产登记结果查询告知单》，截至法律意见书出具日，本项目所涉及的资产、收益权不存在抵押、质押以及查封情况，不存在权属纠纷。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块处于净地状态，地块内未进行建筑或设施建设，红线外已完成“六通”配套设施建设，红线范围内场地平整，已完成土地市场价格评估等相关工作。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为武汉市硚口区土地整理储备中心，住所地位于武汉市硚口区中山大道 51-2 号四楼、五楼，统一社会信用代码 124201040591828574，负责人为冯昭，宗旨和业务范围：作为受委托的征收管理单位承担全区征收项目的房屋征收与补偿事务性工作；承担征收补偿资金的管理、发放和安置房源管理、使用工作；承担房屋征收与补偿过程中第三方服务机构选定、组织协调和综合管理工作，承担土地储备工作的具体实施。

经本所律师核查，武汉市硚口区土地整理储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 20,657.00 万元，其中收购土地价款 20,311.00 万元，前期费用 50.40 万元，债券存续期利息 276.00 万元，债券发行费用 20.00 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 20,000.00 万元，计划 2026 年发行 20,000.00 万元；自有资金 657.00 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 27,324.00 万元。

项目收益由武汉市硚口区土地整理储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 4 月 7 日 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕54 号 |

拟收储地块已纳入硚口区土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据中瑞诚会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.21 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为,实施主体的还本付息计划和中瑞诚会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行,是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和

回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 五、中介机构

### （一）中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

经本所律师核查，中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 9142 0106 MAC3 9J9U 5X）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：110004074201），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

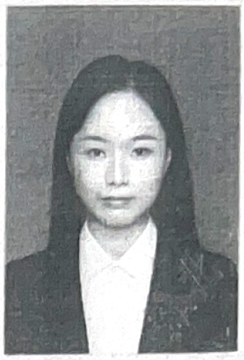
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目

土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 392 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目现状 ..... 5

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 5

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 6

（七）资金筹措 ..... 6

（八）项目收益 ..... 6

（九）项目批复 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7

五、项目的风险控制 ..... 7

六、中介机构 ..... 10

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 10

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 11

七、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计师 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省武汉市人民政府发行77,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行60,000.00万元，计划2026年发行17,000.00万元，拟用于光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：1年

债券规模：17,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府，用于光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度武汉市人民政府申报17,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在武汉市专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了武汉市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 1 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查《武汉市不动产登记结果查询告知单》，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，无查封，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目

**（二）地块情况**

项目地理位置：位于东湖新技术开发区科技四路以南、未来一路以西、锦程西街以北、韩杨路以东。

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含 1 宗企业无力建设的土地下 2 个未开发地块，土地总面积 96659.07 平方米（合 144.99 亩）。建设内容含土地收购、其他支出等。地块情况表如下：

| 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目 | 420120025R001901 | 东湖新技术开发区科技四路以南、未来一路以西、锦程西街以北、韩杨路以东 | 城镇住宅用地 | 光谷科学岛（武汉）有限公司 | 7.2121 | 166290 | 光谷科学岛片区为推进武汉新城重大项目落地，进行了相应的控制性详细规划导则变更 |
| | | | 商业用地 | 光谷科学岛（武汉）有限公司 | 2.4538 | | |

项目建设期：2025 年 11 月-2026 年 5 月，共计 6 个月。

**（三）项目现状**

项目内为闲置土地，地块上有临时建筑物。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为武汉市土地整理储备中心，住所地位于武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座，统一社会信用代码 12420100441353549D，负责人为亢德芝，宗旨和业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

经本所律师核查，武汉市土地整理储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 107,293.07 万元，其中收购费用 100,861.30 万元，前期费用 155.00 万元，基本预备费 5,043.07 万元，财务费用 1,233.70 万元，发行费用 77.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 70,817.91 万元，2026 年投资 36,218.46 万元、2027 年投资 256.70 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 77,000.00 万元，其中 2025 年已发行 60,000.00 万元，计划 2026 年发行 17,000.00 万元；自有资金 30,293.07 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 116,548.20 万元。

项目收益由武汉市土地整理储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025.4.5 | 武汉市自然资源和城乡建设局 | 市自然资源和城乡建设局关于报请审议支持 2025 年首批闲置存量土地处置清单的请示 | 武自然资建〔2025〕129 号 |
| 2 | 2025.4.7 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕54 号 |
| 3 | 2025.4.8 | 武汉东湖新技术开发区党政办公室 | 关于研究科学社区地块收储及土地储备专项债事宜的专题会议纪要 | 武汉东湖新技术开发区管委会专题会议纪要(39) |
| 4 | 2025.4.8 | 东湖高新区土地储备中心 | 关于光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项自地块收储情况的公示 | / |

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.34 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施**

1、主要风险

(1) 资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

(2) 土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

(3) 市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

(4) 操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

应对措施

(1) 强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

(2) 前置权属核查与法律审查

收储前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意收储的证明。

(3) 动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收储价格和时序。

(4) 严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

(5) 完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

(6) 建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

**(二) 影响项目收益的风险及控制措施**

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素：

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 1、施工进度类 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 2、收益单价 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2、影响项目收益的风险控制措施

(1) 政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

(2) 人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 六、中介机构

### （一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市

场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益不存在抵质押、查封情形，出让时不存在权属纠纷，

对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

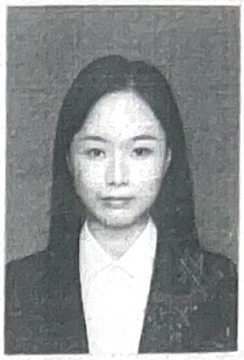
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

# 湖北山河律师事务所关于湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券

之

# 法律意见书

湖北山河律师事务所
HUBEI S&H LAW FIRM
中国武汉市江汉区淮海路6号华中城国际中心16-18层 邮政编码：430015
16-18th Floor, Huafa Midtown International Center, No. 6 Huaihai Road, Jianghan District, Wuhan, China
电话/Tel：86-27-59516866 59516867 传真/Fax：86-27-59516823
网址 http://www.shlawyers.cn

# 目 录

一、本期专项债券发行 ..... 5
（一）发行人 ..... 5
（二）本期发行概况 ..... 5
二、本期专项债券发行对应的投资项目 ..... 6
（一）项目概况 ..... 6
（二）项目审批 ..... 7
（三）项目法人及主体 ..... 7
三、与本次专项债发行有关的重大事项 ..... 8
（一）预期还款来源 ..... 8
（二）项目收益和融资平衡 ..... 8
（三）项目担保 ..... 9
（四）偿债保障措施 ..... 9
四、财务评价及法律意见 ..... 9
（一）专项评价报告 ..... 9
（二）法律意见书 ..... 10
五、项目风险及控制措施 ..... 11
六、结论性意见 ..... 12

# 释　义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

| | | |
|---|---|---|
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 发行人、省政府 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 本项目 | 指 | 湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目 |
| 本期专项债券 | 指 | 湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券 |
| 本所 | 指 | 湖北山河律师事务所 |
| 中瑞会所 | 指 | 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43 号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2014〕45 号文 | 指 | 《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》 |
| 财预〔2015〕225 号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》 |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财预〔2018〕34 号文 | 指 | 《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》 |
| 财库〔2018〕61 号文 | 指 | 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2018〕72 号文 | 指 | 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 财预〔2021〕115 号 | 指 | 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 |
| 财办预〔2021〕209 号 | 指 | 《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 自然资发〔2024〕242 号 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》 |
| 自然 资发〔2024〕104 号 | 指 | 《关 于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》 |
| 国办发〔2024〕52 号 | 指 | 《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 《实施方案》 | 指 | 《湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 《湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目收入与融资资金平衡财务评价报告》 |
| 本法律意见书 | 指 | 《湖北山河律师事务所关于湖北汉江卓远置业有限 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券之法律意见书》 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

# 湖北山河律师事务所关于湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券

# 之

# 法律意见书

**致：武汉市黄陂区土地储备中心**

湖北山河律师事务所接受委托，担任湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派魏东、袁振凤律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2021〕115 号文、财办预〔2021〕209 号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影

响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

# 正　文

## 一、本期专项债券发行

（一）发行人

《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

财预〔2016〕155 号文第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称“市县级政府”）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

财预〔2017〕89 号文第二条第四项规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

| 项目 | 内容 |
| --- | --- |
| **发行人** | 湖北省人民政府 |
| **发行金额** | 拟于 2026 年发行 25,400.00 万元。 |
| **发行期限** | 1 年 |
| **募集资金用途** | 本项目筹集的专项债券资金将用于回购湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号地块。 |
| **还款来源** | 土地出让收入。 |

| | |
|---|---|
| **发行依据** | 《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财办预〔2021〕209 号、财预〔2021〕115 号文等法律法规和规范性文件 |

据此，本所律师认为，本次债券发行及项目收入来源、发行期限符合《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财办预〔2021〕209 号、财预〔2021〕115 号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

## 二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目，具体情况如下：

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目 |
| **项目位置** | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东。 |
| **建设内容及建设规模** | 收回湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号地块，《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0015367 号），项目位于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东；土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、公园与绿地、街巷用地；规划总面积为 151152.46 平方米。该宗地成交价金额为 23,450.00 万元。 |
| **项目总投资** | 本项目总投资 25,951.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 551.00 万元、申请专项债券资金 25,400.00 万元。 |
| **项目建设期** | 项目建设期 1 年，即 2026 年 4 月至 2027 年 4 月 |
| **拟使用债券额度** | 25,400.00 万元 |
| **债券发行利率** | 1.68% |

| | |
|---|---|
| **项目现状** | 本项目宗地已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复》，已完成收回收购意愿征集、价格评估、规划局集体决策、收回收购公告和价格公示工作，已完成初步意向协议签订，项目总占地面积 151152.46 平方米(约 226.73 亩)，现状为净地。 |

（二）项目审批

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 全国土地储备机构名录 | 2013 年 8 月 27 日 | 湖北省国土资源厅 | 《省国土资源厅关于公布湖北省土地储备机构名录的通知》 | 鄂土资函〔2013〕739 号 |
| 年度土地储备计划 | 2025 年 4 月 7 日 | 武汉市人民政府办公厅 | 《市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复》 | 武政办（2025）54 号文 |
| 地块标识码 | / | / | 4201162025R000149 | / |
| 纳入处置存量闲置土地清单 | 2025 年 4 月 5 日 | 武汉市自然资源和城乡建设局 | 《市自然资源和城乡建设局关于报请审议支持 2025 年首批闲置存量土地处置清单的请示》 | 武自然资建〔2025〕129 号 |
| 收回收购价款集体决策会议纪要 | 2025 年 3 月 28 日 | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 | 《关于自然资源和城乡建设业务会审的会议纪要》 | （2025）第 5 号 |
| 报区人民政府收回、收购请示 | 2025 年 3 月 31 日 | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 | 《关于申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》 | 陂自然资建(2025)101 号 |
| 区人民政府确认批准收回、收购 | 2025 年 4 月 3 日 | 武汉市黄陂区人民政府 | 《区人民政府关于同意土地储备领域申报地方政府专项债券的批复》 | 陂政土字〔2025〕15 号 |
| 资产、收益权抵质押情况说明 | 2025 年 3 月 | 中国工商银行股份有限公司 | 《关于同意 P(2018)143 地块收储的函》 | / |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 13日 | 丹江口支行 | | |
| 资产、收益权抵质押情况说明 | 2025年8月27日 | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 | 《关于2025年第一批申报地方政府专项债券湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目、武汉市黄陂区站城-后湖片城中村改造项目土地权属有关情况的说明》 | / |
| 符合国土空间总体规划和详细规划的说明 | 2025年8月28日 | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 | 《关于2025年第一批申报地方政府专项债券湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目、武汉市黄陂区站城-后湖片城中村改造项目规划情况的说明》 | / |

（三）项目法人及主体

经本所律师核查，本期债券的实施主体为武汉市黄陂区土地储备中心。武汉市黄陂区土地储备中心经黄陂区事业单位登记管理局登记，现持有统一社会信用代码为12420116MB0U63746L《事业单位法人证书》，法定代表人为张艳红，为财政补助经费，录属于黄陂区国土资源和规划局根据《国土资源部办公厅关于印发土地储备机构名录(第二批)的通知》(国土资厅函〔2013〕240号)，武汉市黄陂区土地储备中心经国土资源部审核通过，已列入备案名录。

据此，本所律师认为，上述实施主体具备土地储备的资格。

## 三、与本次专项债发行有关的重大事项

（一）预期还款来源

根据《实施方案》，本项目的还款资金来源主要为土地出让收入。

（二）项目收益和融资平衡

本项目偿债资金来源主要为土地出让收入。项目预期收入合计37,400.00万元，扣除财政专项计提4,678.04 万元后预计用于资金平衡相关收益为32,721.96万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。

（三）项目担保

2026 年 4 月 13 日，经武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局出具《武汉市不动产登记结果查询告知单》，载明湖北汉江卓远置业有限公司名下位于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东的土地使用权（本项目土地）项下未抵押、未查封。

因此，本律师认为，截至本法律意见书出具日，本项目资产、土地使用权及收益权不存在抵质押情况。

（四）偿债保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

## 四、财务评价及法律意见

（一）专项评价报告

为本期专项债券发行出具《财务评估报告》的机构为中瑞会所。中瑞会所现持有统一社会信用代码为 91420106MAC39J9U5X 的《营业执照》，以及编号为 110004074201 的会计师事务所执业证书。

中瑞会所就本期专项债券发行出具的《财务评估报告》认为，湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目收益能够覆盖债券的本息。

经核查，本所律师认为，中瑞会所是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北山河律师事务所出具《法律意见书》。本所是2005年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31420000773908416Q），且本所2024年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。本所与发行人不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

## 五、项目风险及控制措施

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律 审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，

可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保 手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对收储进度的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。 通过定期市场调研和数据分析，提前识

别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目

符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构 组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素 可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能 导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题 可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律 纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影 响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对影响项目收益的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同 等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环 节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施 调整进度安排。

3. 小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、 成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施， 如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 六、结论性意见

综上所述，根据《实施方案》及《财务评估报告》并经适当核查，本所律师认为：

1、本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2、本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域（2024 年版），建设内容和债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024 年版），符合省政府负面清单（第一批）（鄂政办函[2023]20 号）；

3、本项目已纳入处置存量闲置土地清单，武汉市黄陂区人民确认批准收回、收购，符合国土空间总规划和详细规划，其他手续正在办理过程中，项目具备实施条件；

4、截至本法律意见书出具之日，项目资产、土地及收益权不存在抵押情形；

5、本项目收入具有合法、合规性，项目资产、土地及对应的收益权归属于项目单位，本项目债券存续期内收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还融资本金及利息，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

6、本项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

7、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险为影响项目收储进度的风险、影响项目收益的风险，针对前述风险，本项目债券有进行了合理分析，制定了相应的风险控制措施。

综上，本所律师认为，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页）

（本页无正文，为《湖北山河律师事务所关于湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143 号存量闲置地块收回项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北山河律师事务所（盖章）

经办律师：

魏　东

经办律师

袁振风

二〇二六年五月二十五日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000773908416Q

湖北山河　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 70079430

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北山河律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201199810716742

法律职业资格或律师资格证号 鄂司律证0903号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 05 月 14 日



持证人 魏东

性别 男

身份证号 420102196212120359

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

执业机构　湖北山河律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200711788446

法律职业资格或律师资格证号　A20064201080599

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021 年 05 月 18 日



持 证 人　袁振凤

性　　别　女

身份证号 420111198112174021

## 备　注

二〇二四年度

称职

湖北省武汉市律师协会 专用章 律师年度考核备案

2025年6月至2026年5月

## 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：　　。

No. 11313520

高文律师
GLOBE-LAW LAWYERS

高屋建瓴 经纬天地曰文

打造一站式、综合性、高品质的国际化法律服务机构

北京高文（武汉）律师事务所

# 关于2026年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司1MA项目的

# 法律意见书



二〇二六年五月

# 目 录

**释 义** ..... **1**

**前 言** ..... **4**

**正 文** ..... **6**

**一、 本次发行** ..... **6**

（一） 发行人的主体资格 ..... 6

（二） 本次发行的基本情况 ..... 6

（三） 本次发行的额度限制 ..... 7

（四） 本次发行的信息披露 ..... 7

**二、 本次发行对应的项目及项目相关主体** ..... **7**

（一） 项目基本情况 ..... 7

（二） 项目抵质押情况 ..... 8

（三） 项目批复及建设情况 ..... 8

（四） 项目融资与收益平衡 ..... 9

（五） 项目相关主体的主体资格 ..... 10

**三、 本次发行的有关文件及中介机构** ..... **11**

（一） 咨询机构及财务评估咨询报告 ..... 11

（二） 律师事务所及法律意见书 ..... 12

**四、 项目风险及控制措施** ..... **12**

**五、 结论性意见** ..... **14**

# 释 义

除非文义另有所指，下列词语在本法律意见书中具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 元 | 指 | 人民币元 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 省财政厅 | 指 | 湖北省财政厅 |
| 市财政局 | 指 | 武汉市财政局 |
| 省政府、发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 市政府 | 指 | 武汉市人民政府 |
| 本项目 | 指 | 武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目 |
| 本次债券 | 指 | 2026 年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目 |
| 本次发行 | 指 | 2026 年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目的发行 |
| 项目业主、项目实施主体 | 指 | 武汉市土地整理储备中心 |
| 本区 | 指 | 武汉经济技术开发区（汉南区） |
| 实施方案 | 指 | 《2026 年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目实施方案》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | | |
|---|---|---|
| 本所、高文 | 指 | 北京高文（武汉）律师事务所 |
| 法律意见书、本法律意见书 | 指 | 《北京高文（武汉）律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司1MA项目的法律意见书》 |
| 正大会计师事务所 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司 |
| 财务评估咨询报告 | 指 | 《2026年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司1MA项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 预算法 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2015〕51号文 | 指 | 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72号文 | 指 | 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 厅字〔2019〕33号文 | 指 | 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | | |
|---|---|---|
| 财库〔2020〕36 号文 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2020〕43 号文 | 指 | 《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》 |
| 财办预〔2021〕209 号 | 指 | 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 鄂政办函〔2023〕20 号文 | 指 | 《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》 |
| 国办发〔2024〕52 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 地方政府专项债券禁止类项目清单 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 投向领域规定 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

# 前 言

**致：武汉经济技术开发区（汉南区）财政局**

根据预算法、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、国办发〔2024〕52号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本所作为本次发行的法律顾问，指派律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

高文是在中国注册并具有中国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本法律意见书出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本法律意见书项下之法律意见。

为出具本法律意见书，本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

高文出具本法律意见书，依赖于发行人、项目业主等主体已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，高文假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

高文仅就与本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关实施方案、会计审计、信用评级、投资决策等专业事项发表意见。高文在本法律意见书中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明高文对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人本次债券发行之目的而使用，不得用于其他任何目



高屋建瓴 经纬天地 文

的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法律责任。

本法律意见书在经办律师签字并加盖高文印章后生效。本法律意见书正本一式六份，无副本，各正本具有同等法律效力。



高屋建瓴 经纬天地 文

# 正 文

## 一、 本次发行

### （一）发行人的主体资格

本次债券发行人为湖北省人民政府。

本所律师认为，本次债券发行人符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定，具备本次发行的主体资格。

### （二）本次发行的基本情况

根据实施方案与财务评估咨询报告，本次发行的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 2026 年湖北省政府专项债券<br>武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目 |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 发行品种 | 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 |
| 发行规模 | 26,600.00 万元 |
| 债券期限 | 1 年期 |
| 债券利率 | 暂按 1.51%测算 |
| 兑付安排 | 按年付息、到期一次性还本 |
| 募集资金用途 | 收储费用、前期费用、基本预备费、财务费用、发行费用等 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | |
|---|---|
| **偿债资金来源** | 土地出让收入 |

本所律师认为，本次发行债券期限符合财库〔2020〕36 号文、财库〔2020〕43 号文相关规定，符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；本次发行债券规模未突破省政府下达的专项债务限额；本项目收入来源不违反相关法律、法规、规章及规范性文件规定，募集资金用途属于投向领域规定涵盖领域。

### （三） 本次发行的额度限制

根据实施方案，本项目总投资 75,570.88 万元，其中项目资本金 20,570.88 万元，其余资金 55,000.00 万元通过发行专项债券筹集，其中 2025 年已发行专项债券 28,400.00 万元，2026 年度拟计划发行 26,600.00 万元。

本所律师认为，本次发行金额符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定。

### （四） 本次发行的信息披露

本次发行简化债券信息披露流程，由省财政厅在单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息。

本所律师认为，本次发行信息披露符合财库〔2018〕72 号文相关规定，符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求。

## 二、 本次发行对应的项目及项目相关主体

### （一）项目基本情况

根据实施方案，项目土地储备实施范围内包含 1 宗存量闲置土地，总用地面积 42756.40 平方米（折合 64.13 亩）。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。



高屋建瓴 经纬天地 文

### （二） 项目抵质押情况

根据实施方案，项目总投资资金主要用于项目建设。截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

本所律师认为，本项目具有公益属性，债券资金用于项目建设投资，用途符合投向领域规定；募投项目不属于经常性支出的项目，不属于地方政府专项债券禁止类项目清单所列项目范围；项目对应资产、收益权未设置抵押、质押，债券资金。

### （三） 项目批复及建设情况

根据《实施方案》并经本所核查，本项目已取得下列批复文件：

| 序号 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名称 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 4 月 7 日 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕54 号 |
| 2 | 2025 年 4 月 5 日 | 武汉市自然资源和城乡建设局 | 市自然资源和城乡建设局关于报请审议支持 2025 年首批闲置存量土地处置清单的请示 | 武自然资建〔2025〕129 号 |
| 3 | 2025 年 3 月 31 日 | 武汉经济技术开发区土地资产经营管理委员会办公室 | 审议关于运用土储专项债收回 2 宗国有土地使用权事宜 | 〔2025〕第 5 期（总第 85 期） |



高屋建瓴 经纬天地 文

| 序号 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名称 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 2025 年 4 月 8 日 | 武汉市自然资源储备工作联席会办公室 | 武汉市自然资源储备工作联席会 2025 年第一次会议纪要 | / |
| 5 | 2025 年 3 月 31 日 | 武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局 | 关于武汉市经济技术开发区（汉南区）2025 年度存量闲置土地收回收购价格的公示 | / |
| 6 | 2025 年 12 月 31 日 | / | 国有建设用地使用权收回协议书 | / |
| 7 | 2026 年 4 月 7 日 | 武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局 | 武汉市储备土地权属意见书 | 武（2026）经开储第 033 号 |

根据实施方案，本项目实施周期 2025 年 11 月-2027 年 10 月，共计 2 年。项目建设期 1 年，2026 年完成土地出让。

本所律师认为，本项目建设内容已部分取得建设所需审批手续，已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，本项目具备实施条件。本项目债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容。



高屋建瓴 经纬天地 文

### （四） 项目融资与收益平衡

根据实施方案，本项目总投资 75,570.88 万元，其中项目资本金 20,570.88 万元，占比约 27.22%。同时需注意到，如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，必要时省政府将按照财预〔2017〕89 号文的规定，在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

根据财务评估咨询报告，“项目总投资 75,570.88 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 81,237.16 万元，扣除财政计提 8,370.98 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 72,866.18 万元，累计支付债券本息 55,827.66 万元。”、“根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.31〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.32〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。”，本项目符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”要求。

本所律师认为，本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；根据财务评估咨询报告，本项目能够做到项目融资与收益平衡，符合财预〔2017〕89 号文相关规定。

### （五） 项目相关主体的主体资格

根据实施方案并经本所核查，项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，其不属于厅字〔2019〕33 号规定的禁止作为项目单位的公司。

项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 名称 | 武汉市土地整理储备中心 |



高屋建瓴 经纬天地 曰文

| | |
|---|---|
| 地址 | 武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入土地储备机构名录，名录代码为 TC420100 |
| 主管部门 | 武汉市自然资源和城乡建设局 |
| 经营范围 | 承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。 |

本所律师认为，项目业主依法设立且有效存续，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，不存在禁止作为项目实施主体的情形，具备实施项目的主体资格。

## 三、 本次发行的有关文件及中介机构

### （一）咨询机构及财务评估咨询报告

正大会计师事务所就本次发行出具了财务评估咨询报告。正大会计师事务所认为，“根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。我们认为，本次评价的武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.31 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的



高屋建瓴 经纬天地 文

要求。”

经本所核查，正大会计师事务所现持有统一社会信用代码为 91420111177607457J 的《营业执照》，经营范围为：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，正大会计师事务所是依法设立且有效存续的企业法人，且经营范围包括提供相关咨询服务，具备为本次发行提供相关服务的主体资质。

### （二） 律师事务所及法律意见书

高文就本次发行出具法律意见书。高文认为，“本次发行不存在实质性法律障碍”。

高文现持有统一社会信用代码为 31420000MD0317013J 的《律师事务所分所执业许可证》且当年度考核合格；相关经办律师均持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过当年度年检，高文及经办律师均具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

## 四、 项目风险及控制措施

根据实施方案，本项目影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施如下：

**1.收益不足风险**



高屋建瓴 经纬天地 文

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

**2.市场波动与资产贬值风险**

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

**3.政策引发的风险**

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

**4.人口、经济、社会因素引发的风险**

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

本所律师认为，本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，



高屋建瓴 经纬天地 文

故不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 五、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1．发行人具备本次发行的主体资格；

2．项目业主具备实施项目的主体资格；

3．本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4．本次发行债券期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，发行规模未突破省政府下达的专项债务限额；

5．本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209 号规定的投向领域、国办发〔2024〕52 号文附件投向领域规定，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6．本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，具备实施条件；

7．本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押；本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；本项目能够做到项目融资与收益平衡；

8．为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9．本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次发行不存在实质性



高屋建瓴 经纬天地 文

法律障碍。

（以下无正文）



高屋建瓴 经纬天地 文

（本页无正文，系《北京高文（武汉）律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司1MA项目的法律意见书》签字页）

北京高文（武汉）律师事务所（盖章）

负责人：_____

谢雄峰

经办律师：_____

陶燊一

经办律师：_____

胡志昂

二〇二六年五月二十五日

# 舵落口林城中村改造产权调换房G2项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2023年，省级一般公共预算收入总计6,414亿元，与2023年年初预算相比，同比增长6.7%。其中：省本级一般公共预算收入177.7亿元，增长6.3%。省级一般公共预算支出总计6,414亿元，增长6.7%。其中：省本级一般公共预算支出1,523.3亿元，增长6.5%。省级政府性基金收入、支出总计均为2,190.7亿元，增长11.6%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16.1亿元，增长0.1%。省级社会保险基金收入总计2,313.4亿元，增长2.8%。省级社会保险基金支出总计2,502亿元，增长7.6%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,233.6亿元，其中省本级一般公共预算收入167亿元，省级一般公共预算支出总计7,233.6亿元，其中省本级一般公共预算支出1,290.7亿元，省级政府性基金收入、支出总计均为4,256.8亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为15.4亿元，省级社会保险基金收入总计2,368.4亿元。省级社会保险基金支出总计2,550.6亿元。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预

算收入159.4亿元；省级一般公共预算支出总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预算支出1,320.2亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4,443.3亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为5.04亿元，省级社会保险基金收入总计2,362.7亿元，省级社会保险基金支出总计2,650.1亿元。

**（二）武汉市概况**

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2019年末常住人口1,121.20万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134.00千米，南北最大纵距为155.00千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023年，全市地区生产总值（GDP）为20,011.65亿元，按不变价格计算，比上年增长5.7%。分产业看，第一产业增加值474.38亿元，增长4.2%；第二产业增加值6,800.91亿元，增长5.1%；第三产业增加值12,736.36亿元，增长6.2%。2023年，全市深入推进新型工业化加快建设制造强市，规模以上工业增加值比上年增长4.6%。固定资产投资比上年增长0.3%，其中，房地产开发投资增长2.5%，占全部投资比重42%。重点领域投资质量提升，全市工业技改投资增长9.1%，高工业投资增速15.9个百分点，占工业投资比重55%；高耗能行业占工业投资比重10.9%，较前三季度回落0.6个百分点。新兴服务业投资增势强劲，全市高技术服务业投资增长28.2%，其中，信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业投资分别增长32.9%和29.1%。

2024年，地区生产总值达到21,106.23亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。分产业看，第一产业增加值506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值6,584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值14,014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结

构为 2.4:31.2:66.4。2024 年，全市加快推进新型工业化，规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。2024 年，全市全力以赴扩投资，固定资产投资比上年增长 3.1%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资增长 7.8%。重点领域投资保持增长，全市工业投资增长 15.1%，其中工业技改投资增长 4.6%；基础设施投资增长 8.0%。设备工器具购置投资成为增长主引擎，全市设备工器具购置投资增长 38.8%，增速比上年提高 46.5 个百分点，拉动全部投资增长 4.6 个百分点。高技术产业投资增势强劲，全市高技术产业投资增长 18.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 22.4%、4.8%。社会消费品零售总额增长 5.3％，进出口总额增长 11.8％，增速均居副省级城市前列；企业总量突破 100 万户，跃居副省级城市第 4；高新技术企业总量突破 1.6 万家、实现三年翻番。全市经济在持续承压中稳健前行，彰显强劲韧性和巨大潜能。

2025 年，全市实现地区生产总值（GDP）22,147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6,589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15,076.42 亿元，增长 5.9%。三次产业结构为 2.2：29.7：68.1。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 2.0%。按产业分，第一产业投资增长 64.1%；第二产业投资增长 9.9%，其中工业投资增长 9.7%；第三产业投资下降 1.0%。基础设施投资增长 2.5%。全年房地产开发投资比上年下降 4.1%，其中住宅开发投资下降 5.4%。

2025 年武汉市一般公共预算总收入完成 3,116 亿元，其中：地方一般公共预算收入 1,743.06 亿元，为调整预算（以下简称预算）的 99.6%。全市一般公共预算支出 2,520.61 亿元，为预算的 98.7%。

市本级一般公共预算收入总计 2,412.52 亿元，其中：地方一般公共预算收入 491.33 亿元，为预算的 109.3%。市本级一般公共预算支出总计 2,412.52 亿元，其中：一般公共预算支出 1,167.21 亿元，为预算的 96.1%，结转下年支出 77.68 亿元。

市本级政府性基金预算收入总计 2,739.16 亿元，其中：政府性基金预算收入 939.39 亿元，为预算的 101.8%。市本级政府性基金预算支出总计 2,739.16 亿元，

其中：政府性基金预算支出941.75亿元，为预算的84.8%，结转下年支出33.02亿元。

市本级国有资本经营预算收入总计68.58亿元，其中：国有资本经营预算收入67.22亿元，为预算的99.9%。市本级国有资本经营预算支出总计68.58亿元，其中：国有资本经营预算支出5.09亿元，为预算的95.5%，调出资金61.91亿元，结转下年支出0.27亿元。

市本级社会保险基金预算收入完成568.42亿元，为预算的99.8%。市本级社会保险基金预算支出518.91亿元，为预算的94.8%。当年收支结余49.51亿元，年末滚存结余662.58亿元。

**表1-1 武汉市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 61,693.00 | 64,346.00 | 67,248.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31,560.00 | 33,529.00 | 35,575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3,501.69 | 4,132.77 | 4,482.22 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,601.20 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 其中：税收收入 | 1,298.35 | 1,223.56 | 1,225.10 |
| 非税收入 | 266.91 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,900.49 | 2,465.46 | 2,739.16 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 805.34 | 876.63 | 764.51 |
| 5.地方财政总支出 | 4,104.57 | 4,946.46 | 5,259.77 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,204.08 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,900.49 | 2,465.46 | 2,739.16 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | - | 526.55 | - |

**（三）硚口区概况**

硚口区，隶属湖北省武汉市，位于武汉市中心城区西部，东邻江汉区、西、北与东西湖区接壤、南界汉江与汉阳区隔江相望，介于东

经 114° 9′ —114° 17′ ，北纬 30° 34′ —30° 38′ 之间，总面积 41.46 平方千米。

2023 年，硚口区完成生产总值 1,031.47 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8％，其中，第二产业增加值 236.42 亿元，增长 4.5％；第三产业增加值 795.05 亿元，增长 7.5％。第二、三产业结构由上年的 23.25:76.75 调整为 22.92:77.08。

2024 年，硚口区地区生产总值 1083.16 亿元、增长 5.5%左右，全社会固定资产投资连续 4 年保持 300 亿元以上，完成社会消费品零售总额 780 亿元、地方一般公共预算收入 60 亿元。营利性服务业营收增长超 20%、增速连续 2 年保持中心城区第一。

2025 年，硚口区地区生产总值亿元，增长 5.5%，服务业增加值增长 6%。全社会固定资产投资连续 5 年保持 300 亿元以上。社会消费品零售总额 820 亿元、增长 5%。地方一般公共预算收入增长 5.9%。完成外商直接投资 8200 万美元、规模中心城区第一，外贸进出口突破 120 亿元、增速全市第一。建筑安装工程投资增长 35%、中心城区第一。入选赛迪冲刺百强区“下一个领跑者”单元。

硚口区专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在核定的限额以内。具体数据见下表：

表 1-2 硚口区财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值 | 1,031.47 | 1,083.16 | 1,136.60 |
| 一般公共预算收入 | 106.71 | 101.27 | 112.51 |
| 政府性基金收入 | 72.93 | 99.15 | 127.51 |
| 政府性基金支出 | 47.48 | 84.43 | 127.51 |
| 政府专项债务限额 | 153.49 | 179.03 | 216.21 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 政府专项债务余额 | 149.67 | 175.53 | 214.19 |

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 武汉市 | 7,227.3880 | 6,737.7646 |
| 其中：市本级 | 3,909.2952 | 3,475.6619 |
| 硚口区 | 216.2080 | 214.1919 |

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 117,400.00 |
| 5 年 | 230,223.00 |
| 7 年 | 594,612.00 |
| 10 年 | 269,784.00 |
| 15 年 | 105,986.00 |
| 20 年 | 614,414.00 |
| 30 年 | 209,500.00 |

## 二、债券情况

债券名称：舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目土地储备专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，计划 2026 年申请发行土地储备专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 1 年期，发行测算利率参照 2025 年 5 月中债国债收益曲线（到期）待偿期 1 年利率 1.1814%上浮 20 个 BP，暂按发行利率 1.38%进行测算。

还本付息方式：利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

表 **3-1** 舵落口村城中村改造产权调换房 **G2** 项目概况

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 舵落口村城中村改造产权调换房G2项目 | 硚口区近解放大道与风帆路交叉口 | 本项目拟收回储备地块共1宗，证载土地面积7,227.98平方米，土地用途为住宅用地。 | 20,657.00 | 武汉市硚口区土地整理储备中心 |

（二）分年度投资计划

**表 3-2 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | **2025** 年 **6** 月 | **2027** 年 **5** 月 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 舵落口村城中村改造产权调换房G2项目 | 20,381.00 | 276.00 | 20,657.00 |

（三）项目资金来源

表 3-3 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 其中：本期专项债券 | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 专项债券融资 | | |
| 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目 | 2027 年 5 月 | 20,657.00 | 20,657.00 | 657.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,276.00 |

（三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

完成收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目地块，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。为严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场平稳健康发展。

2、产出指标

（1）产出数量指标

收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目地块，《不动产权证书》（鄂（2023）武汉市市不动产权第 0000888 号），地块位于硚口区近解放大道与风帆路交叉口，土地用途为住宅用地；证载土地面积 7,227.98 平方米。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。

确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2026年6月—2027年5月，土地储备期共1年，预计于2027年5月前完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为20,657.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3、事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4、项目绩效目标表

**表3-4 绩效目标表**

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">鸵落口村城中村改造产权调换房G2项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">武汉市硚口区自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">武汉市硚口区土地整理储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">20,657.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">657.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">20,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2026-2027）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标1：完成地块收回工作。<br>目标2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2026）</td><td colspan="3">完成地块收回工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2027）</td><td colspan="3">完成地块收回后挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成收回武汉汉正街置业有限公司鸵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块</td><td>征载面积7,227.98平方米</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成收回武汉汉正街置业有限公司鸵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成收</td><td></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 标 | | 有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资20,657.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。 | 良好 | 根据项目估算结果收入标准和规模 |
| | | 社会效益指标 | 通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | 良好 | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。 | 良好 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资20,657.00万元，严格执行成本控制 | 根据项目支出预算严格执行 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 措施，合理安排预算支出 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2027） | 产出指标 | 数量指标 | 完成收回武汉汉正街置业有限公司舵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块挂牌出让 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目总投资为20,657.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、项目事前绩效评价情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，武汉市硚口区土地整理储备中心作为项目实施单位，武汉市硚口区土地整理储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金657.00万元，拟发行专项债券20,000.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目

的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金657.00万元，拟发行专项债券20,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.21倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成收回舵落口村城中村改造产权调换房G2项目地块挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评

估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

## 五、资金平衡

### （一）舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目融资还本付息情况

**表 5-1 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目融资还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 20,000.00 | - | 20,000.00 | - | - |
| 2027 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 276.00 | 20,276.00 |
| 合计 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | 276.00 | 20,276.00 |

### （二）舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目专项债券募投项目平衡情况

**表 5-2 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目融资还本付息情况**

单位：万元

| 项目名称 | 项目运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目地块 | 27,324.00 | 2,875.50 | 20,657.00 | 20,000.00 | 276.00 | 1.21 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数 1.21，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目的信

用等级为 AAA。

## 七、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的舵落口村城中村改造产权调换房 G2 项目通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.21 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

## 八、法律意见

湖北万泽律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 九、潜在风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可

能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地

需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息，包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性，通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设

立资金监管账户，确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险，通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规，确保收购程序合法合规。公开透明操作，确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷，依法处理收购过程中出现的纠纷。

加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长、影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

**十、主管部门责任**

武汉市硚口区土地整理储备中心是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市硚口区土地整理储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目土地储备专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

**表 1 湖北省财政经济数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 55803.63 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.0 | 5.8 | 5.5 |
| 第一产业（亿元） | 5073.38 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20215.50 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30514.74 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.1 | 9.1 | 8.6 |
| 第二产业（%） | 36.2 | 35.9 | 34.9 |
| 第三产业（%） | 54.7 | 54.9 | 56.5 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.0 | 6.5 | 2.6 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 进出口总额（亿元） | 6449.7 | 7058.4 | 8340.1 |
| 出口额（亿元） | 2116.4 | 4863.0 | 5818.6 |
| 进口额（亿元） | 4333.3 | 2195.4 | 2521.5 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 25276.7 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990 | 46987 | 49164 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293 | 22580 | 23921 |
| 居民消费价格指数（上年 = 100） | 100.1 | 100.4 | 100.1 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年 = 100） | 97.4 | 97.2 | 97.9 |
| 工业生产者购进价格指数（上年 = 100） | 95.9 | 97.5 | 95.1 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

**表 2 湖北省财政收支状况表**

单位：亿元

| 近三年一般公共预算收支 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 2023 年 | | 2024 年 | | 2025 年 | |
| | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 |
| 一般公共预算收入 | 162 | 3692 | 178 | 3950 | 159.4 | 7465.4 |
| 一般公共预算支出 | 1458 | 9296 | 1523 | 9854 | 1320.2 | 7465.4 |
| 地方政府一般债券收入 | 888 | 888 | 521 | 521 | 419 | 419 |
| 地方政府一般债券还本支出 | 7 | 603 | 34 | 325 | - | - |
| 转移性收入 | 6380 | - | 5702 | - | 7306 | - |
| 转移性支出 | 5088 | - | 4347 | - | 6145.2 | - |
| 近三年政府性基金预算收支 | | | | | | |
| 政府性基金收入 | 178 | 2885 | 193 | 2967 | - | 4443.3 |
| 政府性基金支出 | 162 | 3968 | 199 | 4138 | - | 4443.3 |
| 地方政府专项债券收入 | 2268 | 2268 | 1924 | 1924 | 1722 | 1722 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 15 | 830 | 2 | 846 | - | - |
| 近三年国有资本经营预算收支 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **国有资本经营收入** | 13 | 202 | 13 | 135 | - | 5.1 |
| **国有资本经营支出** | 8 | 62 | 9 | 66 | - | 5.1 |
| **地方政府专项债务状况** | | | | | | |
| **截至 2025 年底地方政府债务余额** | | | 21385.9 | | | |
| **2023 年地方政府债务限额** | | | 16398 | | | |
| **2024 年地方政府债务限额** | | | 21373 | | | |
| **2025 年地方政府债务限额** | | | 23514 | | | |

## （二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬 29°58′～31°22′，东经 113°41′～115°05′，东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

2025 年武汉市一般公共预算总收入完成 3116 亿元，其中：地方一般公共预算收入 1743.06 亿元，为调整预算（以下简称预算）的 99.6%。全市一般公共预算支出 2520.61 亿元，为预算的 98.7%。

市本级一般公共预算收入总计 2412.52 亿元，其中：地方一般公共预算收入 491.33 亿元，为预算的 109.3%。市本级一般公共预算支

出总计 2412.52 亿元，其中：一般公共预算支出 1167.21 亿元，为预算的 96.1%，结转下年支出 77.68 亿元。

市本级政府性基金预算收入总计 2739.16 亿元，其中：政府性基金预算收入 939.39 亿元，为预算的 101.8%。市本级政府性基金预算支出总计 2739.16 亿元，其中：政府性基金预算支出 941.75 亿元，为预算的 84.8%，结转下年支出 33.02 亿元。

市本级国有资本经营预算收入总计 68.58 亿元，其中：国有资本经营预算收入 67.22 亿元，为预算的 99.9%。市本级国有资本经营预算支出总计 68.58 亿元，其中：国有资本经营预算支出 5.09 亿元，为预算的 95.5%，调出资金 61.91 亿元，结转下年支出 0.27 亿元。

市本级社会保险基金预算收入完成 568.42 亿元，为预算的 99.8%。市本级社会保险基金预算支出 518.91 亿元，为预算的 94.8%。当年收支结余 49.51 亿元，年末滚存结余 662.58 亿元。

**表 3 武汉市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 20011.65 | 21106.23 | 22147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 61693 | 64346 | 67248 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31560 | 33529 | 35575 |
| 4.地方财政总收入 | 3501.69 | 4132.77 | 4482.22 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1601.20 | 1667.31 | 1743.06 |
| 其中：税收收入 | 1298.35 | 1223.56 | 1225.10 |
| 非税收入 | 266.91 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1900.49 | 2465.46 | 2739.16 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 805.34 | 876.63 | 764.51 |
| 5.地方财政总支出 | 4104.57 | 4946.46 | 5259.77 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2204.08 | 2481.00 | 2520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1900.49 | 2465.46 | 2739.16 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | - | 526.55 | - |

**表 4 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 武汉市 | 7,227.38 | 6,737.76 |
| 其中：市本级 | 3,909.30 | 3,475.66 |

**表 5 本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 824,700 |
| 2 年 | 882,100 |
| 3 年 | 883,399 |
| 5 年 | 3,359,744 |
| 7 年 | 3,766,542 |
| 10 年 | 8,767,629 |
| 15 年 | 6,217,789 |
| 20 年 | 7,376,616 |
| 30 年 | 2,678,100 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目土地储备专项债券

**（二）发行计划：**光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目土地储备专项债券2025年已发行专项债券60000.00万元，2026年拟申请发行专项债券资金17,000.00万元，期限为1年。

**（三）兑付安排：**专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**光谷科学岛（武汉）有限公司科学社区项目（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**武汉市土地储备中心

**3.项目概况：**

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括收购费用、基本预备费、财务费用、发行费用。具体为：

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **100861.30** | **23861.3** | | **77000** | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 100861.30 | 23861.30 | | 77000 | | |
| **二** | **前期费用** | **155.00** | **155.00** | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 150.00 | 150.00 | | | | |
| 2 | 评估费用 | 5.00 | 5.00 | | | | |
| **三** | **预备费** | **5043.07** | **5043.07** | | | | |
| **四** | **静态总投资** | **106059.37** | **29059.37** | | **77000** | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **五** | **建设期财务费用** | **1233.70** | **1233.70** | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 1156.70 | 1156.70 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 77.00 | 77.00 | | | | |
| **六** | **项目投资合计** | **107293.07** | **30293.07** | | **77000** | | |

### （二）投资计划

具体投资计划见下表：

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **107293.07** | **74348.06** | **32688.31** | **256.70** |
| 1.1 | 收储收购费用 | **100861.30** | 70602.91 | 30258.39 | |
| 1.2 | 前期费用 | **155.00** | 155.00 | | |
| 1.3 | 预备费 | **5043.07** | 3530.15 | 1512.92 | |
| 1.4 | 财务费用 | **1156.70** | | 900.00 | 256.70 |
| 1.5 | 债券发行费用 | **77.00** | 60.00 | 17.00 | |

### （三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 30293.07 万元，占比 28.23%，专项债 77000.00 万元，占比 71.77%。

## 四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 77,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 60,000.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券资金 17,000.00 万元，期限为 1 年；债券到期后，本息和合计 78,156.70 万元。

债券存续期间（2025-2026 年）本项目预测收入合计 116,548.20

万元，预测储备成本合计100,861.30万元，其他支出155.00万元，基本预备费5,043.07万元，建设期财务费用1,156.70万元，发行费用77.00万元，财政计提合计11,908.08万元，债券本息保障倍数为1.34倍。

## 五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，且在债券本金偿还后仍有27,640.12万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的

土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益不存在抵质押、查封情形，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

## 七、潜在的风险评估

### （一）影响项目进度的风险及控制措施

1、主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

（3）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（4）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（5）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2、应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）前置权属核查与法律审查

收储前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构

同意收储的证明。

（3）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收储价格和时序。

（4）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（5）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（6）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1 供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1、施工进度类 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 2、收益单价 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 八、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市土地整理储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收回，地块的日常管理维护，组织发起地块规划的调整，土地出让供应等工作，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

## 九、事前绩效评估

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债券项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组

成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目为2024年11月7日之前已供应未动工的房地产用地，实施主体为武汉市土地整理储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号 文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资107293.07万元，其中项目资本金金额为30293.07万元，占比28.23%，剩余的77000.00万元通过发行专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计77000.00万元，占总投资比例的71.77%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.34倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后1年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 湖北汉江卓远置业有限公司
# P(2018)143号存量闲置地块收回项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2021年，全省地方一般公共预算收入完成3,283亿元，全省地方一般公共预算支出完成7,937亿元。省级一般公共预算收入总计6,463.6亿元，省级一般公共预算支出总计6,463.6亿元。全省政府性基金预算收入3,926亿元，全省政府性基金预算支出4,626亿元，2021年，发行新增政府债券2,068.1亿元，其中一般债券453.1亿元、专项债券1,615亿元，主要用于保障性安居工程622.8亿元，社会事业594.4亿元，交通基础设施323.1亿元，市政和产业园区基础设施308.9亿元，农林水利111.6亿元，生态环保56.2亿元，化解中小银行风险37亿元。

2022年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.5%；其中税收收入2,411.25亿元，可比增长5.4%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.7%。截至12月末，全省金融机构本外币各项存款余额为79,563.66

亿元，比年初增加 7,087.00 亿元。各项贷款余额为 74,062.43 亿元，比年初增加 7,024.44 亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2023 年，省级一般公共预算收入总计 6,414 亿元，与 2023 年年初预算相比，可比增长 6.7%。其中：省本级一般公共预算收入 177.7 亿元，增长 6.3%。省级一般公共预算支出总计 6,414 亿元，增长 6.7%。其中：省本级一般公共预算支出 1,523.3 亿元，增长 6.5%。省级政府性基金收入、支出总计均为 2,190.7 亿元，增长 11.6%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16.1 亿元，增长 0.1%。省级社会保险基金收入总计 2,313.4 亿元，增长 2.8%。省级社会保险基金支出总计 2,502 亿元，增长 7.6%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7233.6 亿元，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元，。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，其中省本级一般公共预算支出 1290.7 亿元，。省级政府性基金收入、支出总计均为 4256.8 亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 15.4 亿元，省级社会保险基金收入总计 2368.4 亿元。省级社会保险基金支出总计 2550.6 亿元。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7465.4 亿元，其中省本级一般公共预算收入 159.4 亿元；省级一般公共预算支出总计 7465.4 亿元，其中省本级一般公共预算支出 1320.2 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4443.3 亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 5.04 亿元，省级社会保险基金收入总计 2362.7 亿元，省级社会保险基金支出总计 2650.1 亿元。

**（二）武汉市概况**

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉是全世界水资源最丰富的特大城市之一,水域面积占全市市区面积的1/4，构成了武汉气势恢宏、极具特色的滨江、滨湖水生态环境。武汉属亚热带季风性湿润气候区，具有雨量充沛、日照充足、四季分明，夏高温、降水集中，冬季稍凉湿润等特点。一年中，1 月平均气温最低，为 3.0℃；7 月平均气温最高，为 29.3℃，夏季长达 135 天；春秋两季各约 60 天。

2021 年 4 月，《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》正式发布，明确支持武汉建设国家中心城市，成为长江经济带核心城市和国际化大都市。2024 年 1 月，武汉市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划的报告正式发布，2023 年全年武汉着力精准施策，经济恢复持续巩固，其中固定资产投资总量恢复度全省第一，全市地区生产总值保持全国城市前九位次；突出市场需求牵引、科技创新提能、实体经济转型，2024 年武汉将坚持稳中求进，实现地区生产总值增长 5.5%等全市国民经济和社会发展主要预期目标。

2023 年，全市实现地区生产总值（GDP）20011.65 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 474.38 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 6800.91 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 12736.36 亿元,增长 6.2%。三次产业结构由 2022 年的 2.5∶35.6∶61.9 调整为 2.4∶34.0∶63.6。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 145471 元，比上年增长 5.3%

2024 年，武汉市地区生产总值（GDP）为 21106.23 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，第一产业增加值 506.82 亿元（增

长 2.6%),第二产业 6584.45 亿元(增长 3.5%),第三产业 14014.96 亿元（增长 6.1%），产业结构优化为 2.4∶31.2∶66.4。

2025 年武汉市一般公共预算总收入完成 3116 亿元，其中：地方一般公共预算收入 1743.06 亿元，为调整预算（以下简称预算）的 99.6%。全市一般公共预算支出 2520.61 亿元，为预算的 98.7%。

市本级一般公共预算收入总计 2412.52 亿元，其中：地方一般公共预算收入 491.33 亿元，为预算的 109.3%。市本级一般公共预算支出总计 2412.52 亿元，其中：一般公共预算支出 1167.21 亿元，为预算的 96.1%，结转下年支出 77.68 亿元。

市本级政府性基金预算收入总计 2739.16 亿元，其中：政府性基金预算收入 939.39 亿元，为预算的 101.8%。市本级政府性基金预算支出总计 2739.16 亿元，其中：政府性基金预算支出 941.75 亿元，为预算的 84.8%，结转下年支出 33.02 亿元。

市本级国有资本经营预算收入总计 68.58 亿元，其中：国有资本经营预算收入 67.22 亿元，为预算的 99.9%。市本级国有资本经营预算支出总计 68.58 亿元，其中：国有资本经营预算支出 5.09 亿元，为预算的 95.5%，调出资金 61.91 亿元，结转下年支出 0.27 亿元。

市本级社会保险基金预算收入完成 568.42 亿元，为预算的 99.8%。市本级社会保险基金预算支出 518.91 亿元，为预算的 94.8%。当年收支结余 49.51 亿元，年末滚存结余 662.58 亿元。

**武汉市全市 2022-2024 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 20011.65 | 21106.23 | 22147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 61693 | 64346 | 67248 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31560 | 33529 | 35575 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.地方财政总收入 | 3501.69 | 4132.77 | 4482.22 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1601.20 | 1667.31 | 1743.06 |
| 其中：税收收入 | 1298.35 | 1223.56 | 1225.10 |
| 非税收入 | 266.91 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1900.49 | 2465.46 | 2739.16 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 805.34 | 876.63 | 764.51 |
| 5.地方财政总支出 | 4104.57 | 4946.46 | 5259.77 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2204.08 | 2481.00 | 2520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1900.49 | 2465.46 | 2739.16 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | - | 526.55 | - |

## （三）黄陂区概况

黄陂区，湖北省武汉市辖区，位于武汉市北部，总面积 2261 平方千米，是武汉面积最大、人口最多的新城区。东与新洲区交界，南与江岸区毗邻；西与孝感市相邻；北与大悟县接壤。截至 2023 年，辖 15 个街道、1 个乡。共 87 个社区、12 个行政村。区人民政府驻黄陂大道 158 号。2023 年末，黄陂区常住人口 124.66 万人。

**黄陂区 2023-2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,321.46 | 1,201.34 | 1256.77 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,229.00 | 49543 | / |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 29,867.00 | 31838 | / |
| 4.地方财政总收入亿元 | 93.28 | 149.66 | 96.59 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 58.08 | 68.78 | 70.64 |
| 其中：税收收入 | 47.46 | / | / |
| 非税收入 | 10.62 | / | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 35.20 | 80.88 | / |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 29.17 | 57.89 | / |
| 5.地方财政总支出 | 205.05 | 220.29 | 124.44 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 128.00 | 128.70 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 77.05 | 91.59 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 11.01 | 51.10 | / |

2024 年，省政府批准省财政厅下达我区政府专项债务限额 3,079,671 万元。截至 2024 年底，黄陂区区政府债务余额 2,976,849 万元。政府债务余额均控制在省厅下达的限额以内。

**提前下达 2024 年部分新增债务限额表**

金额单位：人民币万元

| 地区 | 政府债务限额 | |
|---|---|---|
| | 2024 年限额（万元） | 2024 年余额（万元） |
| 武汉市 | 59,306,671 | 57,617,560 |
| 其中：市本级 | 29,405,001 | 28,830,377 |
| 黄陂区 | 3,079,671 | 2,976,849 |

**本地区专项债务期限结构表**

| 期限 | 2023 年（亿元） |
|---|---|
| 1 年期 | 0.5 |
| 2 年期 | 1.6654 |
| 3 年期 | 1.5173 |
| 5 年期 | 56.428 |
| 7 年期 | 11.5026 |
| 10 年期 | 13.4883 |
| 15 年期 | 51.8648 |
| 20 年期 | 74 |
| 30 年期 | 0 |

## 二、债券情况

债券名称：湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，本项目计划2026年发行收回收购存量闲置土地储备专项债券25,400.00万元，均为1年期，中债国债收益曲线(到期)待偿期1年利率1.4311%上浮25BP，暂按发行利率1.68%进行测算。

本批次发行金额为25,400.00万元。

还本付息方式：利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目 | 黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东 | 本次建设内容是收回湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号地块，《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第0015367号），项目位于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东；土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、公园与绿地、街巷用地；规划总面积为151152.46平方米。 | 25,951.00 | 武汉市黄陂区土地储备中心 |

### （二）分年度投资计划

**湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目**

**分年度投资计划**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **124.00** | **427.00** |
| 1.1 | 财政安排资金 | - | - |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 124.00 | 427.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | - |
| 1.4 | 其他资金 | - | - |
| **2** | **融资资金** | **25,400.00** | **-** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.1 | 专项债券资金 | 25,400.00 | - |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | - |
| 2.2 | 其他资金 | - | - |
| **3** | **其他资金** | **-** | **-** |
| **合计** | | **25,524.00** | **427.00** |

## （三）项目资金来源

**湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 其中：本期专项债券 | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 专项债券融资 | | |
| 湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目 | 2027 年前 | 25,951.00 | 25,951.00 | 551.00 | 25,400.00 | 25,400.00 | 25,827.00 |

## （三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

完成湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号存量闲置地块收回项目，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。为严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场平稳健康发展。

（1）产出数量指标

收回湖北汉江卓远置业有限公司 P(2018)143 号地块，《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0015367 号），项目位于黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南，宋家岗西路以东；土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、公园与绿地、街巷用地；规划总面积为 151152.46 平方米。

（2）产出质量指标

不存在土地权属不清晰、土地收购价格不合理，项目不存在抵质押等风险。

（3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2026年-2027年，土地储备期共两年。

（4）产出成本指标

本项目总投资为25,951.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3、事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4、项目绩效目标表

**项目绩效目标情况表**

| 新增债券项目绩效目标表 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目 | | |
| 主管部门 | 武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局 | 实施单位 | 武汉市黄陂区土地储备中心 |
| 项目属性 | 新增项目 | | |
| 项目资金（万元） | 项目总投资 | 25,951.00 | |
| | 其中：自筹资金 | 551.00 | |
| | 债券资金 | 25,400.00 | |
| 总体目标 | 实施目标（2026年—2027年） | | |
| | 目标1：完成P(2018)143号地块收回工作。<br>目标2：完成P(2018)143号地块挂牌出让工作。 | | |
| 年度绩效目标 | 年度绩效目标（2026） | 完成P(2018)143号地块收回工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 年度绩效目标（2027） | | 完成P(2018)143号地块收回后挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。 | | |
| 长期绩效目标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 完成收回湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号地块工作 | 规划总面积为151152.46平方米。 | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 完成收回湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号地块工作，质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资为25,951.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 收回闲置土地后,不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化,以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益,反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。 | 良好 | 根据项目估算结果收入标准和规模 |
| | | 社会效益指标 | 通过收回收购土地,减少市场存量土地规模,发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能,稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”"优地"有利于改善境,满足居住需要,同时腾出空间支持实体经济发展。 | 良好 | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平,可再生能源使用，水资源循环利。 | 良好 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 年度绩效目标（2026年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成P(2018)143号地块收回工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资25,524.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2027） | 产出指标 | 数量指标 | 完成P(2018)143号地块挂牌出让 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目年度总投资为427.00万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

**四、项目事前绩效评价情况**

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于

专项债券项目“负面清单”，武汉市黄陂区土地储备中心作为项目实施单位，武汉市黄陂区土地储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金551.00万元，拟发行专项债券25,400.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金551.00万元，拟发行专项债券25,400.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.27倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本实施方案报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目拟回购收储地块的工作。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

**五、资金平衡**

**（一）湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目融资还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 当年新增 | 当年偿还 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 本金 | 本金 | 余额 | | |
| 2026年4月 | - | 25,400.00 | - | 25,400.00 | | |
| 2027年 | 25,400.00 | - | 25,400.00 | 25,400.00 | 427.00 | 25,827.00 |

## （二）湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回专项债券募投项目平衡情况

**表5-1项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 37,400.00 |
| 扣除提留政策 | | 4,678.04 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 32,721.96 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 427.00 |
| | 各年应付本金 | 25,400.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 25,827.00 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.27 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本项目计划于2026年发行1年期土地储备专项债券25,400.00万元，发行测算利率参照中债国债收益曲线(到期)待偿期1年利率1.4311%上浮25bp，暂按发行利率1.68%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目土地出让收入在±20%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。

**表5-2压力测试**

单位：万元

| 单一敏感性分析 | -20% | -10% | 0 | 10% | 20% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | 26177.57 | 29449.76 | 32721.96 | 35994.16 | 39266.35 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.01 | 1.14 | 1.27 | 1.39 | 1.52 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本

付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.27，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定湖北汉江卓远置业有限公司P(2018)143号存量闲置地块收回项目的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的

资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对收储进度的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确

保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与

市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法

按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对影响项目收益的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影

响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

**（三）利率波动的风险和控制措施**

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

**八、主管部门责任**

黄陂区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目

单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2026 年湖北省政府专项债券
# 武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目
# 信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 55803.63 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.00 | 5.80 | 5.50 |
| 第一产业（亿元） | 5073.38 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20215.50 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30514.74 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.10 | 9.10 | 8.60 |
| 第二产业（%） | 36.20 | 35.90 | 34.90 |
| 第三产业（%） | 54.70 | 55.00 | 56.50 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.00 | 6.50 | 2.60 |
| 进出口总额（亿元） | 6449.70 | 7058.40 | 8340.10 |
| 出口额（亿元） | 2116.40 | 4863.00 | 5818.60 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 进口额（亿元） | 4333.30 | 2195.40 | 2521.50 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 25276.70 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990.00 | 46987.00 | 49164.00 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293.00 | 22580.00 | 23921.00 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.10 | 100.40 | 100.10 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.40 | 97.50 | 97.90 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.90 | 95.60 | 95.10 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

## （二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬29°58′～31°22′,东经113°41′～115°05′,东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

**表 1-2 武汉市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 20011.65 | 21106.23 | 22147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 61693.00 | 64346.00 | 67248.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31560.00 | 33529.00 | 35575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3501.69 | 4132.77 | 3116.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1601.20 | 1667.31 | 1743.06 |
| 其中：税收收入 | 1298.35 | 1223.56 | 1225.10 |
| 非税收入 | 266.91 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1900.49 | 2465.46 | 1453.81 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 805.34 | 876.63 | 1141.50 |
| 5.地方财政总支出 | 4104.57 | 4946.46 | 4628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2204.08 | 2481.00 | 2520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1900.49 | 2465.46 | 2107.75 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | - | 526.55 | - |

### （三）武汉经济技术开发区（汉南区）概况

武汉经济技术开发区（汉南区）下辖沌阳街道、沌口街道、军山街道、纱帽街道、东荆街道、邓南街道、湘口街道 7 个街道，共有 62 个社区居委会、50 个村民委员会。

**表 1-3　武汉经济技术开发区（汉南区）财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 21503900 | 22000000 | 23235800 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 54529 | 56710 | 59432 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30856 | 32707 | 34768 |
| 4.地方财政总收入 | 2851100 | 3119900 | 2731300 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1380000 | 1462800 | 1628300 |
| 其中：税收收入 | 1293100 | 1364800 | 1080000 |
| 非税收入 | 86900 | 98000 | 548275 |
| 4.2 政府性基金收入 | 733073 | 905798 | 1281873 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 627800 | 785050 | 1127523 |
| 5.地方财政总支出 | 2834200 | 1745032 | 3710746 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2017236 | 1033569 | 1591364 |
| 5.2 政府性基金支出 | 859038 | 615556 | 2119382 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 462226 | 473666 | 1026001 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**2026 年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目。

**（二）发行计划：**2026 年湖北省政府专项债券武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目，2025 年已发行 28400.00 万元，2026 年计划发行 26600.00 万元，期限都为 1 年。

**（三）兑付安排：**专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目（以下简称“本项目”）。

**2.项目实施主体：**武汉市土地整理储备中心。

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为武汉车都城发置业有限公司 1MA 项目实施过程中所需投入的资金，包括收储费用、前期费用、预备费、财务费用、债券发行费用等。具体为：

## 表 3-1　项目总投资

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 70189.00 | 15189.00 | | 55000.00 | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 70189.00 | 15189.00 | | 55000.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 182.59 | 182.59 | | 0.00 | | |
| 1 | 评估费用 | 14.14 | 14.14 | | 0.00 | | |
| 2 | 审计费用 | 168.45 | 168.45 | | 0.00 | | |
| 三 | 预备费 | 4316.63 | 4316.63 | | 0.00 | | |
| 四 | 静态总投资 | 74688.22 | 19688.22 | | 55000.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 882.66 | 882.66 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 827.66 | 827.66 | | 0.00 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 55.00 | 55.00 | | 0.00 | | |
| 六 | 项目投资合计 | 75570.88 | 20570.88 | | 55000.00 | | |

## （二）投资计划

具体投资计划见下表：

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 75570.88 | 37463.81 | 37705.41 | 401.66 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 70189.00 | 35094.50 | 35094.50 | 0.00 |
| 1.2 | 前期费用 | 182.59 | 182.59 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 预备费 | 4316.63 | 2158.32 | 2158.31 | 0.00 |
| 1.4 | 建设期利息 | 827.66 | 0.00 | 426.00 | 401.66 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.5 | 债券发行费用 | 55.00 | 28.40 | 26.60 | 0.00 |

### （三）项目资金来源

本项目自有资金来源于以下资金：一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金；二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；以及经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

其中自有资金 20570.88 万元，占比 27.22%，专项债 55000.00 万元，占比 72.78%。

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 9063.81 | 11105.41 | 401.66 | 20570.88 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 9063.81 | 11105.41 | 401.66 | 20570.88 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | | |
| 2 | 融资资金 | 28400.00 | 26600.00 | 0.00 | 55000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 28400.00 | 26600.00 | 0.00 | 55000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | |
| 2.3 | 其他资金 | | | | |
| 3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | 37463.81 | 37705.41 | 401.66 | 75570.88 |

## 四、资金平衡

本项目 2025 年已发行 28400.00 万元，2026 年计划发行 26600.00 万元，期限都为 1 年；债券到期后，本息和合计 55827.66 万元。

本项目土地出让收入81237.16万元，财政计提8370.98万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为72866.18万元，专项债本息合计55827.66万元，债券本息保障倍数为1.31倍。

## 五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为：

武汉车都城发置业有限公司1MA项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数1.31倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

## 六、法律意见

北京高文（武汉）律师事务所认为：

1.发行人具备本次发行的主体资格；

2.项目业主具备实施项目的主体资格；

3.本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4.本次发行债券期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，发行规模未突破省政府下达的专项债务限额；

5.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途属于国办

发〔2024〕52号文附件投向领域规定，募投项目不属于武财债〔2020〕453号文、财预〔2021〕115号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文附件地方政府专项债券禁止类项目清单所列禁止类项目范围；

6.本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，具备实施条件；

7.本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押；本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51号文相关规定；本项目能够做到项目融资与收益平衡；

8.为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9.本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉车都城发置业有限公司1MA项目专项债券的信用等级为AAA。

## 八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.收益不足风险

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.市场波动与资产贬值风险

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3.政策引发的风险

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

4.人口、经济、社会因素引发的风险

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的

影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 九、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2、项目建设的收益性

项目债务资金主要通过发行地方政府专项债券的形式解决，债务资金偿还主要来源为土地出让收入。本项目收入主要来源于土地出让收入，本息覆盖倍数为 1.31，项目具有一定的收益性，具备良好的偿债能力。

3、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2025年土地储备计划及处置存量闲置土地清单，且本项目可以实现融资收益平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

4、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资75570.88万元，其中项目资本金金额为20570.88万元，占比27.22%，剩余的55000.00万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

5、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

6、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计55000.00万元，占总投资比例的72.78%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.31倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好

的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

8、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

9、其他需要纳入事前绩效评价的事项

武汉市土地整理储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

# 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，2023年末常住人口392.4万人，户籍人口为385.11万人。

**宜昌市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,985.28 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448.00 | 48,543.00 | 42,714.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479.00 | 25,982.00 | 27,524.00 |
| 4.地方财政总收入 | 492.77 | 489.27 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.99 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 236.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4.2 政府性基金收入 | 223.78 | 195.2 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 884.97 | 1,044.35 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.24 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 205.48 | 323.11 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

## （二）枝江市概况

枝江市地处鄂西山区与江汉平原的结合部，居荆江之首，西扼三峡门户，背靠资源丰富的鄂西山区，是承东联西、以长江为轴线的黄金产业地段。交通方便，东西走向的长江黄金水道、三一八国道和沪渝高铁与南北通达的焦枝铁路在市境内交织成网，形成了贯穿南北输导东西的交通枢纽使之为“西通巴蜀，东联汉沪，南达湘桂，北抵中原”的腹地前景十分广阔，素有“川鄂门户，南北咽喉”之称，距省会武汉 270 公里。辖区东西最大距离 58.56 公里，南北最大距离 45.04 公里，土地总面积 1310.4 平方公里。市域东部紧靠长江中游重要的明星城市荆州；西南临宜都市、松滋市；西接鄂西政治经济文化、水电中心城市宜昌，北连当阳市。

**枝江市财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 814.9 | 855.6 | 900 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43270.00 | 45909.00 | 48130.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 29204.00 | 31657.00 | 33566.00 |
| 4.地方财政总收入 | 73.74 | 80.67 | 108.38 |
| 5 一般公共预算支出 | 54.12 | 57.58 | 69.81 |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2024 年限额 | 2024 年余额 |
|---|---|---|
| 宜昌市 | 810.79 | 748.51 |
| 其中：市本级 | 368.28 | 329.89 |
| 枝江市 | 55.08 | 53.29 |

## 二、债券情况

债券情况：计划发行专项债券 9000 万元，利率 1.75%，期限 1 年，每年支付一次利息，到期后一次性还本；计划发行 9000 万元，发行信息如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目专项债券 |
| 本年债券发行规模 | 9000 万元 |
| 债券发行期限 | 1 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年支付一次利息，到期后一次性还本 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目概况

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及规模 |
|---|---|---|
| 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目 | 枝江市 | 由枝江市自然资源收购储备中心对该宗国有建设用地使用权进行收回收购，根据初步规划方案，土地总面积 122.42 亩（合 81615.8 平方米），规划用途为其他商业服务用地，规划容积率 2.5。 |

## （二）分年度投资计划

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

| 项目名称 | 2026 年 | 总投资 |
| --- | --- | --- |
| 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目 | 9703.33 | 9703.33 |

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 财政安排资金 | 专项债券融资 | |
| 枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目 | 2027 年 12 月 | 9703.33 | 9703.33 | 703.33 | 9000 | 9157.5 |

## 四、资金平衡

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2026 年** | | 9000.00 | | 9000.00 | | |
| **2027 年** | 9000.00 | | 9000.00 | | 157.50 | 9157.50 |
| **合计** | | 9000.00 | 9000.00 | | 157.50 | 9157.50 |

枝江市团结路以南、东干渠以西地块土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 14578 |
| 扣除提留政策 | | 1786.09 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 12791.91 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 157.5 |
| | 各年应付本金 | 9000 |
| | 应付利息及本金合计 | 9157.5 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.4 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.4，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定枝江市团结路

以南、东干渠以西地块土地储备项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险措施：在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，

加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券

建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

枝江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效

管理；负责政府债券信息公开。

枝江市自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

**1.项目实施必要性、公益性、收益性分析**

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。枝江市积极开展存量闲置土地梳理及收回收

购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。”通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地储备管理办法》规定“各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定

未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面作出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地”“各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度国有建设用地供应计划等因素，合理制定年度土地储备计划”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平

稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场

平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合枝江市国土空间总体规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合枝江市国土空间总体规划。

该项目符合社会发展规划。根据《枝江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，枝江市要培育区域强大市场，创新消费供给模式，构建以城市商业中心、城区休闲中心、社区商超和特色街区为载体的多层次消费供给体系。

（2）成熟度分析

本项目已完成企业意愿调查并达成相关协议，可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，枝江市自然资源收购储备中心即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源与到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目预计总投资 9703.33 万元，其中：专项债券 9000 万元，占比为 86.87%；自有资金 694.33 万元，占比 13.13%；发行利息

157.5 万元，占比 7.86%；债券发行费用 9 万元，占比 0.09%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为 14578 万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为 12791.91 万元，累计支付债券本息 9157.5 万元，项目本息覆盖倍数为 1.4 倍。

**5.债券资金需求合理性分析**

项目预计总投资 9703.33 万元，其中：专项债券 9000 万元，

占比为92.75%；自有资金694.33万元，占比7.16%；发行利息157.5万元，占比1.62%；债券发行费用9万元，占比0.09%。

专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投92.75%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.4倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后1年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 应城市城北片区土地储备项目专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）区域基本情况

**1.孝感市概况**

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积8,910平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2022-2025年财政经济数据如下：

**表1-1 孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,776.97 | 2,919.85 | 3,258.54 | 3,398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 41,596.00 | 44,117.00 | 46,151.00 | 48,279.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 20,913.00 | 14,434.00 | 24,139.00 | 25,594.00 |
| 4.地方财政总收入 | 252.81 | 248.17 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 137.21 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 112.23 | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入 | 24.98 | / | 44.21 | 56.88 |
| 4.2 政府性基金收入 | / | / | / | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5.地方财政总支出 | 498.35 | | / | |
| 5.1 一般公共预算支出 | 428.37 | 459.22 | 511.83 | 478.80 |
| 5.2 政府性基金支出 | / | / | / | |

## 2. 应城市概况

应城市，湖北省孝感市代管县级市。应城市位于江汉平原中部，处湖北省中部偏东，孝感市区西南，地处东经 113°19′—113°45′，北纬 30°43′—31°08′。东临漳、涓二水，与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与京山县接壤，西南与天门市相接，南与汉川县为邻。市境东西宽 43 公里，南北长 45 公里，总面积 1,103.38 平方公里。中心城区东南距省会武汉市 96 公里，东距孝感城区 49 公里。

应城市 2022—2025 年财政经济数据如下：

**表 1-2 应城市 2022—2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 470.714 | 520.004 | 531.524 | 566.730 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,505.004 | 47,160.004 | 48,449.004 | 50,658.000 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,952.004 | 27,073.004 | 28,785.004 | 30,489.000 |
| 4.地方财政总收入 | 28.954 | 27.454 | 30.607 | 33.150 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 16.784 | 19.344 | 22.284 | 25.866 |
| 其中：税收收入 | 14.454 | 16.434 | 17.524 | 20.268 |
| 非税收入 | 2.304 | 2.914 | 4.757 | 5.598 |
| 4.2 政府性基金收入 | /4 | 8.144 | 8.323 | 7.284 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | /4 | 7.354 | 6.803 | 6.563 |
| 5.地方财政总支出 | 50.574 | 64.214 | 73.854 | 70.183 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 48.204 | 51.744 | 59.304 | 53.449 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.374 | 12.474 | 14.584 | 16.734 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | | | | |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

**单位：亿元**

| **区划** | **2025 年限额** | **2025 年余额** |
|---|---|---|
| 应城市 | 67.4388 | 63.0048 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

| 期限 | 金额（万元） |
|---|---|
| 1 年 | 32,528.00 |
| 5 年 | 32,563.00 |
| 6 年 | 14,565.80 |
| 7 年 | 112,532.80 |
| 8 年 | 14,565.80 |
| 9 年 | 14,565.80 |
| 10 年 | 144,142.80 |
| 11 年 | 23,060.00 |
| 12 年 | 23,060.00 |
| 13 年 | 23,060.00 |
| 14 年 | 23,060.00 |
| 15 年 | 43,168.00 |
| 16 年 | 14,860.00 |
| 17 年 | 14,860.00 |
| 18 年 | 14,860.00 |
| 19 年 | 14,860.00 |
| 20 年 | 50,236.00 |
| 21 年 | 1,950.00 |
| 22 年 | 1,950.00 |
| 23 年 | 1,950.00 |
| 24 年 | 1,950.00 |
| 25 年 | 1,950.00 |
| 26 年 | 1,950.00 |
| 27 年 | 1,950.00 |
| 28 年 | 1,950.00 |
| 29 年 | 1,950.00 |
| 30 年 | 1,950.00 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**应城市城北片区土地储备项目专项债券

**（二）发行计划：**应城市城北片区土地储备项目计划发行土地储备专项债券 21,000.00 万元，拟分两期发行，本项目第一期专项债券已于 2025 年 11 月发行成功（2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额 6,100.00 万元，发行期限为 1 年，发行利率为 1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金；第二期计划于 2026 年发行 1 年期土地储备专项债券 14,900.00 万元，本次债券发行利率参

考已发行的2025年湖北省政府专项债券(五十五期)票面利率1.50%，再上浮20BP即1.70%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

**（三）兑付安排：**计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**应城市城北片区土地储备项目（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**应城市土地储备交易中心

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为应城市城北片区土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、第三方咨询服务费、财务利息、债券发行费用等。具体为：

| 序号 | 类型 | 金额（万元） | 占比 |
|---|---|---|---|
| 一 | 土地储备费用 | 29,593.00 | 99.62% |
| 二 | 前期费用 | 0 | 0.00% |
| 三 | 预备费 | 0 | 0.00% |
| 四 | 财务费用 | 91.50 | 0.31% |
| **五** | 债券发行费 | 21.00 | 0.07% |
| **六** | **总投资** | **29,705.50** | **100.00%** |

### （二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

| 序号 | 资金来源 | 合计 | 2025年 | 2026年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 8,705.50 | 1,304.35 | 7,401.15 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 财政安排资金 | 8,705.50 | 1,304.35 | 7,401.15 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 21,000.00 | 6,100.00 | 14,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 21,000.00 | 6,100.00 | 14,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| **合计** | | 29,705.50 | 7,404.35 | 22,301.15 |

## （三）项目资金来源

项目资金需求：29,705.50 万元。

资本金来源：本项目总投资 29,705.50 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 8,705.50 万元、专项债券资金 21,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 8,705.50 万元，占比 29.31%。

依据《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于应城市已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。项目资本金将用于本项目收储成本、利息偿还、债券发行费用。截止目前，项目处于前期筹备阶段，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

## 四、资金平衡

本项目计划发行土地储备专项债券21,000.00万元，拟分两期发行，本项目第一期专项债券已于2025年11月发行成功（2025年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额6,100.00万元，发行期限为1年，发行利率为1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金；第二期计划于2026年发行1年期土地储备专项债券14,900.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2025年湖北省政府专项债券（五十五期）票面利率1.50%，再上浮20BP即1.70%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为344.80万元，其中：建设期内债券利息91.50万元，运营期内债券利息为253.30万元。

债券存续期内（2025年-2027年）项目预期收入合计52,156.70万元，扣除财政专项计提8,888.81万元后预计用于资金平衡相关收益为43,267.89万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.03倍。

## 五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.03倍，且在债券

本金偿还后仍有22,014.59万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，

合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

**1.影响项目收储进度主要风险**

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

**2.对本项目的风险对策措施建议**

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

**3.小结**

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## （二）影响项目收益的风险和控制措施

### 1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

**2.对本项目的风险对策措施建议**

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影

响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

**3.小结**

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 九、主管部门责任

应城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

应城市自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 十、事前绩效评估

## （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

## （二）事前绩效评估情况

### 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，应城市土地储备交易中心作为项目实施单位，应城市土地储备交易中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

**3.项目资金来源和到位可行性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金

8,705.50 万元，拟发行专项债券 21,000.00 万元。

**4.项目收益预测合理性**

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

**5.债券资金需求合理性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 8,705.50 万元，拟发行专项债券 21,000.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 2.03 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

**7.绩效目标合理性分析**

（1）项目目标

完成 5 个地块收回，后期进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化,以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益,反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

# 云梦县存量闲置土地收储项目（一期）专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）区域基本情况

**1.孝感市概况**

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积8,910平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2022-2025年财政经济数据如下：

**表1-1 孝感市2022-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年1-11 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,776.97 | 2,919.85 | 3,258.54 | 2,515.89 |
| 2.城镇居民人均可支配 | 41,596.00 | 44,117.00 | 46,151.00 | 29,536.00 |
| 3.农村居民人均可支配 | 20,913.00 | 22,681.00 | 24,139.00 | 16,219.00 |
| 4.地方财政总收入 | 252.81 | 248.17 | 304.69 | 325.80 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 137.21 | 162.52 | 184.95 | 199.83 |
| 其中：税收收入 | 112.23 | 129.44 | 140.74 | / |
| 非税收入 | 24.98 | / | 44.21 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | / | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 498.35 | | / | / |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5.1 一般公共预算支出 | 428.37 | 459.22 | 511.83 | 437.20 |
| 5.2 政府性基金支出 | / | / | / | / |
| 其中：国有土地使用权 | / | / | / | |

**3.云梦县概况**

云梦县，隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部，介于东经 113°37'～113°52'，北纬 30°45'～31°12'之间，面积 604.00 平方千米，属副热带季风气候区。云梦县地势北高南低，高差不大，最高处为东北的枫梓岗，海拔 76.20 米，最低处为东南的北湖垸，海拔 19.00 米。云梦县交通网络发达，汉丹铁路、316 国道、汉十高速公路、汉宜公路穿县而过。

云梦县 2022-2025 年财政经济数据如下：

**表 1-2 云梦县 2022-2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 245.86 | 246.12 | 282.00 | 294.41 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 41,872 | 45,078 | 47,281 | 49,333 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 23,831 | 26,490 | 28,111 | 29,792 |
| 4.地方财政总收入 | 20.95 | 25.07 | 27.22 | 31.04 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 13.58 | 15.28 | 16.91 | 19.46 |
| 其中：税收收入 | 11.09 | 12.54 | 13.08 | 14.91 |
| 非税收入 | 2.50 | 2.74 | 3.83 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 18.47 | 23.44 | 30.8 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.48 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | / | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 37.24 | 43.13 | 53.29 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 18.47 | 20.62 | 27.91 | / |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的 | 5.37 | 2.41 | 3.82 | |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年专项债务限额 | 2025 年专项债务余额 |
| --- | --- | --- |
| 云梦县 | 65.9973 | 64.3738 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 8,000.00 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | 16,463.00 |
| 10 年期 | 9,357.00 |
| 15 年期 | 6,900.00 |
| 20 年期 | 107,270.00 |
| 30 年期 | 16,600.00 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**云梦县存量闲置土地收储项目（一期）专项债券

**（二）发行计划：**云梦县存量闲置土地收储项目（一期）计划发行土地储备专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 1 年期，发行利率为 1.75%。

**（三）兑付安排：**计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本

金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**云梦县存量闲置土地收储项目（一期）（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**云梦县土地收购储备中心

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为云梦县存量闲置土地收储项目（一期）建设过程中所需投入的资金，包括土地收储费用、前期费用、预备费、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

| 序号 | 名称 | 2026 年 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 10,827.91 | 100.00% |
| 1.1 | 收储收购费用 | 10,767.91 | 99.45% |
| 1.2 | 前期费用 | 50.00 | 0.46% |
| 1.3 | 预备费 | 0.00 | 0.00% |
| 1.4 | 建设期利息 | 0.00 | 0.00% |
| 1.5 | 债券发行费用 | 10.00 | 0.09% |

### （二）投资计划

项目建设 2026 年开始实施。具体投资计划见下表：

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 827.91 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 827.91 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | 0.00 |
| 2 | 融资资金 | 10,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 10,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 |
| --- | --- | --- |
| 2.2 | 其他资金 | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | 0.00 |
| 合计 | | 10,827.91 |

### （三）项目资金来源

项目资金需求：10,827.91 万元。

资本金来源：本项目总投资 10,827.91 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 827.91 万元、专项债券资金 10,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 827.91 万元，占比 7.65%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

## 四、资金平衡

本项目计划于 2026 年发行 1 年期土地储备专项债券 10,000.00 万元，发行测算利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）利率 1.50%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.75%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券期利息共计 579.00 万元，其中建设期利息为 0。

债券存续期内（2026 年-2029 年）项目预期收入合计 16,579.56 万元，扣除财政专项计提 2,403.38 万元后预计用于资金平衡相关收益为 14,176.18 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

## 五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍，且在债券本金偿还后仍有4,001.15万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政

规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕

52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储

进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，

地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等

配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响

应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## （二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例

如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 九、主管部门责任

云梦县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

云梦县自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债

券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，云梦县土地收购储备中心作为项目实施单位，云梦县土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目

相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金827.91万元，拟发行专项债券10,000.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金827.91万元，拟发行专项债券10,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.39倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成2个地块收回，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄

水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化,以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益,反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

# 2026年湖北省政府专项债券
# 宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口392.40万人。

2022年，宜昌市财政总收入443.10亿元。其中，地方一般公共预算收入218.20亿元，比上年增长18.5%，在地方一般公共预算收入中，税收收入167.10亿元，增长3.6%。全年地方一般公共预算支出563.60亿元，比上年增长16.5%。

2023年，宜昌市财政总收入492.77亿元。其中，地方一般公共预算收入268.99亿元，比上年增长23.3%。在地方一般公共预算收入中，税收收入203.83亿元，增长22.0%。全年地方一般公共预算支出679.49亿元，比上年增长20.7%。

2024年，宜昌市财政总收入489.27亿元。其中，地方

一般公共预算收入 294.07 亿元，比上年增长 9.3%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 220.88 亿元，增长 8.4%。全年地方一般公共预算支出 721.24 亿元，比上年增长 6.0%。

2025 年，全市实现地方一般公共预算收入 327.05 亿元，比上年增长 11.2%。税收收入占地方一般公共预算收入的比重为 72.2%。

经省政府批准，省财政厅核定 2025 年宜昌市限额 1057.97 亿元 ，余额 979.72 亿元。

**表 1-1 宜昌市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,502.69 | 5,985.28 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,943.00 | 46,448.00 | 48,543.00 | 42,714.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,571.00 | 24,479.00 | 25,982.00 | 27,524.00 |
| 4.地方财政总收入 | 443.10 | 492.77 | 489.27 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 218.20 | 268.99 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 167.10 | 203.83 | 220.88 | 236.13 |
| 非税收入 | 51.10 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 215.50 | 223.78 | 195.2 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 886.60 | 884.97 | 1,044.35 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 563.60 | 679.49 | 721.24 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 319.20 | 205.48 | 323.11 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / | / |

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬 30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、

当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

夷陵区 2025 年全年实现地方财政总收入 73.19 亿元，比上年上升 12.5%。地方一般公共预算收入 42.86 亿元，比上年上升 10.1%，其中地方税收收入 30.23 亿元，比上年上升 7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达 70.54%。实现政府性基金收入 12.67 亿元，比上年下降 37.5%。全年一般公共预算支出 76.38 亿元，比上年上升 8.2%。

截至 2025 年底夷陵区地方政府债务限额 175.3 亿元，其中：一般债务限额 52.09 亿元，专项债务限额 123.21 亿元。2025 年夷陵区政府债务余额 172.39 亿元，为限额的 98.34%，其中：一般债务余额 51.08 亿元，为限额的 98.07%；专项债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

**表 1-2 夷陵区财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 742.10 | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47449 | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 28285 | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 53.93 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 28.24 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 23.56 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 4.68 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2 政府性基金收入 | 15.42 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 13.94 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 78.92 | 87.16 | 109.62 | - |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.25 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2 政府性基金支出 | 27.67 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 8.82 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 宜昌市 | 1057.97 | 979.72 |
| 其中：夷陵区 | 123.21 | 121.31 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |

## （一）土地供需关系

1.夷陵区存量闲置土地规模

截止目前，夷陵区闲置土地 46 宗 3553 亩，其中经发集团 14 宗 1199.56 亩，占比 36%，乡镇和市级平台公司 4 宗 737.48 亩，占比 22%，稻花香集团 3 宗 796.59 亩占比 24%，其他市场主体 25 宗 619.36 亩，占比 18%。

2.夷陵区土地需求情况

根据夷陵区近五年供地数据，总体呈现波动增长态势，

五年累计供地 17642.83 亩。2025 年供地 6009.34 亩，为近五年峰值，较 2024 年增长 58.73%，较 2021 年增长 115.19%，年均需求用地约 3528.57 亩。

**表 1-5　夷陵区 2021-2025 年供地情况表**

单位：亩

| 年份<br>用途 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 合计 | 平均值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工业用地 | 1695.35 | 2176.52 | 1291.13 | 1443.94 | 2069.18 | 8676.12 | 1735.22 |
| 商服用地 | 396.69 | 32.76 | 469.58 | 263.7 | 224.37 | 1387.10 | 277.42 |
| 住宅用地 | 689.59 | 556.12 | 528.96 | 878.46 | 86.28 | 2739.41 | 547.88 |
| 其他 | 10.89 | 0 | 0 | 1199.8 | 3629.51 | 4840.20 | 968.04 |
| 总计 | 2792.52 | 2765.4 | 2289.67 | 3785.9 | 6009.34 | 17642.83 | 3528.57 |

## （二）项目单位基本情况

**表 1-1　项目单位情况表**

| | |
|---|---|
| **项目单位名称：** | 宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心 |
| **单位负责人：** | 张丽汝 |
| **注册资本：** | 632.55 万元 |
| **地址：** | 宜昌市夷陵区小溪塔松湖路 11 号 |
| **统一社会信用代码：** | 12420521422221348T |
| **单位性质：** | 事业单位 |
| **单位职责：** | 经营范围包括：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。 |

## 二、项目情况

### （一）项目概况

1.项目名称及类型

名称：宜昌市夷陵区南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区2025年土地储备项目。

类型：存量闲置土地项目。

2.项目建设地点与内容

建设地点：南村坪、月儿湾、高铁新城、水岸综合体片区。

本次夷陵区收储项目土地使用权收储面积总计11.0806公顷（166.21亩）。

3.项目建设期

项目建设期1年（2026年6月-2027年6月）。

4.项目属性

本项目属于收购存量闲置土地。

5.项目领域

本项目投向领域为收回收购存量闲置土地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.纳入计划情况

根据2025年12月26日市人民政府关于《市人民政府

关于《宜昌市城区 2026 年度土地储备计划》的批复》的批复，本项目已纳入经政府批准的土地储备计划。

7.地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统。

地块信息表

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 土地面积（公顷） | 权利人 | 土地用途 | 标识码 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌夷陵城市发展有限公司地块 | 夷陵区东城试验区新桥边村 | 11.0806 | 宜昌夷陵城市发展有限公司 | 城镇住宅用地 | 4205062025R000804 |

8.项目抵质押、查封情况

本项目土地权属无抵质押，无查封等相关情况。

9.项目纳入处置存量闲置土地清单情况

本项目已纳入存量闲置土地清单内。

**（二）分年度投资计划**

分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 24 | 378 | 693 | 1095 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 24 | 378 | 693 | 1095 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 融资资金 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **合计** | | **24024** | **18378** | **693** | **43095** |

单位：万元

# 投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **42000** | **1095** | **0** | **42000** | **0** | **0** |
| 1 | 收储收购土地费用 | 42000 | 0 | **0** | 42000 | **0** | **0** |
| **二** | **预备费** | 0 | 0 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **三** | **静态总投资** | 42000 | 0 | **0** | 42000 | **0** | **0** |
| **四** | **财务费用** | 1095 | 1095 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | 债券利息 | 1053 | 1053 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 2 | 债券发行费用 | 42 | 42 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **五** | **项目投资合计** | **43095** | **1095** | **0** | **42000** | **0** | **0** |

## 三、资金平衡

专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0 | 24000 | 0 | 24000 | 0 | 0 |
| 2026 年 | 24000 | 18000 | 0 | 42000 | 360 | 360 |
| 2027 年 | 42000 | 0 | 42000 | 0 | 693 | 42693 |
| **合计** | | | **42000** | | **1053** | **43053** |

本次根据市场比较法测算土地楼面地价，市场比较案例如下：

市场比较法案例表

| 序号 | 项目位置 | 用途 | 面积（㎡） | 容积率 | 价款（万元） | 楼面价（元/㎡） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 锦江大道与中兴路交会处南侧 | 住宅用地、商业用地 | 14460.1 | 1.8 | 5789 | 2224 | 2024 年 |
| 24 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 33662.66 | 1.6 | 12810 | 2378 | 2025 年 |
| 23 | 东方大道与黄家湾一路交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 20052.41 | 1.6 | 6822 | 2126 | 2025 年 |
| | 均值 | | | | | 2243 | |

通过测算，同一供求圈土地出让楼面地价均价为 2243 元/平方米，土地出让单价为 5383 元/平方米，预期土地出让总收入 59647 万元，根据当前房地产市场行情，预计未来 1 年保持平稳态势，仍保持当前价格水平，预计可实现土地出让收入如下。

预计未来土地出让收入测算表

单位：元/平方米、万元

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积 | 0 | 0 | 11.0806 | 11.0806 |
| 出让地块单价 | 0 | 0 | 5383 | 5383 |
| **年度出让收入合计** | **0** | **0** | **59647** | **59647** |

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住

房保障资金及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费：依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为 30 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入 2.5%。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49 号）（财综〔2021〕666 号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68 号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的 2.5%，合计为土地出让收入的 7.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| 名称 | 扣除标准 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、四项基本政策成本 | / | 4523.39 | 4523.39 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为 30 元/平方米 | 49.86 | 49.86 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.5% | 4473.53 | 4473.53 |
| 二、其他政策性成本 | / | 2684.12 | 2684.12 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 1192.94 | 1192.94 |
| 2.国有土地收益金 | 2.50% | 1491.18 | 1491.18 |
| **合计** | | **7207.51** | **7207.51** |

土土地收储成本 42000 万元，财务费用共计 1053 万元，债券发行费用 42 万元，本项目土地出让净收益 52439.49 万元。

专项债券募投项目平衡情况

| 项目 | | 金额 |
| --- | --- | --- |
| 土地出让收入 | | 59647 |
| 扣除提留政策 | | 7207.51 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 52439.49 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 1053 |
| | 各年应付本金 | 42000 |

| | | |
|---|---|---|
| | 应付利息及本金合计 | 43053 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.22 |

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.22,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时,本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 四、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定的信用等级为AAA。

## 五、审查情况

湖北申简通律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表结论性意见如下:

(一)债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定;

(二)项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构,符合《土地储备管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定;

(三)债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目,债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定;债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政

府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产不存在抵押情形，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土地储备管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和

管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

夷陵区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

夷陵区人民政府国有资产监督管理局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量

闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。宜昌市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长

的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合国土空间总体规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合国土空间总体规划。

该项目符合社会发展规划。根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，宜昌市要培育区域强大市场，打造三峡区域性消费中心，创新消费供给模式，构建以城市商业中心、城区休闲中心、社区商超和特色街区为载体的多层次消费供给体系。

（2）成熟度分析

本项目已完成企业意愿调查并达成相关协议，可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理，收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内无其他运营成本。

5、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数符合要求，项目利息按一年支付，项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益一定下浮或利率一定上浮情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

6、绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（恩施土家族苗族自治州）恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）恩施土家族苗族自治州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2022年，恩施州财政总收入170.99亿元，比上年增长1.3%。其中，地方一般公共预算收入76.81亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长8.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入54.37亿元,剔除增值税留抵退税因素后增长4.9%。全州一般公共预算支出425.05亿元，同比增长12.9%。其中，教育支出76.10亿元，同比增长6.5%；卫生健康支出49.40亿元，同比增长7.6%；社会保障和就业支出64.30亿元，同

比增长 9.4%；灾害防治及应急管理支出 4.94 亿元，同比增长 22.5%；农林水支出 76.31 亿元，同比增长 12.9%。

2023 年，恩施州财政总收入 188.96 亿元，比上年增长 10.5%。其中，地方一般公共预算收入 93.07 亿元，增长 21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 60.63 亿元，增长 11.5%。全年一般公共预算支出 473.00 亿元，增长 11.3%。其中，一般公共服务支出 43.55 亿元，下降 0.6%；教育支出 77.11 亿元，增长 1.3%；卫生健康支出 53.57 亿元，增长 8.4%；社会保障和就业支出 76.54 亿元，增长 19.0%。

2024 年，恩施州财政总收入 188.96 亿元，比上年增长 10.5%。其中，地方一般公共预算收入 93.07 亿元，增长 21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 60.63 亿元，增长 11.5%。全年一般公共预算支出 473.00 亿元，增长 11.3%。其中，一般公共服务支出 43.55 亿元，下降 0.6%；教育支出 77.11 亿元，增长 1.3%；卫生健康支出 53.57 亿元，增长 8.4%；社会保障和就业支出 76.54 亿元，增长 19.0%。

经省政府批准，省财政厅核定 2024 年政府专项债务限额 573.98 亿元，余额 510.7 亿元。

**恩施州财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,400.00 | 1,481.29 | 1661.36 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 35,757.00 | 38,248.00 | 40015 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 14,305.00 | 15,571.00 | 16571 |
| 4.地方财政总收入 | 170.99 | 188.96 | 201.34 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 76.81 | 93.07 | 102.04 |
| 其中：税收收入 | 54.37 | 60.63 | 63.39 |
| 非税收入 | 22.44 | 32.44 | 38.65 |
| 4.2 政府性基金收入 | 57.99 | 57.88 | 59.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 54.76 | 50.14 | 48.06 |
| 5.地方财政总支出 | 566.05 | 584.78 | 691.91 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 425.13 | 473 | 501.34 |
| 5.2 政府性基金支出 | 137.08 | 111.78 | 190.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 33.59 | 34.6 | 29.92 |

## （二）恩施市概况

恩施市位于湖北省西南部，长江以南。是恩施土家族苗族自治州驻地。西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区。恩施市地处湖北省西南腹地，位于长江之南清江中游，是镶嵌在鄂西南山中的一颗璀璨明珠，因拥有举世罕见的硒资源而被誉为“世界硒都”。

2022 年，恩施市全市完成财政总收入 27.77 亿元，同比下降 7.9%。其中，一般公共预算收入 20.81 亿元，同比下降 0.2%，税收收入 22.65 亿元，同比下降 13.7%，财政部门收入 5.12 亿元，增长 31.3%。完成地方公共一般预算支出 63.07 亿元，同比下降 5.1%；政府性基金支出 34.54 亿元，同比增长 28.20%。

2023 年全市地区生产总值达到 478.27 亿元，扣除价格因素（下同），同比增长 6.1%。全年实现财政总收入 36.94 亿元，同比增长 33.0%。其中，一般公共预算收入 27.21 亿元，同比增长 30.7%。一般公共预算收入中，税收收入 16.64 亿元,同比增长 6%。全年一般公共财政预算支出 95.71 亿元，同比增长 40%。

2024 年全市地区生产总值达到 512.55 亿元，扣除价格因素（下同），同比增长 5.6%。其中，一般公共预算收入完成 27.76 亿元，同比增长 2.0%。一般公共预算收入中，税收收入 16.48 亿元,同比下降 0.9%。一般公共预算支出 90.92 亿元，同比下降 5.0%。

**恩施市财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1481.29 | 1661.36 | 1741.97 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38248 | 40015.00 | 41789.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15571 | 16571.00 | 17601.00 |
| 4.地方财政总收入 | 188.96 | 201.34 | 214.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 93.07 | 102.04 | 110.71 |
| 其中：税收收入 | 60.63 | 63.39 | 67.44 |
| 非税收入 | 32.44 | 38.65 | 43.27 |
| 4.2 政府性基金收入 | 57.88 | 59.57 | 64.07 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 50.14 | 48.06 | 50.9405 |
| 5.地方财政总支出 | 584.78 | 691.91 | 640.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 473 | 501.34 | 461.14 |
| 5.2 政府性基金支出 | 111.78 | 190.57 | 178.86 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 34.6 | 29.92 | 26.52 |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 恩施州 | 1024.82 | 985.32 |
| 其中：恩施市 | 145.7675 | 134.7417 |

### 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 1.4 |
| 7 年期 | 0.9 |
| 15 年期 | 5.4917 |
| 20 年期 | 5.6128 |
| 30 年期 | 5.335 |

## 二、债券情况

债券情况：恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目计划发行专项债券54000.00万元，分两年发行，其中2025年已发行14,000.00万元，计划2026年发行40,000.00万元，利率1.75%，债券期限1年，每年支付一次利息，发行后一年一次性还完债券，发行信息如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 |
| 本年债券发行规模 | 40000.00万元 |
| 债券发行期限 | 1年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年支付一次利息，发行后一年一次性偿还 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**募投项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及规模 |
|---|---|---|
| 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 | 恩施市龙凤镇 | 根据《恩施市2026年土地储备计划》本项目内容是对恩施市4个地块总面积为30.60026公顷的土地进行土地的收购、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。 |

## （二）分年度投资计划

恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目分年度投资计划

单位：万元

| 项目名称 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 | 19393.00 | 44722.00 | 772.00 | 64815.00 |

# 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 财政安排资金 | 专项债券融资 | |
| 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 | 2027年5月 | 64815 | 64815 | 10815 | 54000 | 54910 |

## 四、资金平衡

恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 14000.00 | 0.00 | 14000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 14000.00 | 40000.00 | 14000.00 | 40000.00 | 210.00 | 14210.00 |
| 2027年 | 40000.00 | 0.00 | 40000.00 | 0.00 | 700.00 | 40700.00 |
| 合计 | / | 54000.00 | 54000.00 | / | 910.00 | 54910.00 |

恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目 | 88341 | 10669.92 | 64815.00 | 54000.00 | 910.00 | 1.41 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.41，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定恩施市2025年第一批回收闲置存量土地专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### (一)潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险：

**1.项目合规性风险**

风险表现项：目可能存在不符合土地利用总体规划、城

乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

**2.资金筹集与偿还风险**

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债，建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时:用准备金弥补缺口。

**3.土地市场风险**

风险表现：地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大可能出现土地价格下跌，需求不足等情况，影响土地出让收益，控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加市场分析和监测，合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备，对于储备土地，可根器市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

**4.项目实施风险**

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让

和收益

控制措施:加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

**5.管理与运营风险**

风险表现：项目管理不善，可能导致资会使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

**(二)还款保障措施**

本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本虑。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、主管部门责任

恩施市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责

对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

恩施市土地收购储备中心是本项目的项目实施单位，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

#### 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券

资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。恩施市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活

存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能

够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购

存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合恩施市国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合恩施市国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已确定回购意向和收回价格，且已经纳入《恩施市2025年度土地储备计划》。完成土地收储入库后，恩施市即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资64815.00万元，其中：专项债券54000.00万元，占总投资比例为83.31%；其余10815.00万元为上级资金及企业自筹，占总投资的16.69%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为81383.75万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内经营成本为64815.00万元。

通过项目的收入和成本测算，项目总收入88341.00万元，扣除财政计提10669.92万元后，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益77671.08万元，累计支付债券本息54910.00万元，项目本息覆盖倍数为1.41。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

项目融资平衡情况表

单位：万元

| 项目总投资（万元） | 用于资金平衡的项目收益（万元） | 债券利率（%） | 期限（年） | 已发行额（万元） | 本期计划发行额（万元） | 非本期计划发行额（万元） | 预计融资成本（万元） | 资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 64815 | 77671.08 | 1.75% | 1 | 0 | 36000 | 28000 | 10669.92 | 1.41 |

## 5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资64815.00万元，其中：专项债券54000.00万元，占总投资比例为83.31%；其余10815.00万元为上级资金及企业自筹，占总投资的16.69%。

专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投83.31%，符合投资要求，债券资金需求合理。

## 6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：项目管理不善，可能导致资会使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

风险控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和

业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

# 2026年湖北省（天门市）
# 天门市回购存量土地储备项目（一期）
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

天门市位于湖北省中南部，江汉平原北部。东与汉川、应城接壤，北与京山、钟祥毗邻，南面和西面隔汉江与仙桃、潜江、荆门相望。境内东西最大横距约85公里，南北最大纵距约58公里。

### 1.中长期经济规划情况

天门市人民政府发布了《天门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》，明确了天门市的战略定位以及2035年远景目标和“十四五”发展目标。

“十四五”发展目标：到2025年，综合实力迈上新台阶。全市经济总量突破900亿元、乡村建设取得新进展、社会文明程度得到新提高、生态文明建设取得新成效、改革开放创新赢得新优势、民生福祉达到新水平、市域治理能力得到新提升。

2035年远景目标：展望2035年，全市经济综合实力和产业发展实力将大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入将迈上新台阶，建成以创新驱动为引领的现代化经济体系，广泛形成绿色生产生活方式，镇域经济实力大幅增强，城乡区域发展差距进一步缩小，中等收入群体比例明显提高，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

## 2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

### 天门市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 712.17 | 785.40 | 831.53 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,425.00 | 40054.00 | 42218 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 23,812.00 | 25148.00 | 26748 |
| 4.地方财政总收入 | 41.53 | 43.87 | 49.78 |
| 4.1地方公共预算收入 | 25.12 | 30.08 | 23.19 |
| 其中：税收收入 | 17.58 | 18.96 | 15.06 |
| 非税收入 | 7.53 | 11.12 | 8.13 |
| 4.2政府性基金收入 | 16.41 | 13.79 | 暂未公布 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 12.97 | 13.17 | 暂未公布 |
| 5.地方财政总支出 | 131.61 | 138.32 | 暂未公布 |
| 5.1一般公共预算支出 | 101.26 | 110.45 | 115.05 |
| 5.2政府性基金支出 | 30.35 | 27.87 | 暂未公布 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 4.27 | 5.05 | 暂未公布 |

## 3.专项债务情况

截至2025年12月末天门市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 天门市 | 125.3517 | 121.8470 |

### 天门市专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025年 |
|---|---|
| 1年期 | 3.1285 |
| 5年期 | 4.4174 |
| 7年期 | 12.5318 |
| 10年期 | 19.337 |
| 15年期 | 34.2172 |

| 期限 | 2025年 |
| --- | --- |
| 20年期 | 28.0151 |
| 30年期 | 20.2 |

## 二、债券情况

2026 债券情况：天门市回购存量土地储备项目（一期）计划 2026 年发行专项债券 6,600.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券 |
| 债券发行规模 | 6,600.00 万元 |
| 债券发行期限 | 1 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年一次付息，到期一次性还本。 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

本期项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**天门市回购存量土地储备项目（一期）概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 天门市回购存量土地储备项目（一期） | 天门市城区 | 本项目位于天门市城区。收储面积 5.1001 公顷，用途为城镇住宅用地,可出售面积为 5.1001 公顷。纳入 2026 年度土地储备计划。 | 11,501.50 | 天门市土地收购储备中心 |

### （二）分年度投资计划

**天门市回购存量土地储备项目（一期）**

**分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 天门市回购存量土地储备项目（一期） | 6,800.00 | 4,701.50 | 11,501.50 |

### （三）项目资金来源

## 天门市回购存量土地储备项目（一期）投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自筹资金 | 专项债券融资 | 银行融资 | |
| 天门市回购存量土地储备项目（一期） | 2027年11月 | 11,501.50 | 11,501.50 | 4,901.50 | 6,600.00 | - | 6,708.90 |

# 四、资金平衡

## 天门市回购存量土地储备项目（一期）

## 融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 6,600.00 | | 6,600.00 | - | - |
| 2027年 | 6,600.00 | | 6,600.00 | - | 108.90 | 6,708.90 |
| 合计 | —— | 6,600.00 | 6,600.00 | —— | 108.90 | 6,708.90 |

## 天门市回购存量土地储备项目（一期）

## 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 天门市回购存量土地储备项目（一期） | 13,500.27 | 1,718.91 | 11,501.50 | 6,600.00 | 108.90 | 1.76 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.76，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

# 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定天门市回购存量土地储备项目（一期）的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平

台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

**（三）资金管控风险**

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金

来源等预案，守住不发生违约的底线。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

天门市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

天门市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负

责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目回购存量闲置土地 1 宗，收储面积 5.1001 公顷，用途为商住用地,可出售面积为 5.1001 公顷。纳入 2026 年度土地储备计划。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的

通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

项目资本金4,901.50万元，占项目总投资42.62%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

项目收储成本11,386.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资11,501.50万元，其中土地收储成本11,386.00万元，占比99.00%；建设期利息108.90万元，占比0.95%，债券汇兑手续费6.60万元，占比0.05%。

本项目总投资11,501.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,901.50万元、专项债券资金6,600.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源国有土地使用权出让收入，根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量11,781.36万元，专项债券本息覆盖倍数为1.76，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券6,600.00万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为天门市土地收购储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

# 2026年湖北省（黄冈市）
# 武穴市2025年土地储备专项债卷
# 存量闲置土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

1.黄冈市

黄冈市,古称黄州,湖北省辖地级市,介于东经114°24′—116°07′、北纬29°45′—31°40′，地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，为鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉市山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉，总面积17457.20平方千米。截至2024年底，黄冈市常住人口579.24万人。

黄冈市地处南北气候过渡带，属于亚热带季风气候。黄冈市在旧石器时代即有人类居住，自东晋以后，形成大体完整的郡州。明代以后，蕲州归属黄州府管辖，黄州成为区域唯一的政治中心。1995年12月23日，经国务院批准设立地级黄冈市，治所驻黄州。黄冈市位于鄂豫皖赣四省交界，是武汉城市圈的重要组成部分，具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

黄冈市是中共早期建党活动的重要驻地和鄂豫皖革命根据地的中心，铸就了“紧跟党走、不屈不挠、艰苦奋斗、无私奉献”的老区精神，曾荣膺十佳魅力城市，并获评“国家正能量城市”；市境内有大别山、遗爱湖等景点。

## 表 1-1 黄冈市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,884.68 | 3,216.65 | 3303.59 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473.00 | 40,324.00 | 42220.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,346.00 | 20,553.00 | 21709.00 |
| 4.地方财政总收入 | 479.68 | 491.00 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | / |
| 其中：税收收入 | 119.11 | 120.09 | / |
| 非税收入 | 58.65 | 67.94 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 79.04 | 76.41 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 71.74 | 69.29 | / |
| 5.地方财政总支出 | 971.69 | 1078.23 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 646.32 | 715.55 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 126.23 | 152.68 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

2.武穴市

武穴市下辖4个街道、8个镇，总面积1246平方公里，总人口79.5万（2025年数据），2025年GDP为479.11亿元。武穴市是粮棉大市、油菜之乡，矿产资源丰富，以石灰石、石英砂为主；农业盛产水稻、油菜、水产等；位于长江北岸、大别山余脉南麓，地势北高南低，多为平原丘陵地貌，武山湖坐落于此，有长江沙洲分布。东接黄梅县，西连蕲春县，隔江与江西省九江市相望。长江黄金水道贯穿全境，拥有天然深水良港，水运优势显著。

近年来，武穴市经济保持稳定增长，综合实力不断增强。2025年，武穴市全市生产总值为479.11亿元，按可比价格计算，同比增长5.1%，显示出稳健的经济增长态势。产业结构持续优化，三次产业比重调整为15:39:46，工业和服务业成为经济增长的主要动力。

工业经济方面，武穴已形成医药化工、新型建材、机械制造、纺织服装等支柱产业。其中，医药化工产业规模位居全省前列，祥云集团、广济药业等龙头企业带动效应显著。建材产业以华新水泥为代表，依托丰富的石灰石资源，形成完整的产业链。此外，武穴经济开发区和田镇工业园等园区集聚效应明显，成为工业增长的重要载体。

**表1-2 武穴市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 401.05 | 467.49 | 479.11 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 42,017.00 | 44,033.00 | 46256.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,982.00 | 24,498.00 | 25784.00 |
| 4.地方财政总收入 | 32.73 | 34.85 | / |
| 4.1地方公共预算收入 | 21.90 | 23.73 | 25.08 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：税收收入 | 17.03 | 17.58 | / |
| 非税收入 | 4.87 | 6.15 | 7. 94 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.12 | 9.69 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.39 | 8.63 | / |
| 5.地方财政总支出 | 81.99 | 109.01 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 59.04 | 75.21 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 9.43 | 26.15 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 3.74 | 5.85 | / |

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 武穴市 | 64.75 | 62.09 |

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年 | 0.96 |
| 2 年 | 0.28 |
| 5 年 | 5.18 |
| 6 年 | 1.22 |
| 7 年 | 4.18 |
| 8 年 | 1.22 |
| 9 年 | 1.22 |
| 10 年 | 5.56 |
| 11 年 | 3.50 |
| 12 年 | 3.50 |
| 13 年 | 3.50 |
| 14 年 | 3.50 |
| 15 年 | 9.31 |
| 16 年 | 2.18 |
| 17 年 | 2.18 |
| 18 年 | 2.18 |
| 19 年 | 2.18 |
| 20 年 | 10.22 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**武穴市 2025 年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目。

**（二）发行计划：**武穴市 2025 年土地储备专项债卷存量闲置土

地储备项目于2025年已发行9600.00万元，发行期限1年；2026年计划发行1200.00万元，发行期限1年。

**（三）兑付安排：**专项债券利息按每年支付一次，到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目。

**2.项目实施主体：**武穴市土地储备供应中心。

**3.项目概况：**

武穴市拟申请土地储备专项债券用于存量闲置土地收储，项目建设内容主要是进行5宗地块的项目收购工作，用地面积约为12.89公顷。主要包括存量土地收购费用、基本预备费、财务费用、发行费用，具体为：

**表3-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | 15486.30 | 4686.30 | | 10800.00 | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 15486.30 | 4686.30 | | 10800.00 | | |
| 1.1 | cb-武穴2025-001 | 1710.00 | 510.00 | | 1200.00 | | |
| 1.2 | cb-武穴2025-002 | 1001.70 | 303.70 | | 698.00 | | |
| 1.3 | cb-武穴2025-004 | 512.10 | 163.10 | | 349.00 | | |
| 1.4 | cb-武穴2025-007 | 7095.60 | 2146.60 | | 4949.00 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.5 | cb-武穴 2025-008 | 5166.90 | 1562.90 | | 3604.00 | | |
| **二** | **前期费用** | 204.86 | 204.86 | | 0.00 | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | 0.00 | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 154.86 | 154.86 | | 0.00 | | |
| **三** | **预备费** | 774.32 | 774.32 | | 0.00 | | |
| **四** | **静态总投资** | 16465.48 | 5665.48 | | 10800.00 | | |
| **五** | **建设期财务费用** | 172.92 | 172.92 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 162.12 | 162.12 | | 0.00 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 10.80 | 10.80 | | 0.00 | | |
| **六** | **项目投资合计** | 16638.40 | 5838.40 | | 10800.00 | | |

## （二）投资计划

具体投资计划见下表:

**表 3-2　资金使用计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | 16638.40 | 14765.08 | 1855.20 | 18.12 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 15486.30 | 13776.30 | 1710.00 | 0.00 |
| 1.2 | 前期费用 | 204.86 | 204.86 | | |
| 1.3 | 预备费 | 774.32 | 774.32 | | |
| 1.4 | 建设期利息 | 162.12 | 0.00 | 144.00 | 18.12 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 10.80 | 9.60 | 1.20 | |

## （三）项目资金来源

本项目总投资 16638.40 万元，建设资金来源分别是是土地储备专项债及财政资金。其中财政资金 5838.40 万元，占比 35.09%，专项债 10800.00 万元，占比 64.91%。

**表 3-3　分年度资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 5165.08 | 655.20 | 18.12 | 5838.40 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资 | 5165.08 | 655.20 | 18.12 | 5838.40 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | | | | 0.00 |
| **2** | **融资资金** | 9600.00 | 1200.00 | 0.00 | 10800.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 9600.00 | 1200.00 | 0.00 | 10800.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | | |
| **3** | **其他资金** | | | | |
| **合计** | | 14765.08 | 1855.20 | 18.12 | 16638.40 |

## 四、资金平衡

本项目偿债资金来源为土地出让收入。土地出让收入 29068.80 万元，扣除计提 3246.20 万元，则土地出让收益为 25822.60 万元；债券本息保障倍数为 2.36 倍，资金平衡情况良好。

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 29068.80 |
| 扣除提留政策 | | 3246.20 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 25822.60 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 162.12 |
| | 各年应付本金 | 10800.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 10962.12 |
| 本息覆盖倍数 | | 2.36 |

## 五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为：

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要

求，对武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。认为本次评价的武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡;项目收入测算完整、合理;各项成本测算完整、合理;项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡;项目专项债券本息资金覆盖倍数2.36倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为:

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定;

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定;

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定;债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围;

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规;

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响;

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定;

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格;

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上,债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武穴市2025年土地储备专项债卷存量闲置土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风

险

2.应对措施:

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1.主要风险: 供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、

合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

## 九、主管部门责任

武穴市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武穴市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）社会效益分析

1）有利于土地资源的整合和利用

土地储备项目的实施，有利于充分整合武穴市城区土地资源：促

进土地资源节约、集约利用，实现土地资源优化配置，合理划分土地结构，有效缓解土地资源的供需矛盾，提高土地利用效益促进土地资源利用与经济社会持续协调发展。

2）有利于加速乡村振兴战略布局

土地储备项目的实施，进一步加快武穴市乡村振兴战略实施步伐。持续推进城乡人居环境整体提升，着力建设一批各具特色的美丽宜居乡村，带动产业扶贫、生态扶贫、就业帮扶，实现城乡居民安居乐业，让全市人民共享改革发展成果。

3）有利于加速城镇化进程

在城市化加速发展的今天，城市对现代经济发展的支撑和拉动作用日益突出，已经成为区域发展的核心竞争力。通过土地收储及合理开发，加强政府对土地规划与城市规划的宏观调控，为武穴市城镇化建设提供财政支撑，加快新型城镇化建设进程。

（2）经济效益分析

1）助推武穴市城镇经济发展

通过发行政府土地储备债券，分批次实施土地项目收储，以合法、规范方式保障土地储备项目合理融资需求，筹集城镇建设基金。土地储备以及后期的出让开发，涉及商业贸易、交通物流、交通运输、餐饮旅游、科教文卫等行业，可明显带动周边经济贸易的发展。

2）招商引资重要窗口

土地收储工作是招商引资的助推器，充分发挥土地储备出让平台的桥梁纽带作用，为进驻武穴投资的企业创造良好的投资环境，吸引更多的附加投资资本，增加税收收入，对武穴市的经济建设、城市发展产生长期深远的影响。

3）经济发展迈上新台阶

为落实践行习近平总书记“小康路上一个都不能掉队”的嘱托，全面建成小康社会，促使经济发展迈上新台阶，通过土地储备，逐步加大对重点地块的收储力度，加快对收储地块的开发进度，为实现地方经济可持续发展提供战略储备。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33 号)、财政部《关于做好 2019 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12 号）、《湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）》的通知（鄂财债发〔2019〕18 号）等有关规定办理相关手续。本次土地储备专项债券项目的 5 个地块均已纳入武穴市 2025 年土地储备计划，程序合法，手续齐全。

（2）本项目建设符合国家和当地发展规划

本项目符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合武穴市相关规划要求：本项目不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

3.项目资金来源和到位可靠性

项目预计总投资 16638.40 万元，其中项目资本金金额为 5838.40 万元，占比 35.09%。项目资本金到位具有可靠性，满足《国务院关

于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求，剩余的 10800.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 10800.00 万元，占总投资比例的 64.91%，资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点。本项目专项债券分 2 期发行，2025 年发行 9600.00 万元，发债期限 1 年，每年付息一次，到期一次性还本；2026 年发行 1200.00 万元，发债期限 1 年，每年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 2.36，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（恩施州）建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.15%。

其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长8.79%。在地方一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.35%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.65%。

2025年,恩施州财政总收入214.05亿元,比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.49%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.38%。全年一般公共预算支出461.14亿元，下降8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

**恩施州财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1481.29 | 1661.36 | 1741.97 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38248 | 40015.00 | 41789.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15571 | 16571.00 | 17601.00 |
| 4.地方财政总收入 | 188.96 | 201.34 | 214.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 93.07 | 102.04 | 110.71 |
| 其中：税收收入 | 60.63 | 63.39 | 67.44 |
| 非税收入 | 32.44 | 38.65 | 43.27 |
| 4.2 政府性基金收入 | 57.88 | 59.57 | 64.07 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 50.14 | 48.06 | 50.9405 |
| 5.地方财政总支出 | 584.78 | 691.91 | 640.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 473 | 501.34 | 461.14 |
| 5.2 政府性基金支出 | 111.78 | 190.57 | 178.86 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 34.6 | 29.92 | 26.52 |

**（二）建始县概况**

建始县隶属于恩施土家族苗族自治州，位于鄂西南山区北部，临近长江干流，长江支流清江穿境而过，跨北纬30°06′至30°54′，东经109°32′至110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市巫山县毗连；西北与重庆市奉节、巫山两县接壤。

2023年，建始县实现地区生产总值151.99亿元，按可比价计算，同比增长5.9%。分产业看，第一产业增加值33.18亿元，同比增长4.5%，第二产业增加值26.43亿元，同比增长6.4%，第三产业增加值92.39亿元，同比增长6.2%。三次产业结构比21.8:17.4:60.8。

建始县2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%；一般公共预算收入8.70亿元，增长14.6%，占地方财政总收入61.4%；地方税收收入5.31亿元，增长2.3%，占一般公共预算收入61.0%。一般公共预算支出51.04亿元，增长4.7%。

建始县2025年地方财政总收入14.34亿元，增长1.27%；一般公共预算收入8.97亿元，增长3.10%，占地方财政总收入62.55%；地方税收收入5.4亿元，增长1.69%，占一般公共预算收入60.2%。一般公共预算支出48.24亿元，下降5.49%。

经省政府批准，省财政厅核定建始县2025年政府专项债务限额68.18亿元，余额65.34亿元。

## 建始县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 151.99 | 175.19 | 181.9 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 36451 | 38215 | 40179 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15526 | 16527 | 17525 |
| 4.地方财政总收入 | 15.77 | 14.16 | 14.34 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 7.59 | 8.7 | 8.97 |
| 其中：税收收入 | 5.19 | 5.31 | 5.4 |
| 非税收入 | 2.40 | 3.39 | 3.57 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.18 | 8.73 | 7.42 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.95 | 7.66 | 6.19 |
| 5.地方财政总支出 | 60.85 | 69.82 | 61.37 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 48.73 | 51.04 | 48.24 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.12 | 17.02 | 13.12 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 3.98 | 1.72 | 0.35 |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 恩施州（亿元） | 1024.82 | 985.32 |
| 其中：建始县（亿元） | 68.18 | 65.34 |

### 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 2.06 |
| 5 年 | 0.13 |
| 7 年 | 4.22 |
| 10 年 | 16.12 |
| 15 年 | 15.09 |
| 20 年 | 18.70 |
| 30 年 | 9.03 |

## 二、债券情况

债券情况：本项目拟申请专项债券26200万元，2025年已发行15000万元,预计2026年发行1000万元,2027年发行10200万元，发行年限为1年，根据“2025年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025年已发行1年期债券利率为1.50%，本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.75%，每年支付一次利息，发行后2026偿还15000万元，2027年偿还1000万元，2028年偿还10200万元，发行信息如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目 |
| 本年债券发行规模 | 2025年已发行15,000万元,2026年发行1,000万元,2027年发行10,200万元 |
| 债券发行期限 | 1年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年支付一次利息，2026年一次性偿还15000万元， 2027年一次性偿还1000万元， 2028年一次性偿还10200万元 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

## 项目概况

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及规模 | 总投资（万元） |
| --- | --- | --- | --- |
| 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目 | 建始县业州镇柏蜡树社区、船儿岛社区、茨泉社区、烟墩山村、长梁镇黄土坎社区 | 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目，7个地块，面积共计234327.03平方米。本次建设内容是由建始县自然资源和规划局对建始县P（2022）11号地块、建始县P（2022）12号地块、建始县P（2024）9号地块、建始县P（2021）29号地块、建始县P（2023）19号地块、建始县P（2023）20号地块和建始大道加油加气站共计七宗土地展开收回收购收储，收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新进行土地出让。 | 40,228.30 |

### （二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度投资计划见下表：

## 项目分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **总投资** | **40228.30** | 23196.65 | 2193.70 | 14659.45 | 178.50 |
| 1.1 | 收储收购费用 | **37879** | 22070 | 1874 | 13935 | 0 |
| 1.2 | 前期费用 | **7.76** | 7.76 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 预备费 | **1894.34** | 1103.89 | 93.7 | 696.75 | 0 |
| 1.4 | 建设期利息 | **421.00** | 0 | 225.00 | 17.50 | 178.50 |
| 1.5 | 债券发行费用 | **26.20** | 15.00 | 1.00 | 10.20 | 0 |

### （三）项目资金来源

根据“2025年湖北省政府专项债券（五十五期）”，1年期债券利率为1.50%，本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.75%。经测算，本项目总投资额估算为

40228.30 万元，其中土地收储费用 37879 万元，前期费用 7.76 万元，预备费 1894.34 万元，建设期财务费用 447.20 万元，预计项目融资到期本息 26621.00 万元。

**项目投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 财政安排资金 | 专项债券融资 | |
| 建始县 2025 年第一批用于收回闲置土地专项债券项目 | 2025 年 | 23,196.65 | 23,196.65 | 8,196.65 | 15,000.00 | 0.00 |
| | 2026 年 | 2,193.70 | 2,193.70 | 1,193.70 | 1,000.00 | 15,225.00 |
| | 2027 年 | 14,659.45 | 14,659.45 | 4,459.45 | 10,200.00 | 1,017.50 |
| | 2028 年 | 178.50 | 178.50 | 178.50 | 0.00 | 10,378.50 |
| | 合计 | 40,228.30 | 40,228.30 | 14,028.30 | 26,200.00 | 26,621.00 |

## 四、资金平衡

本项目拟申请专项债券 26200 万元，2025 年已发行 15000 万元，预计 2026 年发行 1000 万元，2027 年发行 10200 万元，发行年限为 1 年。根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 1 年期债券利率为 1.50%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.75%。

**项目融资还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025 年** | - | 15000 | - | 15000 | - | - |
| **2026 年** | 15000 | 1000 | 15000 | 1000 | 225 | 15225 |
| **2027 年** | 1000 | 10200 | 1000 | 10200 | 17.5 | 1017.5 |
| **2028 年** | 10200 | - | 10200 | - | 178.5 | 10378.5 |
| 合计 | | 26200 | 26200 | - | 421 | 26621 |

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计26200万元，专项债券利息偿还共计421万元，项目预期收入总额为48917.47万元，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为42977.06万元，在满足假设条件的前提下，以26200万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到1.61。

**项目平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目 | 42,977.06 | 40,228.30 | 26,200.00 | 421.00 | 1.61 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.61，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，

项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指

导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增

收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运。

## 七、主管部门责任

建始县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

建始县土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104

号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。建始县积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥

土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、

增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收 回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场

平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合建始县国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合建始县国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《建始县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，业州镇围绕“广润韵律·七彩业州”的形象定位，依托县城区位优势、特色产业资源优势，加快推进县城及城郊开放式4A级景区建设，积极培育农旅生态游、农事体验游等旅游业态，打造四季旅游热点；依托工业园区优势，加大招商引资力度，加快构建新型工业体系；依托历史文化资源和既有商业优势，科学布局商业网络，加快发展科创孵化、商贸服务、餐饮娱乐等现代服务业，把业州镇建成三产融合发展示范镇、乡村振兴示范镇和县域经济集聚中心。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已确定回购意向，并已签订《国有建设用地收回协议书》。后期完成土地收储后可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目资金来源于自有资金和发行土地储备专项债务资金。项目总投资 40228.30 万元，其中自有资金 14028.30 万元，占比为 34.87%，土地储备专项债务资金 26200 万元，占比为 65.13%，具体情况如下:

（1）自有资金 14028.30 万元。

（2)土地储备专项债拟发行总金额为 26200 万元,其中 2025 年发行 15000 万元，期限为 1 年，贷款利率为 1.50%，2026 年计划发行 1000 万元，2027 年计划发行 10200 万元，期限为 1 年，贷款利率为 1.75%，利息每年支付，2026 年一次性还清 15000 万元，2027 年一次性还清 1000 万元，2028 年一次性还清 10200 万元。

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为 48917.47 万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内土地出让成本为5940.41万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为42977.06万元，累计支付债券本息26621万元，项目本息覆盖倍数为1.61。

**5.债券资金需求合理性分析**

本项目总投资40228.30万元，其中：自有资金14028.30万元，占比为34.87%，土地储备专项债务资金26200万元，占比为65.13%，专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资65.13%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

# 2026 年湖北省（黄冈市）
# 团风县 2025 年第一批闲置存量土地
# 储备项目
# 专项债券信息披露文件

一、区域情况

**（一）区域基本情况**

**1.黄冈市概况**

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

2023 年，黄冈市一般公共预算收入为 177.76 亿元，城镇居民人均可支配收入为 38,473.00 元、农村居民人均可支配收入为 19,436.00 元。

2024 年黄冈市实现地方财政总收入 294.96 亿元，增长 5.6%。其中：一般公共预算收入 188.03 亿元，增长 35.6%；税收收入 120.09 亿元，增长 5.7%；非税收入 67.94 亿元，增长 15.84%。财政支出 1,078.53 亿元，增长 10.8%，其中：一般公共预算支出 715.55 亿元，增长 10.7%。

2025 年，黄冈市地方财政总收入为 304.40 亿元，地方公共预算收入 205.60 亿元。

**表 1-1 黄冈市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,884.68 | 3,216.65 | / |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473 | 40,424 | / |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,436 | 20,553 | / |
| 4.地方财政总收入 | 279.23 | 294.96 | 304.40 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | 205.60 |
| 其中：税收收入 | 119.11 | 120.09 | 121.49 |
| 非税收入 | 58.65 | 67.94 | 84.11 |
| 4.2 政府性基金收入 | 61.50 | 75.10 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 973.26 | 1,078.53 | 1,154.87 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 646.14 | 715.55 | 694.01 |
| 5.2 政府性基金支出 | 73.66 | 119.19 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 53.70 | 95.20 | / |

## 2.团风县概况

团风县位于湖北省东部，大别山西向山脉之大崎山南麓，长江中游北岸。团风县东临巴河，西傍举水、沙河，北倚大崎山，南滨长江，与鄂州市、武汉市新洲区、黄冈市黄州区、浠水县、罗田县、麻城市相邻。全县地处东经 114°47'至 115°14'，北纬 30°35'至 30°54'之间。

2023 年，全年完成地区生产总值 142.93 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 34,962 元，农村常住居民人均可支配收入 18,063 元，一般公共预算收入 7.81 亿元，其中税收收入 5.45 亿元，一般公共预算支出 37.59 亿元。

2024 年，全年完成地区生产总值 153.35 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 36,535 元，农村常住居民人均可支配收入 19,200 元，一般公共预算收入 9.40 亿元，其中税收收入 5.49 亿元，一般公共预算支出 39.41 亿元。

2025 年，全年完成地区生产总值 156.17 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 38,234 元，农村常住居民人均可支配收入 20,323 元，一般公共预算收入 10.07 亿元，其中税收收入 5.17 亿元，一般公共预算支出 36.64 亿元。

**表 1-2 团风县财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 142.93 | 153.35 | 156.17 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 34,962.00 | 36,535.00 | 38,234.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 18,063.00 | 19,200.00 | 20,323.00 |
| 4.地方财政总收入 | 68.11 | 65.62 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 47.57 | 44.01 | / |
| 其中：税收收入 | 5.45 | 5.49 | 5.17 |
| 非税收入 | 2.35 | 3.91 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 9.69 | 15.85 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.94 | 4.24 | / |
| 5.地方财政总支出 | 54.72 | 58.26 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 37.59 | 39.41 | 36.64 |
| 5.2 政府性基金支出 | 9.03 | 13.95 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 团风县 | 56.0553 | 55.2910 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 | 0.6 |
| 3 | 0.26 |
| 5 | 6.29 |
| 7 | 3.54 |
| 10 | 8.3 |
| 15 | 5.99 |
| 20 | 10.73 |
| 30 | 0.47 |

## 二、债券情况

本项目总投资 18,937.05 万元，其中项目资本金投入为 5537.05 万元，占总投资比例为 29.24%，其余资金 13,400.00 万元通过发行专项债券筹集。本项目预期收益主要来源于土地出让收入，债券存续期（2025—2027 年）内，考虑各项成本及税金的影响，预计项目产生用于资金平衡的收益为 25,574.20 万元，专项债券本金偿还共计 13,400.00 万元，专项债券利息偿还共计 219.50 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 12,174.20 万元。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，本项目拟发行 13,400.00 万元，其中已发行 6,000.00，本期发行 7,400.00 万元，1 年期专项债券。参考“2025 年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，1 年期债券利率为 1.50%。本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.75%。

存续期内按每年付息一次，到期一次性还本。债券资金专项用于团风县 2025 年第一批闲置存量土地储备项目。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 13,400.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.88。

三、项目基本情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于团风县团风镇，有较好的交通区位优势、文化旅游资源和红色教育资源优势。

建设规模及内容：

本次项目内容是针对团风县2025年第一批闲置存量土地储备项目进行土地储备，主要包括收回2021-05SZ地块、2022-04SF地块、闽台园区地块、2019-06SZ地块及2019-07SZ地块国有建设用地使用权。土地总面积203875.55㎡，其中2021-05SZ地块45594.97㎡、2022-04SF地块6800.65㎡、闽台园区地块28193.8㎡、2019-06SZ地块61692.08㎡及2019-07SZ地块61594.05㎡。

本次土地收储后重新出让的收益中，2022-04SF地块规划用途为加油加气站用地，其余4宗地块规划用途均为商住用地。




**图 1-1 2019-06SZ 地块、2019-07SZ 地块位置**




**图 1-2 2021-05SZ 地块、闽台园区地块位置**




**图 1-3 2022-04SF 地块位置**

## （二）项目建设期

项目建设期为2025年11月-2027年5月。

## （三）分年度投资计划

本项目资金筹措及使用计划表如下：

**表1-5项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 4,649.15 | 758.40 | 129.50 | 5,537.05 |
| 1.1 | 项目单位自筹资金 | - | | | - |
| 1.2 | 财政安排资金 | 4,649.15 | 758.40 | 129.50 | 5,537.05 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | | | - |
| 1.4 | 其他资金 | - | | | - |
| 2 | 融资资金 | 6,000.00 | 7,400.00 | | 13,400.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 6,000.00 | 7,400.00 | | 13,400.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | | | - |
| 2.2 | 其他资金 | - | | | - |
| 3 | 其他资金 | - | | | - |
| 4 | 合计 | 10,649.15 | 8,158.40 | 129.50 | 18,937.05 |

## （四）项目资金来源

本项目资本金共计5,537.05万元，资金来源为财政安排资金,已到位资本金0万元，主要用于收回收购存量闲置土地，目前已使用资本金0万元。

本项目自筹财政安排资金5,537.05万元，资金来源主要为财政安排资金，通过法定程序纳入年度支出预算安排，确保资金专户管理、专项使用。

四、资金平衡

### 1、项目土地出让收入预测

项目预期收入主要为土地出让收益。

## 1.预期收入测算条件及思路

（1）项目用地规划条件

根据收储后的规划方案，本项目完成储备之后，后期出让土地总面积203,875.55平方米，具体规划条件见下表：

**表1-6 用地规划条件表**

| 序号 | 地块名称 | 土地面积（㎡） | 拟供应用途 | 容积率 | 商业建筑占总建筑面积比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021-05SZ地块 | 45,594.97 | 商住用地 | 2.0 | ≤10% |
| 2 | 2022-04SF地块 | 6,800.65 | 加油加气站用地 | 0.5 | / |
| 3 | 闽台园区地块 | 28,193.80 | 商住用地 | 2.0 | ≤10% |
| 4 | 2019-07SZ地块 | 61,594.05 | 商住用地 | 2.0 | ≤10% |
| 5 | 2019-06SZ地块 | 61,692.08 | 商住用地 | 2.0 | ≤10% |
| 合计 | - | 203875.55 | - | - | - |

（2）预期收入测算方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对项目实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

本次选取团风县最近五年同区位、同类型土地出让成交价案例，运用市场比较法对土地在当前时点的价格进行评估，再根据政策与市场分析，研判时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

## 2.预期收入测算过程

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—估价对象价格；

$P_B$—比较实例价格；

估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数

估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

①市场案例

通过中国土地市场网查询及自然资源部门提供的出让合同等资料，收集了团风县近五年通过招拍挂方式供应的商住用地及加油加气站用地案例,案例详见截图。

**表 1-7 团风县近 5 年出让商住用地、加油加气站用地案例**

| 宗地编号 | 地块位置 | 土地用途 | 土地面积（公顷） | 出让年限 | 成交价（万元） | 出让时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 案例 1 | 团风镇迎宾大道东侧 | 加油加气站 | 0.41 | 40 年 | 603.51 | 2021 年 2 月 17 日 |
| 案例 2 | 团风县绕城公路中段北侧 | 其他商服用地（加油加气站用地） | 0.68 | 40 年 | 1520.00 | 2022 年 12 月 9 日 |
| 案例 3 | 团风大道与江北路交叉口 | 其他商服用地 | 0.48 | 40 年 | 883.37 | 2023 年 8 月 30 日 |
| 案例 4 | 团风镇和谐路北侧，城东学校旁 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2.30 | 70 年 | 4430.95 | 2021 年 9 月 24 日 |
| 案例 5 | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 0.32 | 70 年 | 311.13 | 2022 年 12 月 23 日 |
| 案例 6 | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 1.46 | 70 年 | 2252.04 | 2024 年 1 月 2 日 |
| 案例 7 | 团风镇中农储旁 | 普通商品住房用地 | 5.42 | 70 年 | 8667.85 | 2025 年 6 月 30 日 |

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市团风县 | 电子监管号： | 4211212021B00417 |
| 项目名称： | 湖北碧岸房地产开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 团风镇和谐路北侧，城东学校旁 | | |
| 土地面积($m^2$)： | 23014.01 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 3310 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2021-11-23 | 3310 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 湖北碧岸房地产开发有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2021-12-30 |
| 约定开工时间： | 2022-12-30 | | | | 约定竣工时间： | 2025-12-29 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 团风县 | | | | 合同签订日期： | 2021-09-24 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市团风县 | 电子监管号： | 4211212022B00570 |
| 项目名称： | 湖北洋海房地产开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 3161.86 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 311.13 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2023-02-21 | 311.13 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 湖北洋海房地产开发有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.4 | 约定交地时间： | 2023-03-23 |
| 约定开工时间： | 2023-07-23 | | | | 约定竣工时间： | 2025-07-23 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 团风县 | | | | 合同签订日期： | 2022-12-23 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市团风县 | 电子监管号： | 4211212023B000097-1 |
| 项目名称： | 2023-02SZ | | |
| 项目位置： | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | | |
| 土地面积(㎡)： | 14595.18 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 2252.04 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-23 | 1127 | -- |
| | 2 | 2024-12-23 | 1125.04 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 团茗房地产开发湖北省有限责任公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.5 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-03-21 |
| 约定开工时间： | 2024-06-21 | | | | 约定竣工时间： | 2026-06-21 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 团风县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-01-02 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

# 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市团风县 | 电子监管号： | 4211212025B000160-1 |
| 项目名称： | 2025-05SZ | | |
| 项目位置： | 团风镇中农储旁 | | |
| 土地面积($m^2$)： | 54249.17 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 商务服务业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 8667.85 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2026-06-30 | 4333.925 | -- |
| | 1 | 2025-07-30 | 4333.925 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 团风县新程产业投资集团有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2025-09-30 |
| 约定开工时间： | 2025-12-30 | | | | 约定竣工时间： | 2027-12-30 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 团风县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-06-30 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

电子监管号：4211212021B00135

# 国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

## 第一章 总　则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为 2019-05SF ，宗地总面积大写 肆仟零捌拾贰点肆陆 平方米（小写 4082.46 平方米），其中出让宗地面积为大写 肆仟零捌拾贰点肆陆 平方米（小写 4082.46 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于团风镇迎宾大道东侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为/；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以/为上界限，以/为下界限，高差为/米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为零售商业用地。

**第六条** 出让人同意在2021年5月17日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(二)项规定的土地条件：

（一）场地平整达到/；

周围基础设施达到/；

（二）现状土地条件/。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 陆佰零叁万伍仟壹佰 元（小写 6035100 元），每平方米人民币大写 壹仟肆佰柒拾捌点贰玖 元（小写 1478.29 元）。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 60 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，

定的出让宗地规划条件（见附件 3），其中：

主体建筑物性质 加油加气站 ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 2857.72 平方米；

建筑容积率不高于 0.70 不低于 / ；

建筑限高 15 米 ；

建筑密度不高于 35% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 15% ；

其他土地利用要求 按规划设计条件执行 。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

二〇二一年二月十七日

电子监管号：4211212023B000010

# 国有建设用地使用权出让合同

合同已签订

2023.9.15

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 捌佰捌拾叁万叁仟柒佰 元（小写 8833700.000000 元），每平方米人民币大写 壹仟捌佰叁拾壹点捌叁 元（小写 1831.83 元）。

注：该地块为置换地块，以协议方式出让，出让金为两宗地价差价。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____ 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 60 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申

建筑总面积 2411.16 平方米；

建筑容积率不高于 0.50 不低于 / ；

建筑限高不高于 15.00 不低于 / ；

建筑密度不高于 35.00 %不低于 / %；

绿化率不高于 / %不低于 15.00 %；

其他土地利用要求 。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意

# 团风县自然资源和规划局

## 关于团风县NO2021-02SF地块的规划设计条件

团风县NO2021-02SF地块建设用地，经审查，同意按以下条件进行规划设计和使用土地：

**一、规划用地情况**

1、规划净用地面积：7.2335亩；

2、规划用地性质：加油加气站用地；

3、用地位置：团风县团风大道与江北交叉口；

**二、土地使用强度**

1、建筑面积：按容积率×净用地面积计算；

2、容 积 率：≤0.5；

3、建筑密度：≤35%；

4、绿 地 率：≥15%；

5、建筑限高：15米。

该土地四周界址见团风县NO2021-02SF地块建设用地红线图。

本规划设计条件有效期二年，至2023年7月12日止。

团风县自然资源和规划局

2021年7月12日



中央非税收入统一票据（电子）

票据代码 00010223　　票据号码 4211021058

交款人统一社会信用代码 914211001803164231　　校验码 681e50

交款人 中国石化销售股份有限公司湖北黄冈石油分公司　　开票日期 2023 年 9 月 15 日

| 项目编码 | 项目名称 | 单位 | 数量 | 标准 | 金额（元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30148 | 国有土地使用权出让收入 | | 1 | 8,833,700.00 | ¥8,833,700.00 | 电子税票号码：342118230900006044 征收品目名称：土地出让价款收入 |

金额合计（大写） 人民币捌佰捌拾叁万叁仟柒佰元整　　（小写） ¥8,833,700.00

税源编号：TFCR-2023-18,主管税务机关：国家税务总局团风县税务局第二税务分局,备注：

其他信息

收款单位（章） 国家税务总局团风县税务局　　复核人　　收款人：文楚然

国家税务总局团风县税务局 税收业务专用章

②比较因素

将待估地块与团风县近 5 年出让案例进行对比，详见下表：

**表 1-8 本项目及实例比较因素条件说明表（商住用地）**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 实例一 | 实例二 | 实例三 | 实例四 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宗地位置 | | 2021-05SZ 地块 | 闽台园区地块 | 2019-07SZ 地块 | 2019-06SZ 地块 | 团风镇和谐路北侧，城东学校旁 | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | 团风镇中农储旁 |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | 待估 | 待估 | 待估 | 待估 | 719.13 | 702.86 | 771.50 | 798.89 |
| 交易时间 | | 2026 年 5 月 22 日 | 2026 年 5 月 22 日 | 2026 年 5 月 22 日 | 2026 年 5 月 22 日 | 2021 年 12 月 30 日 | 2023 年 3 月 23 日 | 2024 年 3 月 21 日 | 2025 年 6 月 30 日 |
| 交易情况 | | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 |
| 交易方式 | | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 |
| 土地用途 | | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 较优 | 较优 | 一般 | 一般 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| | 距商服中心距离（m） | 1500 | 3000 | 5000 | 5000 | 1000 | 1500 | 3000 | 4500 |
| | 距客运站距离（m） | 500 | 2000 | 4000 | 4000 | 1500 | 2500 | 2000 | 3500 |
| | 基础配套 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 繁华程度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 环境状况 | 一般 | 一般 | 较优 | 较优 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 人口密度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 地质条件 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 宗地面积 | 面积对土地利用无不良 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用较优 | 面积对土地利用较优 | 面积对土地利用无不良 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良 | 面积对土地利用无 |

| 比较因素 | | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 待估宗地 | 实例一 | 实例二 | 实例三 | 实例四 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 影响 | | | | 影响 | | 影响 | 不良影响 |
| | 宗地形状 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状较规则，对土地利用合理 | 形状较规则，对土地利用合理 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 70 | 70 | 70 | 70 | 66 | 67 | 69 | 70 |

**表 1-9 本项目及实例比较因素条件说明表（加油加气站用地）**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|---|---|---|---|---|---|
| 宗地位置 | | 2022-04SF 地块 | 团风镇迎宾大道东侧 | 团风县绕城公路中段北侧 | 团风大道与江北路交叉口 |
| 土地单价（元/平方米） | | 待估 | 1478.30 | 2235.08 | 1831.83 |
| 交易时间 | | 2026 年 5 月 22 日 | 2021 年 2 月 17 日 | 2022 年 12 月 9 日 | 2023 年 8 月 30 日 |
| 交易情况 | | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 |
| 交易方式 | | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 |
| 土地用途 | | 加油加气站用地 | 加油加气站 | 其他商服用地（加油加气站用地） | 其他商服用地 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| | 距商服中心距离（m） | 4000 | 5500 | 4000 | 6000 |
| | 距客运站距离（m） | 3500 | 6500 | 3500 | 7000 |
| | 基础配套 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 繁华程度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 环境状况 | 一般 | 劣 | 一般 | 一般 |
| | 人口密度 | 一般 | 劣 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 地质条件 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 宗地面积 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 |
| | 宗地形状 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 40 | 36 | 37 | 38 |

从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比分析，得到各因素指标修正系数，取出让案例修正之后价格平均作为待估宗地单价，最终得到待估宗地的总价。

**表 1-10 待估地块市场比较法测算宗地价格表（2019-06SZ 地块、2019-07SZ 地块）**

| 比较因素 | 实例一 | 实例二 | 实例三 | 实例四 |
|---|---|---|---|---|
| 宗地位置 | 团风镇和谐路北侧，城东学校旁 | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | 团风镇中农储旁 |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | 719.13 | 702.86 | 771.50 | 798.89 |
| 交易时间 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 100/103 | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 距商服中心距离（m） | 100/108 | 100/107 | 100/104 | 100/101 |
| | 距客运站距离（m） | 100/102.5 | 100/101.5 | 100/102 | 100/100.5 |
| | 基础配套 | 100/103 | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| | 繁华程度 | 100/103 | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| | 环境状况 | 100/97 | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| | 人口密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/95 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| | 宗地形状 | 100/95 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 100/99.54 | 100/99.66 | 100/99.89 | 100/100 |
| 比较价格（元/建筑平方米） | | 682.23 | 678.84 | 761.12 | 822.75 |
| 估价结果确定的方法 | | 由于以上四个比准价格较为接近，故取其算术平均值做为估价对象的评估结果 | | | |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | （682.23+678.84+761.12+822.75）/4＝736.24 | | | |
| 土地单价（元/平方米） | | 1472.48 | | | |

**表 1-11 待估地块市场比较法测算宗地价格表（2021-05SZ 地块）**

| 宗地位置 | | 团风镇和谐路北侧,城东学校旁 | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | 团风镇中农储旁 |
|---|---|---|---|---|---|
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | 719.13 | 702.86 | 771.50 | 798.89 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 距商服中心距离（m） | 100/101 | 100/100 | 100/97 | 100/94 |
| | 距客运站距离（m） | 100/99 | 100/98 | 100/98.5 | 100/97 |
| | 基础配套 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 繁华程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 人口密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地剩余使用 | 100/99.54 | 100/99.66 | 100/99.89 | 100/100 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 年限（年） | | | | |
| 比较价格（元/建筑平方米） | | 722.52 | 719.65 | 808.36 | 876.17 |
| 估价结果确定的方法 | | 由于以上四个比准价格较为接近，故取其算术平均值做为估价对象的评估结果 | | | |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | （722.52+719.65+808.36+876.17）/4＝781.68 | | | |
| 土地单价(元/平方米) | | 1563.36 | | | |

**表 1-12 待估地块市场比较法测算宗地价格表（闽台园区地块）**

| 比较因素 | | 实例一 | 实例二 | 实例三 | 实例四 |
|---|---|---|---|---|---|
| 宗地位置 | | 团风镇和谐路北侧,城东学校旁 | 团风镇团风大道金舰名居北侧 | 江北公路与迎宾大道交叉口以北 | 团风镇中农储旁 |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | 719.13 | 702.86 | 771.50 | 798.89 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 距商服中心距离（m） | 100/104 | 100/103 | 100/100 | 100/97 |
| | 距客运站距离（m） | 100/100.5 | 100/99.5 | 100/100 | 100/98.5 |
| | 基础配套 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 繁华程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 人口密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 100/99.54 | 100/99.66 | 100/99.89 | 100/100 |
| 比较价格（元/建筑平方米） | | 691.21 | 688.16 | 772.35 | 836.14 |
| 估价结果确定的方法 | | 由于以上四个比准价格较为接近，故取其算术平均值做为估价对象的评估结果 | | | |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | （691.21+688.16+772.35+836.14）/4＝746.97 | | | |
| 土地单价(元/平方米) | | 1493.94 | | | |

**表 1-13 待估地块市场比较法测算宗地价格表（2022-04SF 地块）**

| 比较因素 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|---|---|---|---|
| 宗地位置 | 团风镇迎宾大道东侧 | 团风县绕城公路中段北侧 | 团风大道与江北路交叉口 |
| 土地单价（元/平方米） | 1478.30 | 2235.08 | 1831.83 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 距商服中心距离（m） | 100/97 | 100/100 | 100/96 |
| | 距客运站距离（m） | 100/94 | 100/100 | 100/93 |
| | 基础配套 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 繁华程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 人口密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 100/97.51 | 100/98.20 | 100/98.84 |
| 比较价格（元/平方米） | | 1662.70 | 2276.05 | 2075.86 |
| 估价结果确定的方法 | | 由于以上三个比准价格较为接近，故取其算术平均值做为估价对象的评估结果 | | |
| 土地单价（元/平方米） | | （1662.70+2276.05+2075.86）/3＝2004.87 | | |

**3.预期收入测算结果**

（1）当前时点预期收入

2021-05SZ 地块、2022-04SF 地块、闽台园区地块、2019-06SZ 地块及 2019-07SZ 地块估价期日均为 2026 年 5 月 22 日，满足地价定义及评估设定条件下国有建设用地使用权价格如下表：

**表 1-14 项目预期收益测算结果表**

| 序号 | 地块编号 | 土地用途 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022-04SF 地块 | 加油加气站用地 | 6,800.65 | 2004.87 | 1363.44 |
| 2 | 闽台园区地块 | 商住用地 | 28,193.80 | 1493.94 | 4211.98 |
| 3 | 2019-07SZ 地块 | 商住用地 | 61,594.05 | 1472.48 | 9069.60 |
| 4 | 2019-06SZ 地块 | 商住用地 | 61,692.08 | 1472.48 | 9084.04 |
| 5 | 2021-05SZ 地块 | 商住用地 | 45,594.97 | 1563.36 | 7128.14 |
| 合计 | - | - | 203,875.55 | - | 30,857.20 |

（2）项目预期收益

结合近年国内土地市场走势及未来不确定性，经模型测算与政策分析，谨慎确定本项目地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划于 2026 年、2027 年完成出让，以当前时点

2026 年 5 月 22 日测算，不设增长率，则预计出让总收入为 30,857.20 万元。

**表 1-15 土地出让收入测算表**

单位：万元

| 序号 | 地块编号 | 土地面积（平方米） | 预计出让时间 | 评估当前时点出让单价（元/㎡） | 评估预计出让单价（元/㎡） | 评估预计出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022-04SF 地块 | 6,800.65 | 2026 年 | 2004.87 | 2004.87 | 1363.44 |
| 2 | 闽台园区地块 | 28,193.80 | 2026 年 | 1493.94 | 1493.94 | 4211.98 |
| 3 | 2019-07SZ 地块 | 61,594.05 | 2026 年 | 1472.48 | 1472.48 | 9069.60 |
| 4 | 2019-06SZ 地块 | 61,692.08 | 2027 年 | 1472.48 | 1472.48 | 9084.04 |
| 5 | 2021-05SZ 地块 | 45,594.97 | 2027 年 | 1563.36 | 1563.36 | 7128.14 |
| 合计 | | 203,875.55 | | —— | —— | 30,857.20 |

**4.土地出让成本预测**

（1）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综（2004）49 号）文件规定:农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。团风县为 13 等，费用标准为 25 元/平方米。

（3）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行

进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计。

（4）农田水利建设基金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计。

（5）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政

部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（6）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**表1-16 计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 1518.19 | 2376.24 | 3894.43 |
| 1.农业土地开发资金 | 按照出让土地面积的每平方米25元的15%计提 | 36.22 | 40.23 | 76.45 |
| 2.农田水利建设资金 | 每一项都按照土地出让净收益10%计提 | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |
| 3.教育资金 | | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |
| 4.廉租住房保障资金 | | 493.99 | 778.67 | 1,272.66 |
| 二、其他政策性成本 | | 659.03 | 729.54 | 1388.57 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收入的2%计提 | 292.90 | 324.24 | 617.14 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的2.5%计提 | 366.13 | 405.30 | 771.43 |
| 合计 | - | | | 5,283.00 |

**（三）税费及附加税估算**

1.根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

2.根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**（四）项目财务费用预测**

本项目拟申请专项债券13,400.00万元，其中，2025年已发行6,000.00万元，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，发行票面利率为1.50%；2026年拟申请7,400.00万元，发行年限为1年，期限为2026年5月-2027年5月，发行利率参考“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，1年期债券利率为1.50%，

本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.75%。本项目专项债券还本付息表如下：

**表 1-17 项目还本付息情况表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0.00 | 6,000.00 | 0.00 | 6,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 6,000.00 | 7,400.00 | 6,000.00 | 7,400.00 | 90.00 | 6,090.00 |
| 2027 年 | 7,400.00 | 0.00 | 7,400.00 | 0.00 | 129.50 | 7,529.50 |
| 合计 | | 13,400.00 | 13,400.00 | | 219.50 | 13,619.50 |

## （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**表 1-18 项目现金流预测表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 合计（万元） | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 现金流入总额 | 49,794.25 | 10,649.15 | 22,803.42 | 16,341.68 |
| 1.1 | 项目资本金投入 | 5,537.05 | 4,649.15 | 758.40 | 129.50 |
| 1.2 | 专项债券投入 | 13,400.00 | 6,000.00 | 7,400.00 | - |
| 1.3 | 土地出让收入 | 30,857.20 | - | 14,645.02 | 16,212.18 |
| 二 | 现金流出总额 | 37,620.05 | 10,649.15 | 16,335.62 | 10,635.28 |
| 2.1 | 基本预备费 | 1,223.64 | 1,223.64 | | |
| 2.2 | 其他支出 | 43.51 | 43.51 | | |
| 2.3 | 土地收储成本 | 17,437.00 | 9,376.00 | 8,061.00 | |
| 2.4 | 偿还债券本息 | 13,619.50 | | 6,090.00 | 7,529.50 |
| 2.5 | 债券发行费用 | 13.40 | 6.00 | 7.40 | - |
| 2.6 | 土地出让中需缴纳的税费 | 5,283.00 | - | 2,177.22 | 3,105.78 |
| 2.6.1 | 土地出让业务费 | 617.14 | - | 292.90 | 324.24 |
| 2.6.2 | 农业土地开发费 | 76.45 | - | 36.22 | 40.23 |
| 2.6.3 | 国有土地收益基金 | 771.43 | - | 366.13 | 405.30 |
| 2.6.4 | 廉租住房资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 2.6.5 | 农田水利建设资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 2.6.6 | 教育资金 | 1,272.66 | - | 493.99 | 778.67 |
| 三 | 净现金流量 | - | - | - | |
| 3.1 | 当年净现金流量 | 12,174.20 | - | 6,467.80 | 5,706.40 |
| 3.2 | 累计盈余资金 | | - | 6,467.80 | 12,174.20 |

## （六）项目资金平衡情况

经过上述测算，可得出项目融资平衡情况表如下：

**表 1-19 项目融资平衡情况表**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 30,857.20 |
| 扣除提留政策 | | 5,283.00 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 25,574.20 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 219.50 |
| | 各年应付本金 | 13,400.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 13,619.50 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.88 |

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**表 1-20 压力测试表**

| 资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析） | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 净收益变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.77 | 1.82 | 1.86 | 1.91 | 1.95 | 2.00 | 2.04 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.76 | 1.80 | 1.85 | 1.89 | 1.94 | 1.98 | 2.03 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.60 | 1.69 | 1.78 | 1.88 | 1.97 | 2.07 | 2.16 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 2.06 | 2.01 | 1.96 | 1.91 | 1.86 | 1.81 | 1.76 |
| 债券本息资金覆盖率 | 2.23 | 2.10 | 1.99 | 1.89 | 1.80 | 1.72 | 1.65 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 2.21 | 2.09 | 1.98 | 1.88 | 1.79 | 1.71 | 1.63 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.88，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“团风县2025年第一批存量闲置土地储备项目”的信用等级为AAA。

六、法律意见

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕

155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地储备前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事

土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确团风县土地收购储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险及控制措施

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市

场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险及控制措施

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（五）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。团风县积极响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）加强土地资产管理，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。

按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于土地储备的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房

地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目完成土地收储及重新组织出让后，可产生土地出让收益，具备明确的收益性。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土

地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合团风县国土空间规划，本项目用地属于国有建设用地，符合团风县国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目待土地储备价款落实后，即可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，团风县即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目资金来源于财政安排资金和发行土地储备专项债务资金。项目总投资18,937.05万元，其中财政安排资金5,537.05万元，占比为29.24%，土地储备专项债务资金13,400.00万元，占比为70.76%。

本项目目前尚未开展市场化融资，也暂无相关计划。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为30,857.20万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为25,574.20万元，累计支付债券本息13619.50万元，项目本息覆盖倍数为1.88。

**5.债券资金需求合理性分析**

本项目总投资18,937.05万元，其中：财政安排资金5,537.05万元，占比为29.24%，土地储备专项债务资金13,400.00万元，占比为70.76%，专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资70.76%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

# 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

编审机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

# 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】09号

我们接受委托，对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目概述

### （一）实施单位

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 武汉市东西湖区土地储备交易中心 |
| 法定代表人/负责人： | 吴小中 |
| 注册资本： | 30.1万元 |
| 统一社会信用代码： | 124201127414035523 |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 业务范围： | 为保护与合理利用土地提供储备、交易、咨询服务。组织编制全区土地储备专项规划、全区土地储备年度计划、三年滚动计划、土地供应年度计划协助做好全区土地资产经营运行情况监测土地一级开发的组织实施和管理土地储备资金的筹措、管理、运作土地有形市场建设和国有建设用地使用权出让、转让、租赁等。 |
| 行业主管部门： | 武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局 |
| 建设单位名称 | 武汉市东西湖区土地储备交易中心 |

## （二）项目基本信息

### 1.项目建设地点与内容

建设地点：柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目。

建设内容：本次建设内容是对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。主要包括土地征收和土地开发建设两部分内容。其中土地征收是指对地块进行征收、对地上建筑进行拆迁等工作，土地开发建设是指通路、通电、给水、排水、通讯、通热、通气及相关渣土运移等“七通一平”工作。

### 2.项目建设期

项目收储期约12个月，前期收储阶段完成项目实施的相关政府审批、整体征收、场地平整等工作。本项目计算期为2025年11月—2029年10月，土地储备期不超过三年，宗地预计于2028年10月前完成供地，具体详见《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕54号）。

### 3.项目投资估算具体情况

财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地供地收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金，本项目资本金共计18,291.92万元，已到位资本金15,173.42万元，在途资本金602.25万元，主要用于项目土地收储。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 15,173.42 | 602.25 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 |
| 1.1 | 财政安排资金 | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 15,173.42 | 602.25 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | - | - | - | - |
| 1.4 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金 | 10,000.00 | 53,000.00 | | | |
| 2.1 | 专项债券资金 | 10,000.00 | 53,000.00 | | | |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 3 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 合计 | | 25,173.42 | 53,602.25 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 |

### 4.项目资本金来源及到位情况

财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地供地收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金，本项目资本金共计18,291.92万元，已到位资本金15,173.42万元，在途资本金602.25万元，主要用于项目土地收储。

### 5.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 10,000.00 | 10,000.00 | 3 | 1.68% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026年 | 53,000.00 | 0 | 3 | 1.68% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 合计 | 63,000.00 | - | - | - | - | - |

### 6.项目单位市场化融资情况

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 二、资金平衡测算说明

### （一）项目预期收益

### 1.项目土地供地收入预测

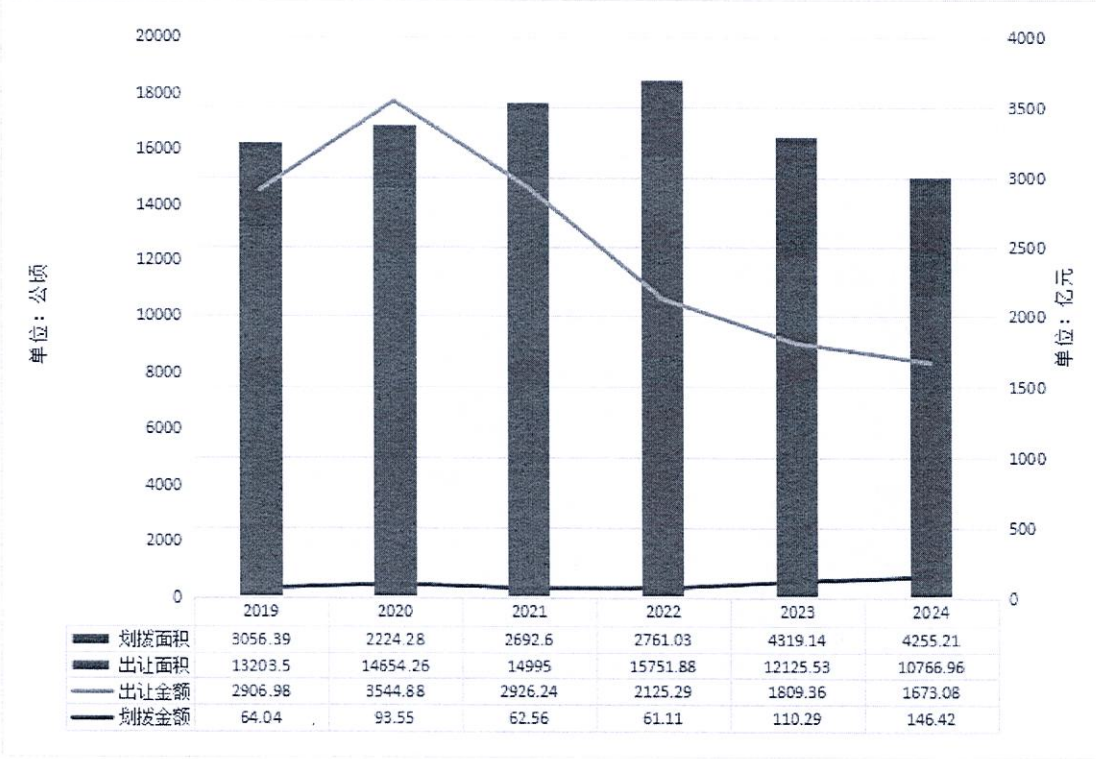
（1）项目用地规划条件

本地块收储后，根据初步规划方案，本项目拟以划拨方式供应教育用地建设武汉网络安全大学。建设规模和主要建设内容为：项目总建筑面积291,826平方米，其中，地上建筑面积254,026平方米，地

下建筑面积37,800平方米。主要建设12项用房173,450平方米（含教室14,750平方米、实习实验用房40,150平方米、图书馆18,100平方米、室内体育馆13,700平方米、校行政办公用房4,000平方米、院系及教师办公用房6,550平方米、师生活动用房2,000平方米、会堂3,000平方米、学生宿舍52,500平方米、食堂6,500平方米、教师公寓25,00平方米、后勤及配套用房9,700平方米）、架空层41,416平方米、连廊4,160平方米、创新创业大楼35,000平方米、地下室37,800平方米等，配套建设室外工程及给排水、变配电、消防、暖通、弱电智能化等创业大楼35,000平方米、地下室37,800平方米等，配套建设室外工程及给排水、变配电、消防、暖通、弱电智能化等。

（2）湖北省土地供应市场状况

根据中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布湖北省2019-2024年供地结果数据（不含协议出让、租赁等供地方式以及划拨金额为0的宗地）。2019-2024年总供地面积100,805.78公顷，其中出让土地面积81,497.13公顷，占比80.85%，划拨土地面积19,308.65公顷，占比19.15%；总成交金额15,523.80亿元，其中出让土地成交金额14,985.83亿元，占比96.53%，划拨土地成交金额537.97亿元，占比3.47%。




| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 划拨面积 | 3056.39 | 2224.28 | 2692.6 | 2761.03 | 4319.14 | 4255.21 |
| 出让面积 | 13203.5 | 14654.26 | 14995 | 15751.88 | 12125.53 | 10766.96 |
| 出让金额 | 2906.98 | 3544.88 | 2926.24 | 2125.29 | 1809.36 | 1673.08 |
| 划拨金额 | 64.04 | 93.55 | 62.56 | 61.11 | 110.29 | 146.42 |

**图 5-1湖北省 2019-2024 年土地供应面积、金额统计图**

从 2019 到 2024 年，湖北省供地面积和成交金额总体均呈现出“先升后降”的趋势，具备以下特征：

土地有偿使用供应以市场化出让为主导。无论从面积还是金额看，出让土地均占据主导地位，说明湖北省土地资源有偿配置中，市场化出让是核心方式，而划拨土地更多服务于公共事业、基础设施等特定非盈利性用途。

出让与划拨的“量价不同步”。供地面积峰值出现在 2022 年（18,512.91 公顷），但出让金额峰值却在 2020 年（3,544.88 亿元），表明土地供应规模与市场价值的变化节奏存在差异，价格波动可能先于供应规模调整，前期为支撑经济复苏和项目落地，新增供地规模扩大；后期为避免过度供地导致资源浪费，转而控制新增供应，重点消化存量土地，同时配合市场降温趋势适度收缩。

有偿划拨土地规模后期回升。划拨面积在 2023-2024 年显著高于

2019-2021 年，与地方政府加大公共服务投入有关，如保障性住房、交通基础设施、教育医疗等公共事业用地需求增加，推动有偿划拨供地规模扩大。

各地市州 2019-2024 年供地结果数据（不含协议出让、租赁等供地方式以及划拨金额为 0 的宗地）汇总如下：

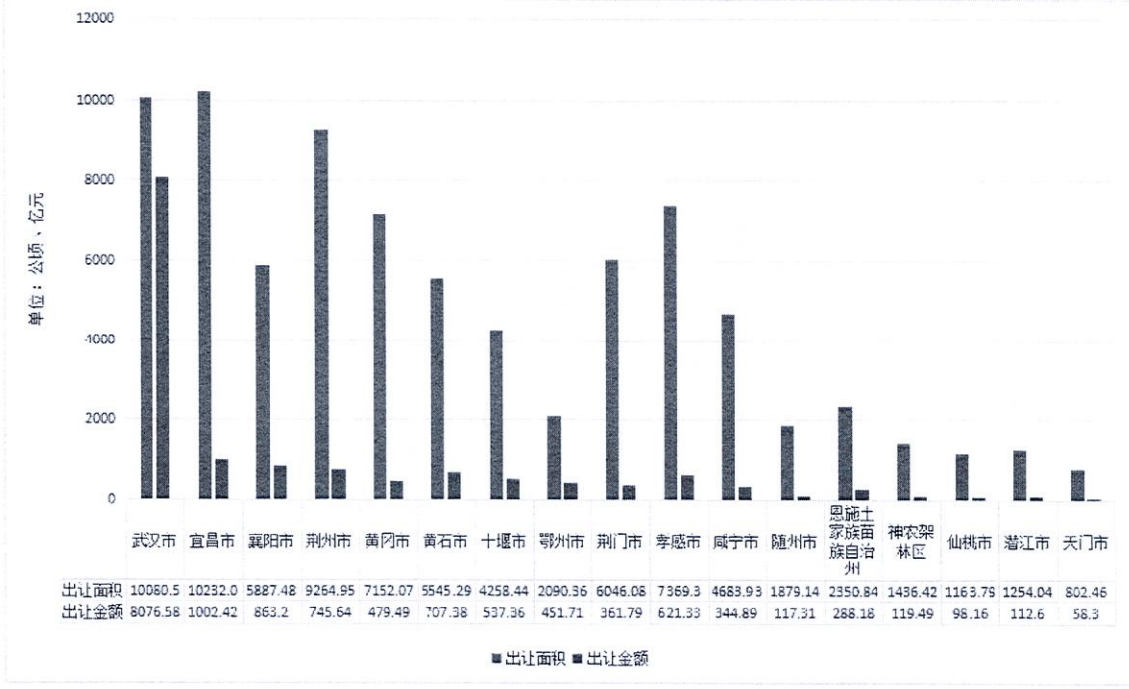



图 5-2湖北省各地市州土地出让面积、金额统计图

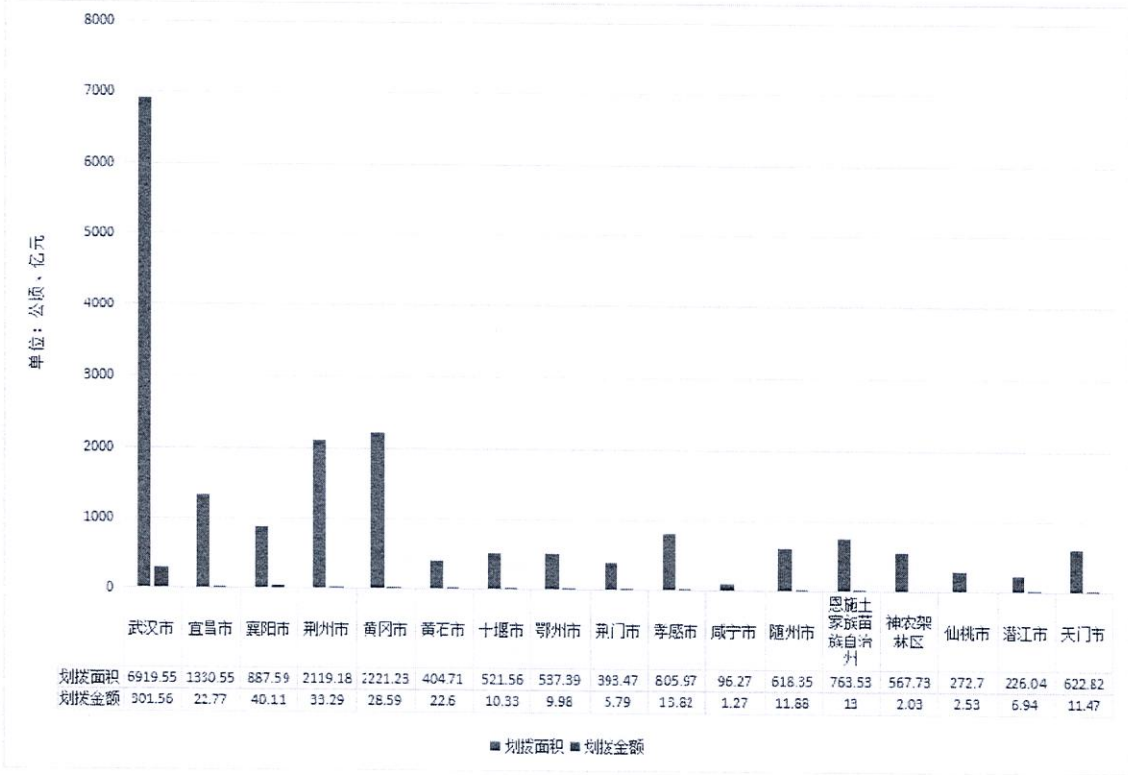



图 5-3湖北省各地市州土地划拨面积、金额统计图

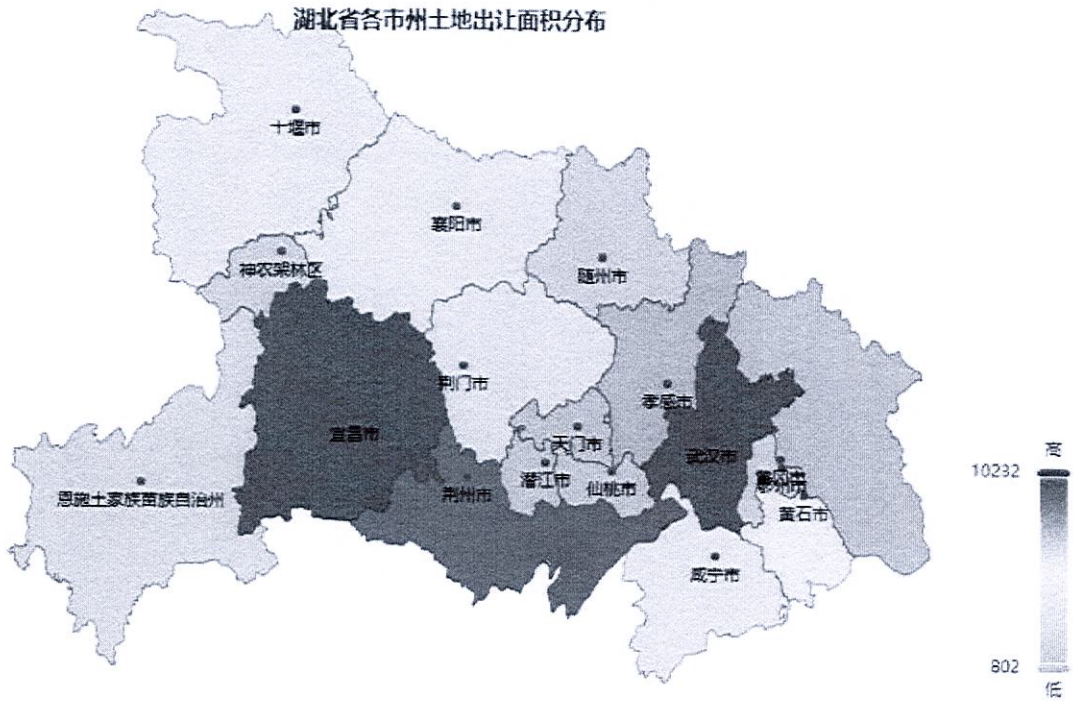



图 5-4湖北省各地市州土地出让面积分布

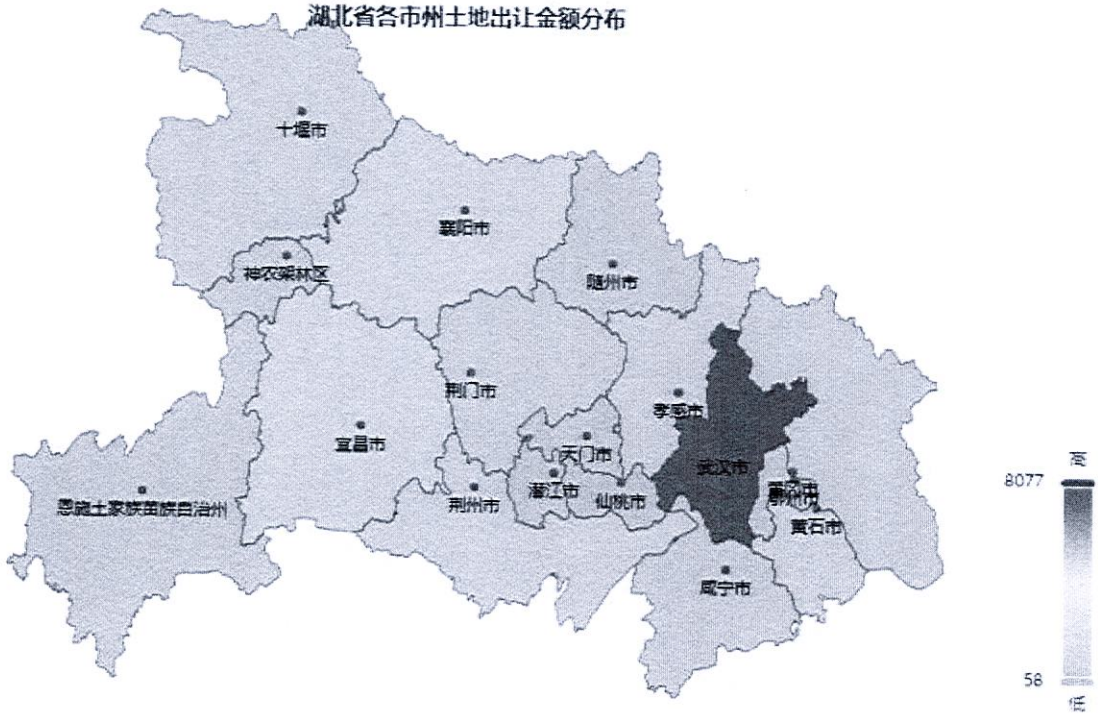



图 5-5湖北省各地市州土地出让金额分布

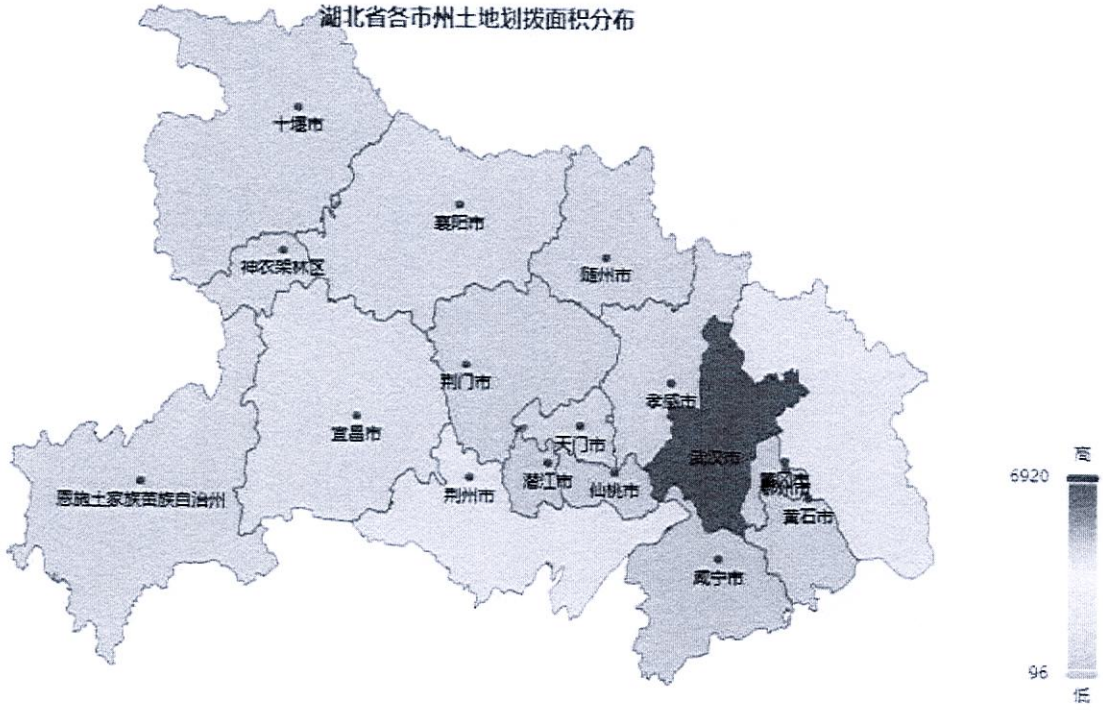



图 5-6湖北省各地市州土地划拨面积分布

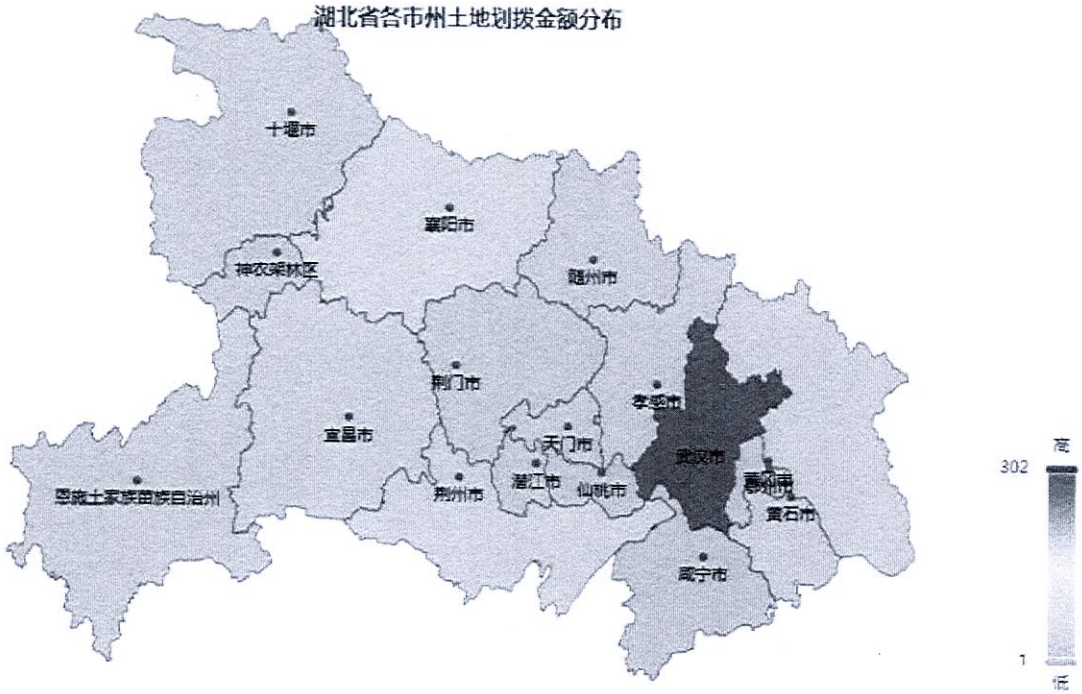



图 5-7湖北省各地市州土地划拨金额分布

结合供地规模、功能导向及价值分布，湖北省地市州可划分为核心增长极、区域支点城市、中小城市及生态型区域三大类型。以下选取典型城市深入解析：

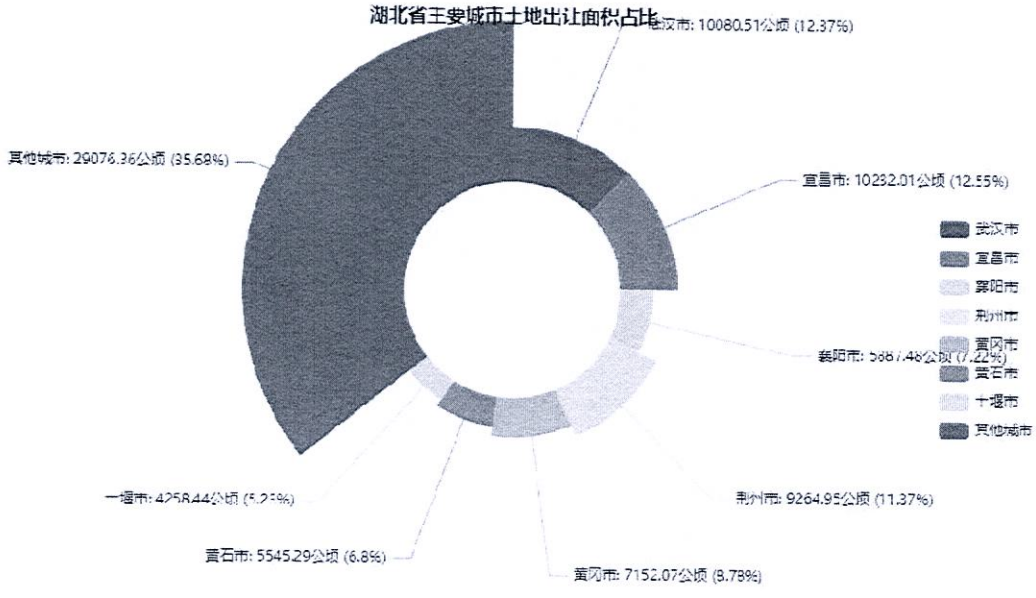



图 5-8湖北省主要城市土地出让面积占比

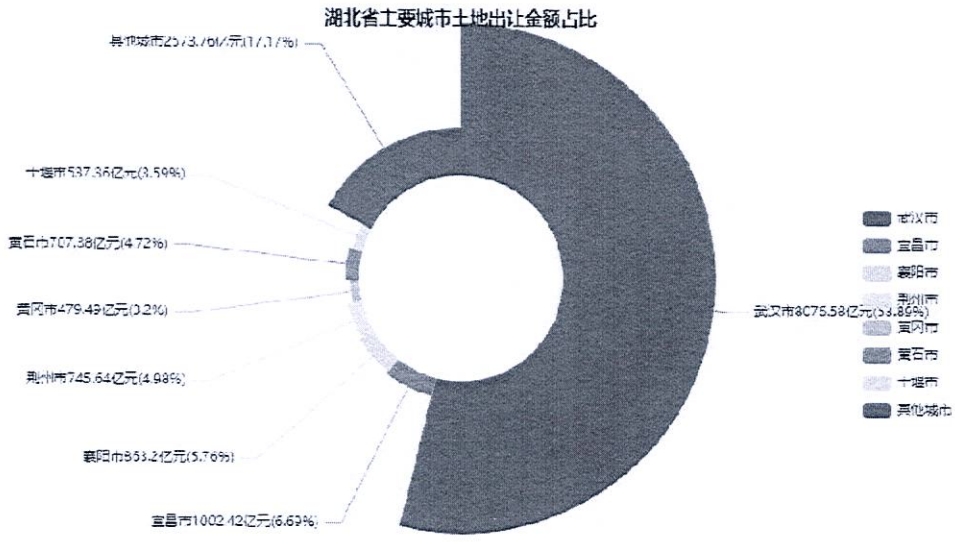



图 5-9湖北省主要城市土地出让金额占比

A 核心增长极：武汉——全省价值制高点，市场化与公共服务双轮驱动

作为全省唯一的超大城市，武汉的供地数据呈现“规模适度、价值极致”的特征，是土地资源配置的核心枢纽。

①出让端：商住用地主导价值，单位面积溢价显著

出让面积 10,080.51 公顷，占全省 12.4%，但出让金额 8,076.58 亿元，占全省 53.9%，单位面积出让价达 534 万元/亩，是全省平均水平（123 万元/亩）的 4.3 倍。

住宅用地面积 3,860.50 公顷（占自身出让面积 38.3%），金额却达 6,482.63 亿元（占 80.3%），单位面积价值 1,119 万元/亩，是工业用地（36 万元/亩）的 31 倍，凸显人口聚集与居住需求对土地价值的强拉动。

商业服务业用地金额 1,246.74 亿元（占 15.4%），与住宅用地共同构成“高价值用地集群”，反映武汉作为消费中心和总部经济聚集地的功能属性。

②划拨端：公共基建“强投入”，支撑城市扩张

划拨面积6,919.55公顷（占全省35.8%），金额301.56亿元（占全省56.1%），其中交通运输用地4,186.19公顷（占自身划拨面积60.5%），对应地铁、环线等重大交通工程；公服一类用地851.81公顷（12.3%），涵盖教育、医疗等民生设施，体现“以公共投资夯实城市骨架”的逻辑。

B区域支点城市：宜昌、襄阳——产业与人口双承载，功能各有侧重

这类城市供地规模大（出让面积均超5,000公顷），是区域经济的“发动机”，但因产业定位不同，供地结构差异显著。

①宜昌：工业用地“规模为王”，产业导向鲜明

出让面积10,232.01公顷，工业用地6,458.59公顷（占63.1%），规模居全省首位，且工业用地面积是住宅用地（1,666.13公顷）的3.9倍，凸显“产业立市”策略。工业用地金额153.01亿元（占自身出让金额15.3%），单位面积价值16万元/亩，仅为住宅用地（220万元/亩）的7.2%，反映“以低成本土地吸引制造业落地”的逻辑，支撑新能源、装备制造等支柱产业。

②襄阳：住宅与工业“均衡发力”，区域人口吸引力强

出让面积5,887.48公顷，工业用地3,473.64公顷（占59.0%），但住宅用地金额652.76亿元（占75.6%），远超宜昌（550.31亿元，54.9%）。住宅用地单位面积价值278万元/亩，是宜昌的1.26倍，说明襄阳作为“襄十随神”城市群核心，对周边人口的聚集效应更显著。

C中小城市及生态型区域：黄冈、荆州、荆门、孝感、鄂州、神农架——功能聚焦，公共投资与特色导向并存

这类城市供地规模中等或偏小，供地逻辑以“服务区域需求、发挥比较优势”为主。

①黄冈：公共投资先行，商住用地后发潜力显著

作为大别山片区中心城市，黄冈供地呈现“划拨强基础、出让补短板”的特征：

划拨面积2,221.23公顷（全省第三），交通运输用地1,114.32公顷（占50.1%）、公服一类用地553.93公顷（24.9%），合计占比75%，对应高铁新城、县域路网等基建项目，以公共投资破解交通瓶颈。

出让面积7,152.07公顷，工业用地4,859.19公顷（67.9%）、住宅用地1,398.55公顷（19.6%），金额以住宅用地309.94亿元（64.6%）为主，单位面积价值148万元/亩，虽仅为武汉的13.2%，但2024年以来成交活跃度提升30%，体现交通改善后的后发优势。

②荆州：工业与交通“双规模”，枢纽属性突出

出让面积9,264.95公顷（全省第三），工业用地6,692.00公顷（占72.2%），规模全省第一；划拨用地中交通运输用地1,551.74公顷（占自身划拨面积73.2%），远超同类城市，体现其作为“江汉平原交通枢纽”的定位，通过交通基建扩大工业腹地，承接长江经济带产业转移。

③荆门、孝感：工业主导“量大利薄”，承接产业转移

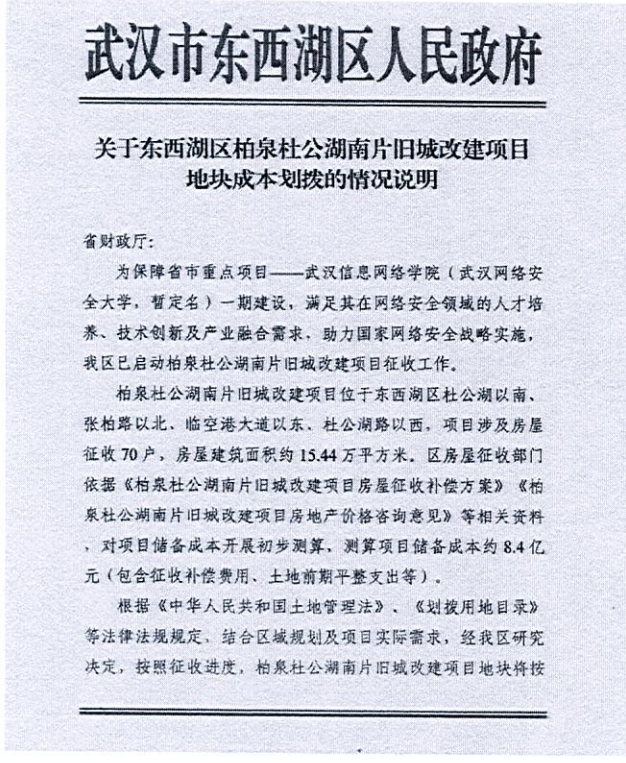
两地工业用地占比均超60%（荆门61.2%、孝感66.9%），但单位面积价值仅11万元/亩、15万元/亩，远低于区域支点城市，以土地规模换取劳动密集型产业落地，是全省产业布局的“腹地”。

④鄂州、咸宁、神农架：特色功能导向

鄂州依托武汉新城和鄂州机场，划拨交通用地占比45.4%，出让交通用地166.06公顷，聚焦临空经济。咸宁公服一类用地占比7.4%，全省最高，依托生态资源布局康养设施。神农架水域及水利设施用地占划拨面积57.9%，以生态保护为核心，供地规模全省最小。

（3）项目土地有偿划拨价格的确定

武汉网络安全大学是武汉市人民政府主办的公立普通本科高校，已纳入《湖北省“十四五”高等学校设置规划》，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》明确划拨用地供应需遵循“公益导向、成本补偿”原则，《划拨用地目录》（自然资源部令第 16 号）强调，符合划拨条件的用地需经政府批准，且供应价格应体现土地取得成本，禁止无偿划拨的滥用，针对政府储备土地、公益性项目等适用成本价供应原则。本宗地拟储备后供应用作建设武汉网络安全大学，武汉网络安全大学是武汉市人民政府主办的公立普通本科高校，已纳入《湖北省“十四五”高等学校设置规划》，土地收储后拟**按收储成本价格进行有偿划拨**，武汉市东西湖区人民政府关于东西湖区柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块成本划拨的情况说明中，已明确该项目储备成本约 8.4 亿，将按储备成本划拨方式供应。根据项目总投资明细具体核算储备成本为 81,291.92 万元，则土地划拨收入为 81,291.92 万元。



武汉市东西湖区人民政府

关于东西湖区柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块成本划拨的情况说明

省财政厅：

为保障省市重点项目——武汉信息网络学院（武汉网络安全大学，暂定名）一期建设，满足其在网络安全领域的人才培养、技术创新及产业融合需求，助力国家网络安全战略实施，我区已启动柏泉杜公湖南片旧城改建项目征收工作。

柏泉杜公湖南片旧城改建项目位于东西湖区杜公湖以南、张柏路以北、临空港大道以东、杜公湖路以西，项目涉及房屋征收 70 户，房屋建筑面积约 15.44 万平方米。区房屋征收部门依据《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿方案》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房地产价格咨询意见》等相关资料，对项目储备成本开展初步测算，测算项目储备成本约 8.4 亿元（包含征收补偿费用、土地前期平整支出等）。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《划拨用地目录》等法律法规规定，结合区域规划及项目实际需求，经我区研究决定，按照征收进度，柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块将按

**表 5-1　土地划拨收入测算表**

单位：万元

| 项目类别 | 债券存续期 | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | |
| 年度供应面积 | | | | 392322.09 | | **392322.09** |
| 划拨土地单价（元/㎡） | | | | 2072.07 | | |
| 年度土地收入合计 | | | | 81,291.92 | | **81,291.92** |

## （二）土地供应成本预测

（1）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，东西湖区土地级别为四等，土地出让金用于农业土地开发的比例，应按出让土地面积的每平方米 90 元的 15%计。本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，农业土地开发资金取 0。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当

中的较大值进行计提。本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，廉租住房保障资金取0。

（3）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文件《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，农田水利建设资金取0。

（4）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，教育资金取0。

（5）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提，本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，国有土地收益基金取0。

（6）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出，本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，土地出让业务费取0。

本项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，无需缴纳各项财政计提资金，故成本计提为0。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**表5-2 土地供应成本估算表（计提土地出让相关政策费用）**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2025年月 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.农业土地开发资金 | 2.5% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.廉租房建设资金计提 | 2.5% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.水利建设资金计提 | 2.5% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.教育资金计提 | 2.5% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 二、其他政策性成本 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.土地出让业务费 | 90 元/㎡的 15% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.国有土地收益金 | 2% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## （三）税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容包括房屋征收、房屋拆迁补偿、附着物清理、场地平整及土地整理等前期基础性工作，不涉及土地出让、经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）及《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），增值税征收对象为在中华人民共和国境内销售货物、提供加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产的单位和个人。土地储备项目属于政府性非经营性土地征收与储备活动，不属于上述应税行为范围，因此不征收增值税。

根据《财政部 国家税务总局关于印发〈增值税附加税费征收管理办法〉的通知》及地方税收征管政策，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等附加税费以实际缴纳的增值税为计税依据。由于本项目实施过程中不产生增值税，应纳附加税费为零。

契税主要适用于土地、房产转移过程中由受让方缴纳的税费。本项目为政府主导的土地征收和储备活动，土地所有权仍归国家或集体所有，并未发生市场交易或转让行为，因此不涉及契税缴纳。

印花税主要征收合同、产权转移书据、营业账簿等。在本项目实施过程中，土地征收、补偿协议及相关文件均为政府行政行为性质，属于非经营性合同或协议，依照《印花税暂行条例》及相关地方执行办法，不征收印花税。

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

综上所述，本项目在实施过程中不涉及增值税、附加税、契税、印花税及耕地占用税，税费估算为零。

### （四）项目财务费用预测

本项目计划于2025年、2026年分两期发行3年期土地储备专项债券63,000.00万元，发行测算利率参照2025年11月27日财政部中国地方政府债券待偿期3年利率1.68%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计3,118.50万元。本项目专项债券还本付息表如下。

**表5-3 专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 10,000.00 | - | 10,000.00 | - | - |
| 2026年 | 10,000.00 | 53,000.00 | - | 63,000.00 | 602.25 | 602.25 |
| 2027年 | 63,000.00 | - | - | 63,000.00 | 1,039.50 | 1,039.50 |
| 2028年 | 63,000.00 | - | 10,000.00 | 53,000.00 | 1,039.50 | 11,039.50 |
| 2029年 | 53,000.00 | - | 53,000.00 | - | 437.25 | 53,437.25 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 66,118.50 |

### （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、土地有偿划拨收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**表5-4 项目现金流预测表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计（万元） | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **162,583.84** | **25,173.42** | **53,602.25** | **1,039.50** | **82,331.42** | **437.25** |
| 1.1 | 资本金流入 | 18,291.92 | 15,173.42 | 602.25 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 63,000.00 | 10,000.00 | 53,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 其他融资资金流入 | 0.00 | | | | | |
| 1.4 | 运营期现金流入 | 81,291.92 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 81,291.92 | 0.00 |
| **2** | **现金流出** | **144,291.92** | **23,496.13** | **55,279.54** | **1,039.50** | **11,039.50** | **53,437.25** |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 78,110.42 | 23,433.13 | 54,677.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 0.00 | | | | | 0.00 |
| | 运营成本 | 0.00 | | | | | |
| | 运营期税费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 63.00 | 63.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.4 | 债券还本付息 | 66,118.50 | 0.00 | 602.25 | 1,039.50 | 11,039.50 | 53,437.25 |
| | 债券付息 | 3,118.50 | 0.00 | 602.25 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 |
| | 债券还本 | 63,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 53,000.00 |
| 2.5 | 其他融资资金流出 | 0.00 | | | | | |
| **3** | **现金净流量** | **18,291.92** | **1,677.29** | **-1,677.29** | **-** | **71,291.92** | **-53,000.00** |
| **4** | **累计现金结存** | | **1,677.29** | **-0.00** | **-0.00** | **71,291.92** | **18,291.92** |
| **5** | **偿债资金** | **81,291.92** | | | | **81,291.92** | **0.00** |
| **6** | **累计偿债资金** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **81,291.92** | **0.00** |
| **7** | **本息覆盖倍数** | **1.23** | | | | | |

## （六）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为土地有偿划拨收入。项目预期收入合计 81,291.92 万元，预计用于资金平衡相关收益为 81,291.92 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

**表 5-5 项目经济指标**

| （一） | 总投资 | 万元 | 81,291.92 | 100.00% |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 征收成本 | 万元 | 78,110.42 | 96.09% |
| 3 | 财务费用（计算期 3 年） | 万元 | 3,118.50 | 3.84% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 债券发行费 | 万元 | 63 | 0.08% |
| （二） | **资金来源** | 万元 | **81,291.92** | |
| 1 | 自有资金 | 万元 | 18,291.92 | 23.00% |
| 2 | 专项借款 | 万元 | 63,000.00 | 90.41% |
| （三） | **还本付息** | 万元 | **66,118.50** | |
| （四） | **项目计算期** | 年 | **6** | |
| （五） | **土地供应收入** | 万元 | **81,291.92** | |
| （六） | **财政计提专项费用** | 万元 | **0.00** | |
| （七） | **土地有偿划拨净收入** | 万元 | **81,291.92** | （五）-（六） |
| （八） | **本息保障倍数** | - | **1.23** | （七）/（三） |

**表 5-6 项目平衡情况**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地供地收入 | | 81,291.92 |
| 扣除提留政策 | | 0 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 81,291.92 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 3,118.50 |
| | 各年应付本金 | 63,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 66,118.50 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.23 |

## （七）压力测试

考虑到项目收入、成本、债券利率等因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**表 5-7 压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.11 | 1.17 | 1.23 | 1.29 | 1.35 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.23 | 1.23 | 1.23 | 1.23 | 1.23 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计

预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.23，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

### （八）资金稳定性

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，结合柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目，对项目申请新增债券资金情况分析。项目专项债券到期时，在2029年偿还当年到期的债券本息后，将仍有18,291.92万元的累计现金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二零二六年五月二十五日

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　武汉市汉阳区百灵路2号(铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1

此件与原件再次复印无效

登记机关

武汉市汉阳区行政审批局

2023 年 2 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0017735

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：武汉市汉阳区百灵路2号（铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

# 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三　年　三　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券
# 新增土地储备项目（一）
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

**武星辉咨字[2026]0085号**

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

# 目 录

**一、资金平衡测算说明 ..... 2**
**二、项目资金平衡测算 ..... 2**
（一）基本情况 ..... 2
（二）项目概况 ..... 3
（三）收益预测 ..... 3
（四）风险分析 ..... 10
**三、结论 ..... 11**
附表：收入估算表 ..... 12
附表：成本费用估算表 ..... 13
附表：债券还本付息表 ..... 14
附表：专项债券资金测算平衡表 ..... 15

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券
# 新增土地储备项目（一）
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

**武星辉咨字[2026]0085号**

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）。项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月二十六日

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券

# 新增土地储备项目（一）

# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

土地出让收入。

### （二）债券年利率

本项目拟于2026年发行专项债券7600.00万元，期限3年，按年付息、到期一次性还本，债券发行利率按2026年3月27日中国债券信息网公布的相同期限的中国地方政府债券5日平均收益率1.63%，再上浮25BP，即为1.88%。符合专项债券发行现状。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目收益对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一） 基本情况

**项目名称：**大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）

**项目建设单位：**大冶市土地收购储备中心

**本项目主要建设内容为：**进行2宗地块的收购工作，土地面积约为36591.24平方米。具体地块信息如下：地块一：位于纬四路南侧、经六路西侧，地处大冶市尹家湖片区重点发展地带，收储面积1.8109公顷。地块二：位于纬四路南侧、高铁大道西侧，地处大冶市熊家洲片区重点发展区域，收储面积1.8482公顷。两宗地块合计收储面积36591.24平方米（约3.6591公顷），规划用途均为商业、住宅用地。项目通过对上述存量土地的收回收购，盘活土地资产，优化土地资源

配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。

**（二） 项目概况**

根据本项目实施方案，总投资为 10125 万元。其中：收储费用 9112 万元，前期费用 121.16 万元，预备费 455.60 万元，建设期利息 428.64 万元；债券发行兑付费用 7.60 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

**资金筹措及使用计划表**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **10125.00** | **9696.36** | **142.88** | **142.88** | **142.88** |
| 1.1 | 收储收购费用 | 9112.00 | 9112.00 | | | |
| 1.2 | 前期费用 | 121.16 | 121.16 | | | |
| 1.3 | 预备费 | 455.60 | 455.60 | 0.00 | | |
| 1.4 | 建设期利息 | 428.64 | 0.00 | 142.88 | 142.88 | 142.88 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 7.60 | 7.60 | | | |

**（三） 收益预测**

**1.项目收入预测**

本项目建成后将产生土地出让收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）土地出让计划

①供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，大冶市 2025 年度国有建设用地供应计划已于 2025 年 8 月编制，2026 年度国有建设用地供应计划暂未编制。本项目地块未纳入大冶市国有建设用地供应计划。

本项目 2 个地块，土地面积共计 3.6591 公顷，结合收储情况及市场预期，土地出让计划如下。

**土地出让计划表**

单位：公顷

| 地块名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|
| 纬四路南侧、经六 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.8109 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 路西侧地块 | | | | |
| 纬四路南侧、高铁大道西侧地块 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.8482 |
| 年度出让面积合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.6591 |

②出让面积

经核实，本项目可出让土地面积 36591.24 平方米，无需扣除市政建设用地面积。

**项目规划用地条件**

| 地块名称 | 规划用途 | 规划容积率 | 土地面积（平方米） | 商住比 |
|---|---|---|---|---|
| 纬四路南侧、经六路西侧地块 | 商住用地 | 2.2 | 18109.11 | 5:95 |
| 纬四路南侧、高铁大道西侧地块 | | 2.2 | 18482.13 | 5:95 |
| 合计 | | —— | 36591.24 | —— |

（2）项目预期收益

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于收储的国有土地使用权出让收入，本项目收入归属部门为大冶市自然资源和规划局土地收购储备中心，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

1）项目收入来源

本项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

①政策与市场背景分析

a.宏观政策环境：中央持续发力，土地收储政策加速落地

2025 年 3 月，自然资源部、财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），明确发挥专项债券稳经济、促发展作用，实行专款专用、封闭管理。同年国务院将新增专项债

限额提升至 4.4 万亿元，其中 5000 亿元专项用于土地收储和收购存量商品房。截至 2025 年 9 月，全国超 4500 宗地块拟使用专项债资金收储，政策推进力度显著加大，为本项目提供了坚实政策依据。

b.区域经济：大冶经济稳健增长，支撑土地市场。

2025 年湖北省实现生产总值 62660.90 亿元，同比增长 5.5%，高于全国 0.5 个百分点。大冶市全域地区生产总值增长 7.5%，有望突破千亿大关，全国百强排名进位至第 53 位；完成一般公共预算收入 77.1 亿元，增长 13.8%，主要经济指标增速均高于全省平均水平。长城汽车大冶分公司实现首年量产，劲牌公司销量逆势增长 10%，新兴产业蓬勃发展，经济韧性为区域土地市场提供了良好宏观环境。

c.市场态势：湖北楼市持续回稳，大冶量稳价平。

2025 年湖北省新建商品房销售面积同比增长 6.2%，连续 13 个月保持正增长，增速位居中部第一；黄石市商品住房成交面积同比增长 7.9%。大冶市商品住房均价约 4897 元/㎡，全年价格波动幅度在 5%以内，市场稳定性较好。近期周边土地成交活跃，2025 年 12 月高铁大道西侧一宗 5.01 公顷住宅用地以 13550 万元成交（地面价约 2703 元/㎡），与本项目位置相近、用途相同，市场接受度良好。

2）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

①地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2026 年 3 月~2023 年 3 月成交信息进行统计如下。

**项目周边地块的出让价格**

| 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 用途 | 土地面积（平方米） | 成交价（万元） | 成交时间 | 来源网站 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖北三鑫金铜股份有限公司商务用地 | 奥体大道以北、经四路以东、奥创路以西地块 | 商服 | 20205.77 | 5759 | 2023.12.21 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteac9b713-202c-47bd-af5f-85388822340b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 2 | 黄石市创瀚投资有限公司商住用地 | 经四路以北、纵三路以西、规划支路以南、规划十路以东地块 | 商住 | 29537.99 | 9425 | 2024.12.11 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2ed0aa7d-1166-444b-baca-5bf22db90160&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 3 | 黄石市创誉投资有限公司商务用地 | 经四路以南、纵三路以西、规划支路以北、规划十路以东 A-01 地块 | 商服 | 12167.63 | 3938 | 2024.12.11 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd789cc7c-0c88-4152-a7f4-4908462c2ccd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 4 | 黄石大桥房地产开发有限公司居住用地 | 园博大道以西经四路以东规划三路以北地块 | 住宅 | 41391.46 | 11389 | 2025.9.22 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght017609d0-811f-42f4-a627-fb1f0efe8524&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 5 | 黄石大桥房地产开发有限公司居住用地 | 经四路以东体育南路以南地块 | 住宅 | 26393.18 | 7470 | 2025.9.26 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte91b8b5d-7960-4512-81b1-d69e85522b3d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 6 | 湖北黄坪山生态开发有限公司商住项目 | 高铁大道西侧、罗家井路南侧、茁壮路东侧 | 商住 | 37966.03 | 10460 | 2026.2.12 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1de09eec-e488-44e4-a806-2fbdf3389874&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

根据上表，项目周边地块商住出让价格在 2751.53-3236.45 元/平方米之间，均价约 2935.72 元/㎡。

②项目土地出让价格评估及预测

2023 年大冶市公示地价体系建设成果由大冶市人民政府 2024 年 9 月 5 日公布，颁布之日起实施。

基准地价内涵

地价覆盖范围：为根据《大冶市国土空间总体规划（2021-2035）年》和“三

区三线”划定成果以及土地开发利用现状确定的土地定级范围。

土地权利类型：国有出让土地使用权。

使用年期：居住用地 70 年；工矿用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育等公共管理与公共服务用地 50 年；商业服务业用地 40 年。

评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

商业服务业用地、居住用地和公共管理与公共服务用地一类土地开发程度设定为六通一平（“通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯”和“场地平整”）；工矿用地和公共管理与公共服务用地二类土地开发程度设定为五通一平（“通路、通电、通上水、通下水、通讯”和“场地平整”）。

设定容积率：根据大冶市中心城区范围内各用途用地的现状平均容积率和相关文件规定设定标准容积率。设定商业服务业用地容积率为 2.2，居住用地容积率为 2.0，工矿用地容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地一类容积率为 1.5，公共管理与公共服务用地二类容积率为 1.2。

土地价格类型：出让土地使用权价格。

**大冶市城区基准地价结果表**

单位：元/平方米

| 土地级别 | I | II | III | IV | V |
|---|---|---|---|---|---|
| 商业服务业用地 | 2415 | 1794 | 1273 | 915 | 705 |
| 居住用地 | 1518 | 1336 | 990 | 775 | 640 |
| 工矿用地 | 372 | 295 | 201 | 187 | / |
| 公共管理与公共服务用地一类 | 969 | 839 | 627 | 470 | 388 |
| 公共管理与公共服务用地二类 | 467 | 372 | 251 | 208 | 198 |

本次评估待估地块可采用基准地价修正法的剩余法。

最终得出土地当前时点供应价格如下表：

**当前时点新增土地供应价格**

单位：元/平方米、万元

| 名称 | 拟出让面积 | 拟供应用途 | 规划容积率 | 土地出让单价 | 土地总价 |
|---|---|---|---|---|---|
| 纬四路南侧、经六路西侧地块 | 18109.11 | 商服及住宅用地 | 2.2 | 3,141 | 5688 |
| 纬四路南侧、 | 18482.13 | 商服及住宅 | 2.2 | 3,141 | 5805 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 高铁大道西侧地块 | | 用地 | | | |
| 合计 | 36591.24 | _ | | | 11493 |

③预期地价情况（计划出让时点）

增长率假设及依据：以当前时点新增土地供应价格 3141 元/平方米为基准，考虑市场从深度调整中逐步企稳，假设 2026—2029 年地价年均恢复性增长率为 1.3%。推算 2029 年供应地价为 3141×(1+1.3%)^4≈3304.05 元/平方米。该增长率假设依据充分：一是政策支撑，2025 年中央明确“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，自然资源部、财政部联合发布自然资发〔2025〕45 号文，新增专项债限额提升至 4.4 万亿元，其中 5000 亿元专项用于土地收储，政策托底效应显著；二是经济支撑，2025 年大冶市全域地区生产总值增长 7.5%，有望突破千亿大关，全国百强排名进位至第 53 位，经济持续增长为土地价值平稳提升提供坚实基础；三是市场支撑，当前地价已反映区域价值，2025 年 12 月与本项目地块同区域的高铁大道西侧一宗住宅用地以地面价约 2703 元/㎡成交，市场呈现企稳信号，1.3%的年均增幅符合从当前价位稳健恢复的合理弹性空间。

CPI 分析增长率假设合理性：根据湖北省统计局数据，湖北省近三年居民消费价格指数（CPI）分别为：2023 年上涨 0.2%，2024 年上涨 0.4%，2025 年上涨 0.1%，三年累计通胀率约 0.7%，年均约 0.23%。土地作为稀缺性资产，其价格变动除反映一般物价水平外，还受区位价值、政策导向和市场预期影响。本项目假定的 1.3%年均增长率适度高于同期 CPI 涨幅，主要考虑到当前地价已较 2023—2025 年市场低位有所回升，随着稳楼市政策持续落地和经济稳步复苏，地价具备合理的恢复弹性。从资产保值角度，该增长率假设既能覆盖通胀影响，又符合土地市场企稳初期的稳健增长特征，与 CPI 走势不存在矛盾，假设具备合理性。推算该地块 2029 年供应地价 3304.05 元/平方米。

**2.项目成本支出预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提。

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述测算，本项目土地出让总收入为12089.93万元，扣除农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费及国有土地收益金等各项政策性提留共计1457.14万元后，项目土地出让净收益为10632.79万元。

（5）税费

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时

满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

（6）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

**3.项目债券资金测算平衡情况**

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 12089.93 万元，扣除运营成本 1457.14 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 10632.79 万元。以 7600 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.32。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

**（四） 风险分析**

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.19 | 1.26 | 1.32 | 1.39 | 1.46 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.33 | 1.33 | 1.32 | 1.32 | 1.32 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性

与风险抵抗能力。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

**附表：收入估算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2029 年 | 合计（万元） |
| --- | --- | --- |
| 年度出让面积（平方米） | 36591.24 | 36591.24 |
| 出让地块单价（元/平方米） | 3304.05 | 3304.05 |
| 年度出让收入合计（万元） | 12089.93 | 12089.93 |

**附表：成本费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 913.09 | 913.09 |
| 1.农业土地开发资金 | 15% | 6.35 | 6.35 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 土地出让收入×2.5%取高值计取。 | 906.74 | 906.74 |
| 二、其他政策性成本 | / | 544.05 | 544.05 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 241.80 | 241.80 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 302.25 | 302.25 |
| 合计 | / | 1457.14 | 1457.14 |

## 附表：债券还本付息表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2026 年** | | 7600 | — | 7600 | — | — |
| **2027 年** | 7600 | — | — | 7600 | 142.88 | 142.88 |
| **2028 年** | 7600 | — | — | 7600 | 142.88 | 142.88 |
| **2029 年** | 7600 | — | 7600 | 0 | 142.88 | 7742.88 |
| **合计** | — | 7600 | 7600 | — | 428.64 | 8028.64 |

**附表：专项债券资金测算平衡表**

单位：万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | | 12089.93 | 12089.93 |
| 2.经营活动现金流出 | | | | 1457.14 | 1457.14 |
| 经营活动现金净流量 | | | | **10632.79** | **10632.79** |
| 二、投资活动产生的现金 | 9688.76 | | | | 9688.76 |
| 购建固定资产支付的现金 | 9688.76 | | | | 9688.76 |
| 投资活动现金净流量 | **-9688.76** | | | | **-9688.76** |
| 三、融资活动产生的现金 | 9703.96 | 285.76 | 285.76 | 7885.76 | 18161.24 |
| 1.融资活动现金流入 | 9696.36 | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 10125 |
| 项目资本金 | 2096.36 | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 2525 |
| 专项债融资 | 7600 | | | | 7600 |
| 2.融资活动现金流出 | 7.6 | 142.88 | 142.88 | 7742.88 | 8036.24 |
| 支付利息 | | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 428.64 |
| 债券发行手续 | 7.6 | | | | 7.6 |
| 偿还本金 | | | | 7600 | 7600 |
| 融资活动现金净流量 | **9688.76** | | | **-7600** | **2088.76** |
| 四、本年现金净流量 | | | | **3032.79** | **3032.79** |
| 五、累计现金净流量 | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **3032.79** | |

统一社会信用代码

91420103077736438 8

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

# 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y049号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 5
（一） 项目收入预测 ..... 5
（二） 项目预期成本预测 ..... 23
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 26
（四） 项目财务费用预测 ..... 27
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 28
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 29
（七） 项目资金的稳定性 ..... 29
（八） 项目压力测试 ..... 30
四　、评价结论 ..... 31

# 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y049号**

黄石市土地储备中心：

我们接受委托，对黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 黄石市土地储备中心 |
| 地址 | 黄石市下陆区广州路22号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 根据《土地储备机构名录》（2020年版），黄石市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420200 |
| 项目主管部门 | 黄石市自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于湖北省黄石市。

### 3.项目建设内容和规模：

本次土地储备实施范围内包含黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢

片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）5 宗收购的土地。建设内容含土地收购、其他支出等。

**4.项目建设期**

本项目建设期 18 个月（2025 年 7 月-2026 年 12 月）。

**5.项目属性**

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，项目总投资成本为 52,014.33 万元，具体如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 47,061.31 | 3,761.31 | | 43,300.00 | | |
| 1 | 补偿价款 | 47,061.31 | 3,761.31 | | 43,300.00 | | |
| | 黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块） | 9,035.91 | 703.91 | | 8,332.00 | | |
| | 黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块） | 3,455.85 | 314.85 | | 3,141.00 | | |
| | 黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块） | 2,088.42 | 238.42 | | 1,850.00 | | |
| | 黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块） | 27,531.71 | 2,085.71 | | 25,446.00 | | |
| | 黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块） | 4,949.42 | 418.42 | | 4,531.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 520.61 | 520.61 | | - | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | - | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 470.61 | 470.61 | | - | | |
| 三 | 预备费 | 2,353.07 | 2,353.07 | | - | | |
| 四 | 静态总投资 | 49,934.99 | 6,634.99 | | 43,300.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 2,079.34 | 2,079.34 | | - | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 2,036.04 | 2,036.04 | | - | | |
| 2 | 债券发行费用 | 43.30 | 43.30 | | - | | |
| 六 | 项目投资合计 | 52,014.33 | 8,714.33 | | 43,300.00 | | |

### （二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中自有资金 8,714.33 万元，占比 16.75%，专项债 43,300.00 万元，占比 83.25%。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 6,678.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 8,714.33 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 6,678.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 8,714.33 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | - | - | - | - |
| 1.4 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 2 | 融资资金 | 43,300.00 | - | - | - | 43,300.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 43,300.00 | - | - | - | 43,300.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 3 | 其他资金 | - | - | - | - | - |
| 合计 | | 49,978.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 52,014.33 |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 43,300.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 43,300.00 | 0 | 3 | 1.5674 | 每年付息一次 | 第 3 年一次性偿还发行金额 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

按照国家及湖北省政策要求，黄石市政府、自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前仅有《市自然资源和城乡建设局市财政局关于印发黄石市城区2025年拟出让地块清单的通知》（黄资建函〔2025〕12号），暂无跨年度计划，本项目范围内地块初步估计在2029年完成出让工作。土地出让计划表如下：

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|
| 黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块） | | | 35,079.67平方米 | |
| 黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块） | | | 16,346.32平方米 | |
| 黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块） | | | 9,046.04平方米 | |
| 黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块） | | | | 89,920.34平方米 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块） | | | | 21,437.75 平方米 |
| 年度出让面积合计 | | | 60,472.03 平方米 | 111,358.09 平方米 |

**3. 项目预期收益**

（1）项目所在地市场分析

1）城市资源情况

①城市地理位置

黄石市位于湖北省东南部，地处长江中游南岸，地跨东经114°31'至115°30'，北纬29°30'至30°15'之间，东北临长江，与黄冈市（浠水县、蕲春县、武穴市）隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。总面积4583平方公里。

②城市自然资源

A.水资源

黄石市水资源总量42.43亿立方米，其中地下水资源量为8.05亿立方米。

B.土地资源

黄石市地处幕阜山地向长江冲积平原延伸的丘陵地带，具有土地类型多样、山多平地少、占用面积大的特点。从地形上看，有丘陵、平原、岗地和低山，以丘陵为主，占总面积47.88%，其余依次为平原、低山、岗地。

C.矿产资源

黄石市境内的大冶市矿产资源丰富。已发现的有金属、非金属、能源和水气矿产4大类计64种，黑色金属有铁、锰，有色金属

有铜、钨、钼、锌、铅、钴，贵重金属有金、银，稀散元素矿产有锗、镓、铊、铟、硒、碲等；非金属矿有磷、硫、含钾岩石、石灰石、重晶石、方解石、天青石、膨润土、石膏、硅灰石等 39 种；燃料矿有煤炭，其中硅灰石质量居世界第二。具有品种全、矿产配套程度高，主要矿产相对集中，交通方便，易采易选，共（伴）生矿产可综合开发利用等特点。已列入储量表的矿产有 42 种，其中铜、钴、钨、钼、金、银、锶、铼、硅灰石、透辉石、泥灰岩、熔结凝灰岩、饰面大理岩等 14 种矿产储量潜在经济价值达 4000 多亿元。主要矿产的储量公布十分集中，全市小型以上的铁、铜、金矿床共 190 多处。铜矿保有储量占全省的 91.8%，共有大型矿床 4 处，中型矿床 9 处，为大冶有色金属公司重要的供矿基地。金矿保有储量占全省的 88%。水泥用石灰岩矿床规模大、质量好、矿层厚度大，宜于露天开采，为发展水泥等建材行业奠定雄厚的基础；铁矿石保有储量虽只占全省储量的 23.7%，但产量居全省第二，共有大、中型铁矿床 6 处，是武汉钢铁公司铁矿石原料重要产地。截至 2017 年，黄石市已发现各类矿藏 79 种，铜矿保有储量占全省的 91.8%，银矿储量占湖北省的 50%，硅灰石储量高居世界第一，富铁矿、金矿、天青石、硅灰石资源储量均为全省第一。

D.植物资源

黄石地区在中国植被区划上属于亚热带常绿阔叶林区，而地带性植被类型则是亚热带常绿阔叶落叶混交林，实际上亚热带针叶林占一定优势。此外，还有亚热带竹林、灌丛、荒山草地及人为栽种的混合植被型（街道、公园绿化带）。

黄石市植被种类繁多，截至2023年1月，已知的主要植被种类有：裸子植物7科18属30多种，被子植物150多科300余属2000余种，蕨类植物有18科30多属60余种，还有藻类、菌类、地衣、苔藓等各类植物。被子植物占绝对优势，其中又以菊科、禾木科、豆科、十字花科、蔷薇科、葫芦科、苋科、毛茛科等植物品种为最多。

③城市人口情况

根据《2024年黄石市统计公报》，2024年年末黄石全市常住人口243.53万人，城镇人口168.38万人，城镇化率69.14%。近些年黄石常住人口保持稳定，中心城区集聚效应明显，城镇人口稳中有进，城镇化率不断提升。

**黄石近年人口情况**

| 年度 | 常住人口（万人） | 城镇人口（万人） | 城镇化率 |
|---|---|---|---|
| 2020年 | 246.91 | 162.85 | 65.96% |
| 2021年 | 244.43 | 162.06 | 66.30% |
| 2022年 | 244.40 | 163.85 | 67.04% |
| 2023年 | 243.95 | 166.47 | 68.24% |
| 2024年 | 243.53 | 168.38 | 69.14% |

2）房地产政策情况

①国家房地产政策

2021年12月中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年12月中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等

重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2023 年 4 月中央政治局会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。

2023 年 10 月财政部《关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39 号）：规划建设保障性住房、在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设（以下统称“三项工作”），是缓解大城市住房矛盾、更好保障和改善民生，为实现全体人民共同富裕创造条件的迫切需要；是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动建立房地产发展新模式的重要举措；也是拉动投资消费，稳定宏观经济大盘的现实需要。

2023 年 11 月中央金融工作会议：促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

2024 年 4 月 30 日召开的中共中央政治局会议首次提及房地产市场的这一对关系，指出，要结合供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措

施，而后517中央“史诗级”重磅新政，明确提出了取消房贷利率下限，降低首付、政府回收商品房等具体举措，从新房去库存、二手房流转、减少土地增量等多方面加速库存消化。

2024年7月21日，新华社授权发布《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》。《决定》提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求；支持城乡居民多样化改善性住房需求；充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准；改革房地产开发融资方式和商品房预售制度；完善房地产税收制度。

2024年7月30日，中共中央政治局会议强调，要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

2024年9月24日，中国人民银行、国家金融监管总局发布《关于延长部分房地产金融政策期限的通知》，将《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日；将《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日。发布《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷

款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

2024年9月26日，中共中央召开政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

2024年9月27日，中国人民银行发布《关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》，提出对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

2024年9月29日，中国人民银行发布公告完善商业性个人住房贷款利率定价机制，提出：固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款；浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

2024年11月14日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，财政部税务总局住房和城乡建设部印发《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号），进一步加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求。

2025年3月5日，第十四届全国人民代表大会第三次会议召

开，国务院总理李强向大会作政府工作报告。政府工作报告指出：持续用力推动房地产市场止跌回稳；稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击；适时降准降息，保持流动性充裕；优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展；有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

2025 年 6 月 27 日，国务院常务会召开，会议指出：构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

2025 年 11 月 10 日，中央经济工作会议在北京举行。会议明确提出：着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。

2026 年 3 月 5 日，政府工作报告指出：着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全舒适

绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

综上所述，近几年国家房地产政策在优化个人住房贷款、解除或优化限制性政策、支持房地产市场发展、深化住房制度改革以及推动房地产市场止跌回稳等方面进行全面调整。这些政策的实施旨在促进房地产市场的平稳健康发展，满足人民群众的住房需求，深入构建房地产发展新模式，有序推动“好房子”建设。

②湖北省房地产政策

2024 年 5 月 22 日，省住房和城乡建设厅联合省财政厅、省自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局等部门印发《湖北省关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从供需两端综合施策，构建房地产发展新模式，促进湖北省房地产市场平稳健康发展。

2025 年 5 月，湖北省出台《加快构建房地产发展新模式行动方案》，指出：坚持供需两端发力，在城市存量更新提质与增量小区开发中探索构建房地产发展新模式，加快构建可持续的城市更新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展，推动新时期城市的内涵式发展，为支点建设作出新的更大贡献。

2025 年 10 月 29 日，湖北省住建厅印发《关于进一步优化住房公积金使用政策促进房地产市场平稳运行的通知》。《通知》明确提高贷款额度、调整贷款期限、拓宽住房公积金应用场景、取消异地

购房提取限制、支持使用住房公积金直付租金5项新政，以满足居民刚性和多样化改善性住房需求。

③黄石市房地产政策

2024年8月6日黄石市住房和城市更新局等11部门联合出台《黄石市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》），按照“因城施策”原则，《实施意见》共分20条，围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四方面制定保障措施。该《实施意见》试行期为1年，旨在加快构建黄石市房地产发展新模式。

《实施意见》明确，通过“一项一策”保交房、满足项目合理融资需求、适量收购存量商品房用作保障性住房、鼓励采购存量商品房用作征收安置房等举措，扎实推进“保交房”。通过探索危旧房合作化改造模式、给予危旧房改造项目土地规划政策支持、多渠道资金支持危旧房改造等方式，创新模式“改危房”。通过降低购房成本、给予“以旧换新”优惠补贴、拓宽“以旧换新”覆盖面、加大公积金支持力度、给予住房租赁贷款支持、给予收购二手房补贴、积极探索“带押过户”等办法，优惠鼓励“换新房”。以坚持以需定供、提升住宅品质、优化计容规则、完善配套建设、优化审批服务、构建发展新模式等为突破，优化供应“住好房”。

2025年11月，黄石市住房和城市更新局印发《关于延长购房优惠补贴等政策执行期限的通知》，明确将去年出台的《黄石市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《意见》）执行期限延长至2026年7月24日，以更好满足黄石市居

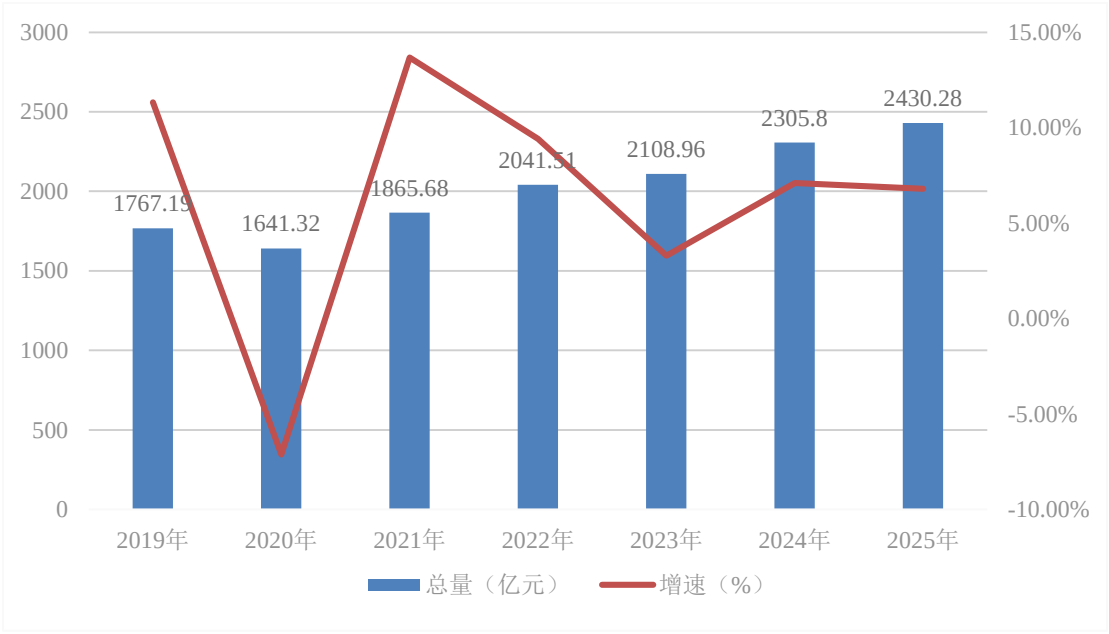
民刚性和多样化改善性住房需求。

3）经济发展情况

①产业整体情况

近年来，黄石经济运行稳健向好，主要经济指标增速保持在全省第一方阵。2025 年，黄石全市地区生产总值 2430.28 亿元，比上年增长 6.8%；分产业看，第一产业增加值 148.81 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 1129.22 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1152.25 亿元，增长 5.3%。工业经济稳中求进，运行质效持续改善。2025 年黄石全市规模以上工业总产值迈上 3000 亿元新台阶，达到 3009.08 亿元，比上年增长 12.7%；规模以上工业增加值比上年增长 12.9%。重点行业支撑作用强劲，增加值总量排名前五的行业对全市规模以上工业增加值增长的贡献率达 97.4%。其中，有色金属、计算机通信电子业、汽车行业增加值分别增长 11.6%、19.0%、386.7%。财政收入实现稳步增长，金融市场运行稳健。2025 年，黄石全市地方一般公共预算收入 213.49 亿元，比上年增长 12.3%。截至 2025 年 12 月末，黄石全市金融机构本外币存款余额 3175.93 亿元，同比增长 9.1%，资金供给保障充足；本外币贷款余额 2886.27 亿元，同比增长 11.3%，信贷支持实体经济力度持续加大，为全市经济发展注入强劲动力。居民收入保持稳步增长，就业形势平稳向好。2025 年，全市全体居民人均可支配收入 42534 元，比上年增长 5.3%。整体而言，2025 年黄石全市经济顶住多重压力，保持“稳”的基础、“进”的态势，高质量发展取得新成效，转型升级步伐坚实，实现了“十四五”规划的圆满收官，为“十五五”良好开局奠定了坚实基

础。




**2018—2025 年黄石市 GDP 总量及增速情况图**

②产业升级发展

产业增速领跑：2025 年，黄石市实现地区生产总值 2430.28 亿元，同比增长 6.8%，高于全省平均水平 1.3 个百分点。工业经济保持稳中有进、量质齐升的良好态势，全市规模以上工业企业完成总产值 3009.08 亿元，同比增长 12.7%。全市规上工业增加值同比增长 12.9%，高于全省 6.0 个百分点，增速排名全省第 2 位。全市工业投资同比增长 25.3%，增速高于全省 18.7 个百分点，排名全省第 2 位。全市工业技改投资同比增长 20.0%，增速高于全省 22.9 个百分点，排名全省第 4 位。

产业倍增提质：黄石坚持产业发展倍增提质，充分发挥黄石产业基础优势，坚持高端化、智能化、绿色化、融合化发展方向，推动科技创新和产业创新深度融合，因地制宜发展新质生产力，产业

能级实现新跨越。一是产业综合实力显著提升。成功入选全国先进制造业百强城市，建成全国最大的保健酒基地，第二大的特钢生产基地，第三大的PCB产业集聚区，重要的铜精深加工基地。入选全省百强企业9家、百强制造业企业14家，数量均居全省第2位，高新技术产业增加值占GDP比重达25%，居全省第2位，成功突破全球最薄锂电铜箔、最纯阴极铜、最细玻璃纤维纱、最高效制冷压缩机等一批首发首创技术产品。二是集群强链水平显著提升。确立“1133”先进制造业产业集群，深入实施产业链供应链“双链长制”，有色金属产值突破1000亿元，特钢产值达500亿元，全省80%的有色工业、30%的钢铁工业集中在黄石；光电子信息产业产值年均增速超30%，长城汽车带动形成了比较完整的新能源与智能网联汽车产业链条；智能机器人、人工智能、氢能等未来产业破题起步，大冶湖高新区成功获批全省首批未来产业先导区。三是转型升级成效显著提升。坚持绿色低碳发展方向，大力实施制造焕新、百企技改工程，全市建成国家级绿色工厂23家、省级45家，2021—2024年单位GDP能耗累计下降14.8%，提前一年完成“十四五”目标。加速推动数实融合，成功获批国家中小企业数字化转型城市试点、国家“千兆城市”，数字经济核心产业增加值占GDP比重居全省第2位。

4）土地市场情况

2025年黄石市通过挂牌出让方式供应21宗土地，总面积72.19公顷，总金额230328万元，主要分布在黄石港区、下陆区、西塞山区等区域，其中黄石港区和下陆区各6宗（各占28.6%），西塞山区及黄石市西塞山区共4宗（占19.0%），河口临港产业新区1宗（占

4.8%)。其中黄石市茗廷置业有限责任公司为最大受让方（受让 10 宗地块），单块地块平均面积 3.44 公顷、平均金额 10968 万元，单块最大面积 8.73 公顷、最大金额 31783 万元，单块最小面积 0.36 公顷、最小金额 1360 万元。

（2）项目土地出让价格评估及预测

1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

待估地块为普通商品住房用地、零售商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故本次土地地价估算可采用市场比较法，即综合考虑区域内同类型的地块成交案例及地块所在区域标定地价情况。

根据中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了黄石市近三年内土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与待估地块用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较

实例如下表所示：

**项目周边近期普通商品住房用地成交案例**

| 地块编号 | 土地使用权人 | 位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 供地方式 | 容积率 | 出让年限 | 成交价格（万元） | 楼面地价（元/㎡） | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG（2023）13 号 | 黄石市城轩置业有限公司 | 黄石市下陆区杭州西路以北，B8 路以西 | 25262.97 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 挂牌出让 | 2.5 | 70 | 13,264.00 | 2,100.15 | 2023 年 12 月 21 日 |
| 420202002004GB00108 | 黄石市城拓置业有限公司 | 西塞山区枣子山以南、花园路以北。 | 25449.06 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 挂牌出让 | 2.5 | 70 | 11,491.00 | 1,806.12 | 2023 年 12 月 5 日 |
| 420202003001GB00550 | 黄石城市更新产业发展集团有限公司 | 磁湖路以南，枫叶山路以东。 | 27615.81 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 挂牌出让 | 2.5 | 70 | 15,203.00 | 2,202.07 | 2023 年 12 月 5 日 |
| WG（2024）26 号 | 黄石市元岚置业有限责任公司 | 下陆区蜂烈山（一期）地块 | 93512.53 | 普通商品住房用地(二类) | 挂牌出让 | 2 | 70 | 29,559.00 | 1,580.49 | 2024 年 12 月 24 日 |
| 420204004015GB00307 | 黄石市锃卓置业有限责任公司 | 黄石市下陆区磁湖路以西 | 87266.84 | 住宅 | 挂牌出让 | 1.000<并且≤1.200 | 70 | 31,783.00 | 3,035.04 | 2025 年 6 月 13 日 |
| WG(2025)33 号 | 黄石市茗廷置业有限责任公司 | 下陆区广州路以北青鱼路以西（中茵 A-1）地块 | 42578.11 | 住宅 | 挂牌 | 1.000<并且≤2.000 | 70 | 19,947.00 | 2,342.40 | 2025 年 12 月 12 日 |

（数据来源：中国土地市场网）

**项目周边近期用地成交案例**

| 地块编号 | 土地使用权人 | 位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 供地方式 | 容积率 | 出让年限 | 成交价格（万元） | 楼面地价（元/㎡） | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 420202003002GB01482 | 黄石城发园区运营管理有限公司 | 苏州路以北，凤凰山庄小区以西，武黄城际铁路以东。 | 17601.79 | 商务金融用地 | 挂牌出让 | 1 | 40 | 5,360.00 | 3,045.14 | 2023 年 12 月 5 日 |

| 地块编号 | 土地使用权人 | 位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 供地方式 | 容积率 | 出让年限 | 成交价格（万元） | 楼面地价（元/㎡） | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG（2023）14 号 | 黄石城更新产业发展集团有限公司 | 下陆区桂林北路以北、磁湖路以东 | 19902.39 | 零售商业用地 | 挂牌出让 | 0.7 | 40 | 5,971.00 | 4,285.91 | 2023 年 12 月 21 日 |
| WG（2023）20 号 | 黄石东楚地产集团有限公司 | 西塞山区沿湖路以西、黄石大道以南，新安路以北 | 8899.93 | 零售商业用地 | 挂牌出让 | 1.25 | 40 | 3,391.00 | 3,048.11 | 2023 年 12 月 20 日 |
| 420202001009GB00536 | 黄石市众邦基业开发建设有限公司 | 公园路以北，市军分区以东 | 15374.18 | 商务金融用地 | 挂牌出让 | 2 | 40 | 7,957.00 | 2,587.78 | 2024 年 10 月 24 日 |
| WG（2024）24 号 | 黄石城发园区运营管理有限公司 | 下陆区广州路以南青鱼路以西（粮库） | 93963.18 | 零售商业用地 | 挂牌出让 | 1.5 | 40 | 31,008.00 | 2,200.01 | 2024 年 12 月 24 日 |
| WG（2024）1 号 | 黄石市美尔雅科技创新有限公司 | 西塞山区颐阳路以南美尔雅花园以东 | 1708.00 | 商务金融用地 | 挂牌出让 | 1.1 | 40 | 523.00 | 2,783.69 | 2024 年 4 月 17 日 |
| WG(2025)35 号 | 黄石市茗廷置业有限责任公司 | 下陆区大畈路以东惠州路以北 | 15429.76 | 零售商业用地 | 挂牌出让 | 1.5 | 40 | 5,103.00 | 2,204.83 | 2025 年 12 月 12 日 |

（数据来源：中国土地市场网）

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：普通商品住房用地楼面地价 1,842.30 元/建筑平方米，零售商业用地楼面地价 2,749.37 元/建筑平方米。根据黄石地价指数，近 5 年（即 2019—2024 年）黄石住宅地价季度平均增长率为 0.51%，

商服季度平均增长率为0.08%，但遵循谨慎性原则，本项目暂不对土地使用权价格设置增幅。最终得出各地块当前时点供应价格如下表：

**当前时点土地供应价格**

| 宗地编号 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 楼面地价（元/平方米） | 土地出让单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|
| 420204003003GB01390 | 35079.67 | 城镇住宅-普商品住房用地 | 2.6 | 1842.3 | 319.33 |
| 420204003003GB01389 | 16346.32 | 零售商业用地 | 1.2 | 2749.37 | 219.95 |
| 420204003002GB01475 | 9046.04 | 零售商业用地 | 1.2 | 2749.37 | 219.95 |
| 420204003003GB01386 | 89920.34 | 城镇住宅-普商品住房用地 | 2.5 | 1842.3 | 307.05 |
| 420204003003GB01387 | 21437.75 | 零售商业用地 | 1.2 | 2749.37 | 219.95 |

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期DG-8 地块) | | | | | |
| 土地出让面积（平方米） | | | 35,079.67 | | 35,079.67 |
| 规划建筑面积（平方米） | | | 91,207.14 | | 91,207.14 |
| 出让地块单价 | | | | | |
| 楼面地价（元/平方米） | | | 1,842.30 | | |
| 土地单价（万元/亩） | | | 319.33 | | |
| 地块出让收入 | | | 16,803.09 | | 16,803.09 |
| 黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7 地块) | | | | | |
| 土地出让面积（平方米） | | | 16,346.32 | | 16,346.32 |
| 规划建筑面积（平方米） | | | 19,615.58 | | 19,615.58 |
| 出让地块单价 | | | | | |
| 楼面地价（元/平方米） | | | 2,749.37 | | |
| 土地单价（万元/亩） | | | 219.95 | | |
| 地块出让收入 | | | 5,393.05 | | 5,393.05 |
| 黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期 DG-12 地块) | | | | | |
| 土地出让面积（平方米） | | | 9,046.04 | | 9,046.04 |
| 规划建筑面积（平方米） | | | 10,855.25 | | 10,855.25 |
| 出让地块单价 | | | | | |
| 楼面地价（元/平方米） | | | 2,749.37 | | |
| 土地单价（万元/亩） | | | 219.95 | | |
| 地块出让收入 | | | 2,984.51 | | 2,984.51 |
| 黄石市基旺斯房地产有限公司地块(东钢片区一期 DG-5 地块) | | | | | |

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地出让面积（平方米） | | | | 89,920.34 | 89,920.34 |
| 规划建筑面积（平方米） | | | | 224,800.85 | 224,800.85 |
| 出让地块单价 | | | | | |
| 楼面地价（元/平方米） | | | | 1,842.30 | |
| 土地单价（万元/亩） | | | | 307.05 | |
| 地块出让收入 | | | | 41,415.06 | 41,415.06 |
| 黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期 DG-4 地块) | | | | | |
| 土地出让面积（平方米） | | | | 21,437.75 | 21,437.75 |
| 规划建筑面积（平方米） | | | | 25,725.30 | 25,725.30 |
| 出让地块单价 | | | | | |
| 楼面地价（元/平方米） | | | | 2,749.37 | |
| 土地单价（万元/亩） | | | | 219.95 | |
| 地块出让收入 | | | | 7,072.84 | 7,072.84 |
| 年度出让收入合计 | | | 25,180.65 | 48,487.90 | 73,668.55 |

**（二）项目预期成本预测**

土地出让成本主要为项目政府财政计提专项费用，其中包含土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”，具体测算如下：

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）国有土地收益基金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收

入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计提。其中各地块土地出让净收益测算如下：

黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期DG-8地块)土地出让收入金额16803.09-黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期DG-8地块)土地出让成本金额9035.91=黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期DG-8地块)土地出让净收益金额7767.18

黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块)土地出让收入金额5393.05-黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块)土地出让成本金额3455.85=黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块)土地出让净收益金额1937.20

黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块)土地出让收入金额2984.51-黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块)土地出让成本金额2088.42=黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块)土地出让净收益金额896.09

黄石市基旺斯房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-5地块)土地出让收入金额41415.06-黄石市基旺斯房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-5地块)土地出让成本金额27531.71=黄石市基旺斯房地产

有限公司地块(东钢片区一期 DG-5 地块)土地出让净收益金额 13883.35

黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期 DG-4 地块)土地出让收入金额 7072.84-黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期 DG-4 地块)土地出让成本金额 4949.42=黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期 DG-4 地块)土地出让净收益金额 2123.42

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | - | - | 3,267.81 | 4,836.23 | 8,104.05 |
| 1.农业土地开发资金 | 按出让土地面积的每平方米 65 元的 15%计提 | - | - | 87.67 | 34.20 | 121.88 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 每项费用按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 30%计提 | - | - | 3,180.14 | 4,802.03 | 7,982.17 |
| 二、其他政策性成本 | | - | - | 841.53 | 1,532.33 | 2,373.86 |
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收益的 2%计提 | - | - | 212.01 | 320.14 | 532.14 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的 2.5%计提 | - | - | 629.52 | 1,212.20 | 1,841.71 |
| 合计 | | - | - | 4,109.34 | 6,368.57 | 10,477.91 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

### （四）项目财务费用预测

本项目计划发行3年期专项债券43,300.00万元，其中：拟于2026年发行43,300.00万元。发行测算利率参照2026年4月3日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.3174%上浮25个BP，暂按发行利率1.5674%进行测算，每年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

经计算，项目专项债券财务费用合计2,036.04万元。还本付息合计45,336.04万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 43,300.00 | - | 43,300.00 | - | - |
| 2027年 | 43,300.00 | - | - | 43,300.00 | 678.68 | 678.68 |
| 2028年 | 43,300.00 | - | - | 43,300.00 | 678.68 | 678.68 |
| 2029年 | 43,300.00 | - | 43,300.00 | - | 678.68 | 43,978.68 |
| 合计 | | 43,300.00 | 43,300.00 | | 2,036.04 | 45,336.04 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | - | - | 25,180.65 | 48,487.90 | 73,668.55 |
| 2.经营活动现金流出 | - | - | 4,109.34 | 6,368.57 | 10,477.91 |
| 经营活动现金净流量 | - | - | 21,071.31 | 42,119.33 | 63,190.64 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 49,934.99 | - | - | - | 49,934.99 |
| 投资活动现金净流量 | -49,934.99 | - | - | - | -49,934.99 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 49,978.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 52,014.33 |
| 项目资本金 | 6,678.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 8,714.33 |
| 专项债融资 | 43,300.00 | - | - | - | 43,300.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 43.30 | 678.68 | 678.68 | 43,978.68 | 45,379.34 |
| 支付利息 | - | 678.68 | 678.68 | 678.68 | 2,036.04 |
| 债券发行手续 | 43.30 | - | - | - | 43.30 |
| 偿还本金 | - | - | - | 43,300.00 | 43,300.00 |
| 融资活动现金净流量 | 49,934.99 | - | - | -43,300.00 | 6,634.99 |
| 四、本年现金净流量 | - | - | 21,071.31 | -1,180.67 | 19,890.64 |
| 五、累计现金净流量 | - | - | 21,071.31 | 19,890.64 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.39 | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 73,668.55 万元，扣除政府提留 10,477.91 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 63,190.64 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 | 63,190.64 | 45,336.04 | 43,300.00 | 1.39 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 63,190.64 万元，且在 2029 年债券本金全部付清后仍有 19,890.64 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.40 | 1.40 | 1.39 | 1.39 | 1.39 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为63,190.64万元，对债券的本息覆盖倍数1.39倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有19,890.64万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 武钢北湖片区开发项目
# 土地储备项目
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二○二六年四月

# 目　录

一、项目概况.....1
（一）区域基本情况.....1
1、武汉市概况.....1
2、青山区概况.....1
（二）项目实施单位.....2
（三）项目基本情况.....4
二、评估要素.....5
（一）资金充足性.....5
（二）　资金稳定性.....10
三、资金平衡测算说明.....11
（一）收入来源.....11
（二）债券年利率.....11
（三）收入覆盖债券本息.....11
四、项目资金平衡测算.....11
（一）土地出让计划.....11
（二）项目简介及资金平衡测算.....11
（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算.....17
五、风险分析.....19
六、结论.....19

# 武钢北湖片区开发项目
# 土地储备项目
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

鄂龙华咨字【2026】第 035 号

我们接受委托，对武钢北湖片区开发项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，我们认为这些预测为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。



湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年四月

# 武钢北湖片区开发项目

# 土地储备项目

# 地方政府专项债券

# 收入与融资资金平衡财务评估报告

## 一、项目概况

### （一）区域基本情况

#### 1、武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

**表 1-1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.37 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 51,821.00 | 64,346.00 | 67,248.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,691.00 | 33,529.00 | 35,575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3,112.77 | 3,152.92 | 3,196.87 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,655.21 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,457.56 | 1,485.61 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1,219.67 | 1,224.71 | |
| 5.地方财政总支出 | 3,611.84 | 4,415.71 | 4,628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,122.21 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,489.63 | 1,934.71 | 2107.75 |
| 6.政府专项债务限额（万元） | 5,061.52 | 5,930.67 | 7,227.39 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 6.1 政府专项债务余额（万元） | 4,918.52 | 5,761.76 | 6,737.76 |

**2、青山区概况**

武汉市青山区财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表:

**表 1-2 武汉市青山区 2023-2025 年财政数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地区生产总值（亿元） | 1,034.89 | 1,050.00 | 1,106.70 |
| 一般公共预算总收入（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 64.79 | 69.66 | 74.74 |
| 一般公共预算总支出（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 64.79 | 63.88 | 64.35 |
| 政府性基金收入（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府性基金支出（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府专项债券限额（亿元） | 176.32 | 188.27 | 206.72 |
| 政府专项债券余额（亿元） | 171.19 | 184.59 | 202.53 |

**武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表**

单位：万元

| 级别 | 限额 | | | 余额 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 政府债务 | 一般债券 | 专项债券 | 政府债券 | 一般债券 | 专项债券 |
| 武汉市 | 80,710,592 | 21,403,921 | 59,306,671 | 78,063,649 | 20,446,089 | 57,617,560 |
| 武汉市本级 | 42,001,169 | 12,596,168 | 29,405,001 | 41,029,293 | 12,198,916 | 28,830,377 |
| 青山区 | 2,571,204 | 688,519 | 1,882,685 | 2,512,712 | 666,805 | 1,845,907 |

# 青山区政府债券余额分年限情况表

单位：人民币万元

| 期限 | 2024 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 28,900.00 |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | 9,299.00 |
| 4 年期 | |
| 5 年期 | 365,463.00 |
| 6 年期 | 320.00 |
| 7 年期 | 789,646.00 |
| 8 年期 | 320.00 |
| 9 年期 | 320.00 |
| 10 年期 | 148,639.00 |
| 11 年期 | 23,730.00 |
| 12 年期 | 23,730.00 |
| 13 年期 | 23,730.00 |
| 14 年期 | 23,730.00 |
| 15 年期 | 51,818.00 |
| 16 年期 | 18,230.00 |
| 17 年期 | 18,230.00 |
| 18 年期 | 18,230.00 |
| 19 年期 | 18,230.00 |
| 20 年期 | 212,842.00 |
| 21 年期 | 1,600.00 |
| 22 年期 | 1,600.00 |
| 23 年期 | 1,600.00 |
| 24 年期 | 1,600.00 |
| 25 年期 | 1,600.00 |
| 26 年期 | 1,600.00 |
| 27 年期 | 1,600.00 |
| 28 年期 | 1,600.00 |
| 29 年期 | 1,600.00 |
| 30 年期 | 56,100.00 |

| 期限 | 2024 年 |
| --- | --- |
| 合计 | 1,845,907.00 |

（二）项目实施单位

项目单位情况表

| 项目单位名称 | 武汉市青山区土地整理储备中心 |
| --- | --- |
| 地址 | 青山区工业二路 1 号青扬.新桥花园 5、6 号楼 1 层 |
| 单位性质 | 事业单位法人 |
| 统一社会信用代码 | 1242010769530312XT |
| 纳入名录管理情况 | 纳入土地储备名录管理 |
| 项目主管部门 | 武汉市青山区自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 承担有关委托项目的征地拆迁整理事务、负责区内土地整理储备项目的有关工作和其他有关土地整理储备事务。 |

（三）项目基本情况

1、项目建设地点与内容

（1）建设地点

地块位于青山区北湖片区。

（2）项目建设规模与内容

本次土地储备涉及青山区八吉府街工业岗村及武钢北湖片征收改造，共计征收面积 209.3741 公顷，具体如下：

青山区八吉府街工业岗村（简称“一湾一寨”），项目总面积 9.4477 公顷，现有人口共 365 户、810 人，房屋面积 46,996.23 平方米。

武钢北湖片总面积约 199.9264 公顷（2998.90 亩），总人口约 2583 人，房屋总套数 761 套，总面积 14.58 万方。

2、项目建设批复情况

审批文件情况表

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合作协议 | 2023 年 6 月 29 日 | | 湖北省人民政府中国宝武钢铁集团有限公司进一步深化战略合作协议 | |
| 建设用地批复 | 2009 年 6 月 18 日 | 湖北省国土资源厅 | 《湖北省国土资源厅关于批准武汉市 2008 年第 6 批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案的函》 | 鄂土资函〔2009〕667 号 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地储备计划批复** | 2025年9月1日 | 武汉市青山区人民政府 | 武汉市青山区人民政府关于2025年度土地储备计划的批复 | 青政〔2025〕18号 |
| **国有土地使用权收回货币补偿协议书** | | | 武汉市青山区土地整理储备中心与武钢集团有限公司签订的《国有土地使用权收回货币补偿协议书》 | |
| **房屋拆迁安置补偿方案** | 2025年11月4日 | | 《青山区(化工区)“一湾一寨”房屋拆迁安置补偿方案》 | |
| **征地补偿安置方案** | 2025年12月5日 | 武汉市人民政府 | 征地补偿安置方案(武征案青审[2025】第11号） | 武征案青审[2025】第11号 |
| **集体土地征收项目房屋拆迁安置补偿相关问题处理意见** | 2025年11月15日 | 青山区人民政府办公室 | 《关于青山区(化工区)集体土地征收项目房屋拆迁安置补偿相关问题处理意见》 | 武征案青审[2025]第11号 |

**3、项目建设期**

本项目建设期为5年。预计2025年开始，2029年结束。

## 二、评估要素

### （一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，地方政府专项债券存续期内还本付息资金充足，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.35。可满足项目地方政府专项债及自筹资本金还本付息的要求。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

**1、投资估算**

本项目总投资为184,993.51万元。

**项目总投资估算表1**

单位：万元

| 序号 | 成本项目 | 投资估算金额(一湾一寨） | 武钢北湖片 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一 | **征地和拆迁补偿支出** | **27,424.64** | **135,000.00** | **162,424.64** |
| 1 | 拆迁 | 23,284.49 | | |
| 1.1 | 住宅补偿金额 | 23,187.49 | | |
| 1.2 | 非住宅补偿金额 | 97.00 | | |

| 序号 | 成本项目 | 投资估算金额(一湾一寨) | 武钢北湖片 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 征地补偿款、青鱼苗及坟墓迁移费 | 4,140.16 | | |
| 2.1 | 工业港村土地补偿费用 | 4,081.41 | | |
| 2.2 | 青鱼苗及坟墓迁移费 | 58.75 | | |
| **二** | **项目经费及第三方服务费** | **1,371.70** | **6,750.00** | **8,121.70** |
| 1 | 工作经费及奖励经费 | 546.23 | 2,700.00 | 3,246.23 |
| 2 | 第三方服务费 | 825.47 | 4,050.00 | 4,875.47 |
| **三** | **土地报批相关规费** | **208.40** | **3,964.66** | **4,173.06** |
| **1** | 相关附图 | **23.40** | **49.52** | 72.92 |
| **2** | 耕地占用税 | 133.00 | 2,814.67 | 2,947.67 |
| **3** | 土地报批代办费 | 37.00 | 783.03 | 820.03 |
| **4** | 地价评估及成本审计费 | 15.00 | 317.44 | 332.44 |
| **四** | **不可预见费用** | **273.11** | **4,050.00** | **4,323.11** |
| **五** | **债券发行费用** | | | **110.00** |
| **六** | **债券利息** | | | **5,841.00** |
| **合计** | | **29,277.85** | **149,764.66** | **184,993.51** |

## 项目总投资估算表 2

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 征地和拆迁补偿支出 | 162,424.64 | 52,424.64 | | 110,000.00 | | |
| 二 | 项目经费及第三方服务费 | 8,121.70 | 8,121.70 | | | | |
| 三 | 土地报批相关规费 | 4,173.06 | 4,173.06 | | | | |
| 四 | 不可预见费用 | 4,323.11 | 4,323.11 | | | | |
| 五 | 债券发行费用 | 110.00 | 110.00 | | | | |
| 六 | 债券利息 | 5,841.00 | 5,841.00 | | | | |
| 合计 | | 184,993.51 | 74,993.51 | | 110,000.00 | | |

### 2、资金筹措

### （1）项目资金来源

## 分年度资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 120.00 | 5,240.50 | 58,874.85 |

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 120.00 | 5,240.50 | 58,874.85 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 20,000.00 | 90,000.00 | 0 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 20,000.00 | 90,000.00 | |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| **合计** | | 20,120.00 | 95,240.50 | 58,874.85 |

| 序号 | 资金来源 | 2028 | 2029 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 9,961.66 | 796.50 | 74,993.51 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | 0 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 9,961.66 | 796.50 | 74,993.51 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | | | 0 |
| **2** | **融资资金** | 0 | 0 | 110,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | | | 110,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | | | 0 |
| **3** | **其他资金** | | | 0 |
| **合计** | | 9,961.66 | 796.50 | 184,993.51 |

**（2）项目资本金来源及到位情况**

本项目资本金 74,993.51 万元，由实施单位自筹，项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏，将同步到位。目前已到位项目资本金 500 万元，已用于支付项目前期费用。

**（3）已发行专项债券的使用情况**

目前本项目已发行政府专项债券 20,000.00 万元，已使用地方政府专项债券 20,000.00 万元，形成实物工作量 20,000.00 万元。已发行地方政府专项债券主要用于一湾一寨的中 216 户的拆迁补尝和 4081 万元的征地补偿及部分前期费用，目前该地块的拆迁进度达到 64.09%；2025 年续发的地块未在本次重复申请发行土储债。

**（4）资金使用计划**

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划及建设期资金平衡情况详见下表：

**资金使用计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 征地和拆迁补偿支出 | 20,000.00 | 90,000.00 | 52,424.64 |
| 二 | 项目经费及第三方服务费 | 100.00 | 4000 | 4021.7 |
| 三 | 土地报批相关规费 | | | 208.40 |
| 四 | 不可预见费用 | | | 273.11 |
| 五 | 债券发行费用 | 20.00 | 90.00 | |
| 六 | 债券利息 | - | 1,150.50 | 1,947.00 |
| 合计 | | **20,120.00** | **95,240.50** | **58,874.85** |

**续**

| 序号 | 名称 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 征地和拆迁补偿支出 | | | 162,424.64 |
| 二 | 项目经费及第三方服务费 | | | 8,121.70 |
| 三 | 土地报批相关规费 | 3,964.66 | | 4,173.06 |
| 四 | 不可预见费用 | 4,050.00 | | 4,323.11 |
| 五 | 债券发行费用 | | | 110.00 |
| 六 | 债券利息 | 1,947.00 | 796.50 | 5,841.00 |
| 合计 | | **9,961.66** | **796.50** | **184,993.51** |

**（5）市场化融资情况**

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后需进行市场化融资，

将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**（6）项目融资计划**

本项目专项债券筹资 110,000.00 万元，已于 2025 年发行 20,000.00 万元，2026 年发行 90,000.00 万元。专项债券融资情况见下表：

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 | 其他附加条款 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 20,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 2026 年 | 90,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 合计 | 110,000.00 | | | | | | |

**专项债券提前偿还条款**

1.提前偿还触发条件

本项目专项债券设置提前偿还条款，具体触发条件为：项目地块在债券到期前实现提前出让，并足额缴入国库取得对应土地出让收入，且扣除法定计提后具备足额偿债资金，项目单位可启动债券提前偿还。

2.提前偿还具体操作流程

**资金归集确认：**土地提前出让后，出让金足额缴入国库，青山区财政部门按规定计提各项专项资金后，确认可用于提前偿债的净收益资金足额到位。

**提前偿还申请：**由武汉市青山区土地整理储备中心提出债券提前偿还书面申请，经青山区自然资源和城乡建设局审核，报青山区财政局审批。

**财政与债券管理部门核准：**区财政局对偿债资金来源、金额、时间进行审核，确认符合专项债管理规定及项目收益融资平衡方案后，按程序上报市级债券管理部门备案核准。

**公告与本息核算：**核准后，按规定披露提前偿还信息，核算截至提前偿还日的应付本金与应付利息，确定提前偿还总金额。

**资金拨付与偿还：**执行财政部门将偿债资金划转至债券资金专户，代理银

行按规定一次性完成本金及对应利息的提前偿付，注销对应债券额度。

**台账与信息更新：**完成提前偿还后，及时更新专项债务台账、项目资金管理台账，按要求公开债务偿还结果，确保债务管理信息真实、准确、完整。

**3、资金覆盖倍数**

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为 165,340.15 万元，根据相关规定需要扣除的提留为 9,005.46 万元，本项目预计收益为 156,334.69 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

**收支平衡表**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 165,340.15 |
| 扣除提留政策 | | 9,005.46 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 156,334.69 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 5,841.00 |
| | 各年应付本金 | 110,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 115,841.00 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.35 |

**4、小结**

综上，在项目建设期内，本项目资金能满足项目建设及政府专项债券还本付息的要求。在整个债券存续期本项目专项债券本息资金覆盖倍数超过法定要求的 1.1 倍，资金充足，可以保证债券存续期政府专项债券及自筹资本金还本付息的要求。

**（二）资金稳定性**

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括国有土地使用权出让的收入等为基础，扣除相关计提后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 156,334.69 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 46,334.69 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武钢北湖片区开发项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，

本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

## 三、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

该项目还款来源为：国有土地使用权出让收入。

### （二）债券年利率

参考湖北省人民政府 2025 年 11 月 6 日发行的 5 年期地方政府专项债券利率 1.67%的基础上，上浮 10BP 确定，拟发行利率为 1.77%。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

## 四、项目资金平衡测算

### （一）土地出让计划

本项目建成后，通过出让位于北湖片区的 196.7961 万平方米土地获得项目收入用于本项目平衡，土地规划和出让时间见下表：

**土地出让计划表**

| 序号 | 地块名称 | 出售时间 | 规划用途 | 征收及收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 张家湾及胡家寨-A | 2028 年 | 工业 | 2.1406 | 2.14 | 1 | 2.14 |
| 2 | 张家湾及胡家寨-B | 2028 年 | 工业 | 7.3071 | 7.307 | 1 | 7.307 |
| 3 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 2027 年 | 工业 | 4.8024 | 4.8024 | 1 | 4.8024 |
| 4 | 武钢北湖片区-北湖粗蒽地块 | 2027 年 | 工业 | 0.442888 | 0.442888 | 1 | 0.442888 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 武钢北湖片区-新材料产业园D040813-6 地块 | 2027 年 | 工业 | 0.757045 | 0.757045 | 1 | 0.757045 |
| 6 | 武钢北湖片区-其他工业片 | 2028 年 | 工业 | 193.924067 | 181.346767 | 1 | 181.346767 |
| 合计 | | | | 209.3741 | 196.7961 | | 196.7961 |

**（二）项目简介及资金平衡测算**

**1、收入测算**

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让收入。

具体测算依据如下表所示：

1）周边土地地价参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边工业用地成交情况，平均土地楼面地价为 1,068.69 元/平方米，具体如下：

**周边工业用地成交情况一览**

| 序号 | 地块编号 | 土地位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 建筑面积（㎡） | 出让年限 | 成交价（万元） | 成交时间 | 土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P（2025）110 号 | 青山区白玉山街同兴村 | 28502.77 | 工业 | 28502.77 | 50 年 | 2360 | 2025.10.21 | 827.99 |
| 2 | P（2024）186 号 | 青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村（B 地块） | 66954.12 | 工业 | 66954.12 | 50 年 | 5530 | 2024.12.20 | 825.94 |
| 3 | P（2024）187 号 | 青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村（C 地块） | 44050.82 | 工业 | 44050.82 | 50 年 | 3640 | 2024.12.20 | 826.32 |
| 4 | P（2024）019 号 | 青山区白玉山街武钢交运公司二队 | 3319.47 | 工业 | | 工业 50 年 | 410 | 2024.5.21 | 1,235.14 |
| 5 | P（2024）001 号 | 青山区白玉山街道火官村、红胜村 | 1865.76 | 工业用地、公园与绿地 | | 50 年 | 240 | 2024.2.21 | 1,286.34 |
| 6 | P（2023）152 号 | 青山区白玉山街群力村华宇建材地块 | 69057.4 | 工业 | 82869 | 工业 50 年 | 9740 | 2024.1.16 | 1,410.42 |

对比土地基准价，白玉山片区土地基准价为 825 元/平方米（参考IV-昌 03），平均土地地价较土地基准价上浮了 29.45%。其中北湖片区土地基准价为 630.00

元/平方米（参考V-昌 03），我们拟上浮 28%，按照 806.40 元/平方米计算。一湾一寨土地基准价为 1,091.00 元/平方米（参考III-昌 10），我们拟上浮 3%，按照 1,123.73 元/平方米计算。

2）未来楼面地价增长趋势

参考武汉市近三年 CPI 增长水平分别为 0.4%、0.8%、0.4%，结合本项目实际情况，设定的本项目出让地块楼面地价每年增幅为 0.5%。

3）土地出让收入

**项目收入明细表-2027 年**

| 项目 | 2027 年 | 2027 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 地块 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 武钢北湖片区-北湖粗蒽地块 | 武钢北湖片区-新材料产业园 D040813-6 地块 | |
| 参考价格（元/平方米） | 806.4 | 806.4 | 806.4 | |
| 出让时计算单价（元/平方米） | 810.43 | 810.43 | 810.43 | |
| 出售面积（公顷） | 4.8024 | 0.442888 | 0.757045 | |
| 容积率 | 1 | 1 | 1 | |
| 出让收入（万元） | 3,892.02 | 358.93 | 613.53 | 4,864.48 |

**项目收入明细表-2028 年**

| 项目 | 2028 年 | 2028 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 地块 | 张家湾及胡家寨-A | 张家湾及胡家寨-B | 武钢北湖片区业 | |
| 参考价格（元/平方米） | 1,123.73 | 1,123.73 | 806.4 | |
| 出让时计算单价（元/平方米） | 1,149.68 | 1,149.68 | 825.02 | |
| 出售面积（公顷） | 2.14 | 7.307 | 181.346767 | |
| 容积率 | 1 | 1 | 1 | |
| 出让收入（万元） | 2,460.31 | 8,400.69 | 149,614.67 | 160,475.67 |

以上两项收入合计：4,864.48 万元+160,475.67 万元=165,340.15 万元。

本项目土地出让单价、年均增幅、总收入均以 2025 年政策、经济与土地市场数据为依据；北湖片区无历史出让案例，采用基准地价修正；地价增幅结合 CPI 科学设定，测算口径保守、数据支撑充分，收益可稳定覆盖债券本息。

**2、成本测算**

本项目土地出让过程中产生的各项成本主要为土地出让收入需要扣除的相关费用，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）计提业务费用：依据《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》“第五条 土地出让业务费从缴入国库的土地出让净收益中计提。市国土规划部门（含土地储备中心、土地交易中心）所需土地出让业务费用由市财政根据部门预算及征收工作的需要计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的 2%”。本项目按照土地出让净收益的 2%计提业务费用。

（2）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》及武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号）“第五条 国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。”本项目按照土地出让金的 2.5%计提国有土地收益基金。

（3）提取农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49 号）“第二条 土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15％确定。

土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：

从土地出让金划出的农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。”

根据本项目所在的区域土地出让平均纯收益为 90 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例，按照 15%计提，则为 13.5 元/平方米。

（4）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安

居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（5）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〕〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计

（6）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

**计提土地出让相关政策费用估算表-2027年**

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 武钢北湖片区-北湖粗蒽地块 | 武钢北湖片区-新材料产业园D040813-6地块 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、地块收入** | | **3,892.02** | **358.93** | **613.53** | **4,864.48** |
| **二、地块成本** | | **3,838.98** | **354.04** | **605.17** | **4,798.19** |
| **三、净收益** | | **53.04** | **4.89** | **8.36** | **66.29** |
| **四、四项基本政策成本** | | 80.74 | 7.45 | 12.73 | 100.92 |
| **1.农业土地开发资金** | 13.5 元/平方米 | 64.83 | 5.98 | 10.22 | 81.03 |
| **2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金** | 按收益 10% | 15.91 | 1.47 | 2.51 | 19.89 |
| **五、其他政策性成本** | | 98.36 | 9.07 | 15.51 | 122.94 |
| **1.土地出让业务费** | 按收益 2% | 1.06 | 0.10 | 0.17 | 1.33 |
| **2.国有土地收益金** | 按收益 10% | 97.30 | 8.97 | 15.34 | 121.61 |
| **合计** | | **179.10** | **16.52** | **28.23** | **223.85** |

**计提土地出让相关政策费用估算表-2028 年**

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 张家湾及胡家寨-A | 张家湾及胡家寨-B | 武钢北湖片工业 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、地块收入** | | **2,460.31** | **8,400.69** | **149,614.67** | **160,475.67** |
| **二、地块成本** | | **3,098.94** | **26,178.91** | **144,966.47** | **174,244.32** |
| **三、净收益** | | **-638.63** | **-17,778.22** | **4,648.20** | **-13,768.65** |
| **四、四项基本政策成本** | | 213.41 | 728.69 | 3,734.64 | 4,676.75 |
| **1.农业土地开发资金** | 13.5 元/平方米 | 28.89 | 98.64 | 2,340.18 | 2,467.71 |
| **2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金** | 按收益 10%或者按收入 2.5% | 184.52 | 630.05 | 1,394.46 | 2,209.04 |
| **五、其他政策性成本** | | 61.51 | 210.02 | 3,833.33 | 4,104.86 |
| **1.土地出让业务费** | 按收益 2% | | | 92.96 | 92.96 |
| **2.国有土地收益金** | 按收入 2.5% | 61.51 | 210.02 | 3,740.37 | 4,011.89 |
| **合计** | | **274.92** | **938.71** | **7,567.97** | **8,781.60** |

以上两项成本合计：223.85 万元+8,781.60 万元=9,005.46 万元。

本项目土地出让收入预计可达 165,340.15 万元，根据相关规定需要扣除的提留为 9,005.46 万元，本项目预计收益为 156,334.69 万元。

**3、税费及附加税估算**

本项目实施主体为武汉市青山区土地整理储备中心，为事业单位，无相关税费。

**4、债券还本付息情况**

本项目拟通过发行地方政府土地储备项目专项债券 110,000.00 万元，于 2025 年发行 20,000.00 万元，2026 年发行 90,000.00 万元。

所发行债券存续期为 3 年。参考湖北省人民政府 2025 年 11 月 6 日发行的 5

年期地方政府专项债券利率 1.67%的基础上，上浮 10BP 确定，拟发行利率为 1.77%，利息按年进行计算，每年付一次息，第 3 年到期一次性还本。详见下表：

**还本付息明细表**

单位：万元

| 年份 | 期初专项债券余额 | 发行合计 | 还款合计 | 其中：还本合计 | 利息合计 | 期末专项债券余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | - | 20,000.00 | - | | - | 20,000.00 |
| 2026 | 20,000.00 | 90,000.00 | 1,150.50 | | 1,150.50 | 110,000.00 |
| 2027 | 110,000.00 | - | 1,947.00 | | 1,947.00 | 110,000.00 |
| 2028 | 110,000.00 | - | 21,947.00 | 20,000.00 | 1,947.00 | 90,000.00 |
| 2029 | 90,000.00 | | 90,796.50 | 90,000.00 | 796.50 | - |
| 合计 | | 110,000.00 | 115,841.00 | 110,000.00 | 5,841.00 | |

根据测算，本项目拟发行 110,000.00 万元地方政府土地储备专项债券。债券存续期为 3 年，合计利息支出为 5,841.00 万元，债券本息合计 115,841.00 万元。

**（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算**

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 项目年份 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | 4,864.48 |
| 2.经营活动现金流出 | | | 223.85 |
| **经营活动现金净流量** | | - | 4,640.63 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 20,100.00 | 94,000.00 | 56,927.85 |
| **投资活动现金净流量** | -20,100.00 | -94,000.00 | -56,927.85 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 20,120.00 | 95,240.50 | 58,874.85 |
| 项目资本金 | 120.00 | 5,240.50 | 58,874.85 |
| 专项债融资 | 20,000.00 | 90,000.00 | - |
| 2.融资活动现金流出 | 20.00 | 1,240.50 | 1,947.00 |
| 支付利息 | - | 1,150.50 | 1,947.00 |
| 债券发行手续 | 20.00 | 90.00 | |
| 偿还本金 | - | - | - |

| 项目年份 | 2025 | 2026 | 2027 |
| --- | --- | --- | --- |
| **融资活动现金净流量** | 20,100.00 | 94,000.00 | 56,927.85 |
| **四、本年现金净流量** | - | - | 4,640.63 |
| **五、累计现金净流量** | - | - | 4,640.63 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | |

| 项目年份 | 2028 | 2029 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 160,475.67 | | 165,340.15 |
| 2.经营活动现金流出 | 8,781.60 | | 9,005.46 |
| **经营活动现金净流量** | 151,694.07 | | 156,334.69 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 8,014.66 | - | 179,042.51 |
| **投资活动现金净流量** | -8,014.66 | - | -179,042.51 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 9,961.66 | 796.50 | 184,993.51 |
| 项目资本金 | 9,961.66 | 796.50 | 74,993.51 |
| 专项债融资 | - | - | 110,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 21,947.00 | 90,796.50 | 115,951.00 |
| 支付利息 | 1,947.00 | 796.50 | 5,841.00 |
| 债券发行手续 | | - | 110.00 |
| 偿还本金 | 20,000.00 | 90,000.00 | 110,000.00 |
| **融资活动现金净流量** | -11,985.34 | -90,000.00 | 69,042.51 |
| **四、本年现金净流量** | 131,694.07 | -90,000.00 | 46,334.69 |
| **五、累计现金净流量** | 136,334.69 | 46,334.69 | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | 1.35 |

经初步测算，在债券存续期 3 年内，项目经营活动产生的净现金流入为 156,334.69 万元，还本付息后，期末现金结余 46,334.69 万元，支付债券本金 110,000.00 万元，支付本项目利息 5,841.00 万元，支付本项目本息 115,841.00 万元，则本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.35，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。

## 五、风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.21 | 1.28 | 1.35 | 1.42 | 1.48 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.36 | 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.34 |

结合上述本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，第一期债券存续期内年度和债券整体存续期内年度专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 六、结论

经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目经营活动产生的净现金流入为 156,334.69 万元,支付本项目本息 115,841.00 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 46,334.69 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，则本项目对整个债券本息的资金覆盖倍数为 1.35，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以国有土地使用权出让的净收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。

统一社会信用代码

91420106753440019 5

# 营业执照

（副 本）

1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出资额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017939

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五　年　四　月　十五　日

中华人民共和国财政部制

# 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目收入与融资资金平衡财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

# 目 录

一、项目总体背景 ..... 2
二、项目总体概述 ..... 3
三、资金平衡测算说明 ..... 4
四、项目资金平衡测算 ..... 5
五、风险分析 ..... 17
六、结论 ..... 20

# 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂鑫明咨字〔2026〕007号

武汉市江岸区土地整理储备中心：

我们接受委托，对丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案的基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年五月二十七日

# 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目收入与融资资金平衡财务评价报告

## 一、项目总体背景

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经 113° 41′ ~115° 05′ 、北纬 29° 58′ ~31° 22′ 。在平面直角坐标上，东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南 13 个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等 6 个功能区。区下辖 156 个街道、1 个镇（新洲区凤凰镇）、3 个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。全市群众自治组织 3236 个，其中，社区居委会 1431 个，村民委员会 1805 个。全市土地面积 8569.15 平方千米。

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积 80.28 平方千米。截至 2022 年末，江岸区常住人口 105.11 万人。江岸区是汉口的组成部分之一，曾作为全国的政治中心和对外交往中心，是中共中央武汉旧址和武汉国民政府旧址所在地。位于江岸区沿江地带的汉口租界是规模仅次于天津和上海的列强在华第三大租界区。

2025 年，全区经济呈现“总体平稳、稳中有进、承压向好”发展态势，蝉

联“中国百强区”“全国创新百强区”“全国投资竞争力百强区”。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目专项债券（以下简称“专项债券”）。

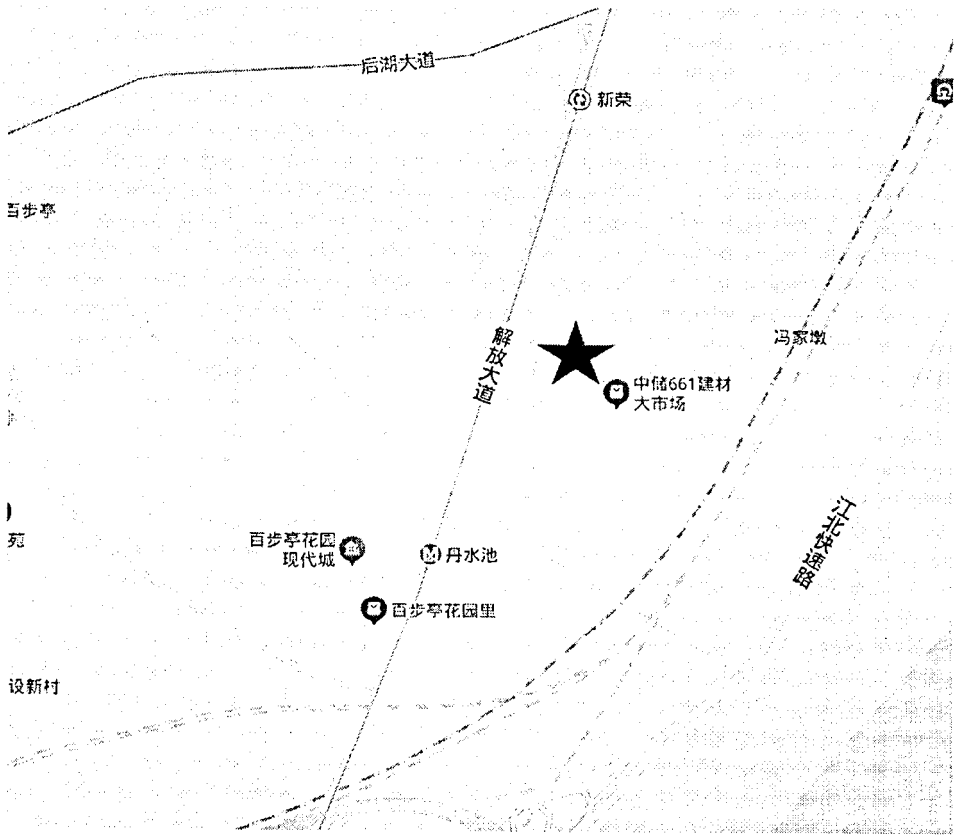
## 二、项目总体概述

丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目（以下简称本项目），本项目包含2宗地块，分布于江岸区。

丹水池停保场及扩大片紧邻解放大道，为轨道交通12号线丹水池停车场，占地面积23.61公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、轨道交通用地、绿地。

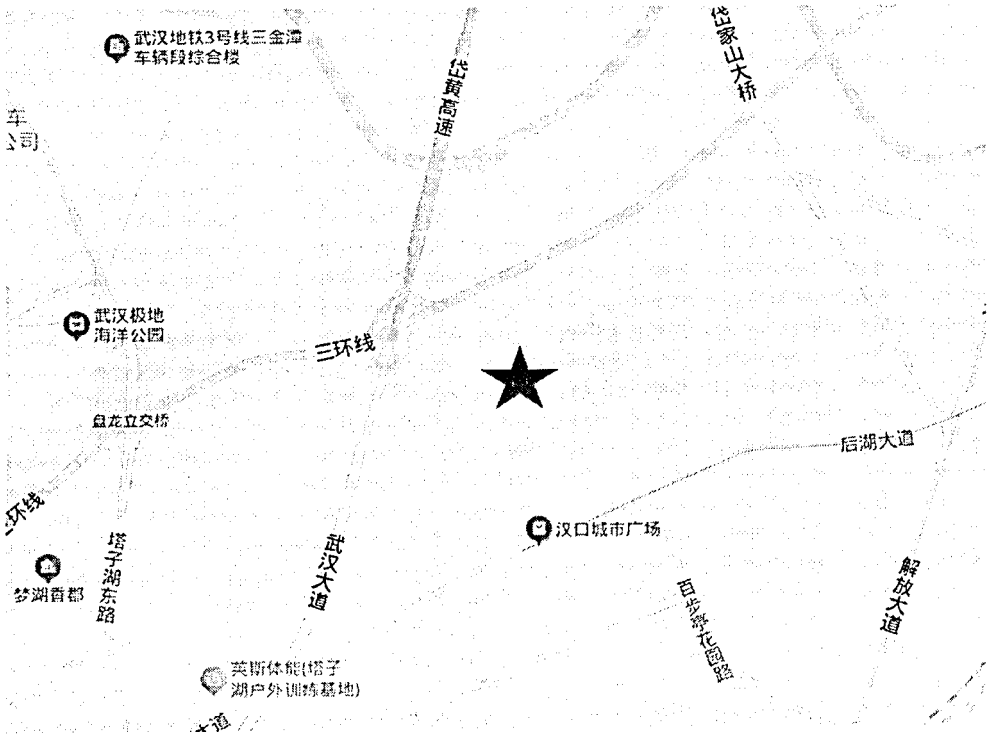
竹叶山中环商贸城地块位于建设大道与和谐大道交汇处，占地面积26.70公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、医院用地。

如图所示（丹水池停保场及扩大片项目区位图）：




如图所示（竹叶山中环商贸城地块区位图）：因竹叶山中环商贸城地块涉及

抵押，故本次暂不考虑竹叶山中环商贸城地块，项目总投资、债券需求、项目收入均剔除竹叶山中环商贸城地块。




## 三、资金平衡测算说明

(一)收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

(二)债券年利率

本次拟发行专项债券的发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按1.70%进行测算。

(三)收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目收入对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出。则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

## 四、项目资金平衡测算

(一)项目简介及资金平衡测算

1.机构基本情况

实施主体：武汉市江岸区土地整理储备中心；

项目主管部门：武汉市江岸区自然资源和城乡建设局；

纳入名录管理情况：已纳入全国土地储备机构名录；

实施地点：武汉市江岸区；

建设期：项目建设期为2025年—2029年。

2.项目概况

（1）本项目范围内包含2宗土地，丹水池停保场及扩大片为新增土地储备项目，占地面积为23.61公顷，竹叶山中环商贸城地块占地面积26.70公顷。

地块基本情况表（新增）

| 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积(公顷) | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|
| 丹水池停保场及扩大片 | 商住用地 | 23.61 | 12.4 | 4201022025R000129 | 正在开展征收拆除工作 |

（2）项目用地抵押融资情况

经查，丹水池停保场及扩大片不存在抵押融资情况。

地块抵质押情况表

| 序号 | 地块名称 | 土地面积（公顷） | 抵押情况 |
|---|---|---|---|
| 1 | 丹水池停保场及扩大片 | 23.61 | 无 |

（3）已取得手续情况

审批文件情况表

| 序号 | 批复手续取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021年3月 | 武汉市江岸区人民政府 | 武汉市江岸区人民政府房屋征收决定书 | 岸政征〔2021〕2号 |
| 2 | 2021年6月 | / | 评估报告 | / |
| 3 | 2024年12月 | / | 关于《国有土地使用权收回补偿协议书》补充协议之三 | / |

| 序号 | 批复手续取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4 | 2025 年 4 月 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕54 号 |

3.项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

4.项目是否使用过增发国债或超长期国债

项目未使用过增发国债或超长期国债。

5.项目绩效目标情况

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。绩效目标设置科学合理。本项目绩效目标设置如下:

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 产出 | 数量 | 项目建设内容 | 严格按照项目建设内容完成 |
| | 质量 | 项目验收合格率 | 100.00% |
| | 时效 | 项目建设按计划实施 | 按计划实施 |
| | 成本 | 项目建设成本控制 | 未超出预算 |
| 效益 | 经济效益 | 满足专项债还本付息要求 | 本息覆盖倍数 1.20 以上 |
| | 生态效益 | 保护生态环境 | 严格落实各项环保措施和要求 |
| | 社会效益 | 提高当地就业机会 | 显著提高 |
| | 可持续影响 | 可持续影响 | 促进江岸区可持续发展 |
| 满意度 | 服务对象满意度 | 居民满意度 | 80.00%以上 |

6.项目投资估算具体情况

项目总投资 207,311.99 万元，其中：收购费用 191,767.48 万元，前期费用 5,446.20 万元，基本预备费 5,916.41 万元，建设期利息 4,061.90 万元，发行费用 120.00 万元。项目总投资汇总详见下表:

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 207,311.99 | 60,992.13 | 71,974.86 | 21,856.53 | 31,606.81 | 20,881.66 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 191,767.48 | 57,530.24 | 67,118.62 | 19,176.75 | 28,765.12 | 19,176.75 |
| 1.2 | 前期费用 | 5,446.20 | 1,633.86 | 1,906.17 | 544.62 | 816.93 | 544.62 |
| 1.3 | 预备费 | 5,916.41 | 1,774.92 | 2,070.74 | 591.64 | 887.46 | 591.64 |
| 1.4 | 建设期利息 | 4,061.90 | 0.00 | 812.43 | 1,543.52 | 1,137.30 | 568.65 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 120.00 | 53.10 | 66.90 | | | |

（1）收储费用

本项目规划总收储面积 23.61 公顷，实际需要资金收储面积为 13.48 公顷（与评估报告载明的收储面积一致）。两者的面积差异源于 12 号线场站道路占地，该部分不产生收储成本支出。

项目收储土地总面积为 23.61 公顷，土地收储费用取值于房地产估价报告。

（2）前期费用

结合项目实际情况，工作经费按照收储费用的 2.34%进行计算，第三方机构服务费按照收储费用的 0.50%进行计算。

（3）预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的 3.00%进行计算。

（4）建设期债券利息

本次计划发行期限 3 年，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按 1.70%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息，建设期债券利息 4,061.90 万元。

（5）债券发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 191,767.48 | 71,767.48 | | 120,000.00 | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 1 | 丹水池停保场及扩大片 | 191,767.48 | 71,767.48 | | 120,000.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 5,446.20 | 5,446.20 | | | | |
| 1 | 工作经费 | 4,487.36 | 4,487.36 | | | | |
| 2 | 第三方机构服务费 | 958.84 | 958.84 | | | | |
| 三 | 预备费 | 5,916.41 | 5,916.41 | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 203,130.09 | 83,130.09 | | 120,000.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 4,181.90 | 4,181.90 | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 4,061.90 | 4,061.90 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 120.00 | 120.00 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 207,311.99 | 87,311.99 | | 120,000.00 | | |

（6）资金使用计划

项目总投资 207,311.99 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2025-2029 年内投资完毕，已剔除有抵押的地块。具体资金使用计划见下表：

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 207,311.99 | 60,992.13 | 71,974.86 | 21,856.53 | 31,606.81 | 20,881.66 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 191,767.48 | 57,530.24 | 67,118.62 | 19,176.75 | 28,765.12 | 19,176.75 |
| 1.2 | 前期费用 | 5,446.20 | 1,633.86 | 1,906.17 | 544.62 | 816.93 | 544.62 |
| 1.3 | 预备费 | 5,916.41 | 1,774.92 | 2,070.74 | 591.64 | 887.46 | 591.64 |
| 1.4 | 建设期利息 | 4,061.90 | | 812.43 | 1,543.52 | 1,137.30 | 568.65 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 120.00 | 53.10 | 66.90 | | | |

7.收支来源及计算过程

项目总投资资金来源为资本金和专项债券筹集，项目建成并投入使用后的收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让计划

2025—2029年土地出让计划表:

| 序号 | 地块名称 | 项目范围 | 面积(亩) | 预计出让年份 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新荣村调剂地块 | 江岸区后湖乡十大家村 | 15 | 2025年度 | |
| 2 | 新春村产业用地 | 江岸区北至和谐大道，南至碧波路，西至融创公园大观小区 | 208 | 2025年度 | |
| 3 | 汉口新城扩大地块 | 江岸区解放大道以东、堤角前街以北 | 16 | 2026年度 | |
| 4 | 球横地块 | 江岸区解放大道与球场横路交汇处 | 17 | 2026年度 | |
| 5 | 丹水池停保场及扩大片 | 紧邻解放大道，为轨道交通12号线丹水池停车场 | 177 | 2027年度 | |
| 6 | 塔子湖石油化工地块 | 江岸区和谐大道与梦湖路交汇处 | 20 | 2027年度 | |
| 7 | 银博扩大两条路 | 江岸区银博扩大周边 | 24 | 2027年度 | |
| 8 | 古德寺二期道路、绿化 | 江岸区古德寺周边 | 17 | 2027年度 | |
| 9 | 竹叶山中环商贸城 | 位于中环南路与井南大道交汇处 | 400 | 2028年度 | |
| 10 | 澳门路扩大 | 江岸区苗粟路与球场路东侧 | 6 | 2029年度 | |
| 11 | 丹水池停保场及扩大片 | 紧邻解放大道，为轨道交通12号线丹水池停车场 | 177 | 2029年度 | |
| 合计 | | | 1,077 | | |

根据江岸区土地供应计划整体排期，本项目预计2027年、2029年进行供地。本项目经收储后，收储面积23.61公顷，扣除市政建设用地面积1.91公顷、车辆段管理用地3.60公顷、学校用地3.90公顷、体育用地1.80公顷后，可用于供地出让经营性用地面积为12.40公顷。

土地出让计划表

| 地块名称 | 2027年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 丹水池停保场及扩大片地块（公顷） | 6.2 | 6.2 | 12.4 |
| 年度出让面积合计（公顷） | 6.2 | 6.2 | 12.4 |

（2）项目预期收益

1）项目土地出让收入预测

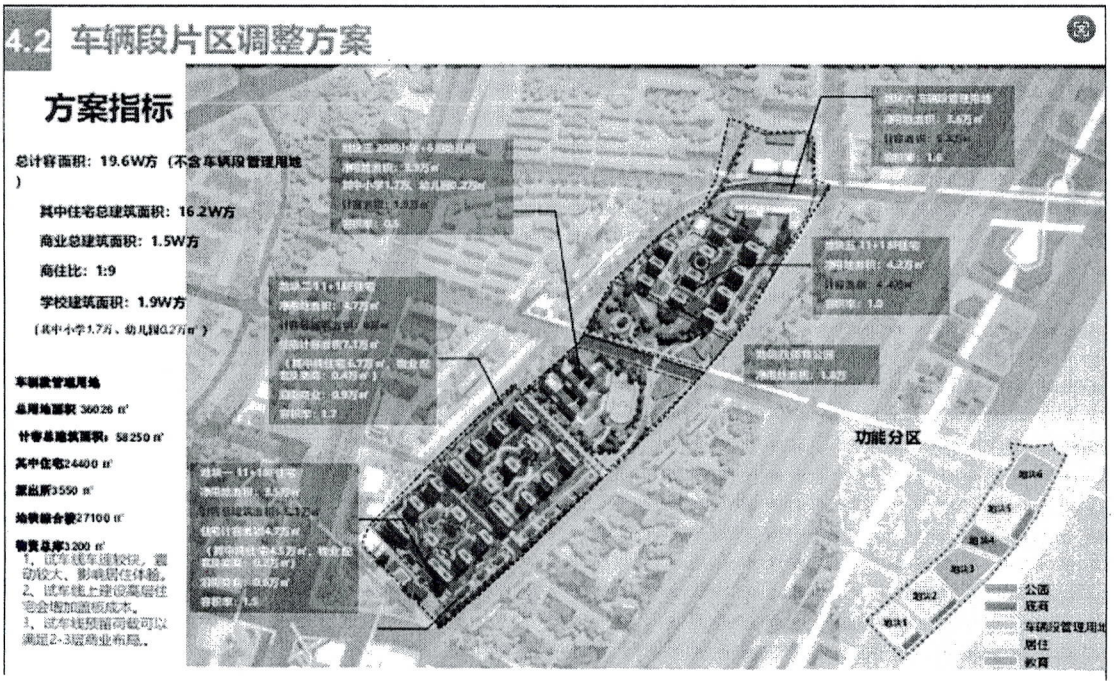
丹水池停保场及扩大片项目后期规划面积为 18.10 公顷（以实测为准），可用于供地出让经营性用地面积为 12.40 公顷（剔除学校及体育用地），初步设定规划建设条件见下表：

新增土地储备项目后期规划

| 丹水池 | 土地性质 | 净用地面积（㎡） | 计容总建筑面积 | 容积率 |
|---|---|---|---|---|
| 地块 1 | 商住用地 | 35,000 | 53,000 | 1.50 |
| 地块 2 | 商住用地 | 47,000 | 80,000 | 1.70 |
| 地块 3 | 学校用地 | 39,000 | 19,000 | 0.50 |
| 地块 4 | 体育用地 | 18,000 | / | / |
| 地块 5 | 住宅用地 | 42,000 | 44,000 | 1.00 |
| 合计 | | 181,000 | 196,000 | |

丹水池停保场及扩大片紧邻解放大道，为轨道交通 12 号线丹水池停车场，规划用途为住宅用地、商服用地，以下为项目周边 2022 年—2025 年土地成交情况表：

| 序号 | 地块编号 | 土地使用权竞得人 | 土地位置 | 土地面积 | 土地用途 | 容积率 | 成交价（万元） | 楼面地价 | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P〔2022〕21 号 | 武汉地产集团有限责任公司 | 江岸区百步亭路以北，解放大道以西 | 96074 | 住宅、商服 | 3.57 | 317250 | 9257 | 2022/6/29 |
| 2 | P〔2023〕112 号 | 武汉祥远房地产开发有限公司 | 江岸区沿江大道以北，京广铁路以南 | 55283 | 住宅、商服 | 6.06 | 416640 | 12433 | 2023/12/21 |
| 3 | P〔2024〕208 号 | 华润置地（武汉）有限公司 | 江岸区二七北路以南，解放大道以西 | 27423 | 住宅 | 2.50 | 70000 | 10219 | 2024/12/26 |
| 4 | P〔2025〕90 号 | 武汉迅望置业有限公司 | 二七路以北，二七横路以东 | 12291 | 住宅 | 1.5 | 19600 | 10652 | 2025/9/25 |




地块规划图

参考 2022—2025 年项目周边及相邻区域地块成交楼面价 5,600.00-12,433.00 元/㎡，本项目临近地块 P〔2022〕21 号、P〔2023〕112 号、P〔2024〕208 号、P〔2025〕90 号成交楼面地价分别为 9,257.00 元/㎡、12,433.00 元/㎡、10,219.00 元/㎡、10,625.00 元/㎡，本项目当前时点出让楼面地价取临近地块平均楼面地价为 10,640.00 元/㎡，不考虑涨幅，预计丹水池停保场及扩大片在 2027 年、2029 年商住用地出让楼面地价为 10,640.00 元/㎡，土地出让收入为 188,328.00 万元。

土地出让收入测算表

单位：人民币万元

| 项目类型 | 2027 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 年度出让土地面积(㎡) | 62,000.00 | 62,000.00 | 124,000.00 |
| 计容建筑面积（㎡） | 88,500.00 | 88,500.00 | 177,000.00 |
| 出让地块楼面价（元/㎡） | 10,640.00 | 10,640.00 | 21,280.00 |
| 年度出让收入合计（万元） | 94,164.00 | 94,164.00 | 188,328.00 |

（3）土地出让成本预测:

1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2.00%。本项目出让收益为负值，故土地出让业务费为0.00万元。

2）农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综字〔2004〕49号）文件精神，“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15％确定”，按照出让面积13.5元/平方米计提。故本项目农业土地开发资金=12.4万㎡×13.5=167.40万元。

3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据2011年中央一号文件《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.50%计算。故本项目农田水利建设资金=188,328.00万元×2.50%=4,708.20万元。

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.50%计算。故本项目教育基金=188,328.00万元×2.50%=4,708.20万元。

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的2.50%计算。故本项目廉租住房保障资金=188,328.00万元×2.5%=4,708.20万元。

4）国有土地收益金

根据武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.50%计算。故本项目国有土地收益金=188,328.00万元×2.5%=4,708.20万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：人民币万元

| 项目 | 扣除标准 | 2027年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 7,146.00 | 7,146.00 | 14,292.00 |
| 1.农业土地开发资金 | 13.5元/平方米 | 83.70 | 83.70 | 167.40 |
| 2.农田水利建设资金 | 土地出让收入2.5% | 2,354.10 | 2,354.10 | 4,708.20 |
| 3.教育资金 | 土地出让收入2.5% | 2,354.10 | 2,354.10 | 4,708.20 |

| 项目 | 扣除标准 | 2027 年 | 2029 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.廉租住房保障资金 | 土地出让收入 2.5% | 2,354.10 | 2,354.10 | 4,708.20 |
| 二、其他政策性成本 | | 2,354.10 | 2,354.10 | 4,708.20 |
| 1.土地出让业务费 | 土地收益 2% | | | |
| 2.国有土地收益金 | 土地出让收入 2.5% | 2,354.10 | 2,354.10 | 4,708.20 |
| 合计 | | 9,500.10 | 9,500.10 | 19,000.20 |

（4）税费及附加税估算

本项目为土地收储项目，不考虑税费及附加税。

（5）债券还本付息情况

本项目计划 120,000.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集。2025 年已申请 53,100.00 万元专项债券，2026 年拟申请 66,900.00 万元以发行专项债券的方式筹集，计划于 2026 年发行，发行期限 3 年，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按 1.70%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。

专项债资金还本付息情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 53,100.00 | | | 53,100.00 | | |
| 2026 年 | 53,100.00 | 66,900.00 | | 120,000.00 | 812.43 | 812.43 |
| 2027 年 | 120,000.00 | | 53,100.00 | 66,900.00 | 1,543.52 | 54,643.52 |
| 2028 年 | 66,900.00 | | | 66,900.00 | 1,137.30 | 1,137.30 |
| 2029 年 | 66,900.00 | | 66,900.00 | | 568.65 | 67,468.65 |
| 合计 | | | | | 4,061.90 | 124,061.90 |

（6）项目现金流量预测

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | 94,164.00 | | 94,164.00 | 188,328.00 |
| 2.经营活动现金流出 | | | 9,500.10 | | 9,500.10 | 19,000.20 |
| 经营活动现金净流量 | | | 84,663.90 | | 84,663.90 | 169,327.80 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 购建固定资产支付的现金 | 60,939.03 | 71,095.53 | 20,313.01 | 20,313.01 | 10,156.50 | 203,130.09 |
| 投资活动现金净流量 | -60,939.03 | -71,095.53 | -20,313.01 | -20,313.01 | -10,156.50 | -203,130.09 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | |
| 项目资本金 | 7,892.13 | 5,074.86 | 21,856.53 | 21,450.31 | 10,725.15 | 87,311.99 |
| 专项债融资 | 53,100.00 | 66,900.00 | | | | 120,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | | | | | | |
| 支付利息 | | 812.43 | 1,543.52 | 1,137.30 | 568.65 | 4,061.90 |
| 债券发行手续 | 53.10 | 66.90 | | | | 120.00 |
| 偿还本金 | | | 53,100.00 | | 66,900.00 | 120,000.00 |
| 融资活动现金净流量 | 60,939.03 | 71,095.53 | -32,786.99 | 20,313.01 | -56,743.50 | 83,130.09 |
| 四、本年现金净流量 | | | 31,563.90 | | 17,763.90 | 49,327.80 |
| 五、累计现金净流量 | | | 31,563.90 | 31,563.90 | 49,327.80 | 49,327.80 |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.36 | | | | | |

(二)债券存续期内资金平衡测算

本项目总投资为 207,311.99 万元，债券本金为 120,000.00 万元，利息合计为 4,061.90 万元，本金利息总额合计为 124,061.90 万元，土地出让收入预计为 188,328.00 万元，国家规定计提费用 19,000.20 万元，土地出让净收入 169,327.80 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.36。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

单位：人民币万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 188,328.00 |
| 扣除提留政策 | | 19,000.20 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 169,327.80 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 4,061.90 |
| | 各年应付本金 | 120,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 124,061.90 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.36 |

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，项目在债券存续期内的本息覆盖倍数为 1.36，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

（三）压力测试

考虑到项目收入、成本、债券利率等因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试表

| 压力测试 | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.23 | 1.30 | 1.36 | 1.43 | 1.50 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.37 | 1.37 | 1.36 | 1.36 | 1.36 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.36，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

## 五、风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时明确有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益。在征收价格核实过程中，可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评

估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 供地时间 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

## 六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、完整；项目收益（累计逾期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.36倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

统一社会信用代码

91420106177594879P

# 营业执照

（副本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北鑫明会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　项军

经营范围　一般项目：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　1994年09月27日

营业期限　长期

住　　所　武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

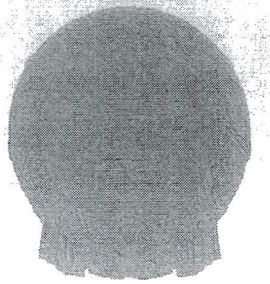
登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2022　年11　月18　日

国家企业信用信息公示系统网址：　http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

再次复印无效

证书序号：0017686

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年　九月　二　日

中华人民共和国财政部制

# 2026年湖北省政府专项债券
# 东风本田汽车有限公司二厂项目
# 收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年05月

# 目 录

一、项目概述 ..... 1

二、评估分析 ..... 2

1．资金充足性 ..... 2

1.1 投资估算 ..... 3

1.2 资金筹措 ..... 4

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 ..... 5

1.4 小结 ..... 7

2．资金稳定性 ..... 7

三、风险分析 ..... 7

四、评估结论 ..... 7

附件一：财政计提测算表 ..... 10

附件二：债券还本付息表 ..... 11

附件三：现金流量模拟测算表 ..... 12

附件四：压力测试表 ..... 13

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

# 2026年湖北省政府专项债券
# 东风本田汽车有限公司二厂项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第040号

我们接受委托，对东风本田汽车有限公司二厂项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

## 一、项目概述

**1、项目名称：**东风本田汽车有限公司二厂项目（以下简称“本项目”）。

**2、项目单位：**武汉市土地整理储备中心

**3、项目建设内容**

项目包含1宗新增土地储备项目，位于武汉市江城大道以东，三环线以南，总用地面积1048180.13平方米。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

**4、项目建设期**

根据项目体量及推进难易度，整个项目实施周期2025年11月-2029年10月，共计4年。项目建设期2025年11月-2026年10月，2026年11月-2029年10月完成土地出让。

**5、项目属性**

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6、项目现状

本项目已取得《市人民政府办公厅关于将东风本田汽车有限公司二厂等2个项目纳入武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕65号）；地块标识码为4201052025R000699。

（1）占地面积：项目范围内包含1宗新增土地储备项目，项目占地总面积为1048180.13平方米（折合1572.27亩）。

（2）地块历史成交情况：使用权人：东风本田汽车有限公司；取得时间：2010年8月17日；土地取得价格：50348万元；取得方式：土地出让。

（3）收储概况：地块为已开发土地，面积1572.27亩，地上有建筑物，项目已开始实施土地储备工作，已签订正式收储协议。

7、项目规划指标

| 地块名称 | 拟供应土地面积（公顷） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 |
|---|---|---|---|
| 东风本田汽车有限公司二厂项目 | 67.52 | 商住用地 | ≤2.5 |
| | 37.3 | 市政建设用地 | / |

二、评估分析

2025年3月4日自然资源部 财政部印发自然资发〔2025〕45号《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（以下简称“通知”），提出做好资金和收益的综合平衡。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为2.23〔可

用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）），本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.28〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

## 1.1 投资估算

### 1.1.1 收储费用

项目收储土地总面积为 1048180.13 平方米，根据与东风本田汽车有限公司签订的国有建设用地使用权收回协议书，收储费用合计 209863.41 万元。根据协议约定，东风本田汽车有限公司应按照 2025 年年底前土地全部移交的时序安排腾退工作，同时收回地块内剩余全部建（构）筑物、地上附属物、机器设备、地下管线或地下其他设施设备等。同时，武汉市土地整理储备中心在东风本田汽车有限公司全部土地交付完成且审计完成后 10 日内足额支付补偿款。

### 1.1.2 前期费用

根据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017 号），评估费用暂按 10 万元计取。

按照《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）要求，需对土地储备项目的收储成本以及资金的管理与使用进行审计。根据关于印发《会计师事务所服务收费管理办法》的通知（发改价格〔2010〕196 号），结合本项目土地面积较大、涉及金额较高的情况，审计费用按照收储费用的 0.2%进行计算。

### 1.1.3 债券发行期限及利息

2025 年已发行债券 186,100.00 万元，发行利率为 1.68%，发行期限 3 年。2026 年拟发行 20,700.00 万元，债券发行设定期限为三年期，债券发行利率按照中国债券信息网公布的 3 年期国债近 5 日平均利率水平 1.34%（2026 年 3 月 26 日），上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.59%，按年付息、到期一次性还本。

### 1.1.4 发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

综上所述，项目总投资成本为 220,866.77 万元，具体项目总投资估算明细如

报告专用章

下表 1 所示：

表 1：项目总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | **209863.41** | **3063.41** | | **206800.00** | | |
| 1 | 补偿价款 | 209863.41 | **3063.41** | | 206800.00 | | |
| 二 | **前期费用** | **429.73** | **429.73** | | **0.00** | | |
| 1 | 评估费用 | 10.00 | **10.00** | | **0.00** | | |
| 2 | 审计费用 | 419.73 | **419.73** | | **0.00** | | |
| 三 | **静态总投资** | **210293.14** | **3493.14** | | **206800.00** | | |
| 四 | **建设期财务费用** | **10573.63** | **10573.63** | | **0.00** | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 10366.83 | **10366.83** | | **0.00** | | |
| 2 | 债券发行费用 | 206.80 | **206.80** | | **0.00** | | |
| 五 | 项目投资合计 | **220866.77** | **14066.77** | | **206800.00** | | |

1.2 资金筹措

本项目总投资 220,866.77 万元，其中 14,066.77 万元为自有资金，206,800.00 万元为地方政府专项债券，发行计划如下表 2 所示：

表 2： 债券发行计划表

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 186100.00 | 186100.00 | 3 | 1.68% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 | 20700.00 | 0 | 3 | 1.59% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 合计 | 206800.00 | 186100.00 | | | | |

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、投资计划合计 | | **189492.90** | **24133.52** | **3455.61** | **3455.61** | **329.13** | **220866.77** |
| 1 | 收储费用 | 188877.07 | 20986.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **209863.41** |
| 2 | 前期费用 | 429.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **429.73** |
| 3 | 财务费用 | 0.00 | 3126.48 | 3455.61 | 3455.61 | 329.13 | **10366.83** |
| 4 | 发行费用 | 186.10 | 20.70 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **206.80** |
| 二、资金筹措合计 | | **189492.90** | **24133.52** | **3455.61** | **3455.61** | **329.13** | **220866.77** |
| 1 | 财政安排资金 | 3392.90 | 3433.52 | 3455.61 | 3455.61 | 329.13 | **14066.77** |
| 2 | 专项债券 | 186100.00 | 20700.00 | - | - | - | **206800.00** |

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内可以达到融资平衡。

## 1.3 项目预期收益与融资平衡测算

### 1.3.1 项目预期收入测算

本项目预期收入为土地出让收入，项目预计于 2029 年完成出让，计划分三期供地，计划 2026 年出让 30.52 公顷商住用地，2027 年出让 18.68 公顷商住用地，2028 年出让 9.16 公顷商住用地、18.65 公顷市政建设用地，2029 年出让 9.16 公顷商住用地、18.65 公顷市政建设用地。综合考虑武汉经济技术开发区（汉南区）土地市场的情况，本项目不设地价增长率。

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | | 2029 年 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积（公顷） | 30.52 | 18.68 | 9.16 | 18.65 | 9.16 | 18.65 | 104.82 |
| 出让地块单价（万元/亩） | 560.47 | 542.31 | 572.16 | 133.48 | 572.16 | 133.48 | / |
| 年度出让收入合计 | 256584.00 | 151956.00 | 78615.00 | 37340.475 | 78615.00 | 37340.475 | 640450.95 |

### 1.3.2 项目预期成本测算

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（本项目所在地征收等别为90元）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”，各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益基金

本项目根据缴款进度，按照2.5%计提。

综上测算，各项财政计提合计为155,214.36万元，具体计提明细详见附件一。

**1.3.3 项目收益测算**

本项目收益=土地出让价款640,450.95万元-政府财政计提155,214.36万元=485,236.59万元。

**1.3.4 项目收益与融资平衡测算**

项目总投资220,866.77万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入640,450.95万元，扣除财政计提155,214.36万元，预计用于资金平衡的项目收益为485,236.59万元，累计支付债券本息217,166.83万元。本项目资金覆盖倍数详见下表4所示：

表 4：项目收益与融资平衡测算表

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 220,866.77 | 485,236.59 | 206,800.00 | 10,366.83 | 2.23 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 2.23〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.28〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2. 资金稳定性

东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对东风本田汽车有限公司二厂项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的东风本田汽车有限公司二厂项目通过发行专项债券建

设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.23 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 05 月 27 日

（本页无正文）

附件 1. 财政计提测算表

2. 债券还本付息表

3. 现金流量模拟测算表

4. 压力测试表

## 附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 计提基数 | 计提比例 | 计提金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地出让业务费 | 430,587.54 | 2% | 8,611.75 |
| 农业土地开发费 | 9,433.80 | 15% | 1,415.07 |
| 廉租住房资金 | 640,450.95 | 2.50% | 16,011.27 |
| 农田水利建设资金 | 430,587.54 | 10.00% | 43,058.75 |
| 教育资金 | 430,587.54 | 10.00% | 43,058.75 |
| 国有土地收益基金 | 430,587.54 | 10.00% | 43,058.75 |
| 合计 | | —— | 155,214.36 |

## 附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 期初专项债券余额 | - | 186,100.00 | 206,800.00 | 206,800.00 | 20,700.00 | |
| 2 | 专项债券发行 | 186,100.00 | 20,700.00 | - | - | - | 206,800.00 |
| 3 | 利息支出 | - | 3,126.48 | 3,455.61 | 3,455.61 | 329.13 | 10,366.83 |
| 4 | 本期还款 | - | 3,126.48 | 3,455.61 | 189,555.61 | 21,029.13 | 217,166.83 |
| | 其中：还本 | - | - | - | 186,100.00 | 20,700.00 | 206,800.00 |
| | 付息 | - | 3,126.48 | 3,455.61 | 3,455.61 | 329.13 | 10,366.83 |
| 5 | 期末专项债券余额 | 186,100.00 | 206,800.00 | 206,800.00 | 20,700.00 | - | |

# 附件三：现金流量模拟测算表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **现金流入** | **189,492.90** | **280,717.52** | **155,411.61** | **119,411.09** | **116,284.60** | **861,317.72** |
| 1.1 | 自筹资金流入 | 3,392.90 | 3,433.52 | 3,455.61 | 3,455.61 | 329.13 | 14,066.77 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 186,100.00 | 20,700.00 | - | - | - | 206,800.00 |
| 1.3 | 运营期现金流入 | - | 256,584.00 | 151,956.00 | 115,955.48 | 115,955.47 | 640,450.95 |
| 2 | **现金流出** | **189,492.90** | **86,162.19** | **40,198.84** | **217,776.85** | **49,250.36** | **582,881.13** |
| 2.1 | 收储费用 | 188,877.07 | 20,986.34 | - | - | - | 209,863.41 |
| 2.2 | 前期费用 | 429.73 | - | - | - | - | 429.73 |
| 2.3 | 发行费用 | 186.10 | 20.70 | - | - | - | 206.80 |
| 2.4 | 债券付息 | - | 3,126.48 | 3,455.61 | 3,455.61 | 329.13 | 10,366.83 |
| 2.5 | 债券还本 | - | - | - | 186,100.00 | 20,700.00 | 206,800.00 |
| 2.6 | 财政计提现金流出 | - | 62,028.67 | 36,743.23 | 28,221.24 | 28,221.23 | 155,214.36 |
| 3 | **现金净流量** | | | | | | - |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | - | 194,555.34 | 115,212.78 | -98,365.76 | 67,034.24 | **278,436.59** |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | - | 194,555.34 | 309,768.11 | 211,402.35 | 278,436.59 | |

# 附件四：压力测试表

压力测试表

| 项目 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 2.01 | 2.12 | 2.23 | 2.35 | 2.46 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 2.25 | 2.24 | 2.23 | 2.23 | 2.22 |

统一社会信用代码

91420111776074571

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；资产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街116号鹏程惠园3-2-A

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

再次复印无效

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

再次复印无效

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日



证书序号：0010492

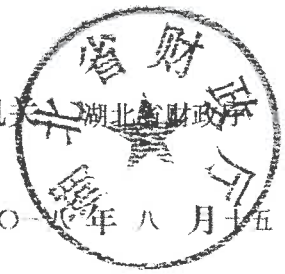
## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

# 雨淋山庄地块
# 收入与融资资金平衡
# 财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

# 目 录

一、项目总体背景 ..... 2
二、项目总体概述 ..... 2
三、资金平衡测算说明 ..... 5
四、项目资金平衡测算 ..... 5
五、项目风险分析 ..... 16
六、项目结论 ..... 19

# 雨淋山庄地块

# 收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂鑫明咨字〔2026〕006号

**武汉市汉阳区土地储备事务中心：**

我们接受委托，对雨淋山庄地块（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：雨淋山庄地块。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年五月二十六日

# 雨淋山庄地块
# 收入与融资资金平衡财务评价报告

## 一、项目总体背景

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经 113°41′～115°05′、北纬 29°58′－31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南 13 个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等 6 个功能区，区下辖 156 个街道、1 个镇（新洲区凤凰镇）、3 个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

武汉市财政自给能力较强，2022-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

武汉市汉阳区位于长江中下游的江汉平原东北边沿，湖北省武汉市西南部，长江和汉江交汇处，为武汉市中心城区之一。东南邻长江，与武昌区、洪山区隔江相望；西南与武汉经济技术开发区相连；西接蔡甸区；北依汉水，与江汉区、硚口区、东西湖区相邻。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行雨淋山庄地块专项债券（以下简称专项债券）。

## 二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

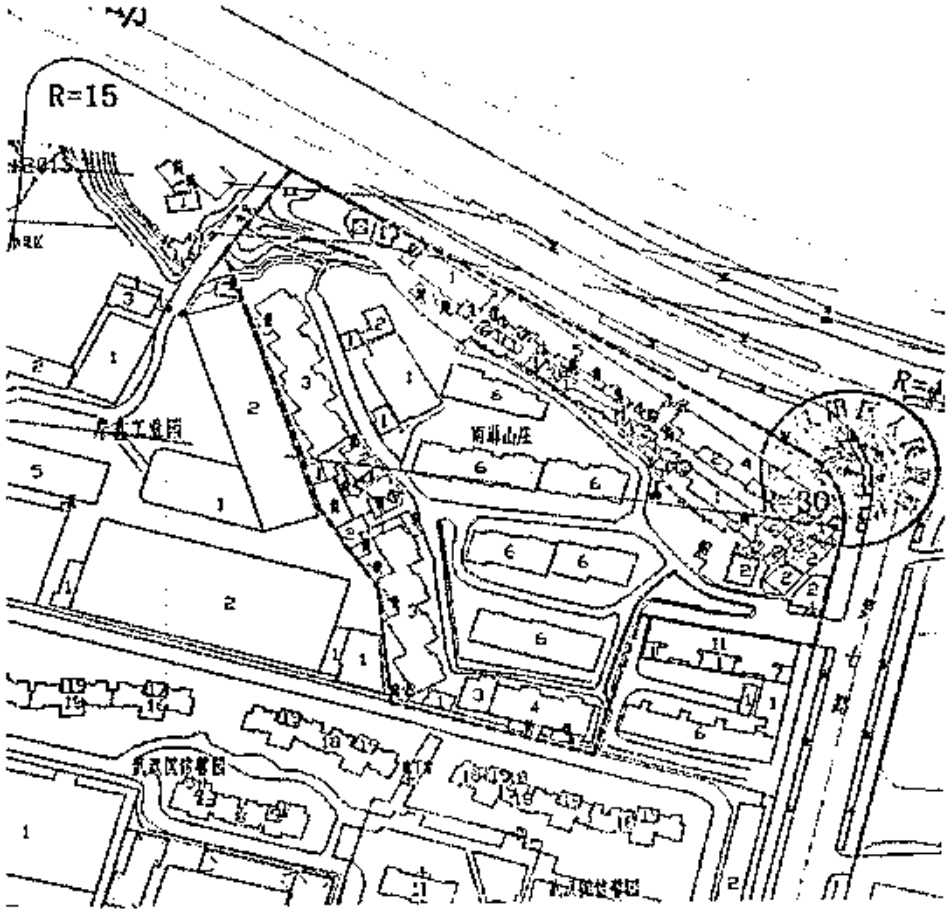
雨淋山庄地块

2.项目建设内容

本次土地储备实施范围为雨淋山庄地块待征拆的新增土地储备。建设内容含土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等，用地面积约 53 亩。

项目实施周期 2022-2029 年，其中征收实施期 2022-2026 年，土地出让及偿债期 2026-2029 年。






3.资金使用计划

项目总投资 44,193.30 万元，按照项目建设进度计划，项目已于 2022 年启动征收，并于 2022-2024 年已支付 3,500.00 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，2025 年债券资金已集中用于支付征收补偿款等相关费用。截至目前剩余 48 户被征收人待付补偿款约 3,500.00 万元，该 48 户被征收房屋尚未拆除。2026 年债券资金将继续用于补足剩余的征收补偿款等相关费用并于 2026 年年内征收完毕。具体资金使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 44,193.30 | 2,300.00 | 200.00 | 1,000.00 | 35,681.30 | 4,823.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |

| 序号 | 名称 | 合计 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 收储收购费用 | 40,284.50 | 1,155.92 | 200.00 | 1,000.00 | 33,785.72 | 4,142.86 | | | |
| 1.2 | 前期费用 | 1,144.08 | 1,144.08 | | | | | | | |
| 1.3 | 预备费 | 2,071.42 | | | | 1864.28 | 207.14 | | | |
| 1.4 | 建设期利息 | 658.50 | | | | | 469.50 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 34.80 | | | | 31.30 | 3.50 | | | |

**三、资金平衡测算说明**

（一）收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

（二）债券年利率

债券发行利率参考2025年湖北省政府再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按1.80%进行测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年收入结余不能覆盖当年的偿还本息支出，即该项目当年收入与融资无法实现平衡。

**四、项目资金平衡测算**

（一）项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

实施主体：武汉市汉阳区土地储备事务中心

项目主管部门：武汉市汉阳区自然资源和城乡建设局

2. 项目概况

本项目于2025年发行2025年湖北省政府专项债券（五十五期），发行金额31,300.00万元，发行利率1.50%，发行期限1年，还本付息方式为到期一次还本，1年一次付息。本次计划发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府

再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按 1.80%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本，建设期利息 658.50 万元。项目投资估算总额为 44,193.30 万元。

3.项目批复情况

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021.6.29 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于印发2021年度全市中心城区城市更新及房屋征收计划的通知 | 武政办〔2021〕67号 |
| 2 | 2021.12.17 | 武汉市汉阳区人民政府 | 武汉市汉阳区人民政府房屋征收决定 | 阳政征决字〔2021〕12号 |
| 3 | 2021.12.17 | 武汉市汉阳区人民政府 | 汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案（修订稿） | / |
| 4 | 2025.4.7 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕54号 |
| 5 | 2025.6.28 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市2025—2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复 | 武政办〔2025〕70号 |

4.项目抵质押情况

本次雨淋山庄地块不存在抵押情况。

5.项目收入预测

本项目的收入来源于土地出让收入。

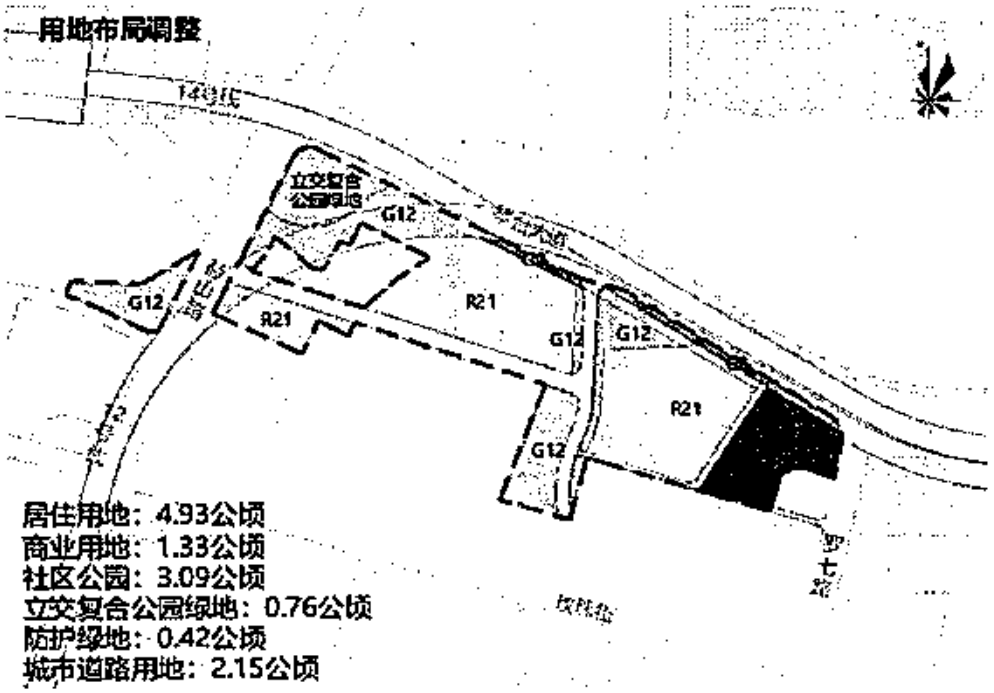
雨淋山庄地块收储后土地出让面积：本项目征收面积 53 亩（约 3.53 万方），收储后预计出让面积 53 亩（约 3.53 万方，经地块整合，已扣除道路等其他用地），其中 2.20 万方用地性质为居住，拟规划容积率 2.5，建筑面积 5.50 万方；1.33 万方用地性质为商业，拟规划容积率 3.08，建筑面积 4.10 万方。







雨淋山庄地块收储后将进行整合规划，出让用地为上图中 A 地块及 C 地块，其中 A 地块为居住用地，C 地块为商业用地。




预计土地出让情况

| 名称 | 拟供应土地面积（万方） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 计容建筑面积（万方） | 楼面地价（元/㎡） | 土地供应收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 雨淋山庄地块 | 2.20 | 居住 | 2.50 | 5.50 | 6,479.00 | 35,634.50 |
| | 1.33 | 商业 | 3.08 | 4.0964 | 5,456.00 | 22,349.96 |
| 合计 | 3.53 | | | | | 57,984.46 |

出让地价：综合考虑汉阳区近 3 年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

本项目位于汉阳区，对于居住用地，其中拟出让 2.20 万方规划用途为住宅用地，1.33 万方规划用途为商业。参考项目周边出让地价，暂定居住用地现时点楼面地价为 6,479.00 元/㎡，不考虑涨幅，预计本项目居住用地在 2026 年及 2027 年出让楼面地价为 6,479.00 元/㎡。

该地块商业用地土地级别为III-阳 05，片区价格 5,058.00 元/㎡。同时参考周

边商业用地出让地价案例，本地块商业用地楼面地价按照 5,456.00 元/㎡考虑，不考虑年度增幅，预计本项目商业用地在 2026 年及 2027 年出让楼面地价为 5,456.00 元/㎡。



土地出让收入测算表

单位：人民币万元

| 项目类型 | 2026 年 | | 2027 年 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 用地性质 | 居住 | 商业 | 居住 | 商业 | |
| 年度出让面积（㎡） | 19,800.00 | 11,970.00 | 2,200.00 | 1,330.00 | 35,300.00 |
| 计容建筑面积（㎡） | 49,500.00 | 36,867.60 | 5,500.00 | 4,096.40 | 95,964.00 |
| 出让地块楼面地价（元/㎡） | 6,479.00 | 5,456.00 | 6,479.00 | 5,456.00 | |
| 年度出让收入合计（万元） | 52,186.01 | | 5,798.45 | | 57,984.46 |

计划2026年出让居住用地1.98万方、商业用地1.197万方；2029年出让居住用地0.22万方、商业用地0.133万方。合计土地出让收入57,984.46万元。

6.项目成本预测

（1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2%。本项目中此项费用按照土地出让收益的2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和我省有关规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，暂按出让土地面积的每平方米90.00元的15.00%计。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金、教育资金、廉租住房保障资金均按照土地出让净收益的10.00%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提，故本项目此项费用均按照土地出让收入的2.50%计算。

（4）国有土地收益金

根据武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.50%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.50%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：人民币万元

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 3,956.84 | 439.65 | 4,396.49 |
| 1.农业土地开发资金 | 土地出让面积*90 元/平方米*15% | 42.89 | 4.77 | 47.66 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 土地出让收入*2.5%*3 | 3,913.95 | 434.88 | 4,348.83 |
| 二、其他政策性成本 | | 1,554.72 | 174.26 | 1,728.35 |
| 1.土地出让业务费 | 土地收益*2% | 248.24 | 27.58 | 275.82 |
| 2.国有土地收益金 | 土地出让收入*2.5% | 1,304.65 | 144.96 | 1,449.61 |
| 合计 | | **5,512.12** | **612.46** | **6,121.92** |

7.税费及附加税估算

本项目为土地储备项目，不考虑税费及附加税。

8.项目财务费用预测

本项目总投资 44,193.30 万元，项目资本金 9,393.30 万元，其余 34,800.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集，其中于 2025 年已发行 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期），发行金额 31,300.00 万元，发行利率 1.50%，发行期限 1 年，还本付息方式为到期一次还本，1 年一次付息。本次计划发行期限 1 年，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按 1.80%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。项目合计专项债券财务费用共计 658.50 万元，具体如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | | 31,300.00 | | 31,300.00 | | |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 31,300.00 | 3,500.00 | 31,300.00 | 3,500.00 | 469.50 | 31,769.50 |
| 2027 年 | 3,500.00 | | | | 63.00 | 63.00 |
| 2028 年 | 3,500.00 | | | | 63.00 | 63.00 |
| 2029 年 | 3,500.00 | | 3,500.00 | | 63.00 | 3,563.00 |
| 合计 | | 34,800.00 | 34,800.00 | | 658.50 | 35,458.50 |

（二）债券存续期内资金平衡测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | | | 52,186.01 | - | - | 5,798.45 | 57,984.46 |
| 2.经营活动现金流出 | | | | | 5,509.73 | - | - | 612.19 | 6,121.92 |
| 经营活动现金净流量 | | | | | 46,676.28 | - | - | 5,186.26 | 51,862.54 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | 2,300.00 | 200.00 | 1,000.00 | 35,650.00 | 4,350.00 | | | | 43,500.00 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投资活动现金净流量 | -2,300.00 | -200.00 | -1,000.00 | -35,650.00 | -4,350.00 | | | | -43,500.00 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | | | | - |
| 项目资本金 | 2,300.00 | 200.00 | 1,000.00 | 4,381.30 | 1,323.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 9,393.30 |
| 专项债融资 | | | | 31,300.00 | 3,500.00 | | | | 34,800.00 |
| 2.融资活动现金流出 | | | | | | | | | - |
| 支付利息 | | | | - | 469.50 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 658.50 |
| 债券发行手续 | | | | 31.30 | 3.50 | | | | 34.80 |
| 偿还本金 | - | | | | 31,300.00 | 3,500.00 | - | - | 34,800.00 |
| 融资活动现金净流量 | 2,300.00 | 200.00 | 1,000.00 | 35,650.00 | -26,950.00 | -3,500.00 | - | - | 8,700.00 |
| 四、本年现金净流量 | - | - | - | - | 15,376.28 | -3,500.00 | - | 5,186.26 | 17,062.54 |
| 五、累计现金净流量 | - | - | - | - | 15,376.28 | 11,876.28 | 11,876.28 | 17,062.54 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.46 | | | | | | | | |

本项目总投资为44,193.30 万元，债券本金为34,800.00万元，利息合计为658.50万元，本金利息总额合计为35,458.50万元，土地出让收入预计为57,984.46万元，国家规定计提费用6,121.92万元，土地出让净收益51,862.54万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.46。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。可得出项目现金流量测算表如下：

单位：人民币万元

| 项目 | | 金额 |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 57,984.46 |
| 扣除提留政策 | | 6,121.92 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 51,862.54 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 658.50 |
| | 各年应付本金 | 34,800.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 35,458.50 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.46 |

（三）压力测试

考虑到项目收入、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 | 1.58 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.46 | 1.46 | 1.46 | 1.46 | 1.46 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.46，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续

期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、项目风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险；

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承"公平、公正、公开"的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理、公平、公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推进节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全地清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的监测工作，并将监测结果形成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 1.供地时间 | 1 | 项目工程进度 | 参考影响项目工程进度的风险及控制措施 |
| 2.供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影

响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 六、项目结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计逾期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.46倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码
91420106177594879P

# 营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 名　　称 | 湖北鑫明会计师事务有限公司 | 注册资本 | 叁拾万圆整 |
| 类　　型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) | 成立日期 | 1994年09月27日 |
| 法定代表人 | 项军 | 营业期限 | 长期 |
| 经营范围 | 一般项目：审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、[illegible]的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及资产核资；受委托地认财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；[illegible]资产评估[illegible]定。（除依法[illegible]批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） | 住　　所 | 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146 |

再次复印无效

登记机关

武汉市汉阳区行政审批局

2022 年08 月22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发（1999）1166号

批准执业日期：1999年12月9日

再次复印无效

证书序号：0017686

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二[illegible]年九月[illegible]日

中华人民共和国财政部制

# 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y050号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 5
（一） 项目收入预测 ..... 5
（二） 项目预期成本预测 ..... 17
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 20
（四） 项目财务费用预测 ..... 21
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 22
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 23
（七） 项目资金的稳定性 ..... 23
（八） 项目压力测试 ..... 24
四　、评价结论 ..... 25

# 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y050号**

黄石市土地储备中心：

我们接受委托，对黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 黄石市土地储备中心 |
| 地址 | 黄石市下陆区广州路22号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 根据《土地储备机构名录》(2020年版)，黄石市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420200 |
| 项目主管部门 | 黄石市自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 贯彻执行国家、省和黄石市有关土地储备工作的法律法规和方针、政策，根据我市城市建设发展和土地市场调控的需要，结合全市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划及年度土地储备计划、组织做好土地储备资金筹措（专项债券申请）、使用和管理。承担或委托市级国有平台公司承担黄石港区、西塞山区、下陆区及开发区·铁山区的大冶湖核心区土地收购、储备工作。组织、指导、监督市辖城区（开发区）、市级国有平台公司做好土地储备相关工作。负责储备土地或组织开展储备土地的前期开发整理、管护利用、申请不动产登记等工作。负责储备土地拟作为商住用地招拍挂出让相关工作。负责土地储备情况统计以及土地储备监测监管系统数据更新和利用工作。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于湖北省黄石市。

**3.项目建设内容和规模：**

本次土地储备实施范围内包含依法收储1宗存量国有建设用地。建设内容含土地收购、其他支出等。

**4.项目建设期**

本项目建设期为1年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资合计为12,626.80万元，具体情况如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 11,352.96 | 52.96 | | 11,300.00 | | |
| 1 | 鑫辉地块补偿价款 | 11,352.96 | 52.96 | | 11,300.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 163.53 | 163.53 | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 113.53 | 113.53 | | | | |
| 三 | 预备费 | 567.65 | 567.65 | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 12,084.14 | 12,084.14 | | | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 542.66 | 542.66 | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 531.36 | 531.36 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 11.30 | 11.30 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 12,626.80 | 1,326.80 | | 11,300.00 | | |

### （二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中自有资金1,326.80万元，占比10.51%，专项债11,300.00万元，占比89.49%。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 795.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 1,326.80 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 795.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 1,326.80 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | |
| 2 | 融资资金 | 11,300.00 | | | | 11,300.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 11,300.00 | | | | 11,300.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | 0.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 其他资金 | | | | | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | | | | | 0.00 |
| 合计 | | 12,095.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 12,626.80 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 11,300.00 万元。

### 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 11,300.00 | 0 | 3 | 1.5674 | 每年付息一次 | 第 3 年一次性偿还发行金额 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

按照国家及湖北省政策要求，黄石市政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度土地出让计划，本项目地块初步估计在2029年前完成出让工作。土地出让计划表如下：

**土地出让计划表**

单位：平方米

| 地块名称 | 地块出让面积（平方米） | 土地出让用途 | 出让年度 |
|---|---|---|---|
| 黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块） | 42,667.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2029年 |

#### 3. 项目预期收益

（1）项目所在地市场分析

1）房地产政策情况

①国家房地产政策

2021年12月中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、

不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 12 月中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2023 年 4 月中央政治局会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。

2023 年 11 月中央金融工作会议：促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

2024 年 4 月 30 日召开的中共中央政治局会议首次提及房地产市场的这一对关系，指出，要结合供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，而后 517 中央“史诗级”重磅新政，明确提出了取消房贷利率下

限，降低首付、政府回收商品房等具体举措，从新房去库存、二手房流转、减少土地增量等多方面加速库存消化。

2024 年 7 月 21 日，新华社受权发布《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》。《决定》提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求；支持城乡居民多样化改善性住房需求；充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准；改革房地产开发融资方式和商品房预售制度；完善房地产税收制度。

2024 年 7 月 30 日，中共中央政治局会议强调，要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

2024 年 9 月 26 日，中共中央召开政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

2024 年 11 月 14 日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，财政部、税务总局、住房和城乡建设部印发《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号），进一步

加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求。

2025 年 3 月 5 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议召开，国务院总理李强向大会作政府工作报告。政府工作报告指出：持续用力推动房地产市场止跌回稳；稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击；适时降准降息，保持流动性充裕；优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展；有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

2025 年 6 月 27 日，国务院常务会召开，会议指出：构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

2025 年 11 月 10 日，中央经济工作会议在北京举行。会议明确提出：着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。

2026 年 3 月 5 日，政府工作报告指出：着力稳定房地产市场。

因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

综上所述，近几年国家房地产政策在优化个人住房贷款、解除或优化限制性政策、支持房地产市场发展、深化住房制度改革以及推动房地产市场止跌回稳等方面进行全面调整。这些政策的实施旨在促进房地产市场的平稳健康发展，满足人民群众的住房需求，深入构建房地产发展新模式，有序推动“好房子”建设。

②湖北省房地产政策

2024 年 5 月 22 日，省住房和城乡建设厅联合省财政厅、省自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局等部门印发《湖北省关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从供需两端综合施策，构建房地产发展新模式，促进湖北省房地产市场平稳健康发展。

2025 年 5 月，湖北省出台《加快构建房地产发展新模式行动方案》，指出：坚持供需两端发力，在城市存量更新提质与增量小区开发中探索构建房地产发展新模式，加快构建可持续的城市更新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展，推动新时期城市的内涵式发展，为支点建设作出新的更大贡献。

2025 年 10 月 29 日，湖北省住建厅印发《关于进一步优化住房公积金使用政策促进房地产市场平稳运行的通知》。《通知》明确提高贷款额度、调整贷款期限、拓宽住房公积金应用场景、取消异地购房提取限制、支持使用住房公积金直付租金 5 项新政，以满足居民刚性和多样化改善性住房需求。

③黄石市房地产政策

2024 年 8 月 6 日黄石市住房和城市更新局等 11 部门联合出台《黄石市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》），按照“因城施策”原则，《实施意见》共分 20 条，围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四方面制定保障措施。该《实施意见》试行期为 1 年，旨在加快构建黄石市房地产发展新模式。《实施意见》明确，通过“一项一策”保交房、满足项目合理融资需求、适量收购存量商品房用作保障性住房、鼓励采购存量商品房用作征收安置房等举措，扎实推进“保交房”。通过探索危旧房合作化改造模式、给予危旧房改造项目土地规划政策支持、多渠道资金支持危旧房改造等方式，创新模式“改危房”。通过降低购房成本、给予“以旧换新”优惠补贴、拓宽“以旧换新”覆盖面、加大公积金支持力度、给予住房租赁贷款支持、给予收购二手房补贴、积极探索“带押过户”等办法，优惠鼓励“换新房”。以坚持以需定供、提升住宅品质、优化计容规则、完善配套建设、优化审批服务、构建发展新模式等为突破，优化供应“住好房”。

2025 年 11 月，黄石市住房和城市更新局印发《关于延长购房优惠补贴等政策执行期限的通知》，明确将去年出台的《黄石市关于进

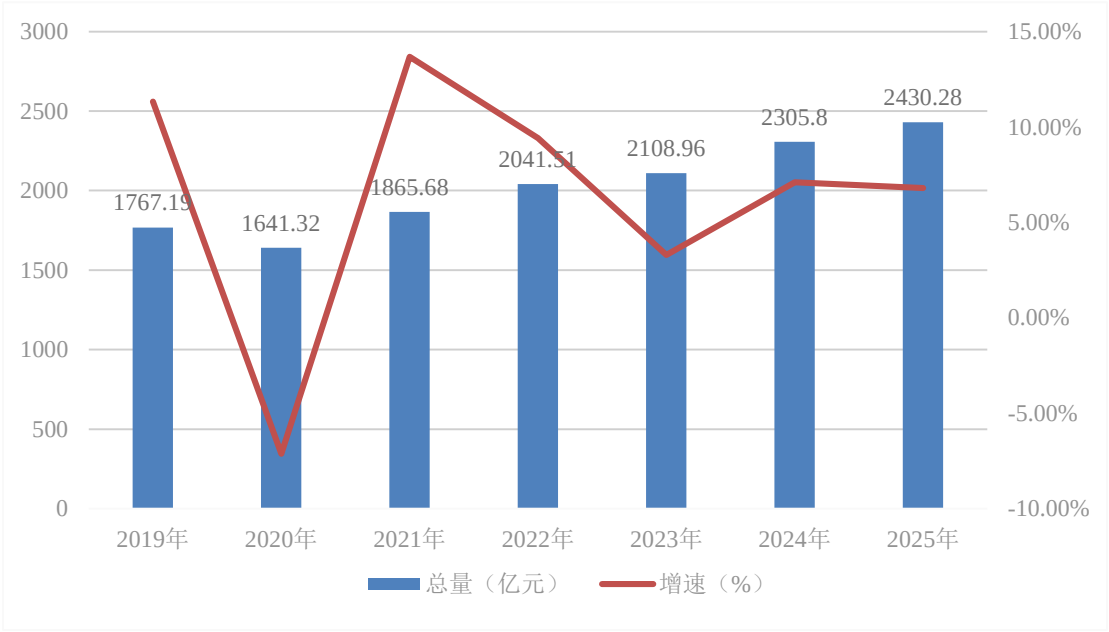
一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《意见》）执行期限延长至2026年7月24日，以更好满足黄石市居民刚性和多样化改善性住房需求。

2）经济发展情况

①产业整体情况

近年来，黄石经济运行稳健向好，主要经济指标增速保持在全省第一方阵。2025年，黄石全市地区生产总值2430.28亿元，比上年增长6.8%；分产业看，第一产业增加值148.81亿元，增长4.0%；第二产业增加值1129.22亿元，增长8.6%；第三产业增加值1152.25亿元，增长5.3%。工业经济稳中求进，运行质效持续改善。2025年黄石全市规模以上工业总产值迈上3000亿元新台阶，达到3009.08亿元，比上年增长12.7%；规模以上工业增加值比上年增长12.9%。重点行业支撑作用强劲，增加值总量排名前五的行业对全市规模以上工业增加值增长的贡献率达97.4%。其中，有色金属、计算机通信电子业、汽车行业增加值分别增长11.6%、19.0%、386.7%。财政收入实现稳步增长，金融市场运行稳健。2025年，黄石全市地方一般公共预算收入213.49亿元，比上年增长12.3%。截至2025年12月末，黄石全市金融机构本外币存款余额3175.93亿元，同比增长9.1%，资金供给保障充足；本外币贷款余额2886.27亿元，同比增长11.3%，信贷支持实体经济力度持续加大，为全市经济发展注入强劲动力。居民收入保持稳步增长，就业形势平稳向好。2025年，全市全体居民人均可支配收入42534元，比上年增长5.3%。整体而言，2025年黄石全市经济顶住多重压力，保持“稳”的

基础、“进”的态势，高质量发展取得新成效，转型升级步伐坚实，实现了“十四五”规划的圆满收官，为“十五五”良好开局奠定了坚实基础。




**2018—2025 年黄石市 GDP 总量及增速情况图**

②产业升级发展

产业增速领跑：2025 年，黄石市实现地区生产总值 2430.28 亿元，同比增长 6.8%，高于全省平均水平 1.3 个百分点。工业经济保持稳中有进、量质齐升的良好态势，全市规模以上工业企业完成总产值 3009.08 亿元，同比增长 12.7%。全市规上工业增加值同比增长 12.9%，高于全省 6.0 个百分点，增速排名全省第 2 位。全市工业投资同比增长 25.3%，增速高于全省 18.7 个百分点，排名全省第 2 位。全市工业技改投资同比增长 20.0%，增速高于全省 22.9 个百分点，排名全省第 4 位。

产业倍增提质：黄石坚持产业发展倍增提质，充分发挥黄石产

业基础优势，坚持高端化、智能化、绿色化、融合化发展方向，推动科技创新和产业创新深度融合，因地制宜发展新质生产力，产业能级实现新跨越。一是产业综合实力显著提升。成功入选全国先进制造业百强城市，建成全国最大的保健酒基地，第二大的特钢生产基地，第三大的PCB产业集聚区，重要的铜精深加工基地。入选全省百强企业9家、百强制造业企业14家，数量均居全省第2位，高新技术产业增加值占GDP比重达25%，居全省第2位，成功突破全球最薄锂电铜箔、最纯阴极铜、最细玻璃纤维纱、最高效制冷压缩机等一批首发首创技术产品。二是集群强链水平显著提升。确立“1133”先进制造业产业集群，深入实施产业链供应链“双链长制”，有色金属产值突破1000亿元，特钢产值达500亿元，全省80%的有色工业、30%的钢铁工业集中在黄石；光电子信息产业产值年均增速超30%，长城汽车带动形成了比较完整的新能源与智能网联汽车产业链条；智能机器人、人工智能、氢能等未来产业破题起步，大冶湖高新区成功获批全省首批未来产业先导区。三是转型升级成效显著提升。坚持绿色低碳发展方向，大力实施制造焕新、百企技改工程，全市建成国家级绿色工厂23家、省级45家，2021—2024年单位GDP能耗累计下降14.8%，提前一年完成“十四五”目标。加速推动数实融合，成功获批国家中小企业数字化转型城市试点、国家“千兆城市”，数字经济核心产业增加值占GDP比重居全省第2位。

③黄石土地市场情况

2025年黄石市通过挂牌出让方式供应21宗土地，总面积72.19公顷，总金额230328万元，主要分布在黄石港区、下陆区、西塞山

区等区域，其中黄石港区和下陆区各 6 宗（各占 28.6%），西塞山区及黄石市西塞山区共 4 宗（占 19.0%），河口临港产业新区 1 宗（占 4.8%）。其中黄石市茗廷置业有限责任公司为最大受让方（受让 10 宗地块），单块地块平均面积 3.44 公顷、平均金额 10968 万元，单块最大面积 8.73 公顷、最大金额 31783 万元，单块最小面积 0.36 公顷、最小金额 1360 万元。

随着楼市复苏及产业升级，黄石各类用地需求有保障，房地产市场热度有所提升，土地市场的信心有望逐步恢复。

（2）项目土地出让价格评估及预测

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

待估地块为普通商品住房用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故本次土地地价估算可采用市场比较法，即：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①住宅用地楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息，收集黄石市近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

**黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）周边类似地块成交信息**

| 地块编号 | 用地性质 | 地块名称 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交价格（万元） | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 受让单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG（2025）28 号 | 普通商品住房用地（二类） | 下陆区苏州路以南板城路以东（东舟重工）地块 | 54,156.00 | 2.20 | 21,650.00 | 1,817.14 | 2025 年 12 月 14 日 | 湖北宏维置业集团有限公司 |
| WG（2024）26 号 | 普通商品住房用地（二类） | 下陆区蜂烈山（一期）地块 | 93,512.53 | 2.00 | 29,559.00 | 1,580.48 | 2024 年 12 月 24 日 | 黄石市元岚置业有限责任公司 |
| WG（2024）23 号 | 普通商品住房用地（二类） | 下陆区广州路以北青鱼路以东（中茵 B） | 80,881.81 | 2.00 | 36,407.00 | 2,250.63 | 2024 年 12 月 24 日 | 湖北宏维置业集团有限公司 |
| WG（2024）17 号 | 普通商品住房用地（二类） | 下陆区磁湖路以东、大畈路以西（宝钢纯住宅）地块 | 42235.23 | 2.2 | 19902 | 2141.90 | 2024 年 12 月 20 日 | 黄石市堃创置业有限责任公司 |
| WG（2023）13 号 | 普通商品住房用地（二类） | 黄石市下陆区 C02 管理单元华信机械设备厂地块 | 25,262.97 | 2.50 | 13264.0 | 2,100.15 | 2023 年 12 月 12 日 | 黄石市城轩置业有限公司 |

（数据来源：中国土地市场网）

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，采取一定的修正系数，即各地块于测算期日的土地使用权价格分别为：黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）楼面地价1,992.21元/建筑平方米。遵循谨慎性原则，本项目暂不对土地使用权价格设置增幅，最终得出各地块供应时点价格如下表：

**土地供应价格**

| 地块 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 土地出让楼面地价（元/$m^2$） |
|---|---|---|---|---|
| 黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块） | 42,667.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 不高于2.0，不低于1.0 | 1,992.21 |

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积（平方米） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 42,667.00 | 42,667.00 |
| 出让地块单价（万/平方米） | | | | 3,984.42 | |
| 出让地块楼面地价（万/平方米） | | | | 1,992.21 | |
| 年度出让收入合计（万元） | - | - | | 17,000.33 | 17,000.33 |

**（二）项目预期成本预测**

土地出让成本主要为项目政府财政计提专项费用，其中包含土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”，具体测算如下：

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）国有土地收益基金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收

入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，故本项目中“三金”每项均按土地出让收益的10%进行提取，此项费用共计按照土地出让净收益的30%计提。

黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）的“三金”具体计算过程如下：

土地出让收入=土地出让面积*容积率*楼面地价=42,667.00平方米*2.0*1,992.21元/建筑平方米=17,000.33万元；

土地出让成本=11,352.96万元；

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让成本=17,000.33万元-11,352.96万元=5,647.37万元；

地块土地出让净收益的10%为5,647.37万元*10%，即564.74万元；地块土地出让收入的2.5%为17,000.33万元*2.5%，即425.01万元；

“三金”各项费用按上述两种计提方式计算结果取大值，故本地块中“三金”每项均按土地出让净收益的10%进行提取，即“三金”费用共计按照地块土地出让净收益的30%计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

# 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| | 扣除<br>标准 | 2026<br>年 | 2027<br>年 | 2028<br>年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,735.82 | 1,735.82 |
| 1.农业土地开发资金 | 按出让土地面积的每平方米 65 元的 15%计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 41.60 | 41.60 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 每项费用按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 30%计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,694.22 | 1,694.22 |
| 二、其他政策性成本 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 537.96 | 537.96 |
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收益的 2%计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 112.95 | 112.95 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的 2.5%计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 425.01 | 425.01 |
| 合计 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,273.78 | 2,273.78 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

本项目计划发行3年期专项债券11,300.00万元，其中：拟于2026年发行11,300.00万元。发行测算利率参照2026年4月3日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.3174%上浮25个BP，暂按发行利率1.5674%进行测算，每年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

经计算，项目专项债券财务费用合计531.36万元，还本付息合计11,831.36万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 11,300.00 | | 11,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2027年 | 11,300.00 | | | 11,300.00 | 177.12 | 177.12 |
| 2028年 | 11,300.00 | | | 11,300.00 | 177.12 | 177.12 |
| 2029年 | 11,300.00 | | 11,300.00 | 0.00 | 177.12 | 11,477.12 |
| 合计 | | 11,300.00 | 11,300.00 | | 531.36 | 11,831.36 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | 0.00 |
| 1.经营活动现金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 17,000.33 | 17,000.33 |
| 2.经营活动现金流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,273.78 | 2,273.78 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14,726.55 | |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | 0.00 |
| 购建固定资产支付的现金 | 12,084.14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12,084.14 |
| 投资活动现金净流量 | -12,084.14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | 0.00 |
| 1.融资活动现金流入 | 12,095.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 12,626.80 |
| 项目资本金 | 795.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 1,326.80 |
| 专项债融资 | 11,300.00 | | | | 11,300.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 11.30 | 177.12 | 177.12 | 11,477.12 | 11,842.66 |
| 支付利息 | 0.00 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 531.36 |
| 债券发行手续 | 11.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11.30 |
| 偿还本金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11,300.00 | 11,300.00 |
| 融资活动现金净流量 | 12,084.14 | 0.00 | 0.00 | -11,300.00 | 784.14 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,426.55 | 3,426.55 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,426.55 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.24 | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 17,000.33 万元，扣除政府提留 2,273.78 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 14,726.55 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 | 14,726.55 | 11,831.36 | 11,300.00 | 1.24 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 14,726.55 万元，且在 2029 年债券本金全部付清后仍有 3,426.55 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.12 | 1.18 | 1.24 | 1.31 | 1.37 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.25 | 1.25 | 1.24 | 1.24 | 1.24 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为14,726.55万元，对债券的本息覆盖倍数1.24倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,426.55万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 湖北省政府2026年度专项债券
# 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块
# 土储专项债券项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

# 目录

一、 项目概述 ..... 2
(一) 建设地点 ..... 4
(二) 建设规模与内容 ..... 4
(三) 建设工期 ..... 5
(四) 项目审批情况 ..... 5
二、 评估分析 ..... 5
(一) 资金充足性 ..... 6
(二) 资金稳定性 ..... 8
三、 风险分析 ..... 9
四、 评估结论 ..... 9
附表 1: 还本付息表 ..... 10
附表 2: 项目运营收入、支出 ..... 11
附表 3: 现金流量模拟测算表 ..... 15
附表 4: 压力测试表 ..... 16

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉 武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

# 湖北省政府 2026 年度专项债券
# 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

**致同咨字（2026）第 420FC0083 号**

我们接受委托，对新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

Grant Thornton 致同

# 一、项目概述

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

**表1-1 湖北省财政经济数据**

金额单位：人民币亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 53,734.92 | 55,803.63 | 60,012.97 | 62,660.90 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 42,626.00 | 44,990.00 | 46,987.00 | 49,164.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,709.00 | 21,293.00 | 22,580.00 | 23,921.00 |
| 4.地方财政总收入 | 5,682.49 | 6,336.93 | 7,233.60 | 6,981.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 3,281.13 | 3,692.26 | 3,937.00 | 4,134.00 |
| 其中：税收收入 | 2,411.64 | 2,672.62 | 2,652.00 | 未披露 |
| 非税收入 | 869.50 | 1,019.64 | 1,285.00 | 未披露 |
| 4.2 政府性基金收入 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 | 2,847.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1,825.71 | 未披露 | 未披露 | 未披露 |
| 5.地方财政总支出 | 11,037.07 | 11,833.49 | 11,490.40 | 14,245.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 8,623.87 | 9,295.79 | 7,233.60 | 10,373.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 | 3,872.00 |

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2,800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年

襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

**表 1-2 襄阳市财政经济数据**

金额单位：人民币亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,827.80 | 5,843.00 | 6,102.41 | 6,113.85 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,893.00 | 46,526.58 | 48,194.00 | 49,164.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,496.00 | 24,070.72 | 25,583.00 | 23,921.00 |
| 4.地方财政总收入 | 366.70 | 476.60 | 未披露 | 未披露 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 220.90 | 265.60 | 285.50 | 303.70 |
| 其中：税收收入 | 167.66 | 191.50 | 209.48 | 未披露 |
| 非税收入 | 53.24 | 74.10 | 74.68 | 未披露 |
| 4.2 政府性基金收入 | 145.80 | 211.00 | 232.10 | 221.70 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 914.10 | 1,055.40 | 1,135.10 | 未披露 |
| 5.地方财政总支出 | 630.50 | 704.80 | 8010.2069 | 未披露 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 283.60 | 350.60 | 332.40 | 未披露 |
| 5.2 政府性基金支出 | 5,827.80 | 5,843.00 | 6,102.41 | 412.60 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 43,893.00 | 46,526.58 | 未披露 | 未披露 |

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111° 44′ -112° 23′ 、北纬 31° 46′ -32° 28′ 之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为 2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

表 1-3 襄州区财政经济数据

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 9,001,600.00 | 8,301,500.00 | 8,374,500.00 | 8,645,700.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 41,513.00 | 43,589.00 | 45,507.00 | 未公示 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 25,237.00 | 27,079.00 | 28,623.00 | 未公示 |
| 4.地方财政总收入 | 647,868.00 | 812,931.00 | 872,369.00 | 955,792.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 190,009.00 | 235,900.00 | 274,588.00 | 280,858.00 |
| 其中：税收收入 | 152,007.00 | 185,310.00 | 207,589.00 | 193,640.00 |
| 非税收入 | 38,002.00 | 50,590.00 | 88,966.00 | 87,218.00 |
| 4.2 政府性基金收入 | 227,689.00 | 239,517.00 | 323,394.00 | 382,677.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 80,683.00 | 87,120.00 | 124,000.00 | 68,821.00 |
| 5.地方财政总支出 | 606,883.00 | 812,931.00 | 872,369.00 | 955,792.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 552,914.00 | 638,419.00 | 767,541.00 | 778,058.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 227,689.00 | 239,517.00 | 323,394.00 | 382,677.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 55,805.00 | 90,084.00 | 99,000.00 | 102,659.00 |

项目建设具体情况如下：

## (一)建设地点

本项目建设地点位于襄阳市襄州区钻石大道襄阳新城 A 区以北。

## (二)建设规模与内容

新世纪建材城片区因收储后前景不明，项目单位决定不再收储。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收储 1 个地块，地块总面积为 40.50 亩（2.70 公顷），主要建设内容包括收储土地及地上房产、附属物、资产。

## (三)建设工期

本项目建设期为1年，2026年01月-2026年12月。

## (四)项目审批情况

1、2025年3月31日，襄阳市襄州区人民政府出具《关于同意襄州区2025年度土地储备计划的批复》（襄州政函【2025】2号）；

2、2025年4月23日，湖北省人民政府出具《关于襄阳市枣阳市等7个县级国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》；

3、其他相关手续正在办理中。

# 二、评估分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### (一) 资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 9,200 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.29，本息资金覆盖倍数为 1.29。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### 1. 投资估算

本项目投资估算为 9,558.92 万元，其中静态总投资额 9,259 万元，建设期借款利息 0.00 万元，债券发行费用 9.20 万元，启动资金 290.72 万元。其中各项明细数据详见表 2：

**表 2　项目总投资估算表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **9,259.00** | **59.00** | | **9,200.00** | | |
| 1 | 补偿价款 | 9,259.00 | 59.00 | | 9,200.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **0.00** | **0.00** | | | | |
| **三** | **预备费** | **0.00** | **0.00** | | | | |
| **四** | **静态总投资** | **9,259.00** | **59.00** | | **9,200.00** | | |
| **五** | **建设期财务费用** | **9.20** | **9.20** | | **0.00** | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 9.20 | 9.20 | | | | |
| **五** | **启动资金** | **290.72** | **290.72** | | | | |
| **六** | **项目投资合计** | **9,558.92** | **358.92** | **0.00** | **9,200.00** | | |

#### 2. 资金筹措

本项目总投资 9,558.92 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 9,558.92 万元，其中项目自筹资金 358.92 万元。

（2）专项债券

本项目总投资 9,558.92 万元，2026 年申请发行地方政府专项债 9,200.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 4 月 01 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.58%.。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 3 年，一次性偿还发行金额 100%。债券发行计划如下表所示：

**表 3　债券发行计划表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 9,200.00 | 0 | 3 | 1.58% | 每年一次 | 在第 3 年，一次性偿还发行金额 100%。 |

**表 4　资金使用计划表**

金额单位：人民币万元

| 项目\年份 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|
| **资金筹措** | | |
| 资本金 | 358.92 | **358.92** |
| 专项债券资金 | 9,200.00 | **9,200.00** |
| 其他融资 | | **0.00** |
| 加：上年留存资金 | | **0.00** |
| **合计** | **9,558.92** | **9,558.92** |
| **资金使用** | | **0** |
| 静态投资 | 9,259.00 | **9,259.00** |
| 建设期利息 | | **0.00** |
| 发行费用 | 9.20 | **9.20** |
| **合计** | **9,268.20** | **9,268.20** |

| 项目\年份 | 2026 年 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 资金余额（资金筹措 — 资金使用） | 290.72 | 290.72 |

### 3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 9,200 万元债券发行计划为基础，新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目专项债券本金资金覆盖率为 1.35，本息资金覆盖率为 1.29，本息资金覆盖倍数为 1.29。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

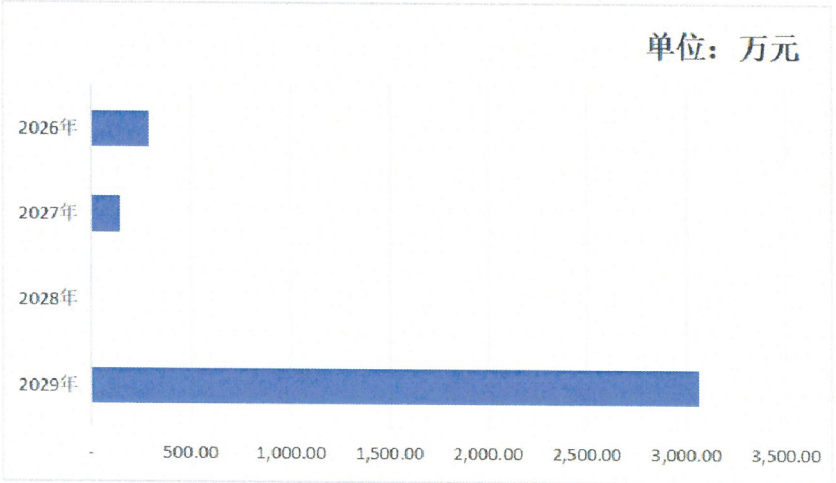
### 4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

## (二) 资金稳定性

新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目还本付息以出让土地收入的净收益为基础，债券存续期（2026-2029 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2029 年项目本金偿还后仍有 3,061.54 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

**图 1 债券存续期内资金留存情况**



## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收益，建议进一步关注土地出让价格影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

## 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.29倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年五月二十五日

## 附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

### 附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **期初专项债券余额** | - | - | 9,200.00 | 9,200.00 | 9,200.00 |
| **本期发行金额** | 9,200.00 | 9,200.00 | - | - | - |
| **本期还本付息** | 9,636.08 | - | 145.36 | 145.36 | 9,345.36 |
| 其中：付息 | 436.08 | - | 145.36 | 145.36 | 145.36 |
| 还本 | 9,200.00 | - | - | - | 9,200.00 |
| **期末专项债券余额** | - | 9,200.00 | 9,200.00 | 9,200.00 | - |

[1]注：本项目拟申请发行地方政府专项债 9,200.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 9,200.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 4 月 01 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.58%.。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 3 年，一次性偿还发行金额 100%。

**附表 2：项目运营收入、支出**

（一）收入测算

根据可行性研究报告可知，经测算，新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目收入主要为出让土地收入。

1.土地出让计划

2025 年 12 月 19 日,襄阳市襄州区人民政府出具的《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》(襄州政函〔2025〕33 号)，本项目腾出土地 40.50 亩（2.70 公顷），可出让 40.50 亩(无需扣除市政建设用地面积),土地用途为住宅用地。本项目于 2029 年出让土地面积的 100%。详情如下表。

**土地出让计划表**

| 地块名称 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 襄阳新城三期 | | | 40.50 | 40.50 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| **年度出让面积合计** | | | **40.50** | **40.50** |

2.出让价格测算

土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按照市场比较法分别估算。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

选择襄阳市近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，网址：http://zrzygh.xiangyang.gov.cn/zwgk/gkml/ggzypz/zygl/zpggg/202510/t20251010_3890354.shtm。详情如下表。

周边商住用地成交价格

单位：万元/亩

| 序号 | 成交日期 | 地块标号 | 地块位置 | 地块规划用途 | 出让面积（平方米） | 金额（万元） | 单价(万元/亩) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年12月2日 | 襄土网挂字〔2025〕53号 | 樊城区春园路以南、仙桥路以西 | 城镇住宅配套商业用地 | 31,955.84 | 20275.9805 | 423.00 |
| 2 | 2025年11月7日 | 襄土网挂字〔2025〕51号 | 樊城区卧龙大道以东、春园西路以北 | 城镇住宅配套商业用地 | 35,313.56 | 22777.2462 | 430.00 |
| 3 | 2025年10月10日 | 襄土网挂字〔2025〕40号 | 樊城区松鹤路以南、卧龙大道以东 | 城镇住宅配套商业用地 | 19,279.50 | 14257.1903 | 493.00 |
| 4 | 2025年9月24日 | 襄土网挂字〔2025〕38号 | 襄城区孙家巷路 | 城镇住宅用地、商业用地 | 29,319.02 | 14073.1296 | 320.00 |
| 5 | 2025年5月15日 | 襄土网挂字〔2025〕13号 | 襄城区福利路 | 城镇住宅用地、商业用地、教育用地 | 23,174.95 | 14391.6440 | 414.00 |
| 6 | 2025年3月25日 | 襄土网挂字〔2025〕03号 | 樊城区汉江南路以东、华城路以南 | 住宅用地、商业用地 | 15,887.50 | 11963.2875 | 502.00 |
| 7 | 2024年12月30日 | 襄土网挂字〔2024〕65号 | 樊城区卧龙大道以西 | 住宅用地、商业用地 | 3,860.55 | 2026.7900 | 350.00 |
| 8 | 2024年12月13日 | 襄土网挂字〔2024〕46号 | 樊城区长虹路以东、立业路以南 | 住宅用地、商业用地 | 17,568.51 | 13703.4400 | 520.00 |
| 9 | 2024年12月6日 | 襄土网挂字〔2024〕43号 | 襄城区芙蓉路 | 住宅用地、商业用地 | 8,839.63 | 6629.7200 | 500.00 |
| 10 | 2024年10月17日 | 襄土网挂字〔2024〕36号 | 襄城区卧龙南路 | 住宅用地、商业用地 | 43,756.89 | 20675.1300 | 315.00 |
| 11 | 2023年12月19日 | 襄土网挂字〔2023〕94号 | 樊城区人民西路以北、幸福里路以西 | 城镇住宅用地 | 34,135.85 | 17921.3213 | 350.00 |

| 序号 | 成交日期 | 地块标号 | 地块位置 | 地块规划用途 | 出让面积（平方米） | 金额（万元） | 单价(万元/亩) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | | | | 263,091.80 | 158,694.88 | 402.13 |

由上图可知，襄阳市近年来商住用地土地出让成交价格的平均值为 402.13 万元/亩。结合本项目实际情况，本项目的土地出让单价暂定为 350.00 万元/亩。

债券存续期项目运营净收入明细如下表所示:

**附表 2.1 收入测算表**

金额单位：人民币万元

| 项目类型 | 合计 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|
| **年度出让收入合计(万元)** | **14,175.00** | - | - | 14,175.00 |
| **1、住宅用地出让收入（万元）** | **14,175.00** | - | - | 14,175.00 |
| 年度出让面积(亩) | **40.50** | - | - | 40.50 |
| 出让地块单价(万元/亩) | | 350.00 | 350.00 | 350.00 |

（二）成本测算

参考本项目可行性研究报告及实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下:

项目土地出让后需计提的专项资金包含土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金、国有土地收益基金，具体如下:

(1)土地出让业务费:根据财政部关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的通知（(1992)财综字第 172 号）[2]，按照土地出让收益的 2%计，土地收益=土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）；

[2] 如后续政策调整，按最新规定执行"的说明

(2)农业土地开发费:根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49号），农业土地开发资金=出让面积*35元/平方米*15%;

(3)廉租住房资金:根据《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计;

(4)农田水利建设资金:根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计;

(5)教育资金:根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计;

（6）国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68号），按照土地出让收入*2.5%。

**附表 2.2 总成本费用测算表**

金额单位：人民币万元

| | 扣除标准 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 0.00 | 0.00 | 1,324.31 | **1,324.31** |
| 1.农业土地开发资金 | 出让面积*35元/平方米*15% | 0.00 | 0.00 | 14.18 | **14.18** |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | (土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10% | 0.00 | 0.00 | 1,310.13 | **1,310.13** |
| 二、其他政策性成本 | | 0.00 | 0.00 | 443.79 | **443.79** |
| 1.土地出让业务费 | 土地出让收益的2% | 0.00 | 0.00 | 89.41 | **89.41** |
| 2.国有土地收益金 | 土地出让收入*2.5% | 0.00 | 0.00 | 354.38 | **354.38** |
| 合计 | | **0.00** | **0.00** | **1,768.10** | **1,768.10** |

## 附表 3：现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目也能够实现自平衡，具体如下表。

### 附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、建设期活动** | | | | | |
| **（一）现金流入** | **9,558.92** | 9,558.92 | | - | - |
| 资本金 | **358.92** | 358.92 | | | |
| 专项债券 | **9,200.00** | 9,200.00 | | | |
| 其他融资 | - | - | | | |
| **（二）现金流出** | **9,268.20** | 9,268.20 | | | |
| 静态投资 | **9,259.00** | 9,259.00 | | | |
| 建设期利息 | - | - | | | |
| 发行费用 | **9.20** | 9.20 | | | |
| **（三）期末现金净流入** | **290.72** | **290.72** | | - | - |
| **二、经营期活动** | - | | | | |
| **（一）运营现金流入** | **14,175.00** | | - | - | **14,175.00** |
| 运营收入 | **14,175.00** | | - | - | **14,175.00** |
| 补贴收入 | - | | | | |
| **（二）运营现金流出** | **1,768.10** | | - | - | **1,768.10** |
| 运营成本 | **1,768.10** | | - | - | **1,768.10** |
| 税费 | - | | | - | - |
| **（三）运营现金净流入** | **12,406.90** | | - | - | **12,406.90** |
| **（四）运营期利息** | **436.08** | - | **145.36** | **145.36** | **145.36** |
| **（五）运营期债务本金** | **9,200.00** | | | - | **9,200.00** |
| **（六）期末现金结存额** | **3,061.54** | **290.72** | **-145.36** | **-145.36** | **3,061.54** |
| **（七）期末累计现金结存额** | | **290.72** | **145.36** | - | **3,061.54** |

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

| （单因素敏感性分析） | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **净利润变动敏感性分析** | | | | | |
| 本金资金覆盖率 | 1.21 | 1.28 | 1.35 | 1.42 | 1.48 |
| 本息资金覆盖率 | 1.16 | 1.22 | 1.29 | 1.35 | 1.42 |
| 本息资金覆盖倍数 | 1.16 | 1.22 | 1.29 | 1.35 | 1.42 |
| **债券利率变动敏感性分析** | | | | | |
| 本金资金覆盖率 | 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.35 |
| 本息资金覆盖率 | 1.29 | 1.29 | 1.29 | 1.28 | 1.28 |
| 本息资金覆盖倍数 | 1.29 | 1.29 | 1.29 | 1.28 | 1.28 |

统一社会信用代码

91420100597926999W

# 营业执照

（副 本） 1-4

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年 八 月 六 日

中华人民共和国财政部制

# 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y064号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 5
（一） 项目收入预测 ..... 5
（二） 项目预期成本预测 ..... 11
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 14
（四） 项目财务费用预测 ..... 15
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 16
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 17
（七） 项目资金的稳定性 ..... 17
（八） 项目压力测试 ..... 18
四　、评价结论 ..... 19

# 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y064号**

安陆市土地收购储备交易中心：

我们接受委托，对安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 安陆市土地收购储备交易中心 |
| 地址 | 安陆市碧浈东路56号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已列入全国土地储备机构名录 |
| 项目主管部门 | 安陆市自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 按照《中华人民共和国土地管理法》，在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于安陆市。

### 3.项目建设内容和规模：

收储安陆市1宗国有土地使用权，地块名称为安陆储（2025）39号，地块位于安陆市陈店乡陈店社区。

**4.项目建设期**

本项目建设期2025年11月-2026年11月，共计1年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为“新增土地储备”，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为1,989.13万元，其中土地收储成本1,805.37万元，财务费用共计55.44万元，债券发行费用1.80万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 1,805.37 | 5.37 | | 1,800.00 | | |
| 1 | 安陆储（2025）39号 | 1,805.37 | 5.37 | | 1,800.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 38.05 | 38.05 | | 0.00 | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 20.00 | 20.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 18.05 | 18.05 | | | | |
| 三 | 预备费 | 90.27 | 90.27 | | 0.00 | | |
| 四 | 静态总投资 | 1,933.69 | 133.69 | | 1,800.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 55.44 | 55.44 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 53.64 | 53.64 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 1.80 | 1.80 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 1,989.13 | 189.13 | | 1,800.00 | | |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资1,989.13万元，资金来源为项目资本金189.13万元、申请专项债券资金1,800.00万元，2025年已发行1,000.00万元，计划2026年发行800.00万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 92.18 | 58.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 189.13 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 92.18 | 58.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 189.13 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | 0.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 融资资金 | 1,000.00 | 800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,800.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 1,000.00 | 800.00 | | | | 1,800.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |
| 合计 | | 1,092.18 | 858.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 1,989.13 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 1,800.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年发行 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1 年 | 1.50% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 年发行 | 800.00 | 0.00 | 3 年 | 1.61% | 每年一次 | 到期一次性还本 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 1,000.00 万元，已使用专项债券资金 1,000.00 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

（1）本地区土地供应计划

按照国家及湖北省相关政策要求，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划。截至本方案编制日，安陆市2026年土地供应计划仍在编制中。2025年土地供应计划具体情况如下：

2025年安陆市国有建设用地供应总量控制在281.36公顷，其中商服用地的需求量为5.37公顷；工矿仓储用地需求量为94.54公顷；住宅用地需求量为13.37公顷；公共管理与公共服务用地的需求量为50.45公顷；特殊用地的需求量为23.38公顷；交通运输用地的需求量为94.25公顷。

（2）本项目收储土地供应计划

结合目前安陆市土地供应情况，本项目所涉及地块计划在2026

年完成供应，本项目所涉及安陆储（2025）39号地块计划在2026年完成供应，供应面积2.8034公顷，供应用途为城镇住宅用地，容积率2.8。

**土地出让规划条件**

| 序号 | 拟供应土地面积（公顷） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 供应时间 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）39号 | 2.8034 | 城镇住宅用地 | 2.8 | 2026年 | 该宗土地不含市政建设用地 |

**土地出让计划表**

单位：公顷

| 地块名称 | 2026年 |
|---|---|
| 安陆储（2025）39号 | 2.8034 |
| 年度出让面积合计 | 2.8034 |

**3. 项目预期收益**

经查询《中国土地市场网（www.landchina.com）》，本项目所涉地块在当地同地段同类型近年土地出让成交案例如下表所示：

**当地同地段同类型近年土地出让成交案例情况**

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积（平方米） | 土地总价（万元） | 时间 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆市巡店镇巡店居委会 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2164.10 | 162 | 2022 | 1.8 | 415.88 |
| 2 | 安陆市巡店镇巡店居委会 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 7427.00 | 570 | 2022 | 1.73 | 443.62 |
| 3 | 安陆市南城办事处四里村 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 16716.10 | 1690 | 2023 | 1.63 | 620.25 |
| 4 | 安陆市经济开发区席棚村、新河村 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 27149.50 | 2540 | 2023 | 1.7 | 550.33 |
| 5 | 安陆市经济开发区席棚村 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 18288.50 | 2195 | 2023 | 2 | 600.10 |
| 6 | 安陆市南城办事处刘庙村 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 15692.60 | 1403 | 2024 | 1.53 | 584.35 |
| 7 | 安陆经济开发区十里村 | 城镇住宅一普通商品住房用地 | 13174.40 | 1605 | 2024 | 2 | 609.14 |

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积（平方米） | 土地总价（万元） | 时间 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅—普通商品住房用地 | 48880.40 | 7340 | 2024 | 2.1 | 715.06 |
| 9 | 安陆市南城办事处草庙村 | 普通商品住房用地（一类） | 20000.00 | 2227.00 | 2025 | 2 | 556.75 |
| 10 | 安陆市府城办事处护国社区 | 普通商品住房用地（一类） | 6670.20 | 1005.00 | 2025 | 2.2 | 684.86 |

安陆市2022年同地段同类型案例较少，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约429元/建筑平方米；

安陆市2023年同地段同类型案例楼面地价区间为550-620元/建筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约590元/建筑平方米；

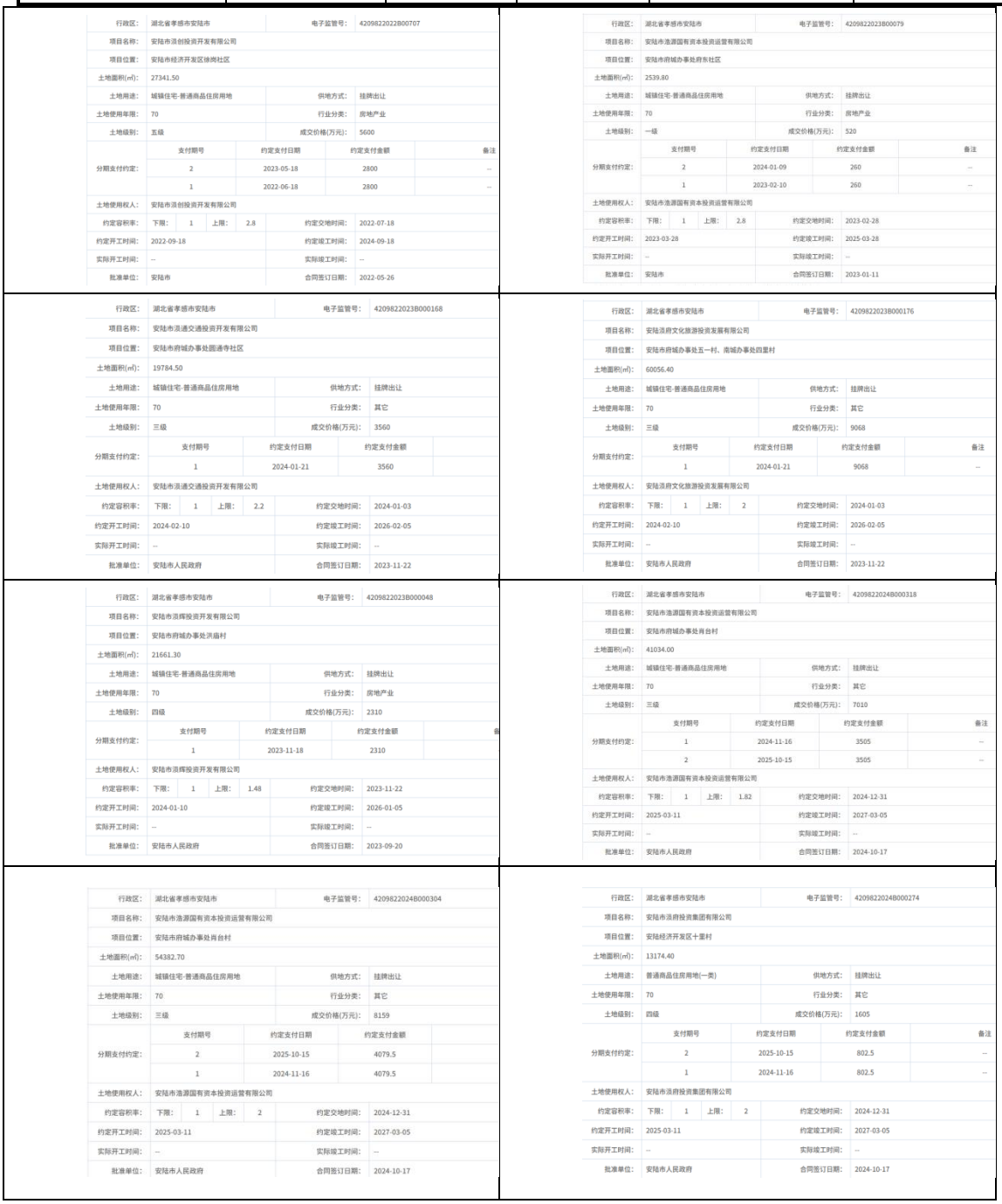
安陆市2024年同地段同类型案例楼面地价区间为584-715元/建筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约636元/建筑平方米；

安陆市2025年同地段同类型案例较少，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约620元/建筑平方米。

参考上述成交案例楼面地价情况，结合本项目地块各项实际因素，并基于谨慎性原则，综合确定本项目所涉地块在收储时点的出让价格如下所示：

# 收储时点出让价格情况

| 序号 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 收储时点出让楼面地价（元/建筑平方米） | 收储时点出让土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）39 号 | 28034 | 城镇住宅用地 | 2.8 | 425 | 1190 |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822022B00707 |
| 项目名称： | 安陆市浪创投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市经济开发区徐岗社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 27341.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 五级 | 成交价格(万元)： | 5600 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2023-05-18 | 2800 | -- |
| | 1 | 2022-06-18 | 2800 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪创投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.8 | 约定交地时间： | 2022-07-18 | |
| 约定开工时间： | 2022-09-18 | | | | 约定竣工时间： | 2024-09-18 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市 | | | | 合同签订日期： | 2022-05-26 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B00079 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处府东社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 2539.80 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 520 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2024-01-09 | 260 | -- |
| | 1 | 2023-02-10 | 260 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.8 | 约定交地时间： | 2023-02-28 | |
| 约定开工时间： | 2023-03-28 | | | | 约定竣工时间： | 2025-03-28 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市 | | | | 合同签订日期： | 2023-01-11 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000168 |
| 项目名称： | 安陆市浪通交通投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处圆通寺社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 19784.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 3560 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 3560 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪通交通投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000176 |
| 项目名称： | 安陆浪府文化旅游投资发展有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处五一村、南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 60056.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 9068 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 9068 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆浪府文化旅游投资发展有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000048 |
| 项目名称： | 安陆市浪辉投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处洪庙村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 21661.30 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 2310 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2023-11-18 | 2310 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪辉投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.48 | 约定交地时间： | 2023-11-22 | |
| 约定开工时间： | 2024-01-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-01-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-09-20 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000318 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 41034.00 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7010 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-11-16 | 3505 | -- |
| | 2 | 2025-10-15 | 3505 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.82 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000304 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 54382.70 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 8159 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 4079.5 |
| | 1 | 2024-11-16 | 4079.5 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000274 |
| 项目名称： | 安陆市浪府投资集团有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆经济开发区十里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 13174.40 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 1605 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 802.5 | -- |
| | 1 | 2024-11-16 | 802.5 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪府投资集团有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000278 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市南城办事处草庙村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 20000.00 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 协议出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 2227 |
| 分期支付约定： | 支付期号：1　约定支付日期：2025-12-26　约定支付金额：2227 | | |
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限：1　上限：2 | 约定交地时间： | 2025-11-05 |
| 约定开工时间： | 2025-12-30 | 约定竣工时间： | 2027-11-30 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | 合同签订日期： | 2025-10-27 |

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000023 |
| 项目名称： | 安陆市浙辉投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处护国社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 6670.20 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 1005 |
| 分期支付约定： | 支付期号：1　约定支付日期：2025-02-01　约定支付金额：502.5　备注：--<br>支付期号：2　约定支付日期：2026-01-01　约定支付金额：502.5　备注：-- | | |
| 土地使用权人： | 安陆市浙辉投资开发有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限：1　上限：2.2 | 约定交地时间： | 2025-04-30 |
| 约定开工时间： | 2025-08-08 | 约定竣工时间： | 2026-08-05 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | 合同签订日期： | 2025-01-02 |

觉政机关 zrzyt.hubei.gov.cn / 图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据-湖北省自然资源厅

## 图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

| 城市 | 地价水平值（元/平方米） | | | | 同比增长率（单位：%） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 武汉市 | 10080.00 | 10686.00 | 14041.00 | 572.00 | -0.43% | -0.85% | -0.35% | 0.00% |
| 黄石市 | 2140.00 | 4247.00 | 3121.00 | 207.00 | -1.20% | -1.60% | -1.11% | 0.49% |
| 十堰市 | 1349.00 | 2351.00 | 2433.00 | 318.00 | 1.58% | -0.51% | 2.44% | 0.00% |
| 宜昌市 | 2856.00 | 5366.00 | 5214.00 | 300.00 | -1.52% | -2.04% | -1.46% | 0.00% |
| 襄阳市 | 2713.00 | 4466.00 | 4102.00 | 294.00 | -0.66% | -0.87% | -0.68% | 0.68% |
| 鄂州市 | 1080.00 | 2154.00 | 1525.00 | 417.00 | -0.64% | -0.74% | -0.65% | -0.48% |
| 荆门市 | 1319.00 | 2642.00 | 1763.00 | 258.00 | 1.23% | -0.23% | 1.97% | 0.39% |
| 孝感市 | 1433.00 | 2764.00 | 2012.00 | 299.00 | 0.28% | 0.00% | 0.30% | 0.67% |
| 荆州市 | 2197.00 | 2911.00 | 3402.00 | 386.00 | 1.06% | 0.34% | 1.16% | 1.85% |
| 黄冈市 | 1266.00 | 1696.00 | 1620.00 | 265.00 | -0.86% | -0.88% | -0.92% | 0.00% |
| 咸宁市 | 639.00 | 1331.00 | 772.00 | 268.00 | 0.16% | 1.76% | -0.26% | 0.75% |
| 随州市 | 787.00 | 1096.00 | 1065.00 | 352.00 | -2.11% | -1.88% | -2.65% | -1.12% |
| 恩施市 | 1952.00 | 4108.00 | 1656.00 | 347.00 | 0.00% | -0.02% | 0.06% | 0.00% |
| 仙桃市 | 1167.00 | 1999.00 | 1617.00 | 292.00 | -0.17% | -0.05% | -0.25% | 0.00% |
| 潜江市 | 849.00 | 1568.00 | 1070.00 | 248.00 | 0.12% | -0.06% | 0.09% | 0.00% |
| 天门市 | 936.00 | 1751.00 | 1190.00 | 272.00 | -0.11% | -0.06% | -0.08% | -0.37% |
| 平均值 | 2047.69 | 3196.00 | 2912.69 | 318.44 | -0.32% | -0.69% | -0.24% | -0.16% |

觉政机关 zrzyt.hubei.gov.cn / 图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据-湖北省自然资源厅

## 图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

| 城市 | 地价水平值（元/平方米） | | | | 同比增长率（%） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 武汉市 | 11884.00 | 11976.00 | 19028.00 | 630.00 | -8.28% | -8.20% | -8.51% | 3.11% |
| 黄石市 | 1844.00 | 3589.00 | 3156.00 | 268.00 | -0.54% | -1.70% | 0.16% | -7.59% |
| 十堰市 | 1450.00 | 2628.00 | 2626.00 | 320.00 | 2.11% | -0.87% | 2.78% | 0.31% |
| 宜昌市 | 3210.00 | 4961.00 | 5727.00 | 273.00 | -4.56% | -3.53% | -5.05% | 3.81% |
| 襄阳市 | 3112.00 | 5014.00 | 5779.00 | 338.00 | -6.39% | -8.48% | -6.48% | 1.81% |
| 鄂州市 | 2604.00 | 3688.00 | 3931.00 | 377.00 | -2.91% | 0.30% | -3.44% | 0.27% |
| 荆门市 | 1512.00 | 2959.00 | 2571.00 | 263.00 | 1.07% | 0.03% | 1.54% | -0.75% |
| 孝感市 | 1452.00 | 2440.00 | 2299.00 | 310.00 | 0.97% | 2.43% | 0.66% | 1.76% |
| 荆州市 | 1760.00 | 2274.00 | 3362.00 | 319.00 | -1.84% | -2.86% | -2.21% | 3.57% |
| 黄冈市 | 1535.00 | 2171.00 | 2645.00 | 286.00 | -1.03% | -1.09% | -1.20% | 0.00% |
| 咸宁市 | 1381.00 | 2580.00 | 1853.00 | 260.00 | -1.57% | -1.86% | -1.70% | 0.00% |
| 随州市 | 1216.00 | 1790.00 | 1925.00 | 373.00 | 3.75% | 1.59% | 5.89% | -3.62% |
| 恩施市 | 2281.00 | 4717.00 | 2009.00 | 355.00 | -5.12% | -4.18% | -5.59% | -2.47% |
| 仙桃市 | 1149.00 | 1841.00 | 1680.00 | 249.00 | 0.70% | 0.99% | 0.66% | 0.81% |
| 潜江市 | 960.00 | 1128.00 | 1550.00 | 223.00 | -0.41% | 1.08% | -0.58% | 0.45% |
| 天门市 | 980.00 | 1567.00 | 1434.00 | 211.00 | -0.51% | 1.03% | -0.76% | 0.00% |

根据湖北省自然资源厅公布的“2023 年度全省 16 个城市地价动态监测数据”，孝感市住宅地价同比增长率 0.30%；“2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据”，孝感市住宅地价同比增长率 0.66%。参考上述情况，并基于谨慎性原则，本项目所涉及住宅用地未来出让价格不设置增长率。

项目收入测算详见下表。

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）39 号 | | | | | | |
| 年度出让面积（公顷） | | 2.8034 | | | | 2.8034 |
| 出让地块单价（元/平方米） | | 1190.00 | | | | |
| 收储时点楼面地价 | 425.00 | | | | | |
| 出让时点楼面地价 | | 425.00 | | | | |
| 增长率 | | | | | | |
| 容积率 | 2.80 | 2.80 | | | | |
| 出让地块总价 | | 3,336.05 | | | | 3,336.05 |
| 年度出让收入合计 | | 3,336.05 | | | | 3,336.05 |

综上，本项目土地出让收入为 3,336.05 万元。

**（二）项目预期成本预测**

（1）农业土地开发资金

根据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。根据土地出让平均纯收益等别划分，安陆市属十二等，土地出让平均纯收益标准为30元/平方米。经计算，农业土地开发资金12.62万元。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。经计算，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金合计

459.21 万元。

土地出让收入=土地出让面积*容积率*楼面地价=28034 平方米*2.8*425 元/建筑平方米=3,336.05 万元；

土地出让成本=1,805.37 万元；

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让成本=3,336.05 万元-1,805.37 万元=1,530.68 万元；

地块土地出让净收益的 10%为 1,530.68 万元*10%，即 153.07 万元；地块土地出让收入的 2.5%为 3,336.05 万元*2.5%，即 83.40 万元；

“三金”各项费用按上述两种计提方式计算结果取大值，故本地块中“三金”每项均按土地出让净收益的 10%进行提取，即：

1530.68 万元*10%*3=459.21 万元

（3）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。经计算，土地出让业务费 30.61 万元。

（4）国有土地收益金

安陆市目前暂无相关标准文件。参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号），从缴入国库的国有土地

使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目参照上述标准，按照2.5%的比例计提国有土地收益金。经计算，国有土地收益金83.40万元。

则有：12.62+459.21+30.61+83.40=585.84万元

经测算，各项政府财政计提合计为585.84万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | | 471.83 | | | | 471.83 |
| 1.农业土地开发资金 | 财综〔2004〕49号，安陆属十二等，30元/平方米，比例按15% | | 12.62 | | | | 12.62 |
| 2.农田水利建设资金 | 财综〔2011〕48号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 153.07 | | | | 153.07 |
| 3.教育资金 | 财综〔2011〕62号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 153.07 | | | | 153.07 |
| 4.廉租住房保障资金 | 财综〔2007〕64号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 153.07 | | | | 153.07 |
| 二、其他政策性成本 | | | 114.01 | | | | 114.01 |
| 1.土地出让业务费 | 土地出让收益的2% | | 30.61 | | | | 30.61 |
| 2.国有土地收益金 | 根据缴款进度，按照土地出让收入的2.5% | | 83.40 | | | | 83.40 |
| 合计 | | | 585.84 | | | | 585.84 |

**（三）项目税费及附加税估算**

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**（四）项目财务费用预测**

本项目计划发行土地储备专项债券1,800.00万元，其中：

本项目2025年已发行1年期土地储备专项债券1,000.00万元，债券票面利率执行2025年湖北省政府专项债券（五十五期）发行利率1.50%，按年付息、到期一次性还本。

计划于2026年发行3年期土地储备专项债券800.00万元，债券发行利率按2026年5月25日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.2919%上浮25%，即为1.61%，按年付息、到期一次还本。

经计算，财务费用共计53.64万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 1,000.00 | 0.00 | 1,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 1,000.00 | 800.00 | 1,000.00 | 800.00 | 15.00 | 1,015.00 |
| 2027年 | 800.00 | 0.00 | 0.00 | 800.00 | 12.88 | 12.88 |
| 2028年 | 800.00 | 0.00 | 0.00 | 800.00 | 12.88 | 12.88 |
| 2029年 | 800.00 | 0.00 | 800.00 | 0.00 | 12.88 | 812.88 |
| 合计 | | 1,800.00 | 1,800.00 | | 53.64 | 1,853.64 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 0.00 | 3,336.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,336.05 |
| 2.经营活动现金流出 | 0.00 | 585.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 585.84 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 2,750.21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,750.21 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 1,091.18 | 842.51 | | | | 1,933.69 |
| 投资活动现金净流量 | -1,091.18 | -842.51 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -1,933.69 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 1,092.18 | 858.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 1,989.13 |
| 项目资本金 | 92.18 | 58.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 189.13 |
| 专项债融资 | 1,000.00 | 800.00 | | | | 1,800.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 1.00 | 1,015.80 | 12.88 | 12.88 | 812.88 | 1,855.44 |
| 支付利息 | 0.00 | 15.00 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | 53.64 |
| 债券发行手续费 | 1.00 | 0.80 | | | | 1.80 |
| 偿还本金 | 0.00 | 1,000.00 | 0.00 | 0.00 | 800.00 | 1,800.00 |
| 融资活动现金净流量 | 1,091.18 | -157.49 | 0.00 | 0.00 | -800.00 | 133.69 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 1,750.21 | 0.00 | 0.00 | -800.00 | 950.21 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 1,750.21 | 1,750.21 | 1,750.21 | 950.21 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.48 | | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为3,336.05万元，扣除政府提留585.84万元后，预计用于资金平衡相关收益为2,750.21万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.48倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备） | 2,750.21 | 1,853.64 | 1,800.00 | 1.48 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为2,750.21万元，且在2029年债券本金全部付清后仍有950.21万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.34 | 1.41 | 1.48 | 1.56 | 1.63 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.49 | 1.49 | 1.48 | 1.48 | 1.48 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为2,750.21万元，对债券的本息覆盖倍数1.48倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有950.21万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y059号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 5
（一） 项目收入预测 ..... 5
（二） 项目预期成本预测 ..... 10
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 13
（四） 项目财务费用预测 ..... 14
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 15
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 16
（七） 项目资金的稳定性 ..... 16
（八） 项目压力测试 ..... 17
四　、评价结论 ..... 18

# 安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y059号**

安陆市土地收购储备交易中心：

我们接受委托，对安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 安陆市土地收购储备交易中心 |
| 地址 | 安陆市碧浈东路56号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已列入全国土地储备机构名录 |
| 项目主管部门 | 安陆市自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 按照《中华人民共和国土地管理法》，在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于安陆市。

### 3.项目建设内容和规模：

收储安陆市1宗国有土地使用权，安陆储（2025）18号地块位于汉丹西路1号（老凤凰水泥厂）。

**4.项目建设期**

本项目建设期2025年11月-2026年11月，共计1年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为“新增土地储备”，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为22,866.38万元，其中土地收储成本21,037.03万元，财务费用共计517.12万元，债券发行费用19.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 21,037.03 | 2,037.03 | | 19,000.00 | | |
| 1 | 安陆储〔2025〕18号 | 21,037.03 | 2,037.03 | | 19,000.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 260.37 | 260.37 | | 0.00 | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 210.37 | 210.37 | | | | |
| 三 | 预备费 | 1,051.86 | 1,051.86 | | 0.00 | | |
| 四 | 静态总投资 | 22,349.26 | 3,349.26 | | 19,000.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 517.12 | 517.12 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 498.12 | 498.12 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 19.00 | 19.00 | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 22,866.38 | 3,866.38 | | 19,000.00 | | |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资22,866.38万元，资金来源为项目资本金3,866.38万元、申请专项债券资金19,000.00万元，2025年已发行12,600.00万元，本次申请续发行6,400.00万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 2,325.72 | 1,231.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 3,866.38 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 2,325.72 | 1,231.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 3,866.38 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | 0.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 融资资金 | 12,600.00 | 6,400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 19,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 12,600.00 | 6,400.00 | | | | 19,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | | | | | | 0.00 |
| 合计 | | 14,925.72 | 7,631.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 22,866.38 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 19,000.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年发行 | 12,600.00 | 12,600.00 | 1 年 | 1.50% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 年发行 | 6,400.00 | 0.00 | 3 年 | 1.61% | 每年一次 | 到期一次性还本 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 12,600.00 万元，已使用专项债券资金 12,600.00 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

（1）本地区土地供应计划

按照国家及湖北省相关政策要求，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，2026年供应计划正在编制中。以下为安陆市2025年土地供应计划情况：

2025年安陆市国有建设用地供应总量控制在281.36公顷，其中商服用地的需求量为5.37公顷；工矿仓储用地需求量为94.54公顷；住宅用地需求量为13.37公顷；公共管理与公共服务用地的需求量为50.45公顷；特殊用地的需求量为23.38公顷；交通运输用地的需求量为94.25公顷。

（2）本项目收储土地供应计划

结合目前安陆市土地供应情况，本项目所涉及地块计划在2026年完成供应，其中：

安陆储（2025）18号地块计划在2026年完成供应，供应面积11.1484公顷，供应用途为城镇住宅用地，容积率3.0；

**土地出让规划条件**

| 序号 | 拟供应土地面积（公顷） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 供应时间 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储〔2025〕18号 | 11.1484 | 住宅用地 | 3.0 | 2026年 | 该宗土地不含市政建设用地 |

**土地出让计划表**

单位：公顷

| 地块名称 | 2026年 |
|---|---|
| 安陆储〔2025〕18号 | 11.1484 |
| 年度出让面积合计 | 11.1484 |

**3. 项目预期收益**

经查询《中国土地市场网（www.landchina.com）》，本项目所涉地块在当地同地段同类型近年土地出让成交案例如下表所示：

**当地同地段同类型近年土地出让成交案例情况**

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积（平方米） | 土地总价（万元） | 时间 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆市经济开发区徐岗社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 27341.50 | 5600 | 2022年 | 2.8 | 731.49 |
| 2 | 安陆市府城办事处府东社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2539.80 | 520 | 2023年 | 2.8 | 731.20 |
| 3 | 安陆市府城办事处圆通寺社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19784.50 | 3560 | 2023年 | 2.2 | 817.90 |
| 4 | 安陆市府城办事处五一村、南城办事处四里村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 60056.40 | 9068 | 2023年 | 2 | 754.96 |
| 5 | 安陆市府城办事处洪庙村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 21661.30 | 2310 | 2023年 | 1.48 | 720.55 |
| 6 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 41034.00 | 7010 | 2024年 | 1.82 | 938.65 |
| 7 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 54382.70 | 8159 | 2024年 | 2 | 750.15 |
| 8 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 48880.40 | 7340 | 2024年 | 2.1 | 715.06 |
| 9 | 安陆市府城办事处凤凰村、五一村，南城办事处四里村 | 普通商品住房用地(一类) | 51147.80 | 10049 | 2025年 | 2 | 982.35 |
| 10 | 安陆市南城办事处四里村 | 普通商品住房用地(一类) | 47310.40 | 7100 | 2025年 | 2 | 750.36 |

安陆市2022年同地段同类型案例较少，当年住宅用地楼面地价

约 730 元/建筑平方米；

安陆市 2023 年同地段同类型案例楼面地价区间为 720-820 元/建筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 750 元/建筑平方米，较上年增长约 2%；

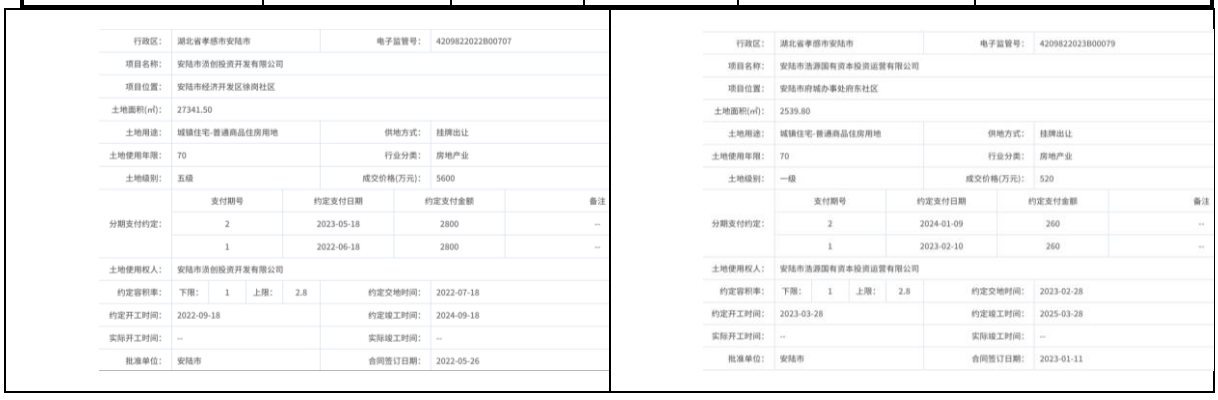
安陆市 2024 年同地段同类型案例楼面地价区间为 715-940 元/建筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 800 元/建筑平方米，较上年增长约 6%。

安陆市 2025 年同地段同类型案例较少，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 860 元/建筑平方米，较上年增长约 7.5%。

参考上述成交案例楼面地价情况，结合本项目地块各项实际因素，并基于谨慎性原则，综合确定本项目所涉地块在收储时点的出让价格如下所示：

**收储时点出让价格情况**

| 序号 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 收储时点出让楼面地价（元/建筑平方米） | 收储时点出让土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储〔2025〕18号 | 111484 | 住宅用地 | 3.0 | 785 | 2355 |



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | | 电子监管号： | 420982022B00707 | |
| 项目名称： | 安陆市浩创投资开发有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 安陆市经济开发区徐岗社区 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 27341.50 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | 供地方式： | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限： | 70 | | 行业分类： | 房地产业 | |
| 土地级别： | 五级 | | 成交价格(万元)： | 5600 | |
| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| 分期支付约定： | 2 | 2023-05-18 | 2800 | -- | |
| | 1 | 2022-06-18 | 2800 | -- | |
| 土地使用权人： | 安陆市浩创投资开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.8 | 约定交地时间： | 2022-07-18 | |
| 约定开工时间： | 2022-09-18 | | 约定竣工时间： | 2024-09-18 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市 | | 合同签订日期： | 2022-05-26 | |



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | | 电子监管号： | 420982023B00079 | |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处府东社区 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 2539.80 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | 供地方式： | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限： | 70 | | 行业分类： | 房地产业 | |
| 土地级别： | 一级 | | 成交价格(万元)： | 520 | |
| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| 分期支付约定： | 2 | 2024-01-09 | 260 | -- | |
| | 1 | 2023-02-10 | 260 | -- | |
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.8 | 约定交地时间： | 2023-02-28 | |
| 约定开工时间： | 2023-03-28 | | 约定竣工时间： | 2025-03-28 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市 | | 合同签订日期： | 2023-01-11 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000168 |
| 项目名称： | 安陆市浪通交通投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处圆通寺社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 19784.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 3560 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 3560 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪通交通投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000176 |
| 项目名称： | 安陆浪府文化旅游投资发展有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处五一村、南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 60056.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 9068 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 9068 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆浪府文化旅游投资发展有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000048 |
| 项目名称： | 安陆市浪辉投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处洪庙村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 21661.30 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 2310 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2023-11-18 | 2310 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪辉投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.48 | 约定交地时间： | 2023-11-22 | |
| 约定开工时间： | 2024-01-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-01-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-09-20 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000318 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 41034.00 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7010 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-11-16 | 3505 | |
| | 2 | 2025-10-15 | 3505 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.82 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000304 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 54382.70 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 8159 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 4079.5 |
| | 1 | 2024-11-16 | 4079.5 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000295 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 48880.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7340 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 3670 | |
| | 1 | 2024-11-16 | 3670 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.1 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000269 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处凤凰村、五一村，南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 51147.80 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 协议出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 10049 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2025-12-26 | 10049 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2025-11-05 | |
| 约定开工时间： | 2025-12-30 | | | | 约定竣工时间： | 2027-11-30 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-10-27 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000203 |
| 项目名称： | 安陆市浪创投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 47310.40 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7100 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2026-07-10 | 3550 |
| | 1 | 2025-08-16 | 3550 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浪创投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2025-09-30 | |
| 约定开工时间： | 2025-11-30 | | | | 约定竣工时间： | 2027-11-20 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-07-16 | |

参考上述各年度同地段同类型案例成交案例的平均楼面地价增长情况，综合考虑一定的通货膨胀情况，并基于谨慎性原则，本项目所涉及住宅用地未来出让价格不设年增长率。

项目收入测算详见下表。

# 土地出让收入测算表

单位：万元

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 安陆储〔2025〕18 号 | | | |
| 年度出让面积（公顷） | | 11.1484 | 11.1484 |
| 出让地块单价（元/平方米） | | 2,355.00 | |
| 收储时点楼面地价 | 785.00 | | |
| 出让时点楼面地价 | | 785.00 | |
| 增长率 | | | |
| 容积率 | 3.00 | 3.00 | |
| 出让地块总价 | | 26,254.48 | 26,254.48 |
| 年度出让收入合计 | | 26,254.48 | 26,254.48 |

综上，本项目土地出让收入为 26,254.48 万元。

**（二）项目预期成本预测**

（1）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。根据土地出让平均纯收益等别划分，安陆市属十二等，土地出让平均纯收益标准为30元/平方米。经计算，农业土地开发资金50.17万元。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。经计算，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金合计

1,969.08 万元。

土地出让收入=土地出让面积*容积率*楼面地价=111484 平方米*3.0*785 元/建筑平方米=26,254.48 万元；

土地出让成本=21,037.03 万元；

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让成本=26,254.48 万元-21,037.03 万元=5,217.45 万元；

地块土地出让净收益的 10%为 5,217.45 万元*10%，即 521.75 万元；地块土地出让收入的 2.5%为 26,254.48 万元*2.5%，即 656.36 万元；

“三金”各项费用按上述两种计提方式计算结果取大值，故本地块中“三金”每项均按土地出让收入的 2.5%进行提取，即：

26,254.48 万元*2.5%*3=1969.08 万元

（3）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。经计算，土地出让业务费 104.35 万元。

（4）国有土地收益金

安陆市目前暂无相关标准文件。参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号），从缴入国库的国有土地

使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目参照上述标准，按照2.5%的比例计提国有土地收益金。经计算，国有土地收益金656.36万元。

则有：50.17+1969.08+104.35+656.36=2779.96万元

经测算，各项政府财政计提合计为2,779.96万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 2025年 | 2026年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | | 2,019.25 | 2,019.25 |
| 1.农业土地开发资金 | 财综〔2004〕49号，安陆属十二等，30元/平方米，比例按15% | | 50.17 | 50.17 |
| 2.农田水利建设资金 | 财综〔2011〕48号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 656.36 | 656.36 |
| 3.教育资金 | 财综〔2011〕62号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 656.36 | 656.36 |
| 4.廉租住房保障资金 | 财综〔2007〕64号，土地出让收益的10%、土地出让收入的2.5%，两者取高 | | 656.36 | 656.36 |
| 二、其他政策性成本 | | | 760.71 | 760.71 |
| 1.土地出让业务费 | 土地出让收益的2% | | 104.35 | 104.35 |
| 2.国有土地收益金 | 根据缴款进度，按照土地出让收入的2.5% | | 656.36 | 656.36 |
| 合计 | | | 2,779.96 | 2,779.96 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

本项目计划发行土地储备专项债券19,000.00万元，其中：

本项目2025年已发行1年期土地储备专项债券12,600.00万元，债券票面利率执行2025年湖北省政府专项债券（五十五期）发行利率1.50%，按年付息、到期一次性还本。

计划于2026年发行3年期土地储备专项债券6,400.00万元，债券发行利率按2026年5月25日中国债券信息网公布的相同期限中债国债5日平均收益率1.2919%上浮25%，即为1.61%，按年付息、到期一次还本。

经计算，财务费用共计498.12万元。本项目专项债券还本付息表如下：。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 12,600.00 | 0.00 | 12,600.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 12,600.00 | 6,400.00 | 12,600.00 | 6,400.00 | 189.00 | 12,789.00 |
| 2027年 | 6,400.00 | | 0.00 | 6,400.00 | 103.04 | 103.04 |
| 2028年 | 6,400.00 | | 0.00 | 6,400.00 | 103.04 | 103.04 |
| 2029年 | 6,400.00 | | 6,400.00 | 0.00 | 103.04 | 6,503.04 |
| 合计 | | 19,000.00 | 19,000.00 | | 498.12 | 19,498.12 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | 26,254.48 | | | | 26,254.48 |
| 2.经营活动现金流出 | | 2,779.96 | | | | 2,779.96 |
| 经营活动现金净流量 | | 23,474.52 | | | | 23,474.52 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 14,913.12 | 7,436.14 | | | | 22,349.26 |
| 投资活动现金净流量 | -14,913.12 | -7,436.14 | | | | -22,349.26 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 14,925.72 | 7,631.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 22,866.38 |
| 项目资本金 | 2,325.72 | 1,231.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 3,866.38 |
| 专项债融资 | 12,600.00 | 6,400.00 | | | | 19,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 12.60 | 12,795.40 | 103.04 | 103.04 | 6,503.04 | 19,517.12 |
| 支付利息 | | 189.00 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | 498.12 |
| 债券发行手续费 | 12.60 | 6.40 | | | | 19.00 |
| 偿还本金 | | 12,600.00 | | | 6,400.00 | 19,000.00 |
| 融资活动现金净流量 | 14,913.12 | -5,163.86 | | | -6,400.00 | 3,349.26 |
| 四、本年现金净流量 | | 10,874.52 | | | -6,400.00 | 4,474.52 |
| 五、累计现金净流量 | | 10,874.52 | 10,874.52 | 10,874.52 | 4,474.52 | 4,474.52 |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.20 | | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为26,254.48万元，扣除政府提留2,779.96万元后，预计用于资金平衡相关收益为23,474.52 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备） | 23,474.52 | 19,498.12 | 19,000.00 | 1.20 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为23,474.52万元，且在2029年债券本金全部付清后仍有4,474.52万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.08 | 1.14 | 1.20 | 1.26 | 1.32 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息覆盖倍数 | 1.21 | 1.21 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为 23,474.52 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.20 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 4,474.52 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026 年 5 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y060 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 13
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 17
（四） 项目财务费用预测 ..... 18
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 19
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 20
（七） 项目资金的稳定性 ..... 20
（八） 项目压力测试 ..... 21
四　、评价结论 ..... 22

# 安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y060号**

安陆市土地收购储备交易中心：

我们接受委托，对安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| **项目单位名称** | 安陆市土地收购储备交易中心 |
| **地址** | 安陆市碧浈东路56号 |
| **单位性质** | 事业单位 |
| **纳入名录管理情况** | 已列入全国土地储备机构名录 |
| **项目主管部门** | 安陆市自然资源和规划局 |
| **项目单位业务范围** | 按照《中华人民共和国土地管理法》，在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于安陆市。

### 3.项目建设内容和规模：

收储安陆市2宗国有土地使用权，其中：安陆储（2025）93号

位于安陆市南城办事处杨林村，安陆储（2025）90号位于安陆市经济开发区新河社区（太白湖南侧）。

**4.项目建设期**

根据项目体量及推进难易度，本项目自启动至供地完成的实施周期为2025年11月—2026年11月，共计1年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为“新增土地储备”，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为14,278.36万元，其中土地收储成本13,063.40万元，前期费用180.63万元，预备费653.17万元，财务费用共计368.16万元，债券发行费用13.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **13,063.40** | **63.40** | | **13,000.00** | | |
| 1 | 安陆储（2025）93号 | 3,169.97 | 19.97 | | 3,150.00 | | |
| 2 | 安陆储（2025）90号 | 9,893.43 | 43.43 | | 9,850.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **180.63** | **180.63** | | **0.00** | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 130.63 | 130.63 | | | | |
| **三** | **预备费** | **653.17** | **653.17** | | **0.00** | | |
| **四** | **静态总投资** | **13,897.20** | **897.20** | | **13,000.00** | | |
| **五** | **建设期财务费用** | **381.16** | **381.16** | | **0.00** | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 368.16 | 368.16 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 13.00 | 13.00 | | | | |
| **六** | **项目投资合计** | **14,278.36** | **1,278.36** | | **13,000.00** | | |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资14,278.36 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,278.36万元、专项债券资金13,000.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **618.37** | **408.83** | **83.72** | **83.72** | **83.72** | **1,278.36** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 618.37 | 408.83 | 83.72 | 83.72 | 83.72 | **1,278.36** |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **2** | **融资资金** | **7,800.00** | **5,200.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **13,000.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 7,800.00 | 5,200.00 | | | | **13,000.00** |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | **0.00** |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **3** | **其他资金** | | | | | | **0.00** |
| **合计** | | **8,418.37** | **5,608.83** | **83.72** | **83.72** | **83.72** | **14,278.36** |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 13,000.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年发行 | 7800 | 7800 | 1 年 | 1.50% | 每年一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 年发行 | 5200 | 0 | 3 年 | 1.61% | 每年一次 | 到期一次性还本 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目 2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 7,800.00 万元，当前已使用债券资金 7,800.00 万元，用于收储收购费用。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

1、本地区土地供应计划

按照国家及湖北省相关政策要求，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划。截至本方案编制日，安陆市2026年土地供应计划仍在编制阶段，2025年土地供应计划具体情况如下：

2025年安陆市国有建设用地供应总量控制在281.36公顷，其中商服用地的需求量为5.37公顷；工矿仓储用地需求量为94.54公顷；住宅用地需求量为13.37公顷；公共管理与公共服务用地的需求量为50.45公顷；特殊用地的需求量为23.38公顷；交通运输用地的需求量为94.25公顷。

2、本项目收储土地供应计划

结合目前安陆市土地供应情况，本项目所涉及地块计划在2026

年完成供应，其中：

安陆储（2025）93号地块计划在2026年完成供应，供应面积2.1556公顷，供应用途为城镇住宅用地，容积率2.8；

安陆储（2025）90号地块计划在2026年完成供应，供应面积6.8211公顷，供应用途为城镇住宅用地，容积率2.8。

**土地出让规划条件**

| 序号 | 拟供应土地面积（公顷） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 供应时间 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）93号 | 2.1556 | 城镇住宅用地 | 2.8 | 2026年 | 该宗土地不含市政建设用地 |
| 安陆储（2025）90号 | 6.8211 | 城镇住宅用地 | 2.8 | 2026年 | 该宗土地不含市政建设用地 |

**土地出让计划表**

单位：公顷

| 地块名称 | 2026年 |
|---|---|
| 安陆储（2025）93号 | 2.1556 |
| 安陆储（2025）90号 | 6.8211 |
| 年度出让面积合计 | 8.9767 |

**3. 项目预期收益**

经查询《中国土地市场网（www.landchina.com）》，本项目所涉地块在当地同地段同类型近年土地出让成交案例如下表所示：

**当地同地段同类型近年土地出让成交案例情况**

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积（平方米） | 土地总价（万元） | 时间 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆市经济开发区徐岗社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 27341.50 | 5600 | 2022年 | 2.8 | 731.49 |

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积（平方米） | 土地总价（万元） | 时间 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 安陆市府城办事处府东社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2539.80 | 520 | 2023年 | 2.8 | 731.22 |
| 3 | 安陆市府城办事处圆通寺社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19784.50 | 3560 | 2023年 | 2.2 | 817.90 |
| 4 | 安陆市府城办事处五一村、南城办事处四里村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 60056.40 | 9068 | 2023年 | 2 | 754.96 |
| 5 | 安陆市府城办事处洪庙村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 21661.30 | 2310 | 2023年 | 1.48 | 720.55 |
| 6 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 41034.00 | 7010 | 2024年 | 1.82 | 938.65 |
| 7 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 54382.70 | 8159 | 2024年 | 2 | 750.15 |
| 8 | 安陆市府城办事处肖台村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 48880.40 | 7340 | 2024年 | 2.1 | 715.06 |
| 9 | 安陆市府城办事处凤凰村、五一村，南城办事处四里村 | 普通商品住房用地（一类） | 51147.80 | 10049 | 2025年 | 2 | 982.35 |
| 10 | 安陆市南城办事处四里村 | 普通商品住房用地（一类） | 47310.40 | 7100 | 2025年 | 2 | 750.36 |

安陆市2022年同地段同类型案例较少，当年住宅用地楼面地价约730元/建筑平方米；

安陆市2023年同地段同类型案例楼面地价区间为720-820元/建

筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 750 元/建筑平方米；

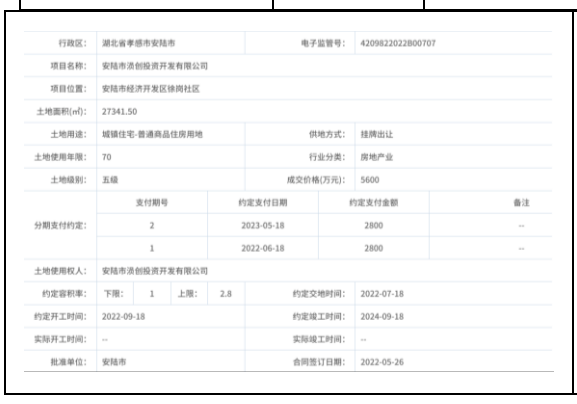
安陆市 2024 年同地段同类型案例楼面地价区间为 715-940 元/建筑平方米，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 800 元/建筑平方米。

安陆市 2025 年同地段同类型案例较少，当年同地段同类型住宅用地楼面地价平均约 860 元/建筑平方米。

参考上述成交案例楼面地价情况，结合本项目地块各项实际因素，并基于谨慎性原则，综合确定本项目所涉地块在收储时点的出让价格如下所示：

**收储时点出让价格情况**

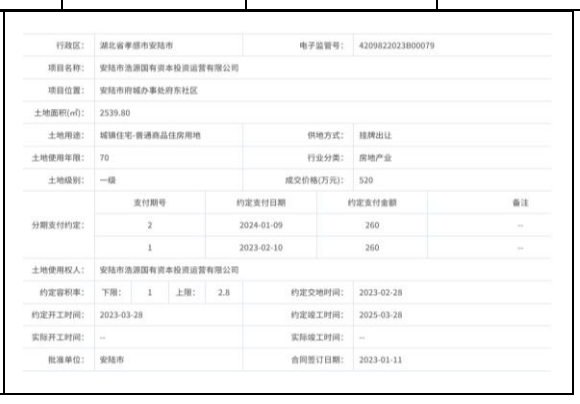
| 序号 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 收储时点出让楼面地价（元/建筑平方米） | 收储时点出让土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）93 号 | 21556 | 住宅用地 | 2.8 | 760 | 2128 |
| 安陆储（2025）90 号 | 68211 | 住宅用地 | 2.8 | 785 | 2198 |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 420982202200707 |
| 项目名称： | 安陆市浈创投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市经济开发区徐岗社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 27341.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 五级 | 成交价格(万元)： | 5600 |

| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 分期支付约定： | 2 | 2023-05-18 | 2800 | -- |
| | 1 | 2022-06-18 | 2800 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浈创投资开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： | 2.8 | 约定交地时间： | 2022-07-18 |
| 约定开工时间： | 2022-09-18 | | | 约定竣工时间： | 2024-09-18 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 安陆市 | | | 合同签订日期： | 2022-05-26 |



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 420982202300079 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处府东社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 2539.80 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 520 |

| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 分期支付约定： | 2 | 2024-01-09 | 260 | -- |
| | 1 | 2023-02-10 | 260 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： | 2.8 | 约定交地时间： | 2023-02-28 |
| 约定开工时间： | 2023-03-28 | | | 约定竣工时间： | 2025-03-28 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 安陆市 | | | 合同签订日期： | 2023-01-11 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000168 |
| 项目名称： | 安陆市浈通交通投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处圆通寺社区 | | |
| 土地面积(㎡)： | 19784.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 3560 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 3560 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浈通交通投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000176 |
| 项目名称： | 安陆浈府文化旅游投资发展有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处五一村、南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 60056.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 9068 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-01-21 | 9068 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆浈府文化旅游投资发展有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-01-03 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-02-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-11-22 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822023B000048 |
| 项目名称： | 安陆市浈辉投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处洪庙村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 21661.30 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | 成交价格(万元)： | 2310 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2023-11-18 | 2310 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浈辉投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.48 | 约定交地时间： | 2023-11-22 | |
| 约定开工时间： | 2024-01-10 | | | | 约定竣工时间： | 2026-01-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2023-09-20 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000318 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 41034.00 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7010 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-11-16 | 3505 | -- |
| | 2 | 2025-10-15 | 3505 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.82 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000304 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 54382.70 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 8159 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 4079.5 | -- |
| | 1 | 2024-11-16 | 4079.5 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822024B000295 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处肖台村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 48880.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7340 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-10-15 | 3670 | -- |
| | 1 | 2024-11-16 | 3670 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2.1 | 约定交地时间： | 2024-12-31 | |
| 约定开工时间： | 2025-03-11 | | | | 约定竣工时间： | 2027-03-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-17 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000269 |
| 项目名称： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市府城办事处凤凰村、五一村，南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 51147.80 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 协议出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 10049 |

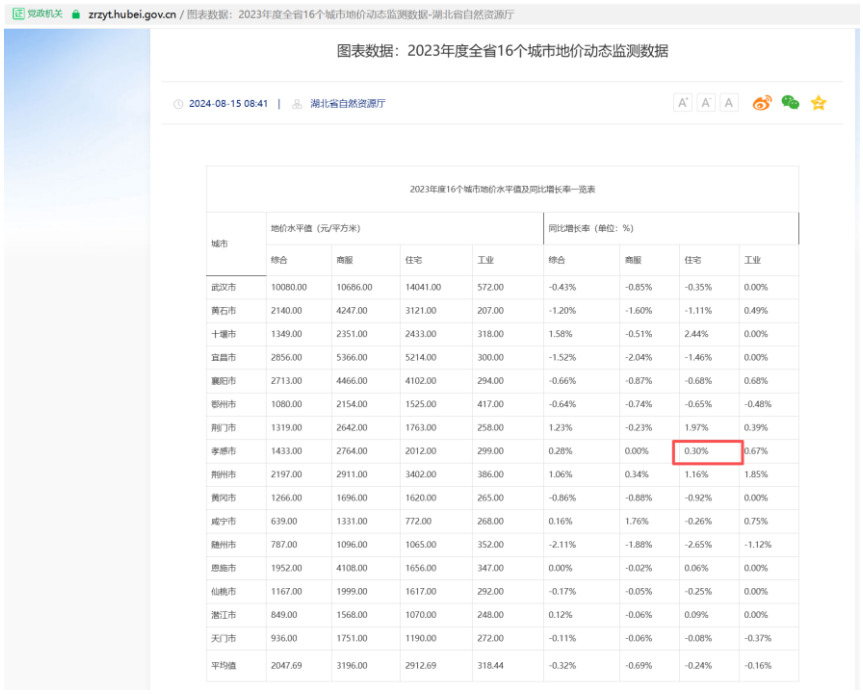
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2025-12-26 | 10049 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浩源国有资本投资运营有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2025-11-05 | |
| 约定开工时间： | 2025-12-30 | | | | 约定竣工时间： | 2027-11-30 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-10-27 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省孝感市安陆市 | 电子监管号： | 4209822025B000203 |
| 项目名称： | 安陆市浈创投资开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 安陆市南城办事处四里村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 47310.40 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 其它 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 7100 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2026-07-10 | 3550 | -- |
| | 1 | 2025-08-16 | 3550 | -- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 安陆市浈创投资开发有限公司 | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 2 | 约定交地时间： | 2025-09-30 | |
| 约定开工时间： | 2025-11-30 | | | | 约定竣工时间： | 2027-11-20 | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 安陆市人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-07-16 | |

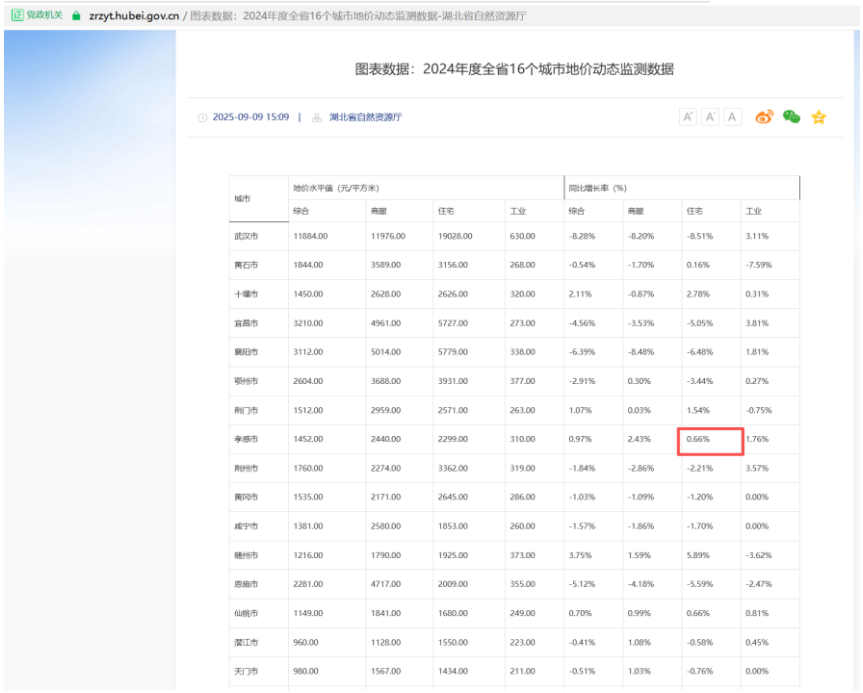


图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

| 城市 | 地价水平值（元/平方米） | | | | 同比增长率（单位：%） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 武汉市 | 10080.00 | 10686.00 | 14041.00 | 572.00 | -0.43% | -0.85% | -0.35% | 0.00% |
| 黄石市 | 2140.00 | 4247.00 | 3121.00 | 207.00 | -1.20% | -1.60% | -1.11% | 0.49% |
| 十堰市 | 1349.00 | 2351.00 | 2433.00 | 318.00 | 1.58% | -0.51% | 2.44% | 0.00% |
| 宜昌市 | 2856.00 | 5366.00 | 5214.00 | 300.00 | -1.52% | -2.04% | -1.46% | 0.00% |
| 襄阳市 | 2713.00 | 4466.00 | 4102.00 | 294.00 | -0.66% | -0.87% | -0.68% | 0.68% |
| 鄂州市 | 1080.00 | 2154.00 | 1525.00 | 417.00 | -0.64% | -0.74% | -0.65% | -0.48% |
| 荆门市 | 1319.00 | 2642.00 | 1763.00 | 258.00 | 1.23% | -0.23% | 1.97% | 0.39% |
| 孝感市 | 1433.00 | 2764.00 | 2012.00 | 299.00 | 0.28% | 0.00% | 0.30% | 0.67% |
| 荆州市 | 2197.00 | 2911.00 | 3402.00 | 386.00 | 1.06% | 0.34% | 1.16% | 1.85% |
| 黄冈市 | 1266.00 | 1696.00 | 1620.00 | 265.00 | -0.86% | -0.88% | -0.92% | 0.00% |
| 咸宁市 | 639.00 | 1331.00 | 772.00 | 268.00 | 0.16% | 1.76% | -0.26% | 0.75% |
| 随州市 | 787.00 | 1096.00 | 1065.00 | 352.00 | -2.11% | -1.88% | -2.65% | -1.12% |
| 恩施市 | 1952.00 | 4108.00 | 1656.00 | 347.00 | 0.00% | -0.02% | 0.06% | 0.00% |
| 仙桃市 | 1167.00 | 1999.00 | 1617.00 | 292.00 | -0.17% | -0.05% | -0.25% | 0.00% |
| 潜江市 | 849.00 | 1568.00 | 1070.00 | 248.00 | 0.12% | -0.06% | 0.09% | 0.00% |
| 天门市 | 936.00 | 1751.00 | 1190.00 | 272.00 | -0.11% | -0.06% | -0.08% | -0.37% |
| 平均值 | 2047.69 | 3196.00 | 2912.69 | 318.44 | -0.32% | -0.69% | -0.24% | -0.16% |



图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

| 城市 | 地价水平值（元/平方米） | | | | 同比增长率（%） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 武汉市 | 11884.00 | 11976.00 | 19028.00 | 630.00 | -8.28% | -8.20% | -8.51% | 3.11% |
| 黄石市 | 1844.00 | 3589.00 | 3156.00 | 268.00 | -0.54% | -1.70% | 0.16% | -7.59% |
| 十堰市 | 1450.00 | 2628.00 | 2626.00 | 320.00 | 2.11% | -0.87% | 2.78% | 0.31% |
| 宜昌市 | 3210.00 | 4961.00 | 5727.00 | 273.00 | -4.56% | -3.53% | -5.05% | 3.81% |
| 襄阳市 | 3112.00 | 5014.00 | 5779.00 | 338.00 | -6.39% | -8.48% | -6.48% | 1.81% |
| 鄂州市 | 2604.00 | 3688.00 | 3931.00 | 377.00 | -2.91% | 0.30% | -3.44% | 0.27% |
| 荆门市 | 1512.00 | 2959.00 | 2571.00 | 263.00 | 1.07% | 0.03% | 1.54% | -0.75% |
| 孝感市 | 1452.00 | 2440.00 | 2299.00 | 310.00 | 0.97% | 2.43% | 0.66% | 1.76% |
| 荆州市 | 1760.00 | 2274.00 | 3362.00 | 319.00 | -1.84% | -2.86% | -2.21% | 3.57% |
| 黄冈市 | 1535.00 | 2171.00 | 2645.00 | 286.00 | -1.03% | -1.09% | -1.20% | 0.00% |
| 咸宁市 | 1381.00 | 2580.00 | 1853.00 | 260.00 | -1.57% | -1.86% | -1.70% | 0.00% |
| 随州市 | 1216.00 | 1790.00 | 1925.00 | 373.00 | 3.75% | 1.59% | 5.89% | -3.62% |
| 恩施市 | 2281.00 | 4717.00 | 2009.00 | 355.00 | -5.12% | -4.18% | -5.59% | -2.47% |
| 仙桃市 | 1149.00 | 1841.00 | 1680.00 | 249.00 | 0.70% | 0.99% | 0.66% | 0.81% |
| 潜江市 | 960.00 | 1128.00 | 1550.00 | 223.00 | -0.41% | 1.08% | -0.58% | 0.45% |
| 天门市 | 980.00 | 1567.00 | 1434.00 | 211.00 | -0.51% | 1.03% | -0.76% | 0.00% |

根据湖北省自然资源厅公布的“2023 年度全省 16 个城市地价动态监测数据”，孝感市住宅地价同比增长率 0.30%；“2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据”，孝感市住宅地价同比增长率 0.66%。参考上述情况，并基于谨慎性原则，本项目所涉及住宅用地未来出让价格不设置增长率。

项目收入测算详见下表：

# 土地出让收入测算表

单位：万元

| 项目类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安陆储（2025）93 号 | | | | | | |
| 年度出让面积（公顷） | | 2.1556 | | | | 2.1556 |
| 出让地块单价 | | 2128.00 | | | | |
| 收储时点楼面地价 | 760.00 | | | | | |
| 出让时点楼面地价 | | 760.00 | | | | |
| 增长率 | | | | | | |
| 容积率 | 2.80 | 2.80 | | | | |
| 出让地块总价 | | 4,587.12 | | | | 4,587.12 |
| 安陆储（2025）90 号 | | | | | | |
| 年度出让面积（公顷） | | 6.8211 | | | | 6.8211 |
| 出让地块单价 | | 2198.00 | | | | |
| 收储时点楼面地价 | 785.00 | | | | | |
| 出让时点楼面地价 | | 785.00 | | | | |
| 增长率 | | | | | | |
| 容积率 | 2.80 | 2.80 | | | | |
| 出让地块总价 | | 14,992.78 | | | | 14,992.78 |
| 年度出让收入合计 | | 19,579.90 | | | | 19,579.90 |

综上，本项目土地出让收入为 19,579.90 万元。

**（二）项目预期成本预测**

（1）农业土地开发资金

根据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。根据土地出让平均纯收益等别划分，安陆市属十二等，土地出让平均纯收益标准为30元/平方米。经计算，农业土地开发资金40.40万元。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

安陆储（2025）93号地块具体计算过程如下：

土地出让收入=土地出让面积×容积率×楼面地价=21556 平方米×2.8×760.00 元/建筑平方米=4,587.12 万元；

土地出让成本=3,169.97 万元；

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让成本=4,587.12 万元-3,169.97 万元=1,417.15 万元；

地块土地出让收益的 10%为 1,417.15 万元×10%，即 141.71 万元；地块土地出让收入的 2.5%为 4,587.12 万元×2.5%，即 114.68 万元；

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金按上述两种计提方式计算结果取大值，故本地块中农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金每项均按土地出让净收益的 10%进行提取，即安陆储（2025）93 号地块三项费用共计 425.13 万元。

安陆储（2025）90 号地块具体计算过程如下：

土地出让收入=土地出让面积×容积率×楼面地价=68211 平方米×2.8×785.00 元/建筑平方米=14,992.78 万元；

土地出让成本=9,893.43 万元；

土地出让净收益=土地出让收入-土地出让成本=14,992.78 万元-9,893.43 万元=5,099.35 万元；

地块土地出让收益的 10%为 5,099.35 万元×10%，即 509.94 万元；地块土地出让收入的 2.5%为 14,992.78 万元×2.5%，即 374.82 万元；

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金按上述两种计提方式计算结果取大值，故本地块中农田水利建设资金、教育资

金、廉租住房保障资金每项均按土地出让净收益的10%进行提取，即安陆储（2025）90号地块三项费用共计1,529.82万元。

综上所述，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金合计1,954.95万元。

（3）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。经计算，土地出让业务费130.33万元。

（4）国有土地收益金

安陆市目前暂无相关标准文件。参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目参照上述标准，按照2.5%的比例计提国有土地收益金。经计算，国有土地收益金489.50万元。

经测算，各项政府财政计提合计为2,615.18万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

# 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | | 1,995.35 | | | | 1,995.35 |
| 1.农业土地开发资金 | 财综〔2004〕49 号，安陆属十二等，30 元/平方米，比例按 15% | | 40.40 | | | | 40.40 |
| 2.农田水利建设资金 | 财综〔2011〕48 号，土地出让收益的 10%、土地出让收入的 2.5%，两者取高 | | 651.65 | | | | 651.65 |
| 3.教育资金 | 财综〔2011〕62 号，土地出让收益的 10%、土地出让收入的 2.5%，两者取高 | | 651.65 | | | | 651.65 |
| 4.廉租住房保障资金 | 财综〔2007〕64 号，土地出让收益的 10%、土地出让收入的 2.5%，两者取高 | | 651.65 | | | | 651.65 |
| 二、其他政策性成本 | | | 619.83 | | | | 619.83 |
| 1.土地出让业务费 | 土地出让收益的 2% | | 130.33 | | | | 130.33 |
| 2.国有土地收益金 | 根据缴款进度，按照土地出让收入的 2.5% | | 489.50 | | | | 489.50 |
| 合计 | | | 2,615.18 | | | | 2,615.18 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**（四）项目财务费用预测**

本项目计划发行土地储备专项债券13,000.00万元，其中：

本项目2025年已发行1年期土地储备专项债券7,800.00万元，债券票面利率执行2025年湖北省政府专项债券（五十五期）发行利率1.50%，按年付息、到期一次性还本。

计划于2026年发行3年期土地储备专项债券5,200.00万元，债券发行利率按2026年5月25日中国债券信息网公布的相同期限中债国债5日平均收益率1.2919%上浮25%，即为1.61%，按年付息、到期一次还本。

经计算，财务费用共计368.16万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 7,800.00 | 0.00 | 7,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 7,800.00 | 5,200.00 | 7,800.00 | 5,200.00 | 117.00 | 7,917.00 |
| 2027年 | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 5,200.00 | 83.72 | 83.72 |
| 2028年 | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 5,200.00 | 83.72 | 83.72 |
| 2029年 | 5,200.00 | 0.00 | 5,200.00 | 0.00 | 83.72 | 5,283.72 |
| 合计 | | 13,000.00 | 13,000.00 | | 368.16 | 13,368.16 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 0.00 | 19,579.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 19,579.90 |
| 2.经营活动现金流出 | 0.00 | 2,615.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,615.18 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 16,964.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 16,964.72 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 8,410.57 | 5,486.63 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,897.20 |
| 投资活动现金净流量 | -8,410.57 | -5,486.63 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -13,897.20 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 8,418.37 | 5,608.83 | 83.72 | 83.72 | 83.72 | 14,278.36 |
| 项目资本金 | 618.37 | 408.83 | 83.72 | 83.72 | 83.72 | 1,278.36 |
| 专项债融资 | 7,800.00 | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 7.80 | 7,922.20 | 83.72 | 83.72 | 5,283.72 | 13,381.16 |
| 支付利息 | 0.00 | 117.00 | 83.72 | 83.72 | 83.72 | 368.16 |
| 债券发行手续费 | 7.80 | 5.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13.00 |
| 偿还本金 | 0.00 | 7,800.00 | 0.00 | 0.00 | 5,200.00 | 13,000.00 |
| 融资活动现金净流量 | 8,410.57 | -2,313.37 | 0.00 | 0.00 | -5,200.00 | 897.20 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 9,164.72 | 0.00 | 0.00 | -5,200.00 | 3,964.72 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 9,164.72 | 9,164.72 | 9,164.72 | 3,964.72 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.27 | | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 19,579.90 万元，扣除政府提留 2,615.18 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 16,964.72 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备） | 16,964.72 | 13,368.16 | 13,000.00 | 1.27 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 16,964.72 万元，且在 2029 年债券本金全部付清后仍有 3,964.72 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.14 | 1.21 | 1.27 | 1.33 | 1.40 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.27 | 1.27 | 1.27 | 1.27 | 1.27 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为16,964.72万元，对债券的本息覆盖倍数1.27倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,964.72万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y061 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况.....1
二　、投资估算与资金筹措.....3
（一） 项目投资估算.....3
（二） 项目资金筹措.....3
（三） 项目融资计划.....4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析.....6
（一） 项目收入预测.....6
（二） 项目预期成本预测.....18
（三） 项目税费及附加税估算.....20
（四） 项目财务费用预测.....21
（五） 项目现金流量模拟测算.....22
（六） 项目资金测算平衡表.....23
（七） 项目资金的稳定性.....23
（八） 项目压力测试.....24
四　、评价结论.....25

# 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y061 号**

宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心：

我们接受委托，对宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心 |
| 单位负责人： | 张丽汝 |
| 注册资本： | 632.55 万元 |
| 地址： | 宜昌市夷陵区小溪塔松湖路 11 号 |
| 统一社会信用代码： | 12420521422221348T |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 单位职责： | 经营范围包括：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于小溪塔街道夷兴大道。

### 3.项目建设内容和规模：

本次土地储备专项债券申报项目位于夷陵区小溪塔街道夷兴大道，收储面积 3.3740 公顷（50.61 亩）。

### 4.项目建设期

项目建设期 1 年，储备期 2 年。

**5.项目属性**

本项目属于社会管理领域非经营性项目，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。本项目投向领域为土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20 号）领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为 5,729.00 万元（取整），其中土地收储成本 5,400.00 万元，财务费用共计 324.00 万元，债券发行费用 5.40 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资金额（万元） | 资金来源（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 自有资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目 | 5724.00 | 329.40 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 土地使用权收回费用 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 财务费用 | 324.00 | 324.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 发行费用 | 5.40 | 5.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 合计 | 5729.00 | 329.40 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 5,729.00 万元（取整），建设资金来源为项目单位自筹资金 329.40 万元、专项债券资金 5,400.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 5.40 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 329.40 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 5.40 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 329.40 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 融资资金 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | 5405.40 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 5729（取整） |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 5,400.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 5,400.00 | 0 | 2 | 2 | 每年付息一次 | 2029 年，偿还发行金额 100% |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 1 个地块，面积共计 3.3740 公顷，计划全部于 2029 年内出让，宗地区位条件较好，周边配套成熟，房地产需求较大，收回后将加大招商力度，推进土地出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

本项目预计在2029年之前完成土地出让，土地出让面积3.3740公顷，无市政建设用地面积，宗地若提前出让则提前完成专项债还本。

**土地出让计划表**

| 工作阶段 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|
| 土地出让 | 0公顷 | 0公顷 | 0公顷 | 3.3740公顷 |

#### 3. 项目预期收益

其预期收入主要为土地出让收入。

1.项目用地规划条件及研究思路

规划条件：根据初步规划方案，本项目完成储备之后，后期可供应面积项目土地使用权收储面积总计3.3740公顷（50.61亩），规划用途住宅用地，规划容积率≤1.2，项目位于夷陵区城区住在用地基准地价级别四级，级别价2074元/平方米。

预期收入研究思路：运用剩余法、基价法和市场比较法等，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判目前时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本公式为：

$P=P1b\times(1\pm\Sigma Ki)\times Kj+D$

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

ΣKi—宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

（2）剩余法

剩余法是指在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

以剩余法评估待开发土地价格公式：

$P=A-B-C$

式中：P—估价对象价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

（3）市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D-估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

2.项目所在地市场分析

（1）政策分析

①全国政策

9 月 26 日中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，强调促

进房地产市场止跌回稳，为落实会议相关要求，10月以来发改委、住建部、财政部、自然资源部、央行和金融监管总局等各部门陆续召开新闻发布会，详细介绍了关于房地产止跌回稳、城市更新支持等多项政策举措。

1）“四个取消、四个降低”：降低购房成本，更好满足住房需求

四个取消就是取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率和降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。自去年开始，中央已经赋予了各个城市房地产调控自主权，截至目前绝大多数城市已调整或取消各类购房的限制性措施，有助于更好地满足居民的住房需求，增加市场活力。通过降低贷款利率、首付比例，降低换购住房税费，有利于进一步降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

2）“两个增加”：进一步夯实房地产市场的基础

一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。此次货币化安置主要是对条件比较成熟、群众改造意愿比较迫切、前期工作比较扎实的项目。重点支持地级以上城市，主要支持政策包括开发性、政策性金融机构可以给予专项借款，允许地方发行政府专项债，给予税费优惠，发放商业贷款等。在货币化安置规模上，经粗略推算，100万套的改造规模将带动近1亿平方米住宅销售，且明确后期可继续加大支持力度，有助于推进城中村改造，并推动消化存量商品房。二是年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。2024年1月，住房城乡建设部会同金融监管总

局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，支持在建房地产项目融资和建设交付。截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元，对于项目的建成和交付、保障购房人的合法权益发挥了重要的作用。此次发布会提出“白名单”项目的信贷规模年底前增加至4万亿元，预计到2024年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，对于提振市场主体信心有着积极意义。

3）重启土储专项债，重点盘活“闲置未开发土地”

重启土储专项债，相较以往其侧重点在于回购存量闲置土地，优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地。通过专项债收购闲置土地盘活存量，一是可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，二是有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，引导房地产市场供需平衡、止跌回稳；三是收储后形成“净地”“优地”，既可以补齐公共服务设施短板改善环境、建设保障性住房满足居住需求，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。此外，人民银行表示正会同有关部门抓紧研究，支持收购房企存量土地。即允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，向人民银行提供必要的专项再贷款支持。去年人行已研究专项借款政策支持城中村改造，本次人行再次提出研究设立收购存量土地专项借款，允许政策性银行、商业银行对这些闲置存量土地的收购发放一定比例的贷款作为专项债券的补充，其主要目的是推

动更加高效利用好闲置土地，同时改善和释放房地产行业的现金流。

4）专项债和专项资金协同发力，助力楼市去库存

财政部在10月12日的发布会上明确，支持收购存量房，优化保障性住房供给。主要采取两项措施：一是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房；二是继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。本次财政部引入专项债资金支持收购存量商品房，同时保障性安居工程补助资金也将向收购存量房筹集保障性住房房源侧重，通过与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

②宜昌市政策

9月19日，宜昌市人民政府办公室印发《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知。

12月1日，宜昌市编制完成并启动实施《宜昌市城镇住房发展三年行动计划（2024—2026年）》（以下简称《计划》）。

《计划》提出，今年底，实现宜昌市房地产市场止跌回稳，新建商品房销售成交总量转正、价格保持平稳。2023年，基本实现宜昌市房地产业由虚转实。2026年，基本形成“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，存量开发土地去化基本清零，住房产品供给结构得到根本优化。

宜昌市房地产业协会会长尤永石认为，《计划》“人、房、地、

钱”四大要素调研数据丰富、精准，“以人定房，以房定地、以房定钱”的思路清晰、科学，勾勒了我市住房平稳健康发展的“施工图”，可以有效促进我市房地产市场供需平衡、结构合理，并且引导行业从野蛮开荒走向精耕细作。

湖北省房地产业协会会长潘世炳认为，宜昌在全省率先启动实施《计划》，对于有效解决房地产“单一产品、单一模式、单一主体、单一市场”问题，构建更具韧性、更可持续的房地产发展新模式具有重要意义。

1）支持企事业单位以需定建

支持学校、医院等企事业单位职工以及协会、商会等社会组织成员，通过自发组建联合社等方式，委托具备相应资质的开发、设计等单位，定制化建设商品住房。鼓励开发企业以优惠价格组织政府机关、企事业单位职工等团购商品住房。鼓励国有企业、自收自支事业单位对参与团购的职工给予购房补贴。全市国有土地和集体土地原则上不再集中新建安置房。鼓励有集中住房需求的单位，自行主导项目开发，按照自己的要求来自建自用，扩宽主导项目投资的对象。鼓励有需求的企业团购，帮助消化市场库存，同时停止安置房、保障房的建设，后期多采用收购市场存量房的形式来用于安置保障，帮助去库存，帮助重建投资信心。

2）用足用活规划支持政策

支持县市区因地制宜优化城乡规划管理技术规定，结合实际情况调整项目商业配比、车位配比等指标，积极引导市场主体开发康养、度假、避暑、高品质住宅等差异化产品。支持各县市区选择 1—

2个项目开展高品质住宅试点，结合用户需求进行住宅规划设计创新，可采取“一事一议”方式在规划指标等方面予以支持。

3）扩大住房保障覆盖面

在满足城镇低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保的前提下，定量面向符合条件的稳定就业外来务工人员公开配租公租房。将符合条件的农业转移人口，纳入保障性租赁住房保障范围，并在同等条件下优先保障。支持县市区收购已建成存量商品房用作保障性住房，将在乡镇工作的教职工、医务人员、警务人员及其他公职人员纳入县城住房保障范围。

4）优化现行购房支持措施

对各类人才新购买城区购房奖补项目库内新建商品住房的，按照博士10万元、硕士6万元、本科及大专5万元、中专（中职、技校）3万元的标准享受购房补贴，其他类型人才按分类对应标准享受。家庭中有多人符合人才购房补贴政策的，每套房按照“就高不就低、不可叠加”原则享受补贴政策。对购买城区购房奖补项目库内单套建筑面积100平方米及以上新建商品住房的，2016年1月1日及以后按政策生育二孩的家庭，可享受5万元购房补贴；按政策生育三孩及以上的家庭，可享受10万元购房补贴。二孩及以上家庭购房补贴可与人才购房补贴叠加享受。享受购房补贴的方式，由购房人自行确定，可用于购买商品住房购房款抵扣，也可用于购买新能源乘用车款项抵扣。城区城市社区以外的农村居民，在城区无自有产权住房的，可购买城区存量安置房。

5）房地产市场情况

新建商品房供应情况：1—2 月，城区新建商品房新增供应 1100 套、14.5 万平方米。

房地产开发用地供应情况：1—2 月，城区房地产开发用地新增供应 2 宗，土地总面积 52.32 亩。

新建商品房网签情况：1—2 月，城区新建商品房网签 1750 套、20.82 万平方米。

二手房成交情况：1—2 月，城区二手房成交 1721 套、17.87 万平方米。

商品房库存情况：截至 2025 年 2 月底，城区商品房累积可销售量为 12912 套、175.77 万平方米。

3.市场案例分析

夷陵区 2020-2021 年进入价值发现与攀升期，住宅地价成功构筑了一个 2300-3000 元/㎡的坚实价格平台。2022 年之后，在全国市场下行的背景下，夷陵区核心区地价展现出强大韧性，牢牢守住了 2300 元/㎡的底线。而至 2024 年，市场进入分化加剧期，资金进一步向核心板块集中，土地市场预期将延续并深化“价值聚焦”与“风险分化”的核心逻辑，东城试验区和小溪塔街道成熟的优质住宅用地，因其稀缺性和确定的市场需求，预计将继续成为开发焦点，2200-2400 元/㎡的楼面价有望形成坚挺的“价格锚”，成为稳定区域房地产市场的压舱石。

# 夷陵区土地交易案例情况表

| 序号 | 项目位置 | 用途 | 面积（㎡） | 容积率 | 价款（万元） | 楼面价（元/㎡） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 龙泉镇李家台村 | 住宅用地 | 96193.06 | 2.27 | 51430 | 2355 | 2020年 |
| 2 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 35415 | 1.6 | 14466 | 2553 | 2020年 |
| 3 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 9986.9 | 1.6 | 4050 | 2535 | 2020年 |
| 4 | 发展大道延伸段 | 住宅用地 | 26732.75 | 2.6 | 16900 | 2431 | 2020年 |
| 5 | 东城试验区郭家湾村 | 住宅用地 | 55430.85 | 1.6 | 20680 | 2332 | 2020年 |
| 6 | 港虹路与黄柏河交会处 | 住宅用地 | 103094.8 | 1.78 | 42600 | 2318 | 2020年 |
| 7 | 小溪塔街道冯家湾社区 | 住宅用地 | 56937 | 2.2 | 31820 | 2540 | 2021年 |
| 8 | 东城试验区南村坪村 | 住宅用地 | 133137.46 | 2.2 | 67370 | 2300 | 2021年 |
| 9 | 东城试验区新桥边村 | 住宅用地 | 110805.85 | 2.2 | 56077 | 2300 | 2021年 |
| 10 | 港虹路南侧 | 住宅用地 | 155202.83 | 1.57 | 86300 | 3542 | 2021年 |
| 11 | 东城试验区梅子垭村 | 住宅用地 | 28121.17 | 1.6 | 9950 | 2211 | 2022年 |
| 12 | 东城试验区郭家湾村 | 住宅用地 | 98682.27 | 1.2 | 27245 | 2301 | 2022年 |
| 13 | 东城试验区规划三路东西两侧 | 住宅用地、商业用地 | 130361.61 | 1.2-1.5 | 39220 | 2200 | 2023年 |
| 14 | 东城试验区月儿湾路以西、月湾四路以北 | 住宅用地、商业用地 | 125654.09 | 2 | 55300 | 2200 | 2023年 |
| 15 | 东城试验区月儿湾路以西、月湾四路以南 | 住宅用地、商业用地 | 44570.56 | 2 | 19612 | 2200 | 2023年 |
| 16 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 23675.76 | 1.6 | 8334 | 2200 | 2024年 |
| 17 | 锦江大道与中兴路交会处南侧 | 住宅用地、商业用地 | 14460.1 | 1.8 | 5789 | 2224 | 2024年 |

| 序号 | 项目位置 | 用途 | 面积（㎡） | 容积率 | 价款（万元） | 楼面价（元/㎡） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 锦江大道与中兴路交会处西侧 | 住宅用地、商业用地 | 24240.12 | 2 | 10665 | 2200 | 2024年 |
| 19 | 峡州大道与合益路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 84136.52 | 1.6-1.8 | 33782 | 2300 | 2024年 |
| 20 | 锦江大道与东方大道交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 32092.82 | 1.6 | 10976 | 2138 | 2024年 |
| 21 | 龙泉镇双河路与环境路交会处西侧地块 | 住宅用地、商业用地 | 23683.9 | 1.8 | 7560 | 1874 | 2024年 |
| 22 | 小溪塔街道夷兴大道北侧 | 住宅用地、商业用地 | 3803.98 | 1.6 | 1781 | 2926 | 2025年 |
| 23 | 东方大道与黄家湾一路交会处北侧 | 住宅用地、商业用地 | 20052.41 | 1.6 | 5038 | 2126 | 2025年 |
| 24 | 郭家湾一路与兴达路交会处西北侧 | 住宅用地、商业用地 | 33662.22 | 1.6 | 12810 | 2173 | 2025年 |

4.项目土地出让价格

本项目宗地位于夷陵区城区住宅用地四级范围内，级别价2047元/平方米，基准地价系数修正法测算的土地单价2400元/平方米，市场比较法测算的土地单价2800元/平方米，基准地价系数修正法占比40%，市场比较法占比60%，两种方法加权测算的综合土地单价2640元/平方米，预期土地出让总收入8907.29万元，根据当前房地产市场行情，预计未来5年保持平稳态势，仍保持当前价格水平，符合当前土地市场行情，根据当前房地产市场行情及发展趋势，预计未来5年土地出让水平保持平稳态势，预计可实现土地出让收入如下。

预计未来土地出让收入一览表

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 土地面积（公顷） | 土地用途 | 规划容积率 | 预计收入（万元） | 出让单价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌荣宜置业有限公司地块 | 夷陵区小溪塔街道夷兴大道 | 3.3740 | 住宅用地 | 1.2 | 8907.29 | 2640 | 2200 |

4.土地出让价格与收储价格差距分析

本项目宗地测算出让收入 8907.29 万元，土地单价 2640 元/平方米，收储成本 5403.87 万元，主要差距的原因是收储价格为法院裁决价格，其裁决收储价格的依据不是土地市场状况和宗地潜力价值，而是根据拿地企业债务关系确定，土地收储价格低于实际土地市场价值，充分体现该宗地低成本收回却能创造高价值出让收入，体现其高收益和资金平衡。

## （二）项目预期成本预测

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为 30 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入 2.5%。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49 号）（财综〔2021〕666 号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68 号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的 2.5%，合计为土地出让收入的 7.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**表4-4 计提土地出让相关政策费用估算表**

| | 扣除标准 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 683.23 | 683.23 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。长阳县土地等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为 25 元/平方米 | 15.18 | 15.18 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 668.05 | 668.05 |
| 二、其他政策性成本 | / | 400.83 | 400.83 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 178.15 | 178.15 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 222.68 | 222.68 |
| 合计 | / | 1084.06 | 1084.06 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

本项目拟于2026年发行3年期地方政府专项债券5,400.00万元。土储债利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。利率暂按 2%测算，财务费用共计324.00万元。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2027年 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 108.00 | 108.00 |
| 2028年 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 108.00 | 108.00 |
| 2029年 | 5400.00 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 108.00 | 5508 |
| 合计 | | | 5400.00 | | 324.00 | 5724.00 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 0 | 0 | 0 | 8907.29 | 8907.29 |
| 2.经营活动现金流出 | 0 | 0 | 0 | 1084.06 | 1084.06 |
| 经营活动现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 7823.23 | 7823.23 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 5400 | 0 | 0 | 0 | 5400 |
| 投资活动现金净流量 | -5400 | 0 | 0 | 0 | -5400 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 5405.4 | 108 | 108 | 108 | 5729.40 |
| 项目资本金 | 5.4 | 108 | 108 | 108 | 329.40 |
| 专项债融资 | 5400 | 0 | 0 | 0 | 5400 |
| 2.融资活动现金流出 | 5.4 | 108 | 108 | 108 | 329.40 |
| 支付利息 | 0 | 108 | 108 | 108 | 324 |
| 债券发行手续 | 5.4 | 0 | 0 | 0 | 5.4 |
| 偿还本金 | 0 | 0 | 0 | 5400 | 5400 |
| 融资活动现金净流量 | 5400 | 0 | 0 | -5400 | 0 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 2093.83 | 2093.83 |
| 五、累计现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 2093.83 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.37 | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 8907.29 万元，扣除政府提留 1084.06 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 7823.23 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 宣恩县建设路片区土地储备项目 | 7823.23 | 5724 | 5400 | 1.37 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 7823.23 万元，且在 2029 年债券本金全部付清后仍有 2093.83 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.23 | 1.30 | 1.37 | 1.44 | 1.50 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.37 | 1.37 | 1.37 | 1.36 | 1.36 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为7823.23万元，对债券的本息覆盖倍数1.37倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2093.83万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

孝南经济开发区东片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第 054 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 11

（六） 压力测试 ..... 11

**二　、评价结论** ..... 11

# 孝南经济开发区东片区土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第054号

我们接受委托，对孝南经济开发区东片区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

孝南经济开发区东片区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为孝感市孝南区土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 孝感市孝南区土地收购储备中心 |
| 法定代表人/负责人： | 肖彬彬 |
| 注册资本： | 7.65万元 |
| 地址： | 孝感市长征路21号信合大楼11楼 |
| 统一社会信用代码： | 1242090208492332XR |
| 经费来源： | 财政补助 |

| | |
|---|---|
| 宗旨和业务范围： | 孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。 |
| 实施单位是否纳入全国土地储备机构名录： | 是 |
| 名录代码： | TC420902 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设地点

本项目建设地点位于孝南区。

### 2.项目建设内容

收回2宗土地，合计约82.01亩。

### 3.项目建设期

项目建设期18个月，自2025年7月至2026年12月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目总投资为22,598.42万元，具体情况如下表所示：

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | 2025年 | 2026年 | | |
| 一 | 收储费用 | 22,350.76 | 4,450.76 | | 17,900.00 | | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 22,350.76 | 4,450.76 | | 10,700.00 | 7,200.00 | | |
| | 孝南储（2025）007号 | 10159.59 | 2,059.59 | | 4,800 | 3,300 | | |
| | 孝南储（2025）008号 | 12191.17 | 2,391.17 | | 5,900 | 3,900 | | |
| 二 | 前期费用 | 50.00 | 50.00 | | | | | |
| 三 | 预备费 | | | | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 22,400.76 | 4,500.76 | | 17,900.00 | | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 17.90 | 17.90 | | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 179.76 | 179.76 | | | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | 2025 年 | 2026 年 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 17.90 | 17.90 | | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 22,598.42 | 4,698.42 | | 17,900.00 | | | |

**2. 资金筹措**

本项目总投资 22,598.42 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,698.42 万元、申请专项债券资金 17,900.00 万元。

**（四）资金的充足性**

**1. 项目收入预测**

本项目地块计划 2027 年-2029 年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 26,409.48 万元。

（1）项目收入来源

本项目 2 个地块分别位于孝南区澴川东路以西、东闸路以南，孝南区澴川东路以东、槐荫大道以南，均位于孝南区东片区。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①商住用地楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息以及孝南区近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内

涵等资料，结合大量交易实例，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，具体如下表所示：

**近三年项目周边相类似地块成交信息**

| 地块编号 | 用地性质 | 土地坐落 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 案例链接 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝南G（2025）021号 | 普通商品住房用地（二类） | 孝南区北京南路与城南大道西北交汇处 | 33271.59 | 2.9 | 1200.16 | 2025/10/27 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghted12d40e-2aa3-423b-bbe9-8b823b523dc3&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2024）046-1号 | 普通商品住房用地（二类） | 孝感市仙女湖路以南、奥体西路以西 | 10369.91 | 2.4 | 1178.09 | 2024/12/16 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght75b1f5a7-04cc-4ab6-b5a3-66487cc6fe22&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2024）045号 | 普通商品住房用地（二类） | 孝感市仙女湖路以南、福源路以东 | 52844.11 | 2.4 | 1175.08 | 2024/12/16 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbdc58a47-9268-44cd-8d2f-0a62c4cbf887&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）069-1号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区 | 5,321.10 | 2.7 | 1541.03 | 2023-11-1 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght787c5c31-a794-47d3-a08c-c151d4344746&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）069-2号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区 | 4,840.75 | 2.7 | 1541.7 | 2023-11-1 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtdb65065a-3941-4c36-b010-f294e4db3eed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G(2023)011-1号 | 商住用地 | 孝南经济开发区新华路以东，澴川东路以南 | 11,757.10 | 2.5 | 1782.07 | 2023-5-5 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=2c33c807-f9f7-424e-9599-433545159ef9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2014）100号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区 | 66,550.45 | 2.9 | 1701.51 | 2023-1-17 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=ced58dca-f89f-4d56-8cc2-58cf2bce6583&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）078号 | 商住用地 | 孝南经济开发区新华社区 | 20,769.90 | 3 | 1545.99 | 2023-1-16 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=59ffacfa-9a3b-48ed-a7b1-246ea7fe98fd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）030号 | 商住用地 | 孝南经济开发区团林社区 | 28,059.40 | 3 | 1802.25 | 2022-8-24 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=f42ff799-9040-404b-9c46-07b1e4450ffa&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）023-1号 | 商住用地 | 孝南经济开发区团林社区 | 29,803.50 | 2.5 | 2164.85 | 2022-6-21 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=7a296eaa-16c9-485c-b4bd-4201b58ecd79&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

| 地块编号 | 用地性质 | 土地坐落 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 案例链接 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝南G（2022）023-2号 | 商住用地 | 孝南经济开发区团林社区 | 32,370.90 | 2.5 | 2164.29 | 2022-6-21 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=f83c1c10-b1a2-4f9e-b0a2-2a43d8ea1ba2&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）022-2号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区 | 29,867.00 | 2.5 | 2163.72 | 2022-5-30 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=3bf0ede9-b653-4593-8ebd-48540f400b39&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）022-1号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区 | 32,307.50 | 2.5 | 2163.34 | 2022-5-30 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d29c21b9-5305-4fd6-9fcc-978dd7930008&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）021-2号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区、团林社区 | 21,270.50 | 2.5 | 2164.5 | 2022-5-13 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=8afd6e01-712a-41ff-b508-d7da78f996ea&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2022）021-1号 | 商住用地 | 孝南经济开发区鲁铺社区、团林社区 | 40,893.40 | 2.5 | 2162.7 | 2022-5-13 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=fc45a763-c23c-41eb-a822-42d2ace9c44b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 孝南G（2021）021号 | 商住用地 | 孝南区沿河南路以南 | 1,445.90 | 3 | 1565.35 | 2022-2-17 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=4d7f88cd-04d8-4953-8691-340b3a528ef9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕44号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格，具体如下：

## 项目楼面地价测算表

| 序号 | 宗地名称 | 宗地面积（㎡） | 拟供应用途 | 规划容积率 | 建筑面积（㎡） | 供应单价（万元/亩） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 孝南储（2025）007号 | 26150.80 | 商住用地 | 3 | 78,452.40 | 322 | 12,633.11 |
| 2 | 孝南储（2025）008号 | 28517.36 | 商住用地 | 3 | 85,552.08 | 322 | 13,776.37 |
| 合计 | -- | 54,668.16 | | | 164,004.48 | | 26,409.48 |

由此计算得出，当前时点下，项目楼面地价=土地总价÷总建筑面积

=26,409.48×10,000÷164,004.48=1,610.29（元/建筑平方米）。

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2023年度全省16个城市地价动态监测数据》显示，孝感市2023年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,433元/平方米，同比增长0.28%；

商服地价：2,764元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2,012元/平方米，同比增长0.30%；

工业地价：299元/平方米，同比增长0.67%。

谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划2027年-2029年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为26,409.48万元。项目收入测算详见下表。

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积 | 26,150.80 | 28,517.36 | - | 54,668.16 |
| 出让地块楼面地价（元/建筑m²） | 1,610.29 | 1,610.29 | 1,610.29 | - |
| 建筑面积（m²） | 78,452.40 | 85,552.08 | - | 164,004.48 |
| **年度出让收入合计** | **12,633.11** | **13,776.37** | - | **26,409.48** |

**2.项目预期成本预测**

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，孝南区土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米41元的15%计。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的10%计。

（3）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的10%计。

（4）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让收入的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的10%计。

（5）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（6）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中

此项费用按照土地出让收入的2%计。

具体详见下表所示：

**项目财政计提预测**

| 序号 | 年份 | 债券存续期 | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 项目 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | |
| 1 | 土地出让业务费 | 252.66 | 275.53 | 0.00 | 528.19 |
| 2 | 农业土地开发费 | 11.77 | 12.83 | 0.00 | 24.60 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 315.83 | 344.41 | 0.00 | 660.24 |
| 4 | 廉租住房保障资金 | 167.71 | 182.89 | 0.00 | 350.60 |
| 5 | 农田水利建设基金 | 167.71 | 182.89 | 0.00 | 350.60 |
| 6 | 教育基金 | 167.71 | 182.89 | 0.00 | 350.60 |
| 合计 | 土地出让计提 | 1,083.39 | 1,181.44 | 0.00 | 2,264.83 |

**3.税费及附加税估算**

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

**4.债券应付本息情况**

本项目已于2025年发行3年期土地储备专项债券10,700.00万元，发行利率为1.68%，计划2026年继续发行7,200.00万元，发行测算利率参照2025年湖北省政府专项债券（五十七期）3年利率1.68%上浮25个BP，暂按发行利率1.93%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券期内利息共计956.16万元，其中179.76万元为建设期利息计入项目总投资，剩余776.40万元为运营期利息计入财务费用。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 10,700.00 | - | 10,700.00 | - | - |
| 2026 年 | - | 7,200.00 | - | 17,900.00 | 179.76 | 179.76 |
| 2027 年 | 17,900.00 | - | - | 17,900.00 | 318.72 | 318.72 |
| 2028 年 | 17,900.00 | - | 10,700.00 | 7,200.00 | 318.72 | 11,018.72 |
| 2029 年 | 7,200.00 | - | 7,200.00 | - | 138.96 | 7,338.96 |
| 合计 | - | 17,900.00 | 17,900.00 | - | 956.16 | 18,856.16 |

## 5. 项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

### 现金流量模拟测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 一 | 现金流入 | | | | | | |
| 1.1 | 资本金流入 | 4,698.42 | 40.00 | 4,658.42 | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 17,900.00 | 10,700.00 | 7,200.00 | | | |
| 1.3 | 出让收入现金流入 | 26,409.48 | | | 12,633.11 | 13,776.37 | - |
| 1.4 | 现金流入总额 | 49,007.90 | 10,740.00 | 11,858.42 | 12,633.11 | 13,776.37 | - |
| 二 | 现金流出 | - | | | | | |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 22,400.76 | 10,729.30 | 11,671.46 | | | |
| 2.2 | 土地计提部分项目现金流出 | 2,264.83 | | | 1,083.39 | 1,181.44 | - |
| 2.3 | 债券还本付息 | 18,856.16 | - | 179.76 | 318.72 | 11,018.72 | 7,338.96 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 17.90 | 10.70 | 7.20 | | | |
| 2.5 | 现金流出总额 | 43,539.65 | 10,740.00 | 11,858.42 | 1,402.11 | 12,200.16 | 7,338.96 |
| 三 | 现金净流量 | - | | | | | |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | 5,468.25 | - | - | 11,231.00 | 1,576.21 | -7,338.96 |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | 5,468.25 | - | - | 11,231.00 | 12,807.21 | 5,468.25 |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.28，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

### （五）资金的稳定性

孝南经济开发区东片区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为24,144.65万元，且在2029年债券本金偿还后仍有5,468.25万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

### （六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是2025年湖北省政府专项债券（五十七期）3年利率1.68%上浮25个BP测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

孝南经济开发区东片区土地储备项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.15 | 1.22 | 1.28 | 1.34 | 1.41 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.29 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.27 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控

制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2. 项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,468.25 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

云梦县城区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第053号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 10

（六） 压力测试 ..... 11

**二　、评价结论** ..... 11

# 云梦县城区土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第053号

我们接受委托，对云梦县城区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

云梦县城区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为云梦县土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 云梦县土地收购储备中心 |
| 法定代表人/负责人： | 高华清 |
| 注册资本： | 500万元 |
| 地址： | 湖北省孝感市云梦县凤栖路 |
| 统一社会信用代码： | 124209237844660354 |
| 单位性质： | 事业单位 |

| | |
|---|---|
| 业务范围： | 加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证国有土地资产保权增值。 |
| 实施单位是否纳入全国土地储备机构名录： | 是 |
| 名录代码： | TC420923 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设内容

收储2宗土地，合计153.02亩。

### 2.项目建设期

项目建设期18个月，自2025年7月至2026年12月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目总投资为13,456.04万元，具体情况如下表所示：

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | 2025年已发行金额 | 2026年拟发行金额 | | |
| 一 | 收储费用 | 13,323.04 | 323.04 | | 8,000.00 | 5,000.00 | | |
| 1 | 收储收购土地费用 | 13,323.04 | 323.04 | | 8,000.00 | 5,000.00 | | |
| 1.1 | Y（2013）054号 | 7265.04 | 265.04 | | 2,000.00 | 5,000.00 | | |
| 1.2 | Y（2014）007号 | 6,058.00 | 58.00 | | 6,000.00 | | | |
| 二 | 前期费用 | 0.00 | | | | | | |
| 三 | 预备费 | 0.00 | | | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 13,323.04 | 323.04 | | 8,000.00 | 5,000.00 | | |
| 五 | 建设期财务费用 | 133.00 | 133.00 | | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 120.00 | 120.00 | | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 13.00 | 13.00 | | | | | |
| 六 | 项目投资合计 | 13,456.04 | 456.04 | | 8,000.00 | 5,000.00 | | |

**2.资金筹措**

本项目总投资13,456.04万元，建设资金来源为项目单位自筹资金456.04万元、申请专项债券资金13,000.00万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

本项目地块计划2026年-2029年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为31,827.47万元。

（1）项目收入来源

本项目2个地块分别位于城关镇梧桐路、城关镇凤栖路与云天路交汇处，均位于云梦县城区。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①商住用地楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了云梦县近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

## 项目周边相类似地块成交信息

| 项目名称 | 用地性质 | 地块位置 | 建设用地面积（㎡） | 容积率 | 成交楼面价（元/㎡） | 成交日期 | 查询链接 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Y(2024)027号 | 商住用地 | 云梦县鹿鸣路梧桐路交汇处 | 6,419.5 | 1.6 | 1,070.96 | 2024/11/4 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta3d33d44-214b-44e4-a007-a3fd271a6696&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| Y(2023)051号 | 商住用地 | 云梦县云梦步云路以南，黄香大道以西 | 33,344.1 | 1.4 | 1,092.51 | 2024/2/7 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght602bc3d6-a59f-45a1-aef6-cc94620c1a42&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦祥山置地投资有限公司 | 商住用地 | 和平东路与湖光路交汇处 | 33,321.80 | 1 | 1,200.42 | 2023/10/24 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght24c3b366-4e75-40c8-8d41-958936af3723&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦县绿泽乡村投资建设有限公司 | 商住用地 | 和平东路以北 | 18,492.1 | 2.2 | 1,052.05 | 2022/10/8 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=87fa9c4a-a4be-4643-9d6e-dd8961b0c0ff&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦县鑫泽投资有限公司 | 商住用地 | 云梦县城关和平东路以北 | 24,665.5 | 2.2 | 1,050.42 | 2021/12/6 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=07e33c76-9f06-4e07-a7d9-73bbcbd96ea1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦县鑫泽投资有限公司 | 商住用地 | 云梦县城关和平东路以北 | 24,008 | 2.2 | 1,041.32 | 2021/12/6 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=5e43a5ba-edcd-4708-ad79-6e99672b16b7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 云梦县鑫泽投资有限公司 | 商住用地 | 云梦县城关黄香大道以西 | 15,868.7 | 2.2 | 1,091.34 | 2020/12/3 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=dcd2daa9-9539-4edd-b190-7044b8657fa9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规

程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：楼面地价 1,040.00 元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2023 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，孝感市 2023 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,433 元/平方米，同比增长 0.28%；

商服地价：2,764 元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2,012 元/平方米，同比增长 0.30%；

工业地价：299 元/平方米，同比增长 0.67%。

谨慎起见，本次地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划 2026-2029 年完成出让，Y（2014）007 号地块面积 41,469.13 平方米，楼面地价 1040 元/建筑平方米，于 2026 年完成出让，预计收入为 12,938.37 万元；Y（2013）054 号地块面积 60,542 平方米，楼面地价 1040 元/建筑平方米，于 2029 年完成出让，预计收入为 18,889.10 万元。本项目预计未来土地出让总收入为 31,827.47 万元。项目收入测算详见下表。

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积 | 41,469.13 | | | 60,542 | 102,011.13 |

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 出让地块楼面地价（元/建筑㎡） | 1,040.00 | | | 1040.00 | |
| 建筑面积（㎡） | 124,407.39 | | | 181,626.00 | 306,033.39 |
| **年度出让收入合计** | **12,938.37** | | | **18,889.10** | **31,827.47** |

**2.项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，云梦县土地级别为十三等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 25 元的 15%计。

（3）农田水利建设基金、教育资金、廉租租房保障资金

农田水利建设基金：根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公

共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

教育资金：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

廉租住房保障资金：根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅

关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计。

（4）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

具体详见下表所示：

**项目财政计提预测**

单位：万元

| 序号 | 年份<br>项目 | 合计 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地出让业务费 | 636.55 | 258.77 | | | 377.78 |
| 2 | 农业土地开发费 | 38.25 | 15.55 | | | 22.70 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 795.69 | 323.46 | | | 472.23 |
| 4 | 廉租住房保障资金 | 1,782.96 | 724.80 | | | 1,058.16 |
| 5 | 农田水利建设基金 | 1,782.96 | 724.80 | | | 1,058.16 |
| 6 | 教育基金 | 1,782.96 | 724.80 | | | 1,058.16 |
| **合计** | **土地出让计提** | **6,819.37** | **2,772.18** | | | **4,047.19** |

### 3.税费及附加税估算

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

**4.债券应付本息情况**

本项目计划申请土地储备专项债券13,000万元，已于2025年11月27日发行成功（2025年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额8,000.00万元，发行期限1年，发行利率1.5%；本次继续发行3年期土地储备专项债券1,700.00万元，后续发行3,300万，本次发行测算利率参照2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率1.68%上浮25个BP，暂按发行利率1.93%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计409.50万元，其中建设期利息120万元。本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 8,000.00 | - | 8,000.00 | - | - |
| 2026年 | 8,000.00 | 5,000.00 | 8,000.00 | 5,000.00 | 120.00 | 8,120.00 |
| 2027年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 96.50 | 96.50 |
| 2028年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 96.50 | 96.50 |
| 2029年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | - | 96.50 | 5,096.50 |
| 合计 | - | 13,000.00 | 13,000.00 | - | 409.50 | 13,409.50 |

**5.项目现金流量模拟测算**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 一 | 现金流入 | | | | | | |
| 1.1 | 资本金流入 | 456.04 | 208.00 | 248.04 | - | | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 13,000.00 | 8,000.00 | 5,000.00 | - | - | - |
| 1.3 | 出让收入现金流入 | 31,827.47 | | 12,938.37 | - | - | 18,889.10 |
| 1.4 | 现金流入总额 | 45,283.51 | 8,208.00 | 18,186.41 | - | - | 18,889.10 |
| 二 | 现金流出 | - | | | | | |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 13,323.04 | 8,200.00 | 5,123.04 | - | - | - |
| 2.2 | 土地计提部分项目现金流出 | 6,819.37 | | 2,772.18 | - | - | 4,047.19 |
| 2.3 | 债券还本付息 | 13,409.50 | - | 8,120.00 | 96.50 | 96.50 | 5,096.50 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 13.00 | 8.00 | 5.00 | - | - | - |
| 2.5 | 现金流出总额 | 33,564.91 | 8,208.00 | 16,020.22 | 96.50 | 96.50 | 9,143.69 |
| 三 | 现金净流量 | - | | | | | |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | 11,718.60 | - | 2,166.19 | -96.50 | -96.50 | 9,745.41 |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | 11,718.60 | - | 2,166.19 | 2,069.69 | 1,973.19 | 11,718.60 |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.86，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

云梦县城区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 25,008.10 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 11,718.60 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

### （六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率1.68%上浮25个BP测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

云梦县城区土地储备项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.68 | 1.77 | 1.86 | 1.96 | 2.05 |
| 债券利率变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.87 | 1.87 | 1.86 | 1.86 | 1.86 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.86倍，且在债券本金偿还后仍有11,718.60万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年5月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

# 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

武济财咨字【2026】第003号

武汉济信源会计师事务有限公司

二〇二六年五月

# 目录

项目收益与融资自求平衡财务评估报告 ..... 1
一、基本假设 ..... 2
二、项目概况 ..... 2
（一）项目单位情况 ..... 2
（二）项目概况 ..... 3
三、资金平衡测算 ..... 8
（一）资金平衡测算说明 ..... 8
（二）投资估算与资金筹措 ..... 9
（三）资金平衡测算 ..... 12
（四）资金的稳定性 ..... 16
（五）压力测试 ..... 17
四、风险分析 ..... 17
五、评估结论 ..... 18

# 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**武济财咨字【2026】第003号**

我们接受委托，对黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）。项目的偿债资金来源于土地出让收入。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体评估过程说明如下：

# 一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为土地出让收入；

（六）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

# 二、项目概况

## （一）项目单位情况

黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）的申报主体及实施单位为蕲春县国有土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，名录代码TC421126。

表2-1：项目单位情况一览表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 蕲春县国有土地储备中心 |
| 法定代表人/负责人： | 胡国奇 |
| 注册资本： | 50 万元 |
| 地址： | 蕲春县漕河镇漕河四路 128 号 |
| 统一社会信用代码： | 12421126MB0Q41228J |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 业务范围： | 负责编制全县年度储备计划，储备土地前期开发整理利用和出让前期工作，负责储备土地收购和开发成本的核算。 |
| 项目主管部门： | 蕲春县自然资源和规划局 |
| 登记管理机关： | 蕲春县事业单位登记管理局 |
| 建设单位名称 | / |
| 代建单位名称： | / |

## （二）项目概况

### 1、区域概况

（1）区域地理位置

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道（长江），紧邻两座机场（武汉天河机场、九江机场），贯通六条铁路（京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路）飞架六座长江大桥（鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、九江二桥），纵横八条高速公路（沪渝高速、福银高速大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速），具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

蕲春县位于湖北省东部，南临长江“黄金水道”，处于京九铁路

中段、鄂皖两省交汇处，东连安徽，南与江西隔江相望。京九铁路沪蓉高速公路横贯东西，蕲太一级公路、黄标一级公路、大别山红色旅游公路交织相连，穿境的麻武高速公路、蕲岳高速公路、黄安城际铁路，跨境的棋盘州长江大桥已规划建设。公路、铁路、水运、航空联动的现代立体交通网络四通八达。

（2）经济社会概况

2023 年-2025 年，蕲春县全县实现地区生产总值 327.94 亿元、361.56 亿元和 368.65 亿元。

蕲春县 2023 年-2025 年财政经济数据如下：

表2-2：蕲春县经济运行情况表

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 327.94 | 361.56 | 368.65 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（万元） | 3.76 | 3.95 | 4.14 |
| 3.农村居民人均可支配收入（万元） | 2.01 | 2.13 | 2.26 |
| 4.地方财政总收入 | 80.50 | 85.33 | / |
| 4.1 一般公共预算收入 | 18.31 | 21.01 | 24.53 |
| 其中：税收收入 | 12.73 | 13.25 | / |
| 非税收入 | 5.58 | 7.76 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 15.89 | 32.80 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 5.81 | 3.52 | / |
| 5.地方财政总支出 | 79.50 | 84.73 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 71.70 | 79.26 | 78.36 |
| 5.2 政府性基金支出 | 15.89 | 14.95 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

截止 2025 年底，蕲春县政府发行专项债券 65.8529 亿元，2025 年专项债务余额 62.6553 亿元，全区政府债务余额未超过省政府规定的限额。

（3）专项债务情况

表2-3：本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年发行额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 蕲春县 | 65.8529 | 62.6553 |

**2、项目范围及规模**

黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）（以下简称“项目”）总占地面积 37.9916 公顷（约 569.87 亩），共涉及 9 个地块。所涉地块清单如下表所示。

表 2-4 项目地块信息表

| 序号 | 地块标识码 | 地块名称 | 面积（公顷） | 面积（亩） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4211262025R000266 | 八斗地储备地块 1 号 | 5.9113 | 88.67 |
| 2 | 4211262025R000251 | 杨树畈储备地块 3 号 | 7.4667 | 112.00 |
| 3 | 4211262025R000270 | 杨树畈储备地块 1 号 | 3.9133 | 58.70 |
| 4 | 4211262025R000332 | 李时珍医药集团 | 1.954 | 29.31 |
| 5 | 4211262025R000304 | 县交投枫树林社区地块 | 0.9088 | 13.63 |
| 6 | 4211262025R000079 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 1 号 | 6.6239 | 99.36 |
| 7 | 4211262025R000086 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 2 号 | 2.541 | 38.12 |
| 8 | 4211262025R000095 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 3 号 | 7.3726 | 110.59 |
| 9 | 4211262025R000183 | 伟业燃气 LNG 新能源加注站 | 1.30 | 19.50 |
| **合计** | | | **37.9916** | **569.87** |

地块具体信息如下：

1、八斗地储备地块 1 号地块位于蕲春县漕河镇八斗地村（奥体右侧），规划总用地面积 5.9113 公顷（88.67 亩），其中可出让净用地面积 4.4855 公顷（67.28 亩），剩余 21.39 亩（1.4258 公顷）为市政建设用地。该地块现状为空地，产权属蕲春县城投集团所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为住宅用地，规划容积率不大于 2.0。

2、杨树畈储备地块 3 号地块位于蕲春县漕河镇杨树畈村、冯围

村，东壁大道北侧，新一中斜对面，蕲春府左侧，占地面积 7.4667 公顷（112.00 亩）。该地块现状为空地，产权属蕲春县城投集团所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为住宅用地，规划容积率不大于 2.0。

3、杨树畈储备地块 1 号地块位于蕲春县漕河镇杨树畈村（杨树畈还建房西侧），占地面积 3.9133 公顷（58.70 亩），该地块现状为空地，产权属蕲春县城投集团所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为住宅用地，规划容积率不大于 2.0。

4、李时珍医药集团地块位于蕲春县漕河一路以西，占地面积 1.954 公顷（29.31 亩），该地块现状为大部分空地，以及少部分屋基及附属物厂房，产权属时珍医药集团有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为住宅用地，规划容积率不大于 2.0。

5、县交投枫树林社区地块位于蕲春县漕河镇枫树林居委会（蕲春大道与漕河三路交汇处），占地面积 0.9088 公顷（13.63 亩），该地块现状为部分空地和部分厂房，产权属蕲春县交投集团所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为商业用地，规划容积率不大于 1.8。

6、蕲春凯迪生物质能发电厂 1 号地块位于湖北省蕲春县赤东镇马铺村、范铺村，占地面积 6.6239 公顷（99.36 亩），该地块地上有大面积工业厂房，产权所属蕲春县凯迪生物绿色能源开发有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途

为工业用地，规划容积率不大于1.5。

7、蕲春凯迪生物质能发电厂2号地块位于湖北省蕲春县赤东镇马铺村、范铺村，占地面积2.5410公顷（38.12亩），该地块地上有大面积工业厂房，产权所属蕲春县凯迪生物绿色能源开发有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为工业用地，规划容积率不大于1.5。

8、蕲春凯迪生物质能发电厂3号地块位于湖北省蕲春县赤东镇马铺村、范铺村，占地面积7.3726公顷（110.59亩），该地块地上有大面积工业厂房，产权所属蕲春县凯迪生物绿色能源开发有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为工业用地，规划容积率不大于1.5。

9、伟业燃气LNG新能源加注站地块位于湖北省蕲春县管窑镇三合铺村，占地面积1.30公顷（19.50亩），该地现状为空地，依据《关于收回蕲春县伟业燃气贸易有限公司国有建设用地使用权的请示》（2022年），该地块已报县政府审批同意收回，目前，该地块需将前期权利人支付的土地款536.50万元返还给原权利人蕲春伟业燃气贸易有限公司。根据初步规划方案，地块规划用途为商业用地，规划容积率不大于1.8。

**3、项目实施周期**

项目实施周期4年，从2025年6月到2029年5月。

**4、项目抵质押情况**

本项目涉及9个地块，均无抵质押、查封情况。

### 5、项目实施计划

本项目主要采取收购方式储备土地，即通过购买的方式，从原土地使用者手中获取土地使用权。具体收购流程包括协商、签订收购协议、支付收购款项及办理土地过户手续等。

根据同类项目实际实施周期和本项目实际需要，考虑到项目改造范围规模，以及用地方的实际用地需要，项目实施周期总体确定为2025-2029年，与土地储备专项债券相匹配。

本项目实施周期可分为两个阶段：土地回购阶段、土地供应阶段。项目实施各阶段工作量和所需时间及时序的大体安排见下表。

**表 2-5 项目实施计划表**

| 实施阶段 | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地回购阶段 | | 28.59% | 71.41% | | | |
| 土地供应阶段 | | | | | | |
| 其中 | 八斗地储备地块 1 号 | 100% | | | | |
| | 杨树畈储备地块 3 号 | | | | | 100% |
| | 杨树畈储备地块 1 号 | | | | | 100% |
| | 李时珍医药集团 | | | | 100% | |
| | 县交投枫树林社区地块 | | | 100% | | |
| | 蕲春凯迪生物质能发电厂 1 号 | | 100% | | | |
| | 蕲春凯迪生物质能发电厂 2 号 | | 100% | | | |
| | 蕲春凯迪生物质能发电厂 3 号 | | 100% | | | |
| | 伟业燃气 LNG 新能源加注站 | | 100% | | | |

## 三、资金平衡测算

### （一）资金平衡测算说明

#### 1、收入来源

项目的收入来源于土地出让收入。

**2、债券年利率**

本次按照中国债券信息网2026年3月26日公布的3年期国债收益率五日均值上浮20%，即年利率1.62%进行测算。每年付息，到期一次性还本。

**3、本息覆盖倍数**

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

覆盖倍数=[项目收入-土地出让相关税费]/[专项债券应付本息和+其他债务融资应付本息和]，其中：

该指标表示项目收入对融资资金覆盖情况，结果大于1表示收入能够覆盖融资资金支出，即表明该项目收入能够与融资平衡；如果小于1表示项目收入不能覆盖应偿还本息支出，则表明该项目收入不能够与融资平衡。

## （二）投资估算与资金筹措

**1、投资估算**

本项目总投资为42,456.93万元，其中土地储备成本为40,420.92万元、建设期利息1,286.94万元、债券发行兑付费用28.90万元。项目总投资构成如下表所示。

表3-1：项目总投资构成表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 估算价值（万元） | 比例 |
|---|---|---|---|
| 一 | 总投资 | **42,456.93** | 100.00% |
| 1 | 土地储备成本 | **41,141.09** | 96.90% |
| 2 | 财务费用 | **1,286.94** | 3.03% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 债券发行兑付费用 | **28.90** | 0.07% |

## 2、资金筹措

（1）资金来源

本项目总投资 42,456.93 万元，建设资金来源为财政安排资金 13,556.93 万元，占总投资的 31.93%；专项债券资金 28,900.00 万元，占总投资的 68.07%。项目资金筹措详见下表：

表 3-2：项目资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 金额 | 单位 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 自有资金 | 13,556.93 | 万元 | 31.93% |
| 2 | 专项债 | 28,900.00 | 万元 | 68.07% |
| 3 | 合计 | 42,456.93 | 万元 | 100.00% |

## 3、债券发行计划

本项目总投资为 42,456.93 万元，其中资本金为 13,556.93 万元，源于财政安排资金；剩余资金缺口 28,900.00 万元拟由地方政府专项债券来满足。本项目已于 2025 年发行专项债券 3,500.00 万元，期限为 1 年，利率 1.50%；2026 年拟发行专项债券 25,400.00 万元，期限为 3 年。利率按照中国债券信息网 2026 年 3 月 26 日公布的 3 年期国债收益率五日均值上浮 20%，即年利率 1.62%进行测算。利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。债券发行计划如下表所示：

表 3-3：债券发行计划表

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 3,500.00 | 3,500.00 | 1 | 1.50% | 每年付息一次 | 到期一次性还本 |
| 2026 年 | 25,400.00 | / | 3 | 1.62% | 每年付息一次 | 到期一次性还本 |

### 4、项目资本金情况

项目资本金13,556.93万元，目前已到位资金8,057.00万元，后续将根据项目实际情况逐步落实到位、投入使用。

### 5、市场化融资情况

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

### 6、资金使用计划

本项目资金详细使用计划如下：

表3-4：资金使用计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 金额 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地回购费用 | 40,420.92 | 11,557.00 | 28,863.92 | | | |
| 2 | 土地开发支出 | 379.92 | - | 8,648.25 | 9.09 | 19.54 | 113.80 |
| 3 | 其他 | 340.25 | | 340.25 | | | |
| 4 | 财务费用 | 1,286.94 | - | 52.50 | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 5 | 债券发行兑付费用 | 28.90 | 3.50 | 25.40 | - | | |
| 合计 | | 42,456.93 | 11,560.50 | 37,930.32 | 420.57 | 431.02 | 525.28 |

### 7、建设期资金平衡情况

表3-5：项目建设资金平衡表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 资金筹措 | **42,456.93** | **11,560.50** | **29,661.99** | **411.48** | 411.48 | 411.48 |
| 1 | 资本金 | 13,556.93 | 8,060.50 | 4,261.99 | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 2 | 债券发行 | 28,900.00 | 3,500.00 | 25,400.00 | - | - | - |
| 3 | 加：上年留存资金 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | | **42,456.93** | **11,560.50** | **29,661.99** | **411.48** | 411.48 | 411.48 |
| 二 | 资金使用 | 42,456.93 | 11,560.50 | 29,661.99 | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 1 | 建设资金使用合计 | 42,456.93 | 11,560.50 | 29,661.99 | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 三 | 资金余额（资金筹措-资金使用） | - | - | - | - | - | - |

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到资金平衡。

## （三）资金平衡测算

### 1、项目收入预测

近期项目范围内公开出让成交地块较多，其中八斗地储备地块1号已完成实际出让，以该地块成交数据为依据，确定其住宅用地单价为146.53万元/亩；其余地块以项目地块规划指标为依据，结合当前土地市场情况，预测当前时点居住用地单价为165.00万元/亩，商业用地单价约为120.00万元/亩，工业用地单价约为11.80万元/亩。

表3-6：近期土地成交案例

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 成交金额（万元） | 土地面积（㎡） | 成交单价（万元/亩） | 成交日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 管窑镇红旗岗村 | 零售商业用地 | 47 | 260.78 | 120.15 | 2023/6/26 |
| 2 | 漕河镇大路铺村、三码河村 | 零售商业用地 | 298 | 1533 | 129.59 | 2023/6/26 |
| 3 | 李时珍医药工业园、横车镇松树岗村 | 工业用地 | 297.18 | 16790.12 | 11.8 | 2025/2/24 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 李时珍医药工业园三合铺村 | 工业用地 | 353.91 | 19995.01 | 11.8 | 2025/1/6 |
| 5 | 李时珍医药工业园区黄岗村 | 工业用地 | 1461.23 | 82555.79 | 11.8 | 2024/9/25 |
| 6 | 李时珍医药工业园区 | 工业用地 | 346.68 | 19586.82 | 11.8 | 2024/8/12 |
| 7 | 蕲春经济开发区马铺村 | 工业用地 | 180.16 | 10178.41 | 11.8 | 2024/8/5 |
| 8 | 城南现代服务区，东璧大道与豁口路交汇处 | 住宅用地 | 10997.3 | 43128.32 | 169.99 | 2024/1/9 |
| 9 | 漕河镇夏漕社区 | 住宅用地 | 2696.84 | 9219.97 | 195.00 | 2022/10/31 |
| 10 | 漕河镇豁口社区 | 住宅用地 | 4652.15 | 17034.6 | 182.07 | 2022/10/31 |
| 11 | 漕河镇傅畈社区陈应楼垸 | 住宅用地 | 1538.63 | 5599.4 | 183.19 | 2022/7/8 |

**表 3-7 近期土地成交案例**

| | |
|---|---|
| **1 地块位置：**管窑镇红旗岗村 | **2 地块位置：**漕河镇大路铺村、三码河村 |
|  |  |
| **3 地块位置：**李时珍医药工业园、横车镇松树岗村 | **4 地块位置：**李时珍医药工业园三合铺村 |
|  |  |
| **5 地块位置：**李时珍医药工业园区黄岗村 | **6 地块位置：**李时珍医药工业园区 |




**7 地块位置：**蕲春经济开发区马铺村




**8 地块位置：**城南现代服务区，东璧大道与豁口路交汇处




**9 地块位置：**漕河镇夏漕社区




**10 地块位置：**漕河镇豁口社区




**11 地块位置：**漕河镇傅畈社区陈应楼垸







蕲春县近三年 GDP 按可比价格计算，同比增长分别为 7.67%、9.04%、10.25%；出于谨慎原则，结合 CPI 指数，设定工业用地单价

增长率为每年0%，住宅用地和商业用地单价增长率为每年3%。项目土地出让总收入为44,057.75万元。

**2、成本费用预测**

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

| 序号 | 计提项目 | 计提标准 | 文件依据 |
|---|---|---|---|
| 1 | 土地出让业务费 | 土地出让收入*2% | 财预〔1989〕58号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68号 |
| 2 | 国有土地收益基金 | 土地出让收入*2.5% | 财预〔1989〕58号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68号 |
| 3 | 农业土地开发费 | 按照出让土地面积41元/平方米的15%计提，文件依据：国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号 | 国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号 |
| 4 | 廉租住房资金 | 1、根据财终〔2007〕64号，土地出让收益*10%<br>2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。 | 1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）；<br>2、鄂财综发〔2012〕27号 |
| 5 | 农田水利建设基金 | 1、根据财综〔2011〕48号，土地出让收益*10%；<br>2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。 | 1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）；<br>2、鄂财综发〔2012〕27号 |
| 6 | 教育基金 | 1、根据财综〔2011〕62号，土地出让收益*10%；<br>2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。 | 1、财综〔2011〕62号；<br>2、鄂财综发〔2012〕27号 |

以上六项合计为7,167.34万元，其中：土地出让业务费881.15万元，国有土地收益基金1,101.45万元，农业土地开发费120.32万

元，廉租住房基金 1,688.14 万元，农田水利建设资金 1,688.14 万元，教育资金 1,688.14 万元。

**3、项目税费预测**

项目收入来源于土地出让，不需缴纳增值税、所得税、城建税、教育附加、地方教育附加、房产税相关税费。

**4、项目收益与融资平衡情况**

本项目偿债资金来源为本项目腾空的国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。项目预期收入总额为 44,057.75 万元，土地成本费用 7,167.34 万元，预计用于资金平衡相关收益为 36,890.41 万元，债券本息 30,186.94 万元，本息覆盖倍数 1.22。

表3-8：项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批） | 36,890.41 | 30,186.94 | 28,900.00 | 1.22 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.22。

## （四）资金的稳定性

黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余为 7,990.40 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本

金的支出需求，因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图所示：

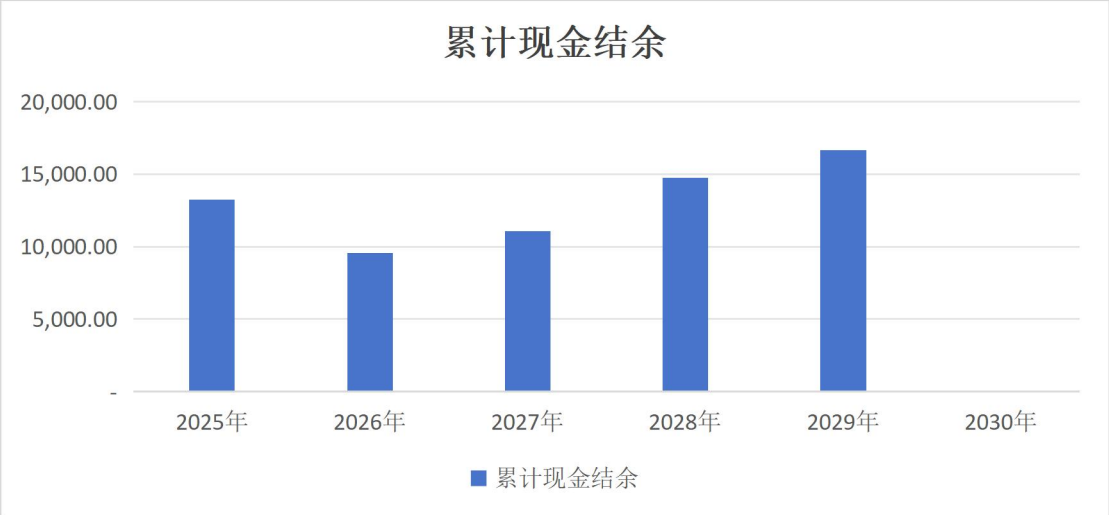



图 3-1：项目累计盈余资金图

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目资金比较稳定。

## （五）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率、运营成本在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 3-9：单因素敏感性分析表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.11 | 1.17 | 1.22 | 1.27 | 1.32 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 |

## 四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受市场、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 五、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料准确、真实、完整和有效的前提下，我们认为：专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到 1.22。项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来

源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）的资金需求，在项目运营期间能产生稳定的收益来源，各项收益能覆盖运营成本及偿还债券本息，项目收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，在债券存续期期末累计净现金结余7,990.40万元，本息资金覆盖倍数可达到1.22，符合财政部门对债券本息覆盖倍数的相关要求。发行专项债券是现阶段最优的资金解决方案。

武汉济信源会计师事务有限公司

2026年5月27日

（本页无正文）

附件：1、项目收入及成本预测表

2、债券还本付息表

3、现金流量模拟表

## 1、项目收入及成本预测表

| 序号 | 地块名称 | 面积（亩） | 出让总价（万元） | 土地出让业务费（万元） | 国有土地收益基金（万元） | 农业土地开发费（万元） | 廉租住房基金（万元） | 农田水利建设资金（万元） | 教育资金（万元） | 土地出让税费合计（万元） | 土地出让净收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 八斗地储备地块 1 号 | 67.28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 杨树畈储备地块 3 号 | 112 | 20,799.40 | 415.99 | 519.99 | 28 | 625.60 | 625.60 | 625.60 | 2,840.78 | 17,958.62 |
| 3 | 杨树畈储备地块 1 号 | 58.7 | 10,901.12 | 218.02 | 272.53 | 14.68 | 324.72 | 324.72 | 324.72 | 1,479.39 | 9,421.73 |
| 4 | 李时珍医药集团 | 29.31 | 5,284.59 | 105.69 | 132.11 | 7.33 | 443.81 | 443.81 | 443.81 | 1,576.56 | 3,708.03 |
| 5 | 县交投枫树林社区地块 | 13.632 | 1,735.21 | 34.70 | 43.38 | 3.41 | 43.38 | 43.38 | 43.38 | 211.63 | 1,523.58 |
| 6 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 1 号 | 99.3585 | 1,172.45 | 23.45 | 29.31 | 24.84 | 29.31 | 29.31 | 29.31 | 165.53 | 1,006.92 |
| 7 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 2 号 | 38.115 | 449.82 | 9.00 | 11.25 | 9.53 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 63.53 | 386.29 |
| 8 | 蕲春凯迪生物质能发电厂 3 号 | 110.589 | 1,304.96 | 26.10 | 32.62 | 27.65 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 184.23 | 1,120.73 |
| 9 | 伟业燃气 LNG 新能源加注站 | 19.5 | 2,410.20 | 48.20 | 60.26 | 4.88 | 177.45 | 177.45 | 177.45 | 645.69 | 1,764.51 |
| **合计** | | **548.4845** | **44,057.75** | **881.15** | **1,101.45** | **120.32** | **1,688.14** | **1,688.14** | **1,688.14** | **7,167.34** | **36,890.41** |

## 2、债券还本付息表

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | - | 3,500.00 | - | 3,500.00 | - | - |
| 2026 | 3,500.00 | 25,400.00 | 3,500.00 | 25,400.00 | 52.50 | 3,552.50 |
| 2027 | 25,400.00 | - | - | 25,400.00 | 411.48 | 411.48 |
| 2028 | 25,400.00 | - | | 25,400.00 | 411.48 | 411.48 |
| 2029 | 25,400.00 | - | 25,400.00 | - | 411.48 | 25,811.48 |
| **合计** | | 28,900.00 | 28,900.00 | | 1,286.94 | 30,186.94 |

## 3、现金流量模拟表

| 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | |
| 土地出让收入 | 44,057.75 | - | 5,337.43 | 1,735.21 | 5,284.59 | 31,700.52 |
| 其中：八斗地储备地块 1 号 | - | - | - | - | - | - |
| 杨树畈储备地块 3 号 | 20,799.40 | - | - | - | - | 20,799.40 |
| 杨树畈储备地块 1 号 | 10,901.12 | - | - | - | - | 10,901.12 |
| 李时珍医药集团 | 5,284.59 | - | - | - | 5,284.59 | - |
| 县交投枫树林社区地块 | 1,735.21 | - | - | 1,735.21 | - | - |
| 蕲春凯迪生物质能发电厂 1 号 | 1,172.45 | - | 1,172.45 | - | - | - |
| 蕲春凯迪生物质能发电厂 2 号 | 449.82 | - | 449.82 | - | - | - |
| 蕲春凯迪生物质能发电厂 3 号 | 1,304.96 | - | 1,304.96 | - | - | - |
| 伟业燃气 LNG 新能源加注站 | 2,410.20 | - | 2,410.20 | - | - | - |
| 运营成本费用支付的现金 | 7,167.34 | - | 1,058.99 | 211.63 | 1,576.56 | 4,320.16 |
| 经营活动支付税费 | - | | | | | |
| 经营活动现金净流量 | 36,890.41 | - | 4,278.44 | 1,523.58 | 3,708.03 | 27,380.36 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 投资支付的现金 | 41,141.10 | 6,950.42 | 34,048.25 | 9.09 | 19.54 | 113.80 |
| 投资活动现金净流量 | -41,141.10 | -6,950.42 | -34,048.25 | -9.09 | -19.54 | -113.80 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | |
| 投入的资本金 | 13,556.93 | 8,060.50 | 4,261.99 | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 发行债券收到的现金 | 28,900.00 | 3,500.00 | 25,400.00 | - | - | - |
| 市场化融资收到的现金 | - | | | | | |
| 偿还债券本金支付的现金 | 28,900.00 | - | 3,500.00 | - | - | 25,400.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 1,286.94 | - | 52.50 | 411.48 | 411.48 | 411.48 |
| 偿还市场化融资支付的现金 | - | | | | | |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | - | | | | | |
| 支付债券发行费用 | 28.90 | 3.50 | 25.40 | - | - | - |
| 筹资活动现金净流量 | 12,241.09 | 11,557.00 | 26,084.09 | - | - | -25,400.00 |
| 四、本年现金净流量 | 7,990.40 | 4,606.58 | -3,685.72 | 1,514.49 | 3,688.49 | 1,866.56 |
| 五、累计现金净流量 | | 4,606.58 | 920.86 | 2,435.35 | 6,123.84 | 7,990.40 |

统一社会信用代码

91420112714673266 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

此件再次复印无效

名　　称　武汉济信源会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王河林

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；税务代理；会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月21日

住　　所　武汉市吴家山新城十二路湖北现代五金机电城综合楼5楼519室(1)

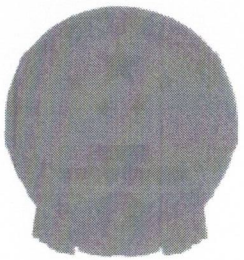
登记机关　武汉市东西湖区行政审批局

2025 年 1 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

此证再领复印无效

名　　称：武汉济信源会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：王河林

经营场所：武汉市吴家山新城十二路湖北现代五金机电城综合楼5楼519室（1）

组织形式：有限责任

执业证书编号：42050223

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1541号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号 0017930

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 二 月十五 日

中华人民共和国财政部制

# 武穴市2026年新增土地储备项目
# 收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年05月

# 目 录

一、项目概述 ..... 1

二、评估分析 ..... 2

1．资金充足性 ..... 2

1.1 投资估算 ..... 3

1.2 资金筹措 ..... 4

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 ..... 5

1.4 小结 ..... 7

2．资金稳定性 ..... 7

三、风险分析 ..... 7

四、评估结论 ..... 8

附件一：财政计提测算表 ..... 10

附件二：债券还本付息表 ..... 11

附件三：现金流量模拟测算表 ..... 12

附件四：压力测试表 ..... 13

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

# 武穴市土地储备专项债券2026年新增土地储备项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第038号

我们接受委托，对武穴市土地储备专项债券2026年新增土地储备项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

## 一、项目概述

**1.项目名称：**武穴市2026年新增土地储备项目（以下简称“本项目”）。

**2.项目单位：**武穴市土地储备供应中心

**3.项目建设内容**

本次土地储备实施范围内包含1宗地块，位于武穴市主城区及重点规划区域。2026年武穴市拟申请土地储备专项债券用于新增土地储备，项目建设内容主要是进行1宗企业无意愿开发地块的收购工作，用地面积为6.64公顷。

**4.项目建设期**

项目建设期为3年，即2026年6月-2029年5月。

**5.项目属性**

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券

投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目现状

本项目涉及地块共1宗，土地使用权人为武穴市永安玻业有限公司，位于武穴市城区，总用地面积6.64公顷（折合99.60亩）。cb-武穴2025-012地块权利人摘牌时为工业用地，已于2024年7月26日通过市政府专题会议调整为商住用地。

7.项目规划指标

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 规划用途 | 拟规划容积率 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴2025-012 | 刊江办事处朱木桥社区团山工业园 | 商住用地 | ≤2.0 | 6.64 | 6.64 | 4211822025R000277 | 地上有部分建筑物，企业无意愿继续开发 |

二、评估分析

2025年3月4日自然资源部 财政部印发自然资发〔2025〕45号《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（以下简称“通知”），提出做好资金和收益的综合平衡。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武穴市2026年新增土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的武穴市2026年新增土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为10.68〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到10.73〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

## 1.1 投资估算

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号），本项目作为新增土地储备项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括收购成本、前期费用、预备费、财务费用、发行费用。

1.1.1 收购成本

项目收储土地总面积为6.64公顷，根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），收购费用按照土地市场价格评估（详见附件土地评估报告），相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。根据市场形势、合同履约情况等，经集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市人民政府批准确认（详见附件公示文件及政府批复文件），最终批复的收储价格如下：

| 序号 | 企业名称 | 用地面积（公顷） | 企业摘牌价 | 企业成本价 | 市场评估价 | 就低价 | 下调幅度 | 最终收储价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 刊江办事处朱木桥社区团山工业园 | 6.64 | 956.1584576 | 956.1584576 | 6,806.00 | **956.16** | 5% | **908.35** |

1.1.2 前期费用

根据本项目情况，涉及的前期费用主要包括咨询费用、土地收购工作经费等。

1.1.3 预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的5%进行计算。

1.1.4 债券发行期限及利息

本项目申请发行专项债800.00万元，发行期限为三年期，债券发行利率参照中国债券信息网公布的相同期限利率计算，2025年湖北省政府专项债券（五十七期）票面利率为1.68%，在其基础上上浮25BP，即3年期债券发行利率为1.93%，按年付息、到期一次性还本，建设期利息为46.32万元。

1.1.5 发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

综上所述，项目总投资成本为 1,059.97 万元，具体项目总投资估算明细如下表 1 所示：

**表 1：项目总投资估算表**

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | 908.35 | 108.35 | | 800.00 | | |
| 1 | 收储征收土地费用 | 908.35 | 108.35 | | 800.00 | | |
| 二 | **前期费用** | 59.08 | 59.08 | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 9.08 | 9.08 | | | | |
| 三 | **预备费** | 45.42 | 45.42 | | | | |
| 四 | **静态总投资** | 1012.85 | 212.85 | | 800.00 | | |
| 五 | **建设期财务费用** | 47.12 | 47.12 | | 0.00 | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 46.32 | 46.32 | | 0.00 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 0.80 | 0.80 | | 0.00 | | |
| 六 | **项目投资合计** | 1059.97 | 259.97 | | 800.00 | | |

## 1.2 资金筹措

本项目总投资 1,059.97 万元，其中 259.97 万元为自有资金，800.00 万元为地方政府专项债券，发行计划如下表 2 所示：

**表 2： 债券发行计划表**

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 800.00 | 0 | 3 | 1.93 | 每年付息一次 | 到期一次性偿还发行本金，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金 |

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

**表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、投资计划合计 | | 1013.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 1059.97 |
| 1 | 收储费用 | 908.35 | | | | 908.35 |
| 2 | 前期费用 | 59.08 | | | | 59.08 |
| 3 | 预备费 | 45.42 | | | | 45.42 |
| 4 | 财务费用 | | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 46.32 |
| 5 | 发行费用 | 0.80 | | | | 0.80 |
| 二、资金筹措合计 | | 1013.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 1059.97 |
| 1 | 财政安排资金 | 213.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 259.97 |
| 2 | 专项债券 | 800.00 | | | | 800.00 |

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内可以达到融资平衡。

### 1.3 项目预期收益与融资平衡测算

#### 1.3.1 项目预期收入测算

本项目预期收入为土地供应收入，项目预计 2029 年完成出让。通过中国城市地价动态监测网上的武穴市地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。并综合考虑武穴市土地市场的情况，本项目地价暂不设涨幅。本项目计划出让时点平均楼面价为 1000.00 元/㎡，地块 cb-武穴 2025-012 土地出让收入 13,280.00 万元。

| 项目类型 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|
| 年度出让面积（公顷） | 6.64 | 6.64 |
| 出让地块单价 | 1000.00 元/$m^2$ | / |
| 年度出让收入合计 | 13280.00 | 13280.00 |

#### 1.3.2 项目预期成本测算

根据相关政策，土地供应收入扣除规定的财政计提后，可用于偿还债务本息。

报告专用章

需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”，各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益基金

根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

综上测算，各项财政计提合计为 4,241.10 万元，具体计提明细详见附件一。

**1.3.3 项目收益测算**

本项目收益 = 土地供应价款 13,280.00 万元 - 政府财政计提 4,241.10 万元

报告专用章

=9,038.90 万元。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 1,059.97 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 13,280.00 万元，扣除财政计提 4,241.10 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 9,038.90 万元，累计支付债券本息 846.32 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 4 所示：

表 4：项目收益与融资平衡测算表

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 1,059.97 | 9,038.90 | 800.00 | 46.32 | 10.68 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 10.68〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 10.73〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的武穴市 2026 年新增土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2. 资金稳定性

武穴市 2026 年新增土地储备项目专项债券还本付息以土地供应收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

## 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对武穴市2026年新增土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武穴市2026年新增土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数10.68倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年05月26日

（本页无正文）

附件 1. 财政计提测算表

2. 债券还本付息表

3. 现金流量模拟测算表

4. 压力测试表

## 附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 计提基数 | 计提比例 | 计提金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地出让业务费 | 12,371.65 | 2% | 247.43 |
| 农业土地开发费 | 232.40 | 15% | 34.86 |
| 国有土地收益基金 | 13,280.00 | 2.50% | 332.00 |
| 廉租住房资金 | 12,089.36 | 10.00% | 1,208.94 |
| 农田水利建设资金 | 12,089.36 | 10.00% | 1,208.94 |
| 教育资金 | 12,089.36 | 10.00% | 1,208.94 |
| 合计 | | —— | 4,241.10 |

## 附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 期初专项债券余额 | - | 800.00 | 800.00 | 800.00 | |
| 2 | 专项债券发行 | 800.00 | - | - | - | 800.00 |
| 3 | 利息支出 | - | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 46.32 |
| 4 | 本期还款 | - | 15.44 | 15.44 | 815.44 | 846.32 |
| | 其中：还本 | - | - | - | 800.00 | 800.00 |
| | 付息 | - | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 46.32 |
| 5 | 期末专项债券余额 | 800.00 | 800.00 | 800.00 | - | |

# 附件三：现金流量模拟测算表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目\年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **现金流入** | **1,013.65** | **15.44** | **15.44** | **13,295.44** | **14,339.97** |
| 1.1 | 自筹资金流入 | 213.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 259.97 |
| 1.2 | 债券资金流入 | 800.00 | - | - | - | 800.00 |
| 1.3 | 运营期现金流入 | - | - | - | 13,280.00 | 13,280.00 |
| 2 | **现金流出** | **1,013.65** | **15.44** | **15.44** | **5,056.54** | **6,101.07** |
| 2.1 | 收购费用 | 908.35 | - | - | - | 908.35 |
| 2.2 | 前期费用 | 59.08 | - | - | - | 59.08 |
| 2.3 | 基本预备费 | 45.42 | - | - | - | 45.42 |
| 2.4 | 发行费用 | 0.80 | - | - | - | 0.80 |
| 2.5 | 债券付息 | - | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 46.32 |
| 2.6 | 债券还本 | - | - | - | 800.00 | 800.00 |
| 2.7 | 财政计提现金流出 | - | - | - | 4,241.10 | 4,241.10 |
| 3 | **现金净流量** | | | | | - |
| 3.1 | 当年项目现金净流入 | - | - | - | 8,238.90 | **8,238.90** |
| 3.2 | 期末项目累计现金结存额 | - | - | - | 8,238.90 | |

# 附件四：压力测试表

## 压力测试表

| 项目 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 9.61 | 10.15 | 10.68 | 11.21 | 11.75 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 10.74 | 10.71 | 10.68 | 10.65 | 10.62 |

统一社会信用代码

91420111177607457J

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　殷建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 1 月 20 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所

# 执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经 营 场 所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

# 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0084 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

# 目 录

一、资金平衡测算说明 ..... 2
二、项目资金平衡测算 ..... 2
（一） 基本情况 ..... 2
（二） 项目概况 ..... 2
（三） 收益预测 ..... 3
（四） 风险分析 ..... 12
三、结论 ..... 12

# 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

# 收益与融资自求平衡财务评估报告

**武星辉咨字[2026]0084号**

荆州市沙市区财政局：

我们接受委托，对岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目。项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月二十五日

# 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

土地出让收入。

### （二）债券年利率

本项目于2025年已发行1年期土地储备专项债券1,000.00万元，利率1.50%。2026年计划发行3年期土地储备专项债券700.00万元，发行利率以2026年5月25日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.55%，发行期限为3年。每年付息一次，到期一次性还本。另外，按1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一） 基本情况

**项目名称：**岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

**项目建设单位：**荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

**建设单位经营范围：**沙市区范围内的土地收购储备工作。

**本项目主要建设内容为：**建设规模与内容：收购岑参诗乡文化综合体闲置土地，地块标识码为4210022025R000004。

### （二） 项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为1,711.92万元，其中静态总投资金

额为 1,700.00 万元，建设期利息 10.22 万元，发行费用 1.70 万元。本项目总投资详见下表：

**项目总投资表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | **1,700.00** | | | 1,700.00 | | |
| 1 | 补偿价款 | **1,700.00** | | | 1,700.00 | | |
| 二 | **前期费用** | **0.00** | | | 0.00 | | |
| 三 | **预备费** | - | | | - | | |
| **四** | **静态总投资** | **1,700.00** | | | 1,700.00 | | |
| **五** | **建设期财务费用** | **11.92** | 11.92 | | - | | |
| 1 | 建设期债券利息 | **10.22** | 10.22 | | - | | |
| 2 | 债券发行费用 | **1.70** | 1.70 | | - | | |
| **六** | **项目投资合计** | **1,711.92** | 11.92 | | 1,700.00 | | |

本项目总投资 1,711.92 万元。其中，资本金 11.92 万元，占项目总投资的 0.70%。拟发行债券金额 1,700.00 万元，占项目总投资的 99.30%。资金筹措及使用计划详见下表。

**资金筹措及使用计划表**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **1,711.92** | **1,001.00** | **710.92** |
| 1.1 | 收储收购费用 | 1,700.00 | 1,000.00 | 700.00 |
| 1.2 | 前期费用 | 0 | 0 | |
| 1.3 | 预备费 | 0 | 0 | |
| 1.4 | 建设期利息 | 10.22 | 0 | 10.22 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 1.70 | 1.00 | 0.70 |

## （三） 收益预测

### 1.收支来源及计算过程

（1）收储土地情况

本项目收储土地 80 亩。

（2）出让价格测算

土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按市场比较法分别估算。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

选择近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，如下表。

**周边成交价格**

单位：万元/亩

| 编号 | 位置 | 价格 |
|---|---|---|
| WG(2025)007 号（东岳单元 ZX006-30 宗地） | 沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧 | 170.39 |
| WG(2024)003 号 | 沙市区景明观路以北、方兴街以南（沙市区金融街单元 JRJ001-21 宗地地下空间） | 51.25 |
| WG(2023)036 号 | 沙市区红门北路东侧、荆沙大道北侧沙市区景明观路北侧、明珠大道西侧（金融街单元 JRJ001-24） | 426.80 |
| **平均** | | **216** |

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 容积率 | 出让年限 | 出让方式 | 受让人 | 起始价（人民币万元） | 成交价（人民币万元） | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2025)007号（东岳单元ZX006-30宗地） | 沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧 | 10916 | 商务金融用地 | 不大于2.2 | 40年 | 网上挂牌 | 荆州市观城投资发展有限公司 | 2790 | 2790 | 2025-9-17 |

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 容积率 | 出让年限 | 出让方式 | 受让人 | 起始价（人民币万元） | 成交价（人民币万元） | 成交时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2024)003号 | 沙市区景明观路以北、方兴街以南（沙市区金融街单元JRJ001-21宗地地下空间） | 4163 | 商务金融用地 | 不大于0.2 | 40年 | 网上挂牌 | 荆州新城建设有限责任公司 | 320 | 320 | 2024-9-27 |
| WG(2023)036号 | 沙市区景明观路北侧、明珠大道西侧（金融街单元JRJ001-24） | L3096 | 商务金融、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地 | 不大于5.8 | 商服用地40年 | 网上挂牌 | 荆州市城发同晟投资发展有限责任公司 | 8384 | 8384 | 2023年11月2日 |

上表地块平均成交单价为 216 万元/亩，基于谨慎性原则本项目地块出让单价以 45.00 万元/亩计算。

（3）土地出让计划

本项目分别在运营期的第一年至第四年出让土地面积的 40%、15%、15%、30%。

（4）土地出让收入

根据市场比较法，本项目的土地出让单价为 45.00 万元/亩，按照土地出让计划，可实现总出让收入 3,600.00 万元，如下表。

# 收入估算表

单位：万元

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **年度出让面积** | 32.00 | 12.00 | 12.00 | 24.00 | **80.00** |
| **出让地块单价** | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | **45.00** |
| **年度出让收入合计** | **1,440.00** | **540.00** | **540.00** | **1,080.00** | **3,600.00** |

（2）营业成本

本项目土地出让后需计提的专项资金包含土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金、国有土地收益基金，具体如下：

(1)土地出让业务费:土地出让业务费用是指财政部门根据国家、省、市有关规定和土地管理工作的需要，在土地支出预算中核定，安排用于保障土地收入征收机构工作正常运转的专项资金。根据武汉市财政局关于印发《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》，土地出让业务费按照土地出让收益的2%计，土地收益=土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）；

(2)农业土地开发费:根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知(财综[2004]49号)，农业土地开发资金=出让面积*35元/平方米*15%；

(3)廉租住房资金:根据财政部、国土资源部印发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74号），廉租住房资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

(4)农田水利建设资金:根据财政部、水利部印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号），农田水利建设资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

(5)教育资金:根据财政部、教育部印发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

（6）国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金按照土地出让收入*2.5%。

本项目土地出让成本费用总额为702.47万元。

## 成本费用估算表

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、四项基本政策成本** | | | | | | |
| **1.农业土地开发资金** | 出让面积*35 元/平方米*15% | 11.20 | 4.20 | 4.20 | 8.40 | **28.00** |
| **2.农田水利建设资金** | (土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10% | 72.89 | 27.34 | 27.34 | 54.67 | **182.24** |
| **3.教育资金** | (土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10% | 72.89 | 27.34 | 27.34 | 54.67 | **182.24** |
| **4.廉租住房保障资金** | (土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10% | 72.89 | 27.34 | 27.34 | 54.67 | **182.24** |
| **二、其他政策性成本** | | | | | | |
| **1.土地出让业务费** | 【土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）】*2% | 15.10 | 5.66 | 5.66 | 11.33 | **37.75** |
| **2.国有土地收益金** | 土地出让收入*2.5% | 36.00 | 13.50 | 13.50 | 27.00 | **90.00** |
| 合计 | | 280.97 | 105.38 | 105.38 | 210.74 | **702.47** |

### 2.债券还本付息情况

本项目于 2025 年成功发行 1 年期土地储备专项债券 1,000.00 万元，实际发行利率为 1.50%。预计于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 700.00 万元，发行利率以 2026 年 5 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.55%，发行期限为 3 年。每年付息一次，到期一次性还本。具体如下表：

# 债券还本付息表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025年** | - | 1,000.00 | | 1,000.00 | - | - |
| **2026年** | 1,000.00 | 700.00 | 1,000.00 | 700.00 | 20.43 | 1,020.43 |
| **2027年** | 700.00 | | | 700.00 | 10.85 | 10.85 |
| **2028年** | 700.00 | | | 700.00 | 10.85 | 10.85 |
| **2029年** | 700.00 | | 700.00 | - | 5.43 | 705.43 |
| **合计** | - | **1,700.00** | **1,700.00** | - | **47.56** | **1,747.56** |

**3.项目债券资金测算平衡情况**

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为3,600.00万元，扣除运营成本后，项目收益为2,897.53万元。本项目本金和利息合计为1,747.56万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余1,160.19万元，本息资金覆盖倍数为1.66。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

**专项债券资金测算平衡表**

单位：万元

| 年度 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、建设期活动** | | | | | | |
| **（一）现金流入** | **1,711.92** | 1,001.00 | 710.92 | | | |
| 资本金 | **11.92** | 1.00 | 10.92 | | | |
| 专项债券 | **1,700.00** | 1,000.00 | 700.00 | | | |
| 其他融资 | - | - | | | | |
| **（二）现金流出** | **1,711.92** | 1,001.00 | 710.92 | | | |
| 静态投资 | **1,700.00** | 1,000.00 | 700.00 | | | |
| 建设期利息 | **10.22** | - | 10.22 | | | |
| 发行费用 | **1.70** | 1.00 | 0.70 | | | |
| **（三）期末现金净流入** | - | - | | | | |
| **二、经营期活动** | - | | | | | |
| **（一）运营现金流入** | **3,600.00** | - | 1,440.00 | 540.00 | 540.00 | 1,080.00 |

| 年度 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 运营收入 | **3,600.00** | | 1,440.00 | 540.00 | 540.00 | 1,080.00 |
| 补贴收入 | - | | | | | |
| **（二）运营现金流出** | **702.47** | - | 280.97 | 105.38 | 105.38 | 210.74 |
| 运营成本 | **702.47** | | 280.97 | 105.38 | 105.38 | 210.74 |
| 税费 | - | | | | | |
| **（三）运营现金净流入** | **2,897.53** | - | 1,159.03 | 434.62 | 434.62 | 869.26 |
| **（四）运营期利息** | **37.34** | | 10.21 | 10.85 | 10.85 | 5.43 |
| **（五）运营期债务本金** | **1,700.00** | - | 1,000.00 | - | - | 700.00 |
| **（六）期末现金结存额** | **1,160.19** | - | 148.82 | 423.77 | 423.77 | 163.83 |
| **（七）期末累计现金结存额** | | | 148.82 | 572.59 | 996.36 | 1,160.19 |

### （四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

**压力测试表**

单位：万元

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.50 | 1.58 | 1.66 | 1.75 | 1.83 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.67 | 1.67 | 1.66 | 1.66 | 1.66 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

统一社会信用代码

91420103077736438 8

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

# 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券
# 项目收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**咨审［2026］号**

武汉中天奇会计师事务有限责任公司

# 目录

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价说明 3

一、项目收益与融资自求平衡的编制基础 3

二、项目收益与融资自求平衡的基本前提条件 3

三、项目收益与融资自求平衡的特定前提条件 3

四、项目收益与融资自求平衡的评价说明 3

（一） 拟发行专项债券基本情况 3

（二） 项目基本情况 4

（三） 专项债券应付本息情况 5

（四） 项目预期收益、成本及融资平衡情况 6

（五） 项目预期收益及资金保障倍数 9

（六） 项目收益和现金流覆盖债券本息情况 12

（七） 结论 12

# 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

咨审〔2026〕号

**荆州市沙市区财政局：**

我们接受委托，对荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。本项目相关的实施单位对本项目收益预测所依据的各项前提条件负责。这些前提条件已在所附的评价说明中披露。

本次审核依据的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等有关规定。

根据我们对支持这些前提条件的证据的审核，我们认为这些前提条件为预测提供合理基础。通过查阅贵单位提供的《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据，我们认为上述文件在采用上述前提条件和计算过程方面不存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些前提条件的基础上恰当编制的。

本评价报告仅供发行人用于发行本项目之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与会计师事务所以及签署本评价报告的注册会计师无关。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.77倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉中天奇会计师事务有限责任公司

二〇一六年五月二十六日

# 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目收益与融资自求平衡的编制基础

项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是以荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目(以下简称“本项目”)预期经营收入情况为基础。各种经营成本、税费等扣除项，在充分考虑相关环境、政策、荆州市未来发展趋势以及预测信息中的各项最佳估计假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

## 二、项目收益与融资自求平衡的基本前提条件

（一）国家及地方现行的法律法规、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）国家税收政策无重大不利变化，与项目有关的法律法规无重大变化；

（四）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 三、项目收益与融资自求平衡的特定前提条件

（一）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（二）项目能够如期完工并投入使用，项目融资还款来源为的预期经营收入；

（三）假设本项目能够按照规划实施完成，本项目的制定的配套设施投入使用收入方案能够顺利实施并达到预计效果；

## 四、项目收益与融资自求平衡的评价说明

### （一）已发行专项债券的使用情况

本项目于 2025 年 11 月发行政府专项债券 25,000.00 万元，债券全称 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期），发行期限 3 年。

截至目前，已发行专项债券资金 25,000.00 万元已到位，使用进度占比 100%。专项债券资金主要用于支付土地补偿价款，形成实物工作 25,000.00 万元。

### （二）拟发行专项债券基本情况

本项目计划发行总额为 100,000.00 万元，其中 2025 年已发行 25,000.00 万元，计划本期 2026 年发行 40,900.00 万元，计划 2027 年拟申请专项债券 34,100.00 万元。专项债券用于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备。

| 债券名称 | 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目 |
|---|---|
| 债券发行规模 | 总需求 100,000.00 万元 ，其中 2025 年已发行 25,000.00 万元，计划本期 2026 年发行 40,900.00 万元，计划 2027 年拟申请专项债券 34,100.00 万元。 |
| 债券期限 | 3 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 付息方式 | 按年支付利息，到期一次性偿还本金 |

**（三）项目基本情况**

1．本项目位置及规模

该项目位于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区东起沙市区杨泗村，南至景明观路(原 318 国道)，西至荆襄河，北至荆州区草市村。建设内容如下：

（1）地块名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区

（2）地块标识码：4210022025W000217-2

（3）地块面积：54.4214 公顷（816.32 亩）

（4）用地性质：存量国有建设用地

（5）使用权人：两湖绿谷物流股份有限公司

（6）拟供应用途：城镇住宅用地、商服用地、商务用地

（7）可出让面积：46.2582 公顷。

2．投资估算与资金筹措方式

经估算，本项目总投资为 138,375.54 万元，项目总投资成本具体构成详见下表：

**项目投资估算明细表**

| 项目总投资（万元） | | 138,375.54 |
|---|---|---|
| 其中 | 1、土地收储成本（万元） | 135,000.00 |
| | 2、建设期利息（万元） | 3,275.54 |
| | 3、债券发行费用（万元） | 100 |

3. 资金筹措方案

本项目预计总投资 138,375.54 万元，项目资金主要通过自筹资金、土地专项债等形式解决。各项目筹资计划如下表：

项目投资计划表

单位：万元

| 项目名称 | 项目总投资额（万元） | 2025 年债券已发行（万元） | 本期 2026 年债券金额（万元） | 本期 2027 年债券金额（万元） | 上级财政补助资金（万元） | 自有资金（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目 | 138,375.54 | 25,000.00 | 40,900.00 | 34,100.00 | / | 38,375.54 |

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

| | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地收储成本 | 53,475.00 | 44,838.75 | 36,686.25 | 135,000.00 |
| 建设期债券利息 | 0.00 | 1,125.00 | 2,150.54 | 3,275.54 |
| 债券发行费用 | 25 | 40.90 | 34.10 | 100.00 |
| 合计 | 53,500.00 | 46,004.65 | 38,870.89 | 138,375.54 |

项目资本金情况：

本项目总投资 138,375.54 万元，项目资本金 38,375.54 万元，剩余金额 100,000.00 万元拟通过发行政府专项债券来满足。已于 2025 年发行政府专项债券筹资 25,000.00 万元，计划本期 2026 年发行政府专项债券筹资 40,900.00 万元，计划 2027 年拟申请专项债券 34,100.00 万元，发行期限为 3 年。本项目资本金共计 38,375.54 万元，已到位资本金 28,500.00 万元，主要用于征地拆迁补偿，目前已使用资本金 28,500.00 万元。

市场化融资情况：

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

4.资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.77。

5.小结

综上，在专项债券存续期内，我们本项目资金能满足还本付息的要求。

**（四）专项债券应付本息情况**

本项目专项债资金总需求 100,000.00 万元，已于 2025 年 11 月发行 25,000.00 万元、期限 3 年、利率 1.68%；计划本期 2026 年发行 40,900.00 万元、期限 3 年，2027 年发行 34,100.00 万元、期限 3 年。

已发行部分按实际发行利率 1.68%计，2026、2027 年按最近一期 3 年期专项债发行利率（2025 年湖北省专项债券五十七期(普通专项债)）上浮 20BP，即 1.88%计。

各期债券还款方式均为按年付息，到期一次性还本，发行费率取 0.1%。

经计算，债券存续期内专项债利息合计 7,203.24 万元。还本付息情况如下表：

**还本付息测算表**

单位：万元

| 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 期初专项债券余额 | 0 | 25,000.00 | 65,900.00 | 100,000.00 | 75,000.00 | 34,100.00 | |
| 本期专项债券发行 | 25,000.00 | 40,900.00 | 34,100.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 100,000.00 |
| 利息支出 | | 1,125.00 | 2,150.54 | 2,261.08 | 1,346.08 | 320.54 | 7,203.24 |
| **本期还款** | **0.00** | **1,125.00** | **2,150.54** | **27,261.08** | **42,246.08** | **34,420.54** | 107,203.24 |
| 其中：还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 25,000.00 | 40,900.00 | 34,100.00 | 100,000.00 |
| 付息 | 0.00 | 1,125.00 | 2,150.54 | 2,261.08 | 1,346.08 | 320.54 | 7,203.24 |
| **期末专项债券余额** | **25,000.00** | **65,900.00** | **100,000.00** | **75,000.00** | **34,100.00** | **0.00** | |

**（五）项目预期收益、成本及融资平衡情况**

1、项目收入预测

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府性基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

根据调查，近年来临近项目地块国有建设用地使用权网上挂牌成交公示城镇住宅用地、商服用地平均出让单价 4649.60 元/平方米，商务用地 5585.91 元/平方米。

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 成交价（人民币万元） | 成交时间 | 单价元/平方米 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2024)009 号 | 沙市区红门南路西侧、荆江大道北侧（文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地） | 44145.8 | 城镇住宅用地、商服用地 | 20750 | 2024-11-29 | 4700.33 |
| WG(2024)008 号 | 沙市区红门南路东侧、荆江大道北侧（文星楼单元 ZX-023-A-15 宗地） | 53841 | 城镇住宅用地、商服用地 | 27250 | 2024-11-22 | 5061.20 |
| WG(2024) | 沙市区红门北路东侧、荆沙 | 41137.11 | 城镇住 | 17200 | 2024-11-20 | 4181.14 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006 号 | 大道北侧（沙北片区张沟单元 ZX008-20 宗地） | | 宅用地、商服用地 | | | |
| P(2023)003 号 | 沙市区荆江大道北侧与亚华宝塔湾小区东侧交汇处（四医单元 18 号宗地） | 11749 | 城镇住宅用地、商服用地 | 5470 | 2023-11-28 | 4655.72 |
| 城镇住宅用地、商服用地平均出让单价 | | | | | | 4649.60 |

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 成交价（人民币万元） | 成交时间 | 单价元/平方米 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2024)007 号 | 沙市区江津中路南侧、湖北荆州农商行西侧（江津湖单元 ZX016-07 宗地） | 3585 | 商务金融用地 | 1710 | 2024-11-22 | 4769.87 |
| WG(2023)036 号 | 沙市区景明观路北侧、明珠大道西侧（金融街单元 JRJ001-24） | 13096 | 商务金融用地 | 8384 | 2023-11-2 | 6401.96 |
| 商务用地平均出让单价 | | | | | | 5585.91 |

本项目计划 2028 年～2030 年挂牌交易，参考同地区历史成交价格，城镇住宅用地、商服用地平均出让单价按 4,500 元/平方米计，商务用地平均出让单价按 5,500 元/平方米计。

**项目收入明细表**

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 城镇住宅用地、商服用地出让收入（万元） | 36428.18 | 59596.49 | 49688.03 | 145,712.70 |
| 城镇住宅用地、商服用地出让单价（元/㎡） | 4,500 | 4,500 | 4,500 | |
| 城镇住宅用地、商服用地规模（㎡） | 80951.50 | 132436.65 | 110417.85 | 323,806.00 |
| 商务用地出让收入（万元） | 19081.70 | 31217.66 | 26027.44 | 76,326.80 |
| 商务用地出让单价（元/㎡） | 5,500 | 5,500 | 5,500 | |
| 商务用地规模（㎡） | 34694.00 | 56759.384 | 47322.616 | 138,776.00 |
| 项目收入总计 | 55,509.88 | 90,814.15 | 75,715.47 | 222,039.50 |

2、项目预期成本预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）土地出让业务费、国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》土地出让后需计提的专项资金如下：国有土地收益基金按土地出让总价的 2.50%计取；土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。

（2）农业土地开发费：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办

法〉的通知》（财综[2004]49号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发[2008]35号），按照土地出让平均纯收益的15.00%计算。荆州市实际按照土地出让面积13.50元/平方米计算。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27号），按照土地出让收益的10.00%计算。具体支出明细情况如下表：

**项目预期成本费用明细表**

单位：万元

| 项目名称 | 金额 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---|---|---|---|---|
| 土地出让业务费(土地收益*2%) | 1673.28 | 418.32 | 684.37 | 570.59 |
| 农业土地开发费(出让面积*13.5 元/平方米) | 299.75 | 74.94 | 122.60 | 102.21 |
| 国有土地收益基金(土地出让收入*2.5%) | 5,550.99 | 1,387.75 | 2,270.35 | 1,892.89 |
| 廉租住房资金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%) | 8,169.09 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 |
| 农田水利建设基金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%) | 8,169.09 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 |
| 教育基金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%) | 8,169.09 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 |
| 合计 | 32,031.29 | 8,007.82 | 13,100.80 | 10,922.67 |

**（六）项目预期收益及资金保障倍数**

1、根据荆州市近年平均土地出让价格及相关税费，测算预期收入与税费成本，本项目债券存续期，用于资金平衡相关收益为 190,008.21 万元，具体情况列示如下表：

**项目收益表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **土地出让收入** | **55,509.88** | **90,814.15** | **75,715.47** | **222,039.50** |
| **2** | **土地扣减项目** | **8,007.82** | **13,100.80** | **10,922.67** | **32,031.29** |
| 2.1 | 土地出让业务费 | 418.32 | 684.37 | 570.59 | 1,673.28 |
| 2.2 | 农业土地开发费 | 74.94 | 122.60 | 102.21 | 299.75 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 1,387.75 | 2,270.35 | 1,892.89 | 5,550.99 |
| 2.4 | 廉租住房资金 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 | 8,169.09 |
| 2.5 | 农田水利建设基金 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 | 8,169.09 |
| 2.6 | 教育基金 | 2,042.27 | 3,341.16 | 2,785.66 | 8,169.09 |
| **3** | **用于资金平衡相关收益** | **47,502.06** | **77,713.35** | **64,792.80** | **190,008.21** |
| **4** | **项目总投资估算** | — | — | — | **138,375.54** |
| **5** | **项目结余** | — | — | — | **51,632.67** |

2.资金平衡情况

本项目以土地出让净收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有 86,080.51 万元的累计现金结余，详见下表。本项目资金平衡情况如下表：

# 融资平衡明细表

单位：万元

| 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **现金流入** | | | | | | | |
| 自有资金流入 | 28,500.00 | 5,104.65 | 4,770.89 | 0 | 0 | 0 | 38,375.54 |
| 债券资金流入 | 25,000.00 | 40,900.00 | 34,100.00 | 0 | 0 | 0 | 100,000.00 |
| 出让收入现金流入 | 0 | 0 | 0 | 55509.88 | 90814.15 | 75715.47 | 222,039.50 |
| 现金流入总额 | **53,500.00** | **46,005** | **38,871** | **55,509.88** | **90,814** | **75,715** | **360,415.04** |
| **现金流出** | | | | | | | |
| 土地收储成本 | 53,475.00 | 44,838.75 | 36,686.25 | 0 | 0 | 0 | 135,000.00 |
| 其他支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 |
| 土地出让扣减项目 | 0 | 0 | 0.00 | 8,007.82 | 13,100.80 | 10,922.67 | 32,031.29 |
| 债券发行费用 | 25 | 40.9 | 34.1 | 0 | 0 | 0 | 100.00 |
| 债券付息 | 0.00 | 1125.00 | 2150.54 | 2261.08 | 1346.08 | 320.54 | 7,203.24 |
| 债券还本 | 0 | 0 | 0 | 25000 | 40900 | 34100 | 100,000.00 |
| 现金流出总额 | **53,500.00** | **46,004.65** | **38,870.89** | **35,268.90** | **55,346.88** | **45,343.21** | **274,334.53** |
| **现金净流量** | | | | | | | |
| **当年项目现金净流入** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **20,240.98** | **35,467.27** | **30,372.26** | **86,080.51** |
| **期末项目累计现金结存额** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **20,240.98** | **55,708.25** | **86,080.51** | |

**（七）项目收益和现金流覆盖债券本息情况**

1. 本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期含税收入总额为 222,039.50 万元，预计用于资金平衡相关收益为 190,008.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.77 倍。

**项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目 | 190,008.21 | 107,203.24 | 100,000.00 | 1.77 |

**（八）结论**

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.77 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y052 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 6
（一） 项目投资估算 ..... 6
（二） 项目资金筹措 ..... 6
（三） 项目融资计划 ..... 7
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 9
（一） 项目收入预测 ..... 9
（二） 项目预期成本预测 ..... 15
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 18
（四） 项目财务费用预测 ..... 19
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 20
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 21
（七） 项目资金的稳定性 ..... 21
（八） 项目压力测试 ..... 22
四　、评价结论 ..... 23

# 巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y052号**

巴东县国有土地收购储备中心：

我们接受委托，对巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 巴东县国有土地收购储备中心 |
| 单位负责人 | 吴登辉 |
| 注册资本 | 20万元 |
| 地址 | 巴东县信陵镇北京大道164号 |
| 统一社会信用代码 | 12422823571526911L |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版） |
| 项目主管部门 | 巴东县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于野三关镇谭家村社区、信陵镇白土坡社区、野三关镇铁厂荒社区、大支坪镇长岭岗村和溪丘湾乡葛藤坪村。

### 3.项目建设内容和规模：

巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目面积共计51.5249公顷，其中1-9、12号地块属于新增收购国有建设用地，面积为26.5249公顷，10-11号地块为办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地，面积为25公顷。本次建设内容为对巴东县1-11号地块开展土地收储工作，面积为44.5249公顷，纳入土地储备库，根据最新规划要求，进行土地出让，因站前广场地块权属不清晰，故本次直接从本项目中删除并同步核减相应投资，核减投资金额为7937.30万元，削减债券申报需求7500万元，详细情况如下：

**巴东县2025年第一批1包拟实施土地储备项目地块明细表**

| 地块编号 | 地块名称 | 土地收储面积（公顷） | 可出让面积（公顷） | 地块标识码 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 6.9421 | 6.9421 | 4228232025R000010 |
| 2 | 金中天商住项目 | 2.4305 | 2.4305 | 4228232025R000247 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 2.8442 | 2.8442 | 4228232025R000234 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | 4.0001 | 4228232025R000223 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 0.2100 | 0.2100 | 4228232025R000207 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 0.1900 | 0.1900 | 4228232025R000211 |
| 7 | 永昌液化气站 | 0.1200 | 0.1200 | 4228232025R000190 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 1.8880 | 1.8880 | 4228232025R000188 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 0.9000 | 0.9000 | 4228232025R000174 |
| 10 | 源梦小镇康养项目 | 10.0000 | 10.0000 | 4228232025R000168 |
| 11 | 大支坪镇医养项目 | 15.0000 | 15.0000 | 4228232025R000157 |
| 12 | 站前广场地块 | 7.0000 | 7.0000 | 4228232025R000256 |
| 合计 | | 51.5249 | 51.5249 | / |

## 巴东县2025年第一批1包拟实施收购土地收储成本明细表

单位：公顷、万元

| 序号 | 地块名称 | 地块面积 | 拿地价款 | 土地使用税 | 契税 | 印花税 | 货币利息 | 合计 | 债券申报需求 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 6.9421 | 8692.00 | 104.13 | 260.76 | 4.35 | 1631.02 | 10692.26 | 8929 |
| 2 | 金中天商住项目 | 2.4305 | 3028.00 | 36.46 | 90.84 | 1.51 | 568.23 | 3725.04 | 3130 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 2.8442 | 3526.00 | 59.73 | 105.78 | 1.76 | 930.70 | 4623.98 | 4500 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | 1363.00 | 252.01 | 40.89 | 0.68 | 1252.37 | 2908.95 | 2781 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 0.2100 | 143.00 | 9.45 | 4.29 | 0.07 | 84.68 | 241.49 | 227 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 0.1900 | 178.00 | 6.84 | 5.34 | 0.09 | 82.20 | 272.47 | 256 |
| 7 | 永昌液化气站 | 0.1200 | 163.00 | 6.12 | 4.89 | 0.08 | 106.54 | 280.64 | 263 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 1.8880 | 1451.00 | 90.62 | 43.53 | 0.73 | 913.47 | 2499.35 | 2074 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 0.9000 | 632.00 | 35.10 | 18.96 | 0.32 | 321.22 | 1007.60 | 940 |
| 10 | 站前广场地块 | 7.0000 | 7556.00 | 10.50 | 226.68 | 3.78 | 140.35 | 7937.30 | 7500 |
| 合计 | | 26.5249 | 26732.00 | 610.96 | 801.96 | 13.37 | 6030.78 | 34189.06 | 30600 |

## 巴东县2025年第一批1包拟实施新报批土地收储成本明细表

单位：万元

| 地块名称 | 地块面积 | 土地补偿费+安置补偿费+青苗补偿费 | 拆迁补偿费 | 指标购买费 | 报批规费 | 耕地占用税 | 土地开发费用 | 工作经费 | 成本合计 | 债券申报需求 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 源梦小镇康养项目 | 10 | 718.10 | 1623.00 | 600.00 | 394.15 | 220.00 | 1250.00 | 41.25 | 4846.50 | 3000 |
| 大支坪镇医养项目 | 15 | 1177.38 | 1703.00 | 792.00 | 558.21 | 330.00 | 1875.00 | 63.75 | 6499.34 | 6400 |
| 合计 | 25 | 1895.48 | 3326.00 | 1392.00 | 952.36 | 550.00 | 3125.00 | 105.00 | 11345.84 | 9400 |

## 巴东县2025年第一批1包实际实施土地储备项目地块明细表

| 地块编号 | 地块名称 | 土地收储面积（公顷） | 可出让面积（公顷） | 地块标识码 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 6.9421 | 6.9421 | 4228232025R000010 |
| 2 | 金中天商住项目 | 2.4305 | 2.4305 | 4228232025R000247 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 2.8442 | 2.8442 | 4228232025R000234 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | 4.0001 | 4228232025R000223 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 0.2100 | 0.2100 | 4228232025R000207 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 0.1900 | 0.1900 | 4228232025R000211 |
| 7 | 永昌液化气站 | 0.1200 | 0.1200 | 4228232025R000190 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 1.8880 | 1.8880 | 4228232025R000188 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 0.9000 | 0.9000 | 4228232025R000174 |
| 10 | 源梦小镇康养项目 | 10.0000 | 10.0000 | 4228232025R000168 |
| 11 | 大支坪镇医养项目 | 15.0000 | 15.0000 | 4228232025R000157 |
| 合计 | | 44.5249 | 44.5249 | / |

## 巴东县2025年第一批1包实际实施收购土地收储成本明细表

单位：公顷、万元

| 序号 | 地块名称 | 地块面积 | 拿地价款 | 土地使用税 | 契税 | 印花税 | 货币利息 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 6.9421 | 8692.00 | 104.13 | 260.76 | 4.35 | 1631.02 | 10692.26 |
| 2 | 金中天商住项目 | 2.4305 | 3028.00 | 36.46 | 90.84 | 1.51 | 568.23 | 3725.04 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 2.8442 | 3526.00 | 59.73 | 105.78 | 1.76 | 930.7 | 4623.97 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | 1363.00 | 252.01 | 40.89 | 0.68 | 1252.37 | 2908.95 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 0.2100 | 143.00 | 9.45 | 4.29 | 0.07 | 84.68 | 241.49 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 0.1900 | 178.00 | 6.84 | 5.34 | 0.09 | 82.2 | 272.47 |
| 7 | 永昌液化气站 | 0.1200 | 163.00 | 6.12 | 4.89 | 0.08 | 106.54 | 280.63 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 1.8880 | 1451.00 | 90.62 | 43.53 | 0.73 | 913.47 | 2499.35 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 0.9000 | 632.00 | 35.1 | 18.96 | 0.32 | 321.22 | 1007.6 |
| 合计 | | | 19176.00 | 600.46 | 575.28 | 9.59 | 5890.43 | 26251.76 |

## 巴东县2025年第一批1包实际实施新报批土地收储成本明细表

单位：公顷、万元

| 地块名称 | 地块面积 | 土地补偿费+安置补偿费+青苗补偿费 | 拆迁补偿费 | 指标购买费 | 报批规费 | 耕地占用税 | 土地开发费用 | 工作经费 | 成本合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 源梦小镇康养项目 | 10 | 718.10 | 1623.00 | 600.00 | 394.15 | 220.00 | 1250.00 | 41.25 | 4846.50 |
| 大支坪镇医养项目 | 15 | 1177.38 | 1703.00 | 792.00 | 558.21 | 330.00 | 1875.00 | 63.75 | 6499.34 |
| 合计 | 25 | 1895.48 | 3326.00 | 1392.00 | 952.36 | 550.00 | 3125.00 | 105.00 | 11345.84 |

## 巴东县2025年第一批1包各地块2025年需求金额、已发行金额及26年需求金额情况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 2025年需求金额 | 2025年已发行金额 | 2026年需求金额 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 8929 | 7873 | 0 |
| 2 | 金中天商住项目 | 3130 | 0 | 0 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 4500 | 350 | 4150 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 2781 | 1800 | 0 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 227 | 0 | 0 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 256 | 0 | 0 |
| 7 | 永昌液化气站 | 263 | 177 | 0 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 2074 | 1000 | 650 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 940 | 200 | 400 |
| 10 | 源梦小镇康养项目 | 3000 | 1000 | 0 |
| 11 | 大支坪镇医养项目 | 6400 | 0 | 0 |
| 合计 | | 32500 | 12400 | 5200 |

**4.项目建设期**

本项目建设期2年，具体为2025年11月-2027年11月。

**5.项目属性**

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资匡算为40,117.28万元，其中土地收储成本37597.60万元、利息支出1788.75万元、预备费100万元、前期费用598.43万元、债券发行费32.50万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 占比 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储成本 | 37,597.60 | 5,097.60 | 12.71% | | 32,500.00 | | |
| 1 | 收购费用 | 26,251.76 | 4,992.60 | 12.45% | | 21,259.16 | | |
| 1.1 | 拿地价款 | 19,176.00 | | | | 19,176.00 | | |
| 1.2 | 土地使用税 | 600.46 | | | | 600.46 | | |
| 1.3 | 契税 | 575.28 | | | | 575.28 | | |
| 1.4 | 印花税 | 9.59 | | | | 9.59 | | |
| 1.5 | 货币利息 | 5,890.43 | | | | 5,890.43 | | |
| 2 | 征地和拆迁补偿支出 | 8,115.84 | | 20.23% | | 8,115.84 | | |
| 2.1 | 土地补偿费 | 642.90 | | | | 642.90 | | |
| 2.2 | 安置补助费 | 964.35 | | | | 964.35 | | |
| 2.3 | 地上附着和青苗补偿费 | 288.23 | | | | 288.23 | | |
| 2.4 | 拆迁补偿费 | 3,326.00 | | | | 3,326.00 | | |
| 2.5 | 指标购买费 | 1,392.00 | | | | 1,392.00 | | |
| 2.6 | 征地报批规费 | 952.36 | | | | 952.36 | | |
| 2.7 | 耕地占用税 | 550.00 | | | | 550.00 | | |
| 2.8 | 其他费用 | 0 | | | | 0.00 | | |
| 3 | 土地开发支出 | 3,125.00 | | 7.79% | | 3,125.00 | | |
| 3.1 | 道路 | 375 | | | | 375.00 | | |
| 3.2 | 供水 | 250 | | | | 250.00 | | |
| 3.3 | 供气 | 375 | | | | 375.00 | | |
| 3.4 | 供电 | 375 | | | | 375.00 | | |
| 3.5 | 排水 | 250 | | | | 250.00 | | |
| 3.6 | 通讯 | 250 | | | | 250.00 | | |
| 3.7 | 照明 | 250 | | | | 250.00 | | |
| 3.8 | 绿化 | 250 | | | | 250.00 | | |
| 3.9 | 场地平整 | 750 | | | | 750.00 | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 占比 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 3.10 | 其他与储备宗地相关的基础设施建设支出 | 0.00 | | | | 0.00 | | |
| 4 | 其他支出 | 105.00 | | 0.26% | | 0.00 | | |
| 4.1 | 现场管护 | 0.00 | | | | 0.00 | | |
| 4.2 | 围挡建设 | 0.00 | | | | 0.00 | | |
| 4.3 | 地籍调查 | 105.00 | 105 | | | 0.00 | | |
| 4.4 | 其他 | 0.00 | 0 | | | 0.00 | | |
| 二 | 前期费用 | 598.43 | 598.43 | 1.49% | | 0.00 | | |
| 三 | 预备费 | 100.00 | 100.00 | 0.25% | | 0.00 | | |
| 四 | 利息支出 | 1,788.75 | 1,788.75 | 4.46% | | 0.00 | | |
| 五 | 债券发行费 | 32.50 | 32.50 | 0.08% | | 0.00 | | |
| 六 | 项目总投资 | 40,117.28 | 7,617.28 | 100.00% | | 32,500.00 | | |

## （二）项目资金筹措

本项目总投资 40,117.28 万元，资金来源为地方财政安排 7617.28 万元、专项债券资金 32500 万元、土地储备机构市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 1847.57 | 3625.95 | 872.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 7617.28 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 1847.57 | 3625.95 | 872.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 7617.28 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 融资资金 | 12400 | 5200 | 14900 | 0 | 0 | 0 | 32500 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 12400 | 5200 | 14900 | 0 | 0 | 0 | 32500 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | | 14247.57 | 8825.95 | 15772.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 40117.28 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 32,500.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 12400 | 12400 | 3 | 1.68% | 每 1 年付息一次 | 2028 年，偿还发行金额 100% |
| 2026 年 | 5200 | 0 | 3 | 1.93% | 每 1 年付息一次 | 2029 年，偿还发行金额 100% |
| 2027 年 | 14900 | 0 | 3 | 1.93% | 每 1 年付息一次 | 2030 年，偿还发行金额 100% |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 11 个地块，土地面积共计 44.5249 公顷，结合收储情况及市场预期，计划 2028 年供应 11.3422 公顷，计划 2029 年供应 15.6322 公顷，计划 2030 年供应 17.5505 公顷。

若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 12400 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

本项目11个地块，土地面积共计44.5249公顷，结合收储情况及市场预期，计划2028年供应11.3422公顷，计划2029年供应15.6322公顷，计划2030年供应17.5505公顷，预计土地出让收入70004.94万元。

**土地出让计划表**

公顷

| 地块名称 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 金中天商住项目 | 6.9421 | / | / | 6.9421 |
| 金中天商住项目 | / | / | 2.4305 | 2.4305 |
| 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | / | 2.8442 | / | 2.8442 |
| 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | / | / | 4.0001 |
| 老烟厂旁收回地块二 | 0.21 | / | / | 0.21 |
| 老烟厂旁收回地块一 | 0.19 | / | / | 0.19 |
| 永昌液化气站 | / | / | 0.12 | 0.12 |
| 巴东长友魔芋食品有限公司 | / | 1.888 | / | 1.888 |
| 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | / | 0.9 | / | 0.9 |
| 源梦小镇康养项目 | / | 10 | / | 10 |
| 大支坪镇医养项目 | / | / | 15 | 15 |
| 年度出让面积合计 | 11.3422 | 15.6322 | 17.5505 | 44.5249 |

**3. 项目预期收益**

（1）预期收益测算条件及思路

1）项目用地规划条件

根据规划方案，本项目总储备用地面积445249平方米，可出让土地面积445249平方米，其中427612平方米为二类城镇住宅用地，17637平方米为商业用地，不涉及市政建设用地面积。

**用地规划条件表**

| 地块名称 | 用地面积（平方米） | 规划用途 | 地块位置 | 容积率 | 建筑密度 | 商住比 | 年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金中天商住项目 | 69421 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤2.5 | ≤30% | 1:9 | 70、40 |
| 金中天商住项目 | 24305 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤2.5 | ≤30% | 1:9 | 70、40 |
| 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 28442 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤4.5 | ≤40% | 1:9 | 70、40 |
| 恒兴肉类食品加工厂 | 40001 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | ≤2.5 | ≤40% | 1:9 | 70、40 |
| 老烟厂旁收回地块二 | 2100 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | ≤2.5 | ≤40% | 1:9 | 70、40 |
| 老烟厂旁收回地块一 | 1900 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | ≤2.5 | ≤40% | 1:9 | 70、40 |
| 永昌液化气站 | 1200 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤3.0 | ≤30% | 1:9 | 70、40 |
| 巴东长友魔芋食品有限公司 | 18880 | 住宅用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤2.0 | ≤30% | / | 70 |
| 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 9000 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | ≤4.0 | ≤40% | 1:9 | 70、40 |
| 源梦小镇康养项目 | 100000 | 住宅用地 | 野三关镇铁厂荒社区 | ≤2.0 | ≤30% | / | 70 |
| 大支坪镇医养项目 | 150000 | 住宅用地 | 大支坪镇长岭岗村 | ≤2.0 | ≤30% | / | 70 |
| 合计 | 445249 | / | / | / | / | / | |

2）预期收入研究思路：根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：待估地块为住宅用地、商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《巴东县城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023），待估地块地处巴东县城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，但比较市场成交价格水平，基准地价价格水平明显低于市场成交水平，本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

（2）当前时点预期收入测算过程

1）市场比较法

市场比较法是根据市场替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成

交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

① 市场案例

通过中国土地市场网查询，收集巴东县近三年出让供应住宅、商业用地和商住用地案例。

**巴东县周边区域近 3 年出让案例**

| 行政区 | 土地坐落 | 面积（㎡） | 面积（亩） | 成交价（万元） | 亩单价（亩/万元） | 土地用途 | 出让日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 巴东县 | 野三关镇谭家村社区 | 2523 | 4 | 642 | 170 | 商住用地 | 2023/1/12 |
| 巴东县 | 野三关镇潭家村社区 | 818 | 1 | 240 | 196 | 商住用地 | 2022/11/21 |
| 巴东县 | 野三关镇谭家村社区 | 29242 | 44 | 5431 | 124 | 住宅用地 | 2021/12/29 |
| 巴东县 | 野三关镇潭家村社区 | 407 | 1 | 63 | 103 | 住宅用地 | 2021/9/14 |
| 巴东县 | 野三关镇铁厂荒社区 | 43580 | 65 | 3185 | 49 | 住宅用地 | 2020/9/3 |
| 巴东县 | 野三关镇铁厂荒社区 | 60066 | 90 | 4370 | 49 | 住宅用地 | 2020/9/3 |
| 巴东县 | 野三关镇铁厂荒社区 | 47429 | 71 | 3540 | 50 | 住宅用地 | 2020/9/3 |
| 巴东县 | 信陵镇白土坡社区 | 1276 | 2 | 153 | 80 | 商住用地 | 2024/3/11 |
| 巴东县 | 信陵镇白土坡社区 | 2409 | 4 | 620 | 172 | 商住用地 | 2023/12/26 |
| 巴东县 | 信陵镇营沱社区 | 34463 | 52 | 2588 | 50 | 商住用地 | 2023/7/19 |
| 巴东县 | 大支坪镇大支坪村 | 1600 | 2 | 133 | 55 | 住宅用地 | 2023/12/26 |
| 巴东县 | 溪丘湾乡葛藤坪村 | 29753 | 45 | 3411 | 76 | 商业用地 | 2022/12/28 |
| 巴东县 | 溪丘湾乡葛藤坪村 | 3046 | 5 | 312 | 68 | 商业用地 | 2022/12/9 |

对比最近三年当地同地段、同类型土地出让成交价案例，采用案例平均亩单价作为土地出让单价，野三关镇谭家村社区商住用地出让单价为 183 万元/亩，野三关镇谭家村社区住宅用地出让单价为 114 万元/亩，野三关镇铁厂荒社区住宅用地出让单价为 49 万元/亩，信陵镇白土坡社区和信陵镇营沱社区商住用地出让单价为 103 万元/

亩，大支坪镇长岭岗村住宅用地出让单价为55万元/亩。

（3）项目土地出让收入

本项目地块经过收储后形成可供出让建设用地共计44.5249公顷，其中42.7612公顷为二类城镇住宅用地，1.7637公顷为商业用地，不涉及市政建设用地面积，土地经过挂牌等形式出让后将形成土地收益。

本次评估待估地块采用市场比较法进行评估。测算出以2026年2月28日为时点出让收入为66086.64万元。

**土地出让收入预测表**

单位：万元/亩、万元

| 地块名称 | 规划用途 | 地块位置 | 面积（公顷） | 面积（亩） | 出让单价（万元/亩） | 出让收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金中天商住项目 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | 6.9421 | 104.13 | 183 | 19056.06 |
| 金中天商住项目 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | 2.4305 | 36.46 | 183 | 6671.72 |
| 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | 2.8442 | 42.66 | 183 | 7807.33 |
| 恒兴肉类食品加工厂 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | 4.0001 | 60.00 | 103 | 6180.15 |
| 老烟厂旁收回地块二 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | 0.21 | 3.15 | 103 | 324.45 |
| 老烟厂旁收回地块一 | 城镇住宅、商业用地 | 信陵镇白土坡社区 | 0.19 | 2.85 | 103 | 293.55 |
| 永昌液化气站 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | 0.12 | 1.80 | 183 | 329.40 |
| 巴东长友魔芋食品有限公司 | 住宅用地 | 野三关镇谭家村社区 | 1.888 | 28.32 | 114 | 3228.48 |
| 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 城镇住宅、商业用地 | 野三关镇谭家村社区 | 0.9 | 13.50 | 183 | 2470.50 |
| 源梦小镇康养项目 | 住宅用地 | 野三关镇铁厂荒社区 | 10 | 150.00 | 49 | 7350.00 |
| 大支坪镇医养项目 | 住宅用地 | 大支坪镇长岭岗村 | 15 | 225.00 | 55 | 12375.00 |
| 合计 | / | / | 44.5249 | 667.87 | / | 66086.64 |

（4）项目预期收益

考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的不确定性，通过模型和政策面的分析，结合土地市场价格变动情况，土地市场价格年增长率取值2%，保持基本稳定。

本项目计划2028年供应11.3422公顷，计划2029年供应15.6322公顷，计划2030年供应17.5505公顷，以2026年2月28日为时点测算，本项目收益为66086.64万元。根据土地市场行情，按照年增长率为2%，则2028年出让收益为26898.72万元，2029年出让收益为22132.88万元，2030年出让收益为20973.34万元，项目收益总计70004.94万元。

**预期土地出让收益表**

| 项目 | 2026年2月28日 | 2028年12月31日 | 2029年12月31日 | 2030年12月31日 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 预期收益（万元） | 66086.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 供应面积（公顷） | 0 | 11.3422 | 15.6322 | 17.5505 | 44.5249 |
| 供应面积比例 | 0 | 25.47% | 35.11% | 39.42% | 100% |
| 本项目土地出让价款（万元） | 0 | 26898.72 | 22132.88 | 20973.34 | 70004.94 |

**（二）项目预期成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

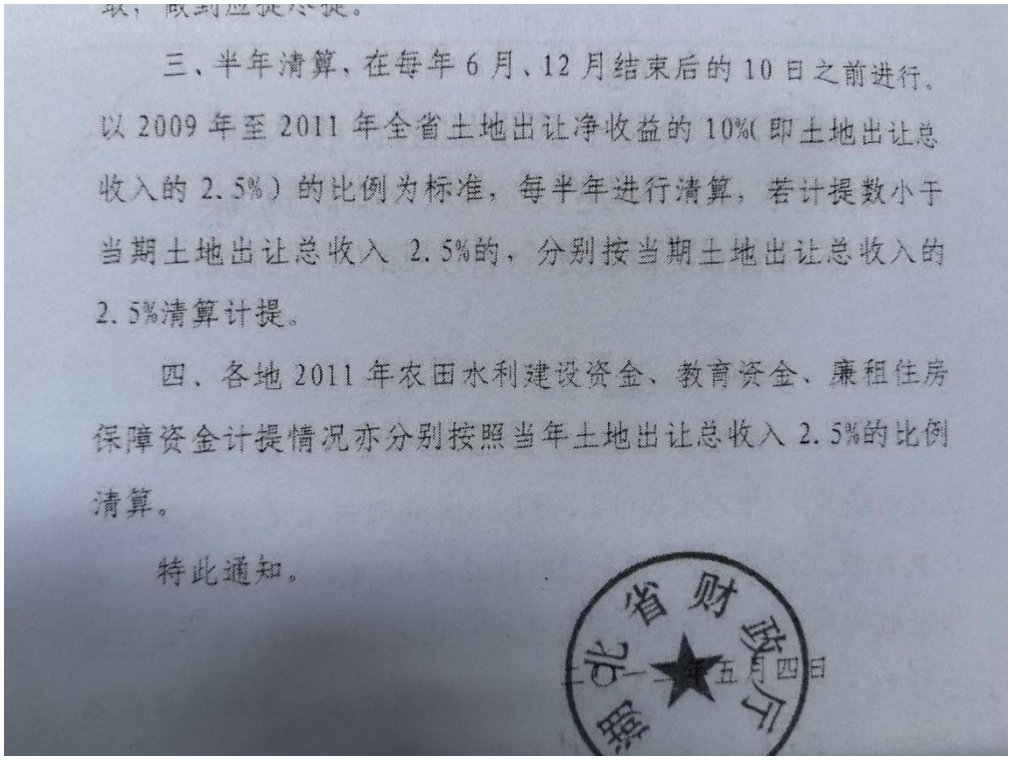
本项目扣除部分包括农业土地开发资金133.57万元；农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金5250.37万元；土地出让业务费1400.10万元；国有土地收益金1750.12万元，四项基本政策成本为8534.16万元。

1.农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。巴东县为十四等，对应的土地出让平均纯收益为20元/平方米。

3.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。



取，做到应提尽提。

三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一一年五月四日

3.土地出让业务费

依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收入管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

4.国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

# 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| | 扣除标准 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 2051.43 | 1706.86 | 1625.65 | 5383.95 |
| 1.农业土地开发资金 | 20 元/平方米 | 34.03 | 46.90 | 52.65 | 133.57 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 2017.40 | 1659.97 | 1573.00 | 5250.37 |
| 二、其他政策性成本 | / | 1210.44 | 995.98 | 943.80 | 3150.22 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 537.97 | 442.66 | 419.47 | 1400.10 |
| 2.国有土地收益金 | 2.50% | 672.47 | 553.32 | 524.33 | 1750.12 |
| 合计 | / | 3261.87 | 2702.84 | 2569.45 | 8534.16 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

根据前文，本项目拟申请专项债券32500万元，发行年限为3年，其中2025年已发行12400万元，发行期限3年，2026年计划发行5200万元，发行期限3年，2027年计划发行14900万元，发行期限3年。根据“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，3年期债券利率为1.68%，2025年已发行的12400万元，3年利息为624.96万元，2026年、2027年发行债券参照“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）发行结果公告”，3年期债券利率1.68%，上浮25BP计算，即3年期债券发行利率为1.93%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 12400 | 5200 | - | 17600 | 208.32 | 208.32 |
| 2027年 | 17600 | 14900 | - | 32500 | 308.68 | 308.68 |
| 2028年 | 32500 | - | 12400 | 20100 | 596.25 | 12996.25 |
| 2029年 | 20100 | - | 5200 | 14900 | 387.93 | 5587.93 |
| 2030年 | 14900 | - | 14900 | - | 287.57 | 15187.57 |
| 合计 | - | 32500 | 32500 | - | 1788.75 | 34288.75 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | | 26898.72 | 22132.88 | 20973.34 | 70004.94 |
| 2.经营活动现金流出 | | | | 3261.87 | 2702.84 | 2569.45 | 8534.16 |
| 经营活动现金净流量 | | | | 23636.85 | 19430.04 | 18403.89 | 61470.78 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 14235.17 | 8612.43 | 15448.43 | | | | 38296.03 |
| 投资活动现金净流量 | -14235.17 | -8612.43 | -15448.43 | | | | -38296.03 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 14247.57 | 8825.95 | 15772.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 40117.28 |
| 项目资本金 | 1847.57 | 3625.95 | 872.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 7617.28 |
| 专项债融资 | 12400 | 5200 | 14900 | | | | 32500 |
| 2.融资活动现金流出 | 12.40 | 213.52 | 323.58 | 12996.25 | 5587.93 | 15187.57 | 34321.25 |
| 支付利息 | | 208.32 | 308.68 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 1788.75 |
| 债券发行手续 | 12.40 | 5.20 | 14.9 | | | | 32.50 |
| 偿还本金 | | | | 12400 | 5200 | 14900 | 32500.00 |
| 融资活动现金净流量 | 14235.17 | 8612.43 | 15448.43 | -12400 | -5200 | -14900 | 5796.03 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 11236.85 | 14230.04 | 3503.89 | 28970.78 |
| 五、累计现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 11236.85 | 25466.89 | 28970.78 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.79 | | | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计32500万元，专项债券利息偿还共计1788.75万元，项目预期收入总额为70004.94万元，扣除运营成本及相关税费8534.16万元后，预计用于资金平衡相关收益为61470.78万元。在满足假设条件的前提下，以32500万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到1.79倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目 | 61470.78 | 34288.75 | 32500 | 1.79 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为61470.78万元，且在2030年债券本金全部付清后仍有28970.78万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.61 | 1.70 | 1.79 | 1.88 | 1.97 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.80 | 1.79 | 1.79 | 1.78 | 1.78 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为61470.78万元，对债券的本息覆盖倍数1.79倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有28970.78万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年6月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y053号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年五月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 21
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 23
（四） 项目财务费用预测 ..... 24
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 25
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 26
（七） 项目资金的稳定性 ..... 26
（八） 项目压力测试 ..... 27
四　、评价结论 ..... 28

# 建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y053号**

建始县土地收购储备中心：

我们接受委托，对建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 建始县土地收购储备中心 |
| 地址 | 建始县业州镇茨泉社区北环路146号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版） |
| 项目主管部门 | 建始县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 业务范围包括：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于建始县业州镇红土坪社区。

### 3.项目建设内容和规模：

主要收回位于业州镇红土坪社区建始县P（2020）30号地块国有建设用地使用权，面积85459.54平方米。土地收储后重新出让的

收益估算，规划条件为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地）（0901），1.0≤容积率≤2.5（1.0≤商业面积比≤2.5），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤54 米。




**4.项目建设期**

本项目建设期 1 年，项目储备期 2 年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为土地储备-新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 3 年期债券利率为 1.68%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.93%。经测算，本项目总投资额估算为 2164.85 万元，其中土地收储成本 2126 万元，财务费用共计 38.85 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 2126 | 26 | 0 | 2100 | 0 | 0 |
| 1 | 土地收回收购费用 | 2126 | 26 | 0 | 2100 | 0 | 0 |
| 二 | 静态总投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 建设期财务费用 | 123.69 | 123.69 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 建设期债券利息 | 121.59 | 121.59 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 2.1 | 2.1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 四 | 项目投资合计 | 2249.69 | 149.69 | 0 | 2100 | 0 | 0 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 2249.69 万元，资金来源为地方财政安排资金 149.69 万元、专项债券资金 2100.00 万元、土地储备机构市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 28.1 | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 149.69 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 28.1 | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 149.69 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | |

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 融资资金 | 2100 | | | | 2100 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2100 | | | | 2100 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | |
| 3 | 其他资金 | | | | | |
| 合计 | | 2128.1 | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 2249.69 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 2,100.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2100 | 0 | 3 | 1.93 | 每年一次 | 2029 年一次性还本 2100 万元 |

2.提前偿还本金安排说明

若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行

市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

本项目1个地块，面积共计8.5460公顷。由于国有建设用地供应计划为年度计划，2029年度国有建设用地供应计划暂未编制，无法提供对应土储专项债项目地块。根据建始县房地产市场行情，根据出让安排，计划于2029年出让2.1542公顷，本项目不涉及市政道路建设。

土地出让计划表

| 地块名称 | 2029年 |
| --- | --- |
| | 出让面积 |
| 建始县P（2020）30 号地块 | 21541.77 |

#### 3. 项目预期收益

其预期收入主要为土地出让收益。

（1）项目用地规划条件

根据初步规划方案，本项目总储备用地面积85459.54平方米，根据出让安排，预计到2029年可出让土地面积为21541.77平方米。

用地规划条件表

| 地块 | 位置 | 面积（平方米） | 规划用途 | 年限（住宅） | 年限（商业） | 容积率 | 建筑密度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建始县 P（2020）30 号地块 | 业州镇红土坪社区 | 21541.77 | 二类城镇住宅用地兼容商业用地（1.0≤商业≤30%） | 70 年 | 40 年 | 1.0≤容积率≤2.5 | ≤30% |

（2）预期收入测算方法

运用市场比较法和基准地价系数修正法，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

（2）当前时点预期收入测算过程

1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本公式为：

$P=P1b\times(1\pm\Sigma Ki)\times Kj+D$

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

ΣKi—宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

①建始县基准地价

本项目位于建始县，根据《建始县城乡基准地价定级与评估工

作报告》（2023 年版），建始县基准地价内涵及基准地价如下。

**建始县 2023 年城区基准地价内涵表**

| 内容<br>用途 | 估价期日 | 容积率 | 开发程度 | 年限 | 使用权类型 |
|---|---|---|---|---|---|
| 商业服务业用地 | 2023 年 6 月 30 日 | 2.2 | 六通一平 | 40 年 | 国有出让土地使用权 |
| 居住用地 | 2023 年 6 月 30 日 | 2.0 | 六通一平 | 70 年 | 国有出让土地使用权 |
| 工矿用地 | 2023 年 6 月 30 日 | 1.0 | 五通一平 | 50 年 | 国有出让土地使用权 |
| 公服用地（一） | 2023 年 6 月 30 日 | 1.5 | 六通一平 | 50 年 | 国有出让土地使用权 |
| 公服用地（二） | 2023 年 6 月 30 日 | 1.0 | 五通一平 | 50 年 | 国有出让土地使用权 |

**建始县城区各类用地基准地价结果表**

| 用地类型 | I级 | | II级 | | III级 | | IV 级 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 商业服务业用地 | 3045 | 203 | 1902 | 126.8 | 1004 | 66.93 | 425 | 28.33 |
| 居住用地 | 2024 | 134.93 | 1296 | 86.4 | 738 | 49.2 | 340 | 22.67 |
| 工矿用地 | 372 | 24.8 | 260 | 17.33 | 192 | 12.8 | 162 | 10.8 |
| 公服用地（一） | 708 | 47.2 | 454 | 30.27 | 332 | 22.13 | 238 | 15.87 |
| 公服用地（二） | 335 | 22.33 | 234 | 15.6 | 173 | 11.53 | 146 | 9.73 |

②项目所在级别与基准地价

本项目位于建始县业州镇，根据《建始县城乡基准地价定级与评估工作报告》（2023 年版），依据地块规划用途及级别，按上表计价。具体级别如下：

**规划条件**

| 地块名称 | 地块位置 | 规划用地面积（平方米） | 规划用途 | 地块级别 |
|---|---|---|---|---|
| 建始县 P（2020）30 号地块 | 业州镇红土坪社区 | 21541.77 | 二类城镇住宅用地(0702)兼容商业用地(0901) | 住宅 II 级 |

③待估宗地的各项因素修正

结合《建始县城乡基准地价定级与评估工作报告》（2023 年版），对土地价格影响因素主要为区域因素、估价期日、容积率、土地使用年期、土地开发程度修正系数等。

④区域因素修正系数

区域繁华程度、交通条件、基础设施状况、环境条件、人口状况、发展潜力等区域因素对地价存在较大影响，基准地价中设定了

从优、较优、一般、较劣、劣不同等级的区域因素修正体系，由于不同的宗地存在不同的区域条件，故应进行区域因素修正。

⑤容积率修正系数

建始县城区基准地价住宅用地设定容积率为2.0，本次待估地块容积率住宅为2.5，与设定容积率不一致，故需进行容积率修正。

⑥土地使用年期修正系数

基准地价设定住宅用地年期为最高法定年期70年，估价对象土地使用权出让年限与基准地价设定法定最高年限一致，故无需进行年期修正。

⑦估价期日修正系数

建始县基准地价估价期日仍在使用时限内，故无需进行交易期日修正。

⑧宗地面积修正系数

面积适中，对土地利用极为有利，反之面积过小，对土地利用产生严重影响。故应无需宗地面积修正。

⑨宗地形状修正系数

形状规则，对土地利用极为有利，反之形状不规则，对土地利用产生严重的影响，根据实际勘察情况，需进行宗地形状修正。

⑩临街状况修正

土地的临街状况对土地价值影响较大，一面临街、两面临街、三面临街的土地价格差异较大，根据地块实际情况无需进行临街状况修正。

土地开发程度修正系数

土地在进行出让前，应完成土地整理工作，达到净地出让条件。基准地价中设定为“五通一平”，本次土地开发程度为“五通一平”，故无需进行土地开发程度修正。

根据《建始县城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年版），本项目修正结果如下表

**因素修正情况**

| 修正因素 | 区域因素修正系数 | 期日修正 | 年期修正 | 容积率修正 | 形状修正 | 面积修正 | 临街修正/朝向修正 | 开发程度修正 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 修正系数 | 0.0069 | 1 | 1 | 1.1483 | 1 | 1 | 1 | 1 |

**地块修正结果**

| 总编号 | 用途 | 土地总面积 | 实际容积率 | 土地级别 | 级别价格 | 土地单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建始县 P（2020）30 号地块 | 住宅 | 21541.77 | 2.5 | II | 1296 | 1497.47 |

2）市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数

估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

①市场案例

通过中国土地市场网查询，收集建始县近五年出让供应居住用地案例。

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建始县P（2025）3号地块 | 高坪镇麻扎坪村 | 零售商业用地 | 2025-6-24 | 6601.91 | 2000 | 3 |  |
| 2 | 建始县P(2024)8号地块 | 建始县高坪镇高店子社区 | 零售商业用地 | 2024-9-2 | 9335.77 | 1260 | 1.5 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 建始县P(2024)9号地块 | 建始县长梁镇黄土坎社区 | 零售商业用地 | 2024-10-16 | 81603.78 | 18510 | 1.5 |  |
| 4 | 建始县P(2023)21-2号地块 | 建始县高坪镇高店子社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2024-2-19 | 14032.6 | 1369 | 1.2 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 建始县P（2023）22号地块 | 建始县花坪镇花果坪社区 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2024-2-19 | 55602.8 | 5422 | 1.2 |  |
| 6 | 建始县P（2025）27号地块 | 业州镇烟墩山村 | 普通商品住房用地(二类) | 2025-9-26 | 33112.11 | 2980 | 2.5 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 建始县P（2022）19号地块 | 花坪镇小坪村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2023-1-6 | 34116.27 | 3480 | 2 |  |
| 8 | 建始县P(2022)20号地块 | 建始县花坪镇田家坪村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2024-2-19 | 46297.08 | 4514 | 2 |  |

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 面积（平方米） | 成交价格（万元） | 容积率 | 中国土地市场网供应结果截图 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 建始县P（2025）28-4号 | 业州镇烟墩山村 | 零售商业用地 | 2025-09-26 | 4051.9 | 1220 | 2.5 |  |
| 10 | 建始县P（2023）14号地块 | 茅田乡 | 零售商业用地 | 2023-11-06 | 23439.40 | 985 | 1.5 |  |

②比较因素

将待估地块与建始县近 3 年出让案例进行对比。

**本项目及实例比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|---|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | 建始县 P（2020）30 号地块 | 建始县 P(2024)21 号 | 建始县 P（2022）7-2 号 | 建始县 P（2022）11 号 |
| 地价（元/平方米） | | 待估 | 768.59 | 927.17 | 727.95 |
| 交易时间 | | 2025 | 2025/1/8 | 2022/9/5 | 2022/8/15 |
| 交易情况 | | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 | 正常，公平，公开，自愿 |
| 交易方式 | | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 | 挂牌交易 |
| 土地用途 | | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| | 距商服中心距离(m) | 1500 | 1502 | 328 | 1161 |
| | 距客运站距离(m) | 1500 | 800 | 526 | 1389 |
| | 基础配套 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 繁华程度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 环境状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 人口密度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 地质条件 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 宗地面积 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积对土地利用无不良影响 |
| | 宗地形状 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 |
| | 开发程度 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 70 | 70 | 70 | 67 |

从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比分析，得到各因素指标修正系数，取 3 个案例修正之后价格平均作为待估宗地单价，最终得到待估宗地的总价。

**待估地块市场比较法测算宗地价格表**

| 比较因素 | | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 地块名称 | | 建始县 P(2024)21 号 | 建始县 P（2022）7-2 号 | 建始县 P（2022）11 号 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 768.59 | 927.17 | 727.95 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便携度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 临街状况 | 100/99.66 | 100/99.66 | 100/99.66 |

| 比较因素 | | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|---|---|---|---|---|
| | 距商服中心距离(m) | 100/87.7 | 100/88.86 | 100/64.64 |
| | 距客运站距离(m) | 100/133.14 | 100/89.8 | 100/47.25 |
| | 基础配套 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 繁华程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 人口密度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 开发程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地剩余使用年限（年） | 100/99.67 | 100/99.67 | 100/99.67 |
| 比较价格（元/建筑平方米） | | 718.45 | 756.25 | 703.39 |
| 估价结果确定的方法 | | 由于以上三个比准价格较为接近，故取其算术平均值做为估价对象的评估结果 | | |
| 楼面地价（元/建筑平方米） | | （718.45+756.25+703.39）/3＝871.24 | | |
| 土地单价（元/平方米） | | 1452.06 | | |

估价人员采用加权平均数的方法确定估价对象最终的评估结果，两种方法测算结果权重通过打分法确定，分析如下：

③确定评价指标

估价人员通过“估价方法的适用性”“估价资料的可靠性”“估价参数的客观性”“地价影响因素的全面性”几个方面进行评价打分。

④制定评价等级和标准

**评价等级和标准表**

| 评价指标 | 分值 | 评价等级和标准 |
|---|---|---|
| 估价方法的适用性 | 20 | 一等：估价方法适用，选用理由充分，20 分。 |
| | | 二等：估价方法适用，选用理由较充分，10 分。 |
| | | 三等：估价方法不适用，或不符合《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》对估价方法的选用要求，0 分。 |
| 估价资料的可靠性 | 30 | 一等：搜集的估价资料真实、内容详细、完整，30 分。 |
| | | 二等：搜集的估价资料真实、内容较详细、较完整，25 分。 |
| | | 三等：搜集的估价资料真实、但内容详细程度一般，15 分。 |
| | | 四等：搜集的估价资料真实、但距估价期日时间较久，可靠性较差，5 分。 |
| | | 五等：搜集的估价资料不齐，可靠性差，0 分。 |
| 估价参数的客观性 | 30 | 一等：估价参数选取确定理由充分，来源真实可靠（如从相关部门公布的文件、网站、刊物中获取，或通过市场调查），30 分。 |
| | | 二等：估价参数选取确定的理由分析较充分、较完整，25 分。 |
| | | 三等：估价参数选取确定的理由分析完整度一般，15 分。 |

**评价等级和标准表**

| 评价指标 | 分值 | 评价等级和标准 |
|---|---|---|
| | | 四等：估价参数选取确定的理由分析不充分，主观性和经验性强，5 分。 |
| | | 五等：无相应的估价参数选取确定分析内容，0 分。 |
| 地价影响因素的全面性 | 20 | 一等：估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》要求进行测算，且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响，20 分。 |
| | | 二等：估价过程说明较完整，且能较全面反映地价影响因素对估价结果的影响，10 分。 |
| | | 三等：估价过程说明较完整，但是存在难以精确量化修正的因素，5 分。 |
| | | 四等：地价影响因素考虑的全面性一般，0 分。 |

⑤制定评分表

**两种方法评分表**

| 评分说明<br>评分指标 | 市场比较法 | 基准地价系数修正法 |
|---|---|---|
| 估价方法的适用性 | 估价对象所在区域为县城郊外区域，估价对象附近缺乏近期同类型物业交易案例，扣除各项费用后测算土地价格，估价方法适用，选用理由充分 | 《2023 年建始县中心城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023），其基准地价评估基准日为 2023 年 6 月 30 日，至本次估价期日 2025 年 3 月 6 日 1.75 年，现势性较强，估价方法适用，选用理由充分 |
| | 20 | 20 |
| 估价资料的可靠性 | 搜集的估价资料真实、但内容详细程度一般 | 搜集的估价资料真实、内容详细、完整 |
| | 15 | 30 |
| 估价参数的客观性 | 估价参数选取确定的理由分析较充分、较完整 | 估价参数选取确定理由充分，来源真实可靠（如从相关部门公布的文件、网站、刊物中获取，或通过市场调查） |
| | 25 | 30 |
| 地价影响因素的全面性 | 估价过程说明较完整，但是存在难以精确量化修正的因素 | 估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》要求进行测算，且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响 |
| | 5 | 20 |
| 评分合计 | 65 | 100 |

⑥确定权重

根据上述分析，基准地价系数修正法综合评分为 100 分，市场比较法综合评分为 65 分，两种估价方法的权重分别为：

基准地价系数修正法的权重=100÷（100+65）=60%（取整）

市场比较法权重=65÷（100+65）=40%（取整）

本次评估根据上述分析，结合宗地所在区域房地产、土地市场发展水平，最终取基准地价系数修正法结果的60%、市场比较法40%作为估价对象的最终土地价格。

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，采用基准地价法和市场比较法对估价对象当前时点土地价格进行了测算，相关测算结果如下：

**当前时点出让结果一览表**

单位：㎡、元/㎡

| 地块 | 用途 | 土地面积 | 基准地价 | 比例 | 市场比较 | 比例 | 综合土地单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建始县 P（2020）30 号地块 | 住宅 | 21541.77 | 1497.47 | 0.6 | 2094.65 | 0.4 | 1736.34 |

3）土地市场价格趋势

以本项目周边 2022 年以来成交的土地数据作为基础数据，在此基础上通过电子表格的建模功能建立地价变化趋势模型，通过模型和政策面的分析，结合土地市场价格变动情况，土地市场价格每两年增长率取值1%，保持稳步增长趋势。

4）土地未来预计出让收入

本项目地块计划于 2029 年一次性出让，本项目预计未来土地出让总收入为3796.77万元，具体情况详见下表：

**预期出让收入表**

| 项目 | 供应面积（平方米） | 供应面积比例 | 预期收益（万元） |
|---|---|---|---|
| 2026 年 | 0 | 0 | 3740.38 |
| 2027 年 | 0 | 0 | 3759.08 |
| 2028 年 | 0 | 0 | 3777.88 |
| 2029 年 | 21541.77 | 100% | 3796.77 |

**（二）项目预期成本预测**

（1）土地出让业务费

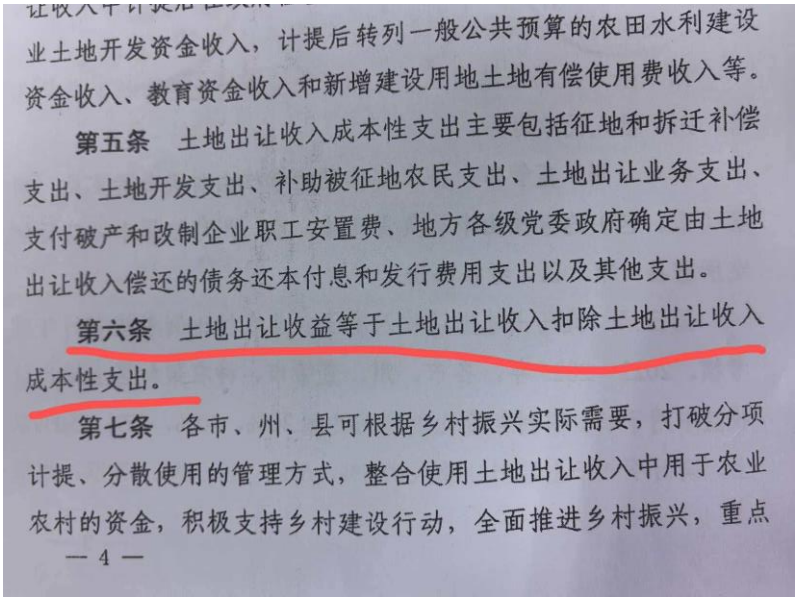
依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收益的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。建始县土地等别为十四等，对应的土地出让平均纯收益为20元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省委农办 省财政厅 省农业农村厅印发〈关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法〉的通知》（鄂农组办发〔2022〕11号）《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金分别为净收益的10%，合计为30%。



业土地开发资金收入，计提后转列一般公共预算的农田水利建设资金收入、教育资金收入和新增建设用地土地有偿使用费收入等。

**第五条** 土地出让收入成本性支出主要包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出、支付破产和改制企业职工安置费、地方各级党委政府确定由土地出让收入偿还的债务还本付息和发行费用支出以及其他支出。

**第六条** 土地出让收益等于土地出让收入扣除土地出让收入成本性支出。

**第七条** 各市、州、县可根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，积极支持乡村建设行动，全面推进乡村振兴，重点

— 4 —

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 507.69 | 507.69 |
| 1.农业土地开发资金 | 土地出让面积×20元/平方米×15% | 6.46 | 6.46 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 净收益10%,三项合计30% | 501.23 | 501.23 |
| 二、其他政策性成本 | | 75.18 | 75.18 |
| 1.土地出让业务费 | 净收益2% | 33.42 | 33.42 |
| 2.国有土地收益金 | 出让收入2.5% | 41.77 | 41.77 |
| 合计 | / | 582.88 | 582.88 |

### （三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

## （四）项目财务费用预测

根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 3 年期债券利率为 1.68%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.93%。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2100 | - | 2100 | - | - |
| 2027 年 | 2100 | - | - | - | 40.53 | 40.53 |
| 2028 年 | - | - | - | - | 40.53 | 40.53 |
| 2029 年 | - | - | 2100 | - | 40.53 | 2140.53 |
| 合计 | - | 2100 | 2100 | - | 121.59 | 2221.59 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | | 3834.83 | 3834.83 |
| 2.经营活动现金流出 | | | | 582.88 | 582.88 |
| 经营活动现金净流量 | | | | 3251.95 | 3251.95 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 2126 | | | | 2126 |
| 投资活动现金净流量 | -2126 | | | | -2126 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 2128.1 | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 2249.69 |
| 项目资本金 | 28.1 | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 149.69 |
| 专项债融资 | 2100 | | | | 2100 |
| 2.融资活动现金流出 | 2.1 | 40.53 | 40.53 | 2140.53 | 2223.69 |
| 支付利息 | | 40.53 | 40.53 | 40.53 | 121.59 |
| 债券发行手续 | 2.1 | | | | 2.1 |
| 偿还本金 | | | | 2100 | 2100 |
| 融资活动现金净流量 | 2126 | | | -2100 | 26 |
| 四、本年现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 1151.95 | 1151.95 |
| 五、累计现金净流量 | 0 | 0 | 0 | 1151.95 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.46 | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为3834.83万元，扣除政府提留582.88万元后，预计用于资金平衡相关收益为3251.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.46倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目 | 3251.95 | 2221.59 | 2100 | 1.46 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为12323.88万元，且在2029年债券本金全部付清后仍有1151.95万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.54 | 1.61 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.472 | 1.468 | 1.46 | 1.460 | 1.456 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为3251.95万元，对债券的本息覆盖倍数1.46倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1151.95万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年5月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y058号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目预期成本预测 ..... 10
（三） 项目税费及附加税估算 ..... 12
（四） 项目财务费用预测 ..... 13
（五） 项目现金流量模拟测算 ..... 14
（六） 项目资金测算平衡表 ..... 15
（七） 项目资金的稳定性 ..... 15
（八） 项目压力测试 ..... 16
四　、评价结论 ..... 17

# 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y058号**

长阳土家族自治县土地储备中心：

我们接受委托，对长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 长阳土家族自治县土地储备中心 |
| 地址 | 龙舟坪镇环城东路 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025年版） |
| 项目主管部门 | 长阳土家族自治县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 承担土地收购储备供应及出让前期的开发储备工作 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于长阳土家族自治县龙舟坪镇、津洋口社区和黄家坪村。

### 3.项目建设内容和规模：

由长阳土家族自治县土地储备中心对该项目国有建设用地使用权进行收回收购，项目共5宗地块，总面积共计14.2051公顷（折合213.07亩），纳入土地储备库，重新进行出让。

**4.项目建设期**

本项目建设期1年，储备期2年。

**5.项目属性**

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）领域。

**6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为 7,832.25 万元，其中土地收储成本 7,670.59 万元，财务费用共计 161.66 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 7,670.59 | 1,770.59 | 0 | 5,900.00 | 0 | 0 |
| 1 | 土地使用权收回费用 | 7,670.59 | 1,770.59 | 0 | 5,900.00 | 0 | 0 |
| 二 | 前期费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 预备费 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 四 | 静态总投资 | 7,670.59 | 1,770.59 | 0 | 5,900.00 | 0 | 0 |
| 五 | 建设期财务费用 | 161.66 | 161.66 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 建设期债券利息 | 155.76 | 155.76 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 5.9 | 5.9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 六 | 项目总投资 | 7,832.25 | 1,932.25 | 0 | 5,900.00 | 0 | 0 |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 7,832.25 万元，建设资金来源为财政安排资金 1,932.25 万元、专项债券资金 5,900.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

## 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币亿元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 70.78 | 1765.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 1932.25 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 70.78 | 1765.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 1932.25 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.4 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 融资资金 | 4000.00 | 1900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 4000.00 | 1900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | 4070.78 | 3665.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 7832.25 |

### （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 5,900.00 万元。

## 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 4,000.00 | 4,000.00 | 1 | 1.50% | 每年付息一次 | 到期一次还本 |
| 2026 年 | 1,900.00 | 0.00 | 3 | 1.68% | 每年付息一次 | 到期一次还本 |

2.提前偿还本金安排说明

本项目 5 个地块，面积共计 14.2051 公顷，计划全部于 2029 年内出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定 30 个工作日

内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券4000.00万元，已使用专项债券资金4000.00万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 土地出让计划

（1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，长阳土家族自治县2025年度国有建设用地供应计划已于2025年初编制，2026年度国有建设用地供应计划暂未编制。本项目宏发纸业地块、康乐馨岗地块已经纳入长阳县国有建设用地供应计划，清江古城地块和楚祥商贸地块暂未纳入。

本项目5个地块，土地面积共计14.2051公顷，结合收储情况及市场预期，计划2029年内供应全部地块14.2051公顷，预计土地出让收入14407.97万元。

## 土地出让计划表

单位：公顷

| 地块名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|
| 宏发纸业地块 1 | 3.9704 | 0 | 0 | 0 |
| 宏发纸业地块 2 | 0.8214 | 0 | 0 | 0 |
| 康乐馨岗地块 | 0 | 0 | 0 | 7.7333 |
| 清江古城地块 | 0 | 0 | 1.54 | 0 |
| 楚祥商贸地块 | 0 | 0.14 | 0 | 0 |
| 年度出让面积合计 | 4.7918 | 0.14 | 1.54 | 7.7333 |

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计 14.2051 公顷，其中可出让土地面积 14.2051 公顷（商业服务业用地、住宅用地）。

## 项目出让地块规划条件表

| 地块 | 用地面积（公顷） | 规划用途 | 容积率 | 年限 |
|---|---|---|---|---|
| 宏发纸业地块 1 | 3.9704 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 小于 2.6 | 40 |
| 宏发纸业地块 2 | 0.8214 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 小于 2.6 | 40 |
| 康乐馨岗地块 | 7.7333 | 居住用地 | 不大于 1.0 | 70 |
| 清江古城地块 | 1.54 | 居住用地 | 不大于 1.5 | 70 |
| 楚祥商贸地块 | 0.14 | 商业服务业用地 | 不大于 1.0 | 40 |
| 合计 | 14.2051 | / | | / |

**3. 项目预期收益**

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：待估地块为住宅用地、商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

通过中国土地市场网查询，收集长阳县近五年出让供应商服、居住用地案例。本次收储地块多数位于县城城区，最近几年城区成交案例较少。

**周边区域出让案例**

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 用途 | 出让时间 | 单价（元/平方米） | 面积（平方米） | 成交价格（万元 | 容积率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 星尚府二期 | 龙舟坪镇津洋口社区 | 居住 | 2024-05-20 | 2200.01 | 6049.97 | 1331 | ≤3.1 |
| 2 | 西门菜场综合体地块 | 龙舟坪镇龙门社区 | 其他商服 | 2024-05-13 | 2830.19 | 1484.00 | 420 | ≤3.28 |
| 3 | 城市客厅项目 | 龙舟坪镇龙门社区 | 其他商服 | 2023-09-19 | 2587.21 | 11982.00 | 3100 | ≤3 |
| 4 | 水泥厂地块棚户区改造二期 | 长阳县龙舟坪镇白氏坪村、刘家冲村 | 居住 | 2021-12-27 | 223.72 | 13109.75 | 293.29 | 1.69 |

参照近 5 年周边同用途土地出让案例，并结合当前市场行情以及基准地价测算土地出让单价，测算出以 2025 年 10 月 31 日为时点出让收入为 14407.97 万元。

**当前时点土地供应价格一览表**

| 序号 | 地块 | 规划用途 | 拟供应面积（公顷） | 年限 | 土地出让单价（元/平方米） | 土地总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宏发纸业地块 1 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 3.9704 | 40 | 1454.70 | 5775.73 |
| 2 | 宏发纸业地块 2 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 0.8214 | 40 | 1454.70 | 1194.89 |
| 3 | 康乐馨岗地块 | 居住用地 | 7.7333 | 70 | 599.74 | 4638.00 |
| 4 | 清江古城地块 | 居住用地 | 1.54 | 70 | 1692.31 | 2606.15 |
| 5 | 楚祥商贸地块 | 商业服务业用地 | 0.14 | 40 | 1380.00 | 193.2 |
| 合计 | / | / | 14.2051 | / | / | 14407.97 |

考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的不确定性，通过模型和政策面的分析，结合土地市场价格变动情况，近几年长阳县土地市场基本维持稳定，因此土地市场价格年增长率取值 0%，保持基本稳定。

## 各地块年度出让收入预测

| 序号 | 地块 | 规划用途 | 拟供应面积（公顷） | 年限 | 土地出让单价（元/平方米） | 土地出让总价（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 1 | 宏发纸业地块 1 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 3.9704 | 40 | 1454.70 | 5775.73 | | | |
| 2 | 宏发纸业地块 2 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 0.8214 | 40 | 1454.70 | 1194.89 | | | |
| 3 | 康乐馨岗地块 | 居住用地 | 7.7333 | 70 | 599.74 | | | | 4638 |
| 4 | 清江古城地块 | 居住用地 | 1.54 | 70 | 1692.31 | | | 2606.15 | |
| 5 | 楚祥商贸地块 | 商业服务业用地 | 0.14 | 40 | 1380.00 | | 193.20 | | |
| 合计 | / | / | 14.2051 | / | / | 6970.62 | 193.20 | 2606.15 | 4638.00 |

本项目地块计划于 2026、2027、2028 和 2029 年分别出让，本项目预计未来土地出让总收入为 14407.97 万元，具体情况详见下表：

## 预期收入总表

| 序号 | 项目 | 合计 | 土地出让期 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 1 | 土地出让价款（万元） | 14407.97 | 6970.62 | 193.20 | 2606.15 | 4638.00 |
| 2 | 供应收入（万元） | 14407.97 | 6970.62 | 193.20 | 2606.15 | 4638.00 |
| 3 | 供应面积（公顷） | 14.2051 | 4.7918 | 0.14 | 1.54 | 7.7333 |
| 4 | 供应比例 | 100% | 33.73% | 0.99% | 10.84% | 54.44% |

**（二）项目预期成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。长阳县征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为25元/平方米。

（3）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）

（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

经测算，各项政府财政计提合计2444.28万元。

项目土地出让净收入=土地出让价款-政府财政计提=11963.69万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 642.61 | 17.99 | 233.95 | 541.18 | 1435.73 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。<br>长阳县土地等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为25元/平方米 | 119.8 | 3.5 | 38.5 | 193.33 | 119.8 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 522.81 | 14.49 | 195.45 | 347.85 | 1080.6 |
| 二、其他政策性成本 | / | 826.13 | 182.43 | | | 1008.56 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 139.41 | 3.86 | 52.12 | 92.76 | 288.15 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 348.53 | 9.66 | 130.31 | 231.9 | 720.40 |
| 合计 | / | 1130.55 | 31.51 | 416.38 | 865.84 | 2444.28 |

**（三）项目税费及附加税估算**

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

### （四）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券总额5,900.00万元，其中2025年11月已发行4,000万元，发行年限1年，发行利率1.50%，2026年拟发行1,900.00万元，发行年限3年，发行利率1.68%。本期债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | - |
| 2026年 | 4,000.00 | 1,900.00 | 4,000.00 | 1,900.00 | 60 | 4,060.00 |
| 2027年 | 1,900.00 | - | - | 1,900.00 | 31.92 | 31.92 |
| 2028年 | 1,900.00 | - | - | 1,900.00 | 31.92 | 31.92 |
| 2029年 | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 0 | 31.92 | 1,931.92 |
| 合计 | - | 5,900.00 | 5,900.00 | - | 155.76 | 6,055.76 |

## （五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

**现金流量模拟测算表**

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 0.00 | 6970.62 | 193.20 | 2606.15 | 4638.00 | 14407.97 |
| 2.经营活动现金流出 | 0.00 | 1130.55 | 31.51 | 416.38 | 865.84 | 2444.28 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 5840.07 | 161.69 | 2189.77 | 3772.16 | 11963.69 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 4066.78 | 3603.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7670.59 |
| 投资活动现金净流量 | -4066.78 | -3603.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -7670.59 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 4070.78 | 3665.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 7832.25 |
| 项目资本金 | 70.78 | 1765.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 1932.25 |
| 专项债融资 | 4000.00 | 1900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5900.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 4.00 | 4061.90 | 31.92 | 31.92 | 1931.92 | 6061.66 |
| 支付利息 | 0.00 | 60.00 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 155.76 |
| 债券发行手续 | 4.00 | 1.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.90 |
| 偿还本金 | 0.00 | 4000.00 | 0.00 | 0.00 | 1900.00 | 5900.00 |
| 融资活动现金净流量 | 4066.78 | -396.19 | 0.00 | 0.00 | -1900.00 | 1770.59 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 1840.07 | 161.69 | 2189.77 | 1872.16 | 6063.69 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 1840.07 | 2001.76 | 4191.53 | 6063.69 | |
| 六、本息覆盖倍数 | 1.98 | | | | | |

## （六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为14407.97万元，扣除政府提留2444.28万元后，预计用于资金平衡相关收益为11963.69万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.98倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目 | 11963.69 | 6055.76 | 5900.00 | 1.98 |

## （七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为11963.69万元，且在2029年债券本金全部付清后仍有6063.69万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.78 | 1.88 | 1.98 | 2.07 | 2.17 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.97 | 1.97 |

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

## 四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为11963.69万元，对债券的本息覆盖倍数1.98倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有6063.69万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年6月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 浠水县2025年第一批新增土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第056号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 8

（六） 压力测试 ..... 9

**二　、评价结论** ..... 9

# 浠水县2025年第一批新增土地储备项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第056号

我们接受委托，对浠水县2025年第一批新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

浠水县2025年第一批新增土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为浠水县土地收购储备供应中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 浠水县土地征转和收购储备中心 |
| 地址 | 浠水县清泉镇闻一多大道81号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入国土资源部的名录(名录代码TC421125) |
| 项目主管部门 | 浠水县自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 负责全县范围内的土地收购储备供应等工作 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含3宗存量闲置土地申报新增土地储备，土地总面积23.80042公顷。完成土地征收工作和六通一平等必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

### 2.项目建设期

项目建设期主要为2025年11月到2029年5月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额 | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **收储费用** | **14,511.00** | **4,911.00** | | **9,600.00** | | |
| 1.1 | 2016-41号地块 | 2,883.00 | 2,883.00 | | 1,800.00 | | |
| 1.2 | 2016-32号地块 | 6,772.00 | 6,772.00 | | 5,800.00 | | |
| 1.3 | 凤鸢地块 | 4,856.00 | 4,856.00 | | 2,000.00 | | |
| 二 | **前期费用** | **83.13** | **83.13** | | | | |
| 1 | 前期咨询费用 | 0 | 0 | | | | |
| 2 | 土地收购工作经费 | 83.13 | 83.13 | | | | |
| 三 | **预备费** | **1,015.77** | **1,015.77** | | | | |
| 四 | **静态总投资** | **15,609.9** | **6,009.9** | | **9,600.00** | | |
| 五 | **建设期财务费用** | **320.91** | **320.91** | | | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 311.31 | 311.31 | | | | |
| 2 | 债券发行费用 | 9.60 | 9.60 | | | | |
| 六 | **项目投资合计** | **15,930.81** | **6,330.81** | | **9,600.00** | | |

### 2.资金筹措

本项目总投资15,930.81万元，建设资金来源为项目单位自筹资金6,330.81万元,申请专项债券资金9,600.00万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目收入预测**

（1）项目收入来源

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，基于审慎考虑，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素、市场等进行综合考虑后最终得出土地当前时点供应价格如下表：

**当前时点土地供应价格**

| 序号 | 地块号 | 位置 | 拟供应土地面积（㎡） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 土地出让楼面地价（元/建筑平方米） | 土地出让单价（元/㎡） | 土地出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2016-41号地块 | 浠水县南岳路南、丽文大道西 | 41,601.90 | 商住用地（商业占比≤10%） | 2.2 | 460 | 1,012 | 4,210.00 |
| 2 | 2016-32号地块 | 浠水县经济开发区洪山大道东侧 | 73,766.70 | 商住用地（商业占比≤10%） | 2.2 | 620 | 1,364 | 10,062.00 |
| 3 | 凤鼍地块 | 浠水县洪山工业园区 | 122,635.60 | 商服用地 | 2.2 | 650 | 1,430 | 17,537.00 |
| 合计 | — | — | 238,004.20 | — | — | — | — | 31,809.00 |

根据浠水县实际土地出让行情，结合近年来国内土地市场走势及未来不确定性，经模型测算与政策分析，谨慎确定本项目地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划于2026年、2029年完成出让，以当前时点2026年3月30日测算，不设增长率，则预计出让总收入为31,809.00万元。

**土地出让收入测算表**

单位：万元

| 序号 | 地块编号 | 土地面积（平方米） | 预计出让时间 | 评估当前时点出让单价（元/㎡） | 评估预计2026年出让单价（元/㎡） | 评估预计出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2016-41号地块 | 41,601.90 | 2029年 | 1,012 | 1,012 | 4,210.00 |
| 2 | 2016-32号地块 | 73,766.70 | 2026年 | 1,364 | 1,364 | 10,062.00 |
| 3 | 凤凿地块 | 122,635.60 | 2029年 | 1,430 | 1,430 | 17,537.00 |
| 合计 | | 238,004.20 | | —— | —— | 31,809.00 |

**2.土地出让成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

（1）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，浠水县土地级别为十三等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米25元的15%计算。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，则按照第一种计算方式计取，即土地出让净收益中按照10%计提。

（4）国有土地收益金

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》中的第十五条，土地出让金总额5%上缴中央财政，作为中央财政固定收

入，5%上缴省财政，作为省级财政预算收入，本次国有土地收益基金计提为土地出让收入的10%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **一、四项基本政策成本** | | **2,977.61** | **6,436.73** | **9,414.34** |
| 1.农业土地开发资金 | 按照出让土地面积的每平方米25元的15%计提 | 27.68 | 61.58 | 89.26 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 每一项都按照土地出让净收益10%计提 | 2,949.93 | 6,375.15 | 9,325.08 |
| **二、其他政策性成本** | | **1,207.44** | **2,609.64** | **3,817.08** |
| 1.土地出让业务费 | 按照土地出让收入的2%计提 | 201.24 | 434.94 | 636.18 |
| 2.国有土地收益金 | 按照土地出让收入的10%计提 | 1,006.20 | 2,174.70 | 3,180.90 |
| 合计 | | **4,185.05** | **9,046.37** | **13,231.42** |

**3.税费及附加税估算**

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规

定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**4.债券应付本息情况**

本项目拟申请专项债券9,600.00万元,其中,2025年已发行5,700.00万元，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，发行票面利率为1.50%；2026年拟申请3,900.00万元，发行年限为3年，期限为2026年5月-2029年5月，发行利率参考“2025年湖北省政府专项债券（五十七期）”,3年期债券利率为1.68%,本次专项债券利息上浮0.25%,故本次土地储备专项债券利息为1.93%，本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 5,700.00 | - | 5,700.00 | - | - |
| 2026年 | 5,700.00 | 3,900.00 | 5,700.00 | 3,900.00 | 85.50 | 5,785.50 |
| 2027年 | 3,900.00 | 0 | 0 | 3,900.00 | 75.27 | 75.27 |
| 2028年 | 3,900.00 | 0 | 0 | 3,900.00 | 75.27 | 75.27 |
| 2029年 | 3,900.00 | 0 | 3,900.00 | 0 | 75.27 | 3,975.27 |
| 合计 | | 9,600.00 | 9,600.00 | - | 311.31 | 9,911.31 |

**5.现金流模拟分析**

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**项目现金流预测表**

单位：万元

| 项目年份 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | 10,062.00 | - | - | 21,747.00 | 31,809.00 |
| 2.经营活动现金流出 | | 4,185.05 | | | 9,046.37 | 13,231.42 |
| **经营活动现金净流量** | | **5,876.95** | **-** | **-** | **12,700.63** | **18,577.58** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | 7,329.17 | 8,280.73 | | | | 15,609.90 |
| **投资活动现金净流量** | **-7,329.17** | **-8,280.73** | | | | **-15,609.90** |
| 三、融资活动产生的现金 | 11,168.17 | -1,258.27 | - | - | -3,900.00 | 6,009.90 |
| 1.融资活动现金流入 | 11,173.87 | 4,531.13 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 15,930.81 |
| 项目资本金 | 5,473.87 | 631.13 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 6,330.81 |
| 专项债融资 | 5,700.00 | 3,900.00 | | | | 9,600.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 5.70 | 5,789.40 | 75.27 | 75.27 | 3,975.27 | 9,920.91 |
| 支付利息 | | 85.50 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 311.31 |
| 债券发行手续 | 5.70 | 3.90 | | | | 9.60 |
| 偿还本金 | | 5,700.00 | | | 3,900.00 | 9,600.00 |
| **融资活动现金净流量** | **11,168.17** | **-1,258.27** | **-** | **-** | **-3,900.00** | **6,009.90** |
| **四、本年现金净流量** | **3,833.30** | **-9,628.40** | **-** | **8,333.09** | **6,344.49** | **8,882.48** |
| **五、累计现金净流量** | **3,833.30** | **-5,795.10** | **-5,795.10** | **2,537.99** | **8,882.48** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | **1.87** |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.87，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

浠水县2025年第一批新增土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量

为18,577.58万元，且在2029年债券本金偿还后仍有8,882.48万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

浠水县2025年第一批新增土地储备项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.69 | 1.78 | 1.87 | 1.97 | 2.06 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.88 | 1.88 | 1.87 | 1.87 | 1.87 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.87倍，且在债券本金偿还后仍有 8,882.48 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第059号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目　录

**一　、项目资金平衡测算** ..... 1

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1

（二） 项目概况 ..... 2

（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2

（四） 资金的充足性 ..... 3

（五） 资金的稳定性 ..... 11

（六） 压力测试 ..... 11

**二　、评价结论** ..... 12

# 罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第059号

我们接受委托，对罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目（以下简称“本项目”）的实施单位为罗田县土地收购储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 罗田县土地收购储备交易中心 |
| 法定代表人/负责人： | 徐立 |
| 注册资本： | 193万元 |
| 地址： | 凤山镇义水北路165号 |

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码： | 12421123760671480F |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》（2025 年版）<br>（单位名录代码：TC421123） |
| 业务范围： | 为合理利用土地提供收购储备，开发和交易管理。 |
| 行业主管部门： | 罗田县自然资源和规划局 |

## （二）项目概况

### 1. 项目建设内容

本次项目内容是针对罗田县 2025 年第一批新增土地储备专项债申报项目进行土地储备，项目 6 宗地块均为国有存量建设用地，现状均为净地，故建设内容含土地收购、部分地块规划调整、场地场平等及收储后重新出让等。地块信息如下表：

**项目地块情况表**

| 序号 | 地块名称 | 土地坐落地 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 凤山镇土门坳村 | 4.7496 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 罗田县胜利镇城南新区洛家畈 | 1.7107 |
| 3 | 宏源 1 | 凤山镇义水北路北侧 | 5.3278 |
| 4 | 宏源 2 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.5953 |
| 5 | 宏源 3 | 凤山镇义水北路北侧 | 1.1069 |
| 6 | 宏源 4 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.0899 |
| 合计 | ----- | ----- | 21.5801 |

### 2. 项目建设期

项目建设期自 2025 年 11 月起至 2027 年 5 月止。

## （三）投资估算与资金筹措

## 1.投资估算

### 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 1 | 收储成本 | 24,195.00 | 12,095.00 | - | 12,100.00 | 0 | 0 |
| 1.1 | 合一置业（胜利镇） | 1,009.00 | 509.00 | 0 | 500.00 | 0 | 0 |
| 1.2 | 罗田县生态家园城西安置点4 | 6,078.00 | 2,978.00 | 0 | 3,100.00 | 0 | 0 |
| 1.3 | 宏源1 | 6,266.00 | 3,166.00 | 0 | 3,100.00 | 0 | 0 |
| 1.4 | 宏源2 | 4,728.00 | 2,328.00 | 0 | 2,400.00 | 0 | 0 |
| 1.5 | 宏源3 | 1,284.00 | 684.00 | 0 | 600.00 | 0 | 0 |
| 1.6 | 宏源4 | 4,830.00 | 2,430.00 | | 2,400.00 | | |
| 2 | 前期费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 预备费 | 1,693.65 | 1,693.65 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 静态总投资 | 25,888.65 | 13,788.65 | | 12,100.00 | 0 | 0 |
| 5 | 建设期财务费用 | 558.29 | 558.29 | 0 | - | 0 | 0 |
| 5.1 | 建设期债券利息 | 546.19 | 546.19 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.2 | 债券发行费用 | 12.10 | 12.10 | 0 | - | 0 | 0 |
| 合计 | | **26,446.94** | **14,346.94** | - | **12,100.00** | | |

## 2.资金筹措

本项目总投资26,446.94万元，建设资金来源为项目单位自筹资金14,346.94万元、申请专项债券资金12,100.00万元。

## （四）资金的充足性

## 1.项目收入预测

（1）项目收入来源

结合项目地块所在区域历史台账分析，考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的不确定性，通过模型和政策面的分析，结合罗田县土地市场价格变动情况，土地市场价格年度增长率取值0.5%，地价保持相对平稳趋势。

本项目地块计划2029年完成出让，结合当前时点2026年5月20日测算宗地收益，根据土地市场行情，按照年度增长率0.5%计算，则截至出让时点，出让收入为29,021.83万元。具体如下表：

**项目宗地出让收入一览表**

| 序号 | 名称 | 拟供应土地面积（平方米） | 预计出让时间 | 评估出让时点出让单价（元/平方米） | 出让楼面地价（元/建筑平方米） | 评估出让时点出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点4 | 47495.50 | 2026年 | 1583 | 833 | 7,517.97 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 17106.50 | 2027年 | 691 | 256 | 1,182.81 |
| 3 | 宏源1 | 53278.46 | 2028年 | 1438 | 436 | 7,662.30 |
| 4 | 宏源2 | 45952.85 | 2028年 | 1209 | 484 | 5,555.79 |
| 5 | 宏源3 | 11069.18 | 2029年 | 1367 | 421 | 1,512.94 |
| 6 | 宏源4 | 40898.60 | 2029年 | 1367 | 421 | 5,590.02 |

年度土地出让收益如下：

土地出让收入测算表

| 项目类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 年度出让面积（平方米） | 47,495.50 | 17,106.50 | 99,231.31 | 51,967.78 | 215,801.09 |
| 罗田县生态家园城西安置点 4 | 47,495.50 | / | / | / | - |
| 合一置业（胜利镇） | / | 17,106.50 | / | / | - |
| 宏源 1 | / | / | 53,278.46 | / | - |
| 宏源 2 | / | / | 45,952.85 | / | - |
| 宏源 3 | / | / | / | 11,069.18 | - |
| 宏源 4 | / | / | / | 40,898.60 | |
| 年度出让收入合计（万元） | 7,517.97 | 1,182.81 | 13,218.09 | 7,102.96 | 29,021.83 |

**2. 土地出让成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》相关规定，财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）国有土地收益基金：根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发《国有

土地使用权出让收支管理办法》的通知规定：国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入4-8%计提。本项目按照土地出让收入的8%计提。

（3）农业土地开发资金：根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的价款中一次性全额计提。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

根据国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知(国土资发〔2008〕308号)，黄冈市罗田县土地等别为十三级，本项目地理位置属于罗田县。根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发[2004]8号），十四等别土地出让平均纯收益对应的标准为20.00元/平方米，因此本项目对应的土地出让平均纯收益征收标准为20.00元/平方米。本项目农业土地开发资金按土地出让平均收益的15%计提。

因此本项目农业土地开发资金=土地出让面积（㎡）×20（对应所在地征收等别）×15%。

（4）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：扣除当年从地方国库中实际

支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

因此，本项目农田建设水利基金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（5）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

因此，本项目教育资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（6）保障性安居工程资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计

提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

因此，本项目保障性安居工程资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

经测算，各项政府财政计提合计为11,479.97万元。测算如下表所示：

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、四项基本政策成本** | / | **2,220.27** | **351.33** | **3,906.97** | **2,099.21** | **8,577.78** |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。<br>罗田县土地等别为十四等，对应的土地出让平均纯收益为20元/平方米 | 14.25 | 5.13 | 29.77 | 15.59 | 64.74 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住 | 均为10% | 2,206.02 | 346.20 | 3,877.20 | 2,083.62 | 8,513.04 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 房保障资金 | | | | | | |
| **二、其他政策性成本** | / | **751.80** | **118.28** | **1,321.81** | **710.30** | **2,902.19** |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 150.36 | 23.66 | 264.37 | 142.06 | 580.45 |
| 2.国有土地收益金 | 8% | 601.44 | 94.62 | 1,057.44 | 568.24 | 2,321.74 |
| **合计** | / | **2,972.07** | **469.61** | **5,228.78** | **2,809.51** | **11,479.97** |

**3.税费及附加税估算**

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**4.债券应付本息情况**

项目总申请专项债券资金12,100万元，其中2025年已发行专项债券资金4,000万，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，

发行票面利率为1.50%；2026年拟申请8,100.00万元，发行年限为3年，期限为2026年5月-2029年5月。根据“2025年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）”，参照3年期债券利率为1.68%。本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.93%，本期债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | - | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | - |
| 2026年 | 4,000.00 | 8,100.00 | 4,000.00 | 8,100.00 | 77.20 | 4,077.20 |
| 2027年 | 8,100.00 | - | - | 8,100.00 | 156.33 | 156.33 |
| 2028年 | 8,100.00 | - | - | 8,100.00 | 156.33 | 156.33 |
| 2029年 | 8,100.00 | - | 8,100.00 | - | 156.33 | 8,256.33 |
| 合计 | --- | 12,100.00 | 12,100.00 | --- | 546.19 | 12,646.19 |

**5.现金流模拟分析**

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**项目现金流预测表**

单位：万元

| 年度 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、现金流入 | | | | | | |
| 资本金流入 | 3,986.69 | 9,891.26 | 156.33 | 156.33 | 156.33 | 14,346.94 |
| 债券资金流入 | 4,000.00 | 8,100.00 | - | - | - | 12,100.00 |
| 运营期现金流入 | - | 4,545.90 | 713.20 | 7,989.31 | 4,293.45 | 17,541.86 |
| **现金流入总额** | **7,986.69** | **22,537.16** | **869.53** | **8,145.64** | **4,449.78** | **43,988.80** |
| 二、现金流出 | - | | | | | |

| 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设期资金流出 | 7,583.09 | 18,305.56 | - | - | - | 25,888.65 |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | 4.00 | 8.10 | - | - | - | 12.10 |
| 债券还本付息 | - | 4,077.20 | 156.33 | 156.33 | 8,256.33 | 12,646.19 |
| **现金流出总额** | **7,587.09** | **22,390.86** | **156.33** | **156.33** | **8,256.33** | **38,546.94** |
| 三、现金净流量 | | | | | | - |
| **当年项目现金净流入** | **399.60** | **146.30** | **713.20** | **7,989.31** | **-3,806.55** | **5,441.86** |
| **期末项目累计现金结存额** | **399.60** | **545.90** | **1,259.10** | **9,248.41** | **5,441.86** | — |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.39，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**（五）资金的稳定性**

罗田县 2025 年第一批新增土地储备专项债申报项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 17,541.86 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 5,441.86 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

**（六）压力测试**

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.37 | 1.37 | 1.39 | 1.37 | 1.36 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍，且在债券本金偿还后仍有5,441.86万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年5月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

登记机关

2026 年 3 月31 日

报告附件章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

# 湖北杰楚律师事务所

## 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目

# 法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年五月

# 目 录

前 言 ..... 3
律师声明 ..... 4
释 义 ..... 6
正 文 ..... 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 ..... 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 ..... 9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 ..... 12
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 ..... 13
五、项目风险控制 ..... 14
六、关于中介机构的合法性审查 ..... 17
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 ..... 18
杰楚律师所资质及律师证件 ..... 21

# 前　言

**致襄阳市财政局：**

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

# 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

**一、意见依据。**本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

**二、诚信承诺。**本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

**三、资料来源。**本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

**四、内容说明。**本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

**五、适用范围。**本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

**六、适用禁止。**本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

# 释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 贵机构 | 指 | 襄阳市财政局 |
| 本次发行 | 指 | 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目专项债券 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43 号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2014〕45 号文 | 指 | 《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》 |
| 财预〔2015〕225 号文 | 指 | 《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号） |
| 《财库(2020)36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号） |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 《国办发(2024)52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发(2024)52 号) |
| 《财务评估咨询报告》 | 指 | 《新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 本法律意见书 | 指 | 《新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目专项债券法律意见书》 |
| 致同会计师事务所 | 指 | 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所 |
| 本所 | 指 | 湖北杰楚律师事务所 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

# 正　　文

## 一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 9,200.00 万元的湖北省专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：9,200.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据襄阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在襄阳市专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了襄阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：3 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限(年) | 发行利率(%) | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 9,200.00 | 0 | 3 | 1.58% | 每年一次 | 在第 3 年，一次性偿还发行金额 100%。 |

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。本次债券由湖北省人民政府发行

并转贷给襄阳市人民政府，符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

# 二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

## （一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳市襄州区土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 襄阳市襄州区土地储备供应中心 |
| 法定代表人 | 叶强 |
| 住址 | 襄阳市襄州区张湾办事处红星路 35 号 |
| 统统一社会信用代码 | 12420621698020512K |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 名录代码为 TC420607 |
| 项目主管部门 | 襄阳市襄州区自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 融资、投资，项目管理，土地储备经营，特许经营，盘活存量土地优化土地资源配置受区政府委托实施土地收购、储备、前期开发利用和供应等工作 |

## （二）建设内容

新世纪建材城片区因收储后前景不明，项目单位决定不再收储。

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区钻石大道襄阳新城 A 区以北。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收储 1 个地块，地块总面积为 40.50 亩（2.70 公顷），主要建设内容包括收储土地及地上房产、附属物、资产。

## （三）项目建设期

本项目建设期为 1 年，2026 年 01 月-2026 年 12 月。

## （四）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资

金投向领域禁止类项目清单》领域。

## （五）已取得手续情况

表 1 审批文件情况表

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 19 日 | 襄阳市襄州区人民政府 | 《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》 | (襄州政函〔2025〕33 号) |
| 2 | 2025 年 4 月 23 日 | 湖北省人民政府 | 《关于襄阳市枣阳市等 7 个县级国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》 | |

## （六）项目现状

地块现状和项目进展情况如下图：

表 2 地块基本情况表（新增）

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（亩） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 襄阳新城三期 | 居住用地 | 2.7000 | 40.50 | 4206072025R000179 | 带建筑物毛地 |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 合计 | | | 2.7000 | 40.50 | | |

## （七）项目用地抵押融资情况

表 3 地块抵质押情况表

| 序号 | 地块名称 | 土地面积（公顷） | 抵押情况 |
|---|---|---|---|
| 1 | 襄阳新城三期 | 2.7000 | 无 |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |

## （八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目建设单位襄阳市襄州区土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

# 三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

## （一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

资金使用计划表

| 项目\年份 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|
| **资金筹措** | | |
| 资本金 | 358.92 | **358.92** |
| 专项债券资金 | 9,200.00 | **9,200.00** |
| 其他融资 | | **0.00** |
| 加：上年留存资金 | | **0.00** |
| **合计** | **9,558.92** | **9,558.92** |
| **资金使用** | | **0** |
| 静态投资 | 9,259.00 | **9,259.00** |
| 建设期利息 | | **0.00** |
| 发行费用 | 9.20 | **9.20** |
| **合计** | **9,268.20** | **9,268.20** |
| **资金余额（资金筹措 — 资金使用）** | **290.72** | **290.72** |

## （二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

# 四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.29 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

| 项目名称 | 本金资金覆盖率 | 本息资金覆盖率 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|
| 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目 | **1.35** | **1.29** | **1.29** |

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

# 五、项目风险控制

## (一)影响项目施工的风险及控制措施

1.项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2.项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3.项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

**(二)影响项目运营的风险及控制措施**

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养

不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

**(三)影响项目收益的风险及控制措施**

1.经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.利率波动风险

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

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

# 六、关于中介机构的合法性审查

## （一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

## （二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

## 七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

**（一）发行额度合法。**本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

**（二）发行人及发行期限合法。**本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

**（三）投资项目合法。**本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

**（四）项目实施主体合法。**项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

**（五）募集资金用途合法。**本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目建设，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

**（六）资产权属及收益权归属。**本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

**（七）预期收益与融资成本平衡。**项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

**（八）审批手续合法合规。**该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

**（九）项目无担保。**截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

**（十）风险控制。**本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

**（十一）负面清单审查。**募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

**（十二）中介机构合法。**本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

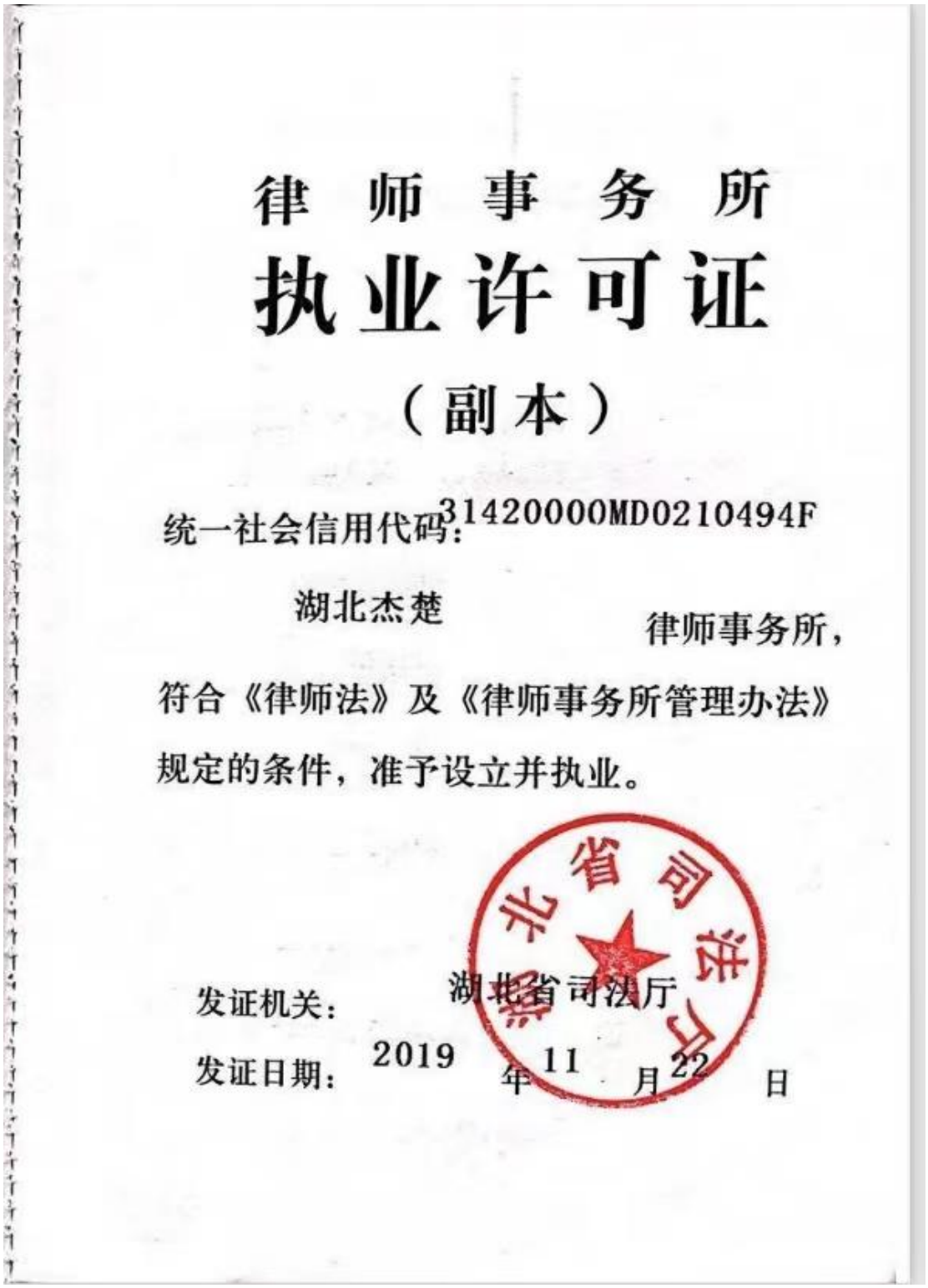
经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 5 月 25 日

# 杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

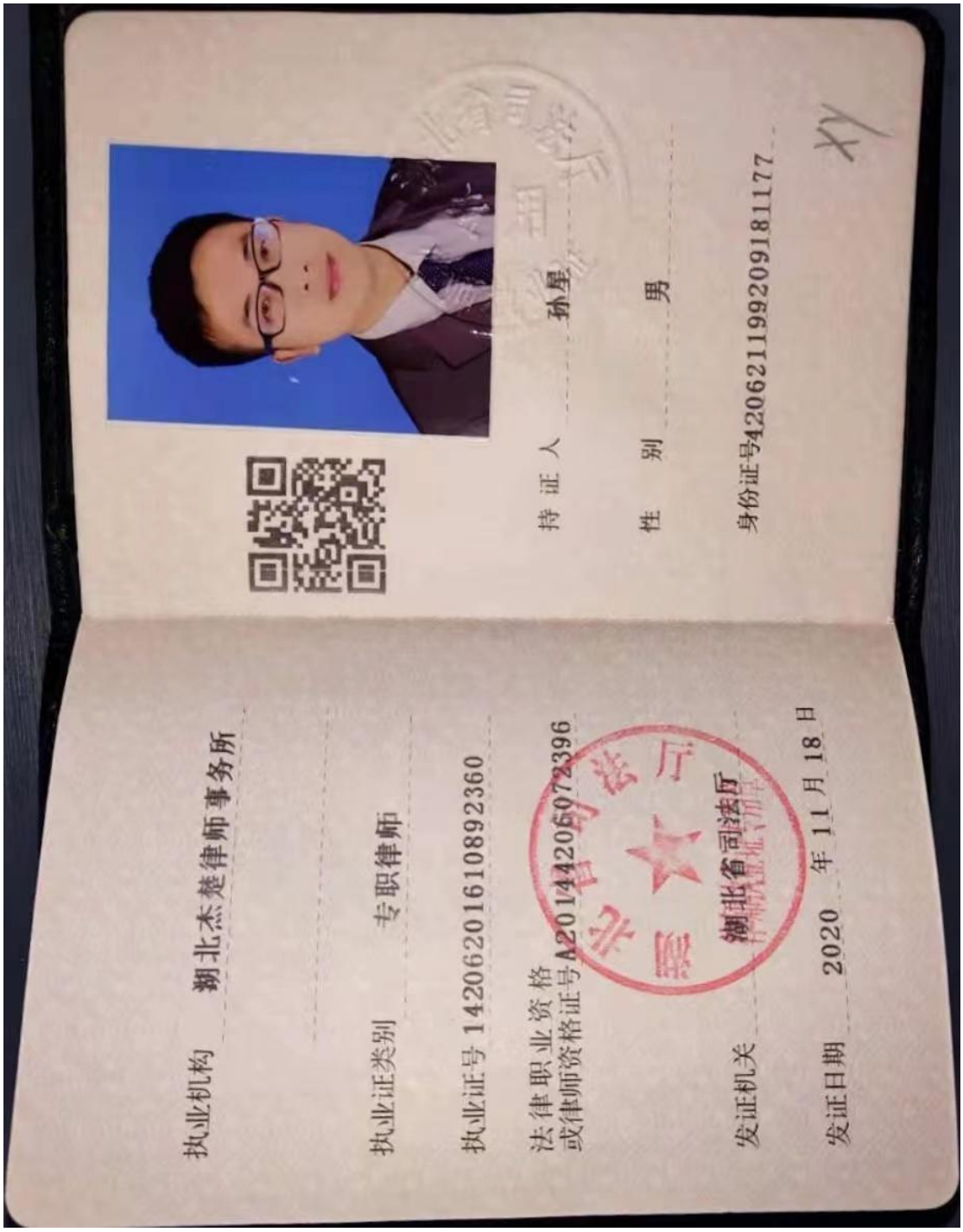
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北申简通律师事务所

安陆市 2025 年第三期土地储备项目（新增土地储备）

# 法律意见书

（2026）申律专字第 399 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 4
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 11
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 11
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 11
六、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省安陆市人民政府发行 1,800.00 万元专项债券，分两年发行，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，计划 2026 年发行 800.00 万元，拟用于安陆市 2025 年第三期土地储备项目（新增土地储备）。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：800.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

安陆市 2025 年第三期土地储备项目（新增土地储备）

### （二）地块情况

收储安陆市 1 宗国有土地使用权，地块名称为安陆储（2025）39 号，地块位于安陆市陈店乡陈店社区。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆储（2025）39 号 | 城镇住宅用地 | 2.8034 | 2.8034 | 4209822025R000794 | 为存量国有建设用地、地上无建筑物、正在开展场地平整。 |
| 合计 | | | 2.8034 | 2.8034 | | |

项目启动至供地完成是从 2025 年至 2026 年，共计 1 年。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块为闲置地块，地上无建筑物，已完成土地收回批复、规划条件符合性审核、权属情况确认等相关工作。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为安陆市土地收购储备交易中心，住所地位于安陆市碧浈东路 56 号，统一社会信用代码 12420982741788579A，负责人为汪顺平，宗旨和业务范围：按照《中华人民共和国土地管理法》，在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。

经本所律师核查，安陆市土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 1,989.13 万元，其中收储费用 1,805.37 万元，前期费用 38.05 万元，预备费 90.27 万元，建设期财务费用 55.44 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 1,800.00 万元，分两年发行，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，计划 2026 年发行 800.00 万元；自有资金 189.13 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 3,336.05 万元。

项目收益由安陆市土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 17 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于〈安陆市土地储备三年滚动计划（2026—2028 年）及 2026 年度土地储备计划〉的批复》 | / |
| 2 | 2025 年 3 月 15 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于〈安陆市土地储备三年滚动计划（2025—2027 年）及 2025 年度土地储备计划〉的批复》 | 安政办函〔2025〕24 号 |
| 3 | 2025 年 3 月 12 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于依法收回安陆滠府文化旅游投资开发有限公司土地使用权的批复》 | 安政办函〔2025〕22 号 |
| 4 | 2025 年 3 月 19 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《收回国有建设用地使用权决定书》 | 安自资闲收字〔2025〕3 号 |
| 5 | 2025 年 3 月 11 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《关于安陆市 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券项目清单内土地规划条件符合性的说明》 | / |
| 6 | 2025 年 3 月 10 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《安陆市自然资源和规划局关于安陆市 2025 年第三期土地储备项目（新增土地储备）土地权属情况的说明》 | / |

注：本项目收储的 1 宗土地已纳入《安陆市 2025 年度土地储备计划》，并作为 2025 年结转地块列入《安陆市 2026 年度土地储备计划》。

拟收储地块已纳入安陆市2026年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.48倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

(3) 地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是

项目长期成功的保障。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专

项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

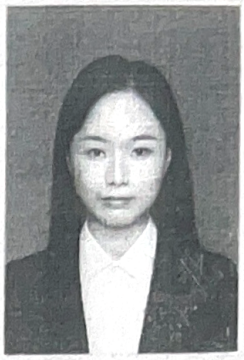
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）

# 法律意见书

（2026）申律专字第 393 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 4
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 11
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 11
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 11
六、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省安陆市人民政府发行19,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行12,600.00万元，计划2026年发行6,400.00万元，拟用于安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：6,400.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）

### （二）地块情况

收储安陆市1宗国有土地使用权，安陆储（2025）18号地块位于汉丹西路1号（老凤凰水泥厂）。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆储〔2025〕18号 | 城镇住宅用地 | 11.1484 | 11.1484 | 4209822025R001167 | 地上无建筑物 |
| 合计 | | | 11.1484 | 11.1484 | | |

项目启动至供地完成是从2025-2026年，共计1年。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块为闲置地块，地上无建筑物，已完成土地收回批复、规划条件符合性审核、权属情况确认、收储价格评估等相关工作。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为安陆市土地收购储备交易中心，住所地位于安陆市碧浈东路 56 号，统一社会信用代码 12420982741788579A，负责人为汪顺平，宗旨和业务范围：按照《中华人民共和国土地管理法》，在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。

经本所律师核查，安陆市土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 22,866.38 万元，其中收储费用 21,037.03 万元，前期费用 260.37 万元（含前期咨询费用 50.00 万元、土地收购工作经费 210.37 万元），预备费

1,051.86 万元，建设期财务费用 517.12 万元（含建设期债券利息 498.12 万元、债券发行费用 19.00 万元）。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 19,000.00 万元，其中 2025 年已发行 12,600.00 万元，计划 2026 年发行 6,400.00 万元；自有资金 3,866.38 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 26,254.48 万元。

项目收益由安陆市土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 17 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于<安陆市土地储备三年滚动计划（2026-2028 年）及 2026 年度土地储备计划>的批复》 | / |
| 2 | 2025 年 3 月 15 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于〈安陆市土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）及 2025 年度土地储备计划〉的批复》 | 安政办函〔2025〕24 号 |
| 3 | 2025 年 3 月 12 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于依法收回安陆浈城投资开发有限公司土地使用权的批复》 | 安政办函〔2025〕21 号 |
| 4 | 2025 年 3 月 19 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《收回国有建设用地使用权决定书》 | 安自资闲收字〔2025〕4 号 |
| 5 | 2025 年 3 月 11 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《关于安陆市 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券项目清单内土地规划条件符合性的说明》 | / |
| 6 | 2025 年 3 月 10 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《安陆市自然资源和规划局关于安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）土地权属情况的说明》 | / |

拟收储地块已纳入安陆市 2026 年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.20 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资

金的筹集与项目进展。

(3) 地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿

还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 五、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

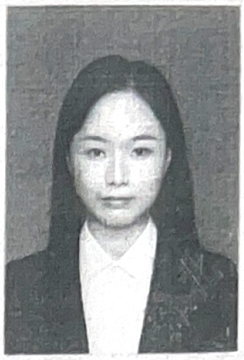
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

# 安陆市 2025 年第一期土地储备项目
# （新增土地储备）

# 法律意见书

（2026）申律专字第 394 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
（一）债券发行主体 ..... 3
（二）债券额度 ..... 3
（三）债券期限 ..... 4
（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4
（五）　投资项目的审批 ..... 4
（六）项目资产抵质押情况 ..... 5
三、债券对应的投资项目 ..... 5
（一）项目名称 ..... 5
（二）地块情况 ..... 5
（三）项目现状 ..... 5
（四）储备地块标识及储备批复 ..... 5
（五）实施机构 ..... 6
（六）投资计划 ..... 6
（七）资金筹措 ..... 6
（八）项目收益 ..... 6
（九）项目批复 ..... 7
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7
五、项目的风险控制 ..... 7
六、中介机构 ..... 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 10
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 10
七、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计师 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省安陆市人民政府发行13,000.00万元专项债券,分两年发行,其中2025年已发行7,800.00万元，计划2026年发行5,200.00万元，拟用于安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：5,200.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给安陆市人民政府，用于安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度安陆市人民政府申报5,200.00万元人民币专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据安陆市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在安陆市专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了安陆市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 3 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计师出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）

**（二）地块情况**

项目建设内容：收储安陆市 2 宗国有土地使用权，其中：安陆储（2025）93 号位于安陆市南城办事处杨林村，安陆储（2025）90 号位于安陆市经济开发区新河社区（太白湖南侧）。

占地面积：项目范围内包含 2 宗国有建设用地，项目占地总面积为 8.9767 公顷。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 安陆储（2025）93 号 | 城镇住宅用地 | 2.1556 | 2.1556 | 4209822025R000256 | 地上无建筑物 |
| 2 | 安陆储（2025）90 号 | 城镇住宅用地 | 6.8211 | 6.8211 | 4209822025R000289 | 地上无建筑物 |
| 合计 | | | 8.9767 | 8.9767 | | |

项目建设期 2025 至 2026 年，共计 1 年。

**（三）项目现状**

截至目前，地块为收储的国有建设用地，地上无建筑物。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为安陆市土地收购储备交易中心，住所地位于安陆市碧浈东路 56 号，统一社会信用代码 12420982741788579A，负责人为汪顺平，宗旨和业务范围：按照《中华人民共和国土地管理法》在城镇规划区（含市开发区）及乡镇政府所在地的所有建设用地实施“五统一”管理，凡经营性土地一律纳入本中心管理，主要以招标、拍卖、挂牌等形式为单位、个人提供土地。

经本所律师核查，安陆市土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 14,278.36 万元，其中收储费用 13,063.40 万元，前期费用 180.63 万元，预备费 653.17 万元，建设期财务费用 381.16 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 13,000.00 万元，其中 2025 年已发行 7,800.00 万元，计划 2026 年发行 5,200.00 万元；自有资金 1,278.36 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 19,579.90 万元。

项目收益由安陆市土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 17 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于《安陆市土地储备三年滚动计划(2026 一 2028 年)及 2026 年度土地储备计划的批复》 | / |
| 2 | 2025 年 3 月 15 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于〈安陆市土地储备三年滚动计划(2025—2027 年)及 2025 年度土地储备计划〉的批复》 | 安政办函〔2025〕24 号 |
| 3 | 2025 年 3 月 12 日 | 安陆市人民政府 | 《市人民政府办公室关于依法收回安陆市浩源国有资本投资运营有限公司土地使用权的批复》 | 安政办函〔2025〕19 号 |
| 4 | 2025 年 3 月 19 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《收回国有建设用地使用权决定书》 | 安自资闲收字〔2025〕6 号 |
| 5 | 2025 年 3 月 11 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《关于安陆市 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券项目清单内土地规划条件符合性的说明》 | / |
| 6 | 2025 年 3 月 10 日 | 安陆市自然资源和规划局 | 《安陆市自然资源和规划局关于安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）土地权属情况的说明》 | / |

拟收储地块已纳入安陆市 2025-2026 年土地储备计划。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.27 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度主要风险**

1、市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

2、财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

3、地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

4、项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

**（二）对本项目的风险对策措施建议**

1、市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2、财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3、地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

4、项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活

调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

**（三）小结**

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## 六、中介机构

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36

号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

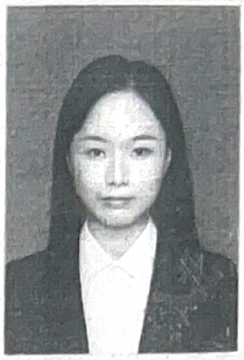
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 395 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 3
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 4
(八) 资金筹措 ..... 4
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 5
五、中介机构 ..... 6
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 6
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 6
六、结论性意见 ..... 7

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省夷陵区人民政府发行 5,400.00 万元专项债券，拟用于宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年期

债券规模：5,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目

### （二）地块情况

建设地点：小溪塔街道夷兴大道。

建设内容及规模：本次土地储备专项债券申报项目位于夷陵区小溪塔街道夷兴大道，收储面积 3.3740 公顷（50.61 亩）

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出让面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土地地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌荣宜置业有限公司地块 | 城镇住宅用地 | 3.3740 | 3.3740 | 4205062025R000704 | 六通一平 |

项目建设期 1 年，储备期 2 年。

### （三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块因企业经营困难无力继续开发，涉及“保交楼”需申请专项债回购，已完成土地平整及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心，住所地位于宜昌市夷陵区小溪塔松湖路 11 号，统一社会信用代码 12420521422221348T，负责人为张丽汝，宗旨和业务范围：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。

经本所律师核查，宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资估算 5,729.00 万元，其中土地使用权收回费用 5,400.00 万元，财务费用 324.00 万元，发行费用 5.40 万元。

年度投资计划：2026 年投资 5,405.40 万元，2027 年投资 108.00 万元，2028 年投资 108.00 万元，2029 年投资 108.00 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 5,400.00 万元，计划 2026 年发行 5,400.00 万元；自有资金 329.40 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 8,907.29 万元。

项目收益由宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

根据市人民政府关于《宜昌市城区 2026 年度土地储备计划》的批复，拟收储地块已纳入夷陵区 2026 年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.37 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目进度的风险和控制措施**

1.影响项目施工进度的主要风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时

推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月17日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123B9

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　43032119981002002X

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

孝南经济开发区东片区土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 372 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目批复 ..... 5

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 5

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 6

（七）资金筹措 ..... 6

（八）项目收益 ..... 6

（九）项目性质 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7

五、项目的风险控制 ..... 7

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施 ..... 7

（二）影响项目收益的风险和控制措施 ..... 10

六、中介机构 ..... 12

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 12

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 12

七、结论性意见 ..... 12

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝南经济开发区东片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计所 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省孝南区人民政府发行17,900.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年已发行10,700.00万元，计划2026年发行7,200.00万元，拟用于孝南经济开发区东片区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：7,200.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给孝南区人民政府，用于孝南经济开发区东片区土地储备项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度孝南区人民政府申报7,200.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据孝南区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在孝南区专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了孝南区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 3 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条、及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权及地上建筑物未抵押，其他资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

孝南经济开发区东片区土地储备项目

**（二）地块情况**

收回 2 宗土地，合计约 82.01 亩。地块基本情况：

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（㎡） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 | 地块位置 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 孝南储（2025）007 号 | 商住用地 | 26,150.80 | 26,150.80 | 4209022025R000338 | 净地 | 孝南区澴川东路以西、东闸路以南 |
| 2 | 孝南储（2025）008 号 | 商住用地 | 28,517.36 | 28,517.36 | 4209022025R000344 | 净地 | 孝南区澴川东路以东、槐荫大道以南 |
| 合计 | | | 54,668.16 | 54,668.16 | | | |

项目建设期 18 个月，自 2025 年 7 月至 2026 年 12 月。

**（三）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 孝感市孝南区 2025 年度土地储备计划 | 2025 年 3 月 10 日 | 孝南区人民政府 | 孝南区人民政府关于《孝感市孝南区土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）及 2025 年度土地储备计划》的批复 | 孝南政函〔2025〕3 号 |
| 政府批准文件 | 2025 年 3 月 12 日 | 孝南区人民政府 | 孝南区人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复 | 孝南政函〔2025〕5 号 |
| 孝感市孝南区 2026 年度土地储备计划 | 2025 年 11 月 20 日 | 孝感市孝南区人民政府 | 孝南区人民政府关于《孝感市孝南区土地储备三年滚动计划（2026-2028 年）》及《2026 年度土地储备计划》的批复 | 孝南政函〔2025〕30 号 |
| 政府批准征收文件 | 2026 年 1 月 9 日 | 孝感市孝南区人民政府 | 孝南区人民政府关于《申请 8 个地块纳入拟新增土地储备的请示》的批复 | / |
| 政府批准文件 | 2026 年 1 月 12 日 | 孝感市孝南区人民政府 | 孝南区人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复 | / |

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为孝感市孝南区土地收购储备中心，住所地位于孝感市长征路21号信合大楼11楼，统一社会信用代码1242090208492332XR，负责人为肖彬彬，宗旨和业务范围：孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。

经本所律师核查，孝感市孝南区土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码：TC420902，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资22,598.42万元，其中收储收购费用22,350.76万元，前期费用50.00万元，建设期债券利息179.76万元，债券发行费17.90万元。

年度投资计划：2025年投资10,740.00万元、2026年投资11,858.42万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额17,900.00万元，其中2025年已发行10,700.00万元（发行利率1.68%），计划2026年发行7,200.00万元；自有资金4,698.42万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入26,409.48万元。

项目收益由孝感市孝南区土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目性质**

1.项目投向土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益性质，发行目的为促进土地资源的高效配置和合理利用，因此不是商业开发项目。

2.专项债券资金不用于项目经常性支出。

3.经智心会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.28 倍，不低于 1.1 倍。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.28 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

(2) 财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

(3) 地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地

需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**(二) 影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

(1) 市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

(2) 财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

(3) 政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

(4) 成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

(5) 环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划

推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 六、中介机构

### （一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《孝南经济开发区东片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

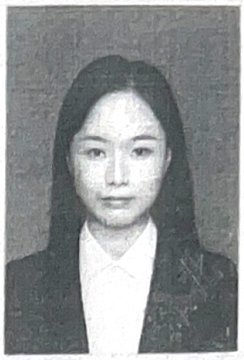
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

云梦县城区土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 369 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）　投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目批复 ..... 5

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 5

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 6

（七）资金筹措 ..... 6

（八）项目收益 ..... 6

（九）项目性质 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7

五、　项目的风险控制 ..... 7

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施 ..... 7

（二）影响项目收益的风险和控制措施 ..... 10

六、中介机构 ..... 12

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 12

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 12

七、结论性意见 ..... 12

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云梦县城区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计所 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省云梦县人民政府发行13,000.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年已发行8,000.00万元，计划2026年发行5,000.00万元，拟用于云梦县城区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：5,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给云梦县人民政府，用于云梦县城区土地储备项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度云梦县人民政府申报5,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据云梦县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在云梦县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了云梦县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 3 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权及地上建筑物未抵押，其他资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

云梦县城区土地储备项目

**（二）地块情况**

收回 2 宗土地，合计 153.02 亩。地块基本情况：

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（㎡） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Y(2013)054 号 | 商住用地 | 60,542 | 6.054200 | 4209232025R000426 |
| 2 | Y(2014)007 号 | 商住用地 | 41,469.13 | 4.146913 | 4209232025R000439 |
| 合计 | | | 102,011.13 | 10.201113 | |

项目含 2 宗土地，共 102,011.13 平方米。Y(2013)054 号地块位于城关镇梧桐路，收储成本金额为 7,265.04 万元；Y(2014)007 号地块位于城关镇凤栖路与云天路交汇处，收储成本金额为 6,058 万元。

项目建设期 18 个月，自 2025 年 7 月至 2026 年 12 月。

**（三）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 云梦县 2025 年度土地储备计划 | 2025 年 3 月 13 日 | 云梦县人民政府 | 云梦县人民政府关于云梦县土地储备三年滚动计划及 2025 年度土地储备计划的批复 | 云政函〔2025〕2 号 |
| 政府批准文件 | 2025 年 3 月 13 日 | 云梦县人民政府 | 云梦县人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的请示 | 云政函〔2025〕3 号 |

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为云梦县土地收购储备中心，住所地位于湖北省孝感市云梦县凤栖路，统一社会信用代码 124209237844660354，负责人为高华清，宗旨和业务范围：加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证国有土地资产保权增值。

经本所律师核查，云梦县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 13,456.04 万元，其中收储收购费用 13,323.04 万元，建设期利息 120.00 万元，债券发行费 13.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 8,208.00 万元、2026 年投资 5,248.04 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 13,000.00 万元，其中 2025 年已发行 8,000.00 万元（发行利率 1.50%），计划 2026 年发行 5,000.00 万元；自有资金 456.04 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 31,827.47 万元。

项目收益由云梦县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目性质**

1.项目投向土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益性质，发行目的为促进土地资源的高效配置和合理利用，因此不是商业开发项目。

2.专项债券资金不用于项目经常性支出。

3.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

综上，本所律师认为，本项目是具有一定收益的公益性项目，符合《土储管理办法》等法律、法规、规章的规定。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.86 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度的风险及控制措施**

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场

的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

(2) 财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

(3) 地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

(4) 项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别

市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

(2) 财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

(3) 地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

(4) 项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险

管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

(6) 项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

(1) 市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

(2) 财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

(3) 政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

(4) 成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

(5) 环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

(6) 项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划

推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 六、中介机构

### （一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《云梦县城区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

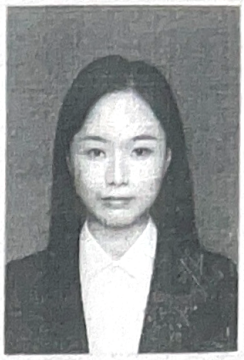
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

武穴市 2026 年新增土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 389 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 7
(一) 湖北正大会计师事务有限责任公司 ..... 7
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 7
六、结论性意见 ..... 8

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武穴市2026年新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 正大会计所 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省武穴市人民政府发行 800.00 万元专项债券，拟用于武穴市 2026 年新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：800.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性偿还发行本金，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

武穴市 2026 年新增土地储备项目

### （二）地块情况

项目包含 1 宗地块，位于武穴市主城区及重点规划区域。

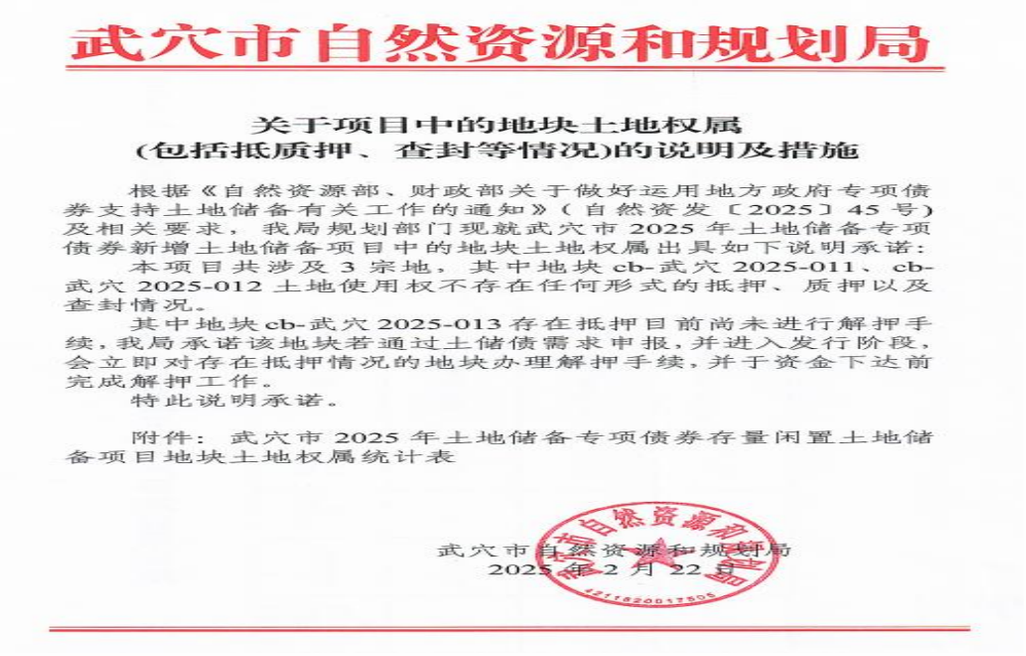
2026 年武穴市拟申请土地储备专项债券用于新增土地储备，项目建设内容主要是进行 1 宗企业无意愿开发地块的收购工作，用地面积为 6.64 公顷。

| 序号 | 储备编号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | cb-武穴 2025-012 | 刊江办事处朱木桥社区团山工业园 | 商住用地 | 6.64 | 6.64 |
| 合计 | | | | 6.64 | 6.64 |

项目建设期为 3 年，2026 年 6 月—2029 年 5 月。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，截至目前，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



武穴市自然资源和规划局

关于项目中的地块土地权属
(包括抵质押、查封等情况)的说明及措施

根据《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）及相关要求，我局规划部门现就武穴市2025年土地储备专项债券新增土地储备项目中的地块土地权属出具如下说明承诺：

本项目共涉及3宗地，其中地块cb-武穴2025-011、cb-武穴2025-012土地使用权不存在任何形式的抵押、质押以及查封情况。

其中地块cb-武穴2025-013存在抵押目前尚未进行解押手续，我局承诺该地块若通过土储债需求申报，并进入发行阶段，会立即对存在抵押情况的地块办理解押手续，并于资金下达前完成解押工作。

特此说明承诺。

附件：武穴市2025年土地储备专项债券存量闲置土地储备项目地块土地权属统计表

武穴市自然资源和规划局
2025年2月22日

**（四）项目现状**

截至目前，拟收储地块为企业无意愿开发地块，地上有部分建筑物，已完成土地调规（由工业用地调整为商住用地），已签署拟收购补偿协议，完成了土地预评估等相关工作。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，地块标识码：4211822025R000277。

**（六）实施机构**

实施机构为武穴市土地储备供应中心，住所地位于湖北省黄冈市武穴市城东新区，统一社会信用代码124211827476858296，负责人为刘新福，宗旨和业务范围：参与农用地转用、土地征收（征用）的报批、公告、核查工作；协助做好项目用地报批过程中涉及的地类及权属调查、听证、被征地农民认定等工作；协

助做好土地征收方案公告、征地补偿登记公告、征地补偿安置方案的实施工作；负责调查土地年产值、土地补偿市场行情，参与拟订区域性征地补偿标准和被征地农民的安置政策；协助编制土地收购、储备计划；对全市的存量国有建设用地适时收回、收购和管理，进行政府储备；负责储备土地的管护工作；负责供应土地的前期开发、整理，组织地价评估及供地成本初核测算；协助组织土地招拍挂出让工作。

经本所律师核查，武穴市土地储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 1,059.97 万元，其中收储费用 908.35 万元，前期费用 59.08 万元，预备费 45.42 万元，建设期财务费用 47.12 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 800.00 万元，计划 2026 年发行 800.00 万元；自有资金 259.97 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 13,280.00 万元。

项目收益由武穴市土地储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025-3-6 | 武穴市人民政府 | 《关于研究运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地价格调整的专题会议纪要》 | 武穴市人民政府专题会议纪要〔2025〕2号 |
| 2 | 2025-3-10 | 武穴市自然资源和规划局 | 《武穴市拟收购存量闲置土地价格公示》 | / |
| 3 | 2025-3-20 | 武穴市人民政府 | 武穴市人民政府关于《申请土地储备领域中报地方政府专项债券的请示》的批复 | 武政函〔2025〕6号 |
| 4 | 2026-1-7 | 武穴市人民政府 | 《武穴市人民政府关于同意武穴市2025年度土地储备计划的批复》 | 武政函〔2026〕1号 |

拟收储地块已纳入武穴市2026年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据正大会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为10.68倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和正大会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目施工进度的风险及控制措施**

1.主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风险

2.应对措施：（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1.主要风险：供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

**五、中介机构**

**（一）湖北正大会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420111177607457J）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42000099），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《武穴市 2026 年新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

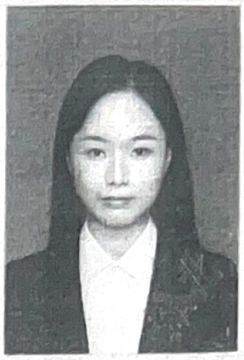
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北敦临律师事务所

关于

# 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券

之

# 法律意见书

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 目 录

目 录.....1

释 义.....2

第一部分 律师声明.....3

第二部分 正 文.....5

一、 土地储备机构资格.....5
二、 土地储备项目情况.....6
三、 项目资金情况.....6
四、 中介机构及相关文件.....8
五、 结论意见.....9

第三部分 签署页.....10



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 释 义

在本法律意见书中，除特别注明或文义另有所指，下列简称具有下述含义：

| | | |
|---|---|---|
| 蕲春县土地储备中心 | 指 | 蕲春县国有土地储备中心 |
| 济信源会所 | 指 | 武汉济信源会计师事务所有限公司 |
| 本所/敦临律所 | 指 | 湖北敦临律师事务所 |
| 本所律师 | 指 | 为本《法律意见书》签字的经办律师 |
| 《实施方案》 | 指 | 《黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 《黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）项目收益与融资自求平衡财务评估报告》 |
| 本《法律意见书》 | 指 | 《湖北敦临律师事务所关于黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券之法律意见书》 |
| 《土地储备专项债券管理办法》 | 指 | 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号） |
| 《土地储备和资金管理通知》 | 指 | 《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号） |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

# 湖北敦临律师事务所

# 关于

# 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券之法律意见书

2026鄂敦法意【】号

**致：湖北省财政厅**

湖北敦临律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）《地方政府专项债务预算管理办法》《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

## 第一部分 律师声明

对本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1.本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次投资项目情况进行了充分的核查验证，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师与项目业主之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，确保出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目业主及项目中介已向本所律师提供了应予提供的文件资料。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所仅就与本次债券发行有关的法律问题进行核查、发表意见，并不对专项债券项目的收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项等发表意见。本所在本法律意见中对专项债券项目的收益与融资财务评价、专项债券项目总体评价等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本次专项债券发行所涉及的专项债券项目的收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6. 本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意项目业主部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

# 第二部分 正 文

## 一、 土地储备机构资格

根据《实施方案》，黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）的实施机构为蕲春县土地储备中心，现持有黄冈市蕲春县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书并经本所律师登录“机关赋码和事业单位登记管理平台”（https://gjsy.scopsr.gov.cn/）查询，蕲春县土地储备中心的基本信息情况如下：

| | |
|---|---|
| 机构名称 | 蕲春县国有土地储备中心 |
| 统一社会信用代码 | 12421126MB0Q41228J |
| 宗旨和业务范围 | 负责编制全县年度储备计划，储备土地前期开发整理利用和出让前期工作，负责储备土地收购和开发成本的核算。 |
| 法定代表人 | 胡国奇 |
| 住 所 | 蕲春县漕河镇四路128号 |
| 经费来源 | 财政补助 |
| 开办资金 | 50万元 |
| 举办单位 | 蕲春县自然资源和规划局 |
| 登记管理机关 | 蕲春县事业单位登记管理局 |

依据《土地储备专项债券管理办法》第二条、第八条规定，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据中华人民共和国自然资源部办公厅下发的土地储备机构名录，蕲春县土地储备中心已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构中，名录代码为TC421126。

据此，本所律师认为蕲春县土地储备中心系具有独立法人资格的事业单位，并已列入全国土地储备机构名录，其符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

## 二、 土地储备项目情况

本次专项债券对应的项目为黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）。

### （一）项目概况

黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）地块总面积37.9916公顷（约569.87亩），共涉及9个地块。所涉地块清单如下表所示。

| 序号 | 地块标识码 | 地块名称 | 面积（公顷） | 面积（亩） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4211262025R000266 | 八斗地储备地块1号 | 5.9113 | 88.67 |
| 2 | 4211262025R000251 | 杨树畈储备地块3号 | 7.4667 | 112.00 |
| 3 | 4211262025R000270 | 杨树畈储备地块1号 | 3.9133 | 58.70 |
| 4 | 4211262025R000332 | 李时珍医药集团 | 1.954 | 29.31 |
| 5 | 4211262025R000304 | 县交投枫树林社区地块 | 0.9088 | 13.63 |
| 6 | 4211262025R000079 | 蕲春凯迪生物质能发电厂1号 | 6.6239 | 99.36 |
| 7 | 4211262025R000086 | 蕲春凯迪生物质能发电厂2号 | 2.541 | 38.12 |
| 8 | 4211262025R000095 | 蕲春凯迪生物质能发电厂3号 | 7.3726 | 110.59 |
| 9 | 4211262025R000183 | 伟业燃气LNG新能源加注站 | 1.30 | 19.50 |
| 合计 | | | 37.9916 | 569.87 |

### （二）项目的批准情况

本项目地块已纳入《蕲春县2025年度土地储备计划》。

### （三）权利负担情况

本项目涉及9个地块，均无抵押、查封情况。

## 三、 项目资金情况

### （一）项目资金来源和资金用途

1. 项目资金来源



CS 扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

根据《实施方案》，本项目的资金筹措情况如下：

本项目总投资 42,456.93 万元，建设资金来源为财政安排资金 13,556.93 万元，占总投资的 31.93%；专项债券资金 28,900.00 万元，占总投资的 68.07%。目前已到位资金 11,560.50 万元，其中财政安排资金 8,060.50 万元。

2. 债券发行计划与募集资金使用

（1）债券发行计划

本项目总投资为 42,456.93 万元，其中资本金为 13,556.93 万元，源于财政安排资金；剩余资金缺口 28,900.00 万元拟由地方政府专项债券来满足。本项目已于 2025 年发行专项债券 3,500.00 万元，期限为 1 年，利率 1.50%；2026 年拟发行专项债券 25,400.00 万元，期限为 3 年。利率按照中国债券信息网 2026 年 3 月 26 日公布的 3 年期国债收益率五日均值上浮 20%，即年利率 1.62%进行测算。利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。

（2）募集资金使用

本项目筹集的专项债券资金将全部用于支付项目地块回购需支付的补偿费用；本项目筹集的资本金，将用于支付专项债券资金用完后剩余未付的土地储备费用、第三方服务费、债券发行兑付费用、专项债券利息等。

（二）项目收益与融资平衡安排

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。根据济信源会所测算出具的《财务评价报告》，本次项目本息资金覆盖倍数为 1.22，其认为“项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。”

据此，本所律师认为，专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地出让产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件。



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

## 四、 中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

1.资质

本期债券申报发行的财务评估机构为济信源会所，并出具了《财务评估报告》，其资质情况如下：

济信源会所现持有湖北省财政厅于 2022 年 2 月 25 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42050223），与实施主体不存在关联关系。

据此，本所律师认为，济信源会所系依法设立并合法存续的审计机构，与实施主体不存在关联关系，具备为本次专项债券出具《财务评估报告》的资格。

2.财务评价报告结论意见

根据济信源会所出具的《财务评价报告》，确定本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.22。其认为“项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。”

### （二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为敦临律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：24201201530465105），本次专项债券经办律师均持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，经办律师持有湖北省司法厅颁发的《律师执业证》，敦临律所、经办律师均与实施主体不存在关联关系。

据此，本所律师认为，敦临律所系依法设立合法存续的律师事务所，具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格；本次专项债券经办律师具备出具本



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

《法律意见书》的资质。

## 五、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次专项债券对应项目的土地储备机构系独立的法人，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。符合《土地储备管理办法》《土地储备专项债券管理办法》规定的主体资格要求；

（二）项目用地已纳入《蕲春县2025年度土地储备计划》；

（三）专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；

（四）专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地出让，且经专业测算，项目本息覆盖率为1.22，能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件；

（五）为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（以下无正文）



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

## 第三部分 签署页

（本页无正文，为《湖北敦临律师事务所关于黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券之法律意见书》的签署页）

湖北敦临律师事务所

负责人：

王春辉

经办律师：

王春辉

王志豪

2026年5月26日



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

湖北晋澜律师事务所

# 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

# 法律意见书

（2026）晋澜专字第 49 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 室

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 3
**第二部分　法律意见书正文 ..... 4**
一、本期债券的概况 ..... 4
二、本期债券的实质条件 ..... 4
（一）债券发行人 ..... 4
（二）债券额度 ..... 4
（三）债券期限 ..... 5
（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 5
（五）投资项目的审批 ..... 5
（六）项目资产抵质押情况 ..... 6
三、本期债券对应的投资项目 ..... 6
（一）项目名称 ..... 6
（二）项目情况 ..... 6
（三）项目现状 ..... 6
（四）实施主体 ..... 7
（五）投资计划 ..... 7
（六）资金筹措 ..... 7
（七）项目收益 ..... 7
（八）项目审批 ..... 7
（九）项目性质 ..... 8
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 9
五、项目的风险控制 ..... 9
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... 9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 ..... 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 ..... 10
六、中介机构 ..... 11
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） ..... 11
（二）湖北晋澜律师事务所 ..... 11
七、结论性意见 ..... 12

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》（2018 年修订） |
| 《国发〔2014〕43 号》 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号） |
| 《财预〔2015〕225 号》 | 指 | 《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号） |
| 《国办函〔2016〕88 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号） |
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《财预〔2017〕89 号》 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号） |
| 《财库〔2020〕36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号） |
| 本所/律所 | 指 | 湖北晋澜律师事务所 |
| 会计所 | 指 | 武汉星辉会计师事务所（普通合伙） |
| 《专项评价报告》 | 指 | 武汉星辉会计师事务所出具的《岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 湖北晋澜律师事务所出具的《岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目法律意见书》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券1,700.00万元人民币，用于岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目。具体情况如下:

| 行政区域 | 项目名称 | 拟投资总额 | 2025年发债额 | 2026年发债额 |
|---|---|---|---|---|
| 沙市区 | 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目 | 1,711.92万元 | 1,000.00万元 | 700.00万元 |

债券品种: 记账式固定利率附息债券

债券期限: 3年

本年债券规模: 700.00万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式: 每年付息一次，到期一次性还本。

## 二、本期债券的实质条件

### （一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给荆州市沙市区人民政府，用于岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本期荆州市沙市区人民政府申报700.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据荆州市沙市区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分

配方案后，在荆州市沙市区专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了荆州市沙市区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

本期债券为3年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.本期专项债券投资岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意

见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

| 序号 | 地块名称 | 土地面积（公顷） | 抵押情况 |
|---|---|---|---|
| 1 | 岑参诗乡文化综合体 | 5.38 | 无 |

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

**三、本期债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

**（二）项目情况**

建设地点：岑参诗乡文化综合体

建设规模与内容：收购岑参诗乡文化综合体闲置土地，地块标识码为4210022025R000004。

项目计划建设期8个月（2025年11月-2026年6月）。

**（三）项目现状**

目前项目正在进行前期准备工作，已获得本级人民政府批准的年度储备计划。相关地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；相关地块不应存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

**（四）实施主体**

本项目实施单位为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，为事业单位。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（五）投资计划**

项目总投资为1,711.92万元，其中静态总投资金额为1,700.00万元，建设期利息10.22万元，发行费用1.70万元。项目自筹资本金11.92万元，拟发行地方政府专项债券1,700.00万元。

**（六）资金筹措**

发行专项债券总额1,700.00万元，其中2025年成功发行1,000.00万元，2026年申请发行700.00万元；项目单位自筹资金11.92万元。

经本所律师核查，项目资本金11.92万元，占项目总投0.70%。

**（七）项目收益**

项目收益来源于土地出让收入，收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为3,600.00万元。

**（八）项目审批**

1、2025年3月31日，荆州市沙市区人民政府出具《关于2025年度土地储备计划的批复》（沙政函【2025】4号）；

2、2025年3月31日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区2025年土地储备项目纳入荆州市沙市区2025年土地储备年度计划的

审查意见》;

3、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于收储项目存量建设用地的请示的批复》;

4、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块规划情况审查》;

5、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块标识码的审查意见》。

本项目已取得相关批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

**（九）项目性质**

1.本项目属于新增土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

2.本项目投向领域为新增土地储备领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得相关批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

## （一）影响项目施工的风险及控制措施

**1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险**

**风险分析**:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

**控制措施**：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

**2. 项目建设可能造成环境破坏的风险**

**风险分析**：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

**控制措施**：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

**3. 项目管理不善导致的风险**

**风险分析**：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

**控制措施**：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

**4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险**

**风险分析**：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

**控制措施**：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

## （二）影响项目运营的风险及控制措施

**风险分析**：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

**控制措施**：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

### （三）影响项目收益的风险及控制措施

**1. 经营风险**

**风险分析**：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

**控制措施**：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

**2. 利率波动风险**

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

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

## 六、中介机构

### （一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形，具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发

的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期发行专项债券项目属于新增土地储备领域，是具备一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设

及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、财预〔2021〕115号、财预〔2022〕120号、财办预〔2021〕209号，地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版），湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号），国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

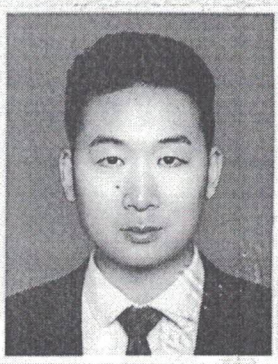
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持 证 人 李程

性 别 男

身份证号 420821198602055 51X

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025　年09　月18　日

持证人　周泰民

性　别　男

身份证号 422828199302166817

湖北晋澜律师事务所 4201031024077G

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北申简通律师事务所

# 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目

# 法律意见书

（2026）申律专字第号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路28号万达尊A座13楼1307室

2026年5月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）　投资项目的审批 ..... 5

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目现状 ..... 6

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 6

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 7

（七）资金筹措 ..... 7

（八）项目收益 ..... 7

（九）项目性质 ..... 8

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 8

五、　项目的风险控制 ..... 9

七、中介机构 ..... 10

（一）武汉中天奇会计师事务有限责任公司 ..... 10

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 10

八、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号） |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号） |
| 《处置闲置土地通知》 | 指 | 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号) |
| 《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号） |
| 《自然资发〔2025〕45号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 中天奇会计 | 指 | 武汉中天奇会计师事务有限责任公司 |
| 《财评报告》 | 指 | 中天奇会计出具的《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收入与融资资金平衡财务评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 申简通律所出具的《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目专项债券法律意见书》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目 2025 年已发行专项债券 25,000.00 万元，计划本期 2026 年拟申请专项债券 40,900.00 万元，计划 2027 年拟申请专项债券 34,100.00 万元。具体情况如下：

| 行政区域 | 项目名称 | 拟投资总额 | 2025 年已发行债券额 | 计划本期 2026 年拟发行债券额 | 计划本期 2027 年拟发行债券额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 沙市区 | 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目 | 138,375.54 万元 | 25,000.00 万元 | 40,900.00 万元 | 34,100.00 万元 |

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：100,000.00 万元人民币（其中 2025 年已发行专项债券融资 25,000.00 万元，计划本期 2026 年发行专项债券融资 40,900.00 万元，计划 2027 年发行专项债券 34,100.00 万元。）

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给荆州市沙市区人民政府，用于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度荆州市沙市区人民政府申报40,900.00万元专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据荆州市沙市区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在荆州市沙市区专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了荆州市沙市区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为3年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查中天奇会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资

发〔2025〕45号》及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》、《土储管理办法》第2条第5款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目

**（二）地块情况**

位于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区，东起沙市区杨泗村，南至景明观路(原318国道)，西至荆襄河，北至荆州区草市村。建设内容如下：

（1）地块名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区

（2）地块标识码：4210022025W000217-2

（3）地块面积：54.4214公顷（816.32亩）

（4）用地性质：存量国有建设用地

（5）使用权人：两湖绿谷物流股份有限公司

（6）拟供应用途：城镇住宅用地、商服用地、商务用地

（7）可出让面积：46.2582 公顷。

**（三）项目现状**

项目土地面积 544,214.00 平方米，项目周边有景明观路(原 318 国道)等交通条件便利，供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施完善，便于项目接入。项目地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，场地条件良好，具备建设条件。

项目用地权属清晰、无抵质押融资情况。

收储现状照片：



**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》第 2 条规定。

**（五）实施机构**

实施机构为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，住所地位于荆州市沙市区园林北路 85 号，统一社会信用代码 1242100006614738X1，负责人为陈军，宗旨和业务范围：承担辖区内（城市规划区范围外）土地收购、收储、经营和国土整治职责。

经本所律师核查，荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办理》总体要求第（三）条、《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》第二条、《自然资发〔2025〕45 号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

总投资 138,375.54 万元，其中土地收储成本 135,000.00 万元，建设期利息 3,275.54 万元，债券发行费用 100 万元。

年度投资计划：2025 年 53,500.00 万元（土地收储成本 53,475.00 万元、建设期利息 0 万元，债券发行费用 25 万元），2026 年 46,004.65 万元（土地收储成本 44,838.75 万元、建设期利息 1,125.00 元，债券发行费用 40.90 万元），2027 年 38,870.89 万元（土地收储成本 36,686.25 万元、建设期利息 2,150.54 元，债券发行费用 34.10 万元）

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 100,000.00 万元，2025 已年发行 25,000.00 万元；计划本期 2026 年发行 40,900.00 万元，2027 年发行专项债券 34,100.00 万元；自有资金 38,375.54 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 222,039.50 万元。

项目收益由荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目性质**

1.项目为土地储备，属于政府投资范围，具备公益性质，发行目的为促进土地资源的高效配置和合理利用，因此不是商业开发项目。

2.募投项目属于土地储备项目，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入储备土地的收回收购，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.专项债券资金不用于项目经常性支出。

5.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

6.经中天奇会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.77 倍，不低于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，《土储管理办理》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》等法律、法规、规章的规定。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据中天奇会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.77 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中天奇会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、

《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）项目实施进度风险**

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加，投资增加，同时将影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

项目实施方将坚持落实计划时间制度，派出技术实力和管理能力较强的人员进行督办和管理，确保项目按期达标。

项目实施方将通过科学合理的设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行计划，确保项目如期建成。

**（二）利率波动风险**

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

风险控制措施：

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

**（三）投资估算的风险**

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对收储工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

**（四）现金流预测风险**

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

**七、中介机构**

**（一）武汉中天奇会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，武汉中天奇会计师事务有限责任公司持有武汉市江汉区工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码914201037963484824）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010344），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有

效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**八、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办理》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求

平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办理》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 5 月

湖北申简通律师事务所

巴东县2025年第一批1包新增土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第378号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年6月

# 目　　录


第一部分　法律意见书引言 ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
第二部分　法律意见书正文 ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
(一) 债券发行主体 ..... 3
(二) 债券额度 ..... 3
(三) 债券期限 ..... 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 ..... 4
(五) 投资项目的审批 ..... 4
(六) 项目资产抵质押情况 ..... 5
三、债券对应的投资项目 ..... 5
(一) 项目名称 ..... 5
(二) 地块情况 ..... 5
(三) 项目现状 ..... 6
(四) 储备地块标识及储备批复 ..... 6
(五) 实施机构 ..... 7
(六) 投资计划 ..... 8
(七) 资金筹措 ..... 8
(八) 项目收益 ..... 8
(九) 项目批复 ..... 8
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 8
五、项目的风险控制 ..... 9
六、中介机构 ..... 11
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 11
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 12
七、结论性意见 ..... 12

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省巴东县人民政府发行32,500.00万元专项债券，分三年发行，其中2025年已发行12,400.00万元，计划2026年发行5,200.00万元，计划2027年发行14,900.00万元，拟用于巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：5,200.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给巴东县人民政府，用于巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度巴东县人民政府申报5,200.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据巴东县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在巴东县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了巴东县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为3年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第2条第5款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施地块 11 宗，经过实际调查实施地块的不动产登记结果查询告知单，截至法律意见书出具日，项目土地使用权及地上建筑物未抵押，收益权未质押，无查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目

**（二）地块情况**

建设地点：野三关镇谭家村社区、信陵镇白土坡社区、野三关镇铁厂荒社区、大支坪镇长岭岗村和溪丘湾乡葛藤坪村。

建设内容：巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目面积共计 51.5249 公顷，其中 1-9、12 号地块属于新增收购国有建设用地，面积为 26.5249 公顷，10-11 号地块为办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地，面积为 25 公顷。本次建设内容为对巴东县 1-11 号地块开展土地收储工作，面积为 44.5249 公顷，纳入土地储备库，根据最新规划要求，进行土地出让，因站前广场地块权属不清晰，故本次直接从本项目中删除并同步核减相应投资，核减投资金额为 7937.30 万元，削减债券申报需求 7500 万元。

| 地块编号 | 地块名称 | 土地收储面积(公顷) | 可出让面积(公顷) | 地块标识码 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 6.9421 | 6.9421 | 4228232025R000010 |
| 2 | 金中天商住项目 | 2.4305 | 2.4305 | 4228232025R000247 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 2.8442 | 2.8442 | 4228232025R000234 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 4.0001 | 4.0001 | 4228232025R000223 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 0.2100 | 0.2100 | 4228232025R000207 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 0.1900 | 0.1900 | 4228232025R000211 |
| 7 | 永昌液化气站 | 0.1200 | 0.1200 | 4228232025R000190 |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 1.8880 | 1.8880 | 4228232025R000188 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 0.9000 | 0.9000 | 4228232025R000174 |
| 10 | 源梦小镇康养项目 | 10.0000 | 10.0000 | 4228232025R000168 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | 大支坪镇医养项目 | 15.0000 | 15.0000 | 4228232025R000157 |
| 12 | 站前广场地块 | 7.0000 | 7.0000 | 4228232025R000256 |
| 合计 | | 51.5249 | 51.5249 | / |

项目建设期2年，2025年11月-2027年11月。

## （三）项目现状

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|
| 1 | 金中天商住项目 | 城镇住宅、商业用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积69421平方米，使用权人为巴东县劝农房地产开发有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |
| 2 | 金中天商住项目 | 城镇住宅、商业用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积24305平方米，使用权人为巴东县劝农房地产开发有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；已签订国有建设用地使用权收回协议书，预计能在27年年内开工。 |
| 3 | 湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目 | 城镇住宅、商业用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积28442平方米，使用权人为湖北巴东银杏生态开发有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |
| 4 | 恒兴肉类食品加工厂 | 城镇住宅、商业用地 | 位于信陵镇白土坡社区，面积40001平方米，使用权人为巴东恒兴肉类食品有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |
| 5 | 老烟厂旁收回地块二 | 城镇住宅、商业用地 | 位于信陵镇白土坡社区，面积2100平方米，使用权人为太极商贸有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |
| 6 | 老烟厂旁收回地块一 | 城镇住宅、商业用地 | 位于信陵镇白土坡社区，面积1900平方米，使用权人为宜昌宏佳房地产开发有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |
| 7 | 永昌液化气站 | 城镇住宅、商业用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积1200平方米，使用权人为巴东县野三关永昌液化气站，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在25年开工。 |

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 土储地块现状说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 8 | 巴东长友魔芋食品有限公司 | 住宅用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积 18880 平方米，使用权人为巴东县野三关两山富村生态产业发展有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在 25 年开工。 |
| 9 | 巴东县土家人农业开发有限责任公司 | 城镇住宅、商业用地 | 位于野三关镇谭家村社区，面积 9000 平方米，使用权人为巴东县野三关两山富村生态产业发展有限公司，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，已签订国有建设用地使用权收回协议书，已在 25 年开工。 |
| 10 | 源梦小镇康养项目 | 住宅用地 | 位于野三关镇铁厂荒社区，地块面积为 100000 平方米，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，征收已获县政府同意，并取得征收公告，已在 25 年开工。 |
| 11 | 大支坪镇医养项目 | 住宅用地 | 大支坪镇医养项目地块位于大支坪镇长岭岗村，地块面积为 150000 平方米，地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，征收已获县政府同意，并取得征收公告，预计能在 27 年年内开工。 |

### （四）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

### （五）实施机构

实施机构为巴东县国有土地收购储备中心，住所地位于巴东县信陵镇北京大道 164 号，统一社会信用代码 12422823571526911L，负责人为吴登辉，宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

经本所律师核查，巴东县国有土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 40,117.28 万元，其中土地收储成本 37,597.60 万元、利息支出 1,788.75 万元、预备费 100 万元、前期费用 598.43 万元、债券发行费 32.50 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 32,500.00 万元，分三年发行，其中 2025 年已发行 12,400.00 万元（发行利率 1.68%），计划 2026 年发行 5,200.00 万元，计划 2027 年发行 14,900.00 万元；自有资金 7,617.28 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 70,004.94 万元。

项目收益由巴东县国有土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 储备计划批复 | 2025 年 3 月 30 日 | 巴东县人民政府 | 县人民政府关于《巴东县 2025 年度土地储备计划》巴东县 2025-2027 年度土地储备三年滚动计划》的批复 | 巴政函〔2025〕15 号 |

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期

收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.79 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确巴东县自然资源收购储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用

效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**六、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026年6月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北申简通律师事务所

建始县 2026 年第三批
用于新增土地储备专项债券项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 388 号

湖北申简通律师事务所
HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 3
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省建始县人民政府发行 2,100.00 万元专项债券，拟用于建始县 2026 年第三批用于新增土地储备专项债券项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：2,100.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

建始县 2026 年第三批用于新增土地储备专项债券项目

### （二）地块情况

建设地点：建始县业州镇红土坪社区。

建设内容及规模：主要收回位于业州镇红土坪社区建始县 P（2020）30 号地块国有建设用地使用权，面积 85459.54 平方米。土地收储后重新出让的收益估算，规划条件为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地）（0901），1.0≤容积率≤2.5（1.0≤商业面积比≤2.5），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤54 米。

项目建设期 1 年，项目储备期 2 年。

### （三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，建始县 P（2020）30 号地块属于国有建设用地，共占地面积 85459.54 平方米，于 2021 年 3 月 8 日出让给湖北清外文化传播有限公司，地块位于建始县业州镇红土坪社区，出让方式为拍卖出让，土地用途为教育用地，出让年限为 50 年，出让合同价款为 2708 万元，并约定 2021 年 6 月 1 日之前开工，2023 年 6 月 1 日之前竣工，因中央政策调整，投资办学协议无法继续履行，经人民政府授权，由县教育局代表县人民政府，通过相关程序与湖北清外文化传播有限公司解除《投资办学协议书》。故该地块无法继续开发，处于闲置状态。目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，预计能在 26 年年内开工。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为建始县土地收购储备中心，住所地位于建始县业州镇茨泉社区北环路 146 号，统一社会信用代码 124228226826882868，负责人为胡玉平，宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

经本所律师核查，建始县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 2,164.85 万元，其中土地收回收购费用 2,126.00 万元，建设期债券利息 121.59 万元，债券发行费用 2.10 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 2,100.00 万元，计划 2026 年发行 2,100.00 万元；自有资金 149.69 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 3,834.83 万元。

项目收益由建始县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 11 月 19 日 | 建始县人民政府 | 《建始县人民政府关于建始县 2026 年度土地储备计划的批复》 | |
| 2 | 2025 年 3 月 28 日 | 建始县自然资源和规划局 | 地块标识码 | / |
| 3 | 2025 年 3 月 11 日 | 湖北省恩施土家族苗族自治州中级人民法院 | 依法收回文件或收购协议 | （2024）鄂 28 行初 46 号 |
| 4 | 2020 年 10 月 28 日 | 湖北省人民政府 | 省人民政府关于建始县 2020 年度第 19 批次(增减挂钩）城市建设用地的批复 | 鄂政土批〔2020〕1406 号 |
| 5 | 2025 年 10 月 28 日 | 建始县不动产登 | 不动产登记结果查询告知 | / |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 记中心 | 单 | |

拟收储地块已纳入建始县2026年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.46倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，

严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

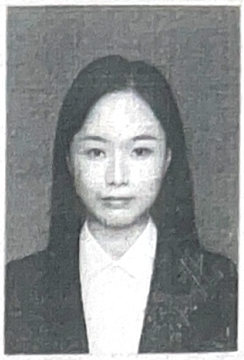
身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020 02X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

# 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第391号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年6月

# 目　　录


第一部分　法律意见书引言 ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
第二部分　法律意见书正文 ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(五) 实施机构 ..... 4
(六) 投资计划 ..... 5
(七) 资金筹措 ..... 5
(八) 项目收益 ..... 5
(九) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 6
(一) 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施 ..... 6
(二) 运营管理风险 ..... 7
(三) 资金管控风险 ..... 7
(四) 现金流风险 ..... 8
(五) 逾期还款风险 ..... 8
五、中介机构 ..... 8
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 8
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 9
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省长阳土家族自治县人民政府发行 5,900.00 万元专项债券，分两年发行，其中 2025 年发行 4,000.00 万元，计划 2026 年发行 1,900.00 万元，拟用于长阳土家族自治县 2025 年第一期土地储备专项债券项目。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：1,900.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

长阳土家族自治县 2025 年第一期土地储备专项债券项目

### （二）地块情况

项目位置：长阳土家族自治县龙舟坪镇、津洋口社区和黄家坪村。

项目建设内容：由长阳土家族自治县土地储备中心对该项目国有建设用地使用权进行收回收购，项目共 5 宗地块，总面积共计 14.2051 公顷（折合 213.07 亩），纳入土地储备库，重新进行出让。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宏发纸业地块 | 商住用地，其中商业 45%、居住 55% | 3.9704 | 3.9704 | 4205282025R000394 | 新增储备土地 |
| | | | 0.8214 | 0.8214 | 4205282025R000404 | 新增储备土地 |
| 2 | 康乐馨 | 居住用地 | 7.7333 | 7.7333 | 4205282025R000350 | 新增储备土地 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 岗地块 | | | | | |
| 3 | 清江古城地块 | 居住用地 | 1.54 | 1.54 | 4205282025R000162 | 新增储备土地 |
| 4 | 楚祥商贸地块 | 商业服务业用地 | 0.14 | 0.14 | 4205282025R000106 | 新增储备土地 |
| 合计 | | | 14.2051 | 14.2051 | - | - |

项目建设期 1 年，储备期 2 年。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，长阳土家族自治县自然资源和规划局出具《关于长阳土家族自治县 2025 年第一期新增土地储备地块抵押、质押、查封等情况的说明》，截至 2025 年 11 月 5 日，项目所涉及的 5 宗地块，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

项目地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；5 宗地块均不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为长阳土家族自治县土地储备中心，住所地位于龙舟坪镇环城东路，统一社会信用代码 12420528760678308D，负责人为吴少林，宗旨和业务范围：承担土地收购储备供应及出让前期的开发储备工作。

经本所律师核查，长阳土家族自治县土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 7,832.25 万元，其中土地收储成本 7,670.59 万元，财务费用共计 161.66 万元，债券发行费用 5.90 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 5,900.00 万元，其中 2025 年发行 4,000.00 万元（1 年期，利率 1.5%），计划 2026 年发行 1,900.00 万元；自有资金 1,932.25 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 14,407.97 万元。

项目收益由长阳土家族自治县土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 3 月 28 日 | 长阳土家族自治县人民政府 | 《县人民政府关于 2025 年度国有建设用地供应和土地储备计划的批复》 | 长政函〔2025〕26 号 |
| 2 | 2025 年 3 月 10 日 | 长阳土家族自治县土地储备中心 | 《国有建设用地使用权收购协议》（宏发纸业地块） | / |
| 3 | 2021 年 10 月 27 日 | 长阳土家族自治县人民政府 | 《县人民政府关于收回国有土地使用权的批复》（康乐馨岗地块） | 长政函〔2021〕96 号 |
| 4 | 2024 年 8 月 30 日 | 长阳土家族自治县土地储备中心 | 《国有建设用地使用权收购协议》（楚祥商贸地块） | / |
| 5 | 2025 年 3 月 28 日 | 长阳土家族自治县土地储备中心 | 《国有建设用地使用权收购协议》（清江古城地块） | / |

本所律师认为，项目地块纳入 2025-2026 年度收储计划，合法合规。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.98 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确利川市自然资源和规划局土地储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地

储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目

融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026年6月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北申简通律师事务所

罗田县2025年第一批新增
土地储备专项债申报项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第384号

湖北申简通律师事务所
HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年5月

# 目　　录


**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

（一）债券发行主体 ..... 3

（二）债券额度 ..... 3

（三）债券期限 ..... 4

（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 4

（五）　投资项目的审批 ..... 4

（六）项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

（一）项目名称 ..... 5

（二）地块情况 ..... 5

（三）项目现状 ..... 5

（四）储备地块标识及储备批复 ..... 6

（五）实施机构 ..... 6

（六）投资计划 ..... 6

（七）资金筹措 ..... 6

（八）项目收益 ..... 6

（九）项目批复 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7

五、　项目的风险控制 ..... 7

六、中介机构 ..... 7

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 10

（二）湖北申简通律师事务所 ..... 10

七、结论性意见 ..... 10

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计师 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省罗田县人民政府发行12,100.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年发行4,000.00万元，计划2026年发行8,100.00万元，拟用于罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：8,100.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给罗田县人民政府，用于罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本年度罗田县人民政府申报8,100.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据罗田县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在罗田县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了罗田县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 3 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目

**（二）地块情况**

项目建设内容：项目内容是针对罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目进行土地储备，项目6宗地块均为国有存量建设用地，现状均为净地，故建设内容含土地收购、部分地块规划调整、场地场平等及收储后重新出让等。

| 序号 | 地块名称 | 土地坐落地 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点4 | 凤山镇土门坳村 | 4.7496 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 罗田县胜利镇城南新区洛家畈 | 1.7107 |
| 3 | 宏源1 | 凤山镇义水北路北侧 | 5.3278 |
| 4 | 宏源2 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.5953 |
| 5 | 宏源3 | 凤山镇义水北路北侧 | 1.1069 |
| 6 | 宏源4 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.0899 |
| 合计 | ---- | ---- | 21.5801 |

项目建设期自2025年11月起至2027年5月。

**（三）项目现状**

截至目前，项目范围内包含6宗国有存量土地，项目占地总面积为21.5801公顷（折合324亩），项目内地块均为国有存量建设用地土地，均为净地。其中合一置业（胜利镇）、宏源1、宏源2、宏源3、宏源4共5宗地总面积16.8306

公顷均超过两年未开发，已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求。

**（四）储备地块标识**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（五）实施机构**

实施机构为罗田县土地收购储备交易中心，住所地位于凤山镇义水北路 165 号，统一社会信用代码 12421123760671480F，负责人为徐立，宗旨和业务范围：为合理利用土地提供收购储备，开发和交易管理。

经本所律师核查，罗田县土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 26,446.94 万元，其中收储成本 24,195.00 万元、预备费 1,693.65 万元、建设期财务费用 558.29 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 12,100.00 万元，其中 2025 年发行 4,000.00 万元，计划 2026 年发行 8,100.00 万元；自有资金 14,346.94 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 29,021.83 万元。

项目收益由罗田县土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年<br>1 月 9 日 | 罗田县人民政府 | 关于罗田县 2025 年度<br>土地储备计划的批复 | 罗政函<br>〔2025〕1 号 |
| 2 | 2025 年<br>1 月 10 日 | 罗田县自然<br>资源和规划局 | 地块标识码 | / |
| 3 | 2025 年<br>3 月 31 日 | 永业行土地房地<br>产资产评估有限公司 | 地价评估报告 | 鄂永地[2025](估)<br>字第 ED0092 号 |
| 4 | 2025 年<br>3 月 31 日 | 罗田县<br>人民政府 | 关于同意申报罗田县 2025 年第一<br>批土地储备专项债券项目的批复 | / |
| 5 | 2025 年<br>4 月 3 日 | 罗田县土地收购储备<br>交易中心和土地权属人 | 土地收回协议书 | / |
| 6 | 2025 年<br>11 月 5 日 | 罗田县自然<br>资源和规划局 | 不存在抵押证明情况说明 | / |

## 四、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

## 五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展

不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确罗田县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部

管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和

风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 六、中介机构

### （一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机

构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20035231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年11月30日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

浠水县2025年第一批新增土地储备项目

# 法律意见书

(2026) 申律专字第379号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2025年5月

# 目　　录


第一部分　法律意见书引言 ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
第二部分　法律意见书正文 ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
(一) 债券发行主体 ..... 3
(二) 债券额度 ..... 3
(三) 债券期限 ..... 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 ..... 4
(五) 投资项目的审批 ..... 4
(六) 项目资产抵质押情况 ..... 5
三、债券对应的投资项目 ..... 5
(一) 项目名称 ..... 5
(二) 地块情况 ..... 5
(三) 项目现状 ..... 6
(四) 储备地块标识及储备批复 ..... 6
(五) 实施机构 ..... 6
(六) 投资计划 ..... 6
(七) 资金筹措 ..... 6
(八) 项目收益 ..... 6
(九) 项目性质 ..... 7
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 7
五、项目的风险控制 ..... 7
(一) 影响项目进度的风险和控制措施 ..... 7
(二) 影响项目收益的风险和控制措施 ..... 8
(三) 利率波动的风险和控制措施 ..... 8
(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 ..... 8
六、中介机构 ..... 9
(一) 湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 9
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 9
七、结论性意见 ..... 10

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任浠水县2025年第一批新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号） |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号） |
| 《自然资发〔2025〕45号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 智心会计师 | 指 | 湖北智心会计师事务所（普通合伙） |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省浠水县人民政府发行 9,600.00 万元专项债券，分两年发行，其中 2025 年发行 5,700.00 万元，计划 2026 年发行 3,900.00 万元，拟用于浠水县 2025 年第一批新增土地储备项目。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：3,900.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给浠水县人民政府，用于浠水县 2025 年第一批新增土地储备项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度浠水县人民政府申报 3,900.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据浠水县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在浠水县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了浠水县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、

支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券期限**

债券期限为 3 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第 2 条第 5 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，无查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

浠水县2025年第一批新增土地储备项目

**（二）地块情况**

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含3宗存量闲置土地申报新增土地储备，土地总面积23.80042公顷。完成土地征收工作和六通一平等必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2016-41号地块 | 4211252025R000566 | 浠水县南岳路南、丽文大道西 | 商住用地 | 浠水县凤翥投资开发有限公司 | 4.16019 | 2016年9月7日 | 挂牌出让 | 3,762.00 | 区域规划调整 |
| 2 | 2016-32号地块 | 4211252025R000544 | 浠水县经济开发区洪山大道东侧 | 商住用地 | 浠水县凤翥投资开发有限公司 | 7.37667 | 2016年9月7日 | 挂牌出让 | 8,003.00 | 区域规划调整 |
| 3 | 凤翥地块 | 4211252025R000516 | 浠水县洪山工业园区 | 商服用地 | 浠水县凤翥投资开发有限公司 | 12.26356 | 2011年10月24日 | 挂牌出让 | 5,630.00 | 区域规划调整 |
| 合计 | | | | | | 23.80042 | | | | |

项目建设期为2025年11月-2029年5月。

**（三）项目现状**

截至目前，拟收储的 3 个地块均为存量闲置土地，地上无构建筑物，已完成土地市场价格评估，确定收储费用并完成相关意向协议签订等工作。

**（四）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，地块标识码：4211252025R000566、4211252025R000544、4211252025R000516。

**（五）实施机构**

实施机构为浠水县土地收购储备供应中心，住所地位于浠水县清泉镇闻一多大道 81 号，统一社会信用代码 1242112506614801 65，负责人为夏晓华，宗旨和业务范围：负责全县范围内的土地收购储备供应等工作。

经本所律师核查，浠水县土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 15,930.81 万元，土地收储费用 14,511.00 万元，前期费用 83.13 万元，预备费 1,015.77 万元，财务费用 320.91 万元。

**（七）资金筹措**

拟发行专项债券总额 9,600.00 万元，其中 2025 年发行 5,700.00 万元，计划 2026 年发行 3,900.00 万元；自有资金 6,330.81 万元。

**（八）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 31,809.00 万元。

项目收益由浠水县土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 1 月 2 日 | 县人民政府 | 浠水县人民政府《县人民政府关于浠水县 2025 年度土地储备计划的批复》 | 浠政函〔2025〕1 号 |
| 2 | 2025 年 3 月 10 日 | 浠水县自然资源和规划局 | 关于浠水县 2025 年第一批新增土地储备项目规划条件的说明 | / |

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.87 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）影响项目进度的风险和控制措施**

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招

商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

**（三）利率波动的风险和控制措施**

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为短期债券。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

**六、中介机构**

**（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36

号》《土储管理办法》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《浠水县2025年第一批新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026年5月

# 律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD0194930H

律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日



持证人　靳元霞

性　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123 89

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日



持证人　谭雅文

性别　女

身份证号 430321199810020 02X

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 4201050156448

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

# 湖北维佳律师事务所

关于

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）

# 法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

# 目 录


一、本项目债券的发行要素 ..... 1

二、本项目债券的发行人 ..... 2

三、本项目债券的募集资金用途 ..... 2

（一）项目概述 ..... 2

（二）资金筹措方案 ..... 4

（三）项目业主 ..... 4

（四）项目批复文件 ..... 5

**四、财务评估咨询报告及法律意见书** ..... 5

（一）专项债券财务评估咨询报告 ..... 5

（二）法律意见书 ..... 6

**五、项目风险及风险控制措施** ..... 6

（一）影响项目开展进度的风险 ..... 6

（二）影响项目收益的风险 ..... 6

（三）资金管控风险 ..... 6

（四）现金流风险 ..... 7

（五）逾期还款风险 ..... 7

**六、项目收益和融资平衡** ..... 7

（一）项目收入预测 ..... 8

（二）项目成本估算 ..... 11

（三）资金测算平衡情况 ..... 12

七、结论意见 ..... 12

# 湖北维佳律师事务所关于

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）

# 法律意见书

维佳书字（2026）第054号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89号文》）、《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目(一)（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1.债券名称：大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）专项债券。

2.发行人：湖北省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：3年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券7600万元，拟于2026年申请发行7600万元。

6.债券利率：按2026年3月27日中国债券信息网公布的相同期限的中国地方政府债券5日平均收益率1.63%，再上浮25BP，即为1.88%。

7.还本付息方式：按年付息、到期一次性还本。

8.税务提示：

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

## 二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

## 三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）。具体情况如下：

### （一）项目概述

1.项目建设地点

本项目共计2个地块，分别为：地块1坐落于纬四路南侧、经六路西侧，权利人是湖北荆楚投资发展有限公司；地块2坐落于纬四路南侧、高铁大道西侧。权利人是湖北鄂东城乡融合产业投资集团有限公司。

2.项目建设内容

2026年大冶市拟申请土地储备专项债券用于新增土地收储，项目建设内容主要是进行2宗地块的收购工作。具体地块信息如下：

地块一：位于纬四路南侧、经六路西侧，地处大冶市尹家湖片区重点发展地带，收储面积1.8109公顷。

地块二：位于纬四路南侧、高铁大道西侧，地处大冶市熊家洲片区重点发展区域，收储面积1.8482公顷。

3.项目建设工期

本项目建设期为3年，2026年5月-2029年5月。

4.项目投资估算

本项目总投资为10125万元，项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

总投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 收储费用 | 9112 | 1512 | 0 | 7600 | 0 | 0 |
| 1 | 纬四路南侧、经六路西侧地块 | 4501 | | 0 | 4501 | 0 | 0 |
| 2 | 纬四路南侧、高铁大道西侧地块 | 4611 | 1512 | | 3099 | | |
| 二 | 前期费用 | 121.16 | 121.16 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 前期咨询费用 | 30.04 | 30.04 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 土地征收工作经费 | 91.12 | 91.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三 | 预备费 | 455.60 | 455.60 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 四 | 静态总投资 | 9688.76 | 2088.76 | 0 | 7600 | 0 | 0 |
| 五 | 建设期财务费用 | 436.24 | 436.24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | 建设期债券利息 | 428.64 | 428.64 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 7.6 | 7.6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 六 | 项目投资合计 | 10125 | 2525 | | 7600 | 0 | 0 |

5.项目用地抵质押情况

经本所律师核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况，亦不存在设立用益物权的情况。

6.项目建设现状

地块基本情况表（新增）

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 纬四路南侧、经六路西侧 | 商业、住宅 | 1.8109 | 1.8109 | 4202812025R000201 | 地上无建筑物 |
| 2 | 纬四路南侧、高铁大道西侧 | 商业、住宅 | 1.8482 | 1.8482 | 4202812025R000216 | 地上有建筑物 |
| 合计 | | | 3.6591 | 3.6591 | —— | —— |

两宗地均已签订收购补偿协议。

**（二）资金筹措方案**

1.项目资本金

本项目总投资 10125 万元，其中项目资本金为 2525 万元，主要用于地块收回价款兑付、前期费用和预备费，目前已使用资本金 121.16 万元。财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排本项目的自筹资金。

2.专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集 7600 万元，拟于 2026 年申请发行 7600 万元，债券期限为 3 年。

3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

**（三）项目业主**

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 大冶市土地收购储备中心 |
| 地址 | 大冶市新冶大道 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入《全国土地储备机构名录》TC420281 |
| 项目主管部门 | 大冶市自然资源和规划局 |
| 项目单位业务范围 | 负责制定国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责收储土地的平整等前期开发工作；负责土地储备库未供土地的临时经营、使用和管理；负责收储土地出让前期准备工作。不从事政府融资、土建、基础设施建设、土地二级开发等业务。 |

据此，本所律师认为：大冶市土地收购储备中心具备实施大冶市 2026 年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）的主体资格。

### （四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件和材料，经核查，本项目现有手续符合法律法规的要求，审批相关情况如下表：

**审批文件情况表**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 1 月 10 日 | 大冶市人民政府 | 《大冶市人民政府 2026 年度土地储备计划批复》 | 冶政规〔2026〕2 号 |
| 2 | 2025 年 5 月 8 日 | 大冶市人民政府 | 《大冶市人民政府关于大冶市 2025 年度土地储备计划批复》 | 冶自然资规文〔2025〕50 号 |
| 3 | 2025 月 5 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》 | / |
| 4 | 2025 年 8 月 25 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明 | / |
| 5 | 2025 年 4 月 8 日 | 大冶市人民政府 | 大冶市人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复 | / |

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

## 四、财务评估咨询报告及法律意见书

### （一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077736438 8 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

### （二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000732739724F的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、大冶市土地收购储备中心亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

## 五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

### （一）影响项目开展进度的风险

专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

### （二）影响项目收益的风险

由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

### （三）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环

境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （四）现金流风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

### （五）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

风险控制措施：按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## 六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

**（一）项目收入预测**

1.国有土地使用权出让收入

（1）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

①地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2026 年 3 月~2023 年 3 月成交信息）进行统计如下：

**项目周边地块的出让价格**

| 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 用途 | 土地面积（平方米） | 成交价（万元） | 成交时间 | 来源网站 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 湖北三鑫金铜股份有限公司商务用地 | 奥体大道以北、经四路以东、奥创路以西地块 | 商服 | 20205.77 | 5759 | 2023.12.21 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteac9b713-202c-47bd-af5f-85388822340b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
|  | 黄石市创瀚投资有限公司商住用地 | 经四路以北、纵三路以西、规划支路以南、规划十路以东地块 | 商住 | 29537.99 | 9425 | 2024.12.11 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2ed0aa7d-1166-444b-baca-5bf22db90160&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 3 | 黄石市创誉投资有限公司商务用地 | 经四路以南、纵三路以西、规划支路以北、规划十路以东 A-01 地块 | 商服 | 12167.63 | 3938 | 2024.12.11 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd789cc7c-0c88-4152-a7f4-4908462c2ccd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 4 | 黄石大桥房地产开发有限公司居住 | 园博大道以西经四路以东规划三路以北地块 | 住宅 | 41391.46 | 11389 | 2025.9.22 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0176 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 用地 | | | | | | 09d0-811f-42f4-a627-fb1f0efe8524&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 5 | 黄石大桥房地产开发有限公司居住用地 | 经四路以东体育南路以南地块 | 住宅 | 26393.18 | 7470 | 2025.9.26 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte91b8b5d-7960-4512-81b1-d69e85522b3d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |
| 6 | 湖北黄坪山生态开发有限公司商住项目 | 高铁大道西侧、罗家井路南侧、茁壮路东侧 | 商住 | 37966.03 | 10460 | 2026.2.12 | https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1de09eec-e488-44e4-a806-2fbdf3389874&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0 |

根据上表，项目周边地块商住出让价格在2751.53-3236.45元/平方米之间，均价约2935.72元/㎡。

②项目土地出让价格评估及预测

2023年大冶市公示地价体系建设成果由大冶市人民政府2024年9月5日公布，颁布之日起实施。

基准地价内涵

地价覆盖范围：为根据《大冶市国土空间总体规划（2021-2035）年》和“三区三线”划定成果以及土地开发利用现状确定的土地定级范围。

土地权利类型：国有出让土地使用权。

使用年期：居住用地70年；工矿用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育等公共管理与公共服务用地50年；商业服务业用地40年。

评估基准日：2023年6月30日。

商业服务业用地、居住用地和公共管理与公共服务用地一类土地开发程度设定为六通一平（“通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯”和“场地平整”）；工矿用地和公共管理与公共服务用地二类土地开发程度设定为五通一平（“通路、通电、通上水、通下水、通讯”和“场地平整”）。

设定容积率：根据大冶市中心城区范围内各用途用地的现状平均容积率和相关文件规定设定标准容积率。设定商业服务业用地容积率为2.2，居住用地容积率为2.0，工矿用地容积率为1.0，公共管理与公共服务用地一类容积率为1.5，公共管理与公共服务用地二类容积率为1.2。

土地价格类型：出让土地使用权价格。

大冶市城区基准地价结果表

单位：元/平方米

| 土地级别 | I | II | III | IV | V |
|---|---|---|---|---|---|
| 商业服务业用地 | 2415 | 1794 | 1273 | 915 | 705 |
| 居住用地 | 1518 | 1336 | 990 | 775 | 640 |
| 工矿用地 | 372 | 295 | 201 | 187 | / |
| 公共管理与公共服务用地一类 | 969 | 839 | 627 | 470 | 388 |
| 公共管理与公共服务用地二类 | 467 | 372 | 251 | 208 | 198 |

本次评估待估地块可采用基准地价修正法的剩余法。
最终得出土地当前时点供应价格如下表：

**当前时点新增土地供应价格**

单位：元/平方米、万元

| 名称 | 拟出让面积 | 拟供应用途 | 规划容积率 | 土地出让单价 | 土地总价 |
|---|---|---|---|---|---|
| 纬四路南侧、经六路西侧地块 | 18109.11 | 商服及住宅用地 | 2.2 | 3,141 | 5688 |
| 纬四路南侧、商铁大道西侧地块 | 18482.13 | 商服及住宅用地 | 2.2 | 3,141 | 5805 |
| 合计 | 36591.24 | - | - | - | 11493 |

（2）预期地价情况（计划出让时点）

①增长率假设及依据：以当前时点新增土地供应价格 3141 元/平方米为基准，考虑市场从深度调整中逐步企稳，假设 2026—2029 年地价年均恢复性增长率为 1.3%。推算 2029 年供应地价为 3141×(1+1.3%)^4≈3304.05 元/平方米。该增长率假设依据充分：一是政策支撑，2025 年中央明确“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，自然资源部、财政部联合发布自然资发〔2025〕45 号文，新增专项债限额提升至 4.4 万亿元，其中 5000 亿元专项用于土地收储，政策托底效应显著；二是经济支撑，2025 年大冶市全域地区生产总值增长 7.5%，有望突破千亿大关，全国百强排名进位至第 53 位，经济持续增长为土地价值平稳提升提供坚实基础；三是市场支撑，当前地价已反映区域价值，2025 年 12 月与本项目地块同区域的高铁大道西侧一宗住宅用地以地面价约 2703 元/㎡成交，市场呈现企稳信号，1.3%的年均增幅符合从当前价位稳健恢复的合理弹性空间。

②CPI 分析增长率假设合理性：根据湖北省统计局数据，湖北省近三年居民消费价格指数（CPI）分别为：2023 年上涨 0.2%，2024 年上涨 0.4%，2025 年上涨 0.1%，三年累计通胀率约 0.7%，年均约 0.23%。土地作为稀缺性资产，其价格变动除反映一般物价水平外，还受区位价值、政策导向和市场预期影响。本项目假定的 1.3%年均增长率适度高于同期 CPI 涨幅，主要考虑到当前地价已较 2023—2025

年市场低位有所回升，随着稳楼市政策持续落地和经济稳步复苏，地价具备合理的恢复弹性。从资产保值角度，该增长率假设既能覆盖通胀影响，又符合土地市场企稳初期的稳健增长特征，与 CPI 走势不存在矛盾，假设具备合理性。

推算该地块 2029 年供应地价 3304.05 元/平方米，测算未来地价如下表所示：

计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

| 项目类型 | 2029 年 | 合计（万元） |
|---|---|---|
| 年度出让面积（平方米） | 36591.24 | 36591.24 |
| 出让地块单价（元/平方米） | 3304.05 | 3304.05 |
| 年度出让收入合计（万元） | 12089.93 | 12089.93 |

## （二）项目成本估算

1. 土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

2. 农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

3. 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提。

4. 国有土地收益金

根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| | 扣除标准 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 913.09 | 913.09 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.农业土地开发资金 | 15% | 6.35 | 6.35 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 土地出让收入×2.5%取高值计取。 | 906.74 | 906.74 |
| 二、其他政策性成本 | / | 544.05 | 544.05 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 241.80 | 241.80 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 302.25 | 302.25 |
| 合计 | / | 1457.14 | 1457.14 |

根据上述测算，本项目土地出让总收入为12089.93万元，扣除农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费及国有土地收益金等各项政策性提留共计1457.14万元后，项目土地出让净收益为10632.79万元。该净收益全额纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则，将专项用于偿还专项债券本息及项目建设相关支出，确保项目融资平衡。

**（三）资金测算平衡情况**

本项目总投资10125万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入12089.93万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为10632.79万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.32。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

**七、结论意见**

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3. 本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4. 经核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况，不存在设立用益物权的情况。

5. 本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、资金管控风险、现金流风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师_____（签字）

二〇二六年五月二十六日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。


律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2024　年 05 月 20 日

No. 70129857

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构　湖北鄂佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号鄂司律证字第3009号

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 06 月 04 日



持证人　余泰福

性　别　男

身份证号420281196701100018

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省宜昌市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

律师执业证



执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号 A20124202811240

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 0 24 日

律师执业证专用章

持证人 曹巍

别 男

身份证号 420281198708050032

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年5月 |

有效时间2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北维佳律师事务所 42028110001081

律师执业证

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券

# 法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年五月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

# 关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书

**致：武汉市东西湖区土地储备交易中心**

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

# 目 录


**释 义** ..... 1
**引 言** ..... 2
**声明事项** ..... 2
**一、本期专项债券发行概况** ..... 4
（一）发行人 ..... 4
（二）本期专项债券概况 ..... 4
**二、项目概况** ..... 4
（一）项目概况 ..... 4
（二）项目实施方情况 ..... 5
（三）项目批复情况 ..... 5
**三、项目资金来源及用途** ..... 6
**四、项目预期收益和融资平衡方案** ..... 6
**五、本期专项债券的中介机构和文件** ..... 7
（一）会计师事务所及《财评报告》 ..... 7
（二）律师事务所及《法律意见书》 ..... 8
**六、主要风险因素及控制措施** ..... 8
**七、投资者保护措施** ..... 15
**八、结论意见** ..... 16

# 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本期专项债券 | 指 | 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券 |
| 本所 | 指 | 湖北共合律师事务所 |
| 《实施方案》 | 指 | 武汉市东西湖区土地储备交易中心提供的《柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目实施方案》 |
| 《财评报告》 | 指 | 湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 本所出具的《关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 引　言

## 声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

# 正　文

## 一、本期专项债券发行概况

### （一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

### （二）本期专项债券概况

1.债券名称：柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026 年计划发行 53,000.00 万元。债券期限：3 年。付息方式：每年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为 1.68%。

2025 年已经发行 10,000.00 万元。债券期限：3 年。付息方式：每年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为 1.68%。

## 二、项目概况

### （一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

**1.项目名称**

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目。

2.项目建设地点与内容

本次建设内容是对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。主要包括土地征收和土地开发建设两部分内容。其中土地征收是指对地块进行征收、对地上建筑进行拆迁等工作，土地开发建设是指通路、通电、给水、排水、通讯、通热、通气及相关渣土运移等“七通一平”工作。

3.项目建设期

本项目实施周期自2025年11月至2029年10月。

4.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

（二）项目实施方情况

**实施单位名称：**武汉市东西湖区土地储备交易中心

**地址：**东西湖区径河街金北一路台商大厦

**统一社会信用代码：**124201127414035523

**单位性质：**事业单位

（三）项目批复情况

1.武汉市人民政府在2025年4月7日核发的《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕54号）；

2. 武汉市东西湖区城乡统筹发展服务中心2025年4月23日核发的《关于依法收回文件或收购协议情况说明》；

3. 武汉市发展和改革委员会在2025年1月27日核发的《市发展改革委关于武汉信息网络学院(武汉网络安全大学，暂定名)建设项目(一期)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（武发改审批服务[2025]3号）；

4. 武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2025年8月27日核发的《关于 2025 年第一批申报地方政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收土地储备专项债项目规划情况的说明》；

5. 武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2025年8月27日核发的《关于 2025 年第一批申报地方政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收土地储备专项债项目土地权属有关情况的说明》；

6. 武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2026年4月3日出具的《关于土地储备专项债柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目土地权属有关情况的说明》；

7.《柏泉杜公湖南片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿安置协议》和《退地补偿协议书》。

## 三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，征地成本合计78,110.42万元，财务费用3,118.50万元，债券发行费63.00万元。

## 四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源主要为土地有偿划拨收入。项目预期收入合计81,291.92万元，预计用于资金平衡相关收益为81,291.92万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

## 五、本期专项债券的中介机构和文件

### （一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420102MA4F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本108万人民币，注册地址武汉市汉阳区百灵路2号（铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依

法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自 2021 年 6 月 29 日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

**（二）律师事务所及《法律意见书》**

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于 1995 年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

## 六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1. 影响项目收储进度的主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地划拨手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地供应收益的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3. 小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1. 影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场变化等因素可能被收储利益相关人的预期，从而增加谈判难度，影响收储进度，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目的收储进度。如土壤污染修复要求、规划调整等，可能增加收储成本，影响项目收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2. 对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律

顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3. 小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

## 七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时

按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

## 八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

2. 项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

3. 债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

4. 本次专项债券对应的储备地块，在土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

5. 项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

6. 项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合

法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

7.为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

8.项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 5 月 26 日



# 律师事务所执业许可证




统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。




发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制



执业机构　湖北共合律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022 年 02 月 22 日



持证人　郭锐

性　别　男

身份证号　42010619861218361X

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 2024年6月至2025年5月 |
| 备案日期 | |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |



高文律师
GLOBE-LAW LAWYERS

高屋建瓴 经纬天地曰文

打造一站式、综合性、高品质的国际化法律服务机构

北京高文（武汉）律师事务所

# 关于2026年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目的

# 法律意见书



二〇二六年五月

# 目 录

**释 义** ..... **1**

**前 言** ..... **4**

**正 文** ..... **6**

**一、 本次发行** ..... **6**

（一） 发行人的主体资格 ..... 6

（二） 本次发行的基本情况 ..... 6

（三） 本次发行的额度限制 ..... 7

（四） 本次发行的信息披露 ..... 7

**二、 本次发行对应的项目及项目相关主体** ..... **7**

（一） 项目基本情况 ..... 7

（二） 项目抵质押情况 ..... 8

（三） 项目批复及建设情况 ..... 8

（四） 项目融资与收益平衡 ..... 8

（五） 项目相关主体的主体资格 ..... 9

**三、 本次发行的有关文件及中介机构** ..... **10**

（一） 咨询机构及财务评估咨询报告 ..... 10

（二） 律师事务所及法律意见书 ..... 11

**四、 项目风险及控制措施** ..... **11**

**五、 结论性意见** ..... **13**

# 释 义

除非文义另有所指，下列词语在本法律意见书中具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 元 | 指 | 人民币元 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 省财政厅 | 指 | 湖北省财政厅 |
| 市财政局 | 指 | 武汉市财政局 |
| 省政府、发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 市政府 | 指 | 武汉市人民政府 |
| 本项目 | 指 | 东风本田汽车有限公司二厂项目 |
| 本次债券 | 指 | 2026 年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目 |
| 本次发行 | 指 | 2026 年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目的发行 |
| 项目业主、项目实施主体 | 指 | 武汉市土地整理储备中心 |
| 本区 | 指 | 武汉经济技术开发区（汉南区） |
| 实施方案 | 指 | 《2026 年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目实施方案》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | | |
|---|---|---|
| 本所、高文 | 指 | 北京高文（武汉）律师事务所 |
| 法律意见书、本法律意见书 | 指 | 《北京高文（武汉）律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目的法律意见书》 |
| 正大会计师事务所 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司 |
| 财务评估咨询报告 | 指 | 《2026年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 预算法 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2015〕51号文 | 指 | 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72号文 | 指 | 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 厅字〔2019〕33号文 | 指 | 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | | |
|---|---|---|
| 财库〔2020〕36 号文 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2020〕43 号文 | 指 | 《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》 |
| 财办预〔2021〕209 号 | 指 | 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 鄂政办函〔2023〕20 号文 | 指 | 《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》 |
| 国办发〔2024〕52 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 地方政府专项债券禁止类项目清单 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 投向领域规定 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |



高屋建瓴 经纬天地 文

# 前 言

**致：武汉经济技术开发区（汉南区）财政局**

根据预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本所作为本次发行的法律顾问，指派律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

高文是在中国注册并具有中国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本法律意见书出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本法律意见书项下之法律意见。

为出具本法律意见书，本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

高文出具本法律意见书，依赖于发行人、项目业主等主体已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，高文假设该文件资料满足以下条件：复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；文件以及有关的陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次发行的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

高文仅就与本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关实施方案、会计审计、信用评级、投资决策等专业事项发表意见。高文在本法律意见书中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明高文对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人本次债券发行之目的而使用，不得用于其他任何目



高屋建瓴 经纬天地 文

的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法律责任。

本法律意见书在经办律师签字并加盖高文印章后生效。本法律意见书正本一式六份，无副本，各正本具有同等法律效力。



高屋建瓴 经纬天地曰文

# 正 文

## 一、 本次发行

### （一） 发行人的主体资格

本次债券发行人为湖北省人民政府。

本所律师认为，本次债券发行人符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定，具备本次发行的主体资格。

### （二） 本次发行的基本情况

根据实施方案与财务评估咨询报告，本次发行的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 2026 年湖北省政府专项债券<br>东风本田汽车有限公司二厂项目 |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 发行品种 | 项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 |
| 发行规模 | 20,700.00 万元 |
| 债券期限 | 3 年期 |
| 债券利率 | 暂按 1.59%测算 |
| 兑付安排 | 按年付息、到期一次性还本 |
| 募集资金用途 | 收储费用、前期费用、财务费用、发行费用等 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | |
|---|---|
| **偿债资金来源** | 土地出让收入 |

本所律师认为，本次发行债券期限符合财库〔2020〕36 号文、财库〔2020〕43 号文相关规定，符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；本次发行债券规模未突破省政府下达的专项债务限额；本项目收入来源不违反相关法律、法规、规章及规范性文件规定，募集资金用途属于投向领域规定涵盖领域。

### （三） 本次发行的额度限制

根据实施方案，本项目总投资 220,866.77 万元，其中项目资本金 14,066.77 万元，其余 206,800.00 万元通过发行专项债券筹集，其中 2025 年度已发行专项债券 186,100.00 万元，2026 年度拟计划发行 20,700.00 万元。

本所律师认为，本次发行金额符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定。

### （四） 本次发行的信息披露

本次发行简化债券信息披露流程，由省财政厅在单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息。

本所律师认为，本次发行信息披露符合财库〔2018〕72 号文相关规定，符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求。

## 二、 本次发行对应的项目及项目相关主体

### （一）项目基本情况

根据实施方案，项目土地储备实施范围内包含 1 宗新增土地储备项目，位于武汉市江城大道以东，三环线以南，总用地面积 1,048,180.13 平方米。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。



高屋建瓴 经纬天地 文

### （二） 项目抵质押情况

根据实施方案，项目总投资资金主要用于项目建设。截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

本所律师认为，本项目具有公益属性，债券资金用于项目建设投资，用途符合投向领域规定；募投项目不属于经常性支出的项目，不属于地方政府专项债券禁止类项目清单所列项目范围；项目对应资产、收益权未设置抵押、质押，债券资金。

### （三） 项目批复及建设情况

根据《实施方案》并经本所核查，本项目已取得下列批复文件：

| 序号 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名称 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 5 月 11 日 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于将东风本田汽车有限公司二厂等 2 个项目纳入武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办〔2025〕65 号 |

根据实施方案，本项目实施周期 2025 年 11 月-2029 年 10 月，共计 4 年。项目建设期 2025 年 11 月-2026 年 10 月，2026 年 11 月-2029 年 10 月完成土地出让。

本所律师认为，本项目已部分取得所需审批手续，已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，本项目具备实施条件。本项目债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容。



高屋建瓴 经纬天地 文

### （四）项目融资与收益平衡

根据实施方案，本项目总投资 220,866.77 万元，其中项目资本金 14,066.77 万元，占比约 6.37%。同时需注意到，如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，必要时省政府将按照财预〔2017〕89 号文的规定，在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

根据财务评估咨询报告，“项目总投资 220,866.77 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 640,450.95 万元，扣除财政计提 155,214.36 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 485,236.59 万元，累计支付债券本息 217,166.83 万元。”、“根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 2.23〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.28〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。”，本项目符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”要求。

本所律师认为，本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；根据财务评估咨询报告，本项目能够做到项目融资与收益平衡，符合财预〔2017〕89 号文相关规定。

### （五）项目相关主体的主体资格

根据实施方案并经本所核查，项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，其不属于厅字〔2019〕33 号规定的禁止作为项目单位的公司。

项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 名称 | 武汉市土地整理储备中心 |



高屋建瓴 经纬天地 文

| | |
|---|---|
| 地址 | 武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 已纳入土地储备机构名录，名录代码为 TC420100 |
| 主管部门 | 武汉市自然资源和城乡建设局 |
| 经营范围 | 承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。 |

本所律师认为，项目业主依法设立且有效存续，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，不存在禁止作为项目实施主体的情形，具备实施项目的主体资格。

## 三、 本次发行的有关文件及中介机构

### （一）咨询机构及财务评估咨询报告

正大会计师事务所就本次发行出具了财务评估咨询报告。正大会计师事务所认为，“根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对东风本田汽车有限公司二厂项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。我们认为，本次评价的东风本田汽车有限公司二厂项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.23 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。”



高屋建瓴 经纬天地 文

经本所核查，正大会计师事务所现持有统一社会信用代码为 91420111177607457J 的《营业执照》，经营范围为：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，正大会计师事务所是依法设立且有效存续的企业法人，且经营范围包括提供相关咨询服务，具备为本次发行提供相关服务的主体资质。

### （二） 律师事务所及法律意见书

高文就本次发行出具法律意见书。高文认为，“本次发行不存在实质性法律障碍”。

高文现持有统一社会信用代码为 31420000MD0317013J 的《律师事务所分所执业许可证》且当年度考核合格；相关经办律师均持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过当年度年检，高文及经办律师均具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

## 四、 项目风险及控制措施

根据实施方案，本项目影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施如下：

**1.收益不足风险**

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。



高屋建瓴 经纬天地 文

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

**2.市场波动与资产贬值风险**

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

**3.政策引发的风险**

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

**4.人口、经济、社会因素引发的风险**

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

本所律师认为，本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。



高屋建瓴 经纬天地 文

## 五、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1．发行人具备本次发行的主体资格；

2．项目业主具备实施项目的主体资格；

3．本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4．本次发行债券期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，发行规模未突破省政府下达的专项债务限额；

5．本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209 号规定的投向领域、国办发〔2024〕52 号文附件投向领域规定，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6．本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，具备实施条件；

7．本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押；本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；本项目能够做到项目融资与收益平衡；

8．为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9．本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次发行不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）



高屋建瓴 经纬天地 文

（本页无正文，系《北京高文（武汉）律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券东风本田汽车有限公司二厂项目的法律意见书》签字页）

北京高文（武汉）律师事务所（盖章）

负责人：_____

谢雄峰

经办律师：_____

陶燊一

经办律师：_____

胡志昂

二〇二六年五月二十五日

关于雨淋山庄地块
政府专项债券
之
# 法律意见书




泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

关于雨淋山庄地块

政府专项债券

之

# 法律意见书

（2026）泰律意字（政府专项债）第　号

2026 年 5 月

泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

中国武汉硚口区京汉大道 688 号恒隆广场办公楼 51 层，邮编：430030
51st Floor, Heartland Office Building, No. 688 Jinghan Avenue,
Qiaokou District, Wuhan 430030, China
电话/Tel: 86-27-8870 6388 传真/Fax: 86-27-8870 6388
网址/Website: www.tahota.com

成都·Chengdu |北京·Beijing |深圳·Shenzhen |香港·Hong Kong |重庆·Chongqing |
拉萨·Lhasa |上海·Shanghai |昆明·Kunming |济南·Jinan |贵阳·Guiyang|南京·Nanjing |
天津·Tianjin |西安·Xian |武汉·Wuhan |太原·Taiyuan |西宁·Xining |海口·Haikou |
华盛顿·Washington |首尔·Seoul |尼泊尔·Nepal |悉尼·Sydey | 曼谷·Bangkok

# 目　录

一、本期专项债券发行 ..... 3
（一）发行人 ..... 3
（二）本期债券发行概况 ..... 3
二、本期专项债券发行对应的投资项目 ..... 4
（一）项目概况 ..... 4
（二）项目审批 ..... 5
（三）项目实施主体 ..... 6
三、项目预期收益和融资平衡 ..... 7
四、发行文件与中介服务机构 ..... 7
（一）发行文件 ..... 7
（二）中介服务机构 ..... 8
五、法律风险及控制措施 ..... 9
六、主管部门责任及资产管理措施 ..... 13
七、结论性意见 ..... 14

# 释 义

| 下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）： | | |
|---|---|---|
| 本所 | 指 | 泰和泰（武汉）律师事务所 |
| 本项目 | 指 | 雨淋山庄地块 |
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 本期专项债券 | 指 | 雨淋山庄地块政府专项债券 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2014〕45号文 | 指 | 《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》 |
| 国办发〔2024〕52号文 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》 |
| 财预〔2017〕62号文 | 指 | 《关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72号文 | 指 | 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2020〕43号文 | 指 | 《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》 |
| 财预〔2021〕115号文 | 指 | 《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 财预〔2022〕120号文 | 指 | 《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》 |
| 自然资发〔2024〕242号文 | 指 | 《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》 |
| 自然资发〔2025〕45号文 | 指 | 《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》 |
| 鄂自然资办函〔2024〕172号文 | 指 | 《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》 |
| 鄂政办函〔2023〕20号文 | 指 | 《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》 |
| 武财债〔2020〕453号文 | 指 | 《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》 |
| 《实施方案》 | 指 | 《雨淋山庄地块实施方案》 |
| 《财评报告》 | 指 | 《雨淋山庄地块收入与融资资金平衡财务评价报告》 |
| 本法律意见书 | 指 | 《泰和泰（武汉）律师事务所关于雨淋山庄地块政府专项债券之法律意见书》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 关于雨淋山庄地块
# 政府专项债券
# 之
# 法律意见书

泰和泰（武汉）律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任雨淋山庄地块政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派泰为径律师、田正非律师（以下简称"本所律师"）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文 、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、自然资发〔2024〕242号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文、鄂政办函〔2023〕20号文、武财债〔2020〕453号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

# 正　文

## 一、本期专项债券发行

### （一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

### （二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

| 项目 | 内　容 |
| --- | --- |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 发行金额 | 3,500 万元 |
| 发行期限 | 3 年 |
| 募集资金用途 | 专项用于雨淋山庄地块 |
| 还款来源 | 计划将项目完成后的土地出让收入作为本项目还款来源 |
| 还款计划 | 债券发行利率参考 2025 年湖北省政府再融资专项债券（五十 |

| | |
|---|---|
| | 五期）利率，适度上浮暂定按1.80%进行测算，计划到期一次性还本付息 |
| **发行依据** | 《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2017〕62号文等法律法规和规范性文件 |

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文、武财债〔2020〕453号文等国家及地方相关法律法规和政策性文件的规定。

## 二、本期专项债券发行对应的投资项目

### （一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于雨淋山庄地块，项目具体情况如下：

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 雨淋山庄地块 |
| **项目位置** | 项目包含1宗地块，主要分布于汉阳区琴台大道与罗七路交汇处西南角 |
| **建设内容及建设规模** | 本次土地储备实施范围为雨淋山庄地块待征拆的新增土地储备。建设内容含土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等，用地面积约53亩 |
| **项目期限** | 项目实施周期2022-2029年，其中征收实施期2022-2026年，土地出让及偿债期2026-2029年 |

| | |
|---|---|
| 项目总投资 | 44,193.30 万元 |
| 拟使用债券额度 | 本项目总投资 44,193.30 万元，项目资本金 9,393.30 万元，其余 34,800.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集，于 2025 年发行 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期），发行金额 31,300 万元，发行利率 1.50%，发行期限 1 年，还本付息方式为到期一次还本，1 年一次付息。本次计划发行期限 3 年，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按 1.80%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。 |
| 项目现状 | 本次 1 宗新增收储地块，已于 2021 年 12 月 17 日下达征收令，并于 2022 年启动了征收工作。 |
| 项目抵质押情况 | 不存在抵质押的情况 |

**（二）项目审批**

本项目已取得审批情况如下:

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021.6.29 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于印发 2021 年度全市中心城区城市更新及房屋征收计划的通知 | 武政办（2021）67 号 |
| 2 | 2021.12.17 | 武汉市汉阳区人民政府 | 武汉市汉阳区人民政府房屋征收决定 | 阳政征决字（2021）第 12 号 |
| 3 | 2021.12.17 | 武汉市汉阳区人民政府 | 汉阳区雨淋山庄地块防灾减灾工程房屋征收补偿方案（修订稿） | / |
| 4 | 2025.4.7 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土 | 武政办（2025）54 号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 地储备计划（第一批）的批复 | |
| 5 | 2025.6.28 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市2025-2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复 | 武政办〔2025〕70号 |

**（三）项目实施主体**

根据《实施方案》等文件，雨淋山庄地块的实施主体为武汉市汉阳区土地储备事务中心。根据武汉市汉阳区土地储备事务中心提供的资料，并经本所律师核查，武汉市汉阳区土地储备事务中心情况如下：

| | |
|---|---|
| **名称** | 武汉市汉阳区土地储备事务中心 |
| **统一社会信用代码** | 12420105685417553C |
| **注册地址** | 武汉市汉阳区马沧湖路258号 |
| **负责人** | 郭晓菲 |
| **单位性质** | 事业单位 |
| **职责范围** | 负责区内土地储备项目论证、计划报批、资金筹措、土地整理和土地供应工作 |

依据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）规定，项目实施主体武汉市汉阳区土地储备事务中心属于县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。

据此，本所律师认为，本项目范围内新增1宗土地已纳入汉阳区2025年土地储备计划；项目实施主体武汉市汉阳区土地储备事务中心为依法设立、合法

存续的事业单位法人，武汉市汉阳区土地储备事务中心具备实施雨淋山庄的主体资格。

## 三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本次新增1宗收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

本项目总投资为44,193.30万元，债券本金为34,800.00万元，利息合计为658.50万元，本金利息总额合计为35,458.50万元，土地出让收入预计为57,984.46万元，国家规定计提费用6,121.92万元，土地出让净收益51,862.54万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.46。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89号文、财预〔2017〕62号文等相关规定。

## 四、发行文件与中介服务机构

### （一）发行文件

1.《财评报告》

湖北鑫明会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“本次评价的雨淋山庄地块通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.46倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。综上所述，基于财政部对地方政府发行

专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源"的结论。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

**（二）中介服务机构**

1. 会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北鑫明会计师事务有限公司，持有武汉市汉阳区行政审批局于 2022 年 8 月 22 日核发的、统一社会信用代码为 91420106177594879P 的《营业执照》，住所为武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路 1 号紫荆嘉苑（F 地块及扩大用地）3 栋 1、3 层（2）商-146，法定代表人为项军，持有证书序号为 0017686（批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155 号）的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体武汉市汉阳区土地储备事务中心无关联关系。为本次项债券发行出具两位注册会计师具备从业资质，历年年检合格。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的泰和泰（武汉）律师事务所是泰和泰律师事务所合法设立的分所，本所持有湖北省司法厅于 2020 年 5 月 13 日核发的、统一社会信用代码为 31420000MD0234453L 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人亦不存在关联关系。为本次项债券发行出具两位律师具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

## 五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1. 影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险；

2. 影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等 5 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土

弃石），与地方协调，选择合适地点填埋成堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全地清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把监测结果做成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 6-1 供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 1.供地时间 | 1 | 项目工程进度 | 参考影响项目工程进度的风险及控制措施 |
| 2.供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 六、主管部门责任及资产管理措施

（一）主管部门责任

武汉市汉阳区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市汉阳区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

（二）资产管理措施

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：

（1）专项资金实行“专人管理、专账核算、专项使用”。

（2）专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

（3）资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。

（4）严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。

（5）专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。

（6）加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接收支审计。

（7）对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；

2. 项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，符合财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文规定，武汉市汉阳区土地储备事务中心具备实施而琳山庄地块的主体资格；

3. 本期专项债券发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2016〕155号文等法律、行政法规、政策文件规定；

4. 本期专项债券发行用于而琳山庄地块，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文、财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文的规定的用途，未用于财预〔2021〕115号文、鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

5. 本项目范围内1宗新增收储地块均已下达征收令，启动了征收工作，并已纳入汉阳区2025年土地储备计划，满足土地储备专项债券发行的前置条件；

6.本项目不存在抵押、质押；

7.本项目的主要收入为土地出让收入，本项目土地出让收入作为本期专项债券发行的偿债来源符合财预〔2017〕62号文等法律、行政法规、政策文件的规定；

8. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.46倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资平衡；

9. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

10.《实施方案》关于债券存续期间可能影响项目施工进度风险、影响项目收益风险分析基本合理，风险控制措施基本可行，《实施方案》制定了投资者保护措施。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、自然资发〔2024〕242号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文、武财债〔2020〕453号文等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）



扫描全能王

（本页无正文，为《泰和泰（武汉）律师事务所关于雨淋山庄地块政府专项债券之法律意见书》之签署页）

泰和泰（武汉）律师事务所

（盖章）

经办律师：秦为径

秦为径

经办律师：田正非

田正非

2026 年 5 月



# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0234453L

泰和泰（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2020 年 05 月 13 日

No 30026118

中华人民共和国司法部监制

仅限投标使用

执业机构 泰和泰（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201810045577

法律职业资格或律师资格证号 A20154201110301

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 22 日



持证人 秦为径

性别 男

身份证号 421122199208100013

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

执业机构 泰和泰（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202510942038

法律职业资格或律师资格证号 A20224209023535

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 07 月 07 日



持证人 田正非

性别 男

身份证号 420902200012130854

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 湖北交平律师事务所

# 关于2026年湖北省政府专项债券丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目

# 法律意见书

湖北交平律师事务所

二〇二六年六月

湖北省武汉市武昌区V+合伙人大厦群楼4楼　邮编：430061
4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion
Wuchang District, Wuhan, Hubei Province
Postal Code: 430061

扫描全能王 创建

# 目　录

目　录 ..... 1
释　义 ..... 2
第一部分　律师声明 ..... 4
第二部分　正文 ..... 6
一、本次专项债券发行的基本情况 ..... 6
二、本次专项债券发行对应的投资项目 ..... 7
三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 ..... 11
四、与本次专项债券有关的重大法律事项 ..... 12
五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制 ..... 12
六、结论意见 ..... 15
第三部分　签署页 ..... 17



扫描全能王 创建

# 释 义

除非另有说明，以下简称在本文中作如下释义：

| | | |
|---|---|---|
| 项目业主 | 指 | 武汉市江岸区土地整理储备中心 |
| 鑫明会所 | 指 | 湖北鑫明会计师事务有限公司 |
| 本次专项债券 | 指 | 本项目总投资为207,311.99万元，2025年已发行53,100.00万元专项债券，2026年拟申请66,900.00万元。发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按1.7%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息 |
| 《实施方案》 | 指 | 《2026年湖北省政府专项债券丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 《丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目收入与融资资金平衡财务评价报告》 |
| 自然资规〔2025〕2号 | 指 | 《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发<土地储备管理办法>的通知》 |
| 国办发〔2024〕52号 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 国发〔2014〕43号 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财预〔2015〕225号 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155号 | 指 | 《地方政府专项债务预算管理办法》 |
| 财预〔2017〕50号 | 指 | 《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》 |
| 财预〔2017〕89号 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财预〔2021〕61号 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》 |
| 财库〔2020〕43号 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》 |
| 自然资发〔2025〕45号 | 指 | 《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》 |
| 财办预〔2021〕209号 | 指 | 《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 鄂财债发〔2019〕18号 | 指 | 《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》 |
| 鄂政办函〔2023〕20号 | 指 | 湖北省政府负面清单（第一批） |
| 鄂自然资办函〔2024〕172号 | 指 | 《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》 |
| 本所/交平律所 | 指 | 湖北交平律师事务所 |
| 本《法律意见书》 | 指 | 《湖北交平律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目的法律意见书》 |
| 本所律师 | 指 | 是指在本《法律意见书》签字的律师 |



扫描全能王 创建

| | | |
|---|---|---|
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

扫描全能王 创建

# 湖北交平律师事务所
# 关于2026年湖北省政府专项债券丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目
# 法律意见书

湖北交平律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜，出具本《法律意见书》。

## 第一部分　律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所出具本《法律意见书》依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；本所已经得到债券实施主体的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

4. 对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖



扫描全能王 创建

有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的说明文件出具法律意见。

5. 本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论，本所亦无合法资格发表评论。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项的引述，并不意味着本所对该等内容的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

6. 本《法律意见书》仅供本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本《法律意见书》阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本《法律意见书》作任何解释或说明。



扫描全能王 创建

# 第二部分　正文

## 一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本次专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。

据此，湖北省人民政府作为本次专项债券发行人符合前述规定。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

本项目总投资为207,311.99万元，其中自有资金87,311.99万元，来源于财政安排资金，2025年已发行53,100.00万元专项债券，2026年拟申请66,900.00万元以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于丹水池停保场扩大片的土地收储。

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文的规定。



扫描全能王 创建

## 二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1. 项目名称

丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目。

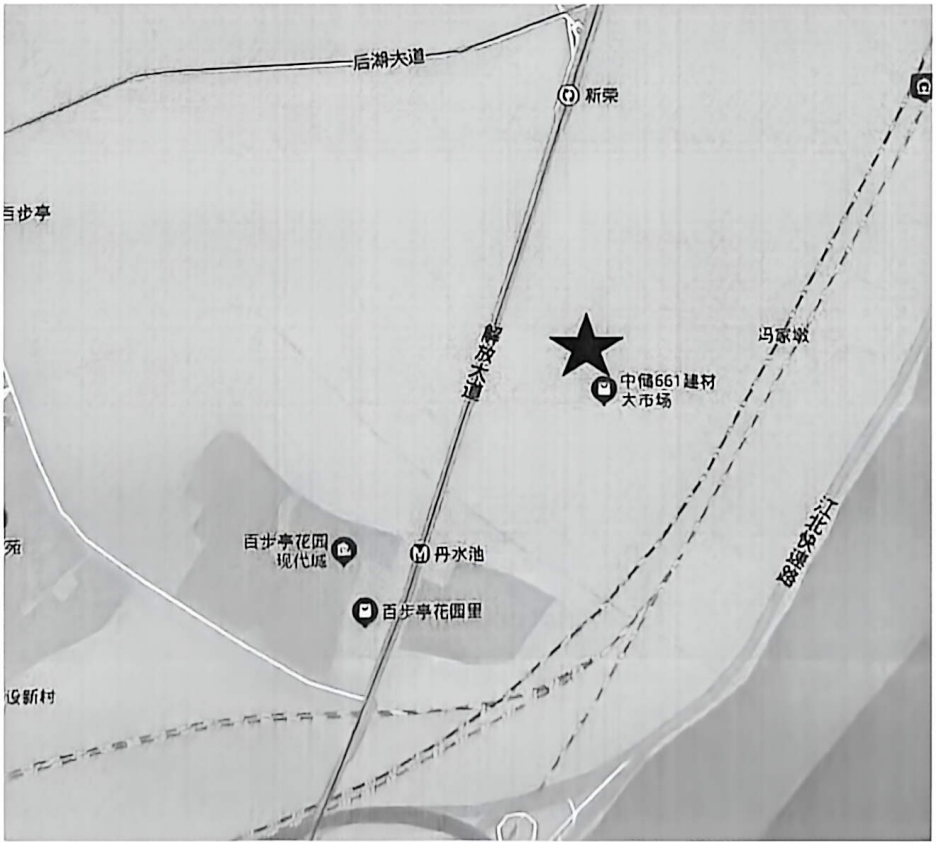
2. 项目建设内容

（一）建设内容

本次土地储备原计划实施范围为 2 宗土地收储。

项目包含 2 宗地块分布于江岸区。

丹水池停保场及扩大片紧邻解放大道，为轨道交通 12 号线丹水池停车场，占地面积 23.61 公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、轨道交通用地、绿地。

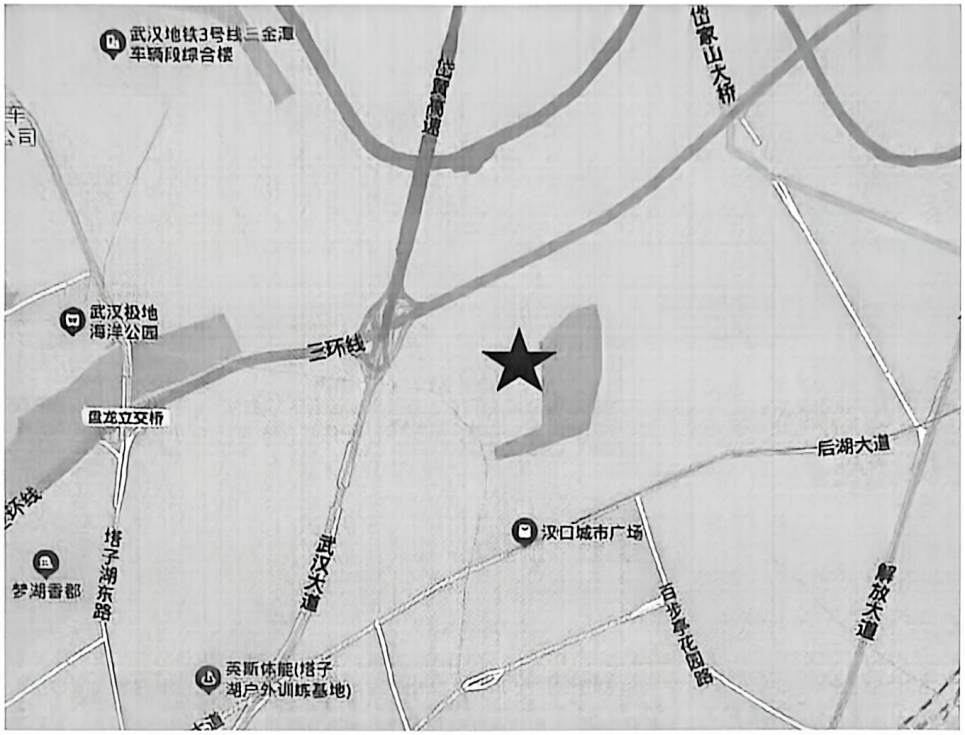



丹水池停保场及扩大片项目区位图

竹叶山中环商贸城地块位于建设大道与和谐大道交汇处，占地面积 26.70 公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、医院用地。



扫描全能王 创建




竹叶山中环商贸城地块区位图

因竹叶山中环商贸城地块涉及抵押，故本次暂不考虑竹叶山中环商贸城地块，项目总投资、债券需求、项目收入均剔除竹叶山中环商贸城地块。

（二）项目建设期

项目建设期为 2025 年-2029 年。

**3. 项目批复情况**

**表 1 审批文件情况表**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021 年 3 月 | 武汉市江岸区人民政府 | 武汉市江岸区人民政府房屋征收决定书 | 岸政征（2021）2 号 |
| 2 | 2021 年 6 月 | / | 评估报告 | / |
| 3 | 2024 年 12 月 | / | 关于《国有土地使用权收回补偿协议书》补充协议之三 | / |
| 4 | 2025 年 4 月 | 武汉市人民政府办公厅 | 市人民政府办公厅关于武汉市 2025 年度土地储备计划（第一批）的批复 | 武政办（2025）54 号 |

**4. 项目现状**



扫描全能王 创建

丹水池停保场及扩大片为新增土地储备项目，占地面积为23.61公顷。

该项目已纳入2025年度土地储备计划，并下达《房屋征收决定书》（岸政征（2021）2号）。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟需征收补偿资金。待本次专项债券批复后，全部用于项目征收补偿。

**表2 地块基本情况表（新增）**

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 丹水池停保场及扩大片 | 商住用地 | 23.61 | 12.4 | 4201022025R000129 | 正在开展征收拆除工作 |

**5.资产、收益权抵质押情况说明**

经查，丹水池停保场及扩大片不存在抵押情况，权属清晰，符合发行条件；

因竹叶山中环商贸城地块存在抵押权限制，建议在专项债券发行前完成抵押权解除手续或提供抵押权人同意优先受偿的书面承诺书。如无法按期解除抵押，建议将该地块从本项目剥离。

经核查，项目实施单位已决定不将竹叶山中环商贸城地块纳入本次专项债券支持范围。

**6.已发行专项债券的使用情况**

2025年11月，已发行53,100.00万元，发行期2年，利率1.53%。

**7.项目是否使用过增发国债或超长期国债**

项目未使用过增发国债或超长期国债。

**7.项目总投资**

项目总投资207,311.99万元，其中：收购费用191,767.48万元，前期费用5,446.20万元，基本预备费5,916.41万元，建设期利息4,061.90万元，发行费用120.00万元。

**8. 项目资金来源及筹措方案**

本项目总投资为207,311.99万元，其中自有资金87,311.99万元，已到位资本金87,311.99万元，来源于财政安排资金，目前已使用资本金0万元。

2025年已发行53,100.00万元专项债券，2026年拟申请66,900.00万元以



扫描全能王 创建

发行专项债券的方式筹集，计划发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按1.7%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。债券资金专项用于丹水池停保场扩大片的土地收储。

9.收入来源

本项目收入来源主要是项目完成后的土地出让收入。

10.市场化融资情况

本项目未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

11.项目属性

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定，允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备，本项目用于新增土地储备。

12.项目领域

本项目属于新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（二）项目业主

根据项目实施单位提供的《实施方案》及相关建设项目批文，本次项目截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 武汉市江岸区土地整理储备中心 |
| 地址： | 武汉市江岸区兴业路2号 |
| 统一社会信用代码： | 1242010268542389XH |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 项目主管部门： | 武汉市江岸区自然资源和城乡建设局 |

依据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020年版）>的通知》（自然资办函〔2020〕827号），项目实施主体武汉市江岸区土地整理储备中心已经被纳入《土地储备机构名录（2020年版）》，名录代码为TC420102。



扫描全能王 创建

据此，本所律师认为，项目实施主体武汉市江岸区土地整理储备中心为依法设立、合法存续的单位法人，已经被纳入自然资源部发布的全国土地储备机构名录，符合财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文规定，武汉市江岸区土地整理储备中心具备实施丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目的主体资格。

## 三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

### （一）财务评估机构

#### 1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为鑫明会所，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：

鑫明会所现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107《会计师事务所执业证书》，其与项目业主不存在关联关系。

《财务评价报告》结论意见：

根据鑫明会所出具的《财务评价报告》，确定本项目本息资金覆盖倍数为1.36倍。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。其认为，“在债券存续期内，项目经营净收益总额可以覆盖本息，项目经营净收益总额和融资可以达到平衡。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

综上，本所律师认为，鑫明会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

### （二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为交平律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

交平律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为



扫描全能王 创建

31420000MD02296037 的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李栋律师和王琪律师，李栋律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201201510254634 的《中华人民共和国律师执业证》，王琪律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201201611324943 的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

综上，本所律师认为，交平律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

## 四、与本次专项债券有关的重大法律事项

（一）债券发行主体

本项目的项目业主具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目总投资为 207,311.99 万元，债券本金为 120,000.00 万元，利息合计为 4,061.90 万元，本金利息总额合计为 124,061.90 万元，土地出让收入预计为 188,328.00 万元，国家规定计提费用 19,000.20 万元，土地出让净收入 169,327.80 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.36。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

（三）偿还计划

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预[2017]89 号文、财预[2018]34 号文、财预[2016]155 号文等相关规定。

## 五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施



扫描全能王 创建

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等 4 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。



扫描全能王 创建

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 6-1 供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 供地时间 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施



扫描全能王 创建

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

（三）抵押权相关风险提示

虽然竹叶山中环商贸城地块已暂不纳入本项目，但如未来计划重新纳入，仍需解决抵押权问题。

## 六、结论意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合《中华人民共和国预算法》、国办发（2024）52号、 国发（2014）43号、国发（2014）43号、财预（2015）225号、财预（2016）155号、财预（2017）89号、自然资发（2025）45号等法律、行政法规、政策文件规定。



扫描全能王 创建

（二）本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（三）本项目所涉的地块已纳入江岸区2025年土地储备计划，现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件。

（四）本项目所涉丹水池停保场及扩大片不存在抵押情况。竹叶山中环商贸城地块已设置了抵押他项权利，经核查，项目实施单位根据实际情况调整项目范围，不将设有抵押权的竹叶山中环商贸城地块纳入本次专项债券支持范围，这一调整符合《土地储备管理办法》关于权属清晰的要求，有利于降低专项债券偿还风险，调整后的项目仍能满足收益覆盖要求。本期专项债券发行方案基于调整后的项目范围（仅含丹水池停保场及扩大片）具有法律可行性。

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归属于地方政府，由项目业主统筹管理土地储备项目产生的土地出让收入及相关收益，专款专用，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本项目预期本息资金覆盖倍数为1.36倍，根据自然资源部与财政部联合发布的《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）要求，本项目满足政策规定以及项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目总投资为207,311.99万元，其中自有资金87,311.99万元，占比42%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，这一融资结构较为稳健，体现了“财政资金引导、市场化融资协同”的原则，有利于控制项目的整体债务风险。债券资金需求未超过总投资的80%，符合相关法律法规及政策要求。

（六）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

（以下无正文）



扫描全能王 创建

# 第三部分　签署页

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目的法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

2026 年 6 月

经办律师：

经办律师：



扫描全能王 创建

湖北申简通律师事务所

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7

# 法律意见书

(2026) 申律专字第370号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年5月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 3
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 4
(六) 实施机构 ..... 4
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 9
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 9
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 10
六、结论性意见 ..... 10

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省黄石市人民政府发行 11,300.00 万元专项债券，拟用于黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：11,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7

### （二）地块情况

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含依法收储 1 宗存量国有建设用地。建设内容含土地收购、其他支出等。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出让面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块） | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 4.266700 | 4.266700 | 4202042025R000151 | 净地状态 |
| 合计 | | | 4.266700 | 4.266700 | | |

项目建设期 1 年。

### （三）项目资产抵质押情况

根据 2026 年 4 月 7 日黄石市不动产登记中心提供的《不动产产权登记表》（档案号 ZY·ZS2026-4014）显示，黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）

地块权属无争议，不存在任何抵押、质押以及被查封情况。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，地块已处于净地状态，地块内未进行建筑或设施建设。该地块的红线外已经完成“六通”配套设施的建设，即水、电、气、暖、通讯和排水系统均已覆盖，具备基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。目前项目地块已完成各地块收储方案，并签订国有土地使用权收回合同，合同约定“申报土地储备专项债券成功后，待债券资金到账支付土地使用权收回补偿，不足部分由市财政拨付；若申报债券未成功，由市财政安排资金一年内支付土地使用权收回补偿”。根据项目实施进度，2026 年至今已收储土地 0 公顷，2026 年预计完成剩余 4.266700 公顷土地收储，已与企业签订国有土地使用权收回协议，2026 年拟支付 11,353 万元，用于土地回购的补偿款费用。根据进度测算，2026 年拟申请专项债 11,300.00 万元，其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地收入和国有土地收益基金中安排。综合考虑项目推进节点、资金使用计划及各项建设条件，上述资金安排与进度计划总体协调、合理，符合项目建设和资金管理要求。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为黄石市土地储备中心，住所地位于黄石市下陆区广州路 22 号，统一社会信用代码 12420200420086753Q，负责人为未提及（文档中未明确负责人姓名），宗旨和业务范围：贯彻执行国家、省和黄石市有关土地储备工作的法律法规和方针、政策，编制土地储备三年滚动计划及年度土地储备计划、组织做

好土地储备资金筹措（专项债券申请）、使用和管理。承担或委托市级国有平台公司承担黄石港区、西塞山区、下陆区及开发区·铁山区的大冶湖核心区土地收购、储备工作。组织、指导、监督市辖城区（开发区）、市级国有平台公司做好土地储备相关工作。负责储备土地或组织开展储备土地的前期开发整理、管护利用、申请不动产登记等工作。负责储备土地拟作为商住用地招拍挂出让相关工作。负责土地储备情况统计以及土地储备监测监管系统数据更新和利用工作。

经本所律师核查，黄石市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 12,626.80 万元，其中收储费用 11,352.96 万元，前期费用 163.53 万元，预备费 567.65 万元，建设期债券利息 531.36 万元，债券发行费用 11.30 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 11,300.00 万元，计划 2026 年发行 11,300.00 万元；自有资金 1,326.80 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 17,000.33 万元。

项目收益由黄石市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 序号 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2025 年 12 月 18 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局 | 《市自然资源和城乡建设局关于黄石市 2026 年度土地储备计划的请示》 | 黄资建文〔2025〕396 号 |
| 2 | 2025 年 12 月 21 日 | 黄石市人民政府 | 《黄石市人民政府关于黄石市 2026 年度土地储备计划的批复》 | 黄石政函〔2025〕160 号 |
| 3 | 2025 年 11 月 20 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局 | 《关于黄石市自然资源和城乡建设局土地储备专项债项目规划条件符合性的说明》 | / |
| 4 | 2025 年 5 月 9 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局、市财政局 | 《市自然资源和城乡建设局 市财政局关于 2025 年土地储备专项债券存量土地基础价格下调幅度的请示》 | 黄资建文〔2025〕169 号 |
| 5 | 2025 年 7 月 11 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局、黄石市财政局 | 《市自然资源和城乡建设局市财政局关于印发黄石市城区 2025 年拟出让地块清单的通知》 | 黄资建函〔2025〕12 号 |
| 6 | 2025 年 10 月 29 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局 | 《黄石市规划委员会专题会办公室会议纪要》（2025 年第 19 期） | / |

拟收储地块已纳入黄石市 2026 年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.24 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

**（一）市场风险**

风险描述：

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

风险控制措施：

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

**（二）财务风险**

风险描述：

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

风险控制措施：

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

**（三）法律与政策风险**

风险描述：

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

风险控制措施：

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

**（四）地方政府政策和财政状况**

风险描述：

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序

缓慢，可能导致项目延期。

风险控制措施：

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

**（五）项目规划及实施风险**

风险描述：

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

风险控制措施：

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

**五、中介机构**

**（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司**

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管

理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行

不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月17日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123B9

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　43032119981002002X

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8

# 法律意见书

(2026) 申律专字第 367 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 5 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... **1**
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2
**第二部分　法律意见书正文** ..... **3**
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
(一) 项目名称 ..... 3
(二) 地块情况 ..... 3
(三) 项目资产抵质押情况 ..... 4
(四) 项目现状 ..... 4
(五) 储备地块标识及储备批复 ..... 5
(六) 实施机构 ..... 5
(七) 投资计划 ..... 5
(八) 资金筹措 ..... 5
(九) 项目收益 ..... 5
(十) 项目批复 ..... 6
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
五、中介机构 ..... 9
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 9
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 10
六、结论性意见 ..... 10

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《土储管理办法》 | 指 | 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《自然资发〔2025〕45 号》 | 指 | 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省黄石市人民政府发行 43,300.00 万元专项债券，拟用于黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：43,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8

### （二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）5 宗收购的土地。建设内容含土地收购、其他支出等。

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期 DG-8 地块) | 普通商品住房用地 | 3.507967 | 3.507967 | 4202042025R000116 | 净地状态 |
| 2 | 黄石市城协 | 零售商业用地 | 1.634632 | 1.634632 | 4202042025R0 | 净地状态 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块) | | | | 00106 | |
| 3 | 黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块) | 零售商业用地 | 0.904604 | 0.904604 | 4202042025R000137 | 净地状态 |
| 4 | 黄石市基旺斯房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-5地块) | 普通商品住房用地 | 8.992034 | 8.992034 | 4202042025R000128 | 净地状态 |
| 5 | 黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期DG-4地块) | 零售商业用地 | 2.143775 | 2.143775 | 4202042025R000146 | 净地状态 |
| 合计 | | | 17.183012 | 17.183012 | | |

项目建设期1年，2026年5月至2027年5月。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查，根据黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）《不动产产权情况表》，本项目所涉及的资产、收益权不存在抵押、质押以及查封情况，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

地块现状：地块已处于净地状态，地块内未进行建筑或设施建设。该地块的红线外已经完成了“六通”配套设施的建设，即水、电、气、暖、通讯和排水系统均已覆盖，具备了基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。

项目现状：目前项目地块已纳入黄石 2026 年土地储备计划，并完成各地块收储方案。

**（五）储备地块标识及储备批复**

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

**（六）实施机构**

实施机构为黄石市土地储备中心，住所地位于黄石市下陆区广州路 22 号，统一社会信用代码 12420200741798355B，负责人为杨卫东，宗旨和业务范围：为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

经本所律师核查，黄石市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（七）投资计划**

项目总投资 52,014.33 万元，其中收储费用 47,061.31 万元，前期费用 520.61 万元，预备费 2,353.07 万元，建设期财务费用 2,079.34 万元。

**（八）资金筹措**

拟发行专项债券总额 43,300.00 万元，计划 2026 年发行 43,300.00 万元；自有资金 8,714.33 万元。

**（九）项目收益**

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 73,668.55 万元。

项目收益由黄石市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（十）项目批复**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 12 月 18 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局 | 市自然资源和城乡建设局关于审批《黄石市 2026 年度土地储备计划》的请示 | 黄资建文〔2025〕396 号 |
| 2 | 2025 年 12 月 21 日 | 黄石市人民政府 | 黄石市人民政府关于黄石市 2026 年度土地储备计划的批复 | 黄石政函〔2025〕160 号 |
| 3 | 2025 年 11 月 20 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局 | 《关于黄石市自然资源和城乡建设局土地储备专项债项目规划条件符合性的说明》 | / |
| 4 | 2025 年 5 月 9 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局、市财政局 | 《市自然资源和城乡建设局 市财政局关于 2025 年土地储备专项债券存量土地基础价格下调幅度的请示》 | 黄资建文〔2025〕169 号 |
| 5 | 2025 年 7 月 11 日 | 黄石市自然资源和城乡建设局、黄石市财政局 | 《市自然资源和城乡建设局市财政局关于印发黄石市城区 2025年拟出让地块清单的通知》 | 黄资建函〔2025〕12 号 |

拟收储地块已纳入黄石市 2026 年土地储备计划。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

### （一）市场风险

风险描述：

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

风险控制措施：

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

### （二）财务风险

风险描述：

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

风险控制措施：

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风

险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

**（三）法律与政策风险**

风险描述：

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

风险控制措施：

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

**（四）地方政府政策和财政状况**

风险描述：

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决

策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

风险控制措施：

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

**（五）项目规划及实施风险**

风险描述：

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

风险控制措施：

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

## 五、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 5 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月17日



持证人　靳元霞

性别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北中简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A202143032123B9

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　43032119981002002X

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

# 武钢北湖片区开发项目
# 土地储备项目
# 地方政府专项债券

# 法律意见书

湖北道兰律师事务所

2026年4月

# 目录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 4**

一、本期债券的概况 ..... 4

二、本期债券的实质条件 ..... 4

三、本期债券对应的投资项目 ..... 7

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 11

五、项目的风险控制 ..... 12

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... 12

（二）影响项目收益的风险及控制措施 ..... 14

六、中介机构 ..... 15

七、结论性意见 ..... 16

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武钢北湖片区开发项目地方政府专项债券发行的法律顾问，对本期地方政府专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》（2018 年修订） |
| 《国发〔2014〕43 号》 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号） |
| 《财预〔2015〕225 号》 | 指 | 《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号） |
| 《国办函〔2016〕88 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号） |
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《财预〔2017〕89 号》 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号） |
| 《财库〔2020〕43号》 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号） |
| 《国务院令第712号》 | 指 | 《政府投资条例》（国务院令第712号） |
| 《国办发〔2015〕42号》 | 指 | 《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号） |
| 《财库〔2020〕36号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号） |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |
| 本所/道兰律所 | 指 | 湖北道兰律师事务所 |
| 龙华联合会计师事务所 | 指 | 湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙） |
| 《专项评价报告》 | 指 | 龙华联合会计师事务所出具的《武钢北湖片区开发项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 湖北道兰律师事务所出具的《武钢北湖片区开发项目地方政府政府专项债券法律意见书》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本期债券的概况

本项目专项债券筹资110,000.00万元，已于2025年发行20,000.00万元，2026年发行90,000.00万元，用于武钢北湖片区开发项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：3年

债券规模：拟发行110,000.00万元，已于2025年发行20,000.00万元，2026年发行90,000.00万元。

债券利率：参考湖北省人民政府2025年11月6日发行的5年期地方政府专项债券利率1.67%的基础上，上浮10BP确定，拟发行利率为1.77%

还本付息方式：每年付一次息，第3年到期后一次性还本。

## 二、本期债券的实质条件

### （一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款的规定。

### （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报90,000.00万元人民币地方政府专项债券，

是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后，在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

**（三）债券期限**

本期债券为3年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.本期地方政府专项债券投资的武钢北湖片区开发项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划

符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武钢北湖片区开发项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令第712号》、《国发〔2016〕72号》《武财债〔2020〕453号》的规定。

**（六）债券建设内容及资金投向**

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武钢北湖片区开发项目为投向领域为新增土地储备，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》（国令第712号）的规定。项目投向领域不属于《国办发〔2024〕52号》所列负面清单项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》《国办发〔2024〕52号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。

**（七）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之

日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

## 三、本期债券对应的投资项目

### 1.武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.37 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 51,821.00 | 64,346.00 | 67,248.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,691.00 | 33,529.00 | 35,575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3,112.77 | 3,152.92 | 3,196.87 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,655.21 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,457.56 | 1,485.61 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1,219.67 | 1,224.71 | |
| 5.地方财政总支出 | 3,611.84 | 4,415.71 | 4,628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,122.21 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,489.63 | 1,934.71 | 2107.75 |
| 6.政府专项债务限额（万元） | 5,061.52 | 5,930.67 | 7,227.39 |
| 6.1 政府专项债务余额（万元） | 4,918.52 | 5,761.76 | 6,737.76 |

## 2.青山区概况

武汉市青山区财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表:

表 1-2 武汉市青山区 2023-2025 年财政数据

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 1,034.89 | 1,050.00 | 1,106.70 |
| 一般公共预算总收入（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 64.79 | 69.66 | 74.74 |
| 一般公共预算总支出（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 64.79 | 63.88 | 64.35 |
| 政府性基金收入（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府性基金支出（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府专项债券限额（亿元） | 176.32 | 188.27 | 206.72 |
| 政府专项债券余额（亿元） | 171.19 | 184.59 | 202.53 |

武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

| 级别 | 限额 | | | 余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 政府债务 | 一般债券 | 专项债券 | 政府债券 | 一般债券 | 专项债券 |
| 武汉市 | 80,710,592 | 21,403,921 | 59,306,671 | 78,063,649 | 20,446,089 | 57,617,560 |
| 武汉市本级 | 42,001,169 | 12,596,168 | 29,405,001 | 41,029,293 | 12,198,916 | 28,830,377 |
| 青山区 | 2,571,204 | 688,519 | 1,882,685 | 2,512,712 | 666,805 | 1,845,907 |

青山区政府债券余额分年限情况表

单位：人民币万元

| 期限 | 2024 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 28,900.00 |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | 9,299.00 |
| 4 年期 | |
| 5 年期 | 365,463.00 |
| 6 年期 | 320.00 |
| 7 年期 | 789,646.00 |
| 8 年期 | 320.00 |
| 9 年期 | 320.00 |
| 10 年期 | 148,639.00 |
| 11 年期 | 23,730.00 |
| 12 年期 | 23,730.00 |
| 13 年期 | 23,730.00 |
| 14 年期 | 23,730.00 |
| 15 年期 | 51,818.00 |
| 16 年期 | 18,230.00 |
| 17 年期 | 18,230.00 |
| 18 年期 | 18,230.00 |
| 19 年期 | 18,230.00 |
| 20 年期 | 212,842.00 |
| 21 年期 | 1,600.00 |
| 22 年期 | 1,600.00 |
| 23 年期 | 1,600.00 |
| 24 年期 | 1,600.00 |
| 25 年期 | 1,600.00 |
| 26 年期 | 1,600.00 |
| 27 年期 | 1,600.00 |
| 28 年期 | 1,600.00 |
| 29 年期 | 1,600.00 |
| 30 年期 | 56,100.00 |
| 合计 | **1,845,907.00** |

## （二）项目实施单位

项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 武汉市青山区土地整理储备中心 |
| 地址 | 青山区工业二路 1 号青扬.新桥花园 5、6 号楼 1 层 |
| 单位性质 | 事业单位法人 |
| 统一社会信用代码 | 1242010769530312XT |
| 纳入名录管理情况 | 纳入土地储备名录管理 |
| 项目主管部门 | 武汉市青山区自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 承担有关委托项目的征地拆迁整理事务、负责区内土地整理储备项目的有关工作和其他有关土地整理储备事务。 |

## （三）项目名称

武钢北湖片区开发项目。

## （四）项目建设内容及规模

**1.建设地点:**地块位于青山区北湖片区。

**2.项目建设规模与内容**

本次土地储备涉及青山区八吉府街工业岗村及武钢北湖片征收改造，共计征收面积 209.3741 公顷，具体如下：

青山区八吉府街工业岗村（简称“一湾一寨”），项目总面积 9.4477 公顷，现有人口共 365 户、810 人，房屋面积 46,996.23 平方米。

武钢北湖片总面积约 199.9264 公顷（2998.90 亩），总人口约 2583 人，房屋总套数 761 套，总面积 14.58 万方。

**3.建设期:**本项目建设期为 5 年。预计 2025 年开始，2029 年结束。

## （五）投资总额

本项目总投资为 184,993.51 万元。

（六）资金筹措

本项目资本金 74,993.51 万元，由实施单位自筹，项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏，将同步到位。目前已到位项目资本金 500 万元，已用于支付项目前期费用。

（七）项目收益

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为 165,340.15 万元，根据相关规定需要扣除的提留为 9,005.46 万元，本项目预计收益为 156,334.69 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

（八）项目审批

审批文件情况表

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合作协议 | 2023 年 6 月 29 日 | | 湖北省人民政府 中国宝武钢铁集团有限公司 进一步深化战略合作协议 | |
| 建设用地批复 | 2009 年 6 月 18 日 | 湖北省国土资源厅 | 《湖北省国土资源厅关于批准武汉市 2008 年第 6 批次城市建设用地农用地转用和土地征收实施方案的函》 | 鄂土资函〔2009〕667 号 |
| 土地储备计划批复 | 2025 年 9 月 1 日 | 武汉市青山区人民政府 | 武汉市青山区人民政府关于 2025 年度土地储备计划的批复 | 青政〔2025〕18 号 |
| 国有土地使用权收回货币补偿协议书 | | | 武汉市青山区土地整理储备中心与武钢集团有限公司签订的《国有土地使用权收回货币补偿协议书》 | |

（九）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，经过测算，

项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武钢北湖片区开发项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.35，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

## 五、项目的风险控制

### （一）影响项目项目进度或正常运营的风险及控制措施

对影响项目的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目的因素风险如下：土地征收及补偿方案引发的风险、资金落实不到位风险、社会稳定风险等。

风险控制措施：

1.在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2.项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立

专门账户，确保补偿款到位， 按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3.在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4.对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

5.项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

6.构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

7.项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

8.对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.市场风险

（1）风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；

（2）风险控制措施

①密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

②及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2.利率风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施

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

3.政策风险

（1）风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

（2）风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

4.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目征地征收安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区征收安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

②委托中介机构对征地征收面积进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## 六、中介机构

### （一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）现持有统一社会信用代码为91420106753440019S《营业执照》和执业证书编号为42000313《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）与发行人及本次债券对应项目单位、

项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，项目投向领域为十一大领域中的新增土地储备领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》、《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）规定的投向领域，项目依法取得了相应的审批手续，不属于《国办发〔2024〕52 号》所列负面清单项目，债券资金未用于

《国办发〔2024〕52号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》(财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。项目性质合法合规，符合债券发行条件；

（三）项目目前取得的审批手续合法合规；已经具备实施条件，符合债券发行要求；

（四）本期债券对应项目产权清晰，截至目前，本项目所有地块均不存在抵押、质押及查封情况，项目储备后，实施单位能够控制项目收益，项目收益可以用于还本付息，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合《财预〔2016〕155 号》的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

债券存续期项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为1.35，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》《国发〔2014〕43 号》《财预〔2015〕225 号》《财预〔2016〕155 号》《财预〔2017〕89 号》《财库〔2020〕36 号》《政府投资条例》(国令第 712 号)、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）、《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政

策文件的有关规定，本期债券的发行不存在法律障碍。

湖北道兰律师事务所

二〇二六年四月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2023 年 09 月 11 日

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 12月 05日

持证人 刘渊

性 别 男

身份证号 360403199004180314

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202510110019

法律职业资格
或律师资格证号 A20234210020954

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 12 月 01 日

持 证 人 陈志东

性 别 男

身份证号 421002199610191418

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里。

2025年，武汉市地区生产总值（GDP）22147.35亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。分产业看，第一产业增加值481.21亿元，增长3.8%；第二产业增加值6589.72亿元，增长5.0%；第三产业增加值15076.42亿元，增长5.9%。

**表1-1武汉市全市2023—2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值(GDP) | 20011.65 | 21106.23 | 22147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入(元) | 62312 | 64687 | 67248 |
| 3.农村居民人均可支配收入(元) | 32153 | 33862 | 35575 |
| 4.地方财政总收入 | 2867.45 | 2995.45 | 3116.0 |
| 4.1地方公共预算收入 | 1601.20 | 1667.31 | 1743.06 |
| 其中:税收收入 | 1280.96 | 1333.85 | 1394.45 |
| 非税收入 | 320.24 | 333.46 | 348.61 |
| 4.2政府性基金收入 | 1330.42 | 1288.77 | 1159.46 |
| 5.地方财政总支出 | 4056.86 | 3427.02 | 4628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2429.30 | 2481.00 | 2520.60 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1627.56 | 946.02 | 2107.75 |

### （二）东西湖区概况

东西湖区，隶属于湖北省武汉市，地处长江左岸，武汉市的西北部，汉江、汉北河及府环河汇合之处，介于北纬30°34′—30°47′，东经113°53′—114°30′之间，境域东靠张公堤，分别与江岸区、江汉区和硚口区接壤；西南

滨汉水与蔡甸区相望，西北依府河与黄陂区相邻，东西长 38 千米，南北宽 22.5 千米，总面积 499.71 平方千米。东西湖是古云梦泽的一部分。1958 年，由汉阳、黄陂、孝感、汉川部分地区组成。东西湖区地处江汉平原的东北缘，地势一马平川。地貌属岗边湖积平原，自西向东倾斜，大部分地区海拔在 21.5—26 米之间属北亚热带季风（湿润）气候，常年光照充足、雨量丰沛、雨热同季、四季分明。

**表 1-2东西湖区 2023—2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 1,800.31 | 1884.35 | 约 2000 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 126.66 | 132.23 | 128.10 |
| 政府性基金收入（亿元） | 20.76 | 115.87 | 60.59 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 15.37 | 17.17 | 56.47 |
| 政府性基金支出（亿元） | 55.80 | 115.87 | 95.85 |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：万元

| 区划 | 2025 年专项债务限额 | 2025 年专项债务余额 |
|---|---|---|
| 东西湖区 | 3,013,627 | 2,821,836 |

**表 1-4本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 205,000 |
| 2 年期 | 2,000 |
| 3 年期 | 10,000 |
| 5 年期 | 512,100 |
| 6 年期 | 7,400 |
| 7 年期 | 73,200 |
| 8 年期 | 7,400 |
| 9 年期 | 7,400 |

| | |
|---|---|
| 10 年期 | 361,700 |
| 11 年期 | 118,200 |
| 12 年期 | 118,200 |
| 13 年期 | 118,200 |
| 14 年期 | 118,200 |
| 15 年期 | 265,500 |
| 16 年期 | 103,200 |
| 17 年期 | 103,200 |
| 18 年期 | 103,200 |
| 19 年期 | 103,200 |
| 20 年期 | 270,500 |
| 21 年期 | 21,400 |
| 22 年期 | 21,400 |
| 23 年期 | 21,400 |
| 24 年期 | 21,400 |
| 25 年期 | 21,400 |
| 26 年期 | 21,400 |
| 27 年期 | 21,400 |
| 28 年期 | 21,400 |
| 29 年期 | 21,400 |
| 30 年期 | 21,400 |

## 二、债券情况

债券名称：柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目土地储备专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，计划于2025年、2026年分两期发行3年期土地储备专项债券63,000.00万元，发行测算利率参照2025年11月27日财政部中国地方政府债券待偿期3年利率1.68%进行测算，利息按年支付。

还本付息方式：债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目 | 柏泉杜公湖南片 | 本项目对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。 | 81,291.92 | 武汉市东西湖区土地储备交易中心 |

### （二）分年度投资计划

**柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目 | 23,496.13 | 55,279.54 | 1,039.50 | 1,039.50 | 437.25 | 81,291.92 |

### （三）项目资金来源

**柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 其中：本期专项债券 | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 专项债券融资 | | |
| 柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目 | 2030年 | 81,291.92 | 81,291.92 | 18,291.92 | 63,000.00 | 63,000.00 | 66,118.50 |

### （四）项目绩效目标情况

（1）总绩效目标

完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块，专项债券资金用于新增土地储备，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化

配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

（2）产出指标

1）产出数量指标

①收储指标：武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块拟收储土地面积为 39.232209 公顷（约 588.4831 亩），土地所有权归国家所有，涉及被征收户数约 70 户（28 户居民和 42 户企业），地上主要建筑物类型为办公、工业、住宅，建筑总面积约为 154441.41 平方米。

②土地供应指标：根据初步规划方案，本项目拟划拨方式供应教育用地建设武汉网络安全大学，划拨土地面积为 39.232209 公顷（约 588.4831 亩），地上建筑物物类型为教育配套用房，项目总建筑面积 291826 平方米。

2）产出质量指标

土地权属清晰、收储成本合理。

3）产出时效指标

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过 5 年，并与土地储备项目期限相适应，本项目分 2025 年、2026 年两期发行债券，每期发债周期为 3 年，计算期为 2025 年—2029 年，土地储备期共三年，预计于 2028 年年内完成有偿划拨。

4）产出成本指标

本项目总投资为 81,291.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

（3）事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

（4）项目绩效目标表

## 表 2-1 绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td colspan="2">武汉市东西湖区土地储备交易中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">81,291.92</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">18,291.92</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">63,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2025—2029）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：完成地块收储工作。<br>目标 2：完成地块划拨供应工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2025 年 11 月-2026 年 10 月）</td><td colspan="3">完成地块收储工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2025-2029）</td><td colspan="3">完成地块收回后划拨供应工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块并进行土地供应</td><td>收储及供地面积均约为 39.232209 公顷（588.4831 亩）</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有储备工作及划拨供应</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>不超过总投资</td><td>项目总投资 81,291.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出</td><td>根据项目支出预算严格执行</td></tr>
<tr><td rowspan="2">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>土地储备完成后，调整不用用地土地的供应比例结构，实现对产业结构的优化调整，一方面实现政府土地储备项目实际盈利，另一方面对区域经济发展带来促进作用。</td><td>良好</td><td>根据项目估算结果收入标准和规模</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>通过储备新增土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”“优地”有利于</td><td>良好</td><td></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。 | 良好 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2025 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 81,291.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026—2029 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块划拨供应 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目划拨供应工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及划拨供应 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目总投资为 81,291.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意 | 服务对象满意度 | 社会公众投诉率或投诉 | 良好 | 根据社会调查 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 度指标 | 指标 | 次数 | | 结果评分 |

**四、项目事前绩效评价情况**

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一新增储备土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

政府收储完成后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地用于学校等民生工程，提高公共服务水平，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过新增储备用地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

教育用地划拨的收益性主要体现在社会效益与间接经济回报层面：尽管划拨土地通常以无偿或低成本方式供给教育事业，短期内缺乏直接财政收益，但通过建设学校、提升区域教育资源供给，能够促进人口素质提高、推动人力资本积累，为社会发展提供长期动力；同时，教育配套的完善可带动周边土地增值、刺激商业与居住需求，间接拉动地方经济，并通过人才培养为产业升级和创新驱动注入活力，实现社会效益与经济效益的有机统一。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，

确保项目运作合规，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，武汉市东西湖区土地储备交易中心作为项目单位，武汉市东西湖区土地储备交易中心收储程序、流程成熟，符合本项目相关要求，项目成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金18,291.92万元，拟发行专项债券63,000.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地有偿划拨收益，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地供应收益进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金18,291.92万元，拟发行专项债券63,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.23倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块。

（2）社会效益目标

通过新增储备土地，重新配置土地资源，土地用于大学建设，核心社会效益目标在于对土地资源进行战略性、前瞻性的优化配置。优先保障高等教育这一关键公共事业，通过扩大办学空间，直接驱动人才培养、科技创新与产业升级。大学作为知识，引擎，能吸引人才、提升区域文化活力与竞争力，并促进社会流动，提高区域社会发展水平。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映

资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

## 五、资金平衡

### （一）柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 10,000.00 | - | 10,000.00 | - | - |
| 2026 年 | 10,000.00 | 53,000.00 | - | 63,000.00 | 602.25 | 602.25 |
| 2027 年 | 63,000.00 | - | - | 63,000.00 | 1,039.50 | 1,039.50 |
| 2028 年 | 63,000.00 | - | 10,000.00 | 53,000.00 | 1,039.50 | 11,039.50 |
| 2029 年 | 53,000.00 | - | 53,000.00 | - | 437.25 | 53,437.25 |
| 合计 | - | - | - | - | - | 66,118.50 |

### （二）柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目 专项债券募投项目平衡情况

**表 5-1**单位：万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地供地收入 | | 81,291.92 |
| 扣除提留政策 | | 0 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 81,291.92 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 3,118.50 |
| | 各年应付本金 | 63,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 66,118.50 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.23 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1.1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.23，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

**六、信用评级**

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目的信用等级为AAA。

**七、财评结果**

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，认为：

本次评价的2026年湖北省政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目实施方案通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.23倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

**八、法律意见**

湖北共合律师事务所：

1.债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

2.项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

3.债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

4.本次专项债券对应的储备地块，在土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

5.项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

6.项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测

算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

7.为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

8.项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 九、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度的主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地划拨手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能

会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地供应收益的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿

还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险

管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场变化等因素可能被收储利益相关人的预期，从而增加谈判难度，影响收储进度，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目项目的收储进度。如土壤污染修复要求、规划调整等，可能增加收储成本，影响项目收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是

项目长期成功的保障主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

## 十、主管部门责任

东西湖区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局作为本项目土地储备主管部门，承担着全流程管理的核心职责，其工作贯穿项目筛选、合规审查、资金监管、风险防控等关键环节。负责资金使用合规性监管、收益平衡监测；负责储备计划编制、地块合规审查、调规论证；负责土地权属风险排查、环保修复责任落实；负责牵头权属纠纷解决、推动政策衔接。

# 大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

2023年，全市一般公共预算收入完成169.37亿元，比上年增长23.86%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）完成322亿元，比上年增长15%。

2024年全市一般公共预算收入完成190.03亿元，较上年增长12.2%，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）完成334.06亿元，较上年增长3.79%。

2025年，全市地方一般公共预算收入213.49亿元，比上年增长12.3%。其中，地方税收收入122.09亿元，增长10.8%。地方一般公共预算支出351.54亿元，比上年增长5.2%。

## （二）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经114°31′—115°20′，北纬29°40′—30°15′，总面积1566平方千米，辖5个街道、10个镇、1个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，大冶常住人口87.1214万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2025年，全市全地域财政总收入预计完成1,201,600万元，同比增长9.2%；一般公共预算收入预计完成771,000万元，同比增长13.8%。根据现行财政管理体制，全市预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2025年，全市地方财政总收入预计完成1,004,948万元，占预算的100.6%，同比增长12.2%，其中：税收收入预计完成759,747万元，非税收入预计完成245,201万元。一般公共预算收入预计完成626,189万元，占预算的100.3%，同比增长15.4%，较“十三五”末增加432,199万元，年均增长17.9%。其中：地方税收收入预计完成380,988万元，非税收入预计完成245,201万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为60.8%。一般公共预算支出预计完成893,747万元，占预算的100%，同比增长3%。

预计全市一般公共预算收入方总计1,086,169万元，其中：一般公共预算收入626,189万元，上级补助收入331,779万元，债务转贷

收入 80,086 万元，上年结余收入 35,903 万元，调入资金 7,212 万元，动用预算稳定调节基金 5,000 万元。一般公共预算支出方总计 1,086,169 万元，其中：一般公共预算支出 893,747 万元，上解上级支出 95,767 万元，债务还本支出 54,358 万元，安排预算稳定调节基金 19,892 万元，结转下年支出 22,405 万元。

政府性基金预算执行情况：2025 年，预计全市政府性基金预算收入方总计 942,502 万元，其中：政府性基金收入 421,661 万元，占预算的 86.3%，政府性基金转移收入 20,541 万元，专项债券转贷收入 342,859 万元，调入资金 5,222 万元，上年结余收入 152,219 万元。政府性基金预算支出方总计 942,502 万元，其中：政府性基金支出 588,369 万元，占预算的 69.3%，专项债券还本支出 245,399 万元，结转下年支出 108,734 万元。

国有资本经营预算执行情况：2025 年，预计全市国有资本经营预算收入方总计 22,620 万元，其中：国有资本经营收入 17,973 万元，占预算的 98.9%，国有资本经营预算转移支付收入 261 万元，上年结余收入 4,368 万元。国有资本经营预算支出方总计 22,620 万元，其中：国有资本经营预算支出 9,475 万元，占预算的 76.9%，调出资金 7,212 万元，结转下年支出 5,933 万元。

社会保险基金预算执行情况：2025 年，预计全市社保基金预算收入完成 362,827 万元，社保基金预算支出完成 377,570 万元，当年收支结余-14,743 万元，年末滚存结余 236,640 万元。大冶市财政经济数据具体如下：

**表 1.1 大冶市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 863.15 | 930.71 | 暂未公示 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 52,532 | 55,237 | 暂未公示 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 28,807 | 30,722 | 暂未公示 |
| 4.地方财政总收入 | 100.71 | 108.13 | 104.79 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 80.72 | 89.12 | 62.62 |
| 其中：税收收入 | 67.85 | 70.97 | 38.1 |
| 非税收入 | 12.87 | 18.15 | 24.52 |
| 4.2 政府性基金收入 | 36.07 | 51.38 | 42.17 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.00 | 2.63 | 37.4 |
| 5.地方财政总支出 | 136.63 | 189.41 | 148.21 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 77.98 | 83.46 | 89.37 |
| 5.2 政府性基金支出 | 58.65 | 105.95 | 58.84 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 29.11 | 76.52 | 35.1 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）

**（二）发行计划：**大冶市2026年第一批土地储备专项债券计划发行7600万元，期限为3年。

**（三）兑付安排：**专项债券利息按年支付，到期还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

#### 1.项目名称

大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）。

#### 2.项目建设内容

2026年大冶市拟申请土地储备专项债券用于新增土地收储，项目建设内容主要是进行2宗地块的项目收购工作，土地面积约为36591.24平方米。

#### 3.项目建设期

项目建设期为3年，2026年5月-2029年5月。

#### 4.项目属性

本项目投向领域为**新增土地储备**，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

# 大冶市自然资源和规划局

## 关于大冶市 2026 年第一批土地储备专项债券项目申报投向的情况说明

经核实，大冶市 2026 年第一批土地储备专项债券项目（一）涉及的两宗地块，现状为已供应的国有存量建设用地，权利人均为企业。该项目收购行为不涉及农用地转用、土地征收及用途变更，且经比对确认，上述地块均未被纳入闲置土地处置清单。

根据自然资源部、财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）有关规定，专项债券土地储备项目区分为“处置存量闲置土地清单中的地块”与“确有需求的新增土地储备项目”两类。本项目地块虽属存量土地，但未在闲置清单内，按规定不适用“收购存量闲置土地”投向，应归类为“新增土地储备项目”中的存量收回类。此处的“新增”系指政府土地储备库规模的新增，而非土地性质变更。

综上，本项目申报投向为“新增土地储备”准确合规，符合专项债券申报要求。

特此说明。

大冶市自然资源和规划局

2026 年 1 月 20 日

## 5.已取得手续情况

**审批文件情况表**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 1 月 10 日 | 大冶市人民政府 | 《大冶市人民政府 2026 年度土地储备计划批复》 | 冶政规〔2026〕2 号 |
| 2 | 2025 年 5 月 8 日 | 大冶市人民政府 | 《大冶市人民政府关于大冶市 2025 年度土地储备计划批复》 | 冶自然资规文〔2025〕50 号 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 2025 月 5 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》 | / |
| 4 | 2025 年 8 月 25 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明 | / |
| 5 | 2025 年 4 月 8 日 | 大冶市人民政府 | 大冶市人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复 | / |

## 6.项目现状

地块 1 坐落于纬四路南侧、经六路西侧。权利人是湖北荆楚投资发展有限公司。周边基础设施配套较为完善，且住宅开发集中。该区域属于尹家湖片区的重点发展地带。地块东侧约 2 公里处有大冶市妇幼保健院新院区（尹家湖东路 22 号），可提供妇幼专科医疗服务。片区内规划了多所中小学。地块紧邻高铁大道和伍桥路，公交线路 2 路、17 路、42 路覆盖，可直达市中心及周边商圈。周边住宅楼盘有力宝翡翠府、大冶吾悦广场等。该区域整体呈现产城融合趋势，商业、生态与居住功能均衡发展，未来随着地铁落地和医院扩建，配套成熟度将进一步提升。




**图 2-1 地块 1 位置示意图**

地块 2 坐落于纬四路南侧、高铁大道西侧。权利人是湖北鄂东城乡融合产业投资集团有限公司。地块位于熊家洲片区的重点发展区域，北侧临近大冶湖滨水景观带，可直达园博园网红步道；片区内还规划有刘公河沿河景观带及社区生态公园，兼具自然风光与休闲功能。地块紧邻高铁大道与伍桥路，公交线路 2 路、17 路等覆盖，可快速通达市中心及商业区，大冶北站（高铁站）距离约 3 公里，方便跨城出行。周边住宅楼盘小区有力宝翡翠府、大冶吾悦广场、熊家洲片区新开发楼盘。



**图 2-1 地块 2 位置示意图**

**表 2.2 地块基本情况表（新增）**

| 序号 | 地块名称 | 规划用途 | 收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 储备地块标识码 | 土储地块现状说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 纬四路南侧、经六路西侧 | 商业、住宅 | 1.8109 | 1.8109 | 4202812025R000201 | 地上无建筑物，企业无意愿继续开发 |
| 2 | 纬四路南侧、高铁大道西侧 | 商业、住宅 | 1.8482 | 1.8482 | 4202812025R000216 | 地上有建筑物，企业无意愿继续开发 |
| 合计 | | | 3.6591 | 3.6591 | —— | —— |

## 7.项目用地抵押融资情况

**表 2.3 地块抵质押情况表**

| 序号 | 地块名称 | 土地面积（公顷） | 抵押情况 |
|---|---|---|---|
| **1** | 纬四路南侧、经六路西侧 | 1.8109 | **无抵押** |
| **2** | 纬四路南侧、高铁大道西侧 | 1.8482 | **无抵押** |

## 8.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用过增发国债或超长期国债。

## 9.项目绩效目标情况

（1）总体绩效目标

大冶市自然资源和规划局土地收购储备中心主要负责土地收储、土地供应、土地集约节约利用，根据市委、市政府的工作安排，进行土地收储的工作。通过征收土地，增加就业机会，增加居民收入。

（2）体绩效目标

本项目具体绩效目标见下表：

**长期绩效目标表**

| 长期绩效目标 | | | |
|---|---|---|---|
| 目标名称 | 一级指标 | 二级指标 | 指标值 |
| 长期绩效目标 | 产出指标 | 数量指标 | 大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一），2个地块，总面积为3.6591公顷，对土地进行收储，组织出让工作。 |
| | | 质量指标 | 完成地块收储 |
| | | 时效指标 | 工作完成及时率100%。 |
| | | 成本指标 | 成本节约率≥0。 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 土地出让收入不低于预测土地收益的90%。 |
| | | 社会效益指标 | 减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。 |
| | | 生态效益指标 | 改善经营环境，加强居民住房保障。 |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 改善土地供求关系，增强政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 服务对象满意度≥90%。 |

**年度绩效目标表**

| 年度绩效指标 | | | |
|---|---|---|---|
| 年度 | 一级指标 | 二级指标 | 指标值 |
| 2026年 | 决策情况 | 批准收储手续 | 取得收储批准文件，完成收购协议 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 签订 |
| | | 与专项债券资金投向领域符合性 | 100%符合专项债券资金投向领域 |
| | 过程管理 | 资金到位率 | 资本金及债券资金到位率 100%，满足土地收储支付需要 |
| | | 资金使用合规性 | 制定专项资金管理办法，资金拨付手续齐全，审批程序合规 |
| | 项目实施 | 土地收储进度 | 完成 2 宗地块收购补偿价款支付，支付金额 9112 万元 |
| | | 组织管理 | 项目建设管理制度健全、合规、完整 |
| 2027 年 | 过程管理 | 资金到位率 | 资本金按计划到位，满足建设期利息支付需要 |
| | | 还本付息 | 按时足额支付当年债券利息 142.88 万元 |
| | 项目实施 | 土地收储进度 | 完成地块二地上建筑物拆除及土地平整，达到入库标准 |
| | | 组织管理 | 相关管理制度有效执行 |
| 2028 年 | 过程管理 | 资金到位率 | 资本金按计划到位，满足建设期利息支付需要 |
| | | 还本付息 | 按时足额支付当年债券利息 142.88 万元 |
| | 项目实施 | 土地管护 | 做好储备土地入库后的日常管护及临时利用管理 |
| | | 土地出让准备 | 启动土地出让前期准备工作，完成出让方案编制 |
| 2029 年 | 过程管理 | 资金到位率 | 土地出让收入及时足额入库 |
| | | 还本付息 | 按时足额偿还债券本金 7600 万元及当年利息 142.88 万元 |
| | 项目实施 | 土地出让 | 完成 2 宗地块出让，出让面积 3.6591 公顷 |
| | | 组织管理 | 项目建设管理目标全面完成 |
| 整体 | 效益指标 | 经济效益指标 | 土地出让收入不低于预测土地收益的 90% |
| | | 社会效益指标 | 减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、促进房地产市场止跌回稳 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度 | 服务对象满意度≥90% |

（3）结论

本项目绩效目标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设

目标相匹配。绩效指标与本项目专项支出目标建设目标一致，绩效指标设置通过设置三级指标，达到了细化、量化、科学合理、可监控和评价。项目绩效预期效果可实现。

## （二）投资计划

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括土地收购费用、前期咨询费用、土地收购工作经费、基本预备费、财务费用、债券发行费用。

**项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **9112** | **1512** | **0** | **7600** | **0** | **0** |
| 1 | 纬四路南侧、经六路西侧地块 | 4501 | | 0 | 4501 | 0 | 0 |
| 2 | 纬四路南侧、高铁大道西侧地块 | 4611 | 1512 | | 3099 | | |
| **二** | **前期费用** | **121.16** | **121.16** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | 前期咨询费用 | 30.04 | 30.04 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 土地征收工作经费 | 91.12 | 91.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **三** | **预备费** | **455.60** | **455.60** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **四** | **静态总投资** | **9688.76** | **2088.76** | **0** | **7600** | **0** | **0** |
| **五** | **建设期财务费用** | **436.24** | **436.24** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | 建设期债券利息 | 428.64 | 428.64 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 7.6 | 7.6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **六** | **项目投资合计** | **10125** | **2525** | **0** | **7600** | **0** | **0** |

## （三）项目资金来源

本项目总投资 10125 万元，建设资金来源为财政安排资金 2525

万元、专项债券资金 7600 万元、土地储备机构市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

## 四、资金平衡

在债券存续期内，专项债券本息偿还共计 8028.64 万元，专项债券利息偿还共计 691.60 万元，项目预期收入总额为 12089.93 万元，扣除运营成本 1457.14 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 10632.79 万元。以 7600 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.32。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

**项目资金平衡表**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 12089.93 |
| 扣除提留政策 | | 1457.14 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 10632.79 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 428.64 |
| | 应付本金 | 7600 |
| | 应付利息及本金合计 | 8028.64 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.32 |

## 五、财评结果

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）认为：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政

部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北维佳律师事务所认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市2026年第一批土地储备专项债券新增土地储备项目（一）的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域(2024年版)，募投项目不在《国办发〔2024〕52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围,符合省政府负面清单(第一批）《鄂政办函〔2023〕20号文》。债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号文》《财库〔2020〕36号文》《国办发〔2024〕52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关

规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、资金管控风险、现金流风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，该项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

## 七、潜在的风险评估

风险管理是指如何在项目执行中把风险可能造成的不良影响减至最低的管理过程。风险管理分为四个环节，具体包括风险识别、风险评估、风险控制和风险监督，其中风险控制在各个环节中至关重要，而有效的风险控制前提是能准确地判断风险影响因素以及风险影响程度，并采取各种措施和方法，最大限度地消灭或减少风险事件发生的各种可能性，或者减少风险事件发生时造成的损失。

## （一）影响项目开展进度的风险及控制措施

1.影响项目开展进度的主要风险

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出

现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

### （三）资金管控风险及控制措施

1.项目资金管控的主要风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （四）现金流风险及控制措施

1.项目现金流的主要风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项

预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

## （五）逾期还款风险及控制措施

1.项目逾期还款的主要风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

2.对本项目的风险对策措施建议

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法

（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用

和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合大冶市国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《大冶市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本项目位于大冶市东岳街道，通过土地收储工作，能有效优化大冶市土地结构，为大冶市经济发展及建设提供土地要素保障。

（2）成熟度分析

本项目地块已签署收购协议，已纳入2026年度储备计划，已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，项目成熟度高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资10125万元，其中项目资本金金额为2525万元，占比24.94%。项目资本金到位具有可靠性，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，剩余的7600万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、成本、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。本项目收入为12089.93万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，

测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费、国有土地收益金，债券存续期内经营成本为 1457.14 万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益 10632.79 万元，累计支付债券本息 8028.64 万元，项目本息覆盖倍数为 1.32。

5.债券资金需求合理性分析

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：大冶市自然资源和规划局土地收购储备中心应结

合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

## 九、主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大冶市土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2026年湖北省（武汉市）
# 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块
# 土地储备项目专项债券信息披露文件

## 一、项目实施背景

### （一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。全市群众自治组织 3236 个，其中，社区居委会 1431 个，村民委员会 1805 个。全市土地面积 8569.15 平方千米。

武汉市财政自给能力较强，2022-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表:

表 1-1：武汉市 2022-2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| **1.地区生产总值（GDP）** | 18,866.43 | 20011.65 | 21106.23 | 22147.35 |
| **2.城镇居民人均可支配收入（元）** | 58,449 | 61693 | 64346 | 67248 |
| **3.农村居民人均可支配收入（元）** | 29,304 | 31560 | 33529 | / |
| **4.地方财政总收入** | / | / | / | / |
| **4.1 地方公共预算收入** | 1,504.74 | 1,601.20 | 1667.31 | 1743.06 |
| **其中：税收收入** | 1,239.56 | 1,298.35 | 1223.56 | 1225.10 |
| **非税收入** | 265.18 | 302.85 | 443.75 | 517.95 |
| **4.2 政府性基金收入** | 1,330.42 | 1288.76 | 1485.61 | 1453.81 |
| **其中：国有土地使用权出让收益** | 1,143.09 | 1035.38 | 1224.71 | 1141.50 |
| **5.地方财政总支出** | / | / | / | / |
| **5.1 一般公共预算支出** | 2,227.24 | 2204.08 | 2481 | 2521 |
| **5.2 政府性基金支出** | 2,051.74 | 1627.56 | 1934.71 | 2107.75 |
| **其中：国有土地使用权出让收入安排的支出** | / | / | / | / |

## （二）江岸区概况

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥

路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积 80.28 平方千米。截至 2022 年末，江岸区常住人口 105.11 万人。江岸区是汉口的组成部分之一，曾作为全国的政治中心和对外交往中心，是中共中央武汉旧址和武汉国民政府旧址所在地。位于江岸区沿江地带的汉口租界是规模仅次于天津和上海的列强在华第三大租界区。

2025 年，全区经济呈现“总体平稳、稳中有进、承压向好”发展态势，蝉联“中国百强区”“全国创新百强区”“全国投资竞争力百强区”。

表 1-2 江岸区财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1528.94 | 1625.35 | 1700.91 | 1792.22 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 67595.00 | / | 74911 | / |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | / | / | / | / |
| 4.地方财政总收入 | | | | |
| 4.1 地方公共预算收入 | 97.61 | 111.69 | 114.85 | 120.04 |
| 其中：税收收入 | 93.51 | 95.27 | 94.17 | 96.65 |
| 非税收入 | 6.77 | 5.55 | 7.11 | 23.38 |
| 4.2 政府性基金收入 | 4.36 | 5.75 | 23.18 | 45.28 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | / | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 91.04 | 87.72 | 83.42 | 96.87 |
| 5.2 政府性基金支出 | 62.80 | 35.45 | 45.87 | 90.10 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / | / |

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 武汉市 | 7227.39 | 6737.76 |
| 其中：市本级 | 3909.30 | 3475.66 |
| 江岸区 | 150.80 | 150.21 |

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 0.00 |
| 2 年期 | 24.41 |
| 3 年期 | 0.00 |
| 5 年期 | 31.75 |
| 7 年期 | 0.00 |
| 10 年期 | 21.01 |
| 15 年期 | 19.06 |
| 20 年期 | 53.88 |
| 30 年期 | 0.10 |

## 二、债券情况

丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目计划发行 120,000.00 万元，债券基本情况表见下表。

表 2-1：项目券基本情况表

| 债券名称 | 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目专项债券 |
| --- | --- |
| 债券发行规模 | 120,000.00 万元 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 付息方式 | 按年支付 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

项目包含 2 宗地块分布于江岸区。

丹水池停保场及扩大片紧邻解放大道，为轨道交通 12 号线丹水池停车场，占地面积 23.61 公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、轨道交通用地、绿地。

竹叶山中环商贸城地块位于建设大道与和谐大道交汇处，占地面积 26.70 公顷，上位规划为居住用地、商服用地、中小学用地、医院用地。

丹水池停保场及扩大片不存在抵押融资情况。

因竹叶山中环商贸城地块涉及抵押，故本次暂不考虑竹叶山中环商贸城地块，项目总投资、债券需求、项目收入均剔除竹叶山中环商贸城地块。

**（二）分年度投资计划**

项目总投资 207,311.99 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2025-2029 年内投资完毕，已剔除有抵押的地块。

为提升城市整体功能，推进丹水池停保场及扩大片项目收储工作，该项目已纳入 2025 年度土地储备计划，并下达《房屋征收决定书》(岸政征〔2021〕2 号)。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟需征收补偿资金。待本次专项债券批复后，全部用于项目征收补偿。

具体资金使用计划见下表:

表 3-1：本项目分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **207,311.99** | **60,992.13** | **71,974.86** | **21,856.53** | **31,606.81** | **20,881.66** |
| 1.1 | 收储收购费用 | 191,767.48 | 57,530.24 | 67,118.62 | 19,176.75 | 28,765.12 | 19,176.75 |
| 1.2 | 前期费用 | 5,446.20 | 1,633.86 | 1,906.17 | 544.62 | 816.93 | 544.62 |
| 1.3 | 预备费 | 5,916.41 | 1,774.92 | 2,070.74 | 591.64 | 887.46 | 591.64 |
| 1.4 | 建设期利息 | 4,061.90 | 0.00 | 812.43 | 1,543.52 | 1,137.30 | 568.65 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 120.00 | 53.10 | 66.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

### （三）项目资金来源

本项目总投资为 207,311.99 万元，其中自有资金 87,311.99 万元，已到位资本金 87,311.99 万元，来源于财政安排资金，剩余 120,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于丹水池停保场扩大片的土地收储。

表 3-2：项目投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目总投资额 | 本期债券发行额 | 非本期债券金额 | 其他融资 | 自有资金 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 丹水池停保场及扩大片、竹叶山中环商贸城地块土地储备项目 | 207,311.99 | 120,000.00 | 0 | 0 | 87,311.99 |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土

储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债“缺项目”和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债券是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾

一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目申请专项债券主要用于丹水池停保场及扩大片地块，该项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

（2）项目成熟度

本项目建设周期为 5 年,计划工期为 2025 年至 2029 年，目前正在开展征收拆除工作。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 207,311.99 万元，其中项目资本金 87,311.99 万元，占比 42.12%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。剩余 120,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）收入情况：本项目收入来源主要是土地出让收入。

（2）成本情况：本项目成本主要考虑土地出让后需计提的专项资金，包括国有土地收益基金、业务费用、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计120,000.00万元，占总投资比例的57.88%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划

本项目计划120,000.00万元拟通过发行政府专项债券筹集。2025年已发行53,100.00万元专项债券，2026年拟申请66,900.00万元以发行专项债券的方式筹集，计划于2026年发行，发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按1.7%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息。

（2）偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍，项目利息按年支付，在债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

**五、资金平衡**

（一）项目运作模式

1.项目实施模式

实施主体：武汉市江岸区土地整理储备中心。

项目实施方式：本次新增该收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

2.土地出让计划安排

出让地价：综合考虑江岸区近几年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时

点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

供地时序：该地块拟于2027年与2029年供地。

## （二）预期收益

根据江岸区土地供应计划整体排期，本项目预计2027与2029年进行供地。本项目经收储后，收储面积23.61公顷，扣除市政建设用地面积1.91公顷、车辆段管理用地3.6公顷、学校用地3.9公顷、体育用地1.8公顷后，可用于供地出让经营性用地面积为12.4公顷。

参考2022-2025年项目周边及相邻区域地块成交楼面价5,600.00-12,433.00元/㎡，本项目临近地块P（2022）021号、P（2023）112号、P（2024）208号、P（2025）090号成交楼面地价分别为9,257.00元/㎡、12,433.00元/㎡、10,219.00元/㎡、10,625.00元/㎡，本项目当前时点出让楼面地价取临近地块平均楼面地价为10,640.00元/㎡，不考虑涨幅，预计丹水池停保场及扩大片在2027年、2029年商住用地出让楼面地价为10,640.00元/㎡，土地出让收入为188,328.00万元。

| 项目类型 | 2027年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 年度出让土地面积（㎡） | 62,000.00 | 62,000.00 | 124,000.00 |
| 计容建筑面积（㎡） | 88,500.00 | 88,500.00 | 177,000.00 |
| 出让地块楼面价（元/㎡） | 10,640.00 | 10,640.00 | 10,640.00 |
| 年度出让收入合计（万元） | 94,164.00 | 94,164.00 | 188,328.00 |

## （三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

**（四）财务费用**

本项目计划120,000.00万元拟通过发行政府专项债券筹集。2025年已发行53,100.00万元专项债券，2026年拟申请66,900.00万元以发行专项债券的方式筹集，计划于2026年发行，发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（五十七期）利率，适度上浮暂定按1.7%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息。

表5-1：项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025年** | 53,100.00 | 0.00 | 0.00 | 53,100.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2026年** | 53,100.00 | 66,900.00 | 0.00 | 120,000.00 | 812.43 | 812.43 |
| **2027年** | 120,000.00 | 0.00 | 53,100.00 | 66,900.00 | 1,543.52 | 54,643.52 |
| **2028年** | 66,900.00 | 0.00 | 0.00 | 66,900.00 | 1,137.30 | 1,137.30 |
| **2029年** | 66,900.00 | 0.00 | 66,900.00 | 0.00 | 568.65 | 67,468.65 |
| **合计** | | | | | 4,061.90 | 124,061.90 |

## （五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

## （六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

## （七）资金平衡情况

本项目总投资为207,311.99万元,债券本金为120,000.00万元，利息合计为4,061.90万元，本金利息总额合计为124,061.90万元，土地出让收入预计为188,328.00万元，国家规定计提费用19,000.20万元，土地出让净收入169,327.80万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.36。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表:

表5-2：资金测算平衡表

单位：万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 188,328.00 |
| 扣除提留政策 | | 19,000.20 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 169,327.80 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 4,061.90 |
| | 各年应付本金 | 120,000.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 124,061.90 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.36 |

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预

期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，湖北鑫明会计师事务有限公司对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目为具有一定收益的公益性项目，本项目已经履行纳入武汉市2025年土地储备计划批复程序，基本具备实施条件，湖北交平律师事务所对符合法律、行政法规及政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定丹水池停保场及扩大片土地储备项目专项债券发行信用级别为AAA级。

## 七、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险;

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施:

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范

围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率;

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

**表 7-1 供地价格影响因素**

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 供地时间 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

## 八、主管部门责任

江岸区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（武汉市江岸区土地整理储备中心）按时

偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市江岸区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬29°58′～31°22′，东经113°41′～115°05′，东西最大横距134千米，南北最大纵距约 155 千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

**表 1-1 武汉市财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 61,693 | 64,346 | 67,248 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31,560 | 33,529 | 35,575 |
| 4.地方财政总收入 | 3,501.69 | 4,132.77 | 3,116 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,601.20 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 其中：税收收入 | 1,298.35 | 1,223.56 | 1,225.10 |
| 非税收入 | 266.91 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,900.49 | 2,465.46 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 805.34 | 876.63 | 1,141.50 |
| 5.地方财政总支出 | 4,104.57 | 4,946.46 | 4,628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,204.08 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,900.49 | 2,465.46 | 2,107.75 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | - | 526.55 | - |

## （二）武汉经济技术开发区（汉南区）概况

武汉经济技术开发区（汉南区）地处武汉市西南部，武汉三环线和武汉外环线之间，紧邻长江黄金水道，地理坐标为东经 113°25′至 114°9′，北纬 30°11′至 30°29′，东、南与武汉市江夏区、洪山区及咸宁市嘉鱼县隔江相望，西与洪湖市、仙桃市毗邻，北与武汉市蔡甸区、汉阳区接壤，距离武汉市中心及汉口火车站、武昌火车站约 30 分钟路程，距武汉天河国际机场约 40 分钟路程。2024 年，全区土地总面积 489.74 平方千米。

**表 1-2 经济技术开发区（汉南区）财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 21,503,900 | 22,000,000 | 23,235,800 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 54,529 | 56,710 | 59,432 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30,856 | 32,707 | 34,768 |
| 4.地方财政总收入 | 2,851,100 | 3,119,900 | 2,731,300 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,380,000 | 1,462,800 | 1,628,300 |
| 其中：税收收入 | 1,293,100 | 1,364,800 | 1,080,000 |
| 非税收入 | 86,900 | 98,000 | 548,275 |
| 4.2 政府性基金收入 | 733,073 | 905,798 | 1,281,873 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 627,800 | 785,050 | 1,127,523 |
| 5.地方财政总支出 | 2,834,200 | 1,745,032 | 3,710,746 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,017,236 | 1,033,569 | 1,591,364 |
| 5.2 政府性基金支出 | 859,038 | 615,556 | 2,119,382 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 462,226 | 473,666 | 1,026,001 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券

**（二）发行计划：**东风本田汽车有限公司二厂项目专项债券计划发行规模 206800.00 万元，2025 年已发行 186100.00 万元，债券发行期限为 3 年；计划于 2026 年发行 20700.00 万元，债券发行期限为 3 年。

**（三）兑付安排：**每年支付一次利息，到期一次性还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**东风本田汽车有限公司二厂项目（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**武汉市土地整理储备中心

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为本项目实施过程中所需投入的资金，包括收储费用、前期费用、财务费用、发行费用等。具体为：

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **209863.41** | **3063.41** | | **206800.00** | | |
| 1 | 补偿价款 | 209863.41 | **3063.41** | | 206800.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **429.73** | **429.73** | | **0.00** | | |
| 1 | 评估费用 | 10.00 | **10.00** | | **0.00** | | |
| 2 | 审计费用 | 419.73 | **419.73** | | **0.00** | | |
| **三** | **静态总投资** | **210293.14** | **3493.14** | | **206800.00** | | |
| **四** | **财务费用** | **10573.63** | **10573.63** | | **0.00** | | |
| 1 | 债券利息 | 10366.83 | **10366.83** | | **0.00** | | |
| 2 | 债券发行费用 | 206.80 | **206.80** | | **0.00** | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 五 | 项目投资合计 | **220866.77** | **14066.77** | | **206800.00** | | |

## （二）投资计划

本项目实施周期为 2025 年 11 月-2029 年 10 月，共计 4 年。具体投资计划见下表：

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **220866.77** | **189492.90** | **24133.52** | **3455.61** | **3455.61** | **329.13** |
| 1.1 | 收储收购费用 | **209863.41** | 188877.07 | 20986.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 前期费用 | **429.73** | 429.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 建设期利息 | **10366.83** | 0.00 | 3126.48 | 3455.61 | 3455.61 | 329.13 |
| 1.4 | 债券发行费用 | **206.80** | 186.10 | 20.70 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

## （三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 14066.77 万元，占比 6.37%，专项债 206800.00 万元，占比 93.63%。

| 序号 | 资金来源 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **3392.90** | **3433.52** | **3455.61** | **3455.61** | **329.13** | **14066.77** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 3392.90 | 3433.52 | 3455.61 | 3455.61 | 329.13 | **14066.77** |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **2** | **融资资金** | 186100.00 | 20700.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **206800.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 186100.00 | 20700.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **206800.00** |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | **0.00** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **3** | **其他资金** | | | | | | **0.00** |
| **合计** | | **189492.90** | **24133.52** | **3455.61** | **3455.61** | **329.13** | **220866.77** |

## 四、资金平衡

本项目计划申请专项债券206800.00.00万元；2025年已发行186100.00万元，债券发行期限为3年；计划于2026年发行20700.00万元，债券发行期限为3年。债券到期后，本息合计217166.83万元。

本项目土地出让收入640450.95万元，财政计提155214.36万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为485236.59万元，专项债本息合计217166.83万元，债券本息保障倍数为2.23倍。

## 五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为：

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对东风本田汽车有限公司二厂项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制

等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的东风本田汽车有限公司二厂项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数2.23倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

## 六、法律意见

北京高文（武汉）律师事务所认为：

1．发行人具备本次发行的主体资格；

2．项目业主具备实施项目的主体资格；

3．本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4．本次发行债券期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，发行规模未突破省政府下达的专项债务限额；

5．本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途属于国办发〔2024〕52号文附件投向领域规定，募投项目不属于武财债〔2020〕453号文、财预〔2021〕115号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文附件地方政府专项债券禁止类项目清单所列禁止类项目范围；

6．本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，具备实施条件；

7．本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押；本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；本项目能够做到项目融资与收益平衡；

8．为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9．本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次发行不存在实质性法律障碍。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

## 八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.收益不足风险

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.市场波动与资产贬值风险

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3.政策引发的风险

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

4.人口、经济、社会因素引发的风险

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

## 九、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的实施进度进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市土地整理储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土

地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入 2025 年土地储备计划及处置存量闲置土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45 号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 220866.77 万元，其中项目资本金金额为 14066.77 万元，占比 6.37%，剩余的 206800.00 万元通过发行专项债券方式取

得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计206800.00万元，占总投资比例的93.63%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 2.23倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省政府专项债券黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

**湖北省财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 53,734.92 | 55,803.63 | 60,012.97 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 42,626.00 | 44,990.00 | 未披露 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,709.00 | 21,293.00 | 未披露 |
| 4.地方财政总收入 | 5,682.49 | 6,336.93 | 未披露 |
| 4.1地方公共预算收入 | 3,281.13 | 3,692.26 | 3,937.00 |
| 其中：税收收入 | 2,411.64 | 2,672.62 | 2,652.00 |
| 非税收入 | 869.50 | 1,019.64 | 1,285.00 |
| 4.2政府性基金收入 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1,825.71 | 未披露 | 未披露 |
| 5.地方财政总支出 | 11,037.07 | 11,833.49 | 11,490.40 |
| 5.1一般公共预算支出 | 8,623.87 | 9,295.79 | 7,233.60 |
| 5.2政府性基金支出 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 |
| 1.地区生产总值（GDP） | 53,734.92 | 55,803.63 | 60,012.97 |

### （二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠黄石市江夏区、鄂州市梁子湖区，西

南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”“钢铁摇篮”“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等14个主导产业，拥有湖北地市首家保税区—黄石（棋盘洲）保税物流中心。

## 黄石市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值 | 2,108.96 | 2,305.81 | 2430.28 |
| 城镇居民人均可支配收入（元） | 46,794.00 | 49,007.00 | 51385.00 |
| 地方财政总收入 | 274.95 | 271.07 | 295.15 |
| 全市一般公共预算收入 | 169.37 | 190.03 | 213.49 |
| 市直一般公共预算收入 | 47.29 | 52.79 | 60.90 |
| 其中：税收收入 | 23.99 | 30.28 | 36.25 |
| 非税收入 | 23.3 | 22.51 | 24.65 |
| 政府性基金收入 | 105.58 | 113.71 | 114.48 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 32.2 | 42.02 | 108.10 |
| 地方财政总支出 | 449.41 | 530.77 | 534.79 |
| 全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出） | 322 | 334.06 | 352.41 |
| 政府性基金支出 | 105.58 | 113.71 | 182.39 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 21.83 | 42.67 | 99.14 |

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| **黄石市** | **604.2** | **577.9** |
| **其中：黄石市本级** | **277.8** | **275.8** |
| **市直** | **203.7** | **201.7** |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 7700 |
| 2 年期 | 8515 |
| 3 年期 | 66,000.00 |
| 5 年期 | 1,300.00 |
| 7 年期 | 273,344.00 |
| 10 年期 | 435,426.00 |
| 15 年期 | 586,696.18 |
| 20 年期 | 561,000.00 |
| 30 年期 | 77,500.00 |

## 二、债券情况

债券名称：黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8

发行规模：本项目计划发行 3 年期专项债券 43,300.00 万元，其中：拟于 2026 年发行 43,300.00 万元。发行测算利率参照 2026 年 4 月 3 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.3174%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.5674%进行测算，每年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8 | 项目包含5宗地块，黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东；黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东；黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）位于下陆区广州路以南；黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）位于下陆区广州路以南，下卫路以东，狮子山路以西；黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东。 | 本次土地储备实施范围内包含黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）5宗收购的土地。建设内容含土地收购、其他支出等。 | 52,014.33 | 黄石市土地储备中心 |

（二）分年度投资计划

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8分年度投资计划

单位：万元

| 名称 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8 | 52,014.33 | 49,978.29 | 678.68 | 678.68 | 678.68 |

（三）项目资金来源

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 其中：本期专项债券 | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 自有资金 | 专项债券融资 | | |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8 | 2029年 | 52,014.33 | 52,014.33 | 8,714.33 | 43,300.00 | 43,300.00 | 45,336.04 |

（三）项目绩效目标情况

1.总绩效目标

完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地

块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块），专项债券资金用于新增土地储备，是城市全盘指标控制和规划运作的结果，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

2.产出指标

（1）产出数量指标

收储黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块），总用地面积 171,830.12 平方米。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

根据《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规

模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2026年—2029年，土地储备期共三年，预计于2029年年内完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为52,014.33万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3.事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4.项目绩效目标表

**绩效目标表**

<table>
<tr><td colspan="4">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>黄石市自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td>黄石市土地储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="3">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td>项目总投资</td><td colspan="2">52,014.33</td></tr>
<tr><td>其中：自筹资金</td><td colspan="2">8,714.33</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">43,300.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="3">实施目标（2026—2029）</td></tr>
<tr><td colspan="3">目标1：完成地块储备工作。<br>目标2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td>年度绩效目标（2026）</td><td colspan="2">完成地块储备工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标（2027-2029）</td><td colspan="2">完成地块储备后挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
</table>

| | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 绩效标准 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长期绩效目标 | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块） | 总用地面积 171,830.12 平方米。 | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块） | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资 52,014.33 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指 | 经济效益指标 | 土地储备完成后，不同用途土地的 | 良好 | 根据项目估算结果收入标准 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 标 | | 供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。 | | 和规模 |
| | | 社会效益指标 | 通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | 良好 | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。 | 良好 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块） | | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 52,014.33 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2027-2029） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）挂牌出让 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目总投资为 2,036.04 万元，严格执行成本控制措施，合理安 | 根据项目支出预算严格执行 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 排预算支出 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 新增债券项目绩效目标表 | | | | | |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是

地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

关于本项目地块，黄石市土地储备中心正在推进与被收购单位签订《意向人收购承诺书》工作。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目预计总投资 52,014.33 万元，其中项目资本金金额为 8,714.33 万元，占比 16.75%。剩余的 43,300.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性**

资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中项目资本金金额为 8,714.33 万元，占比 16.75%，专项债 43,300.00 万元，占比 83.25%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，项目期限 3 年，按年付息，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### （七）绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

### （八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

## 五、资金平衡

### （一）黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 3,300.00 | - | 3,300.00 | - | - |
| 2027年 | 3,300.00 | - | - | 3,300.00 | 678.68 | 678.68 |
| 2028年 | 3,300.00 | - | - | 3,300.00 | 678.68 | 678.68 |
| 2029年 | 3,300.00 | - | 3,300.00 | - | 678.68 | 3,978.68 |
| 合计 | | 3,300.00 | 3,300.00 | | 2,036.04 | 5,336.04 |

### （二）黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8 | 73,668.55 | 10,477.91 | 52,014.33 | 43,300.00 | 2036.04 | 1.39 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.39，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过中瑞诚会计师事务所

（特殊普通合伙）湖北分所评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.市场风险

风险描述：土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

风险控制措施：监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2.财务风险

风险描述：融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

风险控制措施:提高自有资金占比:确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3.法律与政策风险

风险描述：法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

风险控制措施：法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4.地方政府政策和财政状况

风险描述：地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

风险控制措施：财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5.项目规划及实施风险

风险描述：规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市

规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

风险控制措施：规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

**八、主管部门责任**

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

**九、律师事务所结论性意见**

律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

# 2026年湖北省（黄石市）黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7

# 专项债券信息披露文件

## 一、项目概况

### （一）区域基本情况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”“钢铁摇篮”“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等14个主导产业，拥有湖北地市首家保税区—黄石（棋盘洲）保税物流中心。

**表 1-1 黄石市财政经济数据**

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地区生产总值 | 2,041.51 | 2,108.96 | 2,305.81 | 2430.28 |
| 2 | 城镇居民人均可支配收入（元） | 44,417.00 | 46,794.00 | 49,007.00 | 51385.00 |
| 3 | 地方财政总收入 | 221.08 | 274.95 | 271.07 | 295.15 |
| 3.1 | 全市一般公共预算收入 | 136.75 | 169.37 | 190.03 | 213.49 |
| 3.1.1 | 市直一般公共预算收入 | 32.42 | 47.29 | 52.79 | 60.90 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 其中：税收收入 | **20.68** | **23.99** | **30.28** | **36.25** |
| | 非税收入 | **11.74** | **23.3** | **22.51** | **24.65** |
| **3.2** | 政府性基金收入 | **84.33** | **105.58** | **113.71** | **114.48** |
| | 其中：国有土地使用权出让收益 | **35.51** | **32.2** | **42.02** | **108.10** |
| **4** | 地方财政总支出 | **363.33** | **449.41** | **530.77** | **534.79** |
| **4.1** | 全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出） | **279** | **322** | **334.06** | **352.41** |
| **4.2** | 政府性基金支出 | **84.33** | **105.58** | **113.71** | **182.39** |
| | 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | **32** | **21.83** | **42.67** | **99.14** |

**表 1-2 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 黄石市 | **604.2** | **577.9** |
| 其中：黄石市本级 | **277.8** | **275.8** |
| 市直 | **203.7** | **201.7** |

**表 1-3 本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 7,700.00 |
| 2 年期 | 8,515.00 |
| 3 年期 | 66,000.00 |
| 5 年期 | 1,300.00 |
| 7 年期 | 273,344.00 |
| 10 年期 | 435,426.00 |
| 15 年期 | 586,696.18 |
| 20 年期 | 561,000.00 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 30 年期 | 77,500.00 |

## （二）项目单位基本情况

**表 1-4 项目单位情况表**

| 项目单位名称 | 黄石市土地储备中心 |
| --- | --- |
| 地址 | 黄石市下陆区广州路 22 号 |
| 单位性质 | 事业单位 |
| 纳入名录管理情况 | 根据《土地储备机构名录》（2020 年版），黄石市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420200 |
| 项目主管部门 | 黄石市自然资源和城乡建设局 |
| 项目单位业务范围 | 贯彻执行国家、省和黄石市有关土地储备工作的法律法规和方针、政策，根据我市城市建设发展和土地市场调控的需要，结合全市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划及年度土地储备计划、组织做好土地储备资金筹措（专项债券申请）、使用和管理。承担或委托市级国有平台公司承担黄石港区、西塞山区、下陆区及开发区•铁山区的大冶湖核心区土地收购、储备工作。组织、指导、监督市辖城区（开发区）、市级国有平台公司做好土地储备相关工作。负责储备土地或组织开展储备土地的前期开发整理、管护利用、申请不动产登记等工作。负责储备土地拟作为商住用地招拍挂出让相关工作。负责土地储备情况统计以及土地储备监测监管系统数据更新和利用工作。 |

# 二、债券情况

债券名称：黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，计划发行专项债券 11,300.00 万元，其中：拟于 2026 年发行 11,300.00 万元。债券期限为 3 年期，发行测算利率参照按 2026 年 4 月 3 日中国债券信息网公布的相同期限中国地方政府债券 5 日平均收益率 1.3174%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.5674%进行测算。

还本付息方式：每年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

# 三、项目情况

## （一）项目概况

**黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7 | 项目包含1宗地块：黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块），位于发展大道以南，市反腐倡廉教育基地以西。 | 本次土地储备实施范围内包含依法收购黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）1宗存量国有建设用地。建设内容含土地收购、其他支出等。 | 12,626.80 | 黄石市土地储备中心 |

## （二）分年度投资计划

**黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7 | 12,095.44 | 177.12 | 177.12 | 177.12 | 12,626.80 |

## （三）项目资金来源

**黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 其中：本期专项债券 | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 自有资金 | 专项债券融资 | | |
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7 | 2029年 | 12,626.80 | 12,626.80 | 1,326.80 | 11,300.00 | 11,300.00 | 11,831.36 |

## （四）项目绩效目标情况

### 1、总绩效目标

完成储备黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）一宗地块，专项债券资金用于新增土地储备，是城市全盘指标控制和规划运作的结果，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源节约集约利用，完善城市整体功能。

### 2、产出指标

（1）产出数量指标

收储黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）一宗地块，土地用途均为城镇住宅-普通商品住房用地，证载土地面积总计为4.266700公顷。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过 3 年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为 2026 年-2029 年，预计于 2029 年内完成项目地块出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为 12,626.80 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

**3、事前绩效评估情况**

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

**4、项目绩效目标表**

**表 2-5 绩效目标表**

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">黄石市自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">黄石市土地储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">12,626.80</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">1,326.80</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">11,300.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2026—2029 年）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：完成地块储备工作。<br>目标 2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2026）</td><td colspan="3">完成地块储备工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2027-2029）</td><td colspan="3">完成地块储备后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成储备黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）一宗地块</td><td>证载面积 4.266700 公顷。</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成储备黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）一宗地块</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td>符合国家相关法律法规要求</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让</td><td>在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资12,626.80万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 土地储备完成后，不同用途土地(如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。 | 良好 | 根据项目估算结果收入标准和规模 |
| | | 社会效益指标 | 通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | 良好 | 良好 |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。 | 良好 | 良好 |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | 良好 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块） | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | 符合国家相关法律法规要求 |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | 在收储期内完成所有项目前期工作 |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资12,626.80万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 度指标 | | | |
| 年度绩效目标（2027-2029 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成储备黄石市筑尚房地产有限公司地块（鑫辉地块）挂牌出让 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | 符合国家相关法律法规要求 |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目总投资为 12,626.80 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、事前绩效评估

### （一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资

金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

关于本项目地块，黄石市土地储备中心正在推进与被收购单位签订《意向人收购承诺书》工作。

**（三）项目资金来源与到位可行性分析**

项目预计总投资 12,626.80 万元，其中项目资本金金额为 1,326.80 万元，占比 10.51%。剩余的 11,300.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性分析**

资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中项目资本金金额为 1,326.80 万元，占比 10.51%，专项债 11,300.00 万元，占比 89.49%。债

券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目期限 3 年，按年付息，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### （七）绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

### （八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

## 五、资金平衡

### （一）黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 融资还本付息情况

**黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 融资还本付息情况表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 11,300.00 | | 11,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2027 年 | 11,300.00 | | | 11,300.00 | 177.12 | 177.12 |
| 2028 年 | 11,300.00 | | | 11,300.00 | 177.12 | 177.12 |
| 2029 年 | 11,300.00 | | 11,300.00 | 0.00 | 177.12 | 11,477.12 |
| 合计 | | 11,300.00 | 11,300.00 | | 531.36 | 11,831.36 |

### （二）黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 项目平衡情况

**黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 7 项目平衡表**

单位：万元

| 项目名称 | 项目运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7 | 17,000.33 | 2,273.78 | 12,626.80 | 11,300.00 | 531.36 | 1.24 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.24，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目7的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1、市场风险

风险描述：土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

风险控制措施：监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2、财务风险

风险描述：融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

风险控制措施:提高自有资金占比:确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3、法律与政策风险

风险描述：法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

风险控制措施：法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4、地方政府政策和财政状况

风险描述：地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决

策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

风险控制措施：财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5、项目规划及实施风险

风险描述：规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

风险控制措施：规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

## 八、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、律师事务所结论性意见

律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1

《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。本期债券的发行不存在实质法律障碍。

# 2026年湖北省（武汉市）
# 武钢北湖片区开发项目
# 土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

**表1-1 武汉市2023-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.37 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 51,821.00 | 64,346.00 | 67,248.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,691.00 | 33,529.00 | 35,575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3,112.77 | 3,152.92 | 3,196.87 |
| 4.1地方公共预算收入 | 1,655.21 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 4.2政府性基金收入 | 1,457.56 | 1,485.61 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1,219.67 | 1,224.71 | |
| 5.地方财政总支出 | 3,611.84 | 4,415.71 | 4,628.36 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,122.21 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,489.63 | 1,934.71 | 2107.75 |
| 6.政府专项债务限额（万元） | 5,061.52 | 5,930.67 | 7,227.39 |
| 6.1 政府专项债务余额（万元） | 4,918.52 | 5,761.76 | 6,737.76 |

## （二）青山区概况

武汉市青山区财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表：

**表 1-2 武汉市青山区 2023-2025 年财政数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地区生产总值（亿元） | 1,034.89 | 1,050.00 | 1,106.70 |
| 一般公共预算总收入（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 64.79 | 69.66 | 74.74 |
| 一般公共预算总支出（亿元） | 112.86 | 96.18 | 113.58 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 64.79 | 63.88 | 64.35 |
| 政府性基金收入（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府性基金支出（亿元） | 90.24 | 119.60 | 157.89 |
| 政府专项债券限额（亿元） | 176.32 | 188.27 | 206.72 |
| 政府专项债券余额（亿元） | 171.19 | 184.59 | 202.53 |

**武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表**

单位：万元

| 级别 | 限额 | | | 余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 政府债务 | 一般债券 | 专项债券 | 政府债券 | 一般债券 | 专项债券 |
| 武汉市 | 80,710,592 | 21,403,921 | 59,306,671 | 78,063,649 | 20,446,089 | 57,617,560 |
| 武汉市本级 | 42,001,169 | 12,596,168 | 29,405,001 | 41,029,293 | 12,198,916 | 28,830,377 |
| 青山区 | 2,571,204 | 688,519 | 1,882,685 | 2,512,712 | 666,805 | 1,845,907 |

# 青山区政府债券余额分年限情况表

单位：人民币万元

| 期限 | 2024 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 28,900.00 |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | 9,299.00 |
| 4 年期 | |
| 5 年期 | 365,463.00 |
| 6 年期 | 320.00 |
| 7 年期 | 789,646.00 |
| 8 年期 | 320.00 |
| 9 年期 | 320.00 |
| 10 年期 | 148,639.00 |
| 11 年期 | 23,730.00 |
| 12 年期 | 23,730.00 |
| 13 年期 | 23,730.00 |
| 14 年期 | 23,730.00 |
| 15 年期 | 51,818.00 |
| 16 年期 | 18,230.00 |
| 17 年期 | 18,230.00 |
| 18 年期 | 18,230.00 |
| 19 年期 | 18,230.00 |
| 20 年期 | 212,842.00 |
| 21 年期 | 1,600.00 |
| 22 年期 | 1,600.00 |
| 23 年期 | 1,600.00 |

| 期限 | 2024 年 |
| --- | --- |
| 24 年期 | 1,600.00 |
| 25 年期 | 1,600.00 |
| 26 年期 | 1,600.00 |
| 27 年期 | 1,600.00 |
| 28 年期 | 1,600.00 |
| 29 年期 | 1,600.00 |
| 30 年期 | 56,100.00 |
| **合计** | **1,845,907.00** |

## 二、债券情况

本项目总投资 184,993.51 万元，其中 59.46%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 110,000.00 万元，已于 2025 年发行 20,000.00 万元，2026 年发行 90,000.00 万元，参考湖北省人民政府 2025 年 11 月 6 日发行的 3 年期地方政府专项债券利率 1.67%的基础上，上浮 10BP 确定，拟发行利率为 1.77%，期限 3 年；债券每年付一次息，第 3 年到期后一次性还本。

本期债券基本情况表

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 | 其他附加条款 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2025 年 | 20,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 2026 年 | 90,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 合计 | 110,000.00 | | | | | | |

## 三、项目情况

### （一）项目位置

武钢北湖片区开发项目地块位于青山区北湖片区。

### （二）项目建设内容

本次土地储备涉及青山区八吉府街工业岗村及武钢北湖片征收改造，共计征收面积209.3741公顷，具体如下：

青山区八吉府街工业岗村（简称“一湾一寨”），项目总面积9.4477公顷，现有人口共365户、810人，房屋面积46,996.23平方米。

武钢北湖片总面积约199.9264公顷（2998.90亩），总人口约2583人，房屋总套数761套，总面积14.58万方。

### （三）建设期

本项目建设期为5年。预计2025年开始，2029年结束。

### （四）资金使用计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划及建设期资金平衡情况详见下表：

## 资金使用计划

单位：万元

| 序号 | 名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 征地和拆迁补偿支出 | 20,000.00 | 90,000.00 | 52,424.64 |
| 二 | 项目经费及第三方服务费 | 100.00 | 4000 | 4021.7 |
| 三 | 土地报批相关规费 | | | 208.40 |
| 四 | 不可预见费用 | | | 273.11 |
| 五 | 债券发行费用 | 20.00 | 90.00 | |
| 六 | 债券利息 | - | 1,150.50 | 1,947.00 |
| 合计 | | **20,120.00** | **95,240.50** | **58,874.85** |

续

| 序号 | 名称 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 征地和拆迁补偿支出 | | | 162,424.64 |
| 二 | 项目经费及第三方服务费 | | | 8,121.70 |
| 三 | 土地报批相关规费 | 3,964.66 | | 4,173.06 |
| 四 | 不可预见费用 | 4,050.00 | | 4,323.11 |
| 五 | 债券发行费用 | | | 110.00 |
| 六 | 债券利息 | 1,947.00 | 796.50 | 5,841.00 |
| 合计 | | **9,961.66** | **796.50** | **184,993.51** |

## （五）项目资金来源

### 1.项目资金筹措情况

本项目资本金 74,993.51 万元，由实施单位自筹，项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏，将同步到位。目前已到位项目资本金 500 万元，已用于支付项目前期费用。

### 2.发行专项债券情况

本项目专项债券筹资 110,000.00 万元，已于 2025 年发行 20,000.00 万元，于 2026 年发行 90,000.00 万元。专项债券融资情况见下表：

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 | 其他附加条款 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 20,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 2026 年 | 90,000.00 | | 3 | 1.77% | 每年支付一次利息 | 第 3 年到期一次性还本 | 债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利 |
| 合计 | 110,000.00 | | | | | | |

### 3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 四、资金平衡

### （一）土地出让计划

本项目建成后，通过出让位于北湖片区的 196.7961 万平方米土地获得项目收入用于本项目平衡，土地规划和出让时间见下表：

**表 5-1　土地出让计划表**

| 序号 | 地块名称 | 出售时间 | 规划用途 | 征收及收储面积（公顷） | 可出售面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 张家湾及胡家寨-A | 2028 年 | 工业 | 2.1406 | 2.14 | 1 | 2.14 |
| 2 | 张家湾及胡家寨-B | 2028 年 | 工业 | 7.3071 | 7.307 | 1 | 7.307 |
| 3 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 2027 年 | 工业 | 4.8024 | 4.8024 | 1 | 4.8024 |
| 4 | 武钢北湖片区-北湖粗蒽地块 | 2027 年 | 工业 | 0.442888 | 0.442888 | 1 | 0.442888 |
| 5 | 武钢北湖片区-新材料产业园 D040813-6 地块 | 2027 年 | 工业 | 0.757045 | 0.757045 | 1 | 0.757045 |
| 6 | 武钢北湖片区-其他工业片 | 2028 年 | 工业 | 193.924067 | 181.346767 | 1 | 181.346767 |
| 合计 | | | | 209.3741 | 196.7961 | | 196.7961 |

## （二）项目预期收益

（1）周边楼面地价参考

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让收入。

具体测算依据如下表所示：

1）周边土地地价参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边工业用地成交情况，平均土地地价为 1,068.69 元/平方米，具体如下：

**表 5-2　周边工业用地成交情况一览**

| 序号 | 地块编号 | 土地位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 建筑面积（㎡） | 出让年限 | 成交价（万元） | 成交时间 | 土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | P（2025）110 号 | 青山区白玉山街同兴村 | 28502.77 | 工业 | 28502.77 | 50 年 | 2360 | 2025.10.21 | 827.99 |

| 序号 | 地块编号 | 土地位置 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 建筑面积（㎡） | 出让年限 | 成交价（万元） | 成交时间 | 土地单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | P（2024）186 号 | 青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村（B 地块） | 66954.12 | 工业 | 66954.12 | 50 年 | 5530 | 2024.12.20 | 825.94 |
| 3 | P（2024）187 号 | 青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村（C 地块） | 44050.82 | 工业 | 44050.82 | 50 年 | 3640 | 2024.12.20 | 826.32 |
| 4 | P（2024）019 号 | 青山区白玉山街武钢交运公司二队 | 3319.47 | 工业 | | 工业 50 年 | 410 | 2024.5.21 | 1,235.14 |
| 5 | P（2024）001 号 | 青山区白玉山街道火官村、红胜村 | 1865.76 | 工业用地、公园与绿地 | | 50 年 | 240 | 2024.2.21 | 1,286.34 |
| 6 | P（2023）152 号 | 青山区白玉山街群力村华宇建材地块 | 69057.4 | 工业 | 82869 | 工业 50 年 | 9740 | 2024.1.16 | 1,410.42 |

对比土地基准价，白玉山片区土地基准价为 825 元/平方米（参考Ⅳ-昌 03），平均土地地价较土地基准价上浮了 29.45%。其中北湖片区土地基准价为 630.00 元/平方米（参考Ⅴ-昌 03），我们拟上浮 28%，按照 806.40 元/平方米计算。一湾一寨土地基准价为 1,091.00 元/平方米（参考Ⅲ-昌 10），我们拟上浮 3%，按照 1,123.73 元/平方米计算。

2）未来楼面地价增长趋势

参考武汉市近三年CPI 增长水平分别为 0.4%、0.8%、0.4%，结合本项目实际情况，设定的本项目出让地块楼面地价每年增幅为 0.5%。

3）土地出让收入

**表 5-4 项目收入明细表-2027 年**

| 项目 | 2027 年 | 2027 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|

| 地块 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 武钢北湖片区-北湖粗葸地块 | 武钢北湖片区-新材料产业园D040813-6地块 | |
|---|---|---|---|---|
| 参考价格（元/平方米） | 806.4 | 806.4 | 806.4 | |
| 出让时计算单价（元/平方米） | 810.43 | 810.43 | 810.43 | |
| 出售面积（公顷） | 4.8024 | 0.442888 | 0.757045 | |
| 容积率 | 1 | 1 | 1 | |
| 出让收入（万元） | 3,892.02 | 358.93 | 613.53 | 4,864.48 |

表 5-5 项目收入明细表-2028 年

| 项目 | 2028 年 | 2028 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 地块 | 张家湾及胡家寨-A | 张家湾及胡家寨-B | 武钢北湖片区业 | |
| 参考价格（元/平方米） | 1,123.73 | 1,123.73 | 806.4 | |
| 出让时计算单价（元/平方米） | 1,149.68 | 1,149.68 | 825.02 | |
| 出售面积（公顷） | 2.14 | 7.307 | 181.346767 | |
| 容积率 | 1 | 1 | 1 | |
| 出让收入（万元） | 2,460.31 | 8,400.69 | 149,614.67 | 160,475.67 |

以上两项收入合计：4,864.48 万元+160,475.67 万元=165,340.15 万元。

2.项目运营成本费用

本项目土地出让过程中产生的各项成本主要为土地出让收入需要扣除的相关费用，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）计提业务费用：依据《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》“第五条 土地出让业务费从缴入国库的土地出让净收益中计提。市国土规划部门（含土地储备中心、

土地交易中心）所需土地出让业务费用由市财政根据部门预算及征收工作的需要计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2%”。本项目按照土地出让净收益的2%计提业务费用。

（2）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》及武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）“第五条　国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。”本项目按照土地出让金的2.5%计提国有土地收益基金。

（3）提取农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）“第二条　土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。

土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：

从土地出让金划出的农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。”

根据本项目所在的区域土地出让平均纯收益为 90 元/

平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例，按照 15%计提，则为 13.5 元/平方米。

（4）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计。

（5）农田水利建设基金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、

廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〕〔2012〕37 号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计

（6）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》(鄂财综发〔2012〕37 号)，教育基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计。

**表 5-6　计提土地出让相关政策费用估算表-2027 年**

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 武钢北湖片区-化工中试验证基地 | 武钢北湖片区-北湖粗蒽地块 | 武钢北湖片区-新材料产业园 D040813-6 地块 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、地块收入** | | **3,892.02** | **358.93** | **613.53** | **4,864.48** |
| **二、地块成本** | | **3,838.98** | **354.04** | **605.17** | **4,798.19** |
| **三、净收益** | | **53.04** | **4.89** | **8.36** | **66.29** |
| **四、四项基本政策成本** | | 80.74 | 7.45 | 12.73 | 100.92 |
| **1.农业土地开发资金** | 13.5 元/平方米 | 64.83 | 5.98 | 10.22 | 81.03 |
| **2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金** | 按收益 10% | 15.91 | 1.47 | 2.51 | 19.89 |
| **五、其他政策性成本** | | 98.36 | 9.07 | 15.51 | 122.94 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.土地出让业务费 | 按收益 2% | 1.06 | 0.10 | 0.17 | 1.33 |
| 2.国有土地收益金 | 按收益 10% | 97.30 | 8.97 | 15.34 | 121.61 |
| 合计 | | 179.10 | 16.52 | 28.23 | 223.85 |

表 5-7　计提土地出让相关政策费用估算表-2028 年

单位：万元

| 项目 | 扣除标准 | 张家湾及胡家寨-A | 张家湾及胡家寨-B | 武钢北湖片工业 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、地块收入 | | 2,460.31 | 8,400.69 | 149,614.67 | 160,475.67 |
| 二、地块成本 | | 3,098.94 | 26,178.91 | 144,966.47 | 174,244.32 |
| 三、净收益 | | -638.63 | -17,778.22 | 4,648.20 | -13,768.65 |
| 四、四项基本政策成本 | | 213.41 | 728.69 | 3,734.64 | 4,676.75 |
| 1.农业土地开发资金 | 13.5 元/平方米 | 28.89 | 98.64 | 2,340.18 | 2,467.71 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 按收益 10%或者按收入 2.5% | 184.52 | 630.05 | 1,394.46 | 2,209.04 |
| 五、其他政策性成本 | | 61.51 | 210.02 | 3,833.33 | 4,104.86 |
| 1.土地出让业务费 | 按收益 2% | | | 92.96 | 92.96 |
| 2.国有土地收益金 | 按收入 2.5% | 61.51 | 210.02 | 3,740.37 | 4,011.89 |
| 合计 | | 274.92 | 938.71 | 7,567.97 | 8,781.60 |

以上两项成本合计：223.85 万元+8,781.60 万元=9,005.46 万元。

本项目土地出让收入预计可达 165,340.15 万元，根据相关规定需要扣除的提留为 9,005.46 万元，本项目预计收益为 156,334.69 万元。

## （二）税费及附加税估算

本项目实施主体为武汉市青山区土地整理储备中心，为事业单位，无相关税费。

## （三）融资还本付息情况

本项目拟通过发行地方政府土地储备项目专项债券 110,000.00 万元，于 2025 年发行 20,000.00 万元，2026 年

发行 90,000.00 万元。

所发行债券存续期为 3 年。参考湖北省人民政府 2025 年 11 月 6 日发行的 5 年期地方政府专项债券利率 1.67%的基础上，上浮 10BP 确定，拟发行利率为 1.77%，利息按年进行计算，每年付一次息，第 3 年到期一次性还本。详见下表：

**表 5-8 还本付息明细表**

单位：万元

| 年份 | 期初专项债券余额 | 发行合计 | 还款合计 | 其中：还本合计 | 利息合计 | 期末专项债券余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | - | 20,000.00 | - | | - | 20,000.00 |
| 2026 | 20,000.00 | 90,000.00 | 1,150.50 | | 1,150.50 | 110,000.00 |
| 2027 | 110,000.00 | - | 1,947.00 | | 1,947.00 | 110,000.00 |
| 2028 | 110,000.00 | - | 21,947.00 | 20,000.00 | 1,947.00 | 90,000.00 |
| 2029 | 90,000.00 | | 90,796.50 | 90,000.00 | 796.50 | - |
| 合计 | | 110,000.00 | 115,841.00 | 110,000.00 | 5,841.00 | |

根据测算，本项目拟发行 110,000.00 万元地方政府土地储备专项债券。债券存续期为 3 年，合计利息支出为 5,841.00 万元，债券本息合计 115,841.00 万元。

## （三）资金平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

**表 5-9 现金流量模拟测算表**

单位：万元

| 项目年份 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | 4,864.48 |

| 项目年份 | 2025 | 2026 | 2027 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.经营活动现金流出 | | | 223.85 |
| **经营活动现金净流量** | | - | 4,640.63 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 20,100.00 | 94,000.00 | 56,927.85 |
| **投资活动现金净流量** | -20,100.00 | -94,000.00 | -56,927.85 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 20,120.00 | 95,240.50 | 58,874.85 |
| 项目资本金 | 120.00 | 5,240.50 | 58,874.85 |
| 专项债融资 | 20,000.00 | 90,000.00 | - |
| 2.融资活动现金流出 | 20.00 | 1,240.50 | 1,947.00 |
| 支付利息 | - | 1,150.50 | 1,947.00 |
| 债券发行手续 | 20.00 | 90.00 | |
| 偿还本金 | - | - | - |
| **融资活动现金净流量** | 20,100.00 | 94,000.00 | 56,927.85 |
| **四、本年现金净流量** | - | - | 4,640.63 |
| **五、累计现金净流量** | - | - | 4,640.63 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | |

| 项目年份 | 2028 | 2029 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、经营活动产生的现金 | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 160,475.67 | | 165,340.15 |
| 2.经营活动现金流出 | 8,781.60 | | 9,005.46 |
| **经营活动现金净流量** | 151,694.07 | | 156,334.69 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 8,014.66 | - | 179,042.51 |
| **投资活动现金净流量** | -8,014.66 | - | -179,042.51 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 9,961.66 | 796.50 | 184,993.51 |
| 项目资本金 | 9,961.66 | 796.50 | 74,993.51 |
| 专项债融资 | - | - | 110,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 21,947.00 | 90,796.50 | 115,951.00 |
| 支付利息 | 1,947.00 | 796.50 | 5,841.00 |
| 债券发行手续 | | - | 110.00 |
| 偿还本金 | 20,000.00 | 90,000.00 | 110,000.00 |
| **融资活动现金净流量** | -11,985.34 | -90,000.00 | 69,042.51 |

| 项目年份 | 2028 | 2029 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 四、本年现金净流量 | 131,694.07 | -90,000.00 | 46,334.69 |
| 五、累计现金净流量 | 136,334.69 | 46,334.69 | |
| 六、本息覆盖倍数 | | | 1.35 |

## 五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，武钢北湖片区开发项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

对影响项目的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目的因素风险如下：土地征收及补偿方案引发的风险、资金落实不到位风险、社会稳定风险等。

风险控制措施：

1.在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案

及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2.项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位， 按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3.在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4.对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，

消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

5.项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

6.构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

7.项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

8.对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1.市场风险

（1）风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；

（2）风险控制措施

①密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

②及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2.利率风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施

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

3.政策风险

（1）风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

（2）风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

4.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目征地征收安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决，如在

实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区征收安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

②委托中介机构对征地面积进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## 八、事前评估

## （一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

### （一）重大政策或项目基本情况

土地储备是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。2005 年起，我国开始进行大规模的土地储备。2012 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及土地储备工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大土地储备力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。2013 年 7 月，《国务院关于加快土地储备的意见》出台，意见总体要求是以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类土地储备，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的土地储备，稳步实施城中村改造。2014 年 4 月，国务院常务会议指出，加快土地储备，让亿万居民早日“出棚进楼”，是改善民生的硬任务，也可以有力拉动投资、促进消费，是以人为核心的新型城镇化的重要内容。

武汉市青山区人民政府作为武汉市城市建设和房地产市场发展的重要力量，积极响应市委、市政府的工作要求，根据《国务院关于加快土地储备的意见》，以及武汉市人民政府在 2013 年 9 月 26 日发布的《中共武汉市委、武汉市人

民政府关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（武发〔2013〕15号）文件要求，选取实施条件比较成熟的地块，进行“三旧”改造的试点工作，同时，也作为全面推进土地储备的重点工程，本项目的提出即在上述背景下开展。

### （二）立项必要性

#### 1、有利于和谐社会的建设

土地储备项目也是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。城市老旧小区的居民大多数无力改善居住状况。土地储备利用政府补贴及廉租房的形式，改变了城市老旧小区居民的居住条件，使城市老旧小区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

#### 2、有利于城市建设促进环境和谐

武汉市土地储备项目区域，大多是20世纪50年代由于大力发展工业背景之下形成，多为在企业周边搭起临时工棚和简易住宅，由于至今，建设时间长，房屋质量差，户均面积小，基础设施配套不全，往往成为城市内各类安全事故的高发区；同时，道路狭窄，排水不畅、出行难、如厕难，群

众生活也极为不便。而该区域内居住的居民收入较低、生活困难家庭比较集中。因此，大力开展土地储备工作，是改善此类家庭住房困难、稳定社会秩序、改造城市环境的重要工程、安居工程。

### 3、有利于社会治安和物业管理

城市老旧小区居住的大多数是困难职工和低保户、特困户等社会弱势群体，由于居住条件差，人口杂乱，城市老旧小区内的计划生育、治安、社区管理的难度非常大。城市老旧小区的征迁，变无序为有序，不仅使城市老旧小区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

### 4、有利于促进社会经济增长

当前宏观经济正在恢复增长，土地储备是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，土地储备不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，也是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此

发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

**（三）投入经济性**

本项目总投资为184,993.51万元。本项目专项债券筹资110,000.00万元,项目预期收入总额为165,340.15万元，根据相关规定需要扣除的提留为9,005.46万元，本项目预计收益为156,334.69万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.35倍。

项目采用就地还建方式进行土地收储，实现土地的集约利用与房地产市场联动，降低库存、调整结构，促进房地产市场平稳健康发展；同时有利于减轻政府安置住房和配套基础设施建设压力，降低补偿安置成本，提高补偿安置效率，维护社会和谐稳定。项目实施具有明显的社会效益，因此项目是可行的。

**（四）实施方案可行性**

项目成立项目管理专班，由项目单位负责人挂帅，并委派专业单位配合征收单位进行法律和审计服务，对项目实施“全面、全员、全过程”管理，避免出现任何风险。

建立健全项目建设资金管理办法，专户管理、专款专用，

并固定专人管理，严格执行财务管理制度，保证征收资金征收进度要求及时到位，确保管好用好各项建设资金。

**（五）筹资合规性**

根据实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的40.54%由建设单位自筹，另59.46%的资金通过发行专项债券筹集。本项目单位自筹资金为74,993.51万元，项目专项债券筹资110,000.00万元，于2025年发行20,000.00万元，2026年发行90,000.00万元。资金来源渠道合法合规，属于公共财政支持范围，筹资渠道符合法律法规规定，筹资结构合理。

**（六）综合评估结论**

发行人具备发行本期土地储备项目专项债券之主体资格，本期土地储备项目专项债券发行获得了相关授权或批准。发行人为本期土地储备项目专项债券发行编制的《信息披露文件》已披露了本期土地储备项目专项债券主要发行要素。项目实施主体即武汉市青山区土地整理储备中心是依法设立并合法存续的事业单位法人，具备负责实施本期土地储备项目专项债券发行对应的土地储备项目的主体资格。为本期政府专项债券发行提供服务的各中介机构具有相应的业务资质。本期土地储备项目专项债券具有稳定的资金偿还来源，

偿债保障措施符合《财预〔2017〕89号》文的相关规定。预期土地出让收入对应的政府性基金收入或其他收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

# 2026年湖北省（武汉市）
# 雨淋山庄地块
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米,形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

武汉市财政自给能力较强，2022-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1：武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 18,866.43 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.35 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 58,449 | 61,693 | 64,346 | 67,248 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 29,304 | 31,560 | 33,529 | / |
| 4.地方财政总收入 | / | / | / | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,504.74 | 1,601.20 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 其中：税收收入 | 1,239.56 | 1,298.35 | 1,223.56 | 1,225.10 |
| 非税收入 | 265.18 | 302.85 | 443.75 | 517.95 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,330.42 | 1,288.76 | 1,485.61 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1,143.09 | 1,035.38 | 1,224.71 | 1,141.50 |
| 5.地方财政总支出 | / | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,227.24 | 2,204.08 | 2,481 | 2,521 |
| 5.2 政府性基金支出 | 2,051.74 | 1,627.56 | 1,934.71 | 2,107.75 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / | / |

## （二）汉阳区概况

武汉市汉阳区位于长江中下游的江汉平原东北边沿，湖北省武汉市西南部，长江和汉江交汇处，为武汉市中心城区之一。东南邻长江，与武昌区、洪山区隔江相望；西南与武汉经济技术开发区相连；西接蔡甸区；北依汉水，与江汉区、

硚口区、东西湖区相邻。

2022-2025 年，汉阳区财政经济数据如下：

表 2 汉阳区财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 801.86 | 861.05 | 900.00 | / |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 59,220 | 62,448 | 65,196 | / |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | / | / | / | / |
| 4.地方财政总收入 | 221.85 | | | |
| 4.1 一般公共预算总收入 | 127.46 | 138.45 | 151.61 | / |
| 地方公共预算收入 | 88.48 | 94.44 | 114.39 | 100.02 |
| 其中：税收收入 | 79.39 | 86.92 | 78.19 | 68.67 |
| 非税收入 | 9.09 | 7.52 | 36.19 | 31.35 |
| 4.2 政府性基金总收入 | | | | / |
| 政府性基金预算本级收入 | 6.33 | 5.30 | 5.85 | 8.73 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | | | | |
| 5.1 一般公共预算支出 | 127.46 | 138.45 | 151.61 | / |
| 一般公共预算本级支出 | 75.01 | 78.61 | 100.24 | 89.10 |
| 5.2 政府性基金支出 | | | | / |
| 政府性基金预算本级支出 | 85.14 | 45.94 | 47.58 | 63.68 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 19.48 | 16.19 | 36.00 | / |

表 3 汉阳区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 武汉市 | 7,227.39 | 6,737.76 |
| 其中：市本级 | 3,909.30 | 3,475.66 |
| 汉阳区 | 214.00 | 200.92 |

表 4 汉阳区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 3.13 |
| 2 年期 | 4.05 |
| 3 年期 | 0 |
| 5 年期 | 3.36 |
| 7 年期 | 62.98 |
| 10 年期 | 7.66 |
| 15 年期 | 21.3295 |
| 20 年期 | 98.4096 |
| 30 年期 | 0 |

## 二、债券情况

本项目于2025年发行2025年湖北省政府专项债券（五十五期），发行金额31,300万元，发行利率1.50%，发行期限1年，还本付息方式为到期一次还本，1年一次付息。本次计划发行金额3,500万元，发行期限3年，债券发行利率参考2025年湖北省政府再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按1.80%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。债券基本情况表见下表。

表5 本项目3年期债券基本情况表

| 债券名称 | 雨淋山庄地块专项债券项目 |
| --- | --- |
| 债券发行规模 | 34,800.00万元 |
| 本次发行金额 | 3,500.00万元 |
| 债券期限 | 3年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 付息方式 | 按年支付 |

## 三、项目情况

## （一）项目概况

本次土地储备实施范围为雨淋山庄地块待征拆的新增土地储备。建设内容含土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等，用地面积约53亩。

雨淋山庄地块位于汉阳内环与二环之间，于汉阳区琴台大道与罗七路交汇处西南角。周边地铁、公交等公共交通便捷，教育、医疗、购物等配套丰富。本次土地储备实施范围为雨淋山庄地块待征拆的新增土地储备。建设内容含土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等。项目目前正在进行征收工作，不存在质抵押情况。

## （二）分年度投资计划

项目总投资44,193.30万元，按照项目建设进度计划，项目已于2022年启动征收，并于2022-2024年已支付3,500.00万元。截至2025年12月31日，2025年债券资金已集中用于支付征收补偿款等相关费用。截至目前剩余48户被征收人待付补偿款约3,500.00万元，该48户被征收房屋尚未拆除。2026年债券资金将继续用于补足剩余的征收补偿款等相关费用并于2026年年内征收完毕。具体资金使用计划见下

表6 本项目分年度投资计划

| 序号 | 名称 | 合计 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 44,193.30 | 2,300.00 | 200.00 | 1,000.00 | 35,681.30 | 4,823.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 40,284.50 | 1,155.92 | 200.00 | 1,000.00 | 33,785.72 | 4,142.86 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2 | 前期费用 | 1,144.08 | 1,144.08 | | | | | | | |
| 1.3 | 预备费 | 2,071.42 | | | | 1864.28 | 207.14 | | | |
| 1.4 | 建设期利息 | 658.50 | | | | | 469.50 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 34.80 | | | | 31.30 | 3.50 | | | |

## （三）项目资金来源

根据汉阳区委、区政府关于征收攻坚相关工作要求，2025 年债券资金已全部用于项目征收相关工作，截至目前已完成本项目绝大部分征收签约和补偿工作。本项目拟于 2026 年 5 月申请并使用专项债债券资金 3,500 万元。本项目资本金共计 9,393.30 万元，已到位资本金 7,881.30 万元，来源为财政资金，主要用于建设雨淋山庄地块，目前已使用资本金 7,881.30 万元。剩余资本金将在 2026 年到位 1,323.00 万元，2027-2029 年每年分别到位 63.00 万元。

表 7 项目投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目总投资额 | 本期债券发行额 | 非本期债券金额 | 其他融资 | 自有资金 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 雨淋山庄地块 | 44,193.30 | 3,500.00 | 31,300.00 | 0.00 | 9,393.30 |

# 四、项目事前绩效评价情况

## （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

## （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施必要性：三重刚需叠加，实施紧迫性突出

本项目的实施是民生保障、城市更新、财政可持续发展三重刚需的共同要求，具有不可替代的实施价值：

1）民生刚需：地质灾害隐患清零的迫切要求

雨淋山庄地块位于汉阳琴台大道沿线地质灾害高风险区，历史上曾多次发生边坡溜滑、土体垮塌事件，2023 年雨季更出现过局部滑坡险情，直接威胁区域内居民及企业的生命财产安全。经专业地质机构评估，地块滑坡风险等级为“高风险”，若遇极端强降雨天气，极有可能发生大面积滑坡事故，造成重大人员伤亡和财产损失。通过本项目实施征收搬迁，是彻底消除地质灾害隐患、保障群众生命财产安全的唯一有效路径，是落实“以人民为中心”发展思想的具体行动，民生保障紧迫性突出。

2）发展刚需：城市核心区功能升级的必然选择

地块位于汉阳区“五圈五带”发展格局中琴台文化创意产业带核心节点，周边已布局张之洞体育公园、月湖风景区、汉阳古城文化区等重大功能项目，而本地块目前的低效闲置状态，与周边城市功能定位严重不符，已成为制约区域功能提升的“堵点”。项目实施后，通过统一规划开发，可释放 53 亩优质建设用地，配套建设商业服务设施、公共绿地、社

区服务中心等功能载体，填补区域公共服务短板，提升汉阳核心区整体功能品质，是推动城市高质量发展的必然要求。

3）财政刚需：破解收支矛盾的有效举措

土地储备项目的滚动开发是保障财政平稳运行的重要支撑。本项目通过专项债券融资，可有效缓解当期征收资金压力，避免财政资金集中支出风险；项目落地后预计实现土地出让收入57,984.46万元，可直接增加政府性基金收入，同时可带动上下游产业贡献税收，形成“储备—出让—收益”的良性循环，对保障区域财政平稳运行具有重要现实意义。

（2）项目公益性：多元公共价值凸显，社会效益显著

本项目属于典型的公共利益类项目，公益性特征突出，主要体现在以下四个方面：

1）公共安全保障价值：项目将群众从地质灾害高风险区整体搬迁安置，从根本上消除了灾害风险，避免了可能发生的重大人员伤亡和财产损失，公共安全效益直接惠及全体被征收群众及周边居民，是政府履行公共安全保障职能的具体体现。

2）公共服务供给价值：地块规划方案明确，项目开发后将配建部分公共服务设施，有效填补区域养老、文化、休闲等公共服务短板，提升公共服务均等化水平。

3）公共环境提升价值：项目实施过程中同步开展地质生态修复工程，包括边坡加固、截排水系统建设、植被恢复

等，可有效治理区域水土流失问题，修复受损地质生态环境；地块开发后将实现区域景观整体提升，与周边月湖风景区、张之洞体育公园形成景观联动，改善区域人居环境质量。

4）公共利益平衡价值：征收过程中严格落实征收补偿政策，对住房困难家庭实行保底补偿、对生活困难家庭给予专项补助，切实保障了低收入群体的合法权益，体现了公共政策的公平性，有效维护了社会稳定。

（3）项目收益性：综合效益多维释放，可持续性强

本项目不仅具备良好的经济效益，更实现了经济效益、社会效益、生态效益的有机统一：

直接经济效益稳定可观：项目总投资 44,193.30 万元，预计实现土地出让收入 57,984.46 万元，扣除各项计提费用后净收益达 51,862.54 万元，专项债券本息覆盖倍数达 1.46，在土地出让收入下降 10%的极端情况下仍可实现 1.32 倍覆盖，收益稳定可靠。土地出让后开发阶段预计可带动建筑业、房地产业等上下游产业产值并贡献税收，经济效益显著。

社会收益转化为长期发展红利：地质灾害隐患消除每年可减少潜在灾害损失；公共服务设施配套完善可有效提升区域吸引力，带动人口集聚，为区域长期发展注入动力；生态环境修复可减少后续地质灾害治理投入，实现生态保护与经济发展的良性互动。

综上，本项目的实施是民生所向、发展所需、财政所系，

兼具必要性、公益性和收益性，符合专项债券支持的重点方向，具备极高的实施价值。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本次雨淋山庄地块已于2021年12月17日下达征收令，并于2022年启动了相关工作，并于2022-2024年已支付3,500.00万元。截至2025年12月31日，该项目征收红线范围被征收人已全部签约完毕，且2025年债券资金已集中用于支付征收补偿款等相关费用。截至目前剩余48户被征收人待付补偿款约3,500.00万元，该48户被征收房屋尚未拆除。2026年债券资金将继续用于补足剩余的征收补偿款等相关费用并于2026年年内征收完毕。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目总投资44,193.30万元，其中项目资本金金额为9,393.30万元，占比21.26%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。剩余的34,800.00万元通过发行专项债券方式取得。

本项目资本金共计9,393.30万元，已到位资本金7,881.30万元，来源为财政资金，主要用于建设雨淋山庄地块，目前已使用资本金7,881.30万元。剩余资本金将在2026年到位1,323.00万元，2027-2029年每年分别到位63.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料

分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计34,800.00万元，占总投资比例的78.74%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.46倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

## 五、资金平衡

（一）项目运作模式

由本项目实施主体对纳入项目范围内土地即完成收储并作为储备用地实施土地出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目储备投入资金，按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

### （二）预期收益

本项目征收面积53亩（约3.53万方），收储后预计出让面积53亩（约3.53万方，经地块整合，已扣除道路等其他用地），其中2.20万方用地性质为居住，拟规划容积率2.5，建筑面积5.50万方；1.33万方用地性质为商业，拟规划容积率3.08，建筑面积4.10万方。

本项目位于汉阳区，对于居住用地，其中拟出让2.20万方规划用途为住宅用地，1.33万方规划用途为商业。参考项目周边出让地价，暂定居住用地现时点楼面地价为6,479元/㎡，不考虑涨幅，预计本项目居住用地在2026年及2029年出让楼面地价为6,479.00元/㎡。

该地块商业用地土地级别为III-阳05，片区价格5,058元/㎡。同时参考周边商业用地出让地价案例，本地块商业用地楼面地价按照5,456.00元/㎡考虑，不考虑年度增幅，预计本

项目商业用地在2026年及2029年出让楼面地价为5,456.00元/㎡。

本项目计划2026年出让居住用地1.98万方、商业用地1.197万方；2029年出让居住用地0.22万方、商业用地0.133万方。合计土地出让收入57,984.46万元。

表8 土地出让收入测算表

| 项目类型 | 2026年 | | 2029年 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 用地性质 | 居住 | 商业 | 居住 | 商业 | |
| 年度出让面积（㎡） | 19,800 | 11,970 | 2,200 | 1,330 | 35,300 |
| 计容建筑面积（㎡） | 49,500 | 36,867.6 | 5,500 | 4,096.4 | 95,964 |
| 出让地块楼面地价（元/㎡） | 6,479.00 | 5,456.00 | 6,479.00 | 5,456.00 | |
| 年度出让收入合计（万元） | 52,186.01 | | 5,798.45 | | 57,984.46 |

## （三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、

廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

表 9 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | | 3956.84 | 439.65 | 4,396.49 |
| 1.农业土地开发资金 | 土地出让面积*90 元/平方米*15% | 42.89 | 4.77 | 47.66 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 土地出让收入*2.5%*3 | 3,913.95 | 434.88 | 4,348.83 |
| 二、其他政策性成本 | | 1554.72 | 174.26 | 1,728.35 |
| 1.土地出让业务费 | 土地收益*2% | 248.24 | 27.58 | 275.82 |
| 2.国有土地收益金 | 土地出让收入*2.5% | 1304.65 | 144.96 | 1,449.61 |
| 合计 | | **5,512.12** | **612.46** | **6,121.92** |

## （四）财务费用

本项目总投资 44,193.30 万元，项目资本金 9,393.30 万元，其余 34,800.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集，其中于 2025 年已发行 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期），发行金额 31,300 万元，发行利率 1.50%，发行期限 1 年，还本付息方式为到期一次还本，1 年一次付息。本次计划发行期限 3 年，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府再融资专项债券(五十五期)利率，适度上浮暂定按 1.80%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。项目合计专项债券财务费用共计 658.50 万元，具体如下：

表 10 项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025 年** | 0.00 | 31,300.00 | 0.00 | 31,300.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2026 年** | 31,300.00 | 3,500.00 | 31,300.00 | 3,500.00 | 469.50 | 31,769.50 |
| **2027 年** | 3,500.00 | - | - | - | 63.00 | 63.00 |
| **2028 年** | 3,500.00 | - | - | - | 63.00 | 63.00 |
| **2029 年** | 3,500.00 | - | 3,500.00 | - | 63.00 | 3,563.00 |
| 合计 | | 34,800.00 | 34,800.00 | - | 658.50 | 35,458.50 |

## （五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

## （六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

## （七）资金平衡情况

本项目总投资为 44,193.30 万元，债券本金为 34,800.00 万元，利息合计为 658.50 万元，本金利息总额合计为 35,458.50 万元，土地出让收入预计为 57,984.46 万元，国家规定计提费用 6,121.92 万元，土地出让净收益 51,862.54 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.46。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。可得出项目现金流量测算表如下：

表 11 资金测算平衡表

单位：万元

| 项目 | 金额（万元） |
|---|---|
| 土地出让收入 | 57,984.46 |

| 项目 | | 金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 扣除提留政策 | | 6,121.92 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 51,862.54 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 658.50 |
| | 各年应付本金 | 34,800.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 35,458.50 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.46 |

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，湖北鑫明会计师事务有限公司对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目为具有一定收益的公益性项目，本项目已经履行纳入武汉市2026-2027年土地储备计划批复程序，基本具备实施条件，泰和泰（武汉）律师事务所对符合法律、行政法规及政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定雨淋山庄地块专项债券发行信用级别为AAA级。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目施工进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和

社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

1.土地征收及补偿方案引发的风险；

2.项目管理风险。

**（二）影响项目施工进度的风险控制措施**

1.土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

（1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

（2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风

险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

（3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

（4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

2.项目管理风险

（1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

（2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

（3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

**（三）影响项目收益的风险及控制措施**

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 12 供地价格影响因素

| 分类 | 序号 | 项目 | 具体内容 |
|---|---|---|---|
| 供地时间 | 1 | 项目施工进度 | 参考影响项目施工进度的风险及控制措施 |
| 供地价格 | 2 | 政策因素 | 能否第一时间把握新政策，并提出应对措施 |
| | 3 | 人口因素 | 区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变 |
| | 4 | 经济因素 | 经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平 |
| | 5 | 社会因素 | 政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等 |

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参

与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

## 八、主管部门责任

武汉市汉阳区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市汉阳区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2026 年湖北省（襄阳市）
# 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108° 21′ 42″～116° 07′ 50″、北纬 29° 01′ 53″～33° 6′ 47″。全省国土总面积 18.59 万 km² ，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市(其中 3 个省直管市)，38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下：

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 53,734.92 | 55,803.63 | 60,012.97 | 62,660.90 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 42,626.00 | 44,990.00 | 46,987.00 | 49,164.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,709.00 | 21,293.00 | 22,580.00 | 23,921.00 |
| 4.地方财政总收入 | 5,682.49 | 6,336.93 | 7,233.60 | 6,981.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 3,281.13 | 3,692.26 | 3,937.00 | 4,134.00 |
| 其中：税收收入 | 2,411.64 | 2,672.62 | 2,652.00 | 未披露 |
| 非税收入 | 869.50 | 1,019.64 | 1,285.00 | 未披露 |
| 4.2 政府性基金收入 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 | 2,847.00 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1,825.71 | 未披露 | 未披露 | 未披露 |
| 5.地方财政总支出 | 11,037.07 | 11,833.49 | 11,490.40 | 14,245.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 8,623.87 | 9,295.79 | 7,233.60 | 10,373.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 2,413.20 | 2,537.70 | 4,256.80 | 3,872.00 |

## （二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

**表 1-2 襄阳市财政经济数据**

金额单位：人民币亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,827.80 | 5,843.00 | 6,102.41 | 6,113.85 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,893.00 | 46,526.58 | 48,194.00 | 49,164.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,496.00 | 24,070.72 | 25,583.00 | 23,921.00 |
| 4.地方财政总收入 | 366.70 | 476.60 | 未披露 | 未披露 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 220.90 | 265.60 | 285.50 | 303.70 |
| 其中：税收收入 | 167.66 | 191.50 | 209.48 | 未披露 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 非税收入 | 53.24 | 74.10 | 74.68 | 未披露 |
| 4.2 政府性基金收入 | 145.80 | 211.00 | 232.10 | 221.70 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 914.10 | 1,055.40 | 1,135.10 | 未披露 |
| 5.地方财政总支出 | 630.50 | 704.80 | 8010.2069 | 未披露 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 283.60 | 350.60 | 332.40 | 未披露 |
| 5.2 政府性基金支出 | 5,827.80 | 5,843.00 | 6,102.41 | 412.60 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 43,893.00 | 46,526.58 | 未披露 | 未披露 |

## （三）襄阳市襄州区概况

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111°44′-112°23′、北纬 31°46′-32°28′之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为 2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

**表 1-3 襄州区财政经济数据**

单位：人民币万元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 9,001,600.00 | 8,301,500.00 | 8,374,500.00 | 8,645,700.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 41,513.00 | 43,589.00 | 45,507.00 | 未公示 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 25,237.00 | 27,079.00 | 28,623.00 | 未公示 |
| 4.地方财政总收入 | 647,868.00 | 812,931.00 | 872,369.00 | 955,792.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 190,009.00 | 235,900.00 | 274,588.00 | 280,858.00 |
| 其中：税收收入 | 152,007.00 | 185,310.00 | 207,589.00 | 193,640.00 |
| 非税收入 | 38,002.00 | 50,590.00 | 88,966.00 | 87,218.00 |
| 4.2 政府性基金收入 | 227,689.00 | 239,517.00 | 323,394.00 | 382,677.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 80,683.00 | 87,120.00 | 124,000.00 | 68,821.00 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 5.地方财政总支出 | 606,883.00 | 812,931.00 | 872,369.00 | 955,792.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 552,914.00 | 638,419.00 | 767,541.00 | 778,058.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 227,689.00 | 239,517.00 | 323,394.00 | 382,677.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 55,805.00 | 90,084.00 | 99,000.00 | 102,659.00 |

## （四）专项债务情况

### 襄阳市襄州区专项债务情况表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 限额 | 余额 |
|---|---|---|
| 2024 年 | 803,752.00 | 672,537.00 |
| 2025 年 | 812,710.00 | 762,908.00 |

### 襄州区专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 12,700.00 |
| 2 年 | 3,340.00 |
| 3 年 | 2,330.00 |
| 5 年 | 45,440.00 |
| 6 年 | 6,166.00 |
| 7 年 | 72,150.00 |
| 8 年 | 6,166.00 |
| 9 年 | 6,166.00 |
| 10 年 | 174,905.00 |
| 11 年 | 19,485.00 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 12 年 | 19,485.00 |
| 13 年 | 19,485.00 |
| 14 年 | 19,485.00 |
| 15 年 | 77,961.00 |
| 16 年 | 17,545.00 |
| 17 年 | 17,545.00 |
| 18 年 | 17,545.00 |
| 19 年 | 17,545.00 |
| 20 年 | 62,114.00 |
| 21 年 | 13,735.00 |
| 22 年 | 13,735.00 |
| 23 年 | 13,735.00 |
| 24 年 | 13,735.00 |
| 25 年 | 13,735.00 |
| 26 年 | 15,335.00 |
| 27 年 | 15,335.00 |
| 28 年 | 15,335.00 |
| 29 年 | 15,335.00 |
| 30 年 | 15,335.00 |
| **合计** | **762,908.00** |

## 二、债券情况

债券名称：新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目。

发行规模：本项目拟申请发行地方政府专项债9,200.00万元。于2026年申请发行地方政府专项债9,200.00万元。发行期限均为3年。发行利率以2026年4月01日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.58%.。付息频次为12月/次，在发行债券的第3年，一次性偿还发行金额100%。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

新世纪建材城片区因收储后前景不明，项目单位决定不再收储。

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区钻石大道襄阳新城A区以北。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收储1个地块，地块总面积为40.50亩（2.70公顷），主要建设内容包括收储土地及地上房产、附属物、资产。

本项目建设期为1年，2026年01月-2026年12月。

### （二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

**表2：建设期资金平衡表**

金额单位：人民币万元

| 项目\年份 | 2026年 | 合计 |
|---|---|---|
| **资金筹措** | | |
| 资本金 | 358.92 | **358.92** |
| 专项债券资金 | 9,200.00 | **9,200.00** |
| 其他融资 | | **0.00** |
| 加：上年留存资金 | | **0.00** |
| **合计** | **9,558.92** | **9,558.92** |
| **资金使用** | | **0** |
| 静态投资 | 9,259.00 | **9,259.00** |

| 项目\年份 | 2026 年 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 建设期利息 | | **0.00** |
| 发行费用 | 9.20 | **9.20** |
| **合计** | **9,268.20** | **9,268.20** |
| **资金余额（资金筹措 — 资金使用）** | **290.72** | **290.72** |

## （三）项目绩效目标情况

| 项目绩效目标表 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目 | | | |
| 项目单位 | 襄阳市襄州区土地储备供应中心 | | 主管部门 | 襄阳市襄州区自然资源和规划局 |
| 项目建设期限 | 2026 年-2026 年 | | 项目领域 | 土地储备 |
| 项目总投资（万元） | 9,558.92 | | | |
| 项目债券资金总需求 | 9,200.00 | | 本年度债券资金需求 | 9,200.00 |
| **总体目标** | 总目标（2026 年-2029 年） | | | |
| | 目标 1：项目按计划实施 | | | |
| **本年度目标** | 目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期<br>目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益 | | | |
| 长期绩效目标表 | | | | |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **指标值** | **指标说明** |
| 产出指标 | 数量指标 | 腾出土地面积 | 商住用地 40.50 亩 | 反映项目土储面积，体现土储范围 |
| | 质量指标 | 工程质量合格率 | 100% | 反映项目各分项工程（建筑物拆除、土地整理）通过质量验收的比例，体现工程质量 |
| | 时效指标 | 项目完工时间 | 2026 年 12 月 | 反映项目从开工到全部收储完成的时间，保障项目按期收储。 |
| | | 债券资金拨付及时率 | ≥90% | 按照项目建设进度及时拨付专项债券资金，保障工程顺利推进 |
| | **成本指标** | 专项债券资金使用合规率 | 100% | 反映项目专项债券资金使用符合债券发行规定及预算安排的比例，确保资金安全 |
| 产出指标 | | 收储成本控制 | 不超批复概算 | 反映项目收储的实际成本控制在批复预算范围内，避免超支 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 效益指标 | 经济效益指标 | 项目收益完成度 | ≥80% | 定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益 |
| | | 带动相关产业就业人数 | ≥100 人 | 反映项目收储及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。 |
| | 社会效益指标 | 盘活土地，提升闲置土地价值 | ≥30% | 反映项目闲置土地价值提升幅度 |
| | | 提高土地利用效率 | ≥98% | 反映土地集约化、规模化利用效率 |
| | 生态效益指标 | 公共场所卫生达标率 | ≥90% | 反映严格执行各项公共场所卫生管理条例的程度，保障公共场所环境卫生达标 |
| | | 环境影响程度 | ≤10% | 反应本项目的建设对环境的影响程度 |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 群众满意度 | ≥90% | 反映群众对项目的满意比例，体现群众认可程度 |
| | | 片区管理人员满意度 | ≥90% | 反映片区工作人员对项目建设过程协调及后期管理便利性的满意比例，体现管理效率 |

# 四、 项目事前绩效评价情况

## （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

## （二）事前绩效评估情况

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、社会效益

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地

市场秩序。

2、经济效益

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目

根据2025年12月19日,襄阳市襄州区人民政府出具的《关于同意襄州区2026年度土地储备计划的批复》(襄州政函〔2025〕33号)，项目所有地块已被纳入2025年度襄阳市襄州区土地储备计划。

根据2025年4月23日,湖北省人民政府出具的《关于襄阳市枣阳市等7个县级国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》，本项目所有地块均不位于生态保护红线范围内和永久基本农田保护线内，均在城镇开发边界内，符合城市总体规划和控制性详细规划。

（3）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资9,558.92万元，其中项目资本金金额为358.92万元，占比3.75%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发【2019】26号）的要求，剩余的9,200.00万元通过发行政府专项债券方式取得。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（5）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计9,200.00万元，占总投资比例的96.25%，资金需求合理。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.可行性

本项目总投资额为9,558.92元，建设资金来源为项目单位自筹资金358.92万元，专项债券资金9,200.00万元。

本项目拟申请发行地方政府专项债9,200.00万元。于2026年申请发行地方政府专项债9,200.00万元。发行期限均为3年。发行利率以2026年4月01日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3年期)记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.58%。项目自2026年12月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

2.项目偿债风险

本项目偿债的主要风险在于收入预测达不到预期，而实际成本超支导致最终的项目净收益实际达不到预期。但是项目收入成本预测数据来看，本息覆盖倍数达到1.29，项目净收益预测的可实现度较高，整个偿债风险偏低。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，详见“六、潜在风险评估及控制措施”及“七、投资者保护措施”，风险评估较为科学、完整且可行。

（7）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（8）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 五、资金平衡

## （一）融资还本付息情况

本项目拟申请发行地方政府专项债9,200.00万元。于2026年申请发行地方政府专项债9,200.00万元。发行期限均为3年。发行利率以2026年4月01日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.58%.。付息频次为12月/次，在发行债券的第3年，一次性偿还发行金额100%。具体测算详见下表；

## 表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 期初专项债券余额 | - | - | 9,200.00 | 9,200.00 | 9,200.00 |
| 本期发行金额 | 9,200.00 | 9,200.00 | - | - | - |
| 本期还本付息 | 9,636.08 | - | 145.36 | 145.36 | 9,345.36 |
| 其中：付息 | 436.08 | - | 145.36 | 145.36 | 145.36 |
| 还本 | 9,200.00 | - | - | - | 9,200.00 |
| 期末专项债券余额 | - | 9,200.00 | 9,200.00 | 9,200.00 | - |

## （二）收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 运营期现金流入 | 运营期现金流出 | 项目总投资 | 专项债融资本息合计 | 其他融资本息合计 | 债券本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目 | 14,175.00 | 1,768.10 | 9,558.92 | 9,636.08 | 0.00 | 1.29 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间累计现金结余为 3,061.54 万元，债券本 9,200.00 万元，付息 436.08 万元，本息合计 9,636.08 万元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.29，覆盖倍数大于 1，因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所评估。

# 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定新增襄阳新城三期、新世纪建材城片区地块土储专项债券项目的信用等级为 AAA。

# 七、潜在风险评估

## （一）影响项目施工的风险及控制措施

### 1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

**风险分析**：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众

的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

**控制措施**：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

**2、项目建设可能造成环境破坏的风险**

**风险分析**：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

**控制措施**：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

**3、项目管理不善导致的风险**

**风险分析**：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

**控制措施**：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

**4、施工期间劳动安全等问题引发的风险**

**风险分析**：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

**控制措施：**项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

**（二）影响项目运营的风险及控制措施**

**风险分析：**项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

**控制措施：**聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

**（三）影响项目收益的风险及控制措施**

**1、经营风险**

**风险分析：**本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

**控制措施：**聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

**2、利率波动风险**

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

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

# 八、主管部门责任

襄阳市襄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

襄阳市襄州区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责

任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 1.孝感市概况及财政经济情况

孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与湖北省会城市武汉市接壤，距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里，与武汉城市资源共享。现辖1区孝南区，3县级市应城市、安陆市、汉川市，3县云梦县、大悟县、孝昌县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。全市面积8910平方公里，2016年全市总人口530万人。孝感地貌自南向北为平原、丘陵、山区，气候兼有南北之优，土地肥沃，是重要粮棉油生产基地。地质矿藏丰富，有“膏都”“盐海”“磷山”之称。

孝感是离武汉最近的城市。距武汉中心城区仅50公里，市临空经济区被列入湖北省汉孝大临空三大组团之一，27个水陆接口、10条快速通道将两地联为一体。随着武孝城铁的开通运营、汉孝大道的全线贯通、武西高铁的建设提速，80平方公里汉孝产业园的规划建设，汉孝半小时经济圈初步形成，两座城市正式进入“同城时代”。孝感是鄂豫省际区域性交通节点城市。京广、汉宜两条高铁横跨南北和东西；107、316、346、347、348五条国道纵横交错；京港澳、福银、沪蓉、沪渝、麻竹和武汉城市圈环线六条高速公路，京广、汉丹、长荆三条铁路贯穿全境；距天河国际机场30公里，是全国交通的重要节点。

2022年，孝感市实现财政总收入227.37亿元，比上年增长2.5%。地方一般公共预算收入137.21亿元，可比增长11.3%。其中，税收收入112.23亿元，增长17.4%。地方一般公共预算支出428.37亿元，增长5.7%。

2023年，孝感市地方一般公共预算收入162.52亿元，同比增长18.4%，其中税收收入129.44亿元,同比增长15.3%;非税收入33.08亿元,同比增长32.4%。全市地方一般公共预算支出458.91亿元，同比增长7.1%。

2024年，孝感市财政总收入304.69亿元，比上年增长16.8%；地方一般公共预算收入184.95亿元，比上年增长17.5%。其中，税收收入140.74亿元，可比增长13.2%，非税收入44.21亿元，可比增长33.7%。全市地方一般公共预算支出511.8亿元，同比增长11.5%。

2025年，孝感市地区生产总值预算3520亿元，比上年预算增长7%。2025

年，全市财政总收入预算341.3亿元，比上年预算增长12%；地方一般公共预算收入预算200.8亿元，比上年预算增长8%。其中，税收收入预算158.5亿元，较上年增长13%，非税收收入预算42.3亿元，较上年增长10.5%。

**孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年预算 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2776.97 | 2920 | 3258.54 | 3,520.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（万元） | 4.16 | 4.37 | 4.62 | 4.95 |
| 3.农村居民人均可支配收入（万元） | 2.09 | 2.20 | 2.41 | 2.60 |
| 4.地方财政总收入 | 278.39 | 271.01 | 304.69 | 341.30 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 137.21 | 162.52 | 184.95 | 200.80 |
| 其中：税收收入 | 112.23 | 129.44 | 140.74 | 158.50 |
| 非税收入 | 24.98 | 33.08 | 44.21 | 42.30 |
| 4.2 政府性基金收入 | 141.18 | 97.05 | / | 100.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 130.68 | 123.95 | / | 90.00 |
| 5.地方财政总支出 | 623.10 | 613.52 | 684.23 | 750.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 428.35 | 458.91 | 511.8 | 560.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 194.75 | 154.61 | 172.43 | 190.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 97.38 | 102.40 | / | 110.00 |

注：2025年度孝感市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

**2.安陆市概况及财政经济情况**

安陆市是湖北省孝感市的县级市，为武汉城市圈重要组成部分，位于鄂中腹地，是楚文化发祥地，是历史上郧子国、安陆郡（安州）、德安府所在地，历史上安陆古城所在地。安陆市位于鄂中丘陵与江汉平原的过渡地带，东临孝昌，西接京山，南接云梦，北通广水，西南与应城接壤，西北与随州为邻；市区东南沿汉十公路距省会武汉市110km，南距地级孝感市50km，是江汉平原以及武汉市通往鄂西北的重要门户。安陆地跨东经113°18′35″-113°56′47″，北纬31°03′06″-31°28′03″，东西宽约60km，南北长约46km，国土面积1355平方公里。

1987年9月，安陆由县改为市，全市现辖9镇4乡2个办事处1个经济技术开发区，分别为赵棚镇、洑水镇、烟店镇、棠棣镇、李店镇、巡店镇、孛畈镇、王义贞镇、雷公镇，接官乡、陈店乡、木梓乡、辛榨乡，府城办、南城办及安陆经济技术开发区。城区位于安陆市中部偏东，地势南高北低，凤凰山以南以东海

拔 52～67m，老城区 44～47m，北部 41～42m。

2022 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）311.19 亿元，同比增长 5.6%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入 41,580 元，农村常住居民人均可支配收入 20,949 元。安陆市一般公共预算收入 12.12 亿元，同比增长 5.1%，其中：税收收入 9.6 亿元，同比增长 4.8%；非税收入 2.52 亿元，同比增长 6.3%。全市一般公共预算支出 43.52 亿元，同比下降 0.7%。

2023 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）316.04 亿元，同比增长 7.5%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入 44,277 元，农村常住居民人均可支配收入 22,789 元。安陆市地方一般公共预算收入 14.54 亿元，同比增长 19.9%。其中：税收收入 11.35 亿元，同比增长 18.2%；非税收入 3.18 亿元，同比增长 26.5%。全市地方一般公共预算支出 43.86 亿元，同比增长 0.8%。

2024 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）368 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。城乡常住居民收入分别增长 4.7%、6.6%。安陆市地方一般公共预算收入 16.64 亿元，同比增长 14.4%。其中：税收收入 12.60 亿元，同比增长 11%；非税收入 4.03 亿元，同比增长 26.7%。全市地方一般公共预算支出 57.04 亿元，同比增长 30%。

2025 年，安陆市地区生产总值（GDP）预算 391.55 亿元，同比预算增长 6.4%。财政总收入预算 33.19 亿元，增长 25.1%。实现地方一般公共预算收入 21.99 亿元，增长 32.2%，其中，税收收入 14.15 亿元，增长 12.3%，非税收入 7.84 亿元，增长 94.4%。

湖北省财政厅下达安陆市 2025 年地方政府债务限额 95.47 亿元，其中：一般债务 34.4 亿元，专项债务 61.07 亿元。截至 2025 年底，安陆市地方政府债务总额 90.44 亿元，其中：一般债务 33.39 亿元，专项债务 57.05 亿元。

**安陆市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **1.地区生产总值（GDP）（亿元）** | 311.19 | 316.04 | 368 | 391.55 |
| **2.城镇居民人均可支配收入（元）** | 41580 | 44277 | 46189 | 49422 |
| **3.农村居民人均可支配收入（元）** | 20949 | 22789 | 24208 | 25903 |
| **4.地方财政总收入（亿元）** | 23.12 | 20.23 | 26.53 | 33.19 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **4.1 地方公共预算收入（亿元）** | 12.12 | 14.54 | 16.64 | 21.99 |
| **其中：税收收入（亿元）** | 9.6 | 11.35 | 12.6 | 14.15 |
| **非税收入（亿元）** | 2.52 | 3.18 | 4.03 | 7.84 |
| **4.2 政府性基金收入（亿元）** | 10.99 | 5.7 | 3.12 | 8.94 |
| **其中：国有土地使用权出让收益（亿元）** | 10.77 | 5.4 | 2.84 | 7.8 |
| **5.地方财政总支出（亿元）** | 58.81 | 55.32 | 68.68 | 66.22 |
| **5.1 一般公共预算支出（亿元）** | 43.52 | 43.86 | 57.04 | 52.07 |
| **5.2 政府性基金支出（亿元）** | 15.29 | 11.46 | 11.64 | 14.15 |
| **其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）** | 9.33 | 3.81 | 7.16 | 4.82 |

注：2025 年度安陆市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 安陆市 | 61.07 | 57.05 |
| 其中：市本级 | 61.07 | 57.05 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 6.14 |
| 2 年期 | 2.19 |
| 3 年期 | 3.33 |
| 5 年期 | 4.13 |
| 7 年期 | 5.12 |
| 10 年期 | 9.49 |
| 20 年期 | 12.22 |
| 30 年期 | 14.43 |

## 二、债券情况

债券名称：安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，申请发行地方政府专项债1,800.00万元，2025年已发行1年期土地储备专项债券1,000.00万元，债券票面利率执行2025年湖北省政府专项债券（五十五期）发行利率1.50%，按年付息、到期一次性还本。计划于2026年发行3年期土地储备专项债券800.00万元，债券发行利率按2026年5月25日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.2919%上浮25%，即为1.61%，按年付息、到期一次还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备） | 收储安陆市1宗国有土地使用权，安陆储（2025）39号位于安陆市陈店乡陈店社区 | 本项目为收储1宗国有建设用地。项目土地总面积为2.8034公顷。目前项目所涉及地块已纳入《安陆市2025年度土地储备计划》，并作为2025年结转地块列入《安陆市2026年度土地储备计划》。 | 1,989.13 | 安陆市土地收购储备交易中心 |

### （二）分年度投资计划

**安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）分年度投资计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **1,989.13** | **1,092.18** | **858.31** | **12.88** | **12.88** | **12.88** |
| 1.1 | 收储收购费用 | **1,805.37** | 1,002.98 | 802.39 | | | |
| 1.2 | 前期费用 | **38.05** | 38.05 | 0.00 | | | |
| 1.3 | 预备费 | **90.27** | 50.15 | 40.12 | | | |
| 1.4 | 建设期利息 | **53.64** | 0.00 | 15.00 | 12.88 | 12.88 | 12.88 |
| 1.5 | 债券发行费用 | **1.80** | 1.00 | 0.80 | | | |

（三）项目资金来源

**安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）投资资金来源**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **92.18** | **58.31** | **12.88** | **12.88** | **12.88** | **189.13** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 92.18 | 58.31 | 12.88 | 12.88 | 12.88 | **189.13** |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **2** | **融资资金** | **1,000.00** | **800.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **1,800.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 1,000.00 | 800.00 | | | | **1,800.00** |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | **0.00** |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **3** | **其他资金** | | | | | | **0.00** |
| **合计** | | **1,092.18** | **858.31** | **12.88** | **12.88** | **12.88** | **1,989.13** |

（三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

按照规划要求实施完成安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）。

2、产出指标

（1）产出数量指标

完成安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备），实施范围为新增收储1宗国有建设用地。项目土地总面积为2.8034公顷。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），规定土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2025-2029年，土地储备期为2025-2026年，预计于2026年11月前完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为1,989.13万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

## 项目绩效目标情况表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">安陆市 2025 年第三期土地储备项目（新增土地储备）</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">安陆市自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">安陆市土地收购储备交易中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">1,989.13</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">189.13</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">1,800.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2025 年—2029 年）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：完成地块收回工作。<br>目标 2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2025）</td><td colspan="3">完成项目地块收回工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2026）</td><td colspan="3">完成项目地块收回、收购工作后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2027）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2028）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2029）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成项目地块收回、收购工作</td><td>土地面积 2.8034 公顷</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>质量合格</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有土地储备及挂牌出让工作</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>不超过总投资</td><td>项目总投资为 1,989.13 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出</td><td>根据项目支出预算严格执行</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>土地出让收入完成率</td><td>≥100%</td><td>根据项目估算结果收入标准和规模</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>为区域重点项目提供土地保障</td><td>有效保障</td><td></td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td>地块后续开发符合环保要求</td><td>符合环保要求</td><td></td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>可持续发展的影响指</td><td>对区域产业升级和经济发展的带动作用</td><td>带动作用显著</td><td></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 标 | | | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2025 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块收回、收购工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有土地储备工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 1,092.18 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块招拍挂工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目招拍挂工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及招拍挂 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为 858.31 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2027） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为 12.88 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目 | 产出指 | 数量 | 完成项目还本 | 100% | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 标（2028） | 标 | 指标 | 付息工作 | | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为 12.88 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2029） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为 12.88 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在缓解地方政府资金压力、降低国企资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，项目所涉及地块已纳入年度土地储备计划，已取得收回土地批复等相关的前期手续，安陆市土地收购储备交易中心已与被收购单位签订《收购意向协议》。综上，项目手续较完备，成熟度较高，具备基本实施条件。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目总投资 1,989.13 万元，其中项目资本金金额为 189.13 万元，占比 9.51%。剩余的 1,800.00 万元通过发行地方政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成

本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中项目资本金189.13万元，占比9.51%，专项债1,800.00万元，占比90.49%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.48倍，项目期限3年，利息支付每年一次，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**（七）绩效目标合理性分析**

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

**（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项**

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

**（九）评估结果**

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

## 五、资金平衡

### （一）安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025年** | 0.00 | 1,000.00 | 0.00 | 1,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2026年** | 1,000.00 | 800.00 | 1,000.00 | 800.00 | 15.00 | 1,015.00 |
| **2027年** | 800.00 | 0.00 | 0.00 | 800.00 | 12.88 | 12.88 |
| **2028年** | 800.00 | 0.00 | 0.00 | 800.00 | 12.88 | 12.88 |
| **2029年** | 800.00 | 0.00 | 800.00 | 0.00 | 12.88 | 812.88 |
| **合计** | | **1,800.00** | **1,800.00** | | **53.64** | **1,853.64** |

### （二）安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备） | 3,336.05 | 585.84 | 1,989.13 | 1,800.00 | 53.64 | 1.48 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.48，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定安陆市2025年第三期土地储备项目（新增土地储备）的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度主要风险

1、市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

2、财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

3、法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

4、地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

5、项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

（二）对本项目的风险对策措施建议

1、市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2、财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3、法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4、地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5、项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（三）小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## 八、主管部门责任

安陆市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、管、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

安陆市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 1.孝感市概况及财政经济情况

孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与湖北省会城市武汉市接壤，距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里，与武汉城市资源共享。现辖1区孝南区，3县级市应城市、安陆市、汉川市，3县云梦县、大悟县、孝昌县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。全市面积8910平方公里，2016年全市总人口530万人。孝感地貌自南向北为平原、丘陵、山区，气候兼有南北之优，土地肥沃，是重要粮棉油生产基地。地质矿藏丰富，有“膏都”“盐海”“磷山”之称。

孝感是离武汉最近的城市。距武汉中心城区仅50公里，市临空经济区被列入湖北省汉孝大临空三大组团之一，27个水陆接口、10条快速通道将两地联为一体。随着武孝城铁的开通运营、汉孝大道的全线贯通、武西高铁的建设提速，80平方公里汉孝产业园的规划建设，汉孝半小时经济圈初步形成，两座城市正式进入“同城时代”。孝感是鄂豫省际区域性交通节点城市。京广、汉宜两条高铁横跨南北和东西；107、316、346、347、348五条国道纵横交错；京港澳、福银、沪蓉、沪渝、麻竹和武汉城市圈环线六条高速公路，京广、汉丹、长荆三条铁路贯穿全境；距天河国际机场30公里，是全国交通的重要节点。

2022年，孝感市实现财政总收入227.37亿元，比上年增长2.5%。地方一般公共预算收入137.21亿元，可比增长11.3%。其中，税收收入112.23亿元，增长17.4%。地方一般公共预算支出428.37亿元，增长5.7%。

2023年，孝感市地方一般公共预算收入162.52亿元，同比增长18.4%，其中税收收入129.44亿元,同比增长15.3%;非税收入33.08亿元,同比增长32.4%。全市地方一般公共预算支出458.91亿元，同比增长7.1%。

2024年，孝感市财政总收入304.69亿元，比上年增长16.8%；地方一般公共预算收入184.95亿元，比上年增长17.5%。其中，税收收入140.74亿元，可比增长13.2%，非税收入44.21亿元，可比增长33.7%。全市地方一般公共预算支出511.8亿元，同比增长11.5%。

2025年，孝感市地区生产总值预算3520亿元，比上年预算增长7%。2025

年，全市财政总收入预算341.3亿元，比上年预算增长12%；地方一般公共预算收入预算200.8亿元，比上年预算增长8%。其中，税收收入预算158.5亿元，较上年增长13%，非税收入预算42.3亿元，较上年增长10.5%。

**孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年预算 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2776.97 | 2920 | 3258.54 | 3,520.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（万元） | 4.16 | 4.37 | 4.62 | 4.95 |
| 3.农村居民人均可支配收入（万元） | 2.09 | 2.20 | 2.41 | 2.60 |
| 4.地方财政总收入 | 278.39 | 271.01 | 304.69 | 341.30 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 137.21 | 162.52 | 184.95 | 200.80 |
| 其中：税收收入 | 112.23 | 129.44 | 140.74 | 158.50 |
| 非税收入 | 24.98 | 33.08 | 44.21 | 42.30 |
| 4.2 政府性基金收入 | 141.18 | 97.05 | / | 100.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 130.68 | 123.95 | / | 90.00 |
| 5.地方财政总支出 | 623.10 | 613.52 | 684.23 | 750.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 428.35 | 458.91 | 511.8 | 560.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 194.75 | 154.61 | 172.43 | 190.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 97.38 | 102.40 | / | 110.00 |

注：2025年度孝感市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

**2.安陆市概况及财政经济情况**

安陆市是湖北省孝感市的县级市，为武汉城市圈重要组成部分，位于鄂中腹地，是楚文化发祥地，是历史上郧子国、安陆郡（安州）、德安府所在地，历史上安陆古城所在地。安陆市位于鄂中丘陵与江汉平原的过渡地带，东临孝昌，西接京山，南接云梦，北通广水，西南与应城接壤，西北与随州为邻；市区东南沿汉十公路距省会武汉市110km，南距地级孝感市50km，是江汉平原以及武汉市通往鄂西北的重要门户。安陆地跨东经113°18′35″-113°56′47″，北纬31°03′06″-31°28′03″，东西宽约60km，南北长约46km，国土面积1355平方公里。

1987年9月，安陆由县改为市，全市现辖9镇4乡2个办事处1个经济技术开发区，分别为赵棚镇、洑水镇、烟店镇、棠棣镇、李店镇、巡店镇、孛畈镇、王义贞镇、雷公镇，接官乡、陈店乡、木梓乡、辛榨乡，府城办、南城办及安陆经济技术开发区。城区位于安陆市中部偏东，地势南高北低，凤凰山以南以东海

拔 52～67m，老城区 44～47m，北部 41～42m。

2022 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）311.19 亿元，同比增长 5.6%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入 41,580 元，农村常住居民人均可支配收入 20,949 元。安陆市一般公共预算收入 12.12 亿元，同比增长 5.1%，其中：税收收入 9.6 亿元，同比增长 4.8%；非税收入 2.52 亿元，同比增长 6.3%。全市一般公共预算支出 43.52 亿元，同比下降 0.7%。

2023 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）316.04 亿元，同比增长 7.5%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入 44,277 元，农村常住居民人均可支配收入 22,789 元。安陆市地方一般公共预算收入 14.54 亿元，同比增长 19.9%。其中：税收收入 11.35 亿元，同比增长 18.2%；非税收入 3.18 亿元，同比增长 26.5%。全市地方一般公共预算支出 43.86 亿元，同比增长 0.8%。

2024 年，安陆市实现地区生产总值（GDP）368 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。城乡常住居民收入分别增长 4.7%、6.6%。安陆市地方一般公共预算收入 16.64 亿元，同比增长 14.4%。其中：税收收入 12.60 亿元，同比增长 11%；非税收入 4.03 亿元，同比增长 26.7%。全市地方一般公共预算支出 57.04 亿元，同比增长 30%。

2025 年，安陆市地区生产总值（GDP）预算 391.55 亿元，同比预算增长 6.4%。财政总收入预算 33.19 亿元，增长 25.1%。实现地方一般公共预算收入 21.99 亿元，增长 32.2%，其中，税收收入 14.15 亿元，增长 12.3%，非税收入 7.84 亿元，增长 94.4%。

湖北省财政厅下达安陆市 2025 年地方政府债务限额 95.47 亿元，其中：一般债务 34.4 亿元，专项债务 61.07 亿元。截至 2025 年底，安陆市地方政府债务总额 90.44 亿元，其中：一般债务 33.39 亿元，专项债务 57.05 亿元。

**安陆市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **1.地区生产总值（GDP）（亿元）** | 311.19 | 316.04 | 368 | 391.55 |
| **2.城镇居民人均可支配收入（元）** | 41580 | 44277 | 46189 | 49422 |
| **3.农村居民人均可支配收入（元）** | 20949 | 22789 | 24208 | 25903 |
| **4.地方财政总收入（亿元）** | 23.12 | 20.23 | 26.53 | 33.19 |

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **4.1 地方公共预算收入（亿元）** | 12.12 | 14.54 | 16.64 | 21.99 |
| **其中：税收收入（亿元）** | 9.6 | 11.35 | 12.6 | 14.15 |
| **非税收入（亿元）** | 2.52 | 3.18 | 4.03 | 7.84 |
| **4.2 政府性基金收入（亿元）** | 10.99 | 5.7 | 3.12 | 8.94 |
| **其中：国有土地使用权出让收益（亿元）** | 10.77 | 5.4 | 2.84 | 7.8 |
| **5.地方财政总支出（亿元）** | 58.81 | 55.32 | 68.68 | 66.22 |
| **5.1 一般公共预算支出（亿元）** | 43.52 | 43.86 | 57.04 | 52.07 |
| **5.2 政府性基金支出（亿元）** | 15.29 | 11.46 | 11.64 | 14.15 |
| **其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）** | 9.33 | 3.81 | 7.16 | 4.82 |

注：2025 年度安陆市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

**本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 安陆市 | 61.07 | 57.05 |
| 其中：市本级 | 61.07 | 57.05 |

**本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 6.14 |
| 2 年期 | 2.19 |
| 3 年期 | 3.33 |
| 5 年期 | 4.13 |
| 7 年期 | 5.12 |
| 10 年期 | 9.49 |
| 20 年期 | 12.22 |
| 30 年期 | 14.43 |

## 二、债券情况

债券名称：安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，2025 年申请发行地方政府专项债 19,000.00 万元，于 2025 年已发行 12,600.00 万元，计划 2026 年续发行 6,400.00 万元，债券期限为 3 年期，债券发行利率按 2026 年 5 月 25 日中国债券信息网公布的相同期限中债国债 5 日平均收益率 1.2919%上浮 25%，

即为 1.61%。

还本付息方式：每年支付一次利息，到期一次还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备） | 项目包含 1 宗地块，安陆储〔2025〕18 号位于汉丹西路 1 号（老凤凰水泥厂） | 本项目为收储 1 宗国有建设用地。项目土地总面积为 11.1484 公顷。目前项目所涉及地块已纳入《安陆市 2025 年度土地储备计划》，并作为 2025 年结转地块列入《安陆市 2026 年度土地储备计划》。 | 22,866.38 | 安陆市土地收购储备交易中心 |

### （二）分年度投资计划

**安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）分年度投资计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **22,866.38** | **14,925.72** | **7,631.54** | **103.04** | **103.04** | **103.04** |
| 1.1 | 收储收购费用 | **21,037.03** | 13,950.87 | 7,086.16 | | | |
| 1.2 | 前期费用 | **260.37** | 260.37 | 0.00 | | | |
| 1.3 | 预备费 | **1,051.86** | 701.88 | 349.98 | | | |
| 1.4 | 建设期利息 | **498.12** | 0.00 | 189.00 | 103.04 | 103.04 | 103.04 |
| 1.5 | 债券发行费用 | **19.00** | 12.60 | 6.40 | | | |

### （三）项目资金来源

**安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）投资资金来源**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **2,325.72** | **1,231.54** | **103.04** | **103.04** | **103.04** | **3,866.38** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 2,325.72 | 1,231.54 | 103.04 | 103.04 | 103.04 | **3,866.38** |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **2** | **融资资金** | **12,600.00** | **6,400.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **19,000.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 12,600.00 | 6,400.00 | | | | **19,000.00** |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | **0.00** |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **3** | **其他资金** | | | | | | **0.00** |
| **合计** | | **14,925.72** | **7,631.54** | **103.04** | **103.04** | **103.04** | **22,866.38** |

### （三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

按照规划要求实施完成安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）。

2、产出指标

（1）产出数量指标

完成安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备），实施范围为新增收储1宗国有建设用地。项目土地总面积为11.1484公顷。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2025-2029年，土地储备期为2025-2026年，预计于2026年11月前完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为22,866.38万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

## 表 2-4 项目绩效目标情况表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">安陆市 2025 年第五期土地储备项目（新增土地储备）</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">安陆市自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">安陆市土地收购储备交易中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">22,866.38</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">3,866.38</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">19,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2025 年—2029 年）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：完成地块收回工作。<br>目标 2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2025）</td><td colspan="3">完成项目地块收回工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2026）</td><td colspan="3">完成项目地块收回、收购工作后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2027）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2028）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2029）</td><td colspan="3">完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成项目地块收回、收购工作</td><td>土地面积 11.1484 公顷</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>质量合格</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有土地储备及挂牌出让工作</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>不超过总投资</td><td>项目总投资为 22,866.38 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出</td><td>根据项目支出预算严格执行</td></tr>
<tr><td rowspan="2">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。</td><td>良好</td><td>根据项目估算结果收入标准和规模</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环</td><td>良好</td><td></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。 | 良好 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2025 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块收回、收购工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有土地储备工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 14,925.72 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2026） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块招拍挂工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目招拍挂工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及招拍挂 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为 7,631.54 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效 | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付 | 100% | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 目标（2027） | | | 息工作 | | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 产出指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为103.04万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2028） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 产出指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为103.04万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2029） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 产出指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为103.04万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。

土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在缓解地方政府资金压力、降低国企资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，项目所涉及地块已纳入年度土地储备计划，已取得收回土地批复等相关的前期手续，安陆市土地收购储备交易中心已与被收购单位签订《收购意向协议》。综上，项目手续

较完备，成熟度较高，具备基本实施条件。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目总投资 22,866.38 万元，其中项目资本金金额为 3,866.38 万元，占比 16.91%。剩余的 19,000.00 万元通过发行地方政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中项目资本金 3,866.38 万元，占比 16.91%，专项债 19,000.00 万元，占比 83.09%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，项目期限 1 年，利息支付每年一次，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**（七）绩效目标合理性分析**

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

**（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项**

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反

映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

### （九）评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

## 五、资金平衡

### （一）安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 0.00 | 12,600.00 | 0.00 | 12,600.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 12,600.00 | 6,400.00 | 12,600.00 | 6,400.00 | 189.00 | 12,789.00 |
| 2027年 | 6,400.00 | | 0.00 | 6,400.00 | 103.04 | 103.04 |
| 2028年 | 6,400.00 | | 0.00 | 6,400.00 | 103.04 | 103.04 |
| 2029年 | 6,400.00 | | 6,400.00 | 0.00 | 103.04 | 6,503.04 |
| **合计** | | **19,000.00** | **19,000.00** | | **498.12** | **19,498.12** |

### （二）安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备） | 26,254.48 | 2,779.96 | 22,866.38 | 19,000.00 | 498.12 | 1.20 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.20，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债

券不能到期偿还的风险较低，评定安陆市2025年第五期土地储备项目（新增土地储备）的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度主要风险

1、市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

2、财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

3、法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

4、地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

5、项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

（二）对本项目的风险对策措施建议

1、市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2、财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3、法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4、地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5、项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（三）小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

**八、主管部门责任**

安陆市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、管、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

安陆市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 1.孝感市概况及财政经济情况

孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与湖北省会城市武汉市接壤，距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里，与武汉城市资源共享。现辖1区孝南区，3县级市应城、安陆市、汉川市，3县云梦、大悟、孝昌，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。全市面积8910平方公里，2016年全市总人口530万人。孝感地貌自南向北为平原、丘陵、山区，气候兼有南北之优，土地肥沃，是重要粮棉油生产基地。地质矿藏丰富，有“膏都”“盐海”“磷山”之称。

孝感是离武汉最近的城市。距武汉中心城区仅50公里，市临空经济区被列入湖北省汉孝大临空三大组团之一，27个水陆接口、10条快速通道将两地联为一体。随着武孝城铁的开通运营、汉孝大道的全线贯通、武西高铁的建设提速，80平方公里汉孝产业园的规划建设，汉孝半小时经济圈初步形成，两座城市正式进入“同城时代”。孝感是鄂豫省际区域性交通节点城市。京广、汉宜两条高铁横跨南北和东西；107、316、346、347、348五条国道纵横交错；京港澳、福银、沪蓉、沪渝、麻竹和武汉城市圈环线六条高速公路，京广、汉丹、长荆三条铁路贯穿全境；距天河国际机场30公里，是全国交通的重要节点。

2022年，孝感市实现财政总收入227.37亿元，比上年增长2.5%。地方一般公共预算收入137.21亿元，同比增长11.3%。其中，税收收入112.23亿元，增长17.4%。地方一般公共预算支出428.37亿元，增长5.7%。

2023年，孝感市地方一般公共预算收入162.52亿元，同比增长18.4%，其中税收收入129.44亿元,同比增长15.3%;非税收入33.08亿元,同比增长32.4%。全市地方一般公共预算支出458.91亿元，同比增长7.1%。

2024年，孝感市财政总收入304.69亿元，比上年增长16.8%；地方一般公共预算收入184.95亿元，比上年增长17.5%。其中，税收收入140.74亿元，同比增长13.2%，非税收入44.21亿元，同比增长33.7%。全市地方一般公共预算支出511.8亿元，同比增长11.5%。

2025年，孝感市地区生产总值预算3520亿元，比上年预算增长7%。2025

年，全市财政总收入预算341.3亿元，比上年预算增长12%；地方一般公共预算收入预算200.8亿元，比上年预算增长8%。其中，税收收入预算158.5亿元，较上年增长13%，非税收收入预算42.3亿元，较上年增长10.5%。

**表1-1 孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **1.地区生产总值（GDP）** | 2776.97 | 2920 | 3258.54 | 3,520.00 |
| **2.城镇居民人均可支配收入（万元）** | 4.16 | 4.37 | 4.62 | 4.95 |
| **3.农村居民人均可支配收入（万元）** | 2.09 | 2.20 | 2.41 | 2.60 |
| **4.地方财政总收入** | 278.39 | 271.01 | 304.69 | 341.30 |
| **4.1 地方公共预算收入** | 137.21 | 162.52 | 184.95 | 200.80 |
| **其中：税收收入** | 112.23 | 129.44 | 140.74 | 158.50 |
| **非税收入** | 24.98 | 33.08 | 44.21 | 42.30 |
| **4.2 政府性基金收入** | 141.18 | 97.05 | / | 100.00 |
| **其中：国有土地使用权出让收益** | 130.68 | 123.95 | / | 90.00 |
| **5.地方财政总支出** | 623.10 | 613.52 | 684.23 | 750.00 |
| **5.1 一般公共预算支出** | 428.35 | 458.91 | 511.8 | 560.00 |
| **5.2 政府性基金支出** | 194.75 | 154.61 | 172.43 | 190.00 |
| **其中：国有土地使用权出让收入安排的支出** | 97.38 | 102.40 | / | 110.00 |

注：2025年度孝感市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

**2.安陆市概况及财政经济情况**

安陆市是湖北省孝感市的县级市，为武汉城市圈重要组成部分，位于鄂中腹地，是楚文化发祥地，是历史上郧子国、安陆郡（安州）、德安府所在地，历史上安陆古城所在地。安陆市位于鄂中丘陵与江汉平原的过渡地带，东临孝昌，西接京山，南接云梦，北通广水，西南与应城接壤，西北与随州为邻；市区东南沿汉十公路距省会武汉市110km，南距地级孝感市50km，是江汉平原以及武汉市通往鄂西北的重要门户。安陆地跨东经113°18′35″-113°56′47″，北纬

31°03′06″-31°28′03″，东西宽约60km，南北长约46km，国土面积1355平方公里。

1987年9月，安陆由县改为市，全市现辖9镇4乡2个办事处1个经济技术开发区，分别为赵棚镇、洑水镇、烟店镇、棠棣镇，李店镇、巡店镇、孛畈镇、王义贞镇、雷公镇，接官乡、陈店乡、木梓乡、辛榨乡，府城办、南城办及安陆经济技术开发区。城区位于安陆市中部偏东，地势南高北低，凤凰山以南以东海拔52～67m，老城区44～47m，北部41～42m。

2022年，安陆市实现地区生产总值（GDP）311.19亿元，同比增长5.6%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入41,580元，农村常住居民人均可支配收入20,949元。安陆市一般公共预算收入12.12亿元，同比增长5.1%，其中：税收收入9.6亿元，同比增长4.8%；非税收入2.52亿元，同比增长6.3%。全市一般公共预算支出43.51亿元，同比下降0.7%。

2023年，安陆市实现地区生产总值（GDP）316.04亿元，同比增长7.5%，安陆市城镇常住居民人均可支配收入44,277元，农村常住居民人均可支配收入22,789元。安陆市地方一般公共预算收入14.54亿元，同比增长19.9%。其中：税收收入11.36亿元，同比增长18.2%；非税收入3.18亿元，同比增长26.5%。全市地方一般公共预算支出43.86亿元，同比增长0.8%。

2024年，安陆市实现地区生产总值（GDP）368亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。城乡常住居民收入分别增长4.7%、6.6%。安陆市地方一般公共预算收入16.64亿元，同比增长14.4%。其中：税收收入12.60亿元，同比增长11%；非税收入4.03亿元，同比增长26.7%。全市地方一般公共预算支出57.04亿元，同比增长30%。

2025年，安陆市地区生产总值（GDP）预算391.55亿元，同比预算增长6.4%。财政总收入预算33.19亿元，增长25.1%。实现地方一般公共预算收入21.99亿元，增长32.2%，其中，税收收入14.15亿元，增长12.3%，非税收入7.84亿元，增长94.4%。

湖北省财政厅下达安陆市2025年地方政府债务限额95.47亿元，其中：一般债务34.4亿元，专项债务61.07亿元。截至2025年底，安陆市地方政府债务总额90.44亿元，其中：一般债务33.39亿元，专项债务57.05亿元。

**表 1-2 安陆市财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年预算 |
|---|---|---|---|---|
| **1.地区生产总值（GDP）（亿元）** | 311.19 | 316.04 | 368 | 391.55 |
| **2.城镇居民人均可支配收入（元）** | 41580 | 44277 | 46189 | 49422 |
| **3.农村居民人均可支配收入（元）** | 20949 | 22789 | 24208 | 25903 |
| **4.地方财政总收入（亿元）** | 23.12 | 20.23 | 26.53 | 33.19 |
| **4.1 地方公共预算收入（亿元）** | 12.12 | 14.54 | 16.64 | 21.99 |
| **其中：税收收入（亿元）** | 9.6 | 11.35 | 12.6 | 14.15 |
| **非税收入（亿元）** | 2.52 | 3.18 | 4.03 | 7.84 |
| **4.2 政府性基金收入（亿元）** | 10.99 | 5.7 | 3.12 | 8.94 |
| **其中：国有土地使用权出让收益（亿元）** | 10.77 | 5.4 | 2.84 | 7.8 |
| **5.地方财政总支出（亿元）** | 58.81 | 55.32 | 68.68 | 66.22 |
| **5.1 一般公共预算支出（亿元）** | 43.52 | 43.86 | 57.04 | 52.07 |
| **5.2 政府性基金支出（亿元）** | 15.29 | 11.46 | 11.64 | 14.15 |
| **其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）** | 9.33 | 3.81 | 7.16 | 4.82 |

注：2025 年度安陆市财政经济官方统计数据尚未正式公开发布，相关指标待官方公布后另行更新。

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 安陆市 | 61.07 | 57.05 |
| 其中：市本级 | 61.07 | 57.05 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 6.14 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 2 年期 | 2.19 |
| 3 年期 | 3.33 |
| 5 年期 | 4.13 |
| 7 年期 | 5.12 |
| 10 年期 | 9.49 |
| 20 年期 | 12.22 |
| 30 年期 | 14.43 |

## 二、债券情况

债券名称：安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，计划申请发行地方政府专项债 13,000.00 万元，2025 年已发行 7,800.00 万元，计划 2026 年发行 5,200.00 万元。本项目 2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 7,800.00 万元，债券票面利率执行 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）发行利率 1.50%。计划于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 5,200.00 万元，债券发行利率按 2026 年 5 月 25 日中国债券信息网公布的相同期限中债国债 5 日平均收益率 1.2919%上浮 25%，即为 1.61%。

还本付息方式：每年支付一次利息，到期一次还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备）概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 项目概况 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 安陆市 2025 年第一期土地储备项目（新增土地储备） | 项目包含 2 宗地块，安陆储（2025）93 号位于安陆市南城办事处杨林村，安陆储（2025）90 号位于安陆市经济开发区新河社区（太白湖南侧） | 本次土地储备实施范围为新增收储 2 宗国有建设用地。项目土地总面积为 8.9767 公顷。目前项目所涉及地块已纳入《安陆市 2025 年度土地储备计划》，并作为 2025 年结转地块列入《安陆市 2026 年度土地储备计划》。 | 14,278.36 | 安陆市土地收购储备交易中心 |

## （二）分年度投资计划

**安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）分年度投资计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **14,278.36** | **8,418.37** | **5,608.83** | **83.72** | **83.72** | **83.72** |
| 1.1 | 收储收购费用 | **13,063.40** | 7,838.04 | 5,225.36 | | | |
| 1.2 | 前期费用 | **180.63** | 180.63 | | | | |
| 1.3 | 预备费 | **653.17** | 391.90 | 261.27 | | | |
| 1.4 | 建设期利息 | **368.16** | | 117.00 | 83.72 | 83.72 | 83.72 |
| 1.5 | 债券发行费用 | **13.00** | 7.80 | 5.20 | | | |

## （三）项目资金来源

**安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）投资资金来源**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **618.37** | **408.83** | **83.72** | **83.72** | **83.72** | **1,278.36** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 618.37 | 408.83 | 83.72 | 83.72 | 83.72 | **1,278.36** |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | **0.00** |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **2** | **融资资金** | **7,800.00** | **5,200.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **13,000.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 7,800.00 | 5,200.00 | | | | **13,000.00** |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | | **0.00** |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | **0.00** |
| **3** | **其他资金** | | | | | | **0.00** |
| **合计** | | **8,418.37** | **5,608.83** | **83.72** | **83.72** | **83.72** | **14,278.36** |

## （三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

按照规划要求实施完成安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储

备）。

2、产出指标

（1）产出数量指标

完成安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备），实施范围为新增收储2宗国有建设用地。项目土地总面积为8.9767公顷。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2025年—2029年，土地储备期为2025年—2026年，预计于2026年11月前完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为14,278.36万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

**表2-4 项目绩效目标情况表**

| 新增债券项目绩效目标表 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备） | | |
| 主管部门 | 安陆市自然资源和规划局 | 实施单位 | 安陆市土地收购储备交易中心 |
| 项目属性 | 新增项目 | | |
| 项目资金（万元） | 项目总投资 | 14,278.36 | |
| | 其中：自筹资金 | 1,278.36 | |
| | 债券资金 | 13,000.00 | |
| 总体目标 | 实施目标（2025年—2029年） | | |
| | 目标1：完成地块收回工作。<br>目标2：完成地块挂牌出让工作。 | | |
| 年度绩效目标 | 年度绩效目标（2025） | 完成项目地块收回工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。 | |
| | 年度绩效目标（2026） | 完成项目地块收回、收购工作后挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。 | |
| | 年度绩效目标（2027） | 完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。 | |
| | 年度绩效目标（2028） | 完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率100%，成本控制率 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ≤100%。 | | |
| | 年度绩效目标（2029） | | 完成土地储备专项债券还本付息工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。 | | |
| 长期绩效目标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块收回、收购工作 | 土地面积 8.9767 公顷 | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有土地储备及挂牌出让工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资为 14,278.36 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 土地出让收入完成率 | 100% | 根据项目估算结果收入标准和规模 |
| | | 社会效益指标 | 为区域重点项目提供土地保障 | 有效保障 | |
| | | 生态效益指标 | 地块后续开发符合环保要求 | 符合环保要求 | |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 对区域产业升级和经济发展的带动作用 | 带动作用显著 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2025 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块收回、收购工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有土地储备工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 8,418.37 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 年度绩效目标（2026） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目地块招拍挂工作 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目招拍挂工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及招拍挂 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为5,608.83万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2027） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为83.72万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2028） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为83.72万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2029） | 产出指标 | 数量指标 | 完成项目还本付息工作 | 100% | |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在发债期内完成 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 项目投资为83.72万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在缓解地方政府资金压力、降低国企资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，项目所涉及地块已纳入年度土地储备计划，已取得收回土地批复等相关的前期手续，安陆市土地收购储备交易中心已与被收购单位签订《收购意向协议》。综上，项目手续较完备，成熟度较高，具备基本实施条件。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目总投资 14,278.36 万元，其中项目资本金金额为 1,278.36 万元，占比 8.95%。剩余的 13,000.00 万元通过发行地方政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性**

项目资金来源为项目资本金及发行专项债券。其中项目资本金 1,278.36 万元，占比 8.95%，专项债 13,000.00 万元，占比 91.05%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，项目期限 1 年，利息支付每年一次，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿

债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**（七）绩效目标合理性分析**

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

**（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项**

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

**（九）评估结果**

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

**五、资金平衡**

**（一）安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）融资还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025年** | 0.00 | 7,800.00 | 0.00 | 7,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2026年** | 7,800.00 | 5,200.00 | 7,800.00 | 5,200.00 | 117.00 | 7,917.00 |
| **2027年** | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 5,200.00 | 83.72 | 83.72 |
| **2028年** | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 5,200.00 | 83.72 | 83.72 |
| **2029年** | 5,200.00 | 0.00 | 5,200.00 | 0.00 | 83.72 | 5,283.72 |
| **合计** | | **13,000.00** | **13,000.00** | | **368.16** | **13,368.16** |

**（二）安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）专项债券募投项目平衡情况**

单位：万元

| 项目<br>名称 | 项目<br>运营收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目<br>融资合计 | 预计<br>融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备） | 19,579.90 | 2,615.18 | 14,278.36 | 13,000.00 | 368.16 | 1.27 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.27，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定安陆市2025年第一期土地储备项目（新增土地储备）的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度主要风险

1、市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

2、财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

3、法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

4、地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

5、项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

（二）对本项目的风险对策措施建议

1、市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2、财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3、法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4、地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5、项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（三）小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## 八、主管部门责任

安陆市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、管、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

安陆市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2026年湖北省（宜昌市）宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）宜昌市概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积3438.99平方千米。

夷陵区2025年全年实现地方财政总收入73.19亿元，比上年上升12.5%。地方一般公共预算收入42.86亿元，比上年上升10.1%，其中地方税收收入30.23亿元，比上年上升7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达70.54%。实现政府性基金收入12.67亿元，比上年下降37.5%。全年一般公共预算支出76.38亿元，比上年上升8.2%。

截至2025年底夷陵区地方政府债务限额175.3亿元，其中：一般债务限额52.09亿元，专项债务限额123.21亿元。2025年夷陵区政府债务余额172.39亿元，为限额的98.34%，其中：一般债务余额51.08亿元，为限额的98.07%；专项债务余额121.31亿元，为限额的98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

## 夷陵区财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 742.10 | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47449 | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 28285 | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 53.93 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 28.24 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 23.56 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 4.68 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2 政府性基金收入 | 15.42 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 13.94 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 78.92 | 87.16 | 109.62 | |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.25 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2 政府性基金支出 | 27.67 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 8.82 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

## 本地区专项债务情况表

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 宜昌市 | 1057.97 | 979.72 |
| 其中：夷陵区 | 123.21 | 121.31 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |

## （二）项目单位情况

项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心 |
| 单位负责人： | 张丽汝 |
| 注册资本： | 632.55 万元 |
| 地址： | 宜昌市夷陵区小溪塔松湖路 11 号 |
| 统一社会信用代码： | 12420521422221348T |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 单位职责： | 经营范围包括：土地收购、储备、整理、供应，矿业权的出让及占用费收取。 |

## 二、项目情况

### （一）项目概况

1.项目名称

名称：宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目。

类型：新增土地储备项目。

2.项目建设内容

建设地点：小溪塔街道夷兴大道。

建设内容及规模：本次土地储备专项债券申报项目位于夷陵区小溪塔街道夷兴大道，收储面积 3.3740 公顷（50.61 亩），宗地位置如下图。




**图 1-1 项目位置图**

3.项目建设期

项目建设期 1 年，储备期 2 年。（2026 年 6 月-2029 年 6 月）

4.项目属性

本项目投向领域为土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）领域。

5.已取得手续情况情况

根据市人民政府关于《宜昌市城区2026年度土地储备计划》的批复，本项目已纳入经政府批准的土地储备计划。

6.项目现状

项目地块因企业经营困难无力继续开发，涉及“保交楼”需申请专项债回购。目前该地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；宗地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；项目预计2026年开工，项目基本信息如下：

**表1-4 宗地基本信息一览表**

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地性质 | 土地使用权人 | 地块面积（公顷） | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌宜荣置业有限公司地块 | 420506202500700 4 | 夷陵区夷兴大道 | 城镇住宅用地 | 宜昌宜荣置业有限公司 | 3.3740 | 2021-02-25 | 出让 | 18855 | 企业资金困难暂无开发意愿 |

地块现状概貌情况如下：



**图 1-2 项目地块现状图**

7.项目用地抵押融资情况

本项目中的地块不存在抵押，查封等情况，详见主管部门出具的无抵押情况说明。

8.项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

9.项目纳入处置存量闲置土地清单情况

本项目未纳入存量闲置土地清单内。

**（二）分年度投资计划**

分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地使用权收回费用 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 |
| 2 | 财务费用 | 0.00 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 324.00 |
| 3 | 发行费用 | 5.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.40 |
| **4** | **合计** | **5405.40** | **108.00** | **108.00** | **108.00** | **5729**（取整） |

## 投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资金额（万元） | 资金来源（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 自有资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道土地储备项目 | 5724.00 | 329.40 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 土地使用权收回费用 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 财务费用 | 324.00 | 324.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 发行费用 | 5.40 | 5.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资金额（万元） | 资金来源（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 自有资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 4 | 合计 | **5729.40** | **329.40** | **0.00** | **5400.00** | **0.00** | **0.00** |

## 三、资金平衡

专项债券还本付息情况

| 年度 | 期初本金余额（万元） | 本期新增本金（万元） | 本期偿还本金（万元） | 期末本金余额（万元） | 当年偿还利息（万元） | 当年还本付息合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2027 年 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 108.00 | 108.00 |
| 2028 年 | 5400.00 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | 108.00 | 108.00 |
| 2029 年 | 5400.00 | 0.00 | 5400.00 | 0.00 | 108.00 | 5508.00 |
| 合计 | | | **5400.00** | | **324.00** | **5724.00** |

本项目宗地位于夷陵区城区住宅用地四级范围内，级别价2047元/平方米，基准地价系数修正法测算的土地单价2400元/平方米，市场比较法测算的土地单价2800元/平方米，基准地价系数修正法占比40%，市场比较法占比60%，两种方法加权测算的综合土地单价2640元/平方米，预期土地出让总收入8907.29万元，根据当前房地产市场行情，预计未来5年保持平稳态势，仍保持当前价格水平，符合当前土地市场行情，根据当前房地产市场行情及发展趋势，预计未来5年土地出让水平保持平稳态势，预计可实现土地出让收入如下。

预计未来土地出让收入一览表

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 土地面积（公顷） | 土地用途 | 规划容积率 | 预计收入（万元） | 出让单价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌荣宜置业有限公司地块 | 夷陵区小溪塔街道夷兴大道 | 3.3740 | 住宅用地 | 1.2 | 8907.29 | 2640 | 2200 |
| **合计** | | | **3.3740** | | | **8907.29** | | |

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及国有土地收益金。

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收文管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、

拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。夷陵区征收等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米。

（3）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入2.5%。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

| | 扣除标准 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 683.23 | 683.23 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。夷陵区土地等别为十三等，对应的土地出让平均纯收益为25元/平方米 | 15.18 | 15.18 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 | 7.50% | 668.05 | 668.05 |
| 二、其他政策性成本 | / | 400.83 | 400.83 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 178.15 | 178.15 |
| 2.国有土地收益金 | 2.5% | 222.68 | 222.68 |
| 合计 | / | 1084.06 | 1084.06 |

土地收储成本5400万元，财务费用共计324万元，债券发行费用5.40万元，本项目土地出让净收益7823.23万元。

项目收益覆盖情况表

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 8907.29 |
| 扣除提留政策 | | 1084.06 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 7823.23 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 324 |
| | 各年应付本金 | 5400 |
| | 应付利息及本金合计 | 5724 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.37 |

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.37，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 四、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定的信用等级为AAA。

## 五、审查情况

湖北申简通律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表结论性意见如下：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土地储备管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产不存在抵押情形，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土地储备管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设

备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

夷陵区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

夷陵区人民政府国有资产监督管理局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专

项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。宜昌市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优

化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、

增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应

未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合国土空间总体规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合国土空间总体规划。

该项目符合社会发展规划。根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，宜昌市要培育区域强大市场，打造三峡区域性消费中心，创新消费供给模式，构建以城市商业中心、城区休闲中心、社区商超和特色街区为载体的多层次消费供给体系。

（2）成熟度分析

本项目已完成企业意愿调查并达成相关协议，可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理，收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内无其他运营成本。

5、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数符合要求，项目利息按一年支付，项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益一定下浮或利率一定上浮情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

6、绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 孝南经济开发区东片区土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）区域基本情况

#### 1.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-1 孝感市2023-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,920.00 | 3,258.54 | 3,398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 44,117 | 46,151 | 48,279 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 14,434 | 24,139 | 25,594 |
| 4.地方财政总收入 | 271.01 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入 | 33.08 | 44.21 | 56.88 |
| 4.2 政府性基金收入 | 97.05 | / | / |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 123.95 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 613.52 | 684.23 | 478.79 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 458.91 | 511.8 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 154.61 | 172.43 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 102.40 | / | / |

## 2.孝南区概况

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。境内有107、316两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。

孝南区2023-2025年财政经济数据如下：

**表 1-2 孝南区 2023-2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 414.32 | 485.52 | 505.95 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,356 | 49,491 | 51,901 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 26,185 | 27,908 | 29,608 |
| 4.地方财政总收入 | 43.54 | 46.34 | 55.21 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 25.93 | 28.61 | 31.63 |
| 其中：税收收入 | 20.85 | 23.08 | / |
| 非税收入 | 5.08 | 5.53 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 23.76 | 17.74 | / |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 23.07 | 16.55 | / |
| 5.地方财政总支出 | 93.53 | 94.10 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 57.39 | 61.85 | 62.49 |
| 5.2 政府性基金支出 | 36.14 | 32.25 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 22.50 | 14.30 | / |

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 孝南区 | 112.78 | 108.37 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1 年期 | / | 3,673.00 | 69,500.00 |
| 2 年期 | / | 7,784.00 | / |
| 3 年期 | / | 1,525.00 | 10,700.00 |
| 5 年期 | / | 2,147.00 | 5,683.00 |
| 7 年期 | 17,041.00 | 45,142.00 | 70,808.00 |
| 10 年期 | 115,527.00 | 81,438.00 | 55,460.00 |
| 15 年期 | 21,310.00 | 15,924.00 | 44,477.00 |
| 20 年期 | 134,400.00 | 151,425.00 | 79,172.00 |
| 30 年期 | 27,000.00 | 51,800.00 | / |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**孝南经济开发区东片区土地储备项目专项债券

**（二）发行计划：**孝南经济开发区东片区土地储备项目计划发行土地储备专项债券 17,900.00 万元，已于 2025 年发行 3 年期土地储备专项债券 10,700.00 万元，发行利率为 1.68%，计划 2026 年继续发行

7,200.00 万元，发行测算利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（五十七期）3 年利率 1.68%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.93%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

**（三）兑付安排：**计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**孝南经济开发区东片区土地储备项目（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**孝感市孝南区土地收购储备中心

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为孝南经济开发区东片区土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、第三方咨询服务费、财务利息、债券发行费用等。具体为：

| 序号 | 类型 | 金额（万元） | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 22,598.42 | 100.00% |
| 1.1 | 收储收购费用 | 22,350.76 | 98.90% |
| 1.2 | 前期费用 | 50.00 | 0.22% |
| 1.3 | 预备费 | 0.00 | 0.00% |
| 1.4 | 建设期利息 | 179.76 | 0.80% |
| 1.5 | 债券发行费用 | 17.90 | 0.08% |

### （二）投资计划

项目建设 2025 年和 2026 年实施。具体投资计划见下表：

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 40.00 | 4,658.42 | 4,698.42 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 财政安排资金 | 40.00 | 4,658.42 | 4,698.42 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | 融资资金 | 10,700.00 | 7,200.00 | 17,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 10,700.00 | 7,200.00 | 17,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| 3 | 其他资金 | | | |
| 合计 | | 10,740.00 | 11,858.42 | 22,598.42 |

### （三）项目资金来源

项目资金需求：22,598.42 万元。

资本金来源：本项目总投资 22,598.42 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,698.42 万元、专项债券资金 17,900.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目已发行专项债券 10,700.00 万元，单位自筹资本金已到位资金 40.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

## 四、资金平衡

本项目已于 2025 年发行 3 年期土地储备专项债券 10,700.00 万元，发行利率为 1.68%，计划 2026 年继续发行 7,200.00 万元，发行测算利率参照 2025 年湖北省政府专项债券(五十七期)3 年利率 1.68%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.93%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券期利息共计 956.16 万元。

债券存续期内（2025 年-2029 年）项目预期收入合计 26,409.48 万元，扣除财政专项计提 2,264.83 万元后预计用于资金平衡相关收益为 24,144.65 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

## 五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,468.25 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

**1.影响项目收储进度主要风险**

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的

比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

**2.对本项目的风险对策措施建议**

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金

额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策

环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

**3.小结**

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## （二）影响项目收益的风险和控制措施

**1.影响项目收益的主要风险**

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法

按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

**2.对本项目的风险对策措施建议**

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影

响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

**3.小结**

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 九、主管部门责任

孝南区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝感市孝南区自然资源和规划局是本项目行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 十、事前绩效评估

## （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

## （二）事前绩效评估情况

### 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝感市孝南区土地收购储备中心作为项目实施单位，孝感市孝南区土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

**3.项目资金来源和到位可行性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金

4,698.42 万元，拟发行专项债券 17,900.00 万元。

**4.项目收益预测合理性**

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

**5.债券资金需求合理性**

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 4,698.42 万元，拟发行专项债券 17,900.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 1.28 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

**7.绩效目标合理性分析**

（1）项目目标

完成 2 个地块收储，后期进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化,以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益,反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

# 云梦县城区土地储备项目专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）区域基本情况

#### 1.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积8,910平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-1 孝感市2023-2025年财政经济数据**

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP）（亿元） | 2,919.85 | 3,258.54 | 3,398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 44,117.00 | 46,151.00 | 48,279.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,681.00 | 24,139.00 | 25,594.00 |
| 4.地方财政总收入（亿元） | 248.17 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1 地方公共预算收入（亿元） | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入（亿元） | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入（亿元） | / | 44.21 | 56.88 |
| 4.2 政府性基金等收入（亿元） | / | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益（万元） | / | / | / |
| 5.地方财政总支出（亿元） | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出（亿元） | 459.22 | 511.83 | 478.80 |
| 5.2 政府性基金等支出（亿元） | / | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（万元） | / | / | / |

**2.云梦县概况**

云梦县，隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部，介于东经113°37'～113°52'，北纬30°45'～31°12'之间，面积604.00平方千米，属副热带季风气候区。云梦县地势北高南低，高差不大，最高处为东北的枫梓岗，海拔76.20米，最低处为东南的北湖垸，海拔19.00米。云梦县交通网络发达，汉丹铁路、316国道、汉十高速公路、汉宜公路穿县而过。

云梦县2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-2 云梦县2023-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 246.12 | 282.00 | 294.41 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 45,078 | 47,281 | 49,333 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 26,490 | 28,111 | 29,792 |
| 4.地方财政总收入 | 25.07 | 27.22 | 31.04 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 15.28 | 16.91 | 19.46 |
| 其中：税收收入 | 12.54 | 13.08 | 14.91 |
| 非税收入 | 2.74 | 3.83 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 23.44 | 30.8 | / |
| 5.地方财政总支出 | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 43.13 | 53.29 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 20.62 | 27.91 | / |

**表1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025年专项债务限额 | 2025年专项债务余额 |
|---|---|---|
| 云梦县 | 71.0694 | 64.3738 |

**表1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025年（单位：万元） |
|---|---|
| 1年期 | 8,000.00 |
| 2年期 | / |

| 期限 | 2025 年（单位：万元） |
| --- | --- |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | 16,463.00 |
| 10 年期 | 9,357.00 |
| 15 年期 | 6,900.00 |
| 20 年期 | 107,270.00 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**云梦县城区土地储备项目专项债券

**（二）发行计划：**云梦县城区土地储备项目计划发行土地储备专项债券 13,000.00 万元，已于 2025 年 11 月 27 日发行成功（2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额 8,000.00 万元，发行期限 1 年，发行利率 1.5%；本次继续发行 3 年期土地储备专项债券 1,700.00 万元，后续发行 3,300 万，本次发行测算利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（五十七期）利率 1.68%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.93%进行测算。

**（三）兑付安排：**计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**云梦县城区土地储备项目（以下简称“本项目”）

**2.项目实施主体：**云梦县土地收购储备中心

**3.项目概况：**

本次投资估算范围为云梦县城区土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、财务利息、债券发行费用等。具体为：

| 序号 | 类型 | 金额（万元） | 占比 |
|---|---|---|---|
| 一 | 回购价款 | 13,323.04 | 99.01% |
| 二 | 财务费用 | 120.00 | 0.89% |
| 三 | 债券发行费 | 13.00 | 0.10% |
| **四** | **总投资** | 13,456.04 | 100.00% |

## （二）投资计划

项目建设2025年开始实施。具体投资计划见下表：

| 序号 | 项　目 | 合计 | 2025年 | 2026年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 13,456.04 | 8,208.00 | 5,248.04 |
| 1.1 | 回购价款 | 13,323.04 | 8,200.00 | 5,123.04 |
| 1.2 | 第三方咨询服务费 | | | |
| 1.3 | 债券存续期利息 | 120.00 | - | 120.00 |
| 1.4 | 债券发行费 | 13.00 | 8.00 | 5.00 |
| 2 | 资金筹措 | 13,456.04 | 8,208.00 | 5,248.04 |
| 2.1 | 项目资本金 | 456.04 | 208.00 | 248.04 |
| 2.1.1 | 债券发行相关费用 | 13.00 | 8.00 | 5.00 |
| 2.1.2 | 债券存续期利息 | 120.00 | - | 120.00 |
| 2.1.3 | 用于回购款 | 323.04 | 200.00 | 123.04 |
| 2.2 | 专项借款 | 13,000.00 | 8,000.00 | 5,000.00 |
| 2.2.1 | 用于回购款 | 13,000.00 | 8,000.00 | 5,000.00 |

## （三）项目资金来源

项目资金需求：13,456.04万元。

资本金来源：本项目总投资13,456.04万元，建设资金来源为项目单位自筹资金456.04万元、专项债券资金13,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金0万元，项目单位市场化融资0.00万元、其他资金

0.00 万元。

本项目资本金为 456.04 万元，占比 3.39%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

## 四、资金平衡

本项目计划申请土地储备专项债券 13,000 万元，已于 2025 年 11 月 27 日发行成功（2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额 8,000.00 万元，发行期限 1 年，发行利率 1.5%；本次继续发行 3 年期土地储备专项债券 1,700.00 万元，后续发行 3,300 万，本次发行测算利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（五十七期）利率 1.68%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.93%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 409.5 万元。

债券存续期内（2025 年-2029 年）项目预期收入合计 31,827.47 万元，扣除财政专项计提 6,819.37 万元后预计用于资金平衡相关收益为 25,008.10 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.86 倍，能保证资金平衡。

## 五、财评结果

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能

有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.86倍，且在债券本金偿还后仍有11,718.60万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，

对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方

债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者

来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

## （二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响

收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，

建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

## 九、主管部门责任

云梦县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。云梦县自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促

进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，云梦县土地收购储备中心作为项目实施单位，云梦县土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 456.04 万元，拟发行专项债券 13,000.00 万元，已发行 8,000.00 万元，本次继续发行 1,700.00 万元，后续发行 3,300 万。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 456.04 万元，拟发行专项债券 13,000.00 万元，已发行 8,000.00 万元，本次

继续发行1,700.00万元，后续发行3,300万。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.86倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成2个地块收储，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资

金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

# 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道（长江），紧邻两座机场（武汉天河机场、九江机场），贯通六条铁路（京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路）飞架六座长江大桥（鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、九江二桥），纵横八条高速公路（沪渝高速、福银高速大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速），具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

黄冈市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 地区国内生产总值（亿元） | 2,884.68 | 3,216.65 | 3,303.59 |
| 城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473.00 | 40,324.00 | 42,220.00 |
| 农村居民人均可支配收入（元） | 19,346.00 | 20,553.00 | 21,709.00 |
| 一般公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | - |
| 一般公共预算支出 | 646.32 | 715.55 | - |
| 政府性基金收入 | 50.3095 | - | - |
| 政府性基金支出 | 50.3095 | - | - |

蕲春县财政经济数据

单位：亿元

## 蕲春县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区国内生产总值（亿元） | 327.94 | 361.56 | 369.65 |
| 城镇居民人均可支配收入（万元） | 3.76 | 3.95 | 4.14 |
| 农村居民人均可支配收入（万元） | 2.01 | 2.13 | 2.26 |
| 一般公共预算收入 | 18.31 | 21.01 | 24.53 |
| 一般公共预算支出 | 71.70 | 79.26 | 78.36 |
| 政府性基金收入 | 15.89 | 32.80 | - |
| 政府性基金支出 | 15.89 | 14.95 | - |

截止 2025 年底，蕲春县政府发行专项债券 65.8529 亿元，2025 年专项债务余额 62.6553 亿元，全区政府债务余额未超过省政府规定的限额。蕲春县的专项债务情况和专项债务期限结构表如下表所示：

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年发行额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 蕲春县 | 65.8529 | 62.6553 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| **期限** | **2025 年** |
|---|---|
| 10 年期 | 11.76786 |
| 15 年期 | 11.0990 |
| 20 年期 | 9.6178 |

## 二、债券情况

2025 年债券情况：黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）地方专项债券已成功发行 3500.00 万元。

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批） |
| 债券发行规模 | 3500.00 万元 |
| 债券发行期限 | 1 年期 |
| 债券利率 | 实际利率 |
| 偿还方式 | 利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金 |

2026 年债券情况：黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）地方专项债券拟发行行 25400.00 万元。

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批） |
| 债券发行规模 | 25400.00 万元 |
| 债券发行期限 | 3 年期 |
| 债券利率 | 实际利率 |
| 偿还方式 | 利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）已经通过湖北敦临律师事务所合法性审核。

**黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批） | 湖北省黄冈市蕲春县 | 该项目地块总面积 37.9916 公顷（约 569.87 亩），共涉及 9 个地块，本次建设内容主要是对上述地块进行回购。 | 42,456.93 | 蕲春县国有土地储备中心 |

### （二）分年度投资计划

**黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）分年度投**

资计划

单位：万元

| 项目名称 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 | 2029 | 总投资 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批） | 11,560.50 | 37,930.32 | 420.57 | 431.02 | 525.28 | 42,456.93 |

（三）项目资金来源

**黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自筹资金 | 专项债券融资 | |
| 黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批） | 2029 年 5 月 | 42,456.93 | 42,456.93 | 13,556.93 | 28,900.00 | 30,186.94 |

四、资金平衡

**黄冈市蕲春县 2025 年新增土地储备项目（第一批）融资还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | - | 3,500.00 | - | 3,500.00 | - | - |
| 2026 | 3,500.00 | 25,400.00 | 3,500.00 | 25,400.00 | 52.50 | 3,552.50 |
| 2027 | 25,400.00 | - | - | 25,400.00 | 411.48 | 411.48 |
| 2028 | 25,400.00 | - | | 25,400.00 | 411.48 | 411.48 |
| 2029 | 25,400.00 | - | 25,400.00 | - | 411.48 | 25,811.48 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | - | 28,900.00 | 28,900.00 | | 1,286.94 | 30,186.94 |

## 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 预计可用于还本付息的资金 | 专项债券应还本付息的金额 | 本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|
| 黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批） | 36,890.41 | 30,186.94 | 1.22 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.22，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉济信源会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄冈市蕲春县2025年新增土地储备项目（第一批）专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险及控制措施

6.1.影响土地储备的风险及控制措施

6.1.1.政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是针对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方

向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

6.1.2.市场方面

风险分析：土地储备的市场价值受众多因素影响，例如周边环境、土地用途、土地形态等，这些因素的变化可能会给投资带来市场风险。具体表现形式为，当人们普遍看好房地产市场时，供需增大，致使房产价格一路走高，银行资金大量流入房地产行业，达到一定程度后，房地产市场出现严重的供过于求的局面，房产价格大幅下跌，土地和房屋大量闲置，银行之前贷出去的款项大部分变成呆账和坏账。

风险控制措施：密切关注土地市场动态，合理预测市场发展趋势，避免在市场高位时盲目收购土地。

6.1.3.沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

6.1.4.规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需

要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。风险控制措施

6.2.项目收益风险及缓解措施

6.2.1.土地出让时间方面

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。这可能是由于规划调整、市场需求变化、拆迁补偿问题等多种因素导致的。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

6.2.2.土地出让价格方面

风险分析：土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是合理评估土地价值，在土地出让前，对土地进行全面评估，充分考虑土地位置、规划条件、开发成本等因素，确保土地出让价格的合理性和公正性。二是优

化土地出让条件，通过优化土地出让条件，如提高容积率、调整规划用途等，提升土地价值，从而提高土地出让价格。三是加强对土地市场的监管力度，防止恶意炒地、哄抬地价等行为的发生，维护土地市场的稳定和健康发展。风险控制措施

6.3.影响融资平衡结果的风险及缓解措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

七、主管部门责任

蕲春县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

蕲春县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

项目实施单位蕲春县国有土地储备中心负责做好本项目规划期限、投资计划、预期收入、收益和融资平衡方案等测算，做好发行本项目专项债券与政府债务管理系统和衔接、配合做好本项目专项债券发行各项准备工作。依据项目预算的内容、开支范围和标准，合理、节约使用资金，自觉接受监管。具体工作责任分阶段明确如下：

项目准备阶段：主管部门配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。债券项目专项资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付，债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

八、事前绩效评价

8.1.总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

8.2.事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

在当前经济形势下，采取回购方式储备闲置存量土地，不仅符合国家政策导向，还能有效盘活存量土地资源，推动城市更新与改造，促进区域经济发展，为城市的可持续发展提供有力支撑。

首先，回购闲置土地能够优化土地资源配置，提升土地

利用效率。城市中部分土地长期处于闲置状态，未能得到有效利用，造成资源浪费。通过政府回购储备，可以将这些分散、闲置的土地集中管理，去除无效供给，为城市未来发展提供统一的土地资源。这有助于满足城市经济和社会发展的需求，推动城市更新和改造，提升城市整体环境和居民生活质量。

其次，回购土地有助于稳定市场预期，减少市场波动。在房地产市场中，土地资源的供应和需求是影响市场稳定的关键因素。通过回购闲置土地，政府可以灵活调节土地市场的供需平衡，减少市场上的土地供应量，从而稳定市场预期，降低市场波动。这有助于促进房地产市场的平稳健康发展，为房地产开发和企业投资提供更加稳定和可预期的土地供应。

最后，回购土地还能促进区域经济发展，增加土地收益。通过回购特定区域的闲置土地，可以集中资源进行居住环境改善和招商引资，改善区域投资环境，吸引更多企业和项目入驻。这不仅有助于带动区域经济的繁荣和发展，还能为地方政府提供稳定的土地收益和财政收入，为地方经济的可持续发展奠定坚实基础。

综上所述，拟采取回购方式储备块存量闲置土地在当前经济形势下具有十分重要的实施必要性。这一举措不仅有助于优化土地资源配置、稳定市场预期，还能为地方经济的高

质量发展提供有力支撑，是推动经济高质量发展的重要政策措施之一。

（2）项目实施的公益性

一方面，通过储备本项目用地，能够依据市场需求有计划地进行土地供应，避免土地资源过度集中或无序投放所导致的房地产开发乱象，稳定住房供应的节奏与规模，从而有效遏制房价的不合理波动，保障居民无论是购房自住还是投资都能在相对理性、可预期的市场环境下进行决策。

另一方面，商住类用地的有序储备及后续开发，往往伴随着配套商业设施的建设完善。这不仅能满足周边居民日常的购物、休闲、餐饮等生活消费需求，提升居民生活的便利性与舒适度，还能进一步繁荣区域商业氛围，吸引更多的人流、物流、资金流汇聚，带动周边经济协同发展，创造更多的就业机会，从整体上增强区域的经济活力与稳定性。

（3）项目实施的收益性

本项目将由蕲春县国有土地储备中心实施。项目地块回购后，相关收入将通过合法程序优先保障偿还专项债券本息。本项目收益主要来源于所取得的土地出让收益。

本单位认为上述收益项目完全合理合规，且项目收益能够完全覆盖发行债券本息。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目符合国家及地方相关土地储备政策。

本项目被收购企业意愿高，愿望强烈，配合度高，实施难度较小；本项目前期自有资金充足，到位及时。综合来看，本项目具有较高的成熟度。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的31.93%以资本金形式注入，另68.07%的资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026-2029年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入来源土地出让收入，符合相关国家政策法律，且具有较大的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5.债券资金需求合理性分析

本项目计划发行债券资金为28,900.00万元进行筹集，占总投资的68.07%，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目利息按年支付，到期偿还本金。本项目风险主要来土地出让收入的不确定性，本单位认为蕲春县经济运行呈持续回升、稳步向好趋势，经济发展体量和潜力都十分巨大，且本项目的预测方法具有科学性。因此项目风险是较小的。

7.绩效目标合理性分析

本项目主要是对存量土地进行回购，企业医院较高，实施难度较小，目标较易达成。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（黄冈市）
# 武穴市2026年新增土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、 区域概况

### （一）黄冈市概况

黄冈市，古称黄州，湖北省辖地级市，介于东经114°24′—116°07′、北纬29°45′—31°40′，地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，为鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉市山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉，总面积17457.20平方千米。截至2024年底，黄冈市常住人口579.24万人。

黄冈市地处南北气候过渡带，属于亚热带季风气候。黄冈市在旧石器时代即有人类居住，自东晋以后，形成大体完整的郡州。明代以后，蕲州归属黄州府管辖，黄州成为区域唯一的政治中心。1995年12月23日，经国务院批准设立地级黄冈市，治所驻黄州。黄冈市位于鄂豫皖赣四省交界，是武汉城市圈的重要组成部分，具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

黄冈市是中共早期建党活动的重要驻地和鄂豫皖革命根据地的中心，铸就了“紧跟党走、不屈不挠、艰苦奋斗、无私奉献”的老区精神，曾荣膺十佳魅力城市，并获评“国家正能量城市”；市境内有大别山、遗爱湖等景点。

**表1-1 黄冈市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,884.68 | 3,216.65 | 3303.59 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473.00 | 40,324.00 | 42220.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,346.00 | 20,553.00 | 21709.00 |
| 4.地方财政总收入 | 479.68 | 491.00 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | / |
| 其中：税收收入 | 119.11 | 120.09 | / |
| 非税收入 | 58.65 | 67.94 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 79.04 | 76.41 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 71.74 | 69.29 | / |
| 5.地方财政总支出 | 971.69 | 1078.23 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 646.32 | 715.55 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 126.23 | 152.68 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

## （二）武穴市概况

武穴市下辖 4 个街道、8 个镇，总面积 1246 平方公里，总人口 79.5 万（2025 年数据），2025 年 GDP 为 479.11 亿元。武穴市是粮棉大市、油菜之乡，矿产资源丰富，以石灰石、石英砂为主；农业盛产水稻、油菜、水产等；位于长江北岸、大别山余脉南麓，地势北高南低，多为平原丘陵地貌，武山湖坐落于此，有长江沙洲分布。东接黄梅县，西连蕲春县，隔江与江西省九江市相望。长江黄金水道贯穿全境，拥有天然深水良港，水运优势显著。

近年来，武穴市经济保持稳定增长，综合实力不断增强。2025 年，武穴市全市生产总值为 479.11 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.1%，显示出稳健的经济增长态势。产业结构持续优化，三次产业比重调整为 15:39:46，工业和服务业成为经济增长的主要动力。

工业经济方面，武穴已形成医药化工、新型建材、机械制造、纺织服装等支柱产业。其中，医药化工产业规模位居全省前列，祥云集团、广济药业等龙头企业带动效应显著。建材产业以华新水泥为代表，依托丰富的石灰石资源，形成完整的产业链。此外，武穴经济开发区和田镇工业园等园区集聚效应明显，成为工业增长的重要载体。

**表 1-2 武穴市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 401.05 | 467.49 | 479.11 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 42,017.00 | 44,033.00 | 46256.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 22,982.00 | 24,498.00 | 25784.00 |
| 4.地方财政总收入 | 32.73 | 34.85 | / |
| 4.1 地方公共预算收入 | 21.90 | 23.73 | 25.08 |
| 其中：税收收入 | 17.03 | 17.58 | / |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 非税收入 | 4.87 | 6.15 | 7.94 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.12 | 9.69 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.39 | 8.63 | / |
| 5.地方财政总支出 | 81.99 | 109.01 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 59.04 | 75.21 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 9.43 | 26.15 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 3.74 | 5.85 | / |

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 武穴市 | 64.75 | 62.09 |

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 0.96 |
| 2 年 | 0.28 |
| 5 年 | 5.18 |
| 6 年 | 1.22 |
| 7 年 | 4.18 |
| 8 年 | 1.22 |
| 9 年 | 1.22 |
| 10 年 | 5.56 |
| 11 年 | 3.50 |
| 12 年 | 3.50 |
| 13 年 | 3.50 |
| 14 年 | 3.50 |
| 15 年 | 9.31 |
| 16 年 | 2.18 |
| 17 年 | 2.18 |
| 18 年 | 2.18 |
| 19 年 | 2.18 |
| 20 年 | 10.22 |

## 二、债券情况

**（一）债券名称：**武穴市 2026 年土地储备专项债券新增土地储备项目。

**（二）发行计划：**武穴市 2026 年土地储备专项债券新增土地储备项目 2026 年计划发行 800.00 万元，期限为 3 年。

**（三）兑付安排：**专项债券利息按每年计息一次，到期一次性付本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**1.项目名称：**武穴市 2026 年土地储备专项债券新增土地储备项目。

**2.项目实施主体：**武穴市土地储备供应中心。

**3.项目概况：**

2026 年武穴市拟申请土地储备专项债券用于新增土地储备项目。建设内容主要是进行 1 个地块的项目收购工作，用地面积约为 6.64 公顷。主要包括土地收购费用、基本预备费、财务费用、发行费用，具体为：

**表 3-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **908.35** | **108.35** | | **800.00** | | |
| 1 | 补偿价款 | 908.35 | 108.35 | | 800.00 | | |
| **二** | **前期费用** | **59.08** | **59.08** | | **0.00** | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 评估费用 | 50.00 | 50.00 | | 0.00 | | |
| 2 | 审计费用 | 9.08 | 9.08 | | 0.00 | | |
| **三** | **预备费** | **45.42** | **45.42** | | **0.00** | | |
| **四** | **静态总投资** | **1012.85** | **212.85** | | **800.00** | | |
| **五** | **建设期财务费用** | **47.12** | **47.12** | | **0.00** | | |
| 1 | 建设期债券利息 | 46.32 | 46.32 | | 0.00 | | |
| 2 | 债券发行费用 | 0.80 | 0.80 | | 0.00 | | |
| **六** | **项目投资合计** | **1059.97** | **259.97** | | **800.00** | | |

## （二）投资计划

具体投资计划见下表:

**表 3-2 资金使用计划**

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **总投资** | 1059.97 | 1013.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 |
| 1.1 | 收储收购费用 | 908.35 | 908.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 前期费用 | 59.08 | 59.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 预备费 | 45.42 | 45.42 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.4 | 建设期利息 | 46.32 | 0.00 | 15.44 | 15.44 | 15.44 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 0.80 | 0.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

## （三）项目资金来源

项目总投资为 1059.97 万元，项目资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政资金。其中财政资金 259.97 万元，占比 24.53%，专项债 800.00 万元，占比 75.47%。

**表 3-3 分年度资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **资本金** | 213.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 259.97 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 财政安排资金 | 213.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 259.97 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | |
| **2** | **融资资金** | 800.00 | 0.00 | 0.00 | | 800.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 800.00 | 0.00 | 0.00 | | 800.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | |
| **3** | **其他资金** | | | | | |
| **合计** | | 1013.65 | 15.44 | 15.44 | 15.44 | 1059.97 |

## 四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 800.00 万元，期限为 3 年；债券到期后，本息和合计 846.32 万元。

债券存续期间运营总收入 13280.00 万元，扣除计提 4241.10 万元，则土地出让收益为 9038.90 万元；债券本息保障倍数为 10.68 倍，资金平衡情况良好。

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 13280.00 |
| 扣除提留政策 | | 4241.10 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 9038.90 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 46.32 |
| | 各年应付本金 | 800.00 |
| | 应付利息及本金合计 | 846.32 |
| 本息覆盖倍数 | | 10.68 |

## 五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为:

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，对武穴市2026年土地储备专项债券新增土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。认为本次评价的武穴市2026年土地储备专项债券新增土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数10.68倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

## 六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为:

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定;

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定;

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清

单范围;

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规;

（五）项目土地使用权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响;

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定;

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格;

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上,债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武穴市2026年土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

## 八、潜在的风险评估

### （一）影响项目施工进度的风险及控制措施

主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风险

应对措施：

1.强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

1.主要风险

供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场

供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

## 九、主管部门责任

武穴市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武穴市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债资金支持。

## （二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）社会效益分析

1）有利于土地资源的整合和利用

土地储备项目的实施，有利于充分整合武穴市城区土地资源：促进土地资源节约、集约利用，实现土地资源优化配置，合理划分土地结构，有效缓解土地资源的供需矛盾，提高土地利用效益促进土地资源利用与经济社会持续协调发展。

2）有利于加速乡村振兴战略布局

土地储备项目的实施，将进一步加快武穴市乡村振兴战略实施步伐。持续推进城乡人居环境整体提升，着力建设一批各具特色的美丽宜居乡村，带动产业扶贫、生态扶贫、就业帮扶，实现城乡居民安居乐业，让全市人民共享改革发展成果。

3）有利于加速城镇化进程

在城市化加速发展的今天，城市对现代经济发展的支撑和拉动作用日益突出，已经成为区域发展的核心竞争力。通过土地收储及合理开发，加强政府对土地规划与城市规划的宏观调控，为武穴市城镇化建设提供财政支撑，加快新型城镇化建设进程。

（2）经济效益分析

1）助推武穴市城镇经济发展

通过发行政府土地储备债券，分批次实施土地项目收储，以合法、规范方式保障土地储备项目合理融资需求，筹集城镇建设基金。土地储备以及后期的出让开发，涉及商业贸易、交通物流、交通运输、餐饮旅游、科教文卫等行业，可明显带动周边经济贸易的发展。

2）招商引资重要窗口

土地收储工作是招商引资的助推器，充分发挥土地储备出让平台的桥梁纽带作用，为进驻武穴投资的企业创造良好的投资环境，吸引更多的附加投资资本，增加税收收入，对武穴市的经济建设、城市发展产生长期深远的影响。

3）经济发展迈上新台阶

为落实践行习近平总书记“小康路上一个都不能掉队”的嘱托，全面建成小康社会，促使经济发展迈上新台阶，通过土地储备，逐步加大对重点地块的收储力度，加快对收储地块的开发进度，为实现地方经济可持续发展提供战略储备。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、财政部《关于做好2019年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12号）、《湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）》的通知（鄂财债发〔2019〕18号）等有关规定办理相关手续。本次土地储备专项债券项目的1个地块均已纳入武穴市2026年土地储备计划，程序合法，手续齐全。

（2）本项目建设符合国家和当地发展规划

本项目符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合武穴市相关规划要求：本项目不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供

应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

3.项目资金来源和到位可靠性

项目预计总投资1059.97万元，其中项目资本金金额为259.97万元，占比24.53%。项目资本金到位具有可靠性，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，剩余的800.00万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计800.00万元，占总投资比例的75.47%，资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为3年期债券，采用在债券存续期内按年付息、到期一次性还本的方式。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付

息的不确定性，增加还款风险。

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 10.68，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026 年湖北省（荆州市）
# 荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券
# 项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 1.湖北省概况

2025 年，湖北省地方一般公共预算收入达到 4210.55 亿元，同比增长 6.2%，高于全国地方平均增速，一般公共预算支出 7465.4 亿元，同比增长 5.8%，高于全国地方平均支出增速。政府性基金支出 4443.3 亿元，同比增长 12.5%。社会保险基金支出约 2600.6 亿元，同比增长约 5.5%。

2025 年发行政府债券约 4000 亿元，其中新增债券约 1012 亿元，主要用于市政和产业园区、社会事业、交通、保障性安居工程、农林水利等领域。

截至 2025 年底，湖北省法定政府债务余额为 21,621 亿元，控制在债务限额 23,397 亿元。

### 2.荆州市概况

2025 年，荆州市地方财政总收入完成 291.20 亿元，同比增长 8.0%。地方一般公共预算收入完成 190.99 亿元，同比增长 9.1%，其中地方税收收入完成 119.67 亿元，同比增长 3.7%；地方一般公共预算支出完成 582.99 亿元，同比增长-5.3%。

沙市区经济情况如下

## 表 1-1 沙市区财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 6,294,900 | 7,014,451 | 7,427,900.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 48,798 | 51,121 | 53,319.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,785 | 29,464 | 31,349.00 |
| 4.地方财政总收入 | 292,482 | 286,216 | 304,715.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268,446 | 272,454 | 289,810.00 |
| 其中：税收收入 | 236,231 | 217,070 | 226,779.00 |
| 非税收入 | 32,215 | 55,384 | 63,031.00 |
| 4.2 政府性基金收入 | 24,036 | 13,762 | 14,905.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 20,788 | 8,585 | 8,096.00 |
| 5.地方财政总支出 | 407,307 | 404,995 | 507,488.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 341,491 | 320,791 | 349,134.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 65,816 | 84,204 | 158,354.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 34,767 | 18,268 | 67,572.00 |

## 本地区专项债务情况表

金额单位：人民币亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 荆州市 | 833.82 | 738.96 |
| 其中：沙市区 | 32.72 | 30.89 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 4.32 |
| 2 年期 | 0.00 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 3 年期 | 4.87 |
| 4 年期 | 0.02 |
| 5 年期 | 0.02 |
| 6 年期 | 0.02 |
| 7 年期 | 0.20 |
| 8 年期 | 0.17 |
| 9 年期 | 0.49 |
| 10 年期 | 0.98 |
| 11 年期 | 1.08 |
| 12 年期 | 1.40 |
| 13 年期 | 1.88 |
| 14 年期 | 7.88 |
| 15 年期 | 2.02 |
| 16 年期 | 1.88 |
| 17 年期 | 1.56 |
| 18 年期 | 0.93 |
| 19 年期 | 0.97 |

## 二、债券情况

本项目计划发行总额为 100,000.00 万元。

本项目于 2025 年 11 月发行政府专项债券 25,000.00 万元，债券全称 2025 年湖北省政府专项债券（五十五期），发行期限 3 年。截至目前，已发行专项债券资金 25,000.00 万元已到位，使用进度占比 100%。专项债券资金主要用于支付土地补偿价款，形成实物工作 25,000.00 万元。

计划本期 2026 年发行 40,900.00 万元、2027 年发行 34,100.00 万元专

项债券用于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备。债券还款方式均为按年付息，到期一次性还本。

预计项目债券利息总额为7,203.24万元。

## 三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目

2、项目实施主体：荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

3、项目位置：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区。

4、建设规模及内容：

该项目东起沙市区杨泗村，南至景明观路(原318国道)，西至荆襄河，北至荆州区草市村。建设内容如下：

（1）地块名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区

（2）地块标识码：4210022025W000217-2

（3）地块面积：54.4214公顷（816.32亩）

（4）用地性质：存量国有建设用地

（5）使用权人：两湖绿谷物流股份有限公司

（6）拟供应用途：城镇住宅用地、商服用地、商务用地

（7）可出让面积：46.2582公顷。

（二）分年度投资计划

本项目调整建设期利息及债券发行费用后，经估算，项目总投资为

138,375.54 万元，其中土地收储成本 135,000.00 万元；建设期利息 3,275.54 万元；债券发行兑付费用 100 万元。

**表 3-1 资金筹措计划表**

单位：万元

| | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地收储成本 | 53,475.00 | 44,838.75 | 36,686.25 | 135,000.00 |
| 建设期债券利息 | 0.00 | 1,125.00 | 2,150.54 | 3,275.54 |
| 债券发行费用 | 25 | 40.90 | 34.10 | 100.00 |
| | 53,500.00 | 46,004.65 | 38,870.89 | 138,375.54 |

（三）项目资金来源

项目资本金为 38,375.54 万元，占总投资的 27.73%。资本金来源为单位自筹。本项目资本金共计 38,375.54 万元，已到位资本金 28,500.00 万元，主要用于征地拆迁补偿，目前已使用资本金 28,500.00 万元。

## 四、资金平衡

（一）项目收入预测

（一）项目收入预测

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

根据调查，近年来临近项目地块国有建设用地使用权网上挂牌成交公示城镇住宅用地、商服用地平均出让单价 4649.60 元/平方米，商务用地 5585.91 元/平方米。

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 成交价（人民币万元） | 成交时间 | 单价元/平方米 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2024)009 号 | 沙市区红门南路西侧、荆江大道北侧（文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地） | 44145.8 | 城镇住宅用地、商服用地 | 20750 | 2024-11-29 | 4700.33 |
| WG(2024)008 号 | 沙市区红门南路东侧、荆江大道北侧（文星楼单元 ZX-023-A-15 宗地） | 53841 | 城镇住宅用地、商服用地 | 27250 | 2024-11-22 | 5061.20 |
| WG(2024)006 号 | 沙市区红门北路东侧、荆沙大道北侧（沙北片区张沟单元 ZX008-20 宗地） | 41137.11 | 城镇住宅用地、商服用地 | 17200 | 2024 年 11 月 20 日 | 4181.14 |
| P(2023)003 号 | 沙市区荆江大道北侧与亚华宝塔湾小区东侧交汇处（四医单元 18 号宗地） | 11749 | 城镇住宅用地、商服用地 | 5470 | 2023.11.28 | 4655.72 |
| 城镇住宅用地、商服用地平均出让单价 | | | | | | 4649.60 |

| 编号 | 土地位置 | 土地面积（平方米） | 土地用途 | 成交价（人民币万元） | 成交时间 | 单价元/平方米 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WG(2024)007 号 | 沙市区江津中路南侧、湖北荆州农商行西侧（江津湖单元 ZX016-07 宗地） | 3585 | 商务金融用地 | 1710 | 2024-11-22 | 4769.87 |
| WG(2023)036 号 | 沙市区景明观路北侧、明珠大道西侧（金融街单元 JRJ001-24） | 13096 | 商务金融用地 | 8384 | 2023 年 11 月 2 日 | 6401.96 |
| 商务用地平均出让单价 | | | | | | 5585.91 |

本项目计划 2028 年～2030 年挂牌交易，参考同地区历史成交价格，城镇住宅用地、商服用地平均出让单价按 4,500 元/平方米计，商务用地平

均出让单价按 5,500 元/平方米计。

**项目收入明细表**

| 项目 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 城镇住宅用地、商服用地出让收入（万元） | 21856.91 | 21856.91 | 101998.89 | 145,712.71 |
| 城镇住宅用地、商服用地出让单价（元/㎡） | 4,500 | 4,500 | 4,500 | |
| 城镇住宅用地、商服用地规模（㎡） | 48570.9 | 48570.90 | 226664.20 | 323,806.00 |
| 商务用地出让收入（万元） | 11449.02 | 11449.02 | 53428.76 | 76,326.80 |
| 商务用地出让单价（元/㎡） | 5,500 | 5,500 | 5,500 | |
| 商务用地规模（㎡） | 20816.4 | 20816.40 | 97143.2 | 138,776.00 |
| 项目收入总计 | 33,305.93 | 33,305.93 | 155,427.65 | 222,039.51 |

（二）项目成本预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）土地出让业务费、国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》土地出让后需计提的专项资金如下：国有土地收益基金按土地出让总价的 2.50%计取；土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。

（2）农业土地开发费：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《关于印发〈省级用

于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法）的通知》（鄂财综发[2008]35号），按照土地出让平均纯收益的15.00%计算。荆州市实际按照土地出让面积13.50元/平方米计算。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27号），按照土地出让收益的10.00%计算。

（三）项目资金平衡情况

本项目偿债资金来源为土地出让净收入等。本项目债券存续期，用于资金平衡相关收益为190,008.21万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.77倍。

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

**表5-2 项目收益与融资平衡测算表**

| 项目总投资（万元） | 用于资金平衡的项目收益（万元） | 债券利率（%） | 期限（年） | 2025年已发行额（万元） | 本期2026年计划发行额（万元） | 2027年计划发行额（万元） | 资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 138,375.54 | 190,008.21 | 1.68%、1.88% | 3 | 25,000.00 | 40,900.00 | 34,100.00 | 1.77 |

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1、项目实施进度风险

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加，投资增加，同时将影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

项目实施方将坚持落实计划时间制度，派出技术实力和管理能力较强的人员进行督办和管理，确保项目按期达标。

项目实施方将通过科学合理的设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行计划，确保项目如期建成。

2、利率波动风险

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

风险控制措施：

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

3、投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对收储工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

4、现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

在房地产市场调整期，部分土地因市场需求不足。通过土地储备专项债券资金用于土地储备，可以优化土地供应结构，缓解房地产市场的库存压力。

（2）项目实施的公益性

储备土地可以用于建设学校、医院、公园等公共服务设施，直接提升城市居民的生活质量。部分储备的土地可以用于保障性住房建设，缓解城市低收入群体的住房压力，体现社会公平。部分储备的土地可以规划为城市绿地或公园，改善城市生态环境，提升城市的宜居性。

（3）项目的收益性

本项目将通过法定程序确定社会主体负责改造、运营。经测算本项目在土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，在2029年项目债券及其他融资本金偿还后仍有期末现金结余，资金稳定性较可靠，本项目债券本息覆盖率可达到1.77倍，符合《财预[2017]89号文》的相关规定。本项目自身可以达到收支平衡，出让收入可以覆盖本息支出，抗风险能力较好，不仅具有一定的经济效益，同时具有良好的社会效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

综合来看，本项目具有较高的成熟度。

3．项目资金来源和到位可行性

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的27.73%为自有资金，另72.27%的资金通过发行土地储备专项债券筹集，后期还款来源于政府土地出让收入。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2025年至2027年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用，项目的资金拨付需经同级领导办公会议集体研究决定，确保补偿资金专款专用、安全、有效使用。

4．项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入来源于本项目腾空的国有土地使用权出让收入，项目收

入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5．债券资金需求合理性

本项目计划发行土地储备专项债券资金为100,000.00万元，占总投资的72.27%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80%的要求，具体项目的土地储备专项债券资金额度申请已报市人民政府同意，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6．项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目利息按一年支付，到期一次性还本。能够较好的现金流和经营性。本项目风险通过采取积极有效风险防范措施，各类风险发生几率将大幅降低，项目整体风险水平较低。

7．绩效目标合理性

目标明确、具体且量化，符合国家政策要求和实际需求，同时兼顾了经济效益、社会效益和生态效益。通过科学设定绩效目标，可以有效推动项目的实施，促进土地资源的优化配置和城市的可持续发展。

8．其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

# 2026年湖北省（恩施州）巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

**表1-1 恩施州财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,481.29 | 1,661.36 | 1,741.97 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,248.00 | 40,015.00 | 41,789.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15,571.00 | 16,571.00 | 17,601.00 |
| 4.地方财政总收入 | 188.96 | 201.34 | 214.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 93.07 | 102.04 | 110.71 |
| 其中：税收收入 | 60.63 | 63.39 | 67.44 |
| 非税收入 | 32.44 | 38.65 | 43.27 |
| 4.2 政府性基金收入 | 57.88 | 59.57 | 64.07 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 50.14 | 48.06 | 50.9405 |
| 5.地方财政总支出 | 584.78 | 691.91 | 640.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 473 | 501.34 | 461.14 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.2 政府性基金支出 | 111.78 | 190.57 | 178.86 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 34.6 | 29.92 | 26.52 |

## （二）巴东县概况

巴东县位于北纬 30°13′～31°28′，东经 110°04′～110°32′，居恩施土家族苗族自治州的东北部。东连兴山、秭归、长阳，南接五峰、鹤峰，西临建始、重庆市巫山，北靠神农架林区。边界线全长 529 千米，其中省界 80 千米，县界 449 千米。县境南北最大纵距 129 千米，东西最小横距 10.3 千米。全县总面积 3352 平方千米。

**表 1-2 巴东县财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 160.50 | 175.54 | 182.23 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 37404 | 39140 | 4.10 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15303 | 16319 | 1.73 |
| 4.地方财政总收入 | 11.26 | 12.10 | 12.84 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 6.92 | 8.04 | 8.54 |
| 其中：税收收入 | 4.35 | 4.57 | 5.16 |
| 非税收入 | 2.56 | 3.47 | 3.39 |
| 4.2 政府性基金收入 | 4.34 | 4.06 | 4.30 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 3.24 | 2.55 | 2.42 |
| 5.地方财政总支出 | 66.11 | 71.52 | 69.44 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.99 | 54.18 | 50.13 |
| 5.2 政府性基金支出 | 14.12 | 17.35 | 19.31 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 1.21 | 1.46 | 1.85 |

## （三）专项债务情况

**表 1-3 本地区专项债务情况**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 恩施州（亿元） | 1024.82 | 985.32 |
| 巴东县（亿元） | 78.55 | 76.02 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 2 年期 | 0.2600 |
| 3 年期 | 1.0000 |
| 5 年期 | 1.2400 |
| 7 年期 | 0.9164 |
| 10 年期 | 1.3300 |
| 15 年期 | 1.6000 |
| 20 年期 | 5.2000 |
| 30 年期 | 1.5000 |

## 二、债券情况

债券情况：巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目计划发行专项债券 3,2500.00 万元，期限 3 年，每年支付一次利息，发行后第 3 年一次性还本付息（2025 年已发行 12,400.00 万元，2026 年拟发行 5,200.00 万元，2027 年拟发行 14,900.00 万元），发行信息如下：

**表 2-1 债券发行情况**

| 债券名称 | 巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目 |
|---|---|
| 本年债券发行规模 | 3,2500.00 万元（2025 年已发行 12,400.00 万元，2026 年拟发行 5,200.00 万元，2027 年拟发行 14,900.00 万元） |
| 债券发行期限 | 3 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年支付一次利息，发行后第 3 年一次性还本付息 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**表 2-2 债券项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及规模 |
| --- | --- | --- |
| 巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目 | 野三关镇谭家村社区、信陵镇白土坡社区、野三关镇谭家村社区、野三关镇铁厂荒社区、大支坪镇长岭岗村和溪丘湾乡葛藤坪村 | 巴东县 2025 年第一批 1 包新增土地储备专项债券项目面积共计 51.5249 公顷，其中 1-9、12 号地块属于新增收购国有建设用地，面积为 26.5249 公顷，10-11 号地块为办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地，面积为 25 公顷。本次建设内容为对巴东县 1-11 号地块开展土地收储工作，面积为 44.5249 公顷，纳入土地储备库，根据最新规划要求，进行土地出让，因站前广场地块权属不清晰，故本次直接从本项目中删除并同步核减相应投资，投资金额为 7937.30 万元，削减债券申报需求 7500 万。 |

### （二）分年度资金筹措

**表 2-3 项目分年度资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **资本金** | 1847.57 | 3625.95 | 872.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 7617.28 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 1847.57 | 3625.95 | 872.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 7617.28 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **2** | **融资资金** | 12400 | 5200 | 14900 | 0 | 0 | 0 | 32500 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 12400 | 5200 | 14900 | 0 | 0 | 0 | 32500 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **3** | **其他资金** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **合计** | | 14247.57 | 8825.95 | 15772.01 | 596.25 | 387.93 | 287.57 | 40117.28 |

## 表 2-4 项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 财政安排资金 | 专项债券融资 | |
| 巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目 | 2030年12月 | 40117.28 | 40117.28 | 7617.28 | 32500 | 34288.75 |

# 四、资金平衡

## 表 2-5 项目专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 12400 | 5200 | - | 17600 | 208.32 | 208.32 |
| 2027年 | 17600 | 14900 | - | 32500 | 308.68 | 308.68 |
| 2028年 | 32500 | - | 12400 | 20100 | 596.25 | 12996.25 |
| 2029年 | 20100 | - | 5200 | 14900 | 387.93 | 5587.93 |
| 2030年 | 14900 | - | 14900 | - | 287.57 | 15187.57 |
| 合计 | - | 32500 | 32500 | - | 1788.75 | 34288.75 |

## 表 2-6 项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目 | 61,470.78 | 34,288.75 | 32,500.00 | 1.79 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.79，项目收益完全可以覆盖融资本息。

# 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不

能偿还的风险较低，评定巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、项目潜在风险评估及控制措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确巴东县自然资源收购储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终

止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府

债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

巴东县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

巴东县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

#### 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。巴东县积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土

地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府

用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增

长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目1-9号地块属于收购的国有建设用地，10-11号地块属于确需新增建设用地，符合文件要求。

该项目符合巴东县国土空间规划。本项目用地范围属于国有建设用地，符合巴东县国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已与巴东县自然资源和规划局达成土地收回协议，待土地收回价款落实后，即可开展土地收储入库

工作。完成土地收储入库后，巴东县自然资源和规划局即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 40,117.28 万元，其中：专项债券 32,500 万元，占总投资比例为 81.01%；其余 7617.28 万元为财政安排资金，占总投资的 18.99%。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为 70004.94 万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要

包括土地收回收购成本、前期费用、预备费用、财务费用和发行费用，债券存续期内收储成本为40,117.28万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的土地出让收益61470.78万元，累计支付债券本息34,288.75万元，项目本息覆盖倍数为1.79。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

**表8-1项目融资平衡情况表**

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 巴东县2025年第一批1包新增土地储备专项债券项目 | 61470.78 | 34,288.75 | 32,500.00 | 1.79 |

## 5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资40,117.28万元，其中：专项债券32500万元，占总投资比例为81.01%；其余7617.28万元为财政安排资金，占总投资的18.99%。

专项债券资金全部用于土地收回收购和报批土地，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资81.01%，符合投资要求，债券资金需求合理。

## 6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.79倍，项目利息每年支付一次，债券存续期最后3年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（恩施州）
# 建始县2026年第三批用于新增土地储备专项债券项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.15%。

其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长8.79%。在地方一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.35%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.65%。

2025年,恩施州财政总收入214.05亿元,比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.49%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.38%。全年一般公共预算支出461.14亿元，下降8.02%

经省政府批准，省财政厅核定2025年政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

**恩施州财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,481.29 | 1,661.36 | 1741.97 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,248.00 | 40,015.00 | 41789.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15,571.00 | 16,571.00 | 17601.00 |
| 4.地方财政总收入 | 188.96 | 201.34 | 214.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 93.07 | 102.04 | 110.71 |
| 其中：税收收入 | 60.63 | 63.39 | 67.44 |
| 非税收入 | 32.44 | 38.65 | 43.27 |
| 4.2 政府性基金收入 | 57.88 | 59.57 | 64.07 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 50.14 | 48.06 | 50.9405 |
| 5.地方财政总支出 | 584.78 | 691.91 | 640.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 473.00 | 501.34 | 461.14 |
| 5.2 政府性基金支出 | 111.78 | 190.57 | 178.86 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 34.60 | 29.90 | 26.52 |

**（二）建始县概况**

建始县隶属于恩施土家族苗族自治州，位于鄂西南山区北部，临近长江干流，长江支流清江穿境而过，跨北纬30°06′至30°54′，东经109°32′至110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市巫山县毗连；西北与重庆市奉节、巫山两县接壤。

2023年全县实现地区生产总值151.99亿元，按可比价计算，同比增长5.9%。分产业看，第一产业增加值33.18亿元，同比增长4.5%，第二产业增加值26.43亿元同比增长6.4%，第三产业增加值92.39亿元，同比增长6.2%。三次产业结构比21.8:17.4:60.8。

建始县2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%；一般公共预算收入8.70亿元，增长14.6%，占地方财政总收入61.4%；地方税收收入5.31亿元，增长2.3%，占一般公共预算收入61.0%。一般公共预算支出51.04亿元，增长4.7%。

建始县2025年地方财政总收入14.34亿元，增长1.27%；一般公共预算收入8.97亿元，增长3.10%，占地方财政总收入62.55%；地方税收收入5.40亿元，增长1.69%，占一般公共预算收入60.20%。一般公共预算支出48.24亿元，下降5.49%。

经省政府批准，省财政厅核定建始县2025年政府专项债务限额68.18亿元，余额65.34亿元。

## 建始县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 151.99 | 175.19 | 181.9 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 36451 | 38215 | 40179 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15526 | 16527 | 17525 |
| 4.地方财政总收入 | 15.77 | 14.16 | 14.34 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 7.59 | 8.7 | 8.97 |
| 其中：税收收入 | 5.19 | 5.31 | 5.4 |
| 非税收入 | 2.40 | 3.39 | 3.57 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.18 | 8.73 | 7.42 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.95 | 7.66 | 6.19 |
| 5.地方财政总支出 | 60.85 | 69.82 | 61.37 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 48.73 | 51.04 | 48.24 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.12 | 17.02 | 13.12 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 3.98 | 1.72 | 0.35 |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 恩施州 | 1024.82 | 985.32 |
| 建始县 | 68.18 | 65.34 |

### 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 5 年期 | 2.06 |
| 7 年期 | 0.13 |
| 10 年期 | 4.22 |
| 15 年期 | 16.12 |
| 20 年期 | 15.09 |
| 30 年期 | 18.70 |

## 二、债券情况

债券情况：土地储备专项债拟发行总金额为2100万元，期限为3年，贷款利率为1.93%，每年支付一次利息，发行后第3年偿还本金，发行信息如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 建始县2026年第三批用于收回闲置土地专项债券项目 |
| 本年债券发行规模 | 2026年发行2100万元 |
| 债券发行期限 | 3年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每年支付一次利息，发行后第3年偿还本金 |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

建始县2026年第三批用于收回闲置土地专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及规模 | 总投资（万元） |
|---|---|---|---|
| 建始县2026年第三批用于收回闲置土地专项债券项目 | 建始县业州镇红土坪社区 | 建设内容及规模：主要收回位于业州镇红土坪社区建始县P（2020）30号地块国有建设用地使用权，面积85459.54平方米。土地收储后重新出让的收益估算，规划条件为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），1.0≤容积率≤2.5（1.0≤商业面积比≤2.5），建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤54米。 | 2249.69 |

### （二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度投资计划见下表：

## 项目分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **2249.69** | **2128.10** | **40.53** | **40.53** | **40.53** |
| 1.1 | 收储收购费用 | 2126 | 2126 | | | |
| 1.2 | 建设期利息 | 121.59 | | **40.53** | **40.53** | **40.53** |
| 1.3 | 债券发行费用 | 2.1 | 2.1 | | | |

### （三）项目资金来源

根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 3 年期债券利率为 1.68%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.93%。经测算，本项目总投资额估算为 2164.85 万元，其中土地收储成本 2126 万元，财务费用共计 38.85 万元。

## 项目总投资

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额 | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **收储费用** | **2126** | **26** | **0** | **2100** | **0** | **0** |
| 1 | 土地收回收购费用 | 2126 | 26 | 0 | 2100 | 0 | 0 |
| **二** | **静态总投资** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **三** | **建设期财务费用** | **123.69** | **123.69** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | 建设期债券利息 | 121.59 | 121.59 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 债券发行费用 | 2.1 | 2.1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **四** | **项目投资合计** | **2249.69** | **149.69** | **0** | **2100** | **0** | **0** |

## 四、资金平衡

根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，2025 年已发行 3 年期债券利率为 1.68%，本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.93%。

## 项目融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2026 年** | - | 2100 | - | 2100 | - | - |
| **2027 年** | 2100 | - | - | - | 40.53 | 40.53 |
| **2028 年** | - | - | - | - | 40.53 | 40.53 |
| **2029 年** | - | - | 2100 | - | 40.53 | 2140.53 |
| **合计** | - | 2100 | 2100 | - | 121.59 | 2221.59 |

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 2100 万元，专项债券利息偿还共计 121.59 万元，项目预期收入总额为 3834.83 万元，扣除土地出让成本 582.88 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 3251.95 万元。在满足假设条件的前提下，以 2100 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.46。

## 项目平衡情况

单位：万元

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 3834.83 |
| 扣除提留政策 | | 582.88 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 3251.95 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 121.59 |
| | 各年应付本金 | 2100 |
| | 应付利息及本金合计 | 2221.59 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.46 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.49，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定建始县2026年第三批用于收回闲置土地专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打

下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其

职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从

严管理、精准高效。建始县积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场

的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规

范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收 回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。

本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合建始县国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合建始县国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《建始县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，业州镇围绕“广润韵律·七彩业州”的形象定位，依托县城区位优势、特色产业资源优势，加快推进县城及城郊开放式4A级景区建设，积极培育农旅生态游、农事体验游等旅游业态，打造四季旅游热点；依托工业园区优势，加大招商引资力度，加快构建新型工业体系；依托历史文化资源和既有商业优势，科学布局商业网络，加快发展科创孵化、商贸服务、餐饮娱乐等现代服务业，把业州镇建成三产融合发展示范镇、乡村振兴示范镇和县域经济集聚中心。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已确定回购意向，并已签订《国有建设用地收回协议书》。后期完成土地收储后可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目总投资2249.69万元，其中：专项债券2100万元，占总投资比例为93.35%；其余149.69万元为财政安排资金，占总投资的6.65%，具体情况如下:

（1）自有资金149.69万元。

（2）土地储备专项债拟发行3期，总金额为2100万元，期限为3年整，贷款利率为1.93%，利息每年支付，2029年最后一年还款2100万元。

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为3796.77万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内运营成本为582.88万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为3251.95万元，累计支付债券本息2221.59万元，项目本息覆盖倍数为1.46。

**5.债券资金需求合理性分析**

本项目总投资2249.69万元，其中：专项债券2100万元，占总投资比例为93.35%；其余149.69万元为财政安排资金，占总投资的6.65%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

# 2026年湖北省（宜昌市）
# 长阳土家族自治县2025年第一期
# 土地储备专项债券项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口392.40万人。

**宜昌市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP）（亿元） | 5,773.68 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448.00 | 48,543.00 | 50,874.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479.00 | 25,982.00 | 27,524.00 |
| 4.一般公共预算收入（万元） | 2,689,866.00 | 2,940,716.00 | 3,270,529.00 |
| 4.1 其中：税收收入（万元） | 2,038,341.00 | 2,208,775.00 | 2,361,372.00 |
| 4.2 其中：非税收入（万元） | 651,525.00 | 731,941.00 | 909,157.00 |
| 5 一般公共预算支出（万元） | 6,794,917.00 | 7,212,334.00 | 6,949,829.00 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 6 市本级政府性基金预算收入（万元） | 1,237,600.00 | 905,505.00 | 956,580.00 |
| 6.1 其中：国有土地出让权收入（万元） | 904,458.00 | 875,519.00 | 867,730.00 |
| 7.市本级政府性基金预算支出（万元） | 943,559.00 | 1,301,118.00 | 1,223,587.00 |

## （二）长阳土家族自治县概况

长阳土家族自治县，隶属湖北省宜昌市，地处湖北省西南部、清江中下游，东连宜都市，西接巴东县，南抵五峰土家族自治县，北及东北交秭归县、夷陵区、点军区，总面积 3430 平方千米。截至 2020 年，长阳土家族自治县下辖 8 个镇、3 个乡。2022 年，长阳县户籍人口 37.59 万人。

### 长阳土家族自治县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP）（亿元） | 203.20 | 229.42 | 233.59 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 37,986.00 | 39,700.00 | 41,481.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 15,874.00 | 16,900.00 | 18,005.00 |
| 4.一般公共预算收入（万元） | 71,787.00 | 81,325.00 | 93,354.00 |
| 4.1 其中：税收收入（万元） | 46,219.00 | 49,658.00 | 63,813.00 |
| 4.2 其中：非税收入（万元） | 391,328.00 | 474,657.00 | 29,541.00 |
| 5 一般公共预算支出（万元） | 52,510.00 | 26,256.00 | 40,152.00 |
| 6 市本级政府性基金预算收入（万元） | 50,700.00 | 22,240.00 | 34,279.00 |
| 6.1 其中：国有土地出让权收入（万元） | 86,655.00 | 88,189.00 | 191,174.00 |
| 7.市本级政府性基金预算支出（万元） | | | |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
| --- | --- | --- |
| 宜昌市 | 1,096.00 | 979.70 |
| 其中：长阳土家族自治县 | 49.17 | 46.83 |

## 长阳县专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025年 |
| --- | --- |
| **1年期** | 15,474.00 |
| **5年期** | 25,441.00 |
| **6年期** | 6,923.60 |
| **7年期** | 11,535.60 |
| **8年期** | 6,923.60 |
| **9年期** | 6,923.60 |
| **10年期** | 90,995.60 |
| **11年期** | 14,830.00 |
| **12年期** | 14,830.00 |
| **13年期** | 14,830.00 |
| **14年期** | 14,830.00 |
| **15年期** | 89,810.00 |
| **16年期** | 14,130.00 |
| **17年期** | 14,130.00 |
| **18年期** | 14,130.00 |
| **19年期** | 14,130.00 |
| **20年期** | 43,433.00 |
| **21年期** | 5,500.00 |
| **22年期** | 5,500.00 |
| **23年期** | 5,500.00 |
| **24年期** | 5,500.00 |
| **25年期** | 5,500.00 |
| **26年期** | 5,500.00 |
| **27年期** | 5,500.00 |
| **28年期** | 5,500.00 |
| **29年期** | 5,500.00 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 30 年期 | 5,500.00 |
| 合计 | 468,300.00 |

## 二、债券情况

湖北省长阳土家族自治县人民政府发行 5,900.00 万元专项债券，分两年发行，计划 2025 年发行 4,000.00 万元，计划 2026 年发行 1,900.00 万元，拟用于长阳土家族自治县 2025 年第一期土地储备专项债券项目。具体情况如下：

| 行政区域 | 项目名称 | 拟投资总额 | 2025 年发行额 | 2026 年发行额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 长阳土家族自治县 | 长阳土家族自治县 2025 年第一期土地储备专项债券项目 | 7,832.25 万元 | 4,000.00 万元 | 1,900.00 万元 |

本项目 2025 年已发行专项债券 4000.00 万元，已使用专项债券资金 4000.00 万元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 4000.00 万元。

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：1,900.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

**募投项目概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 |
| --- | --- | --- |
| 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目 | 长阳土家族自治县龙舟坪镇、津洋口社区和黄家坪村 | 由长阳土家族自治县土地储备中心对该项目国有建设用地使用权进行收回收购，项目共5宗地块，总面积共计14.2051公顷（折合213.07亩），纳入土地储备库，重新进行出让。 |

### （二）项目用地抵押融资情况

根据2025年11月5日长阳土家族自治县不动产登记中心查询结果，项目涉及5宗收回收购地块均无抵押和查封的情况。

**募投项目地块抵质押情况表**

| 地块名称 | 地块标识码 | 面积（公顷） | 是否存在抵押、查封等情况 |
| --- | --- | --- | --- |
| 宏发纸业地块 | 4205282025R000394 | 3.9704 | 否 |
| | 4205282025R000404 | 0.8214 | 否 |
| 康乐馨岗地块 | 4205282025R000350 | 7.7333 | 否 |
| 清江古城地块 | 4205282025R000162 | 1.54 | 否 |
| 楚祥商贸地块 | 4205282025R000106 | 0.14 | 否 |

### （三）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度投资计划见下表：

**募投项目分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目 | 4070.78 | 3665.71 | 31.92 | 31.92 | 31.92 | 7832.25 |

### （四）项目资金来源

本项目拟申请发行地方政府专项债券5,900.00万元。

本项目的资金来源于两部分，分别是主要包括土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 1,932.25 万元，占比 24.67%，拟申请发行地方政府专项债券 5,900.00 万元，占比 75.33%。

**募投项目投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 财政安排资金 | 专项债券融资 | |
| 长阳土家族自治县 2025 年第一期土地储备专项债券项目 | 2029 年 | 7,832.25 | 7,832.25 | 1,932.25 | 5,900.00 | 6,055.76 |

## 四、资金平衡

本项目拟发行专项债券总计 5,900.00 万元，其中拟于 2025 年发行 1 年期地方政府专项债券 4,000.00 万元，利率 1.50%，期限 1 年，2026 年发行 3 年期地方专项债券 1,900.00 万元，利率 1.68%，期限 3 年，一年支付一次利息，到期一次性还款；发行信息如下：

**募投项目专项债券还本付息情况**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2025 年** | - | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | - |
| **2026 年** | 4,000.00 | 1,900.00 | 4,000.00 | 1,900.00 | 60 | 4,060.00 |
| **2027 年** | 1,900.00 | - | - | 1,900.00 | 31.92 | 31.92 |
| **2028 年** | 1,900.00 | - | - | 1,900.00 | 31.92 | 31.92 |
| **2029 年** | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 0 | 31.92 | 1,931.92 |
| 合计 | - | 5,900.00 | 5,900.00 | - | 155.76 | 6,055.76 |

本项目总投资 7832.25 万元，其中土地收储成本 7670.59 万元，建设期利息 155.76 万元，债券发行费用 5.90 万元，本项目土地出让收入 14407.97 万元，土地出让相关税费 2444.28 万元，收储项目净收益为 11963.69 万元，债券本息和为 6055.76 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.98 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**募投项目收益与融资平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券 | 11,963.69 | 6,055.76 | 5,900.00 | 1.98 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.98，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定长阳土家族自治县2025年第一期土地储备专项债券项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确利川市自然资源和规划局土地储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和

管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

### （三）资金管控风险

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

长阳土家族自治县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

长阳土家族自治县土地储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

#### 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处

置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。长阳土家族自治县积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优

化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推

动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府

专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合长阳土家族自治县国土空间总体规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合长阳土家族自治县国土空间总体规划。

该项目符合社会发展规划。根据《长阳土家族自治县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

（2）成熟度分析

本项目已签订收回收购框架协议或预收回收购协议，可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，长阳土家族自治县土地储备中心即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源和到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目预计总投资 7,832.25 万元，其中：专项债券 5,900.00 万元，占比为 75.33%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分

乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为14407.97万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内经营成本为7832.25万元。

通过项目的收入和成本测算，债券续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为11963.69万元，累计支付债券本息6055.76万元，项目本息覆盖倍数为1.98。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

**5.债券资金需求合理性分析**

项目预计总投资 7832.25 万元，其中：专项债券 5900.00 万元，占比为 75.33%%；自有资金 1932.25 万元，占比为 24.67%。

专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投 75.33%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.98 倍，还本付息方式为到期一次还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。**

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（荆州市）
# 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）荆州市概况

**荆州市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP ） | 3,151.49 | 3,503.48 | 3,712.34 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,018.00 | 44,872.00 | 46,713.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,680.00 | 26,092.00 | 27,658.00 |
| 4.地方财政总收入 | 332.75 | 276.50 | 278.49 |
| 4.1地方公共预算收入 | 168.75 | 175.02 | 190.99 |
| 其中：税收收入 | 114.71 | 115.36 | 119.67 |
| 非税收入 | 54.04 | 59.66 | 71.32 |
| 4.2政府性基金收入 | 164.00 | 101.48 | 87.50 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 150.57 | 86.33 | 70.91 |
| 5.地方财政总支出 | 772.56 | 791.90 | 772.55 |
| 5.1一般公共预算支出 | 561.82 | 615.50 | 582.99 |
| 5.2政府性基金支出 | 210.74 | 179.45 | 189.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 121.03 | 64.73 | 68.56 |

### （二）沙市区概况

**沙市区财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 629.49 | 701.4451 | 742.79 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 4.88 | 5.11 | 5.33 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 2.78 | 2.95 | 3.13 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4.地方财政总收入 | 29.25 | 28.62 | 30.47 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 26.84 | 27.25 | 28.98 |
| 其中：税收收入 | 23.62 | 21.71 | 22.68 |
| 非税收入 | 3.22 | 5.54 | 6.30 |
| 4.2 政府性基金收入 | 2.40 | 1.38 | 1.49 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 2.08 | 0.86 | 0.81 |
| 5.地方财政总支出 | 40.73 | 40.50 | 50.75 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 34.15 | 32.08 | 34.91 |
| 5.2 政府性基金支出 | 6.58 | 8.42 | 15.84 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 3.48 | 1.83 | 6.76 |

## （三）专项债务情况

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 沙市区 | 32.72 | 30.89 |

### 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 4.32 |
| 2 年期 | 0.00 |
| 3 年期 | 4.87 |
| 4 年期 | 0.02 |
| 5 年期 | 0.02 |
| 6 年期 | 0.02 |
| 7 年期 | 0.20 |
| 8 年期 | 0.17 |
| 9 年期 | 0.49 |
| 10 年期 | 0.98 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 11 年期 | 1.08 |
| 12 年期 | 1.40 |
| 13 年期 | 1.88 |
| 14 年期 | 7.88 |
| 15 年期 | 2.02 |
| 16 年期 | 1.88 |
| 17 年期 | 1.56 |
| 18 年期 | 0.93 |
| 19 年期 | 0.97 |
| 20 年期 | 0.15 |

## 二、债券情况

债券名称：岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目。

发行规模:本项目于2025年成功发行1年期土地储备专项债券1,000.00万元，实际发行利率为1.50%。预计于2026年发行3年期土地储备专项债券700.00万元，发行利率以2026年5月25日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.55%，发行期限为3年。每年付息一次，到期一次性还本。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

建设地点：项目建设地点位于岑参诗乡文化综合体。

建设规模及内容：收购岑参诗乡文化综合体闲置土地，地块标识码为4210022025R000004。

建设期限：本项目建设期为8个月（2025年11月-2026年6月）。

项目属性：本项目属于土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目领域：本项目投向领域为土地储备领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

项目现状：目前项目正在进行前期准备工作，已获得本级人民政府批准的年度储备计划。

项目审批情况：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年3月31日 | 荆州市沙市区人民政府 | 《关于2025年度土地储备计划的批复》 | 沙政函【2025】4号 |
| 2 | 2025年3月31日 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 《关于荆州市沙市区2025年土地储备项目纳入荆州市沙市区2025年土地储备年度计划的审查意见》 | |
| 3 | 2025年3月31日 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 《关于收储项目存量建设用地的请示的批复》 | |
| 4 | 2025年3月31日 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 《关于荆州市沙市区2025年土地储备项目储备地块规划情况审查》 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 2025 年 3 月 31 日 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块标识码的审查意见》 | |

## （二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表:

**表 2：建设期资金平衡表**

金额单位：人民币万元

| 项目\年份 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| **资金筹措** | | | |
| 资本金 | 1.00 | 10.92 | **11.92** |
| 专项债券资金 | 1,000.00 | 700.00 | **1,700.00** |
| 其他融资 | | | |
| 加：上年留存资金 | | | |
| **合计** | 1,001.00 | 710.92 | **1,711.92** |
| **资金使用** | | | |
| 静态投资 | 1,000.00 | 700.00 | **1,700.00** |
| 建设期利息 | - | 10.22 | **10.22** |
| 发行费用 | 1.00 | 0.70 | **1.70** |
| **合计** | 1,001.00 | 710.92 | **1,711.92** |
| **资金余额（资金筹措 — 资金使用）** | | | – |

## （三）项目绩效目标情况

| 新增债券项目绩效目标表 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目 | | |
| 主管部门 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局 | 实施单位 | 荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心 |
| 项目属性 | 新增项目 | | |
| 项目资金（万元） | 项目总投资 | 1,711.92 | |
| | 其中：自筹资金 | 11.92 | |
| | 债券资金 | 1,700.00 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 总体目标 | 实施目标（2025 年 11 月—2027 年 6 月） | | | | |
| | 目标 1：完成地块收储工作。<br>目标 2：完成地块挂牌出让工作。 | | | | |
| 年度绩效目标 | 年度绩效目标（2025） | | 完成岑参诗乡文化综合体地块收储工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。 | | |
| | 年度绩效目标（2026） | | 完成岑参诗乡文化综合体地块收储工作、收储工作后挂牌出让 40 亩土地的工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。 | | |
| | 年度绩效目标（2027） | | 完成岑参诗乡文化综合体地块收储工作后挂牌出让剩余 40 亩土地的工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。 | | |
| 长期绩效目标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 岑参诗乡文化综合体地块收储工作 | 土地面积 80 亩 | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 完成岑参诗乡文化综合体地块收储工作，质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让 | |
| | | 成本指标 | 不超过总投资 | 项目总投资为 1,711.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 收储土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。 | 良好 | 根据项目估算结果收入标准和规模 |
| | | 社会效益指标 | 通过储备新增土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”"优地"有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。 | 良好 | |
| | | 生态效益指标 | 土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利。 | 良好 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。 | 良好 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| 年度绩效目标（2025 年） | 产出指标 | 数量指标 | 完成岑参诗乡文化综合体地块收储 | 100% | 严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作 |
| | | 质量指标 | 质量合格 | 符合国家相关法律法规要求 | |
| | | 时效指标 | 按计划完成投入使用 | 在收储期内完成所有项目前期工作 | |
| | | 成本指标 | 不超过当年投资 | 当年投资 1,711.92 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出 | 根据项目支出预算严格执行 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 社会公众投诉率或投诉次数 | 良好 | 根据社会调查结果评分 |

## 四、项目事前绩效评价情况

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、社会效益

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地

集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

2、经济效益

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度**

项目名称：岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目

1、2025 年 3 月 31 日，荆州市沙市区人民政府出具《关于 2025 年度土地储备计划的批复》（沙政函【2025】4 号）；

2、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目纳入荆州市沙市区 2025 年土地储备年度计划的审查意见》；

3、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于收储项目存量建设用地的请示的批复》；

4、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块规划情况审查》；

5、2025 年 3 月 31 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块标识码的审查意见》。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目预计总投资 1,711.92 万元，其中项目资本金金额为 11.92 万元，占比 0.70%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求。剩余的 1,700.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

**（五）债券资金需求合理性**

本项目申请专项债券资金共计1,700.00万元，占总投资比例的99.30%，资金需求合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.66，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**（七）绩效目标合理性**

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

**（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项**

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

**（九）评估结论**

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

## 五、资金平衡

### （一）融资还本付息情况

本项目于 2025 年成功发行 1 年期土地储备专项债券 1,000.00 万元，实际发行利率为 1.50%。预计于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 700.00 万元，发行利率以 2026 年 5 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.55%，发行期限为 3 年。每年付息一次，到期一次性还本。

**表 3：债券还本付息表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 1,000.00 | | 1,000.00 | - | - |
| 2026 年 | 1,000.00 | 700.00 | 1,000.00 | 700.00 | 20.43 | 1,020.43 |
| 2027 年 | 700.00 | | | 700.00 | 10.85 | 10.85 |
| 2028 年 | 700.00 | | | 700.00 | 10.85 | 10.85 |
| 2029 年 | 700.00 | | 700.00 | - | 5.43 | 705.43 |
| 合计 | **-** | **1,700.00** | **1,700.00** | **-** | **47.56** | **1,747.56** |

### （二）项目收益与融资平衡情况

**表 4：项目收益与融资平衡表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 运营期现金流入 | 运营期现金流出 | 项目总投资 | 专项债融资本息合计 | 其他融资本息合计 | 债券本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目 | 3,600.00 | 702.47 | 1,711.92 | 1,747.56 | - | 1.66 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 1,160.19 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.71，对债券本息的资金覆盖率为 1.66，本息资金覆盖倍数为 1.66 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

## 六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

## 七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目的信用等级为 AAA。

## 八、潜在风险评估

### （一）影响项目施工的风险及控制措施

**1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险**

**风险分析**:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据;该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序;是否符合科学发展观要求;是否符合大多数群众的根本利益,并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素;建设方案是否具体、详实,配套措施是否完善。

**控制措施**:成立项目管理机构,用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

**2. 项目建设可能造成环境破坏的风险**

**风险分析**:一方面,在项目建设期存在的三废排放,尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显,但如果长期得不到治理,会有较大社会稳定风险。另一方面,运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾,导致一定风险。

**控制措施**:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险,进一步优化设计方案,尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响,将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流,倾听意见和建议,及时给予反馈。

**3. 项目管理不善导致的风险**

**风险分析**:施工风险因素较多,既包括对外的影响,也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放,工程质量不合格,引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

**控制措施**:建设单位组建工作领导小组,对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用,强力推进施工进度,不因工程款支付问题对工期造成延误;其次是进行严格控制施工造价,减少设计变更,对工程持续进行跟踪审计,保证工程建设成本控制在预算范围内;最后选择有良好业绩口碑的施工方,加强履约管理及现场施工管理,控制工程造价,对工程质量进行严控,保证工程按时优质地完工。

**4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险**

**风险分析**：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

**控制措施**：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

**（二）影响项目运营的风险及控制措施**

**风险分析**：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

**控制措施**：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

**（三）影响项目收益的风险及控制措施**

**1. 经营风险**

**风险分析**：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

**控制措施**：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

**2. 利率波动风险**

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

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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行岑参诗乡文化综合体土储专项债券项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

## 九、主管部门责任

荆州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆州市自然资源和规划局沙市区分局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2026 年湖北省（黄冈市）
# 罗田县 2025 年第一批新增土地储备申报项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 55,803.63 | 60,012.97 | 62,660.9 |
| 地区生产总值增速（%） | 6 | 5.8 | 5.5 |
| 第一产业（亿元） | 5,073.38 | 5,462.18 | 5,380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20,215.5 | 21,573.76 | 21,865.9 |
| 第三产业（亿元） | 30,514.74 | 32,977.03 | 35,414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.1 | 9.1 | 8.6 |
| 第二产业（%） | 36.2 | 35.9 | 34.9 |
| 第三产业（%） | 54.7 | 55 | 56.5 |
| 固定资产投资增速（%） | 5 | 6.5 | 2.6 |
| 进出口总额（亿元） | 6,449.7 | 7,058.4 | 8,340.1 |
| 出口额（亿元） | 2,116.4 | 4,863 | 5,818.6 |
| 进口额（亿元） | 4,333.3 | 2,195.4 | 2,521.5 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24,041.89 | 25,276.7 | 27,938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44,990 | 46,987 | 49,164 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21,293 | 22,580 | 23,921 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.1 | 100.4 | 100.1 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.4 | 97.5 | 97.9 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.9 | 95.6 | 95.1 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87,127.22 | 94,021.76 | 101,824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81,368.01 | 87,113.01 | 93,844.52 |

**表 1-2 湖北省财政收支状况表**

单位：亿元

| 近三年一般公共预算收支 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 2023 年 | | 2024 年 | | 2025 年 | |
| | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 |
| 一般公共预算收入 | 162 | 3,692 | 178 | 3,950 | 159.4 | 7,465.4 |
| 一般公共预算支出 | 1,458 | 9,296 | 15,23 | 9,854 | 1,320.2 | 7,465.4 |
| 地方政府一般债券收入 | 888 | 888 | 521 | 521 | 419 | 419 |
| 地方政府一般债券还本支出 | 7 | 603 | 34 | 325 | - | - |
| 转移性收入 | 6,380 | - | 5,702 | - | 7,306 | - |
| 转移性支出 | 5,088 | - | 4,347 | - | 6,145.2 | - |
| 近三年政府性基金预算收支 | | | | | | |
| 政府性基金收入 | 178 | 2885 | 193 | 2967 | - | 4,443.3 |
| 政府性基金支出 | 162 | 3,968 | 199 | 4,138 | - | 4,443.3 |
| 地方政府专项债券收入 | 2,268 | 2,268 | 1,924 | 1,924 | 1,722 | 1,722 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 15 | 830 | 2 | 846 | - | - |
| 近三年国有资本经营预算收支 | | | | | | |
| 国有资本经营收入 | 13 | 202 | 13 | 135 | - | 5.1 |
| 国有资本经营支出 | 8 | 62 | 9 | 66 | - | 5.1 |
| 地方政府专项债务状况 | | | | | | |
| 截至 2025 年底地方政府债务余额 | | | 21,385.9 | | | |
| 2023 年地方政府债务限额 | | | 16,398 | | | |
| 2024 年地方政府债务限额 | | | 21,373 | | | |
| 2025 年地方政府债务限额 | | | 23,514 | | | |

## （二）黄冈市概况

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处

鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

**表 1-3 黄冈市 2023—2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,884.68 | 3,216.65 | 3,303.59 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473 | 40,424 | 42,220 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,436 | 20,553 | 21,709 |
| 4.地方财政总收入 | 256.80 | 264.44 | 304.40 |
| 4.1 一般公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | 205.60 |
| 其中：税收收入 | 119.11 | 120.09 | 121.49 |
| 非税收入 | 58.65 | 67.94 | 84.11 |
| 4.2 政府性基金收入 | 79.04 | 76.41 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 69.34 | 65.33 | / |
| 5.地方财政总支出 | 973.26 | 1,078.53 | 1,154.87 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 646.14 | 715.55 | 694.01 |
| 5.2 政府性基金支出 | 73.66 | 119.19 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 53.70 | 95.20 | / |

## （三）罗田县概况

罗田县地处鄂东北大别山腹地、长江支流巴水源头，是一个“八山一水一分田”的山区县。版图面积 2129.94 平方公里，辖 10 镇、2 乡（含白莲河乡）、4 个国有林场、230 个村，户籍人口 58.29 万人，常住人口 46.32 万人，城镇化率 47.22%。千里大别山，美景在罗田。罗田拥有好山、好水、好生态、好物产、好文化，素有“春看山花烂漫、夏观流云飞渡、秋赏漫山红叶、冬踏林海雪原”的美誉。

## 表 1-4 罗田县 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 190.93 | 213.05 | 216.61 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 34,997 | 36,641 | 37,062 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 16,425 | 17,541 | 17821 |
| 4.地方财政总收入 | 26.16 | 26.21 | 47.82 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 8.8 | 11.05 | 16.96 |
| 其中：税收收入 | 5.97 | 5.04 | 11.29 |
| 非税收入 | 2.83 | 6.01 | 4.80 |
| 4.2 政府性基金收入 | 15.53 | 19.65 | 30.86 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 6.0 | 4.99 | 5.53 |
| 5.地方财政总支出 | 68.31 | 70.42 | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 50.52 | 52.03 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 15.45 | 18.08 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 5.66 | 4.04 | / |

## 表 1-5 罗田县专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 罗田县 | 29.0949 | 27.4379 |

## 表 1-6 罗田县专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 1.85 |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | 3.20 |
| 5 年期 | 4.19 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 7 年期 | 14.5 |
| 10 年期 | 3.84 |
| 15 年期 | |
| 20 年期 | 5.22 |
| 30 年期 | |

## 二、债券情况

本项目总投资 26,446.94 万元，其中项目资本金投入为 14,346.94 万元，占总投资比例为 54.25%，其余资金 12,100.00 万元通过发行专项债券筹集。本项目预期收益主要来源于土地出让收入，债券存续期（2025—2029 年）内，考虑各项成本及税金的影响，预计项目产生用于资金平衡的收益为 17,541.86 万元，专项债券本金偿还共计 12,100.00 万元，专项债券利息偿还共计 546.19 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 5,441.86 万元。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，项目总申请专项债券资金 12,100 万元，其中 2025 年已发行专项债券资金 4,000 万，发行年限为 1 年，期限为 2025 年 11 月-2026 年 11 月，发行票面利率为 1.50%；2026 年拟申请 8,100.00 万元，发行年限为 3 年，期限为 2026 年 5 月-2029 年 5 月。根据“2025 年湖北省政府专项债券（五十五至六十五期）和再融资一般债券（十四期）”，参照 3 年期债券利率为 1.68%。本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券

利息为 1.93%。利息每年支付，到期一次性还本。债券资金专项用于罗田县 2025 年第一批新增土地储备项目。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 12,100.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.39。

## 三、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：罗田县 2025 年第一批新增土地储备专项债申报项目。

### （二）项目建设内容

本次项目内容是针对罗田县 2025 年第一批新增土地储备专项债申报项目进行土地储备，项目 6 宗地块均为国有存量建设用地，现状均为净地，故建设内容含土地收购、部分地块规划调整、场地场平等.

场地场平及收储后重新出让等。地块信息如下表：

**表 3-1 项目地块情况表**

| 序号 | 地块名称 | 土地坐落地 | 地块面积（公顷） |
|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 凤山镇土门坳村 | 4.7496 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 罗田县胜利镇城南新区洛家畈 | 1.7107 |
| 3 | 宏源 1 | 凤山镇义水北路北侧 | 5.3278 |
| 4 | 宏源 2 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.5953 |
| 5 | 宏源 3 | 凤山镇义水北路北侧 | 1.1069 |
| 6 | 宏源 4 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.0899 |
| 合计 | ---- | ---- | 21.5801 |

### （三）项目建设期

项目建设期自 2025 年 11 月起至 2027 年 5 月止。

## （四）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

## （五）已取得手续情况

**表 3-2　审批文件精神**

| 批复手续 | 时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 1 月 9 日 | 罗田县人民政府 | 县人民政府关于罗田县 2025 年度土地储备计划的批复 | 罗政函〔2025〕1 号 |
| 2 | 2025 年 1 月 10 日 | 罗田县自然资源和规划局 | 地块标识码 | / |
| 3 | 2025 年 3 月 31 日 | 永业行土地房地产资产评估有限公司 | 地价评估报告 | 鄂永地[2025](估)字第 ED0092 号 |
| 4 | 2025 年 3 月 31 日 | 罗田县人民政府 | 县人民政府关于同意申报罗田县 2025 年第一批土地储备专项债券项目的批复 | / |
| 5 | 2025 年 4 月 3 日 | 罗田县土地收购储备交易中心和土地权属人 | 土地收回协议书 | / |
| 6 | 2025 年 11 月 5 日 | 罗田县自然资源和规划局 | 不存在抵押证明情况说明 | / |

## （六）项目现状

项目范围内包含 6 宗国有存量土地，项目占地总面积为 21.5801 公顷（折合 324 亩），项目内地块均为国有存量建设用地土地，均为净地。其中合一置业（胜利镇）、宏源 1、宏源 2、宏源 3、宏源 4 共 5 宗地总面积 16.8306 公顷均超过两年未开发，根据罗田县自然资源和规划局出具的《关于罗田县 2025 年第一批新增土地储备专项债申报项目有偿收回的说明》，

由于城市控制性详细规划调整，地块至今未开发，可采用协议有偿收回国有建设用地使用权。

目前地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求，相关地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，预计能在26年开工。项目地块详细信息如下表所示：

**表3-3　地块基本情况表**

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地面积（公顷） | 用地性质 | 土地使用权人 | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点4 | 421123 2025R0 00816 | 凤山镇土门坳村 | 4.7496 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 罗田县开源投资置业有限公司 | 2024/3/21 | 挂牌出让 | 1077.7095 | 企业无力继续开发建设 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 421123 2025R0 00676 | 罗田县胜利镇城南新区洛家畈 | 1.7107 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 湖北合一置业有限公司 | 2015/2/3 | 挂牌出让 | 6554.38 | 城市规划调整，暂未开发 |
| 3 | 宏源1 | 421123 2025R0 00721 | 凤山镇义水北路北侧 | 5.3278 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 2019/4/29 | 挂牌出让 | 18015.5803 | 城市规划调整，暂未开发 |
| 4 | 宏源2 | 421123 2025R0 00716 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.5953 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 2019/4/29 | 挂牌出让 | | 城市规划调整，暂未开发 |
| 5 | 宏源3 | 421123 2025R0 00706 | 凤山镇义水北路北侧 | 1.1069 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 2019/4/29 | 挂牌出让 | | 城市规划调整，暂未开发 |
| 6 | 宏源4 | 421123 2025R0 00696 | 凤山镇义水北路北侧 | 4.0899 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 2019/4/29 | 挂牌出让 | | 城市规划调整，暂未开发 |

| 序号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 用地面积（公顷） | 用地性质 | 土地使用权人 | 取得时间 | 取得方式 | 出让合同价款（万元） | 闲置原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | ---- | ---- | ---- | 21.5801 | ---- | ---- | ---- | ---- | 25647.67 | ---- |

## （七）项目用地抵押融资情况

**表 3-4　地块抵质押情况表**

| 序号 | 地块名称 | | 土地面积（公顷） | 抵押情况 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 合一置业 | | 1.7107 | 无抵质押 |
| 2 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | | 4.7496 | 无抵质押 |
| 3 | 宏源地块项目 | 宏源 1 | 5.3278 | 无抵质押 |
| 4 | | 宏源 2 | 4.5953 | 无抵质押 |
| 5 | | 宏源 3 | 1.1069 | 无抵质押 |
| 6 | | 宏源 4 | 4.0899 | 无抵质押 |

## （八）企业土地成本情况

**表 3-5　企业成本基本情况表**

| 序号 | 地块名称 | | 合同价款（万元） | 土地税款（万元） | 土地成本合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 合一置业 | | 1,077.7095 | 38.37 | 1,116.08 |
| 2 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | | 6,554.38 | 223.66 | 6,778.04 |
| 3 | 宏源地块项目 | 宏源 1 | 18,015.5803 | 620.63 | 18,636.21 |
| 4 | | 宏源 2 | | | |
| 5 | | 宏源 3 | | | |
| 6 | | 宏源 4 | | | |
| **合计** | | | **25,647.47** | **882.66** | **26,530.33** |

## （九）地块规划指标及规划符合性

**表 3-6　存量土地后期规划条件**

| 序号 | 项目名称 | 地块编号 | 原土地使用权人 | 土地面积（公顷） | 规划用途 | 规划容积率 | 商住比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 合一置业（胜利镇） | 2025 年计划储备-51 | 湖北合一置业有限公司 | 1.71065 | 商住用地 | 2.70 | 1:5 |
| 2 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 2025 年计划储备-37 | 罗田县开源投资置业有限公司 | 4.74955 | 住宅用地 | 1.90 | / |
| 3 | 宏源 1 | 2025 年计划储备-46 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 5.327846 | 商住用地 | 3.30 | 1:5 |
| 4 | 宏源 2 | 2025 年计划储备-47 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 4.595285 | 商住用地 | 2.50 | 1:5 |
| 5 | 宏源 3 | 2025 年计划储备-48 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 1.106918 | 商住用地 | 3.25 | 1:5 |
| 6 | 宏源 4 | 2025 年计划储备-49 | 罗田县长鸿置业有限责任公司 | 4.08986 | 商住用地 | 3.25 | 1:5 |

## （十）项目是否使用过增发国债或超长期国债

项目未使用过增发国债或超长期国债。

## （十一）项目绩效目标情况

**表 3-7 长期绩效目标表**

| 长期绩效目标 | | | |
|---|---|---|---|
| 目标名称 | 一级指标 | 二级指标 | 指标值 |
| 长期绩效目标 | 产出指标 | 数量指标 | 完成罗田县内 6 宗存量土地 21.5801 公顷的土地收购、地块规划、场地场平及收储后重新出让等工作。 |
| | | 质量指标 | 完成土地收储、并完成土地收购。 |
| | | 时效指标 | 工作完成及时率 100%。 |
| | | 成本指标 | 成本节约率≥0。 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 土地出让收入不低于预测土地收益的 90%。 |
| | | 社会效益指标 | 调节土地供应量，促进土地供需平衡，减少土地闲置低效，促进房地产市场回稳。 |
| | | 生态效益指标 | 改善经营环境，加强居民住房保障。 |
| | 可持续影响指标 | 可持续发展的影响指标 | 促进罗田县房地产市场可持续发展。 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 服务对象满意度≥90%。 |

**表 3-8 年度绩效目标表**

| 年度绩效指标 | | | |
|---|---|---|---|
| 目标名称 | 一级指标 | 二级指标 | 指标值 |
| 年度绩效目标 | 决策情况 | 土地收回手续 | 签订土地收回协议。 |
| | | 与专项债券资金投向领域符合性 | 100%符合专项债券资金投向领域。 |
| | | 收储入库等的办理情况 | 完成土地收储入库。 |
| | 过程管理 | 资金到位率 | 资金到位情况满足土地收储需要。 |
| | | 资金使用合规性 | 制定专项资金管理办法，资金拨付手续齐全，资金支付审批程序合规。 |
| | | 还本付息 | 制定债券还本付息计划，并积极落实还本付息资金。 |
| | 项目实施 | 组织管理 | 项目建设管理制度健全、合规、完整。相关管理制度有效执行。 |
| | | 土地收储 | 符合法律法规及规划。 |
| | | 土地出让 | 符合法律法规及规划。 |

结论：本项目绩效目标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设目标相匹配。绩效指标与本项目专项支出目标建设目标一致，绩效指标设置通过设置二级指标，达到了细化、量化、科学合理、可监控和评价。项目绩效预期效果可实现。

## 四、资金平衡

### （一）土地出让计划

项目地块计划 2029 年完成出让，具体出让计划见下表：

**表 4-1 土地出让计划表**

单位：平方米

| 序号 | 地块名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 47,495.50 | / | / | / |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 合一置业（胜利镇） | / | 17,106.50 | / | / |
| 3 | 宏源 1 | / | / | 53,278.46 | / |
| 4 | 宏源 2 | / | / | 45,952.85 | / |
| 5 | 宏源 3 | / | / | / | 11,069.18 |
| 6 | 宏源 4 | / | / | / | 40,898.60 |
| **年度出让面积合计** | | **47,495.50** | **17,106.50** | **99,231.31** | **51,967.78** |

## （二）项目预期收益

### 1.项目土地出让收入预测

（1）地块规划条件及区位分析

**表 4-2 项目地块出让规划条件**

| 序号 | 地块名称 | 拟供应土地面积（平方米） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 拟供应商住比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 合一置业 | 17106.50 | 商住用地 | ≤2.70 | 1:5 |
| 2 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 47495.50 | 住宅用地 | ≤1.9 | / |
| 3 | 宏源 1 | 53278.46 | 商住用地 | ≤3.3 | 1:5 |
| 4 | 宏源 2 | 45952.85 | 商住用地 | ≤2.5 | 1:5 |
| 5 | 宏源 3 | 11069.18 | 商住用地 | ≤3.25 | 1:5 |
| 6 | 宏源 4 | 40898.60 | 商住用地 | ≤3.25 | 1:5 |




图 4-1 宏源 4 宗地及生态安置点地块区位影像图




图 4-2 合一置业（胜利镇）地块区位影像图

从项目地块影像图来看，宏源1、2、3、4及生态家园安置点4地块位置相近，均位于罗田县城区义水河片区，位于罗田县凤山镇老城区，区域相关基础配套设施较齐全；合一置业地块位于胜利镇中心镇区，项目6宗地块所属区域人流量均较大 ，区内道路、商场、公园等基础设施逐步完善，吸引了开发商集中布局，使经济开发区房地产开发前景较好。

（2）预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

（3）预期收入测算方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等,并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

不采用方法的理由：

①收益还原法

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人

工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

待估6宗地均尚未按规划条件开发建设，至估价期日暂无经营收益或潜在收益，且罗田县空地的出租案例较少，租金不易收集，故不适合采用收益还原法故不适宜采用收益还原法进行评估。

②成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。本次评估设定用途分别为住宅及商住用地，受房地产市场及商住聚集效应的影响，土地价格波动较大，用成本逼近法测算的地价不足以反映其现实价格水平，因此，本次估价不宜选择成本逼近法评估。

采用方法的理由：

①基准地价系数修正法

项目6宗地分别处于罗田县城区及胜利镇基准地价覆盖范围,根据《罗田县城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年11月）、《罗田县乡镇土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年11月），有完整的级别价及修正体系,故本次评估可采用基准地价系数修正法进行地价测算;

②剩余法

项目6宗地均规划为开发用地，根据收集的相关资料，确定了该宗地的土地用途、容积率、建筑密度、绿化率等主要规划指标，待估宗地可进行房地产开发，房地产建成后价值易于求取，建安成本、各项税费易于测

算，因此可选用剩余法进行评估。

③市场比较法

项目 6 宗地规划为住宅用地、商住用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

综合上述分析，本次评估待估宗地采用基准地价系数修正法、剩余法及市场比较法进行评估。

（4）预期收入测算结果

①当前时点预期收入

根据上述分析，最终得出项目土地当前时点供应价格如下表：

**表 4-3 评估当前时点土地供应价格**

| 序号 | 地块名称 | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 土地面积（㎡） | 预期单价（元/平方米） | 预期楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点 4 | 住宅用地 | ≤1.9 | 47495.50 | 1347 | 708.95 |
| 2 | 合一置业 | 商住用地 | ≤2.70 | 17106.50 | 621 | 230.00 |
| 3 | 宏源 1 | 商住用地 | ≤3.3 | 53278.46 | 1238 | 375.15 |
| 4 | 宏源 2 | 商住用地 | ≤2.5 | 45952.85 | 1083 | 433.20 |
| 5 | 宏源 3 | 商住用地 | ≤3.25 | 11069.18 | 1221 | 375.69 |
| 6 | 宏源 4 | 商住用地 | ≤3.25 | 40898.60 | 1243 | 382.46 |
| | | | | 215,801,09 | ---- | ---- |

②当前时点地价验证

根据搜集项目 6 宗地块所在区域近五年商品房开发用地土地成交情况来看，城区近年成交地块较多，成交楼面地价均价约为 900 元/建筑平方米，远远高于本项目宗地拟出让楼面地价；胜利镇成交案例相对较少，

从现有成交台账来看，所成交平均楼面地价区间为400-500元/建筑平方米，也是远远高于本次合一置业地块楼面地价，具体台账如下：

## 表 4-4 项目地块所在区域近五年土地出让台账信息表（县城区）

| 序号 | 成交年份（年） | 行政区 | 项目名称 | 土地坐落 | 电子监管号 | 主要用途 | 面积（公顷） | 出让金（万元） | 签订日期 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021年 | 罗田县 | 罗田泰禾富房地产开发有限公司 | 凤山镇玉屏路东侧，凤凰府开发小区西侧 | 4211232021B00048 | 普通商品房开发用地 | 2.88758 | 8229.603 | 2021/2/23 | 2.2 | 1295.45 |
| 2 | | 罗田县 | 湖北德朋置业有限公司 | 凤山镇栗乡大道与大别山大道交汇处西南侧 | 4211232021B00097 | 普通商品房开发用地 | 0.77221 | 1945.9692 | 2021/3/16 | 2.5 | 1008 |
| 3 | | 罗田县 | 湖北罗田经济开发区管理委员会 | 裴家水口拆迁还建点西侧 | 4211232021B00746 | 普通商品房开发用地 | 0.49805 | 423.3425 | 2021/5/28 | 1.35 | 629.63 |
| 4 | | 罗田县 | 湖北广顺房地产开发有限公司 | 凤城二路北侧 | 4211232021B00841 | 普通商品房开发用地 | 0.26395 | 292.4566 | 2021/6/21 | 3.6 | 307.78 |
| 5 | | 罗田县 | 罗田县卓尔凤山栗香小镇开发有限公司 | 罗田县凤山镇黄道山片区 | 4211232021B00864 | 普通商品房开发用地 | 4.328245 | 3960.3442 | 2021/6/22 | 1 | 915 |
| 6 | | 罗田县 | 湖北丝路华府房地产开发有限公司 | 罗田县凤山镇徐寿辉大道西侧 | 4211232021B00897 | 普通商品房开发用地 | 0.150592 | 168.663 | 2021/6/25 | 1.62 | 691.36 |
| 7 | | 罗田县 | 凤山镇河东街村村民委员会 | 罗田县凤山镇河东街村环城东路北侧 | 4211232021B01194 | 普通商品房开发用地 | 0.5478 | 178.0885 | 2021/6/30 | 2.85 | 114.07 |
| 8 | 2022年 | 罗田县 | 湖北佳盛世纪置业有限公司 | 凤山镇玉屏路与春晓路交汇处 | 4211232022B01451 | 普通商品房开发用地 | 1.6872 | 2783.88 | 2022/1/10 | 1.6 | 1031.25 |
| 9 | | 罗田县 | 凤山镇三里桥村村民委员会 | 凤山镇民政局西侧 | 4211232022B01496 | 普通商品房开发用地 | 0.508685 | 763.0275 | 2022/1/20 | 1.4 | 1071.43 |
| 10 | | 罗田县 | 罗田县生态家园城西安置点 | 罗田县生态家园城西安置点 | 4211232022B01591 | 普通商品房开发用地 | 2.71657 | 4156.3521 | 2022/3/26 | 1.9 | 805.26 |
| 11 | | 罗田 | 罗田广源发展投资 | 凤山镇玉屏路与春晓路 | 4211232022B | 普通商品房 | 3.171939 | 6280.4392 | 2022/9/2 | 1.8 | 1100 |

| 序号 | 成交年份（年） | 行政区 | 项目名称 | 土地坐落 | 电子监管号 | 主要用途 | 面积（公顷） | 出让金（万元） | 签订日期 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 县 | 集团有限公司 | 交汇处 | 02510 | 开发用地 | | | | | |
| 12 | | 罗田县 | 罗田县体育片区 | 大别山大道与徐寿辉大道交汇处（罗田体育片区） | 4211232022B02559 | 普通商品房开发用地 | 1.80359 | 3967.898 | 2022/9/8 | 2 | 1100 |
| 13 | | 罗田县 | 时代佳园建设项目 | 凤山镇城南新区凤城大道与凤城二路交汇处 | 4211232022B03318 | 普通商品房开发用地 | 3.25122 | 7412.7816 | 2022/10/9 | 3 | 760 |
| 14 | | 罗田县 | 罗田县广源城建投资开发有限公司 | 凤山镇余三胜大道东侧 | 4211232022B03427 | 普通商品房开发用地 | 0.59579 | 387.2635 | 2022/10/11 | 1.1 | 590.91 |
| 15 | 2023年 | 罗田县 | 罗田县振博置业有限公司 | 经济开发区兴旺家园北侧 | 4211232023B00770 | 普通商品房开发用地 | 1.750084 | 2520.121 | 2023/5/30 | 1 | 1440 |
| 16 | 2024年 | 罗田县 | 罗田县开源投资置业有限公司 | 罗田县环城西路西侧、周锡恩大道北侧 | 4211232024B000024 | 普通商品房开发用地 | 1.87703 | 2909.3965 | 2024/1/17 | 1 | 1550 |
| 17 | | 罗田县 | 罗田银城馨语置业有限公司 | 凤山镇徐寿辉大道与凤城二路交汇处北侧,徐寿辉大道原针织厂 | 4211232024B000076 | 普通商品房开发用地 | 0.3418 | 692.145 | 2024/1/24 | 2.95 | 686.44 |
| 18 | | 罗田县 | 湖北拓海房地产开发有限公司 | 凤山镇三里桥村春晓路南侧，凤凰府小区南侧 | 4211232024B000084 | 普通商品房开发用地 | 2.736786 | 4105.179 | 2024/1/30 | 1.6 | 937.5 |
| 19 | | 罗田县 | 湖北拓海房地产开发有限公司 | 玉屏路与春晓路交汇处 | 4211232024B000099 | 普通商品房开发用地 | 3.171939 | 4758 | 2024/4/1 | 1.6 | 937.52 |
| 20 | | 罗田县 | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | 4211232024B000110 | 普通商品房开发用地 | 0.69218 | 1245.944 | 2024/4/2 | 1.35 | 1333.36 |
| 21 | | 罗田县 | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | 4211232024B000133 | 普通商品房开发用地 | 0.05326 | 103.857 | 2024/4/2 | 1.1 | 1772.73 |
| 22 | | 罗田县 | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | 4211232024B000126 | 普通商品房开发用地 | 0.12954 | 272.034 | 2024/4/2 | 2.3 | 913.04 |

| 序号 | 成交年份（年） | 行政区 | 项目名称 | 土地坐落 | 电子监管号 | 主要用途 | 面积（公顷） | 出让金（万元） | 签订日期 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | | 罗田县 | 湖北佳盛世纪置业有限公司 | 凤山镇玉屏路与春晓路交汇处西北侧 | 4211232024B000204 | 普通商品房开发用地 | 0.23465 | 334.3763 | 2024/9/3 | 1.6 | 890.63 |
| 24 | | 罗田县 | 湖北佳盛世纪置业有限公司 | 凤山镇玉屏路与春晓路交汇处西北侧 | 4211232024B000216 | 普通商品房开发用地 | 0.205926 | 293.4446 | 2024/9/3 | 1.6 | 890.63 |
| 25 | 2025年 | 罗田县 | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | 4211232025B000036 | 普通商品房开发用地 | 0.584906 | 965.0949 | 2025/4/21 | 1.05 | 1571.43 |
| 26 | | 罗田县 | 老物资局北侧 1-2# | 老物资局北侧，县电力公司南侧及祥云路沿线 | 4211232025B000616 | 普通商品房开发用地 | 0.03762 | 67.716 | 2025/10/29 | 1.85 | 972.97 |
| 27 | | 罗田县 | 老物资局北侧 1-1# | 老物资局北侧，县电力公司南侧及祥云路沿线 | 4211232025B000622 | 普通商品房开发用地 | 1.41842 | 2553.156 | 2025/10/29 | 1.85 | 972.97 |
| 28 | | 罗田县 | 老物资局北侧 1-3# | 老物资局北侧，县电力公司南侧及祥云路沿线 | 4211232025B000636 | 普通商品房开发用地 | 0.00171 | 3.708 | 2025/10/29 | 1.85 | 1172.12 |
| 29 | | 罗田县 | 老物资局北侧 1-4# | 老物资局北侧，县电力公司南侧及祥云路沿线 | 4211232025B000644 | 普通商品房开发用地 | 0.09625 | 173.25 | 2025/11/29 | 1.85 | 972.97 |
| 30 | | 罗田县 | 融媒体 | 凤山镇民建街黄庙岗巷 | 4211232025B000581 | 普通商品房开发用地 | 0.603478 | 590.5011 | 2025/10/9 | 1.2 | 815.42 |

## 表 4-5 项目地块所在区域近五年土地出让台账信息表（乡镇片区）

| 序号 | 行政区 | 项目名称 | 土地坐落 | 电子监管号 | 主要用途 | 面积（公顷） | 出让金（万元） | 签订日期 | 容积率 | 楼面地价（元/建筑平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县 | 晏武文、廖武、方立武、赵倧、闫昌贵、张红秋、周枚、晏裕、陈兴辉、张厚胜、卢亚茹、金亚莉 | 胜利镇胜利小学东侧 | 4211232021B00036 | 普通商品房开发用地 | 0.48198 | 1012.158 | 2021/2/23 | 1.5 | 1400 |
| 2 | 罗田县 | 湖北大别山文化旅游开发有限公司 | 罗田县胜利镇区河西红色旅游公路东侧 | 4211232021B00949 | 普通商品房开发用地 | 0.87055 | 439.6328 | 2021/6/28 | 1.13 | 447 |
| 3 | 罗田县 | 黄冈市莲泰城镇建设发展有限公司 | 白莲河示范区起步区白莲大道东侧 | 4211232023B00807 | 普通商品房开发用地 | 1.899109 | 1567 | 2023/6/15 | 1.8 | 458 |
| 4 | 罗田县 | 罗田广源发展投资集团有限公司 | 三里畈镇民祥路 | 4211232023B000088 | 普通商品房开发用地 | 0.446114 | 301.127 | 2023/11/14 | 1.5 | 450 |
| 5 | 罗田县 | 史林伟、熊智勇、熊双贵、杨俊 | 三里畈镇温泉大道北侧 | 4211232023B000063 | 普通商品房开发用地 | 0.194635 | 145.9763 | 2023/11/14 | 1.8 | 417 |
| 6 | 罗田县 | 罗田广源发展投资集团有限公司 | 三里畈镇康庄路西侧 | 4211232023B000074 | 普通商品房开发用地 | 0.11345 | 82.8185 | 2023/11/14 | 1.6 | 456 |
| 7 | 罗田县 | 曾海英、周贵林 | 河铺镇双凤新区，新昌大道与祥云路交汇处 | 4211232024B000018 | 普通商品房开发用地 | 0.053712 | 86 | 2024/1/4 | 1.8 | 890 |

## 部分典型案例截图（城区）：

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232021B00048 |
| 项目名称： | 罗田泰禾富房地产开发有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇玉屏路东侧，凤凰府开发小区西侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 28875.80 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 住宅70年，商业40年 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 三级 | | | 成交价格(万元)： | 8229.603 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 2 | 2021-08-23 | 4114.8015 | | |
| | 1 | 2021-03-23 | 4114.8015 | | |
| 土地使用权人： | 罗田泰禾富房地产开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.2 | | 约定交地时间： | 2021-08-24 |
| 约定开工时间： | 2022-08-24 | | | 约定竣工时间： | 2024-08-24 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2021-02-23 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232021B00097 |
| 项目名称： | 湖北德朋置业有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇栗乡大道与大别山大道交汇处西南侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 7722.10 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | | | 成交价格(万元)： | 1945.9692 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 2 | 2022-03-15 | 972.9846 | | |
| | 1 | 2021-04-15 | 972.9846 | | |
| 土地使用权人： | 湖北德朋置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2.5 | | 约定交地时间： | 2021-06-30 |
| 约定开工时间： | 2022-03-16 | | | 约定竣工时间： | 2024-03-15 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2021-03-16 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232022B01451 |
| 项目名称： | 湖北佳盛世纪置业有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇玉屏路与春晓路交汇处 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 16872.00 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十四等级 | | | 成交价格(万元)： | 2783.88 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 2 | 2023-01-03 | 1391 | | |
| | 1 | 2022-01-20 | 1392.88 | | |
| 土地使用权人： | 湖北佳盛世纪置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.6 | | 约定交地时间： | 2022-01-10 |
| 约定开工时间： | 2023-01-04 | | | 约定竣工时间： | 2025-01-01 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2022-01-10 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232022B01496 |
| 项目名称： | 凤山镇三里桥村村民委员会 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇民政局西侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 5086.85 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 住宿和餐饮业 |
| 土地级别： | 十四等级 | | | 成交价格(万元)： | 763.0275 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 2 | 2023-01-19 | 376 | | |
| | 1 | 2022-01-27 | 387.0275 | | |
| 土地使用权人： | 凤山镇三里桥村村民委员会 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.4 | | 约定交地时间： | 2022-01-20 |
| 约定开工时间： | 2023-01-19 | | | 约定竣工时间： | 2025-01-15 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2022-01-20 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232022B02559 |
| 项目名称： | 罗田县体育片区 | | | | |
| 项目位置： | 大别山大道与徐寿辉大道交汇处（罗田体育片区） | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 18035.90 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十四等级 | | | 成交价格(万元)： | 3967.898 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 1 | 2022-09-29 | 1983.949 | | |
| | 2 | 2023-09-05 | 1983.949 | | |
| 土地使用权人： | 罗田县开源投资置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | | 约定交地时间： | 2022-09-08 |
| 约定开工时间： | 2023-09-05 | | | 约定竣工时间： | 2025-09-03 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2022-09-08 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232024B000110 |
| 项目名称： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 6921.80 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | | | 成交价格(万元)： | 1245.944 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 1 | 2024-04-30 | 1245.944 | | |
| 土地使用权人： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.35 | | 约定交地时间： | 2024-04-30 |
| 约定开工时间： | 2025-04-30 | | | 约定竣工时间： | 2027-04-29 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 湖北省人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-04-02 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232023B00770 |
| 项目名称： | 罗田县振博置业有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 经济开发区兴旺家园北侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 17500.84 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十四等级 | | | 成交价格(万元)： | 2520.121 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 2 | 2023-08-30 | 1255.121 | | |
| | 1 | 2023-05-30 | 1265 | | |
| 土地使用权人： | 罗田县振博置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | | 约定交地时间： | 2023-05-30 |
| 约定开工时间： | 2024-05-22 | | | 约定竣工时间： | 2026-05-21 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | 合同签订日期： | 2023-05-30 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232024B000133 |
| 项目名称： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 532.60 | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 四级 | | | 成交价格(万元)： | 103.857 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 1 | 2024-04-30 | 103.857 | | |
| 土地使用权人： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.1 | | 约定交地时间： | 2024-04-30 |
| 约定开工时间： | 2025-04-30 | | | 约定竣工时间： | 2027-04-29 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 湖北省人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-04-02 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | | | 电子监管号： | 4211232025B000036 |
| 项目名称： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 项目位置： | 凤山镇徐寿辉大道西侧，凤城三路南侧 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 5849.06 | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | | | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 三级 | | | 成交价格(万元)： | 965.0949 |
| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | | |
| | 1 | 2026-04-21 | 965.0949 | | |
| 土地使用权人： | 湖北丝梦房地产开发有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.05 | | 约定交地时间： | 2025-05-21 |
| 约定开工时间： | 2026-05-21 | | | 约定竣工时间： | 2028-05-21 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县人民政府 | | | 合同签订日期： | 2025-04-21 |

## 部分典型案例截图（乡镇）：

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | 电子监管号： | 4211232021B00949 |
| 项目名称： | 湖北大别山文化旅游开发有限公司 | | |
| 项目位置： | 罗田县胜利镇区河西红色旅游公路东侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 8705.50 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 租赁和商务服务业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 439.6328 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2022-06-27 | 219.8164 |
| | 1 | 2021-07-07 | 219.8164 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 湖北大别山文化旅游开发有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.13 | 约定交地时间： | 2023-06-23 |
| 约定开工时间： | 2024-06-21 | | | | 约定竣工时间： | 2026-06-17 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2021-06-28 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | 电子监管号： | 4211232024B000018 |
| 项目名称： | 曾海英、周贵林 | | |
| 项目位置： | 河铺镇双凤新区，新昌大道与祥云路交汇处 | | |
| 土地面积(㎡)： | 537.12 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 十三等级 | 成交价格(万元)： | 86 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2024-02-03 | 86 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 曾海英、周贵林 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.8 | 约定交地时间： | 2024-02-05 |
| 约定开工时间： | 2025-02-05 | | | | 约定竣工时间： | 2027-02-05 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-01-04 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 湖北省黄冈市罗田县 | 电子监管号： | 4211232021B00036 |
| 项目名称： | 晏武文、廖武、方立武、赵倧、闫昌贵、张红秋、周枚、晏裕、陈兴辉、张厚胜、卢亚茹、金亚莉 | | |
| 项目位置： | 胜利镇胜利小学东侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 4819.80 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 拍卖出让 |
| 土地使用年限： | 住宅70年，商业40年 | 行业分类： | 建筑业 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 1012.158 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2022-02-03 | 506.079 |
| | 1 | 2021-03-23 | 506.079 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 晏武文、廖武、方立武、赵倧、闫昌贵、张红秋、周枚、晏裕、陈兴辉、张厚胜、卢亚茹、金亚莉 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.5 | 约定交地时间： | 2022-03-03 |
| 约定开工时间： | 2023-03-03 | | | | 约定竣工时间： | 2025-03-03 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 罗田县 | | | | 合同签订日期： | 2021-02-23 |

③项目预期收益

结合项目地块所在区域历史台账分析，考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的不确定性，通过模型和政策面的分析，结合罗田县土地市场价格变动情况，土地市场价格年度增长率取值0.5%，地价保持相对平稳趋势。

本项目地块计划2029年完成出让，结合当前时点2026年5月20日测算宗地收益，根据土地市场行情，按照年度增长率0.5%计算，则截至出让时点，出让收入为29,021.83万元。具体如下表：

**表4-6 项目宗地出让收入一览表**

| 序号 | 名称 | 拟供应土地面积（平方米） | 预计出让时间 | 评估出让时点出让单价（元/平方米） | 出让楼面地价（元/建筑平方米） | 评估出让时点出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 罗田县生态家园城西安置点4 | 47495.50 | 2026年 | 1583 | 833 | 7,517.97 |
| 2 | 合一置业（胜利镇） | 17106.50 | 2027年 | 691 | 256 | 1,182.81 |
| 3 | 宏源1 | 53278.46 | 2028年 | 1438 | 436 | 7,662.30 |
| 4 | 宏源2 | 45952.85 | 2028年 | 1209 | 484 | 5,555.79 |
| 5 | 宏源3 | 11069.18 | 2029年 | 1367 | 421 | 1,512.94 |
| 6 | 宏源4 | 40898.60 | 2029年 | 1367 | 421 | 5,590.02 |

年度土地出让收益如下：

**表4-7 土地出让收入测算表**

| 项目类型 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **年度出让面积（平方米）** | **47,495.50** | **17,106.50** | **99,231.31** | **51,967.78** | **215,801.09（平方米）** |
| 罗田县生态家园城西安置点4 | 47,495.50 | / | / | / | - |
| 合一置业（胜利镇） | / | 17,106.50 | / | / | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 宏源 1 | / | / | 53,278.46 | / | - |
| 宏源 2 | / | / | 45,952.85 | / | - |
| 宏源 3 | / | / | / | 11,069.18 | - |
| 宏源 4 | / | / | / | 40,898.60 | |
| **年度出让收入合计（万元）** | **7,517.97** | **1,182.81** | **13,218.09** | **7,102.96** | **29,021.83（万元）** |

**2.土地出让成本预测**

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》相关规定，财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）国有土地收益基金：根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知规定：国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4-8%计提。本项目按照土地出让收入的 8%计提。

（3）农业土地开发资金：根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和

协议出让的国有土地使用权所取得的价款中一次性全额计提。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于l5％计提。

根据国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知(国土资发〔2008〕308 号)，黄冈市罗田县土地等别为十四级，本项目地理位置属于罗田县。根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发[2004]8 号），十四等别土地出让平均纯收益对应的标准为 20.00 元/平方米，因此本项目对应的土地出让平均纯收益征收标准为 20.00 元/平方米。本项目农业土地开发资金按土地出让平均收益的 15%计提。

因此本项目农业土地开发资金=土地出让面积（㎡）×20（对应所在地征收等别）×15％。

（4）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径。按照土地出让

净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提农田水利建设资金。

经对比分析，本项目农田建设水利基金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（5）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提。

经对比分析，本项目教育资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（6）廉租住房保障资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实廉租住房保障资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使

用费等相关项目后，作为计提廉租住房保障资金的土地出让收益口径，按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

经对比分析，本项目廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

经测算，各项政府财政计提合计为 11,479.97 万元。测算如下表所示：

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

**表 4-8　计提土地出让相关政策费用估算表**

单位：万元

| | 扣除标准 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、四项基本政策成本 | / | 2220.27 | 351.33 | 3906.97 | 2099.21 | 8,577.78 |
| 1.农业土地开发资金 | 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。<br>罗田县土地等别为十四等,对应的土地出让平均纯收益为 20 元/平方米 | 14.25 | 5.13 | 29.77 | 15.59 | 64.74 |
| 2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房 | 均为 10% | 2,206.02 | 346.20 | 3,877.20 | 2,083.62 | 8,513.04 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 保障资金 | | | | | | |
| 二、其他政策性成本 | / | 751.8 | 118.28 | 1321.81 | 710.3 | 2,902.19 |
| 1.土地出让业务费 | 2% | 150.36 | 23.66 | 264.37 | 142.06 | 580.45 |
| 2.国有土地收益金 | 8% | 601.44 | 94.62 | 1,057.44 | 568.24 | 2,321.74 |
| **合计** | **/** | **2972.07** | **469.61** | **5228.78** | **2809.51** | **11,479.97** |

**（三）税费及附加税估算**

1.根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1 第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

2.根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

**（四）项目财务费用预测**

项目总申请专项债券资金 12,100 万元，其中 2025 年已发行专项债券资金 4,000 万，发行年限为 1 年，期限为 2025 年 11 月-2026 年 11 月，发行票面利率为 1.50%；2026 年拟申请 8,100.00 万元，发行年限为 3 年，期限为 2026 年 5 月-2029 年 5 月。根据“2025 年湖北

省政府专项债券（五十五至六十五期）”，参照 3 年期债券利率为 1.68%。本次专项债券利息上浮 0.25%，故本次土地储备专项债券利息为 1.93%。

**表 4-9 专项债券还本付息表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | - |
| 2026 年 | 4,000.00 | 8,100.00 | 4,000.00 | 8,100.00 | 77.20 | 4,077.20 |
| 2027 年 | 8,100.00 | - | - | 8,100.00 | 156.33 | 156.33 |
| 2028 年 | 8,100.00 | - | - | 8,100.00 | 156.33 | 156.33 |
| 2029 年 | 8,100.00 | - | 8,100.00 | - | 156.33 | 8,256.33 |
| **合计** | **---** | **12,100.00** | **12,100.00** | **---** | **546.19** | **12,646.19** |

### （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

## 表 4-10 项目现金流量表

单位：万元

| 年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | | | | | | |
| 资本金流入 | 3,986.69 | 9,891.26 | 156.33 | 156.33 | 156.33 | 14,346.94 |
| 债券资金流入 | 4,000.00 | 8,100.00 | - | - | - | 12,100.00 |
| 运营期现金流入 | - | 4,545.90 | 713.20 | 7,989.31 | 4,293.45 | 17,541.86 |
| **现金流入总额** | **7,986.69** | **22,537.16** | **869.53** | **8,145.64** | **4,449.78** | **43,988.80** |
| 现金流出 | - | | | | | |
| 建设期资金流出 | 7,583.09 | 18,305.56 | - | - | - | 25,888.65 |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | 4.00 | 8.10 | - | - | - | 12.10 |
| 债券还本付息 | - | 4,077.20 | 156.33 | 156.33 | 8,256.33 | 12,646.19 |
| **现金流出总额** | **7,587.09** | **22,390.86** | **156.33** | **156.33** | **8,256.33** | **38,546.94** |
| 现金净流量 | | | | | | - |
| **当年项目现金净流入** | **399.60** | **146.30** | **713.20** | **7,989.31** | **-3,806.55** | **5,441.86** |
| **期末项目累计现金结存额** | **399.60** | **545.90** | **1,259.10** | **9,248.41** | **5,441.86** | **--** |

## （六）项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目融资平衡情况表如下：

**表 4-11 项目融资平衡情况表**

| 项目 | | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 土地出让收入 | | 29,021.83 |
| 扣除提留政策 | | 11,479.97 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | 17,541.86 |
| 债券还本付息情况 | 各年应付利息合计 | 546.19 |
| | 各年应付本金 | 12,100 |
| | 应付利息及本金合计 | 12,646.19 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.39 |

## （七）压力测试

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

**表 4-12 压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | 15,787.67 | 16,664.77 | 17,541.86 | 18,418.95 | 19,296.05 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 |
| 债券利率变动 | 1.74% | 1.83% | 1.93% | 2.03% | 2.12% |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.37 | 1.37 | 1.39 | 1.37 | 1.36 |

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.39，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“罗田县2025年第一批新增土地储备专项债申报项目”的信用等级为AAA。

## 六、法律意见

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办理》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益存在抵质押情形，地块收购后抵质押予以全部解决，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合

规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预﹝2016ﴞ155 号》《财库〔2020〕36 号》《土地储备管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

### （一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

**1.明确权责，强化土地收购储备责任机制**

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确罗田县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

**2.加大土地储备力度，完善土地储备工作**

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

**3.制定土地储备中长期计划**

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

**（二）运营管理风险及控制措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水

平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险及控制措施**

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险及控制措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、

项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

**（五）逾期还款风险及控制措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 八、事前绩效评估

**（一）总体结论**

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

**（二）事前绩效评估情况**

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性分析**

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为

地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于确需新增项目，符合文件要求。

本项目用地范围，属于存量国有建设用地，符合罗田县国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目待土地储备价款落实后，即可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，罗田先即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**（三）项目资金来源和到位可行性**

项目预计总投资 26,446.94 万元，其中项目资本金金额为 14,346.94 万元，占比 54.25%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。剩余的 12,100.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

项目资本金由罗田县土地收购储备交易中心自有资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

**（五）债券资金需求合理性**

本项目申请专项债券资金共计 12,100.00 万元，占总投资比例的 45.75%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

本项目拟申请债券资金本息额共计 12,646.19 万元，本项目用于资金平衡的项目收益预计为 17,541.86 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39，偿债的保障性较高，债券需求额度合理。

## （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

2.项目偿债风险点

（1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

（2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

## （七）绩效目标合理性分析

项目前期专业团队已针对项目的可行性进行论证,提出本项目的实施,绩效目标合理

**（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项**

罗田县土地收购储备交易中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

# 2026 年湖北省（黄冈市）
# 浠水县 2025 年第一批新增土地储备项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）黄冈市概况

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

（1）黄冈市经济数据

**表 1-2 黄冈市 2023—2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,884.68 | 3,216.65 | 3,303.59 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,473 | 40,424 | 42,220 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19,436 | 20,553 | 21,709 |
| 4.地方财政总收入 | 294.96 | 294.96 | 304.40 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 177.76 | 188.03 | 205.60 |
| 其中：税收收入 | 119.11 | 120.09 | 121.49 |
| 非税收入 | 58.65 | 67.94 | 84.11 |
| 4.2 政府性基金收入 | 61.50 | 75.10 | 72.08 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 971.69 | 1078.53 | 1,154.87 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 646.32 | 715.55 | 694.01 |
| 5.2 政府性基金支出 | 73.66 | 119.19 | 72.08 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 53.70 | 95.20 | / |

### （二）浠水县概况

浠水县，湖北省黄冈市辖县，是国家大别山振兴发展规划、武汉都市圈重点区域，位于大别山南麓，湖北省东部，长江中游北岸，地

势自东北向西南倾斜，属亚热带季风性湿润气候，总面积 1,949.3 平方千米。

**表 1-2 浠水县财政经济数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 303.56 | 349.49 | 357.29 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,183 | 40,053 | 41,835 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 20,080 | 21,264 | 22,572 |
| 4.地方财政总收入 | 18.71 | 23.87 | 24.37 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 13.72 | 17.06 | 17.72 |
| 其中：税收收入 | 8.45 | 9.46 | 9.85 |
| 非税收入 | 5.27 | 7.6 | 7.88 |
| 4.2 政府性基金收入 | 7.32 | 10.22 | 8.06 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.14 | 8.9 | 7.74 |
| 5.地方财政总支出 | 85.59 | 72.79 | 83.25 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 60.97 | 66.82 | 71.75 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.61 | 20.5 | 21.12 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 7.61 | 9.67 | 7.35 |

## 二、债券情况

本项目总投资 15,930.81 万元，其中项目资本金投入为 6,330.81 万元，占总投资比例为 39.74%，其余资金 9,600.00 万元通过发行专项债券筹集。本项目预期收益主要来源于土地出让收入，债券存续期（2025—2029 年）内，考虑各项成本及税金的影响，预计项目产生用于资金平衡的收益为 18,577.58 万元，专项债券本金偿还共计 9,600.00 万元，专项债券利息偿还共计 311.31 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 8,977.58 万元。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），湖北省拟在国务院

批准的发债规模限额内，本项目拟申请专项债券9,600.00万元，其中，2025年已发行5,700.00万元，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，发行票面利率为1.50%；2026年拟申请3,900.00万元，发行年限为3年，期限为2026年5月-2029年5月，发行利率参考“2025年湖北省政府专项债券（五十七期）”，3年期债券利率为1.68%，本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.93%测算，存续期内按每年付息一次，债券到期后一次性偿还本金，利息共计311.31万元。债券资金专项用于浠水县2025年第一批新增土地储备项目。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以9,600.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到1.87。

## 三、项目基本情况

### （一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于浠水县。

建设规模及内容：本次土地储备实施范围内包含3宗存量闲置土地申报新增土地储备，土地总面积23.80042公顷。完成土地征收工作和六通一平等必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

### （二）分年度投资计划

本项目资金筹措及使用计划表如下：

**表3-1项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **1,634.87** | **4,470.13** | **75.27** | **75.27** | **75.27** | **6,330.81** |
| 1.1 | 财政安排资金 | 1,634.87 | 4,470.13 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 6,330.81 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | | | | | | |

| 序号 | 资金来源 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | | | | |
| **2** | **融资资金** | **5,700.00** | **3,900.00** | | | | **9,600.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 5,700.00 | 3,900.00 | | | | 9,600.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融 | | | | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | | | | |
| **3** | **其他资金** | | | | | | |
| **合计** | | **7,334.87** | **8,370.13** | **75.27** | **75.27** | **75.27** | **15,930.81** |

## （三）项目资金来源

本项目资本金共计 6,330.81 万元，已到位资本金 6,330.81 万元，主要用于土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用。

# 四、资金平衡

## （一）预期收益及成本

1、项目收入

本项目债券存续期内（2025-2029 年）内，预期主要收益来源于土地出让收入。具体测算如下：

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期浠水县土地成交相关 5 宗交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

**表 4-1 近年成交商住地块信息表**

| 序号 | 土地总价（万元） | 土地面积（㎡） | 土地单价（元/㎡） | 容积率 | 楼面地价（元/㎡） | 电子监管号 | 成交时间 | 项目区位（名称） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 案例 1 | 9,600.00 | 49,210.97 | 1,950.78 | 2.20 | 886.72 | 421125 2023B0 00110-1 | 2023/11/2 9 | 浠水县城区一河两岸片区，圆梦路以东、滨河南路西段以南 |

| 序号 | 土地总价（万元） | 土地面积（㎡） | 土地单价（元/㎡） | 容积率 | 楼面地价（元/㎡） | 电子监管号 | 成交时间 | 项目区位（名称） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 案例2 | 3,575.00 | 24,086.46 | 1,484.24 | 2.50 | 593.69 | 421125 2024B0 00410 | 2024/12/12 | 浠水县城区庞安时森林公园以东地块，城南路与现状南岳路交叉口处 |
| 案例3 | 1,496.00 | 6,646.43 | 2,250.83 | 2.30 | 978.62 | 421125 2025B0 00106 | 2025/3/12 | 浠水县北城新区，襟湖路以东，湖影路以南 |
| 案例4 | 3,800.00 | 25,296.62 | 1,502.18 | 2.50 | 600.87 | 421125 2021B0 1446-1 | 2021/9/30 | 浠水县清泉镇，荷花湖路以东，交二路以北 |
| 案例5 | 4,577.00 | 21,041.67 | 2,175.21 | 2.20 | 988.73 | 421125 2024B0 00170 | 2025/2/10 | 浠水经济开发区，彩虹大道以东、滨河南路以南、党校路以西 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，基于审慎考虑，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的宗地楼面地价分别为2016-41号地块460元/建筑平方米、2016-32号地块620元/建筑平方米。

（2）商服用地

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期浠水县城区3个商服交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

**表4-2近年成交商服地块信息表**

| 序号 | 土地总价（万元） | 土地面积（㎡） | 土地单价（元/㎡） | 容积率 | 楼面地价（元/㎡） | 电子监管号 | 成交时间 | 项目区位（名称） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 案例1 | 1,496.00 | 6,646.43 | 2,250.83 | 2.30 | 978.62 | 421125 2025B0 00106 | 2025/3/12 | 浠水县北城新区，襟湖路以东，湖影路以南 |
| 案例2 | 1,665.00 | 9,020.37 | 1,845.82 | 2.00 | 922.91 | 421125 2023B0 00046 | 2023/9/4 | 浠水县一河两岸片区，丽文大道以西、沿河路以南 |

| 序号 | 土地总价（万元） | 土地面积（㎡） | 土地单价（元/㎡） | 容积率 | 楼面地价（元/㎡） | 电子监管号 | 成交时间 | 项目区位（名称） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 案例3 | 1,190.00 | 6,963.76 | 1,708.85 | 2.20 | 776.75 | 4211252023B000037 | 2023/8/31 | 浠水南城闻一多大道东路以南，交一路以西 |

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，基于审慎考虑，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素、市场等进行综合考虑后，于测算期日的楼面地价650元/建筑平方米。

谨慎起见，本次地块未来出让价格暂不设年增长率。最终得出土地当前时点供应价格如下表：

**表4-3 当前时点土地供应价格**

| 序号 | 地块号 | 位置 | 拟供应土地面积（㎡） | 拟供应用途 | 拟供应容积率 | 土地出让楼面地价（元/建筑平方米） | 土地出让单价（元/㎡） | 土地出让总价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2016-41号地块 | 浠水县南岳路南、丽文大道西 | 41,601.90 | 商住用地（商业占比≤10%） | 2.2 | 460 | 1,012 | 4,210.00 |
| 2 | 2016-32号地块 | 浠水县经济开发区洪山大道东侧 | 73,766.70 | 商住用地（商业占比≤10%） | 2.2 | 620 | 1,364 | 10,062.00 |
| 3 | 凤翥地块 | 浠水县洪山工业园区 | 122,635.60 | 商服用地 | 2.2 | 650 | 1,430 | 17,537.00 |
| **合计** | -- | -- | **238,004.20** | -- | -- | -- | -- | **31,809.00** |

根据浠水县实际土地出让行情，结合近年来国内土地市场走势及未来不确定性，经模型测算与政策分析，谨慎确定本项目地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划于2026年、2029年完成出让，以当前时点2026年3月30日测算，不设增长率，则预计出让总收入为31,809.00万元。

**表 4-4 土地分批次出让收入**

| 出让时间 / 类型 | 2026 年 | 2029 年 |
|---|---|---|
| 年度出让面积（平方米） | 73,766.70 | 164,237.50 |
| 年度出让收入合计 | 10,062.00 | 21,747.00 |

2、计提费用及税费

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让净收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下：

（1）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，浠水县土地级别为十三等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 25 元的 15%计。

（3）国有土地收益基金：参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的 10%计算。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

经测算，各项政府财政计提合计为13,231.42万元。

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提=18,577.58万元。

## （二）财务费用

本项目拟申请专项债券9,600.00万元，其中，2025年已发行5,700.00万元，发行年限为1年，期限为2025年11月-2026年11月，发行票面利率为1.50%；2026年拟申请3,900.00万元，发行年限为3年，期限为2026年5月-2029年5月，发行利率参考“2025年湖北省政府专项债券（五十七期）”，3年期债券利率为1.68%，本次专项债券利息上浮0.25%，故本次土地储备专项债券利息为1.93%。利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金，利息共计311.31万元。

## （三）项目资金平衡情况

本项目土地出让收入31,809.00万元，财政计提13,231.42万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为18,577.58万元，专项债本息合计9,911.31万元，债券本息保障倍数为1.87倍。

**表4-5项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 浠水县2025年第一批新增土地储备项目 | 18,577.58 | 9,911.31 | 9,600.00 | 1.87 |

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**表4-6压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益（万元） | 16,719.82 | 17,648.70 | 18,577.58 | 19,506.46 | 20,435.34 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.69 | 1.78 | 1.87 | 1.97 | 2.06 |
| 债券利率变动 | 1.74% | 1.83% | 1.93% | 2.03% | 2.12% |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.87 | 1.87 | 1.87 | 1.88 | 1.88 |

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

# 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“浠水县2025年第一批新增土地储备项目”的信用等级为AAA。

# 六、法律意见

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土地储备管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益存在抵质押情形，地块收购后抵质押予以全部解决，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土地储备管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发

〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目进度的风险及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

**（一）影响项目进度的风险和控制措施**

**风险：**项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

**风险控制措施：**在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

**（二）影响项目收益的风险和控制措施**

**风险：**可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

**风险控制措施：**本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

**（三）利率波动的风险和控制措施**

**风险：**本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

**（1）投资估算不准确风险**

**风险：**影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

**风险控制措施：**本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

**（2）资金管理不规范风险**

**风险：**本次发行期限为短期债券，采用按每年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府

声誉及投资人利益。

**风险控制措施：**项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

**1.项目实施必要性、公益性、收益性分析**

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。浠水县积极响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）加强土地资产管理，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照

文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于土地储备的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌

回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕

242 号），“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于确需新增项目，符合文件要求。

该项目符合浠水县国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合浠水县国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目待土地储备价款落实后，即可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，浠水县即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

**3.项目资金来源与到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 15,930.81 万元，其中：专项债券 9,600.00 万元，占总投资比例为 60.26%；其余 6,330.81 万元为财政安排资金，占总投资的 39.74%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回成本等，成本测算合理。本项目收入为31,809.00万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益18,577.58万元，累计支付债券本息9,911.31万元，项目本息覆盖倍数为1.87。

**5.债券资金需求合理性分析**

本项目总投资15,930.81万元，其中：专项债券9,600.00万元，占总投资比例为60.26%；其余6,330.81万元为财政安排资金，占总投资的39.74%。

专项债券资金全部用于土地收回，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资60.26%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。

同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

**7.绩效目标合理性分析**

项目前期，专业团队已对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

无

# 神农架林区殡仪馆建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年6月9日

# 目录


一、项目概况 ..... 2

（一）区域概况 ..... 2

（二）项目背景 ..... 2

（三）建设规模及内容 ..... 3

二、项目收益及现金流入预测 ..... 4

（一）资金充足性 ..... 4

1. 投资估算 ..... 4

2. 资金筹措 ..... 5

（二）收益预测 ..... 6

1. 营业收入估算 ..... 7

2. 经营成本估算 ..... 24

3. 税金及附加 ..... 31

三、项目收益和融资自求平衡测算 ..... 33

（一）平衡方案现金流量表 ..... 33

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 ..... 35

四、风险分析 ..... 35

五、结论 ..... 36

# 神农架林区殡仪馆建设项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

## 一、项目概况

### （一）区域概况

神农架林区位于鄂西北边陲，东接保康，西邻重庆巫山，南依兴山、巴东而濒三峡，北倚房县、竹山且近武当。1970 年经国务院批准建制，直属湖北省管辖，是中国唯一以“林区”命名的行政区划。神农架林区是中国首个获得联合国教科文组织人与生物圈自然保护区、世界地质公园、世界遗产三大保护制度共同录入的“三冠王”名录遗产地。2016 年 7 月 17 日，在土耳其伊斯坦布尔举行的第 40 届世界遗产大会上，中国湖北神农架被列入世界遗产名录，成为湖北省第 1 处、中国第 11 处世界自然遗产。

### （二）项目背景

殡葬是事关千家万户的民生大事，殡仪馆、公益性公墓、骨灰堂等殡葬设施是保障群众基本殡葬需求的重要载体，也是殡葬改革能否顺利推行的重要保障。殡仪馆是服务人民群众的一个重要部门，随着殡葬改革的不断深入，人民群众对殡葬服务提出了更高的要求，加强殡葬改革和殡葬基础设施建设是满足人民群众需求、保障和改善民生、促进精神文明和生态文明建设的重要服务内容。

为充分发挥民政工作在社会建设中的兜底性、基础性作用，发挥殡葬行业在满足人民美好生活需要中的重要作用。2021 年 6 月，民

政部联合国家发改委印发《“十四五”民政事业发展规划》（以下简称《规划》），要求各地着重加强殡仪馆建设和推动公益性骨灰安放设施建设。

为积极推进林区殡葬行业等公共服务建设，营造良好发展环境，亟待关停老旧殡仪馆、新建殡葬馆配套公益性服务设施，以提升民政局基本社会服务专业化水平。

（三）建设规模及内容

项目规划用地面积14722.59平方米，新建总建筑面积5701.05平方米的殡仪馆及配套基础设施建设。

1.主体建筑工程。新建2个小型吊唁厅共381.92平方米，2个中型吊唁厅共537.92平方米，1个大型吊唁厅308.96平方米；火化车间330.62平方米，骨灰寄存处512.98平方米；综合服务中心3132平方米，公厕81.57平方米，公用廊道154.94平方米，火化车间室外走廊101.28平方米，吊唁厅室外走廊58.86平方米。

2.配套设施工程。土石方开挖21000立方米，回填土25000立方米，场地平整14722.59平方米，护坡治理1500平方米，硬质铺装6800平方米，挡土墙砌筑10000立方米，公共安全防护栏杆600米，围墙300米，道路拓宽1200平方米。给水水池100平方米，配套建设给排水、强弱电、排污、绿化、停车场、充电桩等基础设施。

3.设备购置及安装工程。购置安装火化设备1套、殡葬服务车1辆、冰棺3个、尸体冷藏柜2个、标示标牌、厨房操作间设备、餐厅设备、室外电子显示屏、办公室及员工宿舍设备。

## 二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### （一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.38 倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目批复，项目总投资为 3,435.79 万，具体金额详见下表。

**估算结构表**

单位：万元

| 序号 | 工程名称 | 估算价值 | | | | 占比 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装费 | 其他费用 | 合计 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 2,665.73 | 266.50 | 0.00 | 2,932.23 | 85.34% | |
| 2 | 工程建设其他费用 | | | 373.10 | 373.10 | 10.86% | |
| 3 | 预备费 | | | 115.31 | 115.31 | 3.36% | |
| 4 | 建设投资 | | | | 3,420.64 | 99.56% | |
| 5 | 债券发行费 | | | 1.30 | 1.30 | 0.04% | |
| 6 | 建设期利息 | | | 13.85 | 13.85 | 0.40% | |
| 7 | 项目总投资 | | | | 3,435.79 | 100.00% | |

# 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 2,932.23 | 1,632.23 | | | 1,300.00 | |
| 1 | **主体工程** | 1,825.00 | 525.00 | | | 1,300.00 | |
| | **土石方工程** | 105.88 | 0.00 | | | 105.88 | |
| | **悼念厅** | 342.82 | 0.00 | | | 342.82 | |
| | **综合服务中心** | 564.15 | 0.00 | | | 564.15 | |
| | **火化车间及骨灰存放处** | 220.92 | 0.00 | | | 220.92 | |
| | **公厕** | 16.24 | 0.00 | | | 16.24 | |
| | **廊道** | 41.22 | 0.00 | | | 41.22 | |
| | **强弱电、供水、消防暖通** | 533.77 | 525.00 | | | 8.77 | |
| 2 | **配套工程** | 789.31 | 789.31 | | | | |
| 3 | **设备购置** | 266.50 | 266.50 | | | | |
| 4 | **项目人工费调整** | 51.42 | 51.42 | | | | |
| 二 | **工程建设其它费用** | 373.10 | 373.10 | | | | |
| 三 | **预备费** | 115.31 | 115.31 | | | | |
| 四 | **建设投资** | 3,420.64 | 2,120.64 | | | 1,300.00 | |
| 五 | **债券发行费** | 1.30 | 1.30 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 六 | 建设期利息 | 13.85 | 13.85 | | | | |
| 七 | 总投资 | 3,435.79 | 2,135.79 | | | 1,300.00 | |

2. 资金筹措

本项目投资自有资金投入 2,135.79 万元。其余 1,300.00 万元通过发行地方政府专项债券来筹集，2026 年计划申请发行金额为 1,300.00 万元。

**投资计划与资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2025 | 2026 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 1,026.19 | 1,109.60 | 2,135.79 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 1,026.19 | 1,109.60 | 2,135.79 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 0.00 | 1,300.00 | 1,300.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 0.00 | 1,300.00 | 1,300.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.3 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| | 合计 | 1,026.19 | 2,409.60 | 3,435.79 |

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.营业收入估算

本项目的收入来源于殡仪服务收入、吊唁厅收入、停车费收入、茶水、卫生费、餐饮费。

根据项目可研报告基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为2027年至2036年。债券存续期内项目营业总收入为3,915.51 万元，具体测算如下：

1、殡仪服务收入

（1）遗体数量

根据《神农架林区2023年国民经济和社会发展统计公报统计》，神农架林区年均死亡人数为664人。

十、人口、居民生活和社会保障

2023年末，全区户籍人口77058人，比上年末减少498人。其中：男性人口40535人，女性人口36523人，男女性别比为111:100。全年共出生402人，出生率为5.2‰；死亡664人，死亡率为8.6‰，人口自然增长率-3.4‰。户籍城镇人口34921人，户籍人口城镇化率为45.3%。全区常住人口 5.79 万人，城镇化率为49.5%。

http://tjj.hubei.gov.cn/tjsj/tjgb/ndtjgb/sztjgb/202405/P020240513620697271082.pdf

根据《神农架林区2024年国民经济和社会发展统计公报统计》，神农架林区年均死亡人数为780人。

## 十、人口、居民生活和社会保障

2024 年末，全区户籍人口 76425 人，比上年末减少 633 人。其中：男性人口 40181 人，女性人口 36244 人，男女性别比为 111：100。全年共出生 371 人，出生率为 4.8‰；死亡 780 人，死亡率为 10.2‰，人口自然增长率-5.4‰。户籍城镇人口 34511 人，户籍人口城镇化率为 45.2%。全区 0-17 岁户籍人口 11795 人，占比 15.43%；18-34 岁户籍人口 11910 人，占比 15.38%；35-59 岁户籍人口 33650 人，占比 44.03%；60 周岁及以上户籍人口 19070 人，占比 24.95%。全区常住人口 5.79 万人，城镇化率为 49.52%。

http://tjj.snj.gov.cn/fdzdgknr_38996/gysyjs_42895/fp_50131/202505/t20250507_5641615.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiJiZTI0YTEyODcxODkzNjU5LTIxNDg2NzZiNDlkYmFmNDMifQ%3D%3D

**人口普查数据**

| 指标 | 第七次普查 | 第六次普查 | 第五次普查 |
| --- | --- | --- | --- |
| 常住人口 | 66571 | 76140 | 78242 |
| 城镇人口 | 32906 | 30965 | 25975 |
| 城镇化率 | 49.43% | 40.67% | 33.2% |
| 男性 | 35273 | 40654 | 42386 |
| 女性 | 31298 | 35486 | 35856 |
| 男女比例 | 112.70 | 114.56 | 118.21 |
| 少数民族比例 | 5.60 | 7.10 | 6.24 |
| 家庭户数 | 23378 | 22120 | 21848 |
| 家庭人口 | 61305 | 69402 | 75371 |
| 户规模（人/户） | 2.62 | 3.14 | 3.45 |

**乡镇普查情况**

七人普

第七次人口普查乡镇人口

| 序号 | 地区名称 | 常住人口 | 居住在本地，户籍在本地 | 详细列表 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 松柏镇 | 31646 | 23911 | 详表下载 |
| 2 | 阳日镇 | 7581 | 6590 | 详表下载 |
| 3 | 木鱼镇 | 8167 | 6116 | 详表下载 |
| 4 | 红坪镇 | 4252 | 3522 | 详表下载 |
| 5 | 新华镇 | 3107 | 2562 | 详表下载 |
| 6 | 九湖镇 | 3566 | 3089 | 详表下载 |
| 7 | 宋洛乡 | 4272 | 3952 | 详表下载 |
| 8 | 下谷坪土家族乡 | 3980 | 3757 | 详表下载 |

https://www.hongheiku.com/xianjirank/hbsxsqrk/8441.html

依据湖北省第七次全国人口普查公报，神农架林区常住人口6.65万人，松柏镇3.16万人，占总人均比重为47.5%，根据谨慎性原则，本项目建成后服务人次按照2023和2024年神农架林区死亡人数均值的47.5%计算，即343.00 人/年。

（2）单价

本项目殡仪服务收入主要由基本服务项目单价加自选服务项目单价组成，本项目殡仪服务单价按5,118.24 元/具收取。其中：

基本服务项目单价：根据国家发改委、民政部《关于进一步加强殡葬服务收费管理有关问题的指导意见》（发改价格(2012)673号）中“基本服务主要包括遗体接运(含抬尸、消毒)、存放(含冷藏)、火化、骨灰寄存等服务。”

根据神农架林区发展和改革委员会《关于规范神农架林区殡仪馆殡葬服务收费及有关事项的通知》神发改价费〔2024〕20号，基本殡葬服务项目各项单价如下：

1)遗体接运（含抬尸、消毒）收费标准为 400 元/具(城镇开发边界内)。

2)遗体存放(含冷藏、冷冻保存):冰棺使用费为 8.46 元/小时，冷冻器使用费为 4.42 元/小时（一般使用时间为 48 小时）。

3)遗体整容化妆（遗体收敛）收费标准为 300 元/具。

则本项目基本服务项目综合单价按照 1318.24 元/具收取。

自选服务项目单价：参照《神农架林区殡葬服务项目收费标准》，自选服务项目共有 10 项。

# 神农架林区发展和改革委员会文件

神发改价费〔2024〕20号

## 关于规范神农架林区殡仪馆殡葬服务收费及有关事项的通知

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 自选服务 | 入材、封殓 | 元/具 | 200 | | 市场调节价 | 提供遗体入殓劳务服务和提供封棺劳务服务 |
| | 棺木接运 | 元/副 | 400 | | 市场调节价 | 在松柏城区内接送棺木（包括上下车）、城区外另算 |
| | 灵车送葬 | 元/具 | 400 | | 市场调节价 | 提供送葬车一辆及司机（只限松柏镇内及水池堰公墓区） |
| | 抬丧 | 元/具 | 800 | | 市场调节价 | 提供人员抬丧送葬服务(只限水池堰公墓区)、其它另算 |
| | 茶水费 | 元/晚 | 400 | | 市场调节价 | 提供茶叶、水杯、开水瓶、水壶、开水 |
| | 卫生费 | 元/晚 | 300 | | 市场调节价 | 悼念厅内及殡仪馆院内的环境卫生（包括丧事活动垃圾的运输） |
| | 遗体外运 | 元/公里 | 15 | | 市场调节价 | 松柏城区以外的灵车送遗体，50公里以内按400元的基数加公里数，50公里以外按实际公里数计算，只记单趟 |
| | 锣鼓服务 | 元/晚 | 2000 | | 市场调节价 | 为丧事活动组织吹、打、敲、唱专班（10人），提供丧事期夜出殡服务，水池堰墓区以外火炮送葬另算（提倡不闹夜或只最闹一夜） |
| | 放录乐 | | 免费 | | 市场调节价 | 提供音箱设备，守灵、不闹夜 |
| | 空调取暖 | 元/度 | 1 | | 市场调节价 | 提供空调，按实际用电量计算，用户自行选择消费，一厅一表 |
| | 无烟煤取暖 | 元/斤 | 1 | | 市场调节价 | 提供无烟煤，按实际用量计算，用户自行选择消费，由工作人员提供取暖服务 |
| | 餐饮费 | 元/桌 | 350 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌一荤火锅、四素菜、四凉菜，不包酒水（详见菜谱） |
| | | | 450 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌二火锅、四荤菜、四素菜、二凉菜，不包酒水（详见菜谱） |
| | | | 面议 | | 市场调节价 | 由双方自行商议价格标准 |

本项目自选服务选择以下 5 项：入材、封殓、棺木接运、灵车送葬、抬丧、锣鼓服务。则本项目自选服务综合单价为 3800 元/具收取。

运营期内，殡仪服务预计收入总计为 1,755.60 万元。

备注：市场占有率100%的依据如下：

# 神农架林区民政局

## 神农架林区民政局关于殡仪馆业务在松柏镇市场占有率100%的情况说明

为规范林区殡葬服务管理、深化殡葬改革、推进移风易俗工作，切实保障辖区群众基本殡葬权益，营造文明节俭，绿色生态的殡葬新风尚。现就我林区殡葬业务由民政部门全覆盖运营、市场占有率100%的相关情况说明如下：

一、基本现状

神农架林区全域范围内无市场化经营性殡葬服务机构，辖区所有遗体接运、遗体存放、殡葬政策办理、殡葬事务指导等全部殡葬公共服务业务，均由林区民政局下属公益性殡葬服务单位统一承接、规范运营。截至目前，林区殡葬业务市场占有率为100%，实现辖区殡葬服务全域覆盖、全程管控、全面规范，无私人殡葬机构违规开展经营性殡葬服务活动的情况。

二、100%市场占有率形成原因

我区原有松柏镇盘水村殡仪服务站（水池垭殡仪馆），林区殡仪馆2处殡仪服务场地，依据新修订《殡葬管理条例》实施后，为严格落实国家、省、林区殡葬改革工作部署，林

区人民政府对松柏镇盘水村殡仪服务站进行回收另作他用，将不再运营。所以神农架林区殡仪馆建设项目在松柏镇殡葬行业市场占有率为100%。

特此说明。

神农架林区民政局

2026年5月29日

2、吊唁厅收入

（1）吊唁厅数量

本项目建设吊唁厅5间，其中大吊唁厅1间，中吊唁厅2间，小吊唁厅2间。

（2）吊唁厅单价

根据神农架林区发展和改革委员会《关于规范神农架林区殡仪馆

殡葬服务收费及有关事项的通知》神发改价费〔2024〕20号：礼厅（灵堂）租赁收费标准:大厅907元/夜、中厅611元/夜,小厅360元/夜。（一般使用时间为2夜）

结合未来年份价格上升趋势，根据谨慎性原则，以运营期第一年为基准年，收费增长率按每3年上涨0.64%计。

（3）遗体数量

根据谨慎性原则，本项目建成后服务人次按照2023年和2024年神农架林区死亡人数均值的47.5%计算，即343.00 人/年。

（4）使用率

使用率100%。各个吊唁厅使用比例按照大：中：小=1:2:2。

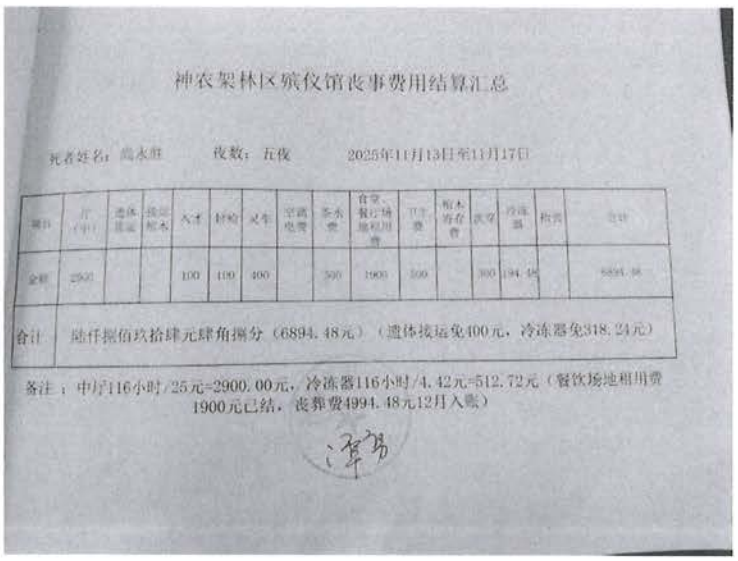
结合林区地城特点、传统民俗、群众丧葬习惯及殡葬服务现状，现就辖区悼念厅日常使用率接近100%。

根据神农架林区殡仪馆(老馆)及水池垭殡仪馆,两个殡仪馆2023年至2025年服务人数及吊唁厅使用次数，使用率为100%，详见下图：

| 年度 | 神农架林区殡仪馆（老馆） | | | 水池垭殡仪馆 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 服务人数 | 办理夜数 | 吊念厅使用次数 | 服务人数 | 办理夜数 | 吊念厅使用次数 |
| 2023 | 147 | 302 | 147 | 156 | 304 | 156 |
| 2024 | 157 | 321 | 157 | 160 | 321 | 160 |
| 2025 | 164 | 336 | 164 | 168 | 342 | 168 |

案例依据：本案例为神农架林区殡仪馆业务案例，该数据为2025第四季度及2026年第一季度，使用率为100%。

| 年份 | 月份 | 人数 | 夜数 | 厅数 |
|---|---|---|---|---|
| 2025年 | 10月 | 13人 | 27夜 | 13个 |
| 2025年 | 11月 | 8人 | 20夜 | 8个 |
| 2025年 | 12月 | 9人 | 17夜 | 9个 |
| 2026年 | 1月 | 14人 | 39夜 | 14个 |
| 2026年 | 2月 | 11人 | 39夜 | 11个 |
| 2026年 | 3月 | 18人 | 36夜 | 18个 |
| | | | | |

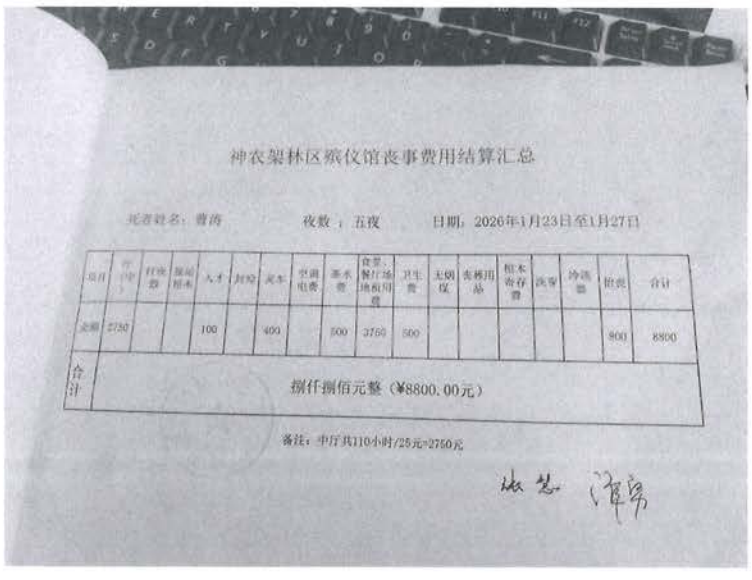


神农架林区殡仪馆丧事费用结算汇总

死者姓名：高永胜　　夜数：五夜　　2025年11月13日至11月17日

| 项目 | 厅（中厅） | 遗体接运 | 接运棺木 | 入才 | 封棺 | 灵车 | 空调电费 | 茶水费 | 食堂、餐饮场地租用费 | 卫生费 | 棺木寄存费 | 洗穿 | 冷冻器 | 殡葬 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金额 | 2900 | | | 100 | 100 | 400 | | 500 | 1900 | 500 | | 300 | 194.48 | | 6894.48 |
| 合计 | 陆仟捌佰玖拾肆元肆角捌分（6894.48元）（遗体接运免400元，冷冻器免318.24元） | | | | | | | | | | | | | | |

备注：中厅116小时/25元=2900.00元，冷冻器116小时/4.42元=512.72元（餐饮场地租用费1900元已结，丧葬费4994.48元12月入账）

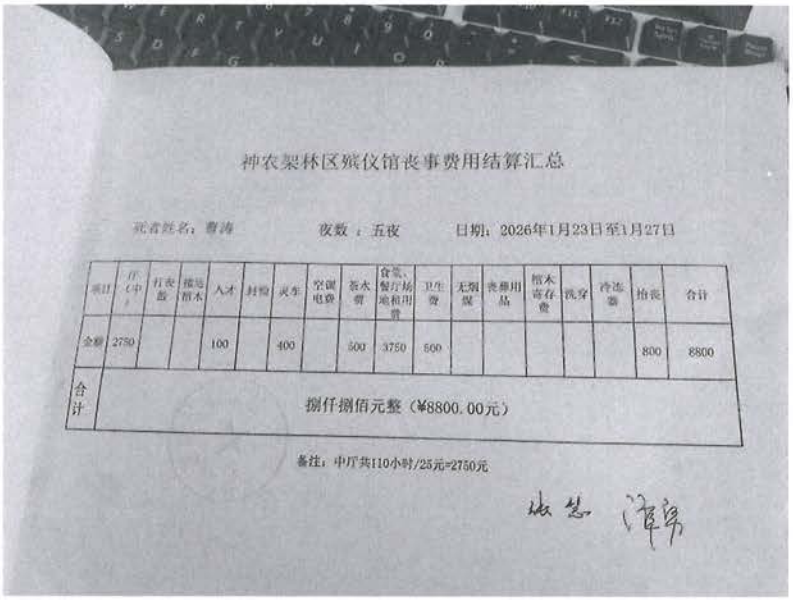


神农架林区殡仪馆丧事费用结算汇总

死者姓名：曹涛　　夜数：五夜　　日期：2026年1月23日至1月27日

| 项目 | 厅（中厅） | 打夜费 | 接运棺木 | 入才 | 封棺 | 灵车 | 空调电费 | 茶水费 | 食堂、餐饮场地租用费 | 卫生费 | 无烟仪 | 丧葬用品 | 棺木寄存费 | 洗穿 | 冷冻器 | 殡葬 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金额 | 2750 | | | 100 | | 400 | | 500 | 3750 | 500 | | | | | | 900 | 8800 |
| 合计 | 捌仟捌佰元整（¥8800.00元） | | | | | | | | | | | | | | | | |

备注：中厅共110小时/25元=2750元

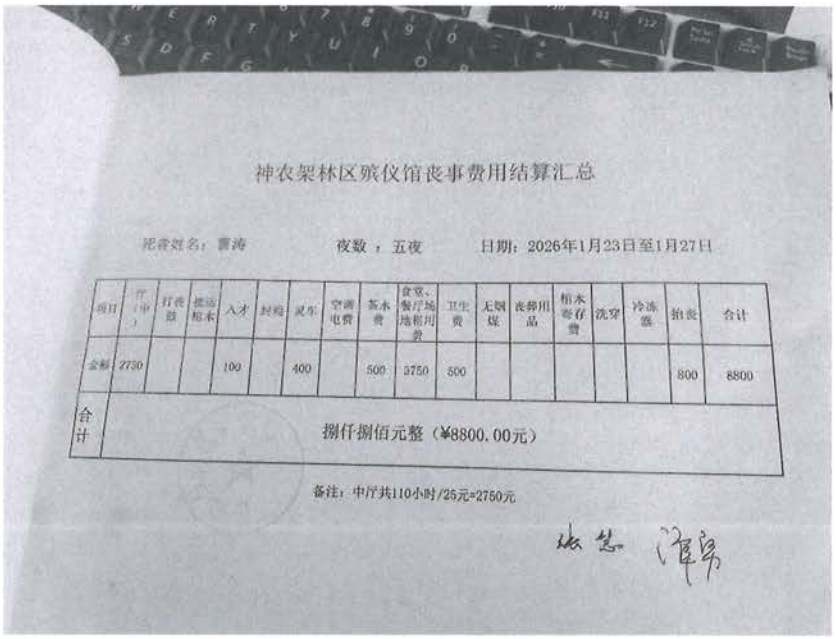


神农架林区殡仪馆丧事费用结算汇总

死者姓名：曹涛　　夜数：五夜　　日期：2026年1月23日至1月27日

| 项目 | 厅（中） | 打夜鼓 | 搬运棺木 | 入才 | 封棺 | 灵车 | 空调电费 | 茶水费 | 食堂、餐厅场地租用费 | 卫生费 | 无烟煤 | 丧葬用品 | 棺木寄存费 | 洗穿 | 冷冻器 | 抬丧 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金额 | 2750 | | | 100 | | 400 | | 500 | 3750 | 500 | | | | | | 800 | 8800 |
| 合计 | 捌仟捌佰元整（¥8800.00元） | | | | | | | | | | | | | | | | |

备注：中厅共110小时/25元=2750元



神农架林区殡仪馆丧事费用结算汇总

死者姓名：曹涛　　夜数：五夜　　日期：2026年1月23日至1月27日

| 项目 | 厅（中） | 打夜鼓 | 搬运棺木 | 入才 | 封棺 | 灵车 | 空调电费 | 茶水费 | 食堂、餐厅场地租用费 | 卫生费 | 无烟煤 | 丧葬用品 | 棺木寄存费 | 洗穿 | 冷冻器 | 抬丧 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 金额 | 2750 | | | 100 | | 400 | | 500 | 3750 | 500 | | | | | | 800 | 8800 |
| 合计 | 捌仟捌佰元整（¥8800.00元） | | | | | | | | | | | | | | | | |

备注：中厅共110小时/25元=2750元

备注：“神农架林区殡仪馆”为林区殡仪馆“老馆”，“神农架殡仪馆建设项目”为新建项目，待建成后“老馆”将整体搬迁到新地址开展运营，该历史数据案例为“老馆”运营数据。老馆“神农架林区殡仪馆”目前有1个大型吊念厅建筑面积220平方米、2个中型吊念厅建筑面积共计380平方米、2个小型吊念厅建筑面积共计340平方米，5个吊念厅建筑总面积约为940平方米。

各个吊唁厅使用比例按照大：中：小=1:2:2计算。

神农架林区民政局

**神农架林区民政局关于殡仪馆悼念厅使用情况的说明**

结合林区地域特点、传统民俗、群众丧葬习惯及殡葬服务现状，现就辖区悼念厅日常使用率接近100%的现状及相关情况说明如下：

林区地域民俗文化特色鲜明，当地历来有集中设灵、集体吊唁、亲友齐聚祭奠的传统丧葬习俗。群众普遍认为，逝者离世后需在专门场所搭设灵堂、举办悼念仪式，既是对逝者的缅怀，也是地方沿袭已久的礼仪传统。相较于居家治丧、野外简易治丧，标准化悼念厅场地规整，氛围庄重，完全契合本地丧葬民俗流程与礼仪要求，群众自愿选择、主动使用意愿强烈。神农架林区全域城乡居民治丧活动全部集中在官方悼念厅规范开展，辖区内合规悼念场所全年承接各类丧葬祭奠事宜，日常使用频次高，档期排布紧凑，综合使用率长期维持在近100%。

特此说明。

神农架林区民政局

2026年5月29日

运营期内，吊唁厅收入总计为662.35万元。

# 神农架林区发展和改革委员会文件

神发改价费〔2024〕20号

## 关于规范神农架林区殡仪馆殡葬服务收费及有关事项的通知

3. 遗体接运（含抬尸、消毒）收费标准为 400 元/具(城镇开发边界内)。

4. 遗体存放（含冷藏、冷冻保存）：冰棺使用收费标准为 8.46 元/小时，冷冻器使用收费标准为 4.42 元/小时。

**二、政府指导价的殡葬服务收费标准**

1. 遗体整容化妆（遗体收敛）收费标准为 300 元/具。

2. 礼厅（灵堂）租赁收费标准: 大厅 907 元/夜、中厅 611 元/夜、小厅 360 元/夜。

基于神农架林区当地经济发展水平和居民承受能力，对实行政府指导价的殡葬服务收费项目暂不制定上浮幅度，在基准价格基础上，下浮幅度可不限。

3、停车费收入

（1）收费单价

本次停车服务费价格参照《神发改价费〔2019〕5 号》，公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位),具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费标准在 4-6 元/小时之间。本项目停车位收费标准按 5 元/小时进行测算，每 3 年上涨 0.64%。

**神农架林区实行中央定价的经营服务性收费目录清单**

日期: 2021-05-11 16:00　　来源: 价格收费管理科

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 交通服务收费 | 二、机动车停放服务收费 | 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位)、具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费 | 收费标准在4-6元/小时之间。 | 鄂价工服〔2016〕51号、神物价规〔2017〕1号、神价费规〔2017〕10号、神发改价费〔2019〕1号、神发改价费〔2019〕17号、神发改价费〔2020〕14号。 | 林区发展改革部门 | 住房城乡建设部门 | 是 | 否 | 否 | 单次低本加合理收益 | |
| | | 政府投资建设设立的停车场(库、泊位)收费 | 收费标准在4-6元/小时之间。 | 鄂价工服〔2016〕51号、神物价规〔2017〕1号、神价费规〔2017〕10号、神发改价费〔2019〕1号、神发改价费〔2019〕17号、神发改价费〔2020〕14号。 | | | | | | | |

（2）停车位数量

本项目停车位数量 43 个。

（3）停车时间

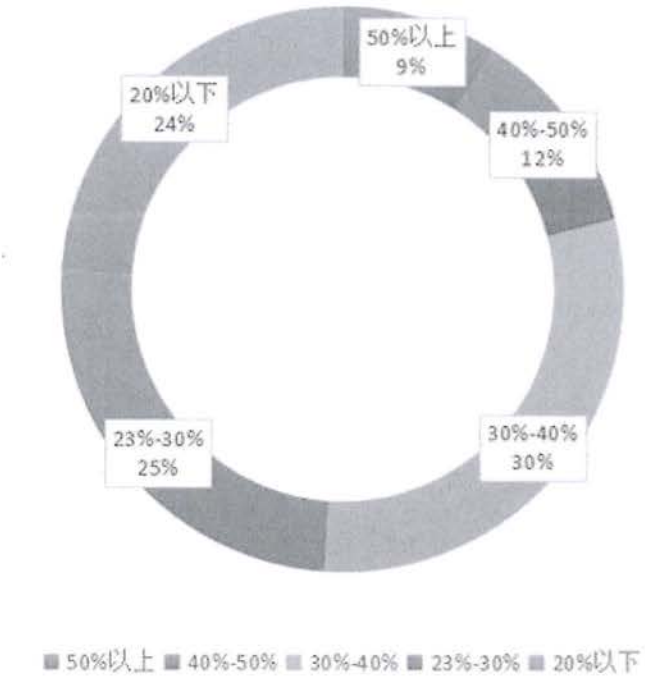
本项目停车位时间按 10（小时/天）记取，一年按 365 天计算。

（4）使用率

按照谨慎原则，运营期第一年为 45%，之后每年上涨 5%，直至达到 50%后维持不变。

使用率依据：

依据《停车位经营权行业与市场宏观分析》（2026）及《2026 年中国道路停车行业市场规模及投资前景预测分析报告》，目前停车位利用效率整体偏低，车位空置率高，超过 90%的城市车位使用率低于 50%，北上广等主要城市的车位使用率都在 40%-50%之间，总体来讲车位使用率仍有较大提升空间。




中国各城市车位使用率分布情况

网站：

http://zjt.hubei.gov.cn/bmdt/dtyw/szsm/202601/t20260127_5864148.shtml

运营期内停车费收入预计为391.48 万元。

4、餐饮费

（1）餐饮费单价

按地方习俗，事主会安排前往悼念的亲朋好友参加丧宴。参考《神农架林区殡葬服务项目收费标准》：“餐饮费350~450元/桌（可根据物价上涨作以调整）”。根据谨慎性原则，本项目餐饮费收费标准按照400元/桌，利润按200元/桌。餐饮费单价按每3年上涨0.64%计。

（2）收费数量

根据谨慎性原则，本项目建成后服务人次按照2023年和2024年神农架林区死亡人数均值的47.5%计算，即343.00 户/年。平均每户用餐3次，每户参加丧葬人数按照30人次/户，每桌人数按10人计算。则每年共接待3,087.00 桌次。

运营期内餐饮费收入为622.16 万元。

# 神农架林区发展和改革委员会文件

神发改价费〔2024〕20号

## 关于规范神农架林区殡仪馆殡葬服务收费及有关事项的通知

神农架林区殡葬服务项目收费标准

| 服务类别 | 服务项目 | 价格标准 | | 价格依据 | 价格性质 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 基本殡葬服务 | 接运遗体 | 400元/具 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 提供车辆及遗体搬运劳务人员（只限松柏城区）、其它地方另算（按每公里15元收费） |
| 重要延伸服务 | 停仓厅使用费（大） | 1000元/夜 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 提供停仓场所、音响设备、桌椅凳等服务 |
| | 停仓厅使用费（中） | 800元/夜 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 提供停仓场所、音响设备、桌椅凳等服务 |
| | 停仓厅使用费（小） | 300元/夜 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 提供停仓场所、音响设备、桌椅凳等服务 |
| | 冰棺租赁费（冷冻器） | 100元/12小时 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 12小时/100元、24小时/200元，按运遗体使用冰棺，按20元/小时收取。 |
| | 遗体收敛 | 300元/具 | | 神发改价费〔2019〕9号 | 政府定价 | 提供遗体洗劳服务，特殊遗体另算 |
| 自选服务 | 入柩、封殓 | 元/具 | 200 | | 市场调节价 | 提供遗体入棺劳务服务和提供封棺劳务服务 |
| | 棺木接运 | 元/副 | 400 | | 市场调节价 | 在松柏城区内接运棺木（包括上下车）、城区外另算 |
| | 灵车运葬 | 元/具 | 400 | | 市场调节价 | 提供运葬车一辆及司机（只限松柏镇内及水池坪公墓区） |
| | 拍夜 | 元/具 | 800 | | 市场调节价 | 提供人员拍夜运葬服务（只限水池坪公墓区）、其它另算 |
| | 茶水费 | 元/晚 | 400 | | 市场调节价 | 提供茶叶、水杯、开水瓶、水壶、开水 |
| | 卫生费 | 元/晚 | 300 | | 市场调节价 | 停仓厅内及殡仪馆院内的环境卫生（包括夜事活动地坝的运输） |
| | 遗体外运 | 元/公里 | 15 | | 市场调节价 | 松柏城区以外的灵车运遗体，50公里以内按400元的基数加公里数，50公里以外按实际公里数计算，只往单独 |
| | 钢鼓服务 | 元/晚 | 2000 | | 市场调节价 | 为夜事活动组织吹、打、鼓、唱常拍（10人），提供夜事用收出殡服务，水池坪墓区以外火炮运葬另算（提倡不用收取只最用一次） |
| | 放哀示 | | 免费 | | 市场调节价 | 提供音箱设备、守灵、不用收 |
| | 丝调取暖 | 元/度 | 1 | | 市场调节价 | 提供丝调，按实际用电量计算，用户自行选择消费，一厅一夜 |
| | 无烟烟取暖 | 元/斤 | 1 | | 市场调节价 | 提供无烟烟，按实际用量计算，用户自行选择消费，由工作人员提供取暖服务 |
| | 餐饮费 | 元/桌 | 350 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌一菜火锅、四素菜、四凉菜，不包溜水（详见菜谱） |
| | | | 450 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌二火锅、四菜菜、四素菜、二凉菜，不包溜水（详见菜谱） |
| | | | 面议 | | 市场调节价 | 由双方自行商议价格标准 |

5、茶水、卫生费

（1）茶水、卫生费单价

参照《神农架林区殡葬服务项目收费标准》，茶水为400元/晚、卫生费300元/晚。结合未来年份价格上升趋势，茶水、卫生费单价按每3年上涨0.64%计。

# 神农架林区发展和改革委员会文件

神发改价费〔2024〕20号

## 关于规范神农架林区殡仪馆殡葬服务收费及有关事项的通知

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 自选服务 | 入材、封殓 | 元/具 | 200 | | 市场调节价 | 提供遗体入棺劳务服务和提供封棺劳务服务 |
| | 棺木接运 | 元/副 | 400 | | 市场调节价 | 在松柏城区内接送棺木（包括上下车），城区外另算 |
| | 灵车送葬 | 元/具 | 400 | | 市场调节价 | 提供送葬车一辆及司机（只限松柏镇内及水池垭公墓区） |
| | 抬尸 | 元/具 | 800 | | 市场调节价 | 提供人员抬尸送葬服务(只限水池垭公墓区)、其它另算 |
| | 茶水费 | 元/晚 | 400 | | 市场调节价 | 提供茶叶、水杯、开水瓶、水壶、开水 |
| | 卫生费 | 元/晚 | 300 | | 市场调节价 | 悼念厅内及殡仪馆院内的环境卫生（包括丧事活动垃圾的运输） |
| | 遗体外运 | 元/公里 | 15 | | 市场调节价 | 松柏城区以外的灵车送遗体，50公里以内按400元的基数加公里数，50公里以外按实际公里数计算，只记单趟 |
| | 锣鼓服务 | 元/晚 | 2000 | | 市场调节价 | 为丧事活动组织吹、打、敲、唱专班（10人），提供丧事期夜出殡服务，水池垭墓区以外火葬进葬另算（提倡不期夜或只最期一夜） |
| | 放哀乐 | | 免费 | | 市场调节价 | 提供音箱设备，守灵、不期夜 |
| | 空调取暖 | 元/度 | 1 | | 市场调节价 | 提供空调，按实际用电量计算，用户自行选择消费，一厅一表 |
| | 无烟煤取暖 | 元/斤 | 1 | | 市场调节价 | 提供无烟煤，按实际用量计算，用户自行选择消费，由工作人员提供取暖服务 |
| | 餐饮费 | 元/桌 | 350 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌一荤火锅、四素菜、四凉菜，不包酒水（详见菜谱） |
| | | | 450 | | 市场调节价 | 提供餐饮服务，每桌二火锅、四荤菜、四素菜、二凉菜，不包酒水（详见菜谱） |
| | | | 面议 | | 市场调节价 | 由双方自行商议价格标准 |

（2）服务天数

根据谨慎性原则，本项目建成后服务人次按照2023年和2024年神农架林区死亡人数均值的47.5%计算，即343.00 户/年。按照每户2晚计算天数，每年服务场次为686.00 晚。

使用率按同吊唁厅使用率按照100%计算。

运营期内茶水、卫生费收入为483.92 万元。

# 营业收入估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 1 | **营业收入** | 3,915.51 | 386.36 | 390.29 | 390.29 | 391.67 | 391.67 | 391.67 | 393.04 | 393.04 | 393.04 | 394.44 |
| 1.1 | **殡仪服务收入（万元）** | 1,755.60 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 |
| | 遗体数量（具/年） | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| | 价格（元/具） | | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 |
| 1.2 | **吊唁厅收入（万元）** | 662.35 | 65.73 | 65.73 | 65.73 | 66.15 | 66.15 | 66.15 | 66.57 | 66.57 | 66.57 | 67.00 |
| 1.2.1 | 大吊唁厅 | | 12.44 | 12.44 | 12.44 | 12.52 | 12.52 | 12.52 | 12.60 | 12.60 | 12.60 | 12.68 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 907 | 907 | 907 | 913 | 913 | 913 | 919 | 919 | 919 | 925 |
| 1.2.2 | 中吊唁厅 | | 33.53 | 33.53 | 33.53 | 33.75 | 33.75 | 33.75 | 33.96 | 33.96 | 33.96 | 34.18 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 611.00 | 611.00 | 611.00 | 614.91 | 614.91 | 614.91 | 618.85 | 618.85 | 618.85 | 622.81 |
| 1.2.3 | 小吊唁厅 | | 19.76 | 19.76 | 19.76 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 20.01 | 20.01 | 20.01 | 20.14 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 362.30 | 362.30 | 362.30 | 364.62 | 364.62 | 364.62 | 366.96 |
| 1.2.4 | 遗体数量（具/年） | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| 1.2.5 | 使用率 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 1.3 | **停车费收入（万元）** | 391.48 | 35.31 | 39.24 | 39.24 | 39.49 | 39.49 | 39.49 | 39.74 | 39.74 | 39.74 | 40.00 |
| | 停车费收入 | | 35.310 | 39.240 | 39.240 | 39.490 | 39.490 | 39.490 | 39.740 | 39.740 | 39.740 | 40.000 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 停车位数量（个） | | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 |
| | 停车费（元/小时） | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 5.10 |
| | 停车率 | | 0.45 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| | 停车时间（小时/天） | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 1.4 | **餐饮费（万元）** | 622.16 | 61.74 | 61.74 | 61.74 | 62.14 | 62.14 | 62.14 | 62.53 | 62.53 | 62.53 | 62.93 |
| | 丧户数 | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| | 接待人数 | | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 |
| | 接待桌次 | | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 |
| | 餐饮费单价（元/桌） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 201.28 | 201.28 | 201.28 | 202.57 | 202.57 | 202.57 | 203.86 |
| 1.5 | **茶水、卫生费（万元）** | 483.92 | 48.02 | 48.02 | 48.02 | 48.33 | 48.33 | 48.33 | 48.64 | 48.64 | 48.64 | 48.95 |
| | 服务场次 | | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 |
| | 收费标准（元/晚） | | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 704.48 | 704.48 | 704.48 | 708.99 | 708.99 | 708.99 | 713.53 |
| | 使用率 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

2.经营成本估算

债券存续期内，经营成本共计 1,521.77 万元，具体测算如下：

（1）外购燃料动力费

1）电费

根据《建筑电气常用数据》（19DX101-1）“表 3.31 各类建筑物的用电指标”，本项目用电指标为取 50W/m2。

本项目计容建筑面积 5701.05 平方米，按年运营 365 天，每天 12 小时计算，同时取需要系数 0.6，则项目运营期间年用电量约为 74.91 万 kWh，电费价格为每千瓦时 0.6117 元。



表3.31 各类建筑物的用电指标

| 建筑类别 | 用电指标(W/m²) | 备注 | 建筑类别 | 用电指标(W/m²) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 公寓 | 30~50 | - | 医院 | 30~70 | - |
| 旅馆 | 40~70 | - | 高等学校 | 20~40 | 详见本图集3-21 |
| 办公 | 30~70 | - | 中小学 | 12~20 | |
| 商业 | 一般：40~80 | 详见本图集3-21 | 展览馆 | 50~80 | - |
| | 大中型：60~120 | | 演播室 | 250~500 | - |
| 体育 | 40~70 | - | 汽车库 | 8~15 | - |
| 剧场 | 50~80 | - | 机械停车库 | 17~23 | - |

注：当空调冷水机组采用直燃机时，用电指标一般比采用电动压缩机制冷时的用电指标降低25~35VA/m²，表中所列用电指标的上限值是指空调采用电动压缩机制冷时的数值。

说明：1.表3.30摘自国家标准《民用建筑电气设计规范》报批稿。
2.表3.31摘自《全国民用建筑工程设计技术措施·电气》(2009)。

变压器容量节能评价指标和建筑用电指标 图集号 19DX101-1

审核 徐学民 校对 夏青 设计 李绍华 页 3-20

≫下一篇

附表

湖北省电网销售电价表（2016年6月1日起执行）

单位：元/千瓦时

| 用电分类 | | | 电度电价 | | | | | | 基本电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 20-35千伏以下 | 35-110千伏以下 | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量元/千瓦/月 | 变压器容量元/千伏安/月 |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电2160千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | | |
| | | 年用电2161至4800千瓦时 | 0.6080 | | | | | | | |
| | | 年用电4800千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、一般工商业及其他用电 | | | 0.8700 | 0.8500 | 0.8450 | 0.8300 | | | | |
| 三、大工业用电 | | | | 0.6117 | 0.6069 | 0.5919 | 0.5738 | 0.5548 | 42 | 28 |
| 其中：离子膜法烧碱生产用电 | | | | 0.5847 | 0.5799 | 0.5649 | 0.5468 | 0.5278 | 42 | 28 |
| 四、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5337 | 0.5187 | | | | |
| 其中：贫困县农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3667 | 0.3517 | | | | |
| 五、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | | |
| | | | 0.5327 | | | | 0.5447 | | | |

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.83分钱和地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。
5.湖北省城市公用事业附加2015年10月1日起暂停征收，上述电价不含城市公用事业附加。

2）水费

依据《省人民政府办公厅关于印发湖北省工业与生活用水定额（修订）的通知》（鄂政办发〔2017〕3号），本项目人均用水按照71L/人·天，本项目员工暂定10人，按年运营365天，则项目年用水量约：10×71×365/1000＝259.15m³。

参照神农架林区非居民生活用水价格规定，水价为1.35元/立方米计算。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9129 | 事业单位 | L/人/d | 152 |
| | | L/人/d | 115 |
| | | L/人/d | 71 |
| 9910 | 农村居民生活用水定额 | L/人/d | 100 |
| | | | 90 |
| 9920 | 城镇居民生活用水定额 | L/人/d | 137 |
| | | | 131 |
| | | | 123 |

## 松柏城区城镇供水价格

索 引 号：011500713/2019-83589　　主题分类：其他
发布机构：神农架林区人民政府　　发文日期：2017年08月21日 10:56:00
名　　称：松柏城区城镇供水价格
文　　号：无　　效力状态：有效
发布日期：2017年08月21日 10:56:00

一、松柏城区城镇居民生活用水价格为1.15元/立方米。居民生活用水按阶梯式计量水价分为三级，按级差1:1.5:3确定。第一级价格为1.15元/立方米，第二级价格为1.73元/立方米，第三级价格为3.45元/立方米。

阶梯水价分档水量全年打通使用。第一档为300立方米，第二档为301立方米至420立方米，第三档为421立方米及以上。阶梯水价按年执行后，当前按月抄表并结算水费的方式不变，当累计水量达到年度阶梯水量分档基数临界点后，即开始实行阶梯加价。分档水量不跨年使用。

二、非居民生活用水价格为1.35元/立方米。

三、特种用水价格为1.75元/立方米。

（2）工资福利费

本项目所需职工人数总计约 10 人，工资 6 万元/年，项目工资及福利费为 684.00 万元，考虑社保费用占比为 14%。（注：工作人员共 10 人，其中馆长 1 人，副馆长 1 人，办公室 1 人，财务室 1 人，火化服务部 2 人，保安保洁 3 人，司机 1 人。）

湖北省人员工资最低标准：

https://m12333.cn/policy/mkffm.html

湖北省 关于调整全省最低工资标准的通知（2024年2月1日起）

鄂政办发〔2024〕2号

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

为提高低收入劳动者的收入，让广大人民群众共享改革发展成果，根据《中华人民共和国劳动法》《最低工资规定》（原劳动保障部令第21号），省人民政府决定从2024年2月1日起调整全省最低工资标准。现将有关事项通知如下：

一、全日制就业劳动者月最低工资标准按区域划分为三档，依次为2210元、1950元、1800元（各档标准及适用区域附后）。

二、非全日制就业劳动者的小时最低工资标准依次为22元、19.5元、18元（各档标准及适用区域附后）。

三、本标准适用于我省境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）和与其建立劳动关系的劳动者。国家机关、事业单位、社会团体和与其建立劳动关系的劳动者依照本标准执行。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数第三版》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修

理所发生的费用，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点，在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。

根据类似项目经验，本项目修理费以固定资产原值的10%计提。则项目修理费用估算为266.57 万元。

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数第三版》，其他费用包括其他管理费用和其他销售费用（包括但不限于吊唁厅布置、化妆成本、茶水等）。按所有费用支出的8%估算，项目建设其他费用合计为112.70 万元。

8）其他费用 $E_8$。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

（5）折旧与摊销

固定资产折旧采用分类直线折旧法，固定资产原值为3305.33 万元，房屋、建筑物资产原值为2665.73 万元，折旧年限50 年，净残值率为5%，设备资产原值266.50 万元，折旧年限15 年，净残值率为5%，其他费用资产原值373.10 万元，折旧年限20 年，净残值率为5%，运营期内合计折旧费用为852.49 万元。运营期内合计摊销费用为0.00 万元。（注：计算过程，建筑年折旧费=建筑原值*0.95/50，

设备年折旧费=设备原值*0.95/15，其他费用年折旧费=其他费用原值*0.95/20）。

（6）专项债券利息费

本项目共发行专项债券1,300.00万元，2026年发行1,300.00万元。债券期限为10年，债券还本付息方式为“第6-10年，每年偿还本金的20%。”票面利率1.83%，从客观、谨慎角度出发，预计上浮0.3%，本次债券利率暂按2.13%进行测算。债券存续期内，专项债券利息费221.53万元（含建设期专项债利息13.85万元）。

表 4-2 总成本估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 修理费 | 266.57 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 |
| 2 | 外购燃料动力费 | 458.50 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 |
| 3 | 工资及福利费 | 684.00 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 |
| 4 | 其他费用 | 112.70 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 |
| 5 | 经营成本（1~4 之和） | 1,521.77 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 |
| 6 | 折旧额 | 852.49 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 |
| 7 | 摊销费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 利息支出 | 207.68 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 24.92 | 19.38 | 13.85 | 8.31 | 2.77 |
| 9 | 总成本费用合计（5~8 之和） | 2,581.94 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 262.35 | 256.81 | 251.28 | 245.74 | 240.20 |
|  | 其中：可变成本 | 1,063.27 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 |
|  | 固定成本 | 1,518.67 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 156.02 | 150.48 | 144.95 | 139.41 | 133.87 |

## 还本付息表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 0.00 | 1,300.00 | 0.00 | 1,300.00 | 13.85 | 13.85 |
| 2027 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2028 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2029 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2030 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2031 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2032 | 1,300.00 | | 260.00 | 1,040.00 | 24.92 | 284.92 |
| 2033 | 1,040.00 | | 260.00 | 780.00 | 19.38 | 279.38 |
| 2034 | 780.00 | | 260.00 | 520.00 | 13.85 | 273.85 |
| 2035 | 520.00 | | 260.00 | 260.00 | 8.31 | 268.31 |
| 2036 | 260.00 | | 260.00 | 0.00 | 2.77 | 262.77 |
| 合计 | | 1,300.00 | 1,300.00 | | 221.53 | 1,521.53 |

3.税金及附加

债券存续期内税费合计预计261.46 万元，其中增值税0.00 万元，税金及附加0.00 万元，所得税261.46 万元。

1.增值税

本项目增值税：本项目运营期间殡仪服务收入、吊唁厅收入、茶水、卫生费收入增值税税率为6%，停车场收入增值税税率为9%，餐饮费收入增值税税率为6%。

2.进项税:建设期，建筑工程费按照9.00%的税率进行抵扣;设备购置及安装费按照13.00%的税率进行抵扣;其他费用按照6.00%的税率进行抵扣。

3.税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

4.所得税

本项目所得税率为25%。

# 项目预期税费测算表

单位：万元

| 税费种类 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 销项税 | 0.00 | 22.79 | 23.11 | 23.11 | 23.20 | 23.20 | 23.20 | 23.28 | 23.28 | 23.28 | 23.37 | 231.82 |
| 进项税 | 767.25 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 814.45 |
| 成本进项税 | | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 47.20 |
| 固定资产进项税 | 767.25 | | | | | | | | | | | 767.25 |
| 应缴增值税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 附加税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 房产税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 企业所得税 | 0.00 | 0.00 | 26.70 | 26.70 | 27.02 | 27.02 | 27.71 | 29.42 | 30.80 | 32.19 | 33.90 | 261.46 |
| **小计** | 767.25 | 27.51 | 54.53 | 54.53 | 54.94 | 54.94 | 55.63 | 57.42 | 58.80 | 60.19 | 61.99 | 1307.73 |

## 三、项目收益和融资自求平衡测算

### （一）平衡方案现金流量表

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 0.00 | 0.00 | 386.36 | 390.29 | 390.29 | 391.67 | 391.67 | 391.67 | 393.04 | 393.04 | 393.04 | 394.44 | 3915.51 |
| 运营成本费用支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 1521.77 |
| 经营活动支付税费 | 0.00 | 0.00 | 25.79 | 26.70 | 26.70 | 27.02 | 27.02 | 27.71 | 29.42 | 30.80 | 32.19 | 33.90 | 287.25 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 208.39 | 211.41 | 211.41 | 212.47 | 212.47 | 211.78 | 211.44 | 210.06 | 208.67 | 208.36 | 2106.49 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 1026.19 | 2394.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3420.64 |
| 投资活动现金净流量 | -1026.19 | -2394.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -3420.64 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 投入的资本金 | 1026.19 | 1109.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2135.79 |
| 发行债券收到的现金 | 0.00 | 1300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1300.00 |
| 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还债券本金支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 1300.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 0.00 | 13.85 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 24.92 | 19.38 | 13.85 | 8.31 | 2.77 | 221.53 |
| 偿还市场化融资支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 支付债券发行费用 | 0.00 | 1.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.30 |
| 筹资活动现金净流量 | 1026.19 | 2394.45 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -284.92 | -279.38 | -273.85 | -268.31 | -262.77 | 1912.96 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 180.70 | 183.72 | 183.72 | 184.78 | 184.78 | -73.14 | -67.94 | -63.79 | -59.64 | -54.41 | 598.81 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 180.70 | 364.43 | 548.15 | 732.93 | 917.72 | 844.58 | 776.64 | 712.85 | 653.22 | 598.81 | |

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

**专项债券本资金覆盖率测算表**

| 项目累计现金结存额 | 专项债融资本息 | 其他融资本息 | 本息资金覆盖率 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 598.81 | 1,521.53 | 0 | 1.39 | 项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1 |

**专项债券本息资金覆盖倍数测算表**

| 可用于资金平衡的项目收益 | 专项债融资本息 | 其他融资本息 | 本息资金覆盖倍数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 2,106.49 | 1,521.53 | 0 | 1.38 | 可用于资金平衡的项目收益/(专项债融资本息+其他融资本息) |

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | 1,895.84 | 2,001.17 | 2,106.49 | 2,211.81 | 2,317.14 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.38 | 1.45 | 1.52 |
| 债券利率变动 | 1.917% | 2.024% | 2.130% | 2.237% | 2.343% |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.40 | 1.39 | 1.38 | 1.37 | 1.36 |

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

## 五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目预期收入总额为3,915.51万元，扣除运营成本及相关税费后可用于资金平衡的项目收益为2,106.49万元，累计需要偿还本金1,300.00万元，债券利息221.53万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年6月9日

附表 1：项目总投资估算表

# 总投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 2,932.23 | 1,632.23 | | | 1,300.00 | |
| 1 | 主体工程 | 1,825.00 | 525.00 | | | 1,300.00 | |
| | 土石方工程 | 105.88 | 0.00 | | | 105.88 | |
| | 悼念厅 | 342.82 | 0.00 | | | 342.82 | |
| | 综合服务中心 | 564.15 | 0.00 | | | 564.15 | |
| | 火化车间及骨灰存放处 | 220.92 | 0.00 | | | 220.92 | |
| | 公厕 | 16.24 | 0.00 | | | 16.24 | |
| | 廊道 | 41.22 | 0.00 | | | 41.22 | |
| | 强弱电、供水、消防暖通 | 533.77 | 525.00 | | | 8.77 | |
| 2 | 配套工程 | 789.31 | 789.31 | | | | |
| 3 | 设备购置 | 266.50 | 266.50 | | | | |
| 4 | 项目人工费调整 | 51.42 | 51.42 | | | | |
| 二 | 工程建设其它费用 | 373.10 | 373.10 | | | | |
| 三 | 预备费 | 115.31 | 115.31 | | | | |
| 四 | 建设投资 | 3,420.64 | 2,120.64 | | | 1,300.00 | |
| 五 | 债券发行费 | 1.30 | 1.30 | | | | |
| 六 | 建设期利息 | 13.85 | 13.85 | | | | |
| 七 | 总投资 | 3,435.79 | 2,135.79 | | | 1,300.00 | |

附表 2：专项债券还本付息表

# 还本付息表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 0.00 | 1,300.00 | 0.00 | 1,300.00 | 13.85 | 13.85 |
| 2027 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2028 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2029 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2030 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2031 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2032 | 1,300.00 | | 260.00 | 1,040.00 | 24.92 | 284.92 |
| 2033 | 1,040.00 | | 260.00 | 780.00 | 19.38 | 279.38 |
| 2034 | 780.00 | | 260.00 | 520.00 | 13.85 | 273.85 |
| 2035 | 520.00 | | 260.00 | 260.00 | 8.31 | 268.31 |
| 2036 | 260.00 | | 260.00 | 0.00 | 2.77 | 262.77 |
| 合计 | | 1,300.00 | 1,300.00 | | 221.53 | 1,521.53 |

附表 3：项目收入测算表

# 收入测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 1 | **营业收入** | 3,915.51 | 386.36 | 390.29 | 390.29 | 391.67 | 391.67 | 391.67 | 393.04 | 393.04 | 393.04 | 394.44 |
| 1.1 | **殡仪服务收入（万元）** | 1,755.60 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 | 175.56 |
| | 遗体数量（具/年） | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| | 价格（元/具） | | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 | 5,118.24 |
| 1.2 | **吊唁厅收入（万元）** | 662.35 | 65.73 | 65.73 | 65.73 | 66.15 | 66.15 | 66.15 | 66.57 | 66.57 | 66.57 | 67.00 |
| 1.2.1 | 大吊唁厅 | | 12.44 | 12.44 | 12.44 | 12.52 | 12.52 | 12.52 | 12.60 | 12.60 | 12.60 | 12.68 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 907 | 907 | 907 | 913 | 913 | 913 | 919 | 919 | 919 | 925 |
| 1.2.2 | 中吊唁厅 | | 33.53 | 33.53 | 33.53 | 33.75 | 33.75 | 33.75 | 33.96 | 33.96 | 33.96 | 34.18 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 611.00 | 611.00 | 611.00 | 614.91 | 614.91 | 614.91 | 618.85 | 618.85 | 618.85 | 622.81 |
| 1.2.3 | 小吊唁厅 | | 19.76 | 19.76 | 19.76 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 20.01 | 20.01 | 20.01 | 20.14 |
| | 吊唁厅数量（间） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 单价（元/间/天） | | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 362.30 | 362.30 | 362.30 | 364.62 | 364.62 | 364.62 | 366.96 |
| 1.2.4 | 遗体数量（具/年） | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| 1.2.5 | 使用率 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.3 | **停车费收入（万元）** | 391.48 | 35.31 | 39.24 | 39.24 | 39.49 | 39.49 | 39.49 | 39.74 | 39.74 | 39.74 | 40.00 |
| | 停车费收入 | | 35.310 | 39.240 | 39.240 | 39.490 | 39.490 | 39.490 | 39.740 | 39.740 | 39.740 | 40.000 |
| | 停车位数量（个） | | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 43.00 |
| | 停车费（元/小时） | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 5.10 |
| | 停车率 | | 0.45 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| | 停车时间（小时/天） | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 1.4 | **餐饮费（万元）** | 622.16 | 61.74 | 61.74 | 61.74 | 62.14 | 62.14 | 62.14 | 62.53 | 62.53 | 62.53 | 62.93 |
| | 丧户数 | | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 | 343.00 |
| | 接待人数 | | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 | 10,290.00 |
| | 接待桌次 | | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 | 3,087.00 |
| | 餐饮费单价（元/桌） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 201.28 | 201.28 | 201.28 | 202.57 | 202.57 | 202.57 | 203.86 |
| 1.5 | **茶水、卫生费（万元）** | 483.92 | 48.02 | 48.02 | 48.02 | 48.33 | 48.33 | 48.33 | 48.64 | 48.64 | 48.64 | 48.95 |
| | 服务场次 | | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 | 686.00 |
| | 收费标准（元/晚） | | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 704.48 | 704.48 | 704.48 | 708.99 | 708.99 | 708.99 | 713.53 |
| | 使用率 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

附表 4：项目成本测算表

# 成本测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 修理费 | 266.57 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 | 26.66 |
| 2 | 外购燃料动力费 | 458.50 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 | 45.85 |
| 3 | 工资及福利费 | 684.00 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 | 68.40 |
| 4 | 其他费用 | 112.70 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 | 11.27 |
| 5 | 经营成本（1~4 之和） | 1,521.77 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 |
| 6 | 折旧额 | 852.49 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 | 85.25 |
| 7 | 摊销费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 利息支出 | 207.68 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 24.92 | 19.38 | 13.85 | 8.31 | 2.77 |
| 9 | 总成本费用合计（5~8 之和） | 2,581.94 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 265.12 | 262.35 | 256.81 | 251.28 | 245.74 | 240.20 |
|  | 其中：可变成本 | 1,063.27 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 | 106.33 |
|  | 固定成本 | 1,518.67 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 158.79 | 156.02 | 150.48 | 144.95 | 139.41 | 133.87 |

附表 5：现金流量模拟测算表

# 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 0.00 | 0.00 | 386.36 | 390.29 | 390.29 | 391.67 | 391.67 | 391.67 | 393.04 | 393.04 | 393.04 | 394.44 | 3915.51 |
| 运营成本费用支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 152.18 | 1521.77 |
| 经营活动支付税费 | 0.00 | 0.00 | 25.79 | 26.70 | 26.70 | 27.02 | 27.02 | 27.71 | 29.42 | 30.80 | 32.19 | 33.90 | 287.25 |
| 经营活动现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 208.39 | 211.41 | 211.41 | 212.47 | 212.47 | 211.78 | 211.44 | 210.06 | 208.67 | 208.36 | 2106.49 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 1026.19 | 2394.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3420.64 |
| 投资活动现金净流量 | -1026.19 | -2394.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -3420.64 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 投入的资本金 | 1026.19 | 1109.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2135.79 |
| 发行债券收到的现金 | 0.00 | 1300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1300.00 |
| 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还债券本金支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 1300.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 0.00 | 13.85 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 27.69 | 24.92 | 19.38 | 13.85 | 8.31 | 2.77 | 221.53 |
| 偿还市场化融资支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 支付债券发行费用 | 0.00 | 1.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.30 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 筹资活动现金净流量 | 1026.19 | 2394.45 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -27.69 | -284.92 | -279.38 | -273.85 | -268.31 | -262.77 | 1912.96 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 180.70 | 183.72 | 183.72 | 184.78 | 184.78 | -73.14 | -67.94 | -63.79 | -59.64 | -54.41 | 598.81 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 180.70 | 364.43 | 548.15 | 732.93 | 917.72 | 844.58 | 776.64 | 712.85 | 653.22 | 598.81 | |

附表 6：压力测试表

# 压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | **1,895.84** | **2,001.17** | **2,106.49** | **2,211.81** | **2,317.14** |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.32 | 1.38 | 1.45 | 1.52 |
| **债券利率变动** | 1.92% | 2.02% | 2.13% | 2.24% | 2.34% |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.40 | 1.39 | 1.38 | 1.37 | 1.36 |

统一社会信用代码

91420111594500968W

# 营业执照

（副 本）1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年 8月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0017985

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

# 随县老年养护院建设项目

# 收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂亿华评字[2026]第 048 号

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 目 录

一、资金平衡测算说明 ..... 1
（一）收入来源 ..... 1
（二）债券年利率 ..... 1
（三）收入覆盖债券本息 ..... 1
二、项目资金平衡测算 ..... 1
（一） 项目概况 ..... 1
（二） 基本情况 ..... 4
1、项目基本信息 ..... 4
2、市场化融资情况 ..... 4
3、项目资产、收益抵押、质押情况 ..... 4
（三） 收益预测 ..... 4
1、收支来源及计算过程 ..... 4
2、成本测算明细表 ..... 7
3、相关税费 ..... 10
4、 利润测算明细表 ..... 12
（四） 债券还本付息情况 ..... 13
（五） 项目现金流量表 ..... 14
（六） 风险分析 ..... 17
三、结论 ..... 17

# 随县老年养护院建设项目
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

## 一、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

项目的收入来源为：

（1）医疗康复收入；

（2）生活用品收入；

（3）社会代养老人收入；

（4）财政补贴收入；

### （二）债券年利率

本项目拟申请专项债券1,500.00万元，本次拟发行1,500.00万元，年利率暂按2.17%确定（参考2026年湖北省政府专项债券（十六期）利率1.89%上浮15%）。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一）项目概况

本项目总投资为5,063.89万元，其中：工程建设费用成本为4,403.5万元，工程建设其他费用371.5万元，工程建设预备费为225

万元，专项债券费用63.89万元。

**总投资估算表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 专项债券 | 预算内资金 | 自筹资金 |
| **第一部分** | **工程费用** | **4,403.50** | **1,500.00** | **2,903.50** | |
| 1 | 福利院改造主体工程 | 2,888.23 | 980.23 | 1,908.00 | |
| 2 | 福利院改造基础工程 | 448.39 | 148.39 | 300.00 | |
| 3 | 给排水工程 | 276.03 | 126.03 | 150.00 | |
| 4 | 供配电工程 | 251.28 | 101.28 | 150.00 | |
| 5 | 绿化工程 | 38.51 | 38.51 | | |
| 6 | 照明工程 | 43.07 | 43.07 | | |
| 7 | 信息化系统 | 28.75 | 13.75 | 15.00 | |
| 8 | 购置养老辅助设备 | 300.00 | | 300.00 | |
| 9 | 其他项目费 | 129.24 | 48.74 | 80.50 | |
| **第二部分** | **工程建设其他费** | **371.50** | **0.00** | **371.50** | |
| 1 | 建设单位管理费 | 57.86 | 0.00 | 57.86 | |
| 2 | 工程建设监理费 | 83.61 | 0.00 | 83.61 | |
| 3 | 勘察设计费 | 89.35 | 0.00 | 89.35 | |
| 3.1 | 勘察费 | 23.16 | 0.00 | 23.16 | |
| 3.1 | 设计费 | 66.19 | 0.00 | 66.19 | |
| 4 | 预算编制费 | 12.32 | 0.00 | 12.32 | |
| 5 | 竣工图编制费 | 11.13 | 0.00 | 11.13 | |
| 6 | 施工图审查费 | 7.25 | 0.00 | 7.25 | |
| 7 | 建设项目前期工作咨询费 | 22.56 | 0.00 | 22.56 | |
| 8 | 工程招标费 | 26.53 | 0.00 | 26.53 | |
| 9 | 工程环评费 | 4.80 | 0.00 | 4.80 | |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | 45.14 | 0.00 | 45.14 | |
| 11 | 工程保险费 | 10.95 | 0.00 | 10.95 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 专项债券 | 预算内资金 | 自筹资金 |
| 第三部分 | 基本预备费 | 225.00 | | 225.00 | |
| 第四部分 | 项目静态总投资 | 5,000.00 | 1,500.00 | 3,500.00 | |
| 第五部分 | 债券发行费用及利息 | 63.89 | | | 63.89 |
| 第六部分 | 项目总投资 | 5,063.89 | 1,500.00 | 3,500.00 | 63.89 |

项目资本金筹措方式为中央预算内资金3,500.00万元（占比69.12%），自筹资金63.89万元，申请地方政府专项债券1,500.00万元（占比29.62%），专项债券预计2026年发行1,500.00万元。

**项目总投资使用计划与资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025.12 | 2026 | 2027.12 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资使用计划** | **5,063.89** | **150.00** | **2,884.05** | **2,029.84** |
| 1.1 | 建设投资 | 5,000.00 | 150.00 | 2,850.00 | 2,000.00 |
| 1.2 | 建设期债券利息 | 63.89 | 0.00 | 34.05 | 29.84 |
| 1.3 | 流动资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2** | **资金筹措及使用** | **1,563.89** | **0.00** | **1,534.05** | **29.84** |
| **2.1** | **自有资金** | **63.89** | **0.00** | **34.05** | **29.84** |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 0.00 | | | |
| 2.1.2 | 用于建设期债券利息 | 63.89 | 0.00 | 34.05 | 29.84 |
| 2.1.3 | 用于流动资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **2.2** | **专项债券资金** | **1,500.00** | **0.00** | **1,500.00** | **0.00** |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | **1,500.00** | | 1,500.00 | 0.00 |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.3 | 用于流动资金 | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2.3** | **中央预算内资金** | **3,500.00** | **150.00** | **1,350.00** | **2,000.00** |
| 2.3.1 | 用于建设投资 | **3,500.00** | 150.00 | 1,350.00 | 2,000.00 |
| 2.3.2 | 用于建设期利息 | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.3.3 | 用于流动资金 | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

（二）基本情况

1、项目基本信息

项目名称：随县老年养护院建设项目

业主单位：随县社会福利院

项目简介及建设内容：本项目静态投资5,000.00万元，规划用地面积10000平方米。改扩建护理型床位200张，床均面积50平方米，购置养老辅助设备100套及其它附属设施。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、项目资产、收益抵押、质押情况

本次发行对应项目资产、收益不存在抵押、质押情况。

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

项目主要收入来源为：

（1）医疗康复收入：老年养护院按照功能区划分，拟提供50张医疗康复床位，每人每月每床平均收费3116元测算（床位费、护理费，伙食费），前两年分别入住率按70%、80%、后续年份按85%计算，项目运营期收费标准按每五年5%递增。经测算，运营计算期内医疗康复收入1,372.29万元。

（2）社会代养老人收入：随县老年养护院本次扩建护理型床位200张，加上原有床位，年供养人数可达到400。社会代养老人人数按照扣除医疗康复人员和特困人员，其中自理人员人数占总人数的

80%，半自理人员占20%。运营期第一年入住率85%、第二年90%，往后每年按95%进行测算。按照自理程度收取费用（床位费、护理费、伙食费），分别为1816元、2116元每月，项目运营期房租每五年5%的形式递增。经测算，运营计算期内社会代养老人收入4,805.01万元。

（3）生活用品收入：主要是洗漱用品、被褥、智能床垫等。运营期每年按提供养护总人数的60%作为提供生活用品的基数，每人每年收费750元（参照随县社会福利院收费标准），收费标准按每五年5%递增。经测算，运营计算期内生活用品收入144.32万元。

（4）财政补贴收入：根据调研，随县老年养护院现有特困人员52人，占现有养老院人数的48.15%。按照人口老龄化的增长幅度，项目运营期第一年入住特困人员按80人，每五年增加10%进行测算。根据随州市人民政府办公室关于调整2024年全市城乡低保保障标准、城乡特困供养标准和孤儿养育标准的通知（随政办发〔2024〕18号），针对城市特困人员救助供养标准随县1190元/人/月，经测算，运营计算期内财政补贴收入969.12万元。

## 表 1：收入测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| | **经营收入** | **7,290.74** | **63.51** | **827.14** | **887.03** | **887.03** | **887.03** | **934.75** | **934.75** | **934.75** | **934.75** |
| 1 | **医疗康复收入** | **1,372.29** | **11.22** | **149.57** | **168.26** | **168.26** | **168.26** | **176.68** | **176.68** | **176.68** | **176.68** |
| | 床位总数 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| | 入住率 | | 0.72 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 |
| | 入住人数 | | 36.00 | 40.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 |
| | 收费标准（元/人/月） | 3,116.00 | 3,116.00 | 3,116.00 | 3,116.00 | 3,116.00 | 3,116.00 | 3,271.80 | 3,271.80 | 3,271.80 | 3,271.80 |
| 2 | **生活用品收入** | **144.32** | **1.26** | **16.50** | **17.40** | **17.40** | **17.40** | **18.59** | **18.59** | **18.59** | **18.59** |
| | 服务人数 | | 202.20 | 220.00 | 232.00 | 232.00 | 232.00 | 236.00 | 236.00 | 236.00 | 236.00 |
| | 收费标准（元/人/年） | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 787.50 | 787.50 | 787.50 | 787.50 |
| 3 | **社会代养老人收入** | **4,805.01** | **41.51** | **546.83** | **587.13** | **587.13** | **587.13** | **613.82** | **613.82** | **613.82** | **613.82** |
| | 自理人员收费（三级）元 | 16,707.20 | 1,816.00 | 1,816.00 | 1,816.00 | 1,816.00 | 1,816.00 | 1,906.80 | 1,906.80 | 1,906.80 | 1,906.80 |
| | 提供床位 | | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 |
| | 年入住人数 | | 175.00 | 195.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 |
| | 半自理人员（二级）元/ | 19,467.20 | 2,116.00 | 2,116.00 | 2,116.00 | 2,116.00 | 2,116.00 | 2,221.80 | 2,221.80 | 2,221.80 | 2,221.80 |
| | 提供床位 | | 54.00 | 54.00 | 54.00 | 54.00 | 54.00 | 52.00 | 52.00 | 52.00 | 52.00 |
| | 年入住人数 | | 46.00 | 48.00 | 51.00 | 51.00 | 51.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 4 | **财政补贴收入** | **969.12** | **9.52** | **114.24** | **114.24** | **114.24** | **114.24** | **125.66** | **125.66** | **125.66** | **125.66** |
| | 特困人员救助供养人/月 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 | 1,190.00 |
| | 人数 | | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 88.00 | 88.00 | 88.00 | 88.00 |

2、成本测算明细表

根据项目可行性研究报告以及项目相关信息，本项目运营成本为医疗材料成本，生活用品成本，工资及福利费，水、电等动力费用，维修费用，运营管理费用、折旧摊销费等。

（1）医疗材料：本项目医疗材料按医疗康复项目收入的75%计列。经测算，运营计算期医疗材料成本总计为1,029.24万元。

（2）生活用品成本：本项目生活用品成本按生活用品项目收入的35%计列。经测算，运营计算期生活用品成本总计为50.53万元。

（3）工资及福利费：本项目员工45人，其中在编人员10人，运营期人均工资及福利为6万元/年/人；护工30人，运营期人均工资及福利为4.8万元/年/人，保洁5人，运营期人均工资及福利为2.16万元/年/人。经测算，运营计算期工资及福利费用总计为1,736.30万元。

（4）水、电等动力费用：预水、电等动力费用：本项目动力费用主要为水、电、燃气消耗，按每床1880元计列。经测算，运营计算期水、电等动力费用总计为303.93万元。

（5）维修费：是为保持固定资产正常运转和使用而发生的必要修理费，因修理范围的大小和修理时间间隔的长短不同，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》计算区间，结合本项目实际特点，本项目维修费用按固定资产折旧的10%估算。经测算，运营计算期维修费用总计为131.16万元。

（6）运营管理费用：根据项目行业运营平均比例，结合本项目实际情况，本项目运营管理费用按总收入的3%估算。经测算，运营计算期运营管理费总计为218.71万元。

（7）折旧费：本项目主要为福利性住房，项目折旧及摊销资产原值4,660.79 万元，残值率5%，综合折旧年限暂按20年预测，每年折旧金额为147.59 万元。经测算，运营计算期内折旧费为1,311.82万元。

（8）财务费用：本项目专项债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十六期）利率1.89%上浮15%测算，从客观、谨慎角度出发，暂按2.17%进行测算。债券发行期限为10年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第6-10年每年偿还20%本金。经测算，债券存续期利息总额为244.52万元，其中：建设期利息为62.39万元，经营期利息为181.76。

经测算，经营计算期总成本费用为4,693.45万元。

## 表 2：成本测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| **一** | **经营成本** | **3,469.87** | **33.65** | **410.48** | **426.61** | **426.61** | **426.61** | **434.77** | **434.77** | **434.77** | **441.60** |
| 1 | 医疗材料 | 1,029.24 | 8.42 | 112.18 | 126.20 | 126.20 | 126.20 | 132.51 | 132.51 | 132.51 | 132.51 |
| 2 | 生活用品成本 | 50.53 | 0.44 | 5.78 | 6.09 | 6.09 | 6.09 | 6.51 | 6.51 | 6.51 | 6.51 |
| 3 | **工资及福利** | **1,736.30** | **17.90** | **214.80** | **214.80** | **214.80** | **214.80** | **214.80** | **214.80** | **214.80** | **214.80** |
| | 在编人数 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 工资（元/人/年） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | 护工人数 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| | 工资（万元/人/年） | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 |
| | 保洁人数 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| | 工资（万元/人/年） | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 2.16 |
| 4 | 水电等动力费用 | 303.93 | 3.13 | 37.60 | 37.60 | 37.60 | 37.60 | 37.60 | 37.60 | 37.60 | 37.60 |
| 5 | 维修费 | 131.16 | 1.85 | 15.31 | 15.31 | 15.31 | 15.31 | 15.31 | 15.31 | 15.31 | 22.14 |
| 6 | 运行管理费 | 218.71 | 1.91 | 24.81 | 26.61 | 26.61 | 26.61 | 28.04 | 28.04 | 28.04 | 28.04 |
| 二 | 折旧摊销费 | 1,311.82 | 18.45 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 221.39 |
| 三 | 财务费用 | 181.76 | 2.71 | 32.55 | 32.55 | 32.55 | 29.30 | 22.79 | 16.28 | 9.77 | 3.26 |
| 四 | 总成本费用 | 4,963.45 | 54.81 | 596.17 | 612.30 | 612.30 | 609.05 | 610.70 | 604.19 | 597.68 | 666.25 |
| 4.1 | 固定成本 | 3,229.88 | 39.06 | 400.49 | 400.49 | 400.49 | 397.24 | 390.73 | 384.22 | 377.71 | 439.45 |
| 4.2 | 变动成本 | 1,733.57 | 15.75 | 195.68 | 211.81 | 211.81 | 211.81 | 219.97 | 219.97 | 219.97 | 226.80 |

3、相关税费

债券存续期内税费合计预计592.29万元。

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，本项目为政府公益性项目。

销项税：生活用品收入适用增值税率为13%，医疗康复收入、社会代养老人收入、财政补贴收入免征增值税。

进项税：本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费用进项税以6%的税率计算，生活用品、维修费进项税以13%的税率计算，运行管理费进项税以6%的税率计算。运营期产生的水、电按9%计算。

（2）城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按应纳增值税额的7%计征。

（3）教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（第三次修订）按应纳增值税额的3%计征。

（4）地方教育费附加：《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》按应纳增值税额的2%计征。

（5）企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定，本项目为政府投资公益性项目，所得税暂按25%计算。

（6）印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，本项目为政府公益性项目印花税免征；本项目无需缴纳印花税。

## 表 3：税费测算表

| 序号 | 项目 | 税率 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| **一** | **销项税合计** | **—** | **16.61** | **0.15** | **1.90** | **2.00** | **2.00** | **2.00** | **2.14** | **2.14** | **2.14** | **2.14** |
| 1 | 生活用品收入 | 13% | 127.72 | 1.12 | 14.60 | 15.40 | 15.40 | 15.40 | 16.45 | 16.45 | 16.45 | 16.45 |
| | 生活用品收入 | | 16.61 | 0.15 | 1.90 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.14 | 2.14 | 2.14 | 2.14 |
| **二** | **进项税合计** | **—** | **58.44** | **0.63** | **6.94** | **7.08** | **7.08** | **7.08** | **7.21** | **7.21** | **7.21** | **8.00** |
| 1 | 生活用品 | 13% | 44.72 | 0.39 | 5.12 | 5.39 | 5.39 | 5.39 | 5.76 | 5.76 | 5.76 | 5.76 |
| | 生活用品进项 | | 5.82 | 0.05 | 0.67 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 |
| 2 | 水、电等动力 | 9% | 278.87 | 2.87 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 |
| | 水、电等动力 | | 25.14 | 0.26 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 |
| 3 | 维修费 | 13% | 116.08 | 1.64 | 13.55 | 13.55 | 13.55 | 13.55 | 13.55 | 13.55 | 13.55 | 19.59 |
| | 维修费进项税 | | 15.08 | 0.21 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 2.55 |
| 4 | 运行管理费 | 6% | 206.31 | 1.80 | 23.41 | 25.10 | 25.10 | 25.10 | 26.45 | 26.45 | 26.45 | 26.45 |
| | 运行管理费进 | | 12.40 | 0.11 | 1.40 | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.59 | 1.59 | 1.59 | 1.59 |
| **三** | **进项税额（建** | | **0.00** | | | | | | | | | |
| **1** | **待抵扣固定资** | | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** | **403.20** |
| **四** | **实缴增值税** | **—** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **五** | **计算附加税** | **—** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 5.1 | 城市建设维护 | 7% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5.2 | 教育费附加 | 3% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5.3 | 地方教育附加 | 2% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **六** | **增值税与附加** | **—** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **七** | **企业所得税** | **25%** | **592.29** | **2.30** | **59.00** | **69.95** | **69.95** | **70.77** | **82.28** | **83.91** | **85.54** | **68.59** |
| **八** | **税费合计** | | **592.29** | **2.30** | **59.00** | **69.95** | **69.95** | **70.77** | **82.28** | **83.91** | **85.54** | **68.59** |

## 4、利润测算明细表

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 1 | 不含税经营收入 | 7,274.13 | 63.36 | 825.24 | 885.03 | 885.03 | 885.03 | 932.61 | 932.61 | 932.61 | 932.61 |
| 2 | 不含税总成本费用 | 4,905.01 | 54.18 | 589.23 | 605.22 | 605.22 | 601.97 | 603.49 | 596.98 | 590.47 | 658.25 |
| 2.1 | 付现经营成本 | 3,411.43 | 33.02 | 403.54 | 419.53 | 419.53 | 419.53 | 427.56 | 427.56 | 427.56 | 433.60 |
| 2.2 | 折旧费用 | 1,311.82 | 18.45 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 153.14 | 221.39 |
| 2.3 | 财务费用 | 181.76 | 2.71 | 32.55 | 32.55 | 32.55 | 29.30 | 22.79 | 16.28 | 9.77 | 3.26 |
| 3 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 利润总额（1-2-3） | 2,369.12 | 9.18 | 236.01 | 279.81 | 279.81 | 283.06 | 329.12 | 335.63 | 342.14 | 274.36 |
| 5 | 所得税（25%） | 592.29 | 2.30 | 59.00 | 69.95 | 69.95 | 70.77 | 82.28 | 83.91 | 85.54 | 68.59 |
| 6 | 净利润（4-5） | 1,776.83 | 6.88 | 177.01 | 209.86 | 209.86 | 212.29 | 246.84 | 251.72 | 256.60 | 205.77 |
| 7 | 息税前利润 | 2,550.88 | 11.89 | 268.56 | 312.36 | 312.36 | 312.36 | 351.91 | 351.91 | 351.91 | 277.62 |
| 8 | 息税折旧摊销前利润 | 3,862.70 | 30.34 | 421.70 | 465.50 | 465.50 | 465.50 | 505.05 | 505.05 | 505.05 | 499.01 |

（四）债券还本付息情况

本次通过发行专项债券满足项目建设的融资需求，本项目专项债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十六期）利率1.89%上浮15%测算，从客观、谨慎角度出发，暂按2.17%进行测算。在债券存续期内每半年付息一次，分期还款，第6-10年每年偿还20%本金。债券存续期利息总额为244.15万元，其中：建设期利息为62.39万元，经营期利息为181.76万元。。详见下表：

**表5：专项债券还本付息表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 0.00 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2027年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2028年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2029年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2030年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2031年 | 1,500.00 | | 300.00 | 1,200.00 | 29.30 | 329.30 |
| 2032年 | 1,200.00 | | 300.00 | 900.00 | 22.79 | 322.79 |
| 2033年 | 900.00 | | 300.00 | 600.00 | 16.28 | 316.28 |
| 2034年 | 600.00 | | 300.00 | 300.00 | 9.77 | 309.77 |
| 2035年 | 300.00 | | 300.00 | 0.00 | 3.26 | 303.26 |
| 合计 | | 1,500.00 | 1,500.00 | | 244.15 | 1,744.15 |

（五）项目现金流量表

经初步测算，债券存续期内，期末债券本金偿还后仍有1,546.82万元现金结余，扣除财政补贴收入的经营性现金净流量2,259.46万元为本项债券本息覆盖倍数为1.30。项目偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量表如下：

## 表 6：现金流量表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 经营期 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025.12 | 2026 | 2027.12 | 2027.12 | 2028 | 2029 |
| **一** | **现金流入总额** | | | | | | | |
| 1.1 | 中央预算内资金 | 3,500.00 | 150.00 | 1,350.00 | 2,000.00 | | | |
| 1.2 | 项目资金投入 | 63.89 | | 34.05 | 29.84 | | | |
| 1.3 | 贷款资金投入 | 1,500.00 | 0.00 | 1,500.00 | 0.00 | | | |
| 1.4 | 经营收入 | 6,321.62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 53.99 | 712.90 | 772.79 |
| 1.5 | 财政补贴收入 | 969.12 | | | | 9.52 | 114.24 | 114.24 |
| 1.6 | 现金流入总额 | 12,354.63 | 150.00 | 2,884.05 | 2,029.84 | 63.51 | 827.14 | 887.03 |
| **二** | **现金流出** | **0.00** | | | | | | |
| 2.1 | 建设投资 | 5,000.00 | 150.00 | 2,850.00 | 2,000.00 | | | |
| 2.2 | 经营成本 | 3,469.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33.65 | 410.48 | 426.61 |
| 2.3 | 偿还债券本息及费用 | 1,744.15 | 0.00 | 32.55 | 29.84 | 2.71 | 32.55 | 32.55 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 1.50 | 0.00 | 1.50 | | | | |
| 2.5 | 增值税与税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.6 | 所得税 | 592.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.30 | 59.00 | 69.95 |
| 2.7 | 现金流出总额 | 10,807.81 | 150.00 | 2,884.05 | 2,029.84 | 38.66 | 502.03 | 529.11 |
| **三** | **净现金流量** | **0.00** | | | | | | |
| **3.1** | **当年净现金流量** | **1,546.82** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **24.85** | **325.11** | **357.92** |
| 3.2 | 累计盈余资金 | 1,546.82 | - | | | 24.85 | 349.96 | 707.88 |
| 3.3 | 经营性现金净流量 | 2,259.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 18.04 | 243.42 | 276.23 |

续表

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| **一** | **现金流入总额** | | | | | | | |
| 1.1 | 中央预算内资金 | 3,500.00 | | | | | | |
| 1.2 | 项目资金投入 | 63.89 | | | | | | |
| 1.3 | 贷款资金投入 | 1,500.00 | | | | | | |
| 1.4 | 经营收入 | 6,321.62 | 772.79 | 772.79 | 809.09 | 809.09 | 809.09 | 809.09 |
| 1.5 | 财政补贴收入 | 969.12 | 114.24 | 114.24 | 125.66 | 125.66 | 125.66 | 125.66 |
| 1.6 | 现金流入总额 | 12,354.63 | 887.03 | 887.03 | 934.75 | 934.75 | 934.75 | 934.75 |
| **二** | **现金流出** | **0.00** | | | | | | |
| 2.1 | 建设投资 | 5,000.00 | | | | | | |
| 2.2 | 经营成本 | 3,469.87 | 426.61 | 426.61 | 434.77 | 434.77 | 434.77 | 441.60 |
| 2.3 | 偿还债券本息及费用 | 1,744.15 | 32.55 | 329.30 | 322.79 | 316.28 | 309.77 | 303.26 |
| 2.4 | 债券发行费用 | 1.50 | | | | | | |
| 2.5 | 增值税与税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.6 | 所得税 | 592.29 | 69.95 | 70.77 | 82.28 | 83.91 | 85.54 | 68.59 |
| 2.7 | 现金流出总额 | 10,807.81 | 529.11 | 826.68 | 839.84 | 834.96 | 830.08 | 813.45 |
| **三** | **净现金流量** | **0.00** | | | | | | |
| **3.1** | **当年净现金流量** | **1,546.82** | **357.92** | **60.35** | **94.91** | **99.79** | **104.67** | **121.30** |
| 3.2 | 累计盈余资金 | 1,546.82 | 1,065.80 | 1,126.15 | 1,221.06 | 1,320.85 | 1,425.52 | 1,546.82 |
| 3.3 | 经营性现金净流量 | 2,259.46 | 276.23 | 275.41 | 292.04 | 290.41 | 288.78 | 298.90 |

（六）风险分析

**压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.17 | 1.23 | 1.30 | 1.36 | 1.42 |
| 债券利率变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.31 | 1.30 | 1.30 | 1.29 | 1.28 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、业务成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

## 三、结论

经上述测算，随县老年养护院建设项目在债券存续期内产生净收益 1,776.83 万元，可用于支付项目本息平衡的经营性现金流量为 2,259.46 万元，累计偿还债券本息共计 1,744.15 万元，偿还本息后累计盈余资金 1,546.82 万元，债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。因此，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

2026 年 6 月 3 日

# 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y072 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 4
（一） 项目投资估算 ..... 4
（二） 项目资金筹措 ..... 5
（三） 项目融资计划 ..... 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 7
（一） 项目收入预测 ..... 7
（二） 项目税费预测 ..... 10
（三） 项目成本费用预测 ..... 13
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 ..... 17
（五） 项目财务费用预测 ..... 18
（六） 项目模拟利润表 ..... 20
（七） 项目现金流量模拟测算 ..... 22
（八） 项目资金测算平衡表 ..... 23
（九） 项目资金的稳定性 ..... 23
（十） 项目压力测试 ..... 24
四　、项目风险控制 ..... 25
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... 25
（二）影响项目收益的风险及控制措施 ..... 25
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 ..... 25
（四）影响社会稳定的风险及控制措施 ..... 26
五　、评价结论 ..... 28

# 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y072 号**

应城市长江埠街道办事处：

我们接受委托，对孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 应城市长江埠街道办事处 |
| 法定代表人/负责人： | 李达非 |
| 地址： | 湖北省应城市长江埠街道办事处永安路 1 号 |
| 统一社会信用代码： | 11420981011309214H |
| 单位性质： | 行政单位 |
| 机构职能： | 1.加强党的建设。落实基层党建工作责任制，加强非公有制经济组织和社会组织党建工作，推动街道基层党建与社会治理深度融合，实现党的组织和工作全覆盖。落实全面从严治党政治责任，落实意识形态工作责任，负责辖区宣传思想和精神文明建设。<br>2.统筹区域发展。统筹落实辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划和公共服务设施布局。负责采集企业信息、优化投资环境、促进项目发展等经济发展服务工作。<br>3.组织公共服务。贯彻落实人社、民政、教育、文化、体育、卫生健康、医疗保障、农业农村等领域相关政策法规，组织实施与居民生活密切相关的各项公共服务。 |

| | |
|---|---|
| | 4.实施综合管理。对辖区内城市管理、人口管理、文明创建等地区性、综合性社会管理工作，承担组织领导和综合协调职能。<br>5.动员社会参与。动员辖区内各类单位、社会组织和社区居民等社会力量参与社会治理，整合辖区内各种社会力量为街道发展服务。<br>6.维护公共安全。负责辖区内社会治安综合治理、应急管理、安全生产等有关工作，开展平安建设，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷等。<br>7.指导基层自治。指导社区居委会、村委会和业主委员会建设，健全自治平台，组织社区居民、村民和单位参与社区、村建设和管理。<br>8.法律、法规和规章规定的其他职责。<br>9.完成市委、市政府交办的其他任务。 |
| 行业主管部门： | 应城市人民政府 |
| 建设单位名称： | 应城市长江埠街道办事处 |

**2.项目建设地点**

本项目建设地点位于应城市长江埠赛孚工业园。

**3.项目建设内容和规模：**

沿应城市长江埠赛孚工业园长化路、发展一路、发展二路、发展三路、发展四路、发展五路、规划 2#路、规划 4#路、规划 7#路等道路新建给水管 15,264 米，新建 DN500 球墨铸铁给水管 2,903 米，DN400 球墨铸铁给水管 1,252 米，DN300 球墨铸铁给水管 5,687 米，DN200PE 管给水管 5,422 米，配套设置排泥阀 8 座、排气阀 3 座、阀门井 134 座、电磁流量计 1 座、地上式消火栓 101 座及其他附属设施。

**4.项目建设期**

本项目建设期 15 个月（2025 年 10 月-2026 年 12 月）。

**5.项目属性**

本项目属于【产业园区基础建设-供排水】公共服务领域，属于

政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2020〕42 号）相关规定。

**6.项目领域**

本项目投向领域为【市政和产业园区基础建设】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

**7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

调整后总投资 3,371.14 万元，其中：建设工程费用 2,739.41 万元，占比 81.26%；建设工程其他费用 412.99 万元，占比 12.25%；预备费 189.14 万元，占比 5.61%，静态总投资 3,341.54 万元，建设期利息 27.60 万元；债券发行兑付费用 2.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 2,739.41 | 739.41 | | 2,000.00 | | |
| 1 | 发展一路 | 573.75 | 11.80 | | 561.95 | | |
| 2 | 发展二路 | 439.99 | 87.12 | | 352.87 | | |
| 3 | 发展三路 | 465.69 | 67.58 | | 398.11 | | |
| 4 | 发展四路 | 309.55 | 19.15 | | 290.40 | | |
| 5 | 发展五路 | 205.10 | 125.76 | | 79.34 | | |
| 6 | 长化路 | 198.87 | 119.53 | | 79.34 | | |
| 7 | 规划#2 路 | 257.22 | 177.89 | | 79.33 | | |
| 8 | 规划#4 路 | 110.84 | 31.51 | | 79.33 | | |
| 9 | 规划#7 路 | 178.40 | 99.07 | | 79.33 | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | 412.99 | 412.99 | | | | |
| 1 | 征地、拆迁及补偿费 | 18.00 | 18.00 | | | | |
| 1.1 | 坟墓迁改 | 18.00 | 18.00 | | | | |
| 2 | 建设单位管理费 | 41.09 | 41.09 | | | | |
| 3 | 勘察费 | 19.89 | 19.89 | | | | |
| 4 | 设计费 | 90.40 | 90.40 | | | | |
| 5 | 工程建设监理费 | 54.79 | 54.79 | | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 6 | 环境影响评价费 | 8.22 | 8.22 | | | | |
| 7 | 招标代理服务费 | 9.59 | 9.59 | | | | |
| 8 | 项目前期咨询费 | 21.92 | 21.92 | | | | |
| 9 | 图纸审查费 | 8.22 | 8.22 | | | | |
| 10 | 造价咨询服务费 | 32.87 | 32.87 | | | | |
| 11 | 工程保险费 | 13.70 | 13.70 | | | | |
| 12 | 场地准备及临时设施费 | 27.39 | 27.39 | | | | |
| 13 | 建筑工程检验试验费 | 13.70 | 13.70 | | | | |
| 14 | 智慧工地费 | 15.00 | 15.00 | | | | |
| 15 | 水土保持补偿费 | 8.22 | 8.22 | | | | |
| 16 | 安全评价咨询费 | 5.00 | 5.00 | | | | |
| 17 | 物探费 | 25.00 | 25.00 | | | | |
| 三 | 基本预备费 | 189.14 | 189.14 | | | | |
| 四 | 静态总投资 | 3,341.54 | 1,341.54 | | 2,000.00 | | |
| 五 | 建设期利息 | 27.60 | 27.60 | | | | |
| 六 | 债券发行兑付费用 | 2.00 | 2.00 | | | | |
| 七 | 合计 | 3,371.14 | 1,371.14 | | 2,000.00 | | |

## （二）项目资金筹措

本项目总投资 3,371.14 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,371.14 万元、专项债券资金 2,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

### 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 |
| 1 | 总投资使用计划 | 3,371.14 | 1,680.97 | 1,690.17 |
| 1.1 | 建设投资 | 3,341.54 | 1,670.77 | 1,670.77 |
| 1.2 | 建设期利息 | 27.60 | 9.20 | 18.40 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 2.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2 | 资金筹措及使用 | 3,371.14 | 1,680.97 | 1,690.17 |
| 2.1 | 自有资金 | 1,371.14 | 680.97 | 690.17 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 1,341.54 | 670.77 | 670.77 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 27.60 | 9.20 | 18.40 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 2.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2.2 | 债券资金 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | - | - |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | - | - |
| 3 | 资金余额（1-2） | - | - | - |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 2,000.00 万元。

### 专项债券融资情况表

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额（万元） | 当年已发行总金额（万元） | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 1,000.00 | 1,000.00 | 10 | 1.84 | 每半年付息一次 | 第 6-10 年，每年等额偿还发行金额 20%。 |
| 2026 | 1,000.00 | 0 | 10 | 2.14 | 每半年付息一次 | 第 6-10 年，每年等额偿还发行金额 20%。 |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 1,000.00 万元，使用金额 900.00 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2027年1月至2036年12月。债券存续期内项目总收入为6,248.13万元。具体测算如下：

1.供水收入

供水量：根据园区内部提供信息与情况说明，园区内已投产企业的每日用水总量为0.27万$m^3/d$，在建及待建企业的每日用水总量为0.24万$m^3/d$。据此，园区现阶段用水总量指标按0.51万$m^3/d$进行测算。目前园区正在北扩，已经完成场地平整，正在建设园区内部道路，待利用土地803亩，根据现有盐化工业园招商行情，预计未来3年可入驻15家左右企业，主要为医药中间体、化工新材料

等用水需求量较大的企业。按照土地占比推算，预测到 2030 年，园区总用水量将上涨至 0.75 万 $m^3/d$。

供水价格：根据应城市和润自来水有限公司水价执行标准，居民生活用水水费 1.85 元/$m^3$；非居民用水水费 2.45 元/$m^3$；特种用水水费 5.70 元/$m^3$。项目范围内设计用水有居民用水，非居民用水和特种用水。根据需水量预计，假设上述用水占比约为 10%，75%，15%。自来水收费价格属于政府定价范畴，本次测算暂不考虑水价上涨因素。



2020年1月3日始水价执行标准

应城市和润自来水有限公司

2021年03月17日 15:00

2020年1月3日始水价执行标准如下：

| 名称 | 水费 | 代收污水费 |
| --- | --- | --- |
| 居民用水 | 1.85元/$m^3$ | 0.95元/$m^3$ |
| 非居民用水 | 2.45元/$m^3$ | 1.40元/$m^3$ |
| 特种用水 | 5.70元/$m^3$ | 1.40元/$m^3$ |

基于谨慎性考虑，项目建成后运营初年负荷率按 70%测算，以后每年递增 10%直至达到 90%后保持不变。

结合综上所述，债券存续期间（2027 年 1 月至 2036 年 12 月）经营收入为 6,248.13 万元。项目收入明细详见下表：

# 营业收入估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 经营收入 | 6,248.13 | 374.95 | 428.52 | 482.08 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 |
| 1 | 供水收入 | 6,248.13 | 374.95 | 428.52 | 482.08 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 |
| 1.1 | 现有供水规模（万 $m^3/d$） | | 0.51 | 0.51 | 0.51 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 |
| 1.2 | 居民单价（元/$m^3$） | | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 1.85 |
| | 非居民单价（元/$m^3$） | | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 | 2.45 |
| | 特种用水单价（元/$m^3$） | | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 | 5.70 |
| 1.3 | 运行负荷 | | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |

## （二）项目税费预测

本项目应交税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

增值税=销项税-进项税。其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目自来水经营产生的销项税以9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费等产生的进项税以6%的税率计算；基本预备费按照9%的税率估算。运营期内外购燃料费、原材料购置费，税率按13%计取，修理维护费按9%、管理费税率按6%计取，水资源税不计征增值税。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

本项目运营期增值税额为45.41万元。

水资源税：根据《水资源税改革试点实施办法》（财税〔2024〕28号）《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5号）等文件要求，城镇公共供水企业应纳税额的计算公式为：应纳税额=实际取用水量×（1-公共供水管网合理漏损率）×适用税额；园区取用地下水，湖北省水资源税适用税额表显示城镇公共供水取用地下水为0.1元/m³，对全省公共供水管网合理漏损率设置过渡期。2026年12月31日以前按12%执行，2027年1月1日至2028年12月31日按10%执行，2029年1月1日起按9%执行。

湖北省水资源税适用税额表

| 取水类别 | 单 位 | 地表水 | 地下水 |
| --- | --- | --- | --- |
| 城镇公共供水 | 元/立方米 | 0.05 | 0.1 |
| 工业取用水 | 元/立方米 | 0.15 | 0.2 |
| 超限额农业生产取用水 | 元/立方米 | 0.1 | 0.2 |

按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25%。

具体如下表所示：

# 项目税费测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 税率 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 1 | 销项税合计 | | | 30.96 | 35.38 | 39.81 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 |
| 2 | 进项税合计 | — | | 30.96 | 35.38 | 39.81 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 58.54 | 48.80 | 22.87 |
| 3 | 实缴增值税 | | 45.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9.74 | 35.67 |
| 4 | 计算附加税 | | 5.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.16 | 4.28 |
| 4.1 | 城市维护建设税 | 7.00% | 3.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.68 | 2.50 |
| 4.2 | 教育费附加 | 3.00% | 1.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.29 | 1.07 |
| 4.3 | 地方教育附加费 | 2.00% | 0.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | 0.71 |
| 5 | 水资源税 | | 191.07 | 11.47 | 13.10 | 14.74 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 |
| 6 | 合计 | | 241.92 | 11.47 | 13.10 | 14.74 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 32.58 | 61.63 |

### （三）项目成本费用预测

本项目债券存续期内运营成本共计2,416.80万元，其中人员工资及福利费285.00万元，外购燃料费1,163.88万元，原材料购置费282.29万元，维修费465.90万元，管理费219.73万元，具体测算如下：

1、人员工资及福利费：根据其他发行项目，本项目拟设置劳动定员为5人，负责运行管理。按照《应城市2025年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入5.06万元/人，以及考虑社保及福利费等，拟定运营期第一年人员基本工资按人均5.00万元/年计，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的14%估算。

2、外购燃料及动力费：

外购燃料主要为电费，按照湖北省内已发行同类项目运营数据，正常运营年度吨水用电约为0.8kWh；用电单价依据《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号），确定初始电价取0.67元/kWh。

省内已成功发行专项债的同类项目运营数据

| 序号 | 项目名称 | 建设地点 | 计提名称 | 计提比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 应城市东马坊街道办事处城区自来水管网改造工程第三期 | 湖北省应城市 | 正常运营年度吨水用电量 | 0.8kWh |
| 2 | 应城市 2019 年度农村饮水安全巩固提升工程 | 湖北省应城市 | 正常运营年度吨水用电量 | 0.8kWh |
| 3 | 老河口市 2022 年城市供水管网更新改造项目 | 湖北省老河口市 | 正常运营年度吨水用电量 | 0.8kWh |

3、原材料购置费：原材料购置主要为消毒药剂等，通过查询可知，自来水厂处理每吨水药剂消耗成本约 0.1-0.15 元。基于谨慎原则，本项目药剂成本按 0.13 元/$m^3$计算。




**自来水药剂费成本截图**

4、管理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和

存货跌价准备等。管理费按照上述总计的8%-12%计取。本项目管理费按计取10%估算。

5、维修费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考已成功发行类似项目，维修费用按项目投资额0.5%-3%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的1.5%估算。

详见下表：

# 总成本费用估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 经营成本 | 2,416.80 | 178.06 | 191.70 | 205.34 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 |
| 1 | 人员工资及福利费 | 285.00 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 | 28.50 |
| 2 | 外购燃料费 | 1,163.88 | 69.84 | 79.82 | 89.80 | 132.06 | 132.06 | 132.06 | 132.06 | 132.06 | 132.06 | 132.06 |
| 3 | 原材料购置费 | 282.29 | 16.94 | 19.36 | 21.78 | 32.03 | 32.03 | 32.03 | 32.03 | 32.03 | 32.03 | 32.03 |
| 4 | 管理费用 | 219.73 | 16.19 | 17.43 | 18.67 | 23.92 | 23.92 | 23.92 | 23.92 | 23.92 | 23.92 | 23.92 |
| 5 | 维修费用 | 465.90 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 | 46.59 |
| 二 | 折旧摊销费 | 983.50 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 |
| 三 | 财务费用 | 280.10 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 37.96 | 32.14 | 24.18 | 16.22 | 8.26 | 2.14 |
| 四 | 总成本 | 3,680.40 | 316.21 | 329.85 | 343.49 | 401.25 | 399.41 | 393.59 | 385.63 | 377.67 | 369.71 | 363.59 |

**（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造**

本项目固定资产原值为 3,105.84 万元，主要为房屋建筑物、机器、机械和其他生产设备。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑按照 30 年，机器设备等按照 10 年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为 983.50 万元。

**（五）项目财务费用预测**

本项目财务费用包括建设期债券利息及债券发行费。

本项目拟申请2,000.00万元专项债券资金，已于2025年发行1,000.00万元，拟于2026年计划发行专项债券1,000.00万元，债券期限均为10年期。项目债券发行测算利率一期为2025年湖北省政府专项债券（第二十二期）利率1.84%，二期债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十六期）发行结果公告，暂按同期发行票面利率1.89%上浮25BP即2.14%测算，债券期限均为10年期，每半年支付一次利息，自专项债券发行后第6年-第10年，每年等额偿还本金总额的20.00%。

专项债券利息偿还共计307.70万元，其中建设期内债券利息27.60万元，运营期内债券利息为280.10万元；债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算，约为2.00万元。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

# 项目还本付息明细表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | / | 1,000.00 | / | 1,000.00 | 9.20 | 9.20 |
| 2026 | 1,000.00 | 1,000.00 | / | 2,000.00 | 18.40 | 18.40 |
| 2027 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2028 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2029 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2030 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2031 | 2,000.00 | / | 200.00 | 1,800.00 | 37.96 | 237.96 |
| 2032 | 1,800.00 | / | 400.00 | 1,400.00 | 32.14 | 432.14 |
| 2033 | 1,400.00 | / | 400.00 | 1000.00 | 24.18 | 424.18 |
| 2034 | 1000.00 | / | 400.00 | 600.00 | 16.22 | 416.22 |
| 2035 | 600.00 | / | 400.00 | 200.00 | 8.26 | 408.26 |
| 2036 | 200.00 | / | 200.00 | 0.00 | 2.14 | 202.14 |
| 合计 | / | / | 2,000.00 | / | 307.70 | 2,307.70 |

### （六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）5,732.20 万元，预测经营成本（不含税）2,211.58 万元，税金及附加及水资源税 196.51 万元，利润总额 2,060.51 万元，所得税应纳税额 515.15 万元。

# 模拟利润表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 1 | 经营收入（不含税） | 5,732.20 | 343.99 | 393.14 | 442.27 | 650.40 | 650.40 | 650.40 | 650.40 | 650.40 | 650.40 | 650.40 |
| 2 | 税金及附加及水资源税 | 196.51 | 11.47 | 13.10 | 14.74 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 22.84 | 25.96 |
| 3 | 总成本费用 | 3,475.18 | 302.66 | 314.81 | 326.95 | 378.38 | 376.54 | 370.72 | 362.76 | 354.80 | 346.84 | 340.72 |
| 3.1 | 经营成本（不含税） | 2,211.58 | 164.51 | 176.66 | 188.80 | 240.23 | 240.23 | 240.23 | 240.23 | 240.23 | 240.23 | 240.23 |
| 3.2 | 财务费用 | 280.10 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 37.96 | 32.14 | 24.18 | 16.22 | 8.26 | 2.14 |
| 3.3 | 折旧摊销 | 983.50 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 | 98.35 |
| 4 | 利润总额（1-2-3） | 2,060.51 | 29.86 | 65.23 | 100.58 | 250.34 | 252.18 | 258.00 | 265.96 | 273.92 | 280.72 | 283.72 |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 6 | 应纳所得税额 | 2,060.51 | 29.86 | 65.23 | 100.58 | 250.34 | 252.18 | 258.00 | 265.96 | 273.92 | 280.72 | 283.72 |
| 7 | 所得税（25%） | 515.15 | 7.47 | 16.31 | 25.15 | 62.59 | 63.05 | 64.50 | 66.49 | 68.48 | 70.18 | 70.93 |
| 8 | 净利润（4-7） | 1,545.36 | 22.39 | 48.92 | 75.43 | 187.75 | 189.13 | 193.50 | 199.47 | 205.44 | 210.54 | 212.79 |
| 9 | 息税前利润 | 2,340.61 | 69.66 | 105.03 | 140.38 | 290.14 | 290.14 | 290.14 | 290.14 | 290.14 | 288.98 | 285.86 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 3,324.11 | 168.01 | 203.38 | 238.73 | 388.49 | 388.49 | 388.49 | 388.49 | 388.49 | 387.33 | 384.21 |

## （七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

### 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 现金流入总额 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 项目资本金投入 | 1,371.14 | 680.97 | 690.17 | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债券投入 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 经营收入 | 6,248.13 | | | 374.95 | 428.52 | 482.08 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 |
| 1.4 | 财政补贴 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 | 现金流入总额 | 9,619.27 | 1,680.97 | 1,690.17 | 374.95 | 428.52 | 482.08 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 | 708.94 |
| 二 | 现金流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 建设投资 | 3,341.54 | 1,670.77 | 1,670.77 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 铺底流动资金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 | 经营成本 | 2,416.80 | | | 178.06 | 191.70 | 205.34 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 | 263.10 |
| 2.4 | 偿还债券本息 | 2,307.70 | 9.20 | 18.40 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 39.80 | 237.96 | 432.14 | 424.18 | 416.22 | 408.26 | 202.14 |
| 2.5 | 债券发行费用 | 2.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | | | | | | |
| 2.6 | 增值税与税金及附加 | 241.92 | 0.00 | 0.00 | 11.47 | 13.10 | 14.74 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 21.68 | 32.58 | 61.63 |
| 2.7 | 所得税 | 515.15 | | | 7.47 | 16.31 | 25.15 | 62.59 | 63.05 | 64.50 | 66.49 | 68.48 | 70.18 | 70.93 |
| 2.8 | 现金流出总额 | 8,825.11 | 1,680.97 | 1,690.17 | 236.80 | 260.91 | 285.03 | 387.17 | 585.79 | 781.42 | 775.45 | 769.48 | 774.12 | 597.80 |
| 三 | 净现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 当年净现金流量 | 794.16 | | | 138.15 | 167.61 | 197.05 | 321.77 | 123.15 | -72.48 | -66.51 | -60.54 | -65.18 | 111.14 |
| 3.2 | 累计盈余资金 | 794.16 | | | 138.15 | 305.76 | 502.81 | 824.58 | 947.73 | 875.25 | 808.74 | 748.20 | 683.02 | 794.16 |

## （八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为6,248.13万元，扣除运营成本及相关税费3,173.87万元后预计用于资金平衡相关收益为3,074.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程 | 3,074.26 | 2,307.70 | 2,000.00 | 1.33 |

## （九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为3,074.26万元，且在2036年债券本金全部付清后仍有794.16万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析） | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 净收益变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.34 | 1.36 | 1.38 | 1.40 | 1.42 | 1.44 | 1.46 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.29 | 1.31 | 1.33 | 1.34 | 1.36 | 1.38 | 1.40 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.13 | 1.20 | 1.27 | 1.33 | 1.40 | 1.47 | 1.53 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.57 | 1.51 | 1.45 | 1.40 | 1.34 | 1.28 | 1.22 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.58 | 1.49 | 1.41 | 1.34 | 1.28 | 1.22 | 1.17 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.57 | 1.48 | 1.40 | 1.33 | 1.27 | 1.21 | 1.16 |

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 四、项目风险控制

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：项目单位聘请了专业团队进行投资收益测算，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金。

**（四）影响社会稳定的风险及控制措施**

本项目建设对社会造成的可能的不利影响风险包括：项目施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为当地居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正

做到利民、便民而不扰民。

## 五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为3,074.26万元，对债券的本息覆盖倍数1.33倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有794.16万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年06月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目

# 收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0080 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年六月

# 目 录

一、区域概况 ..... 1
二、评价分析 ..... 4
（一）项目概况 ..... 5
（二）投资估算 ..... 5
（三）资金筹措 ..... 8
（四）债券应还本付息情况 ..... 8
（五）项目资金充足性 ..... 9
（六）压力测试 ..... 9
（七）项目资金稳定性 ..... 9
三、风险分析 ..... 10
四、评价结论 ..... 10
附件一：项目收入明细表 ..... 12
附件二：成本费用明细表 ..... 15
附件三：税费估算表 ..... 21
附件四：利润估算表 ..... 23
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... 24

# 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目
# 收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0080 号

一、区域概况

1.荆州市

荆州市位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，国土面积 1.41 万平方公里，总人口 637 万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市 8 个县市区和荆州经开区、纪南文旅区、荆州高新区 3 个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市、中国投资热点城市、全国先进制造业百强市、全国营商环境进步最明显城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

**荆州市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 3,151.49 | 3,503.48 | 3,712.34 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,018.00 | 44,872.00 | 46,713.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,680.00 | 26,092.00 | 27,658.00 |
| 4.地方财政总收入 | 332.75 | 276.50 | 278.49 |
| 4.1一般公共预算收入 | 168.75 | 175.02 | 190.99 |
| 其中：地方税收收入 | 114.71 | 115.36 | 119.67 |
| 非税收入 | 54.04 | 59.66 | 71.32 |
| 4.2政府性基金收入 | 164.00 | 101.48 | 87.50 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 150.57 | 86.33 | 70.91 |
| 5.地方财政总支出 | 772.56 | 791.90 | 772.55 |
| 5.1一般公共预算支出 | 561.82 | 615.50 | 582.99 |
| 5.2政府性基金支出 | 210.74 | 179.45 | 189.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 121.03 | 64.73 | 68.56 |

2.荆州区

荆州区，隶属于湖北省荆州市，中国历史文化名城。该区位于湖北省中南部，江汉平原腹地，荆州市市区西端，东与沙市区为邻，北交荆门市界，西北及西接当阳、枝江市境，南傍公安县及松滋市，总面积1045.8平方千米，占全市国土面积的7.4%。全区辖3个街道、7个镇以及2个农场，即全区辖纪南、川店、马山、八岭山、李埠、弥市、郢城7个镇，东城、西城、城南3个街道办事处，太湖港、菱角湖2个农场管理区以及湖北省荆州城南经济开发区。截至2024年末，荆州区（含高新区、文旅区）常住人口58.56万人，城镇化率82.69%。

**荆州区财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 428.74 | 453.52 | 480.10 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 48,305.00 | 50,557.00 | 52,529.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,408.00 | 29,036.00 | 30,778.00 |
| 4.地方财政总收入 | 30.14 | 19.82 | 21.95 |
| 4.1一般公共预算收入 | 16.72 | 18.22 | 20.01 |
| 其中：税收收入 | 14.59 | 14.99 | 16.10 |
| 非税收入 | 2.13 | 3.23 | 3.91 |
| 4.2政府性基金收入 | 13.42 | 1.61 | 1.94 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 13.41 | 1.60 | 1.86 |
| 5.地方财政总支出 | 52.70 | 53.10 | 53.21 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 37.75 | 48.23 | 41.19 |
| 5.2 政府性基金支出 | 14.95 | 4.87 | 12.03 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

3.专项债务情况

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 荆州区 | 25.2719 | 36.7283 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 0 |
| 2 年期 | 0.4168 |
| 3 年期 | 0.3929 |
| 5 年期 | 2.9508 |
| 6 年期 | 0.146 |
| 7 年期 | 7.9295 |
| 8 年期 | 0.146 |
| 9 年期 | 0.146 |
| 10 年期 | 1.3878 |
| 11 年期 | 1.1075 |
| 12 年期 | 1.1075 |
| 13 年期 | 1.1075 |
| 14 年期 | 1.1075 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 15 年期 | 5.0213 |
| 16 年期 | 0.5275 |
| 17 年期 | 0.5275 |
| 18 年期 | 0.5275 |
| 19 年期 | 0.5275 |
| 20 年期 | 11.5762 |
| 21 年期 | 0.0075 |
| 22 年期 | 0.0075 |
| 23 年期 | 0.0075 |
| 24 年期 | 0.0075 |
| 25 年期 | 0.0075 |
| 26 年期 | 0.0075 |
| 27 年期 | 0.0075 |
| 28 年期 | 0.0075 |
| 29 年期 | 0.0075 |
| 30 年期 | 0.0075 |

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位荆州市荆州区东城街道办事处确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

项目建设地址位于荆州区东城街道南门大街。

项目建设规模及内容：

（1）主体设施修缮改造。项目修缮改造总面积19255.70㎡，其中，南门大街东段重点建筑节点改造889㎡；西段局部建筑外立面改造9260㎡；南门广场四周建筑物外立面改造9106.70㎡。

（2）公共服务设施提档升级。改造升级南门广场18000㎡；建设停车位400个；非机动车停车棚800㎡；充电桩60个；设置垃圾分类收储设施45套。

（3）基础设施改造提升。改造道路25550㎡；强弱电管网改造5000m；建设雨、污水管道5750m；安防设施改造等。

本项目建设期12个月，从2026年7月至2027年6月。

（二）投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资5,165.78万元，调整建设期利息

及债券发行兑付费用后，项目总投资 5,171.74 万元。其中：工程费用 4,512.14 万元，占比 87.25%；工程建设其他费用 340.66 万元，占比 6.59%；预备费 242.64 万元，占比 4.69%；静态总投资 5,095.44 万元，建设期利息 72.80 万元，占比 1.41%；发行兑付费用 3.50 万元，占比 0.07%。投资估算明细如下：

## 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 1 | 工程费用 | 4,512.14 | 1,012.14 | | 3,500.00 | | |
| 1.1 | 房屋建筑装饰工程 | 1,179.22 | 70.88 | | 1,108.34 | | |
| 1.1.1 | 墙面抹灰 | 70.56 | 4.26 | | 66.30 | | |
| 1.1.2 | 真石漆墙面 | 143.04 | 8.59 | | 134.45 | | |
| 1.1.3 | 门窗更换 | 346.80 | 20.84 | | 325.96 | | |
| 1.1.4 | 门头招牌 | 94.40 | 5.67 | | 88.73 | | |
| 1.1.5 | 瓦屋面更换 | 201.80 | 12.13 | | 189.67 | | |
| 1.1.6 | 空调外机罩 | 12.10 | 0.73 | | 11.37 | | |
| 1.1.7 | 新建披檐 | 8.30 | 0.50 | | 7.80 | | |
| 1.1.8 | 小青瓦更换 | 8.00 | 0.48 | | 7.52 | | |
| 1.1.9 | 其他零星工程及拆除外运 | 87.70 | 5.27 | | 82.43 | | |
| 1.1.10 | 其他 | 206.52 | 12.41 | | 194.11 | | |
| 1.2 | 安装工程 | 114.16 | 6.85 | | 107.31 | | |
| 1.2.1 | 电子升降柱 | 13.00 | 0.78 | | 12.22 | | |
| 1.2.2 | 拴马桩 | 1.74 | 0.10 | | 1.64 | | |
| 1.2.3 | 给水点 | 1.00 | 0.06 | | 0.94 | | |
| 1.2.4 | 石墩 | 10.80 | 0.65 | | 10.15 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2.5 | 垃圾桶 | 1.94 | 0.12 | | 1.82 | | |
| 1.2.6 | 栏杆 1 | 4.32 | 0.26 | | 4.06 | | |
| 1.2.7 | 栏杆 2 | 18.20 | 1.09 | | 17.11 | | |
| 1.2.8 | 景观石 | 20.00 | 1.20 | | 18.80 | | |
| 1.2.9 | 花架 | 18.00 | 1.08 | | 16.92 | | |
| 1.2.10 | 电缆井 | 2.47 | 0.15 | | 2.32 | | |
| 1.2.11 | 其他 | 22.69 | 1.36 | | 21.33 | | |
| 1.3 | 市政管网工程 | 67.29 | 4.04 | | 63.25 | | |
| 1.3.1 | 管道铺设 | 13.00 | 0.78 | | 12.22 | | |
| 1.3.2 | 雨水口 | 6.00 | 0.36 | | 5.64 | | |
| 1.3.3 | 混凝土井 | 11.30 | 0.68 | | 10.62 | | |
| 1.3.4 | 排水沟 | 8.30 | 0.50 | | 7.80 | | |
| 1.3.5 | 定制井盖更换 | 6.90 | 0.41 | | 6.49 | | |
| 1.3.6 | 其他 | 21.79 | 1.31 | | 20.48 | | |
| 1.4 | 铺装及道路 | 2,363.07 | 141.97 | | 2,221.10 | | |
| 1.4.1 | 现有道路拆除外运 | 150.00 | 9.01 | | 140.99 | | |
| 1.4.2 | 人行道垫层及块料花岗岩铺设 | 1,592.00 | 95.65 | | 1,496.35 | | |
| 1.4.3 | 瓦片砖地面及道路线石，卧石、树池 | 500.00 | 30.04 | | 469.96 | | |
| 1.4.4 | 沥青混凝土道路 | 8.07 | 0.48 | | 7.59 | | |
| 1.4.5 | 其他 | 113.00 | 6.79 | | 106.21 | | |
| 1.5 | 历史建筑修复 | 788.40 | 788.40 | | | | |
| 1.5.1 | 历史建筑修复（曹履贞故居） | 178.50 | 178.50 | | | | |
| 1.5.2 | 其余历史建筑 4 幢 | 609.90 | 609.90 | | | | |
| 2 | 工程建设其他费用 | 340.66 | 340.66 | | | | |
| 2.1 | 建设单位管理费 | 36.10 | 36.10 | | | | |
| 2.2 | 工程监理费 | 80.77 | 80.77 | | | | |
| 2.3 | 工程设计费 | 90.24 | 90.24 | | | | |
| 2.4 | 工程勘察费 | 13.54 | 13.54 | | | | |
| 2.5 | 其它费用 | 120.01 | 120.01 | | | | |
| 3 | 基本预备费 | 242.64 | 242.64 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 静态总投资 | 5,095.44 | 1,595.44 | | 3,500.00 | | |
| 5 | 建设期利息 | 72.80 | 72.80 | | | | |
| 6 | 债券发行兑付费用 | 3.50 | 3.50 | | | | |
| 7 | 项目总投资 | 5,171.74 | 1,671.74 | | 3,500.00 | | |

（三）资金筹措

本项目调整后总投资5,171.74万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,671.74万元，专项债券资金3,500.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目2026年计划发行专项债券融资3,500.00万元，期限10年，假设按照2026年4月17日中债网公布的2026湖北省政府专项债券（十六期）相同期限票面利率的1.1倍作为发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为2.08%，每半年付息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。本项目债券还本付息表如下：

**专项债券还本付息表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 3,500.00 | | 3,500.00 | 36.40 | 36.40 |
| 2027年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2028年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2029年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2030年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2031年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2032年 | 3,500.00 | | 700.00 | 2,800.00 | 65.52 | 765.52 |
| 2033年 | 2,800.00 | | 700.00 | 2,100.00 | 50.96 | 750.96 |
| 2034年 | 2,100.00 | | 700.00 | 1,400.00 | 36.40 | 736.40 |
| 2035年 | 1,400.00 | | 700.00 | 700.00 | 21.84 | 721.84 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2036 年 | 700.00 | | 700.00 | | 7.28 | 707.28 |
| 合计 | | 3,500.00 | 3,500.00 | | 582.40 | 4,082.40 |

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 4,688.12 | 4,082.40 | 3,500.00 | 1.15 |

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.03 | 1.09 | 1.15 | 1.21 | 1.26 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.16 | 1.16 | 1.15 | 1.14 | 1.13 |

（七）项目资金稳定性

荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金

流量为4,688.12万元，且在2036年债券本金偿还后仍有678.52万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程及城市更新-城镇老旧小区改造。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、

财预〔2020〕94号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的,且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为4,688.12万元，对债券的本息覆盖倍数为1.15，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有678.52万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

## 项目收入明细表

单位：万元

| 项目　年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.充电服务费收入** | **189.22** | **473.04** | **567.65** | **577.11** | **577.11** | **577.11** |
| 数量 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 负荷率 | 40% | 50% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 单价（元/度） | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.61 | 0.61 | 0.61 |
| 充电桩功率（kW·h） | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| 日均日利用时长 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| 销项税额 | 21.77 | 54.42 | 65.30 | 66.39 | 66.39 | 66.39 |
| **2.停车位收入** | **79.06** | **183.96** | **210.24** | **210.24** | **210.24** | **210.24** |
| 停车位数量（个） | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| 使用率 | 60% | 70% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 价格（元/小时·个） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 车位日利用时长（小时） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| 运营天数（天） | 183.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| 销项税额 | 6.53 | 15.19 | 17.36 | 17.36 | 17.36 | 17.36 |
| **含税营业收入合计** | **268.28** | **657.00** | **777.89** | **787.35** | **787.35** | **787.35** |
| **不含税营业收入合计** | **239.98** | **587.39** | **695.23** | **703.60** | **703.60** | **703.60** |

（续）

| 项目　年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.充电服务费收入** | **586.57** | **586.57** | **586.57** | **298.02** | **5,018.97** |
| 数量 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | |
| 负荷率 | 60% | 60% | 60% | 60% | |
| 单价（元/度） | 0.62 | 0.62 | 0.62 | 0.63 | |
| 充电桩功率（kW·h） | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | |
| 日均日利用时长 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 销项税额 | 67.48 | 67.48 | 67.48 | 34.29 | 577.39 |
| **2.停车位收入** | **210.24** | **210.24** | **210.24** | **105.41** | **1,840.11** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 停车位数量（个） | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | |
| 价格（元/小时·个） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | |
| 车位日利用时长（小时） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 运营天数（天） | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 183.00 | |
| 销项税额 | 17.36 | 17.36 | 17.36 | 8.70 | 151.94 |
| **含税营业收入合计** | **796.81** | **796.81** | **796.81** | **403.43** | **6,859.08** |
| **不含税营业收入合计** | **711.97** | **711.97** | **711.97** | **360.44** | **6,129.75** |

说明：

本项目收入主要来源于充电服务费收入、停车位收入，建设期为 2026 年 7 月至 2027 年 6 月，由于债券发行期限为 10 年，收益测算以 2027 年 7 月-2036 年 6 月为测算期。

（1）充电服务费收入

根据项目建设规模，建设范围内拟设置 60 套新能源充电桩，充电桩选用单次耗能为 120kW·h 的充电桩，每个充电桩日利用时长为 6 小时，项目年运营天数为 365 天。

新能源充电桩的电费收费标准通常由基础电费和服务费用两部分组成。基础电费是支付给电网的电能费用，而服务费用则是充电桩运营商为了维护充电桩、提供充电服务而收取的费用。因此电费按照不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。根据市场查询，荆州市充电桩服务费在 0.65 元/度至 0.80 元/度之间，本项目按照 0.60 元/度进行计算，结合荆州市未来年份消费价格上升趋势（荆州市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.60%、0.2%、1.7%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则平均每 3 年累计的价格涨幅为 1.45%），基于谨慎性原则，价格增长率按每 3 年 1.30%计。出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为 40%，后每年增长 10%，增至 60%后保持稳定。






（2）停车位收入

项目建设停车位400个便于车辆停放，收取停车费用。考虑到项目运营实际，运营期停车位使用率按第一年60%，第二年70%、第三年及以后年度80%计算。

参考《荆州市发展和改革委员会关于荆州城区城市道路临时停车泊位机动车停放服务收费标准的通知》（http://fgw.zwgk.jingzhou.gov.cn/35741/202211/t20221101/229346.shtml）收费标准：

**一、城区道路临时停车泊位机动车停放服务收费适用范围**

本收费适用范围为荆州城区内由市城管、市交管部门依法划定的实行收费管理的道路临时停车泊位。泊位所在区域按照荆州市城市管理执法委员会、荆州市自然资源和规划局、荆州市公安交通管理局《关于荆州市中心城区停车泊位实行分级分区管理的通告》（荆城管发〔2020〕30号）执行。

**二、收费标准及收费时段**

**（一）一类区域**

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车首小时收费标准为每泊位3元，首小时以后每30分钟加收1.50元，不足30分钟的，按30分钟计算；收费时间为7:30-21:00,连续停放最高限额为20元；夜间21:00-次日7:30免收停车费，大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

**（二）二类区域**

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车首小时收费标准为每泊位2元，首小时以后每30分钟加收1元，不足30分钟的，按30分钟计算；收费时间为8:00-20:30,连续停放最高限额16元；夜间20:30-次日8:00免收停车费；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

**（三）三类区域**

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车收费标准为每泊位每小时1元，不足1小时的，按1小时计算；收费时间为8:00-19:00,连续停放最高限额8元；夜间19:00-次日8:00免收停车费；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

项目所在位置为一类区域，参考收费标准前2小时均值为3.00元/小时·车位，保守估计本次测算运营期首年停车位单价为3.00元/小时·车位，并在运营期内保持稳定。考虑每个车位每日可存在多次周转，每个车位使用完成后，下一辆车使用时重新开始计算收费，因此多次周转后不受每个车位单次每天收费额限制，每天每个车位合计停靠时长保守按6小时计算。

## 附件二：成本费用明细表

**成本费用明细表**

单位：万元

| 项目　年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、含税付现运营成本** | **68.06** | **139.71** | **143.34** | **144.40** | **144.40** | **144.40** |
| 1.工资及福利费 | 30.10 | 60.19 | 60.19 | 60.97 | 60.97 | 60.97 |
| 2.外购燃料和动力费 | 4.43 | 8.86 | 8.86 | 8.86 | 8.86 | 8.86 |
| 3.维修费用 | 25.48 | 50.95 | 50.95 | 50.95 | 50.95 | 50.95 |
| 4.其他费用 | 8.05 | 19.71 | 23.34 | 23.62 | 23.62 | 23.62 |
| 二、固定资产折旧费用 | 116.65 | 233.28 | 233.28 | 233.28 | 233.28 | 233.28 |
| 三、财务费用 | 36.40 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 65.52 |
| **含税总成本费用** | **221.11** | **445.79** | **449.42** | **450.48** | **450.48** | **443.20** |
| **不含税总成本费用** | **218.56** | **440.68** | **444.31** | **445.37** | **445.37** | **438.09** |

（续）

| 项目　年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、含税付现运营成本** | **145.47** | **145.47** | **145.47** | **73.29** | **1,294.01** |
| 1.工资及福利费 | 61.76 | 61.76 | 61.76 | 31.28 | 549.95 |
| 2.外购燃料和动力费 | 8.86 | 8.86 | 8.86 | 4.43 | 79.74 |
| 3.维修费用 | 50.95 | 50.95 | 50.95 | 25.48 | 458.56 |
| 4.其他费用 | 23.90 | 23.90 | 23.90 | 12.10 | 205.76 |
| 二、固定资产折旧费用 | 233.28 | 233.28 | 233.28 | 116.65 | 2,099.54 |
| 三、财务费用 | 50.96 | 36.40 | 21.84 | 7.28 | 509.60 |
| **含税总成本费用** | **429.71** | **415.15** | **400.59** | **197.22** | **3,903.15** |
| **不含税总成本费用** | **424.60** | **410.04** | **395.48** | **194.67** | **3,857.17** |

说明：

本项目成本费用构成包括工资及福利费、外购燃料和动力费、维修费用、其他费用、固定资产折旧费、财务费用。

1.工资及福利费

项目拟新增 10 名日常工作人员及 1 名主管人员，参考当地同职责岗位的相关招聘信息，本项目具体岗位及相关工资如下：

| 序号 | 岗位 | 人员 | 工资 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 道路停车巡管员 | 6 人 | 4.50 万元/年 |
| 2 | 充电桩运维人员 | 1 人 | 6.60 万元/年 |
| 3 | 综合人员 | 1 人 | 6.00 万元/年 |
| 4 | 保洁人员 | 2 人 | 3.00 万元/年 |
| 5 | 主管人员 | 1 人 | 7.20 万元/年 |
|  | 合计 | 11 人 |  |

项目人员福利费均按工资总额的 14.00%计算，结合荆州市未来年份消费价格上升趋势（荆州市近六年全年 CPI 同比涨幅分别为 2.60%、0.2%、1.7%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则平均每 3 年累计的价格涨幅为 1.45%），基于谨慎性原则，工资增长率按每 3 年 1.30%计。

招聘信息 1：

https://www.zhipin.com/job_detail/a3142fb15dd2fa080nR_0t--F1pW.html




招聘信息 2：

https://mp.weixin.qq.com/s/qMOCAbI3l1dcAzOic9-HXw

①综合人员：

【工作职责】

1.负责充电站日常营收的核对、入账，确保资金及时归集至公司账户；

2.发票开具，留存开票记录以备查。处理各项支出（如电费、设备维护费、充电桩流量卡年费等）的规整与报销，编制付款单据，确保票据符合公司制度，粘贴规范，逐级报批后完成付款；

3.负责相关文件复印、扫描、归档，协助完成其他部门要求的报表填报、资料提交工作；

4.按月整理记账凭证、合同（如场地租赁合同、设备采购合同）等财务资料，归档留存，确保可追溯。协助财务部门编制单站财务报表，提供营收、成本、费用等明细数据，配合完成税务申报、审计抽查等工作；

5.处理客户退费，客户投诉（如充电故障、计费争议），记录并跟进解决接待来访客户，解答充电流程。

【工作时间】08:30-17:30，月休4到6天

【薪资待遇】月薪3500-5000元，买社保

【工作地点】荆州高新区

②维修人员：

【工作职责】

1.负责充电站充电设备、配电设备等的安装、调试及维护工作，确保设备按照设计要求和相关规范正确安装，能够正常运行。

2.负责充电站设备和设施的维护保养管理工作，制定设备维护计划，监督电工或第三方维护单位按照计划进行维护保养，确保设备正常运。

3.严格执行国家和地方有关安全生产的法律法规和标准，制定充电站的安全管理制度和操作规程，并监督执行。定期组织安全检查和隐患排查工作，及时发现和消除安全隐患，确保充电站的人员、设备和财产安全。

4.接到设备故障报修后，及时赶到现场进行维修，尽快恢复设备的正常运行。

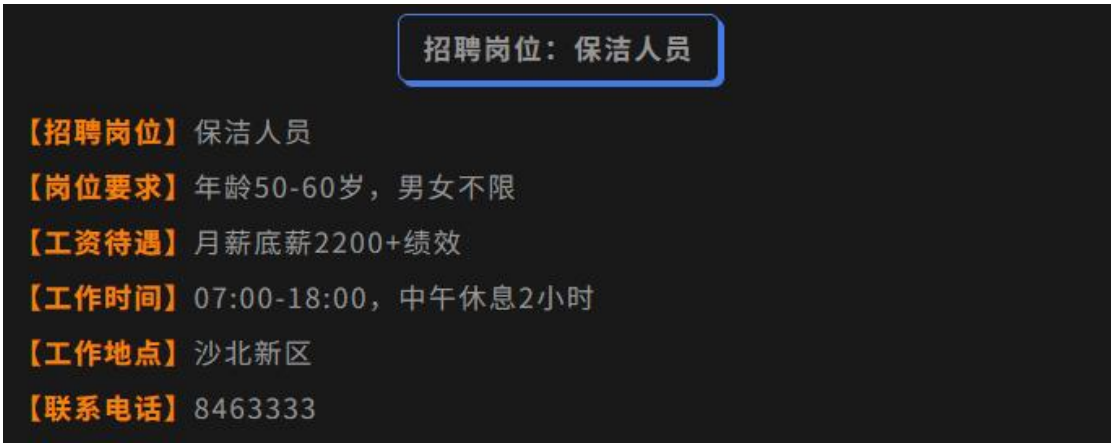
5.认真做好设备安装、调试、巡检、维护、维修等工作的记录，包括工作时间、内容、设备状况等信息，建立完善的设备档案。

【工作时间】08:30-17:30，月休4到6天

【薪资待遇】月薪3500-6000元，买社保

【工作地点】荆州高新区

③保洁人员：




招聘信息 3：

https://mp.weixin.qq.com/s/GHt2IkwkLk3qboz9EDIaRQ



2.外购燃料和动力费

项目主要外购燃料动力费为水电消耗。用电主要为物业管理用电，年耗约7.87万度电，根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），电价参照标准0.6707元/度计取。用水主要为工作人员用水和道路绿化用水，年耗水约1.08万吨，依据《市发展和改革委员会关于调整荆州城区供水价格的通知》（荆发改价格〔2019〕71号），非居民生活用水综合水价由3.08元/立方米调整到3.32元/立方米，本项目按照3.32元/立方米计取。

附件2

**湖北省电网销售电价表（2021年1月1日起执行）**

| 用电分类 | | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 容（需）量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35千伏（20千伏） | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量（元/千瓦·月） | 变压器容量（元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电2160千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电2161至4800千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电4800千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中：农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。

**荆州城区供水价格一览表**

（单位：元/立方米）

| 供水类别 | 用水价格 | | 到户价 | |
|---|---|---|---|---|
| | 调整前 | 7月1日抄见水量起 | 调整前 | 7月1日抄见水量起 |
| 居民生活用水 | 1.30 | 1.55 | 2.25 | 2.50 |
| 非居民用水 | 1.68 | 1.92 | 3.08 | 3.32 |
| 特种用水 | 4.00 | 5.00 | 5.40 | 6.40 |

3.维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目静态总投资的1%估算。

4.其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的3%进行测算。

5.固定资产折旧费

本项目投入运营后新增固定资产均采用平均年限法进行折旧。其中，项目新增固定资产原值为4,553.93万元，折旧年限为20年，残值率5%；新增设备原值178.67万元，折旧年限为10年，残值率5%。

6.财务费用

主要指项目运营期内所需支付的专项债券利息。

## 附件三：税费估算表

**税费估算表**

单位：万元

| 项目　年份 | 建设期 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | | 28.30 | 69.61 | 82.66 | 83.75 | 83.75 | 83.75 |
| 增值税进项税额 | | 2.55 | 5.11 | 5.11 | 5.11 | 5.11 | 5.11 |
| 建设期留抵进项税 | 398.40 | | | | | | |
| **应缴纳的增值税** | | | | | | | **5.32** |
| **税金及附加** | | | | | | | **0.64** |
| 城市维护建设税 | | | | | | | 0.37 |
| 教育费附加（含地方教育附加） | | | | | | | 0.27 |

（续）

| 项目　年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | 84.84 | 84.84 | 84.84 | 42.99 | 729.33 |
| 增值税进项税额 | 5.11 | 5.11 | 5.11 | 2.55 | 45.98 |
| 建设期留抵进项税 | | | | | 398.40 |
| **应缴纳的增值税** | **79.73** | **79.73** | **79.73** | **40.44** | **284.95** |
| **税金及附加** | **9.57** | **9.57** | **7.98** | **4.04** | **31.80** |
| 城市维护建设税 | 5.58 | 5.58 | 3.99 | 2.02 | 17.54 |
| 教育费附加（含地方教育附加） | 3.99 | 3.99 | 3.99 | 2.02 | 14.26 |

说明：

1.增值税

增值税销项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，停车位收入销项税适用税率为9%、充电服务费收入销项税适用税率为13%；

增值税进项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣，项目建设期固定资产工程费用税率9%、充电桩购置费用税率13%，其他费用税率6%。运营期维修费用、外购燃料和动力费的水费进项税额按照9%测算、外购燃料和动力费的电费进项税额按照13%测算。

2.税金及附加

城市维护建设税按已缴增值税的7%、教育费附加按3%、地方教育附加按2%计算。

## 附件四：利润估算表

**利润估算表**

单位：万元、

| 项目　年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 239.98 | 587.39 | 695.23 | 703.60 | 703.60 | 703.60 |
| 减：不含税总成本费用 | 218.56 | 440.68 | 444.31 | 445.37 | 445.37 | 438.09 |
| 减：税金及附加 | - | - | - | - | - | 0.64 |
| 利润总额 | 21.42 | 146.71 | 250.92 | 258.23 | 258.23 | 264.87 |
| 所得税 | 5.35 | 36.68 | 62.73 | 64.56 | 64.56 | 66.22 |
| 净利润 | 16.07 | 110.03 | 188.19 | 193.67 | 193.67 | 198.65 |

（续）

| 项目　年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 711.97 | 711.97 | 711.97 | 360.44 | 6,129.75 |
| 减：不含税总成本费用 | 424.60 | 410.04 | 395.48 | 194.67 | 3,857.17 |
| 减：税金及附加 | 9.57 | 9.57 | 7.98 | 4.04 | 31.80 |
| 利润总额 | 277.80 | 292.36 | 308.51 | 161.73 | 2,240.78 |
| 所得税 | 69.45 | 73.09 | 77.13 | 40.43 | 560.20 |
| 净利润 | 208.35 | 219.27 | 231.38 | 121.30 | 1,680.58 |

## 附件五：债券存续期现金流估算表

### 债券存续期现金流估算表

单位：万元

| 项目　年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | - | 268.28 | 657.00 | 777.89 | 787.35 | 787.35 |
| 经营活动现金流出 | - | 73.41 | 176.39 | 206.07 | 208.96 | 208.96 |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **194.87** | **480.61** | **571.82** | **578.39** | **578.39** |
| **二、投资活动产生的现金** | | | | | | |
| 购建固定资产所支付的现金 | 3,960.10 | 1,135.34 | | | | |
| **投资活动现金净流量** | **-3,960.10** | **-1,135.34** | | | | |
| **三、融资活动产生的现金** | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 4,000.00 | 1,171.74 | | | | |
| 资本金流入 | 500.00 | 1,171.74 | | | | |
| 债券融资 | 3,500.00 | - | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 39.90 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 72.80 |
| 偿还债券利息 | 36.40 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 72.80 | 72.80 |
| 偿还债券本金 | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行兑付费用 | 3.50 | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | **3,960.10** | **1,098.94** | **-72.80** | **-72.80** | **-72.80** | **-72.80** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **158.47** | **407.81** | **499.02** | **505.59** | **505.59** |
| **五、本年累计现金净流量** | **-** | **158.47** | **566.28** | **1,065.30** | **1,570.89** | **2,076.48** |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目　年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 787.35 | 796.81 | 796.81 | 796.81 | 403.43 | 6,859.08 |
| 经营活动现金流出 | 216.58 | 304.22 | 307.86 | 310.31 | 158.20 | 2,170.96 |
| **经营活动现金净流量** | **570.77** | **492.59** | **488.95** | **486.50** | **245.23** | **4,688.12** |
| **二、投资活动产生的现金** | | | | | | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 购建固定资产所支付的现金 | | | | | | 5,095.44 |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | **-5,095.44** |
| **三、融资活动产生的现金** | | | | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | 5,171.74 |
| 资本金流入 | | | | | | 1,671.74 |
| 债券融资 | | | | | | 3,500.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 765.52 | 750.96 | 736.40 | 721.84 | 707.28 | 4,085.90 |
| 偿还债券利息 | 65.52 | 50.96 | 36.40 | 21.84 | 7.28 | 582.40 |
| 偿还债券本金 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 3,500.00 |
| 债券发行兑付费用 | | | | | | 3.50 |
| **融资活动现金净流量** | **-765.52** | **-750.96** | **-736.40** | **-721.84** | **-707.28** | **1,085.84** |
| **四、本年现金净流量** | **-194.75** | **-258.37** | **-247.45** | **-235.34** | **-462.05** | **678.52** |
| **五、本年累计现金净流量** | **1,881.73** | **1,623.36** | **1,375.91** | **1,140.57** | **678.52** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | **1.15** |

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

# 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年五月

# 目录

一、基本假设.....2
二、项目概述.....2
（一）财政经济.....2
（二）项目概况.....3
三、评估要素.....4
（一）资金充足性.....4
（二）资金稳定性.....11
四、风险分析.....12
五、评估结论.....12
附表 1：专项债券还本付息.....14
附表 2：项目收入测算表.....15
附表 3：项目成本测算表.....16
附表 4：项目预期税费测算表.....17
附表 5：模拟利润估算表.....18
附表 6：现金流量模拟测算表.....19
附表 7：压力测试表.....20

# 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 财务评估咨询报告

我们接受委托，对点军区新能源充电桩及配套设施建设项目进行财务评估并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：点军区新能源充电桩及配套设施建设项目。本报告中列式的项目收入为宜昌市点军区城市综合停车场及充电配套设施建设停车费收入和充电桩收入。

自求平衡评估报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在自求平衡评估报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评估，在相关工程按期建成并可正常交付使用的前提下，这些假设为自求平衡评估报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的结余，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

# 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 财务评估咨询报告

## 一、基本假设

本自求平衡评估报告基于以下重要假设：

（一）评估期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）实施单位确保提供给我司的所有资料为准确、真实、完整和有效的；

（三）无其他人为不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

## 二、项目概述

### （一）财政经济

1、点军区财政经济数据

点军区财政自给能力较强，2023 年-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

具体数据见下表：

表 1-1 宜昌市点军区 **2023-2025** 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1. 地区生产总值（GDP） | 100.11 | 109.80 | 111.50 |
| 2. 城镇居民人均可支配收入（元） | 48111 | 40420 | 53092 |
| 3. 农村居民人均可支配收入（元） | 19561 | 20774 | 21979 |
| 4. 地方财政总收入 | 5.74 | 5.55 | 5.51 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 4.62 | 5.08 | 5.51 |
| 其中：税收收入 | 3.84 | 4.14 | 4.71 |
| 非税收入 | 0.77 | 0.94 | 0.80 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1.12 | 0.47 | - |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.12 | - | - |
| 5. 地方财政总支出 | 12.90 | 17.81 | - |
| 5.1 一般公共预算支出 | 12.17 | 12.47 | 14.35 |
| 5.2 政府性基金支出 | 0.73 | 5.34 | - |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排 | 0.18 | - | - |

点军区 2025 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。同时，2025 年点军区共实现地区生产总值（GDP）115.50 亿元，比 2024 年增长 5.6%。

表 1-2 本地区专项债务情况表

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 宜昌市 | 1096 | 979.7 |
| 其中：市本级 | 463 | 398 |
| 点军区 | 18.35 | 16.68 |

（二）项目概况

点军区新能源充电桩及配套设施建设项目位于宜昌市点军区城区。

主要建设内容：项目拟在点军城区道路沿线、产业园区、公共服务与文旅片区、集镇与社区等四大区域新建新能源汽车充电桩，共配套建设直流快充桩 147 个(一机双枪 120kW)与交流慢充桩 233 个(7kW)，停车棚总面积 5500m²，同时配套建设电力扩容装置(5 台 1000kVA 箱式变压器、10 台 800kVA 箱式变压器、6 台 630kVA 箱式变压器、4 台 400kVA 箱式变压器、高压环网柜 52 套)，充电桩监控系统等辅助设施共 39 套，同步配套建设安防+智慧管理系统及监控管理中心。

## 三、评估要素

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### （一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.55 ，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

**1. 投资估算**

依据项目的可研报告，项目建设投资为 8,013.33 万元，增加债券发行费及建设期利息后，项目总投资为 8,062.53 万元，具体金额详见下表。

**表 3-1 估算结构表**

单位：万元

| 序号 | 工程名称 | 估算价值 | | | | 占比 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装费 | 其他费用 | 合计 | | |
| 1 | 工程费用 | 5818.42 | 990.78 | 0.00 | 6,809.20 | 84.45% | |
| 2 | 工程建设其他费用 | | | 610.55 | 610.55 | 7.57% | |
| 3 | 预备费 | | | 593.58 | 593.58 | 7.36% | |
| 4 | 建设投资 | 5,818.42 | 990.78 | 1,204.13 | 8,013.33 | 99.39% | 1+2+3 |
| 5 | 建设期利息 | | | 47.70 | 47.70 | 0.59% | |
| 6 | 债券发行费用 | | | 1.50 | 1.50 | 0.02% | |
| 7 | 项目总投资 | 5,818.42 | 990.78 | 1,253.33 | 8,062.53 | 100.00% | 4+5+6 |

**2. 资金筹措**

本项目资金筹措方式包括地方财政资金与发行债券，其中，1,500.00 万元通过发行地方政府专项债券筹集，占总投资比例 18.60%；剩余 6,562.53 万元为业主自筹，占总投资比例 81.40%。

本项目拟 2026 年发行 10 年期地方政府专项债券 1,500.00 万元。

本项目未使用专项债券作为项目资本金，项目资本金由政府投资解决，用于项目建设期工程费、工程建设其他费、预备费、债券利息、债券发行费等。

本次融资取得专项债券资金拟用于本项目建设期工程费。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为本项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

**3. 收入预测**

根据《点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券实施方案》，本项目收入主要由停车费收入和充电桩收入构成。债券存续期内项目总收入 4,588.47 万元，其中：充电桩收入 4,588.47 万元。详见附表 2。

（1）充电桩收入

充电桩收入含电费和充电服务费两项，根据目前市场情况，目前充电桩大多采用与国家电网合作的形式，国家电网收取电费，运营单位收取充电服务费。故本项目充电桩收入仅含充电服务费。

本项目充电桩数量为 120 kWh 快充 147 个，7 kWh 慢充 233 个。

根据“宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知”（宜发改管〔2019〕101 号），电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元。

结合宜昌市充电桩服务市场价格，宜昌市充电站服务费一般为 0.2441 元/度-0.4475 元/度之间，根据《宜昌市高质量充电基础设施体系建设三年行动方案（2024-2026 年）》（http://www.yichang.gov.cn/content-30145-1281-1.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfaWQiOiI0ZjRhNTkxMWRjYWUxMjI1LWM0YmU3ZTI3OTg4NzIzNDAiLCJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D），我市各充电运营商公用桩服务费在 0.25-0.35 元/千瓦时之间。本项目快充服务费暂按 0.35 元/千瓦时计取，慢充服务费暂按 0.25 元/千瓦时计取。

参考点军区充电站现状运营情况，运营期期初使用率考虑为16%。同时充电桩市场需求量大，新能源车每年保有量大幅上升，因此考虑此后逐年增加1%，增至22%后保持稳定。

发布机构 宜昌市发改委　　生成日期 20190510　　公开方式 主动公开
索 引 号 011100146/2019-00108　　有 效 期 长期公开　　文　　号 宜发改管〔2019〕101号
责任科室 价管科　　主题分类 物价

## 宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知

各县市区发改局，国网宜昌供电公司，各电动汽车充换电设施建设经营企业：

为了促进电动汽车推广应用，解决电动汽车充电难题，降低汽车排放污染，根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1662号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市（境内高速公路除外）电动汽车充换电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充换电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费。

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用。快充模式上限标准为每千瓦时0.80元，慢充模式每千瓦时0.60元。

四、充换电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务费标准自发文之日起执行。执行期间国家和省有新的政策出台，按新政策执行。

宜昌市发展和改革委员会

2019年5月9日




**主持人**：还有网友提问：请问电动汽车充电收费标准是多少？针对居民用户的充电收费是否有优惠政策或补贴？

**向昌碧**：电动汽车充电费用由两部分组成，即：充电服务费和基础电费。服务费由市场定价，调研了解当前我市各充电运营商公用桩服务费在0.25-0.35元/千瓦时之间。去年11月，省发改委印发《关于做好居民电动汽车充换电设施分时电价工作的通知》，对居民家庭住宅、居民住宅小

## 4、成本预测

根据本项目《专项债实施方案》，债券存续期内，经营成本共计1,841.80 万元，外购燃料和动力费为 663.88 万元，职工薪酬为 844.74 万元，修理费用为 182.32 万元，其他费用为 150.86 万元。折旧摊销费合计为 3,838.36 万元，专项债券利息 238.50 万元（不含建设期专项债利息 47.70 万元），详见附表 3。各项成本如下：

（1）燃料及动力费用

本项目外购燃料及动力费包括项目正常运作所需要的水费、电费。

人工用电用水：国家能源局数据显示，2023 年城乡居民生活用电量 13，524 亿千瓦时（https://www.nea.gov.cn/2024-01/18/c_1310760885.htm）。国家统计局数据显示，2023 年年末全国人口为 140,967 万人（https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202401/t20240117_1194662.html）。可推算出年均生活用电 959 度。水利部 2022 年《中国水资源公报》显示，2022 年，全国人均生活用水量为 176L/d（其中人均城乡居民生活用水量为 125L/d）（http://nsbd.mwr.gov.cn/zx/zxdt/202306/t20230630_1672581.html）。可推算出年均生活用水 46 吨。则本项目用工 13 人年均用电 12467 度、年均用水 598 吨。

除人工外的项目用电：用电包含智慧系统设备用电和照明用电等，依据本项目规模测算，年总用电量约 80 万 KWh。

水费按照 2.88 元/m3 计；电费按 0.858 元/kWh 计（http://www.ycxl.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=2&id=98838），计算期内不考虑上涨。

（2）工资及福利费

项目暂按 13 人计算，负责整个系统的正常运转，根据 2024 年《宜昌市人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》，宜昌市管理岗工资在 4 万元-5 万元区间较多，专业技术岗 5 万元-6 万元区间人数较多，职业技能岗人数最多的区间是 5 万元-6 万元，本项目暂按工资标准按 6 万元/人·年计算，福利按工资数额 14%计取。

（3）修理费

基本运营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如日常能耗、

软硬件维护、建筑物保养费等成本，据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，修理费用按折旧摊销费的5%进行估算。

（4）其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-8.其他费用。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用1至7项之和为基数，按照一定的费率（8%~12%）提取。”因此，本项目其他管理费用按前三项成本之和的10%进行每年计提。

（6）折旧与摊销

按照直线法折旧，建安工程折旧年限20年，残值5%；设备工程折旧年限为20年，不计残值，其他费用20年，不计残值。预计固定资产折旧为3,838.36万元。

（7）专项债券利息费

本项目计划于发行专项债券1500.00万元，本期（2026年）发行额为人民币1500.00万元，债券期限10年。债券还本付息方式按照“债券存续期内，每半年付息一次，分期还本，在债券存续期的第6-10年每年偿还本金的20%”。本次债券发行测算利率参考2026年1月中债网公布的相同期限国债利率1.82%，从客观、谨慎角度出发，暂按此利率基础上上浮30个BP，即按2.12%进行测算。债券存续期内，专项债券利息254.40 万元（含建设期专项债利息47.70 万元）。

**4. 税费**

债券存续期内税费合计预计18.79万元，其中增值税16.78万元，

税金及附加 2.01 万元，所得税 0.00 万元，详见附表 4。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订），《财政部税务总局海关总署<关于深化增值税改革有关政策的公告>》（财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），停车费收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率 13%。经营成本中外购燃料及动力费进项税增值税率按照 9%测算。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 7%、3%、2%。

（3）企业所得税

本项目企业所得税取 25%。

**5. 债券本息覆盖倍数情况**

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目本息资金覆盖倍数可达到 1.55 。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，项目收入测算表详见附表 2，项目成本测算表详见附表 3，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 6，压力测试表详见附表 7。

**6. 小结**

综上，在专项债券存续期内，我们认为各项收入测算基本准确、合理，各项成本测算基本完整、准确、合理，本项目预期收益能够满足专项债还本付息的要求。

**（二）资金稳定性**

项目收益主要来源于充电桩收入，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 989.38 万元（详见附表 6：现金流量模拟测算表），可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

因此，本项目资金稳定性较可靠。

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算,我们认为本项目资金稳定性较强。

## 四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在土 10% 范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见附表 7：压力测试表。

总体而言，本项目预计的收入等对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受建设、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 五、评估结论

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 2,727.88 万元，累计需要偿还本金 1,500.00 万元，债券利息 254.40 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 ，累计结余资金为 989.38 万元。

我们认为项目各项收入测算基本准确、合理，各项成本测算基本完整、准确、合理，风险控制办法有效可行，本项目预期收益能够满足专项债还本付息的要求，本息覆盖倍数在项目收益、经营成本及债

券利率等影响债券还本付息的因素在土10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1.1，达到财政部的相关规定。项目累计预期结余和融资可以达到平衡。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车费收入和充电桩收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足点军区新能源充电桩及配套设施建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 月 26 日

附表 1：专项债券还本付息

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 期初专项债余额 | 0.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,200.00 | 900.00 | 600.00 | 300.00 | |
| 2 | 本期专项债券发行 | 1,500.00 | | | | | | | | | | | 1,500.00 |
| 3 | 利息支出 | 15.90 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 28.62 | 22.26 | 15.90 | 9.54 | 3.18 | 254.40 |
| 4 | 本期专项债还本付息 | 15.90 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 328.62 | 322.26 | 315.90 | 309.54 | 303.18 | 1,754.40 |
| | 其中：偿还专项债本金 | | | | | | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 1,500.00 |
| | 付息 | 15.90 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 28.62 | 22.26 | 15.90 | 9.54 | 3.18 | 254.40 |
| 5 | 期末专项债券余额 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,200.00 | 900.00 | 600.00 | 300.00 | 0.00 | |

## 附表 2：项目收入测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 费率/单位 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 营业收入 | | | **192.19** | **408.40** | **432.42** | **456.44** | **480.47** | **504.49** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **4,588.47** |
| **1** | **充电桩收入** | 万元 | | **192.19** | **408.40** | **432.42** | **456.44** | **480.47** | **504.49** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **4,588.47** |
| 1.1 | 充电桩快充数量 | 个 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | 147.00 | |
| 1.2 | 快充服务费 | 元/kW.h | | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | |
| 1.3 | 充电桩快充功率 | kWh | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | |
| 1.4 | 使用率 | | | 16% | 17% | 18% | 19% | 20% | 21% | 22% | 22% | 22% | 22% | |
| 1.5 | 充电桩慢充数量 | 个 | 233 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | 233.00 | |
| 1.6 | 充电桩慢充功率 | kWh | 7 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | |
| 1.7 | 慢充服务费 | 元/kW.h | | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | |

## 附表 3：项目成本测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 总计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **经营成本** | | **96.94** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **193.87** | **1,841.80** |
| 1.1 | 外购原材料 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | **0.00** |
| 1.2 | 燃料及动力费 | | 34.94 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | 69.88 | **663.88** |
| 1.2 | 工资及福利费 | | 44.46 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | 88.92 | **844.74** |
| 1.3 | 修理费 | | 9.60 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | 19.19 | **182.32** |
| 1.4 | 其他费用 | | 7.94 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | **150.86** |
| 1.4.1 | 管理费用 | | 7.94 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | 15.88 | **150.86** |
| 2 | 折旧摊销 | | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | 383.84 | **3,838.36** |
| 3 | 专项债利息 | | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 28.62 | 22.26 | 15.90 | 9.54 | 3.18 | **238.50** |
| **4** | **总成本费用** | | **512.57** | **609.51** | **609.51** | **609.51** | **609.51** | **606.33** | **599.97** | **593.61** | **587.25** | **580.89** | **5,918.66** |

## 附表 4：项目预期税费测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 税率 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 销项税合计 | | | 22.11 | 46.98 | 49.75 | 52.51 | 55.28 | 58.04 | 60.80 | 60.80 | 60.80 | 60.80 | 527.88 |
| 1.1 | 充电桩收入 | 13% | | 22.11 | 46.98 | 49.75 | 52.51 | 55.28 | 58.04 | 60.80 | 60.80 | 60.80 | 60.80 | 527.88 |
| 2 | 进项税合计 | | | 22.11 | 46.98 | 49.75 | 52.51 | 55.28 | 58.04 | 60.80 | 60.80 | 60.80 | 44.03 | 511.10 |
| 2.1 | 经营成本进项税 | 9% | | 2.89 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 5.77 | 54.82 |
| 2.2 | 建设期进项税额抵扣 | | | 19.22 | 41.21 | 43.98 | 46.74 | 49.50 | 52.27 | 55.03 | 55.03 | 55.03 | 38.26 | 456.28 |
| | 待抵扣固定资产进项税额 | | 456.28 | 437.06 | 395.85 | 351.87 | 305.13 | 255.62 | 203.35 | 148.32 | 93.29 | 38.26 | 0.00 | |
| **3** | **实缴增值税** | | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **16.78** | **16.78** |
| **4** | **营业税金及附加税** | | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **2.01** | **2.01** |
| 4.1 | 城市建设维护税 | 7% | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.17 | **1.17** |
| 4.2 | 教育费附加 | 3% | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.50 | **0.50** |
| 4.3 | 地方教育附加税 | 2% | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.34 | **0.34** |
| **5** | **所得税** | 25% | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **6** | **合计(3+4+5)** | | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **18.79** | **18.79** |

## 附表 5：模拟利润估算表

单位：人民币万

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入（不含税） | | 170.08 | 361.41 | 382.67 | 403.93 | 425.19 | 446.45 | 467.71 | 467.71 | 467.71 | 467.71 | 4,060.59 |
| 2 | 减：营业税金及附加 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.01 | 2.01 |
| 3 | 减：总成本费用（不含税） | | 509.69 | 603.74 | 603.74 | 603.74 | 603.74 | 600.56 | 594.20 | 587.84 | 581.48 | 575.12 | 5,863.84 |
| 4 | 利润总额 | | -339.61 | -242.33 | -221.07 | -199.81 | -178.55 | -154.11 | -126.49 | -120.13 | -113.77 | -109.42 | -1,805.27 |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 应纳税所得额 | | -339.61 | -242.33 | -221.07 | -199.81 | -178.55 | -154.11 | -126.49 | -120.13 | -113.77 | -109.42 | -1,805.27 |
| 7 | 所得税 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 净利润 | | -339.61 | -242.33 | -221.07 | -199.81 | -178.55 | -154.11 | -126.49 | -120.13 | -113.77 | -109.42 | -1,805.27 |

## 附表 6：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **现金流入** | **6,428.06** | **192.19** | **408.40** | **432.42** | **456.44** | **480.47** | **504.49** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **528.51** | **11,016.53** |
| 1.1 | 资本金流入 | 4,928.06 | | | | | | | | | | | 4,928.06 |
| 1.2 | 专项债券流入 | 1,500.00 | | | | | | | | | | | 1,500.00 |
| 1.3 | 运营期现金流入（含税） | | 192.19 | 408.40 | 432.42 | 456.44 | 480.47 | 504.49 | 528.51 | 528.51 | 528.51 | 528.51 | 4,588.47 |
| **2** | **现金流出** | **6,428.06** | **128.74** | **225.67** | **225.67** | **225.67** | **225.67** | **522.49** | **516.13** | **509.77** | **503.41** | **515.84** | **10,027.16** |
| 2.1 | 建设投资资金流出 | 6,410.66 | | | | | | | | | | | 6,410.66 |
| 2.2 | 运营期现金流出（含税） | | 96.94 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 193.87 | 1,841.80 |
| 2.3 | 债券还本付息 | 15.90 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 31.80 | 328.62 | 322.26 | 315.90 | 309.54 | 303.18 | 1,754.40 |
| 2.4 | 债券发行费 | 1.50 | | | | | | | | | | | 1.50 |
| 2.5 | 各项税费 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 18.79 | 18.79 |
| **3** | **现金净流量** | **0.00** | **63.45** | **182.72** | **206.75** | **230.77** | **254.79** | **-18.00** | **12.38** | **18.74** | **25.10** | **12.67** | **989.38** |
| **4** | **期末项目累计现金结存额** | **0.00** | **63.45** | **246.17** | **452.92** | **683.69** | **938.49** | **920.48** | **932.86** | **951.60** | **976.70** | **989.38** | |

附表 7：压力测试表

**表 7-1　敏感性变动比例（单一净收益因素）**

单位：人民币万元

| 资金覆盖倍数-压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 用于资金平衡的相关收益 | 2,455.09 | 2,591.48 | 2,727.88 | 2,864.27 | 3,000.66 |
| 债券还本付息总额 | 1,754.40 | 1,754.40 | 1,754.40 | 1,754.40 | 1,754.40 |
| 本息覆盖倍数 | 1.40 | 1.48 | 1.55 | 1.63 | 1.71 |

**表 7-2　敏感性变动比例（单一利率因素）**

单位：人民币万元

| 资金覆盖倍数-压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 用于资金平衡的相关收益 | 2,746.64 | 2,746.62 | 2,716.64 | 2,746.58 | 2,746.56 |
| 债券还本付息总额 | 1,728.96 | 1,741.68 | 1,754.40 | 1,767.12 | 1,779.84 |
| 本息覆盖倍数 | 1.59 | 1.58 | 1.55 | 1.55 | 1.54 |

注：专项债券本息覆盖倍数=(运营期流入-运营期现金流出-税费)/(债券还本付息)

统一社会信用代码

91420111594500968W

# 营业执照

（副 本）1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

出 资 额　伍拾万圆人民币

类　　型　普通合伙企业

成立日期　2012年4月6日

执行事务合伙人　谢波平

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此件与原件印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年 8月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0017985

# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

复印件再次复印无效

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉市岩珠会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422281197003210097



武汉市岩珠会计师事务所（普通合伙）

2025 年已通过

谢波平 420002043500

此证书再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年/y 07 月/m 31 日/d

年/y　月/m　日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 夏世华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-11-18

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420106197711183653



年度检验登记

Annual Renewal Registration

此件再次复印无效

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2025 年已通过

证书编号：
No. of Certificate 420100430002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2019 月/m 07 日/d 23

夏世华 420100430002

# 武穴市城市停车场建设工程

# 收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂智圆专审[2026]第 017 号

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 目 录

一、项目基本情况 ..... 1
（一）项目实施单位基本情况 ..... 1
（二）项目概况 ..... 2
项目建设内容及规模 ..... 2
二、投资估算与资金筹措 ..... 4
（一）项目投资估算 ..... 4
（二）资金使用计划 ..... 6
（三）资金使用情况 ..... 7
（四）资金筹措方案 ..... 7
三、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 8
（一）项目收入预测 ..... 8
（二）项目预期成本预测 ..... 16
（三）项目税费预测 ..... 20
（四）项目财务费用预测 ..... 22
1.专项债券 ..... 22
2. 市场化融资 ..... 22
（五）模拟利润表 ..... 22
四、项目预期收益与融资平衡情况 ..... 25
（一）现金流模拟分析 ..... 25

（二）项目融资平衡情况 ..... 28
（三）压力测试 ..... 28
五、项目风险控制 ..... 28
（一）工期拖延风险 ..... 29
（二）工程事故风险 ..... 29
（三）利率波动风险 ..... 29
（四）投资测算不准确风险 ..... 30
六、评价结论 ..... 30

# 武穴市城市停车场建设工程项目

# 收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂智圆专审[2026]第 017 号

我们接受委托，对武穴市城市停车场建设工程项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 武穴市综合行政执法局 |
| 法定代表人： | 李爱华 |
| 注册资本： | / |
| 地址： | 湖北省黄冈市武穴市城东新区 |
| 统一社会信用代码： | 11421182MB02451551 |
| 单位性质： | 行政机关 |
| 主要职责： | 政策执行与文件拟订：贯彻执行国家、省、市关于综合行政执法工作的规定，拟订本地综合行政执法规范性文件并组织实施。<br>行政处罚权行使：<br>市容和环境卫生管理、市政管理、城市绿化管理、住房和城乡建设、城乡规划管理、住房保障和房地产管理等方面的行政处罚权。<br>环境保护领域的社会生活噪声污染、建筑施工噪声污染、扬尘污染、油烟污染、露天烧烤污染等的行政处罚权。<br>工商行政管理领域的户外公共场所无照经营、违规设置户外广告的行政处罚权。 |

| | |
|---|---|
| | 公安交通管理领域的侵占城市道路、违法停放车辆等的行政处罚权。<br>食品药品监督管理领域的户外公共场所食品销售和餐饮摊点无证经营、违法回收贩卖药品等的行政处罚权。<br>水行政管理、土地和矿产资源监督管理、人防（民防）管理、教育管理、防震减灾管理、民政管理、文化管理、广播电影电视管理、新闻出版管理、文物保护监督管理、旅游管理、体育管理、民族宗教事务管理等方面的行政处罚权。<br>行政执法相关权力：依法行使与上述行政处罚权相关的行政执法调查权、行政执法监督检查权和行政强制权。<br>城市管理与服务：负责城区市容市貌、环境卫生、园林绿化、公园、市政设施等方面的管理工作，以及上级交办的其他任务。 |
| 股权结构： | / |

## （二）项目概况

1.项目名称

武穴市城市停车场建设工程。

2.项目建设地点与内容

建设地点：本项目建设改造地点位于武穴市城区。

项目建设内容及规模

主要建设内容：在武穴中心城区规划新建停车场 23 个，规划改建停车场 3 个，规划新建货运停车场 4 个，规划改扩建货运停车场 1 个，项目总用地 249237 平方米，新增公共停车泊位 5821 个，其中：小型车停车位 4002 个、大型货车停车位 1819 个。涉及停车场土建工程、停车设施建设工程、智能化管理系统、配套设施建设工程、环保设施建设工程、安全设施建设工程等。

主要建设规模：停车场总占地面积 249237 平方米，包括土石方工程 224014 平方米、道路工程 126434 平方米、给排水工程 249237 平方米、生

态停车位工程122803平方米、充电桩（60千瓦）800台、箱式变压器（315/800千伏安）65台等配套设施工程。

3.项目建设期

本项目建设期为24个月，项目预计2026年6月开工建设，2028年4月竣工验收。

4.项目属性

本项目属于交通基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为交通基础设施领域——城市停车场，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未纳入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

6.项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

7.项目批复情况

项目批复情况表

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可研批复/备案/核准文件 | 2026年2月4日 | 武穴市发展和改革局 | 关于武穴市城市停车场建设工程可行性研究报告的批复 | 武发改审批〔2026〕35号 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 用地预审和选址意见书 | 2026年2月3日 | 武穴市自然资源和规划局 | 武穴市城市停车场建设工程用地及规划的回复 | / |
| 建设用地规划许可证 | | | | |
| 国有土地使用证 | | | | |
| 环评批复/备案登记 | 2026年1月4日 | 黄冈市生态环境局武穴市分局 | 武穴市城市停车场建设工程环评手续的说明 | / |
| 初步设计批复 | 2026年4月16日 | 武穴市发展和改革局 | 关于武穴市城市停车场建设工程初步设计的批复 | 武发改审批〔2026〕76号 |
| 建设工程规划许可证 | | | | |
| 施工许可证 | 正在积极办理 | | | |

8.项目现状

本项目于2025年启动前期工作，目前已完成项目立项、可研等前期工作。项目建设期24个月，预计于2026年6月开工。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据初设批复，本项目批复总投资为25,025.55万元，其中：建设工程费用20,631.14万元，占比82.44%；建设工程其他费用2,831.76万元，占比11.32%；预备费1,173.15万元，占比4.69%；建设期利息370.50万元，占比1.48%；债券发行兑付费用19.00万元，占比0.08%，即静态总投资24,636.05万元，参考最新同类型10期债券第十六期债券发行利率调整后建设期利息372.72万元，债券发行兑付费用19万元，调整后项目总投资25,027.77万元。具体投资估算明细如下表所示：

**表3-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占比 | 资金来源 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 自筹资金 | 专项债券资金 |
| **一** | **工程费用** | **20,631.14** | **82.47%** | **1,631.14** | **19,000.00** |
| 1 | 规划新建停车场(23 处) | 13,643.32 | 54.54% | - | 13,643.32 |
| 1.1 | 土石方工程 | 617.84 | 2.47% | - | 617.84 |
| 1.2 | 道路工程 | 2,907.70 | 11.62% | - | 2,907.70 |
| 1.3 | 给排水工程 | 729.18 | 2.91% | - | 729.18 |
| 1.4 | 生态停车位工程 | 1,571.26 | 6.28% | - | 1,571.26 |
| 1.5 | 充电桩 | 4,543.15 | 18.16% | - | 4,543.15 |
| 1.6 | 箱变 | 2,597.79 | 10.38% | - | 2,597.79 |
| 1.7 | 配套设施 | 676.4 | 2.70% | - | 676.4 |
| 2 | 规划改建停车场( 3 处 ) | 1,622.26 | 6.48% | - | 1,622.26 |
| 2.1 | 道路工程 | 355.4 | 1.42% | - | 355.4 |
| 2.2 | 给排水工程 | 89.13 | 0.36% | - | 89.13 |
| 2.3 | 生态停车位工程 | 192.05 | 0.77% | - | 192.05 |
| 2.4 | 充电桩 | 554.35 | 2.22% | - | 554.35 |
| 2.5 | 箱变 | 343.1 | 1.37% | - | 343.1 |
| 2.6 | 配套设施 | 88.23 | 0.35% | - | 88.23 |
| 3 | 规划新建货运停车场(4 处) | 4,419.93 | 17.67% | 685.51 | 3,734.42 |
| 3.1 | 土石方工程 | 441.69 | 1.77% | - | 441.69 |
| 3.2 | 道路工程 | 1,077.84 | 4.31% | - | 1,077.84 |
| 3.3 | 给排水工程 | 521.28 | 2.08% | - | 521.28 |
| 3.4 | 生态停车位工程 | 2,096.79 | 8.38% | 403.18 | 1,693.61 |
| 3.5 | 箱变 | 164.69 | 0.66% | 164.69 | |
| 3.6 | 配套设施 | 117.64 | 0.47% | 117.64 | |
| 4 | 规划改扩建货运停车场(1 处) | 945.63 | 3.78% | 945.63 | |
| 4.1 | 土石方工程 | 49.34 | 0.20% | 49.34 | |
| 4.2 | 道路工程 | 240.8 | 0.96% | 240.8 | |
| 4.3 | 给排水工程 | 116.46 | 0.47% | 116.46 | |
| 4.4 | 生态停车位工程 | 468.45 | 1.87% | 468.45 | |
| 4.5 | 箱变 | 41.17 | 0.16% | 41.17 | |
| 4.6 | 配套设施 | 29.41 | 0.12% | 29.41 | |
| **二** | **工程建设其他费用** | **2,831.76** | **11.32%** | **2,831.76** | |
| 1 | 建设管理费 | 896.98 | 3.59% | 896.98 | |
| 1.1 | 建设单位管理费(代建服务费) | 283.53 | 1.13% | 283.53 | |
| 1.2 | 工程建设监理费 | 613.45 | 2.45% | 613.45 | |
| 2 | 建设项目前期工作咨询费 | 37.86 | 0.15% | 37.86 | |
| 2.1 | 可行性研究报告编制费 | 25.31 | 0.10% | 25.31 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 项目建议书编制费 | 12.55 | 0.05% | 12.55 | |
| 3 | 工程勘察费设计费 | 894.66 | 3.58% | 894.66 | |
| 3.1 | 工程设计费 | 618.26 | 2.47% | 618.26 | |
| 3.2 | 竣工图编制费 | 49.46 | 0.20% | 49.46 | |
| 3.3 | 工程勘察及测量费 | 226.94 | 0.91% | 226.94 | |
| 4 | 规划设计及相关费用 | 92.9 | 0.37% | 92.9 | |
| 4.1 | 规划设计费 | 74.19 | 0.30% | 74.19 | |
| 4.2 | 规划验收测量费 | 18.71 | 0.07% | 18.71 | |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | 2.92 | 0.01% | 2.92 | |
| 5.1 | 环评报告编审 | 2.92 | 0.01% | 2.92 | |
| 6 | 场地准备及临时设施费 | 206.31 | 0.82% | 206.31 | |
| 7 | 工程保险费 | 123.79 | 0.49% | 123.79 | |
| 8 | 招标代理服务费 | 42.01 | 0.17% | 42.01 | |
| 8.1 | 工程招标 | 28.7 | 0.11% | 28.7 | |
| 8.2 | 服务招标 | 13.31 | 0.05% | 13.31 | |
| 8.2.1 | 设计招标 | 4.74 | 0.02% | 4.74 | |
| 8.2.2 | 监理招标 | 4.17 | 0.02% | 4.17 | |
| 8.2.3 | 勘察招标 | 2.02 | 0.01% | 2.02 | |
| 8.2.4 | 代建招标 | 2.38 | 0.01% | 2.38 | |
| 9 | 工程勘察文件、施工图设计审查费 | 13.39 | 0.05% | 13.39 | |
| 10 | 水土保持相关费用 | 108.41 | 0.43% | 108.41 | |
| 10.1 | 水土保持补偿费 | 37.4 | 0.15% | 37.4 | |
| 10.2 | 水土保持方案编制费 | 29.05 | 0.12% | 29.05 | |
| 10.3 | 水土保持监测费 | 29.81 | 0.12% | 29.81 | |
| 10.4 | 水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费 | 12.15 | 0.05% | 12.15 | |
| 11 | 造价咨询服务费 | 211.66 | 0.85% | 211.66 | |
| 12 | 其他 | 200.87 | 0.80% | 200.87 | |
| 12.1 | 社会稳定风险评估费 | 15.82 | 0.06% | 15.82 | |
| 12.2 | 一案两书编制费 | 20 | 0.08% | 20 | |
| 12.3 | 建设单位工程质量检测服务费 | 165.05 | 0.66% | 165.05 | |
| **三** | **预备费** | **1,173.15** | **4.69%** | **1173.15** | |
| **四** | **专项费用** | **391.72** | **1.57%** | 391.72 | |
| 1 | 建设期利息 | 372.72 | 1.49% | 372.72 | |
| 2 | 债务发行费 | 19 | 0.08% | 19 | |
| | **合计** | **25,027.77** | **100.00%** | **6027.77** | **19,000.00** |

## （二）资金使用计划

本项目总投资 25,027.77 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 6,027.77 万元、专项债券资金 19,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

分年度投资计划及资金筹措如下：

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
| 1 | 总投资使用计划 | 25,027.77 | 2,663.90 | 20,830.45 | 1,533.42 |
| 1.1 | 建设投资 | 24,636.05 | 2,641.00 | 20,594.00 | 1,401.05 |
| 1.2 | 建设期利息 | 372.72 | 20.90 | 219.45 | 132.37 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 19.00 | 2.00 | 17.00 | |
| 2 | 资金筹措及使用 | 25,027.77 | 2,663.90 | 20,830.45 | 1,533.42 |
| 2.1 | 自有资金 | 6,027.77 | 663.90 | 3,830.45 | 1,533.42 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 5,636.05 | 641.00 | 3,594.00 | 1,401.05 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 372.72 | 20.90 | 219.45 | 132.37 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 19.00 | 2.00 | 17.00 | |
| 2.2 | 债券资金 | 19,000.00 | 2,000.00 | 17,000.00 | |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 19,000.00 | 2,000.00 | 17,000.00 | |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | | | |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | | | |

## （三）资金使用情况

本项目资本金共计 6,027.77 万元，目前正在筹集，项目资本金暂未支出，主要用于工程建设其他费用，专项债支出的其余部分。

## （四）资金筹措方案

武穴市城市停车场建设工程项目资金筹措方式为：项目单位自筹资金 6,027.77 万元，其中已到位自筹资金 0.00 万元；拟发行专项债券融资 19,000.00 万元。

2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%;2027 年拟申请发行专

项债券 17,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%;专项债券资金计划用于工程建设。

**债券发行计划表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 本期拟发行金额 | 非本期发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 2,000.00 | 2,000.00 | 0.00 | 10 | 2.09% | 每半年付息一次 | 第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20% |
| 2027 年 | 17,000.00 | 17,000.00 | 0.00 | 10 | 2.09% | 每半年付息一次 | 第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

1.项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收益预测期间为 2028 年 5 月至 2037 年 6 月。债券存续期内项目总收入为 34,197.41 万元，主要为停车位收入、充电桩服务收入。

1.小型停车位收入

（1）数量

根据本项目可研批复，本项目建成后拟新增新增小型车停车位4002个，其中2502个用于临时停车，1500个用于月租停车。

（2）收费依据

小型临时停车收入：根据武穴市部分，小车临时停车位收费为3元/小时，基于谨慎性原则，本项目小车临时停车费单价3元/小时，每年运营365天，每天运营5个小时，本次按照日收入为15元取值。

小型月租停车收入：根据武穴新闻网公布的参照市场合理水平及行业通行标准，倡导合理优惠车位服务费。普通住宅小区停车场不超过300元/年/车位收取；运维成本较高的小区停车场不超过500元/年/车位收取，切实让利于民，谨慎原则，暂估项目月租停车位按照250元/年/车位收取。

使用率：每年运营日期根据当年运营月份的时间加和计算，根据现场调研，目前东城片区停车较为混乱，车辆乱停乱放情况严重，经常停放在路边，占用道路，造成交通拥堵、安全隐患等情况，停车场较为紧张，根据项目所在地实际情况，2028年月使用率按照55%计算，2029年开始每年使用率按5%上涨，满负荷使用率为75%。







湖北智圆会计师事务所（普通合伙）
报告专用章


停车场安全提示
永宁商场地下停车场收费公示栏
时间
费用
3小时内（包括3小时）
免费
超过3小时，每小时（不足1小时按1小时计算）
加收5元
全天（24小时）
封顶50元
每超过24小时重新计费


违规收费举报电话
6243176/6285888
停车场收费标准
武穴城市广场
WUXUE CITY PLAZA
一、3小时内免费；
二、5小时内收费5元；
三、8小时内收费10元；
四、24小时内收费20元；
五、超过24小时按一天40元累计收费；
六、超过48小时按每天60元累计收费；
七、对执行公务的军车、警车、消防车、工程抢险车不收费。
P
停车场
巴迪斯
Bardiss


武穴新闻网 www.hbwuxue.com 武穴权威新闻门户网站 2026年06月2日 星期二 请输入关键字 武穴云上 云上武穴 武穴移动政务第一端 从这里看武穴！

空置房物业费如何缴？武穴发出物业服务暖心倡议→

2026-05-19 11:07

全市各物业服务企业：

根据《中华人民共和国民法典》第944条规定："业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费"。为践行"质价相符"核心原则，构建共治共享、和谐共赢的物业服务行业新生态，切实提升居民幸福指数，结合全市"治理物业服务突出问题"民生实事集中整治工作部署，现向全市各物业服务企业发出如下倡议：

**一、适度优惠空置房物业费**

对购买房屋后未装修未入住的空置房实行物业费减免，具体倡议标准为：

1. 空置12个月以内，物业服务企业不低于50%的标准收取物业费。

2. 空置超过12个月以上的，物业服务企业不低于70%的标准收取物业费。物业服务合同有相关约定的，从其约定。

3. 申报减免物业费的业主，应提前向物业服务企业报备，并按照企业的规定流程办理减免手续。

4. 原空置房已交清的物业费不再退还。未交清的，物业服务企业应及时与业主协商结清。

**二、优化车位服务费**

参照市场合理水平及行业通行标准，倡导合理优惠车位服务费。普通住宅小区停车场不超过300元/年/车位收取；运维成本较高的小区停车场不超过500元/年/车位收取，切实让利于民。

关注我们

武穴发布 云上武穴

热门文章

查俊专题调度大话瞎游项目

田家镇盘塘社区开展"垸场夜话听民声·童心相伴庆六一"主

绿茵争锋不停歇！祥云冠名楚超联赛，赋能体育发展

今起入户调查，请积极配合

关于2026年高考中考期间对"低慢小"航空器临时禁飞的通

关于加强2026年高考、中考

**图 4-1 武穴市城区月卡及临时停车位收费截图**

2.大型停车位收入

大型停车收入：根据大型车（含中重型货车、大巴）通常按小型车 2 倍计费，武穴市部分小车停车位 30 分钟至 3h 以内收费为 3 元/车次，超过 3h 小车每小时加收 2 元-5 元/车次，基于谨慎性原则本暂估项目大型临时车位单个停车位收费单价 3 元/小时，每年运营 365 天，每天运营 6 个小时，即本项目大型临时停车位收费按照 18 元/天计算，普通住宅小区停车场不超过 300 元/年/车位收取；运维成本较高的小区停车场不超过 500 元/年/车位收取，基于谨慎性原则本项目大型月租停车位按照 300 元/年/车位收取。

使用率：根据项目所在地实际情况，2028 年月使用率按照 55%计算，

2029 年开始每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 75%。。

3.充电桩服务费收入

本项目拟建设充电桩 800 个，功率 60kw，每天充电 6 小时。参考车主指南网上公布的黄冈市充电桩服务费标准，出于谨慎性原则，运营期快充充电桩服务费收入拟按 0.4 元/度测算(=综合电价-电费=1.34-0.558≈0.78)。充电桩服务费价格依据如下：

| | | |
|---|---|---|
| **湖北省黄冈市武穴皇家翡翠湾充电站** | **国家电网** | **20** |
| 【地址】武穴市皇家翡翠湾 | | |
| 【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.34元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流0个，交流20个 | | |

湖北省黄冈市黄州区东源大酒店停车场充电站

**电桩数：** 快充：8个，慢充：0个
**充电费：** 按峰谷电价执行
**服务费：** 0.8元/度
**支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
**详细地址：** 湖北省黄冈市黄州区新港大道2号东源大酒店停车场

湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道充电站

**电桩数：** 快充：4个，慢充：0个
**充电费：** 按峰谷电价执行
**服务费：** 0.8元/度
**支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
**详细地址：** 湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道

综上，整个经营期内，本项目经营收入共计约 34,197.41 万元。具体如下表所示：

## 表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 2,052.49 | 3,355.75 | 3,670.44 | 3,774.88 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 1,947.20 | 34,197.41 |
| 1.1 | 小型临时停车位收入（万元） | 505.72 | 821.91 | 890.4 | 958.89 | 1027.38 | 1027.38 | 1027.38 | 1027.38 | 1027.38 | 509.47 | 8823.29 |
| | 停车位数量（个） | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | 2,502 | |
| | 单价（元/个·日） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | |
| | 使用率 | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| 1.2 | 小型月租停车位收入（万元） | 20.63 | 22.5 | 24.38 | 26.25 | 28.13 | 28.13 | 28.13 | 28.13 | 28.13 | 28.13 | 262.54 |
| | 停车位数量（个） | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | |
| | 单价（元/个· 年） | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | |
| | 使用率 | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| 1.3 | 大型临时停车位收入（万元） | 242.55 | 394.2 | 427.05 | 459.9 | 492.75 | 492.75 | 492.75 | 492.75 | 492.75 | 244.35 | 4231.8 |
| | 停车位数量（个） | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | |
| | 单价（元/个·日） | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | |
| | 使用率 | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| 1.4 | 大型月租停车位收入（万元） | 13.51 | 14.74 | 15.97 | 17.2 | 18.43 | 18.43 | 18.43 | 18.43 | 18.43 | 18.43 | 172 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 停车位数量（个） | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | |
| | 单价（元/个·年） | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | |
| | 使用率 | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| 1.5 | 充电桩服务收入（万元） | 1,270.08 | 2,102.40 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 1,146.82 | 20707.78 |
| | 数量（个） | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | |
| | 功率（KW） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | |
| | 日使用时间（h） | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | |
| | 单价（元/kwh） | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | |
| | 使用率 | 45% | 50% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | |

## （二）项目预期成本预测

本项目成本主要包括运营成本、折旧费用、财务费用。债券存续期内项目运营成本为 3,237.99 万元，其中：工资及福利费 2,051.54 万元、电费 325.6 万元、维护成本 321.2 万元、管理成本 539.65 万元；折旧费用 13,835.25 万元；财务费用 2,804.08 万元。

1.经营成本

（1）工资及福利费

参考本项目可研报告，本项目建成后劳动定员为 40 人。参考武穴市人民政府发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》（参考网址：https://www.hbwuxue.com/p/70924.html）全年城镇常住居民人均可支配收入 44033 元，增长 4.8%，其中工资性收入 23849 元，增长 5.7%，运营期起始年度人均薪资按照 55000 元/年，每三年按照 1.5%的年均薪资增长率进行计算。

经测算，债券存续期内人员工资及福利为 2,051.54 万元。

全年城镇常住居民人均可支配收入44033元，增长4.8%，其中工资性收入23849元，增长5.7%；经营净收入8445元，增长5.7%。农村常住居民人均可支配收入24498元，增长6.6%，其中工资性收入13718元，增长6.6%；经营净收入6003元，增长7.0%。

图13 2020—2024年武穴市常住居民人均可支配收入



（2）电费

本项目用电主要包括公共部位用电，根据可行性研究报告，本项目公共部位每年用电为 500,343.00kw·h。根据《黄冈市 2025 年 12 月份材料信息价》，本项目电费单价按 0.71 元/kw·h 计算。

（3）维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。本项目固定资产原值为 25,027.77 万元，维护费用按固定资产原值的 7%计取，本项目设计使用年限 50 年，则年均维修费 35.04 万元。

（4）管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》(住建部)，管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的 8%-12%之间，本项目按前三项费用之和的 20%进行计算。

2.折旧费用

固定资产采用分类折旧，建筑物及构筑物残值率为 5%，折旧年限 30 年，机器设备残值率为 5%，折旧年限 10 年，工程建设及其他残值率为 5%，折旧年限 30 年。

3.财务费用

本项目财务费用为债券发行期限内运营期债券利息，债券发行期

限为 10 年，债券发行利率参照 2026 年湖北省政府专项债券（十六期）10 年期票面利率 1.89%上浮 20BP 取值，则本项目发行债券利率为 2.09%。

4.合计

综上，整个经营期内，本项目总成本费用 19,877.32 万元，如下表所示。

# 表 4-3 项目预期成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 数量 | 单位 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 一 | 经营成本 | | 万元 | 3,237.99 | 232.45 | 348.67 | 348.67 | 352.63 | 352.63 | 352.63 | 356.65 | 356.65 | 356.65 | 180.36 |
| 1 | 人工及福利费用成本 | | 万元 | 2,051.54 | 146.67 | 220 | 220 | 223.3 | 223.3 | 223.3 | 226.65 | 226.65 | 226.65 | 115.02 |
| | 人员数量 | 40 | 人 | | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| | 工资及福利费用标准 | 55,000.00 | 元/人·年 | | 55,000.00 | 55,000.00 | 55,000.00 | 55,825.00 | 55,825.00 | 55,825.00 | 56,662.38 | 56,662.38 | 56,662.38 | 57,512.31 |
| 2 | 电费 | | | 325.60 | 23.68 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 17.76 |
| | 用电量 | 50.03 | 万度/年 | | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 | 50.03 |
| | 单价 | 0.71 | 元/度 | | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 |
| 3 | 维护成本 | | 万元 | 321.20 | 23.36 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 17.52 |
| 4 | 管理成本 | | 万元 | 539.65 | 38.74 | 58.11 | 58.11 | 58.77 | 58.77 | 58.77 | 59.44 | 59.44 | 59.44 | 30.06 |
| 二 | 折旧费用 | | 万元 | 13,835.25 | 1006.2 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 1509.3 | 754.65 |
| 三 | 财务费用 | | 万元 | 2,804.08 | 264.73 | 397.1 | 397.1 | 397.1 | 392.92 | 349.03 | 269.61 | 190.19 | 110.77 | 35.53 |
| 四 | 总成本费用（一+二+三） | | 万元 | 19,877.32 | 1503.38 | 2255.07 | 2255.07 | 2259.03 | 2254.85 | 2210.96 | 2135.56 | 2056.14 | 1976.72 | 970.54 |
| 其中 | 付现运营成本 | | | 3,237.99 | 232.45 | 348.67 | 348.67 | 352.63 | 352.63 | 352.63 | 356.65 | 356.65 | 356.65 | 180.36 |
| | 非付现成本 | | | 16,639.33 | 1270.93 | 1906.4 | 1906.4 | 1906.4 | 1902.22 | 1858.33 | 1778.91 | 1699.49 | 1620.07 | 790.18 |

报告专用章

## （三）项目税费预测

本项目建设期进项税留抵金额为 2,658.66 万元，运营期进项税留抵金额累积为 1,639.13 万元，债券存续期内税费合计预计 0.00 万元，其中增值税 0.00 万元，附加税 0.00 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

增值税费=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的停车场收入的销项税按照9%的税率计算、充电桩服务费收入的销项税按照 6%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；运营期内用电成本按照 13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照 9%的税率计算；

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

本项目的运营单位为武穴市综合行政执法局，不涉及所得税。

# 表 4-4 项目预期税费测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 税率 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 1 | 销项税合计 | | 2,285.93 | 136.49 | 222.49 | 243.01 | 251.64 | 260.26 | 260.26 | 260.26 | 260.26 | 260.26 | 131 |
| 1.1 | 停车位收入（含税） | 9% | 13,489.63 | 782.41 | 1253.35 | 1357.8 | 1462.24 | 1566.69 | 1566.69 | 1566.69 | 1566.69 | 1566.69 | 800.38 |
| | 销项税额 | | 1,113.83 | 64.6 | 103.49 | 112.11 | 120.74 | 129.36 | 129.36 | 129.36 | 129.36 | 129.36 | 66.09 |
| 1.2 | 充电桩服务收入（含税） | 6% | 20,707.78 | 1,270.08 | 2,102.40 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 2,312.64 | 1,146.82 |
| | 销项税额 | | 1,172.10 | 71.89 | 119 | 130.9 | 130.9 | 130.9 | 130.9 | 130.9 | 130.9 | 130.9 | 64.91 |
| 2 | 进项税合计 | | 646.80 | 47.04 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 70.56 | 35.28 |
| 2.1 | 公共设施用电 | 13% | 325.60 | 23.68 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 35.52 | 17.76 |
| | 进项税额 | | 37.48 | 2.72 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 4.09 | 2.04 |
| 2.3 | 维护成本 | 9% | 321.20 | 23.36 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 35.04 | 17.52 |
| | 进项税额 | | 18.15 | 1.32 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 1.98 | 0.99 |
| 2.4 | 待抵扣固定资产进项税额 | | 1,639.13 | 89.45 | 151.93 | 172.45 | 181.08 | 189.7 | 189.7 | 189.7 | 189.7 | 189.7 | 95.72 |
| 3 | 实缴增值税 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 附加税 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.1 | 城市建设维护税 | 5% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.2 | 教育费附加 | 3% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.3 | 地方教育附加费 | 2% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 房产税 | 12% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 所得税 | 25% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | 合计 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

## （四）项目财务费用预测

### 1.专项债券

本项目拟申请发行地方政府专项债券 19,000.00 万元，其中 2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%;2027 年拟申请发行专项债券 17,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%。债券发行利率参照 2026 年湖北省政府专项债券(十六期)10 年期票面利率 1.89%上浮 20BP 取值，则本项目发行债券利率为 2.09%。

**表 4-5 还本付息情况表**

单位：万元

| 序号 | 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 | | 2,000.00 | | 2,000.00 | 2.09% | 20.9 | 20.9 |
| 2 | 2027 年 | 2,000.00 | 17,000.00 | | 19,000.00 | 2.09% | 219.45 | 219.45 |
| 3 | 2028 年 | 19,000.00 | | | 19,000.00 | 2.09% | 397.1 | 397.1 |
| 4 | 2029 年 | 19,000.00 | | | 19,000.00 | 2.09% | 397.1 | 397.1 |
| 5 | 2030 年 | 19,000.00 | | | 19,000.00 | 2.09% | 397.1 | 397.1 |
| 6 | 2031 年 | 19,000.00 | | | 19,000.00 | 2.09% | 397.1 | 397.1 |
| 7 | 2032 年 | 19,000.00 | | 400.00 | 18,600.00 | 2.09% | 392.92 | 792.92 |
| 8 | 2033 年 | 18,600.00 | | 3,800.00 | 14,800.00 | 2.09% | 349.03 | 4149.03 |
| 9 | 2034 年 | 14,800.00 | | 3,800.00 | 11,000.00 | 2.09% | 269.61 | 4069.61 |
| 10 | 2035 年 | 11,000.00 | | 3,800.00 | 7,200.00 | 2.09% | 190.19 | 3990.19 |
| 11 | 2036 年 | 7,200.00 | | 3,800.00 | 3,400.00 | 2.09% | 110.77 | 3910.77 |
| 12 | 2037 年 | 3,400.00 | | 3,400.00 | | 2.09% | 35.53 | 3435.53 |
| 合计 | | | 19,000.00 | 19,000.00 | | | 3,176.80 | 22,176.80 |

### 2. 市场化融资

项目单位无市场化融资。

## （五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 31,911.48 万元，预测

不含税成本合计 2,591.19 万元，折旧摊销 13,835.25 万元，财务费用 2,804.08 万元，附加税金合计 0.00 万元，利润总额合计 17,869.94 万元，所得税应纳税额合计 0.00 万元。

# 表 4-7 项目模拟利润表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 1 | 经营收入(不含税） | 31,911.48 | 1,916.00 | 3,133.26 | 3,427.43 | 3,523.24 | 3,619.07 | 3,619.07 | 3,619.07 | 3,619.07 | 3,619.07 | 1,816.20 |
| 2 | 总成本费用 | 14,041.54 | 1,456.34 | 1,574.73 | 1,574.73 | 1,574.73 | 1,570.73 | 1,528.73 | 1,452.73 | 1,376.73 | 1,300.73 | 631.36 |
| 2.1 | 运营成本(不含税） | 2,591.19 | 185.41 | 278.11 | 278.11 | 282.07 | 282.07 | 282.07 | 286.09 | 286.09 | 286.09 | 145.08 |
| 2.2 | 折旧摊销 | 13,835.25 | 1,006.20 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 1,509.30 | 754.65 |
| 2.3 | 财务费用 | 2,804.08 | 264.73 | 397.10 | 397.10 | 397.10 | 392.92 | 349.03 | 269.61 | 190.19 | 110.77 | 35.53 |
| 3 | 附加税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 利润总额 | 17,869.94 | 459.66 | 1,558.53 | 1,852.70 | 1,948.51 | 2,048.34 | 2,090.34 | 2,166.34 | 2,242.34 | 2,318.34 | 1,184.84 |
| 7 | 所得税（25%） | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 8 | 净利润 | 17,869.94 | 459.66 | 1,558.53 | 1,852.70 | 1,948.51 | 2,048.34 | 2,090.34 | 2,166.34 | 2,242.34 | 2,318.34 | 1,184.84 |

报告专用章

# 四、项目预期收益与融资平衡情况

## （一）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

# 表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | | | 2,052.49 | 3,355.75 | 3,670.44 | 3,774.88 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 3,879.33 | 1,947.20 | 34,197.41 |
| 运营成本费用支付的现金 | | | 232.45 | 348.67 | 348.67 | 352.63 | 352.63 | 352.63 | 356.65 | 356.65 | 356.65 | 180.36 | 3,237.99 |
| 经营活动支付税费 | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 经营活动现金净流量 | | | 1,820.04 | 3,007.08 | 3,321.77 | 3,422.25 | 3,526.70 | 3,526.70 | 3,522.68 | 3,522.68 | 3,522.68 | 1,766.84 | 30,959.42 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | - |
| 投资支付的现金 | 2,641.00 | 20,594.00 | 1,401.05 | | | | | | | | | | 24,636.05 |
| 投资活动现金净流量 | -2,641.00 | -20,594.00 | -1,401.05 | | | | | | | | | | -24,636.05 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | - |
| 投入的资本金 | 663.90 | 3,830.45 | 1,533.42 | | | | | | | | | | 6,027.77 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 发行债券收到的现金 | 2,000.00 | 17,000.00 | | | | | | | | | | | 19,000.00 |
| 市场化融资收到的现金 | | | | | | | | | | | | | - |
| 偿还债券本金支付的现金 | - | - | - | - | - | - | 400.00 | 3,800.00 | 3,800.00 | 3,800.00 | 3,800.00 | 3,400.00 | 19,000.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 20.90 | 219.45 | 397.10 | 397.10 | 397.10 | 397.10 | 392.92 | 349.03 | 269.61 | 190.19 | 110.77 | 35.53 | 3,176.80 |
| 偿还市场化融资支付的现金 | | | | | | | | | | | | | |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | | | | | | | | | | | | | |
| 支付债券发行费用 | 2.00 | 17.00 | | | | | | | | | | | 19.00 |
| 筹资活动现金净流量 | 2,641.00 | 20,594.00 | 1,136.32 | -397.10 | -397.10 | -397.10 | -392.92 | -349.03 | -269.61 | -190.19 | -110.77 | -35.53 | 21,831.97 |
| 四、本年现金净流量 | - | - | 1,555.31 | 2,609.98 | 2,924.67 | 3,025.15 | 3,133.78 | 3,177.67 | 3,253.07 | 3,332.49 | 3,411.91 | 1,731.31 | 28,155.34 |
| 五、累计现金净流量 | - | - | 1,555.31 | 4,165.29 | 7,089.96 | 10,115.11 | 13,248.89 | 16,426.56 | 19,679.63 | 23,012.12 | 26,424.03 | 28,155.34 | |

### （二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为小型停车位收入、大型停车位收入及充电桩服务费收入。项目预期收入总额为 34,197.41 万元，扣除运营成本 3,237.99 万元、相关税费 0.00 万元后预计用于资金平衡相关收益为 30,959.42 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

**表 5-2 项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 武穴市城市停车场建设工程 | 30,959.42 | 22,176.8 | 19,000.00 | 1.40 |

### （三）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**表 5-3 压力测试表**

| 项目 | 压力测试指标及结果 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动百分比 | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 项目实现的各项收益 | 27,863.48 | 29,411.45 | 30,959.42 | 32,507.39 | 34,055.36 |
| 债券本息合计 | 22,176.80 | 22,176.80 | 22,176.80 | 22,176.80 | 22,176.80 |
| 覆盖倍数 | 1.26 | 1.33 | 1.40 | 1.47 | 1.54 |

基于上表，当运营收入、运营成本影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 五、项目风险控制

### （一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

### （二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

### （三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家

经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资测算不准确风险**

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

## 六、评价结论

经上述测算，武穴市城市停车场建设工程在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目经营活动产生的净现金流入为 30,959.42 万元，累计支付债券本息 22,176.8 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 28,155.34 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项

目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.40，项目净收益覆盖债券本息高于 1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车费收入、充电桩服务费收入等所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

二零二六年六月

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;工程造价咨询业务;工程管理服务;企业管理咨询;信息技术咨询服务;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

再次复印无效

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7（月）　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕17号

批准执业日期：2021年8月5日

证书序号：0017890

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月二十八日

中华人民共和国财政部制

# 石首市老城区地下综合管网改造工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

中扬咨字[2026]第 039 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 目录

一 、项目资金平衡测算 ..... 1
（一） 项目实施单位基本情况 ..... 1
（二） 项目概况 ..... 1
（三） 投资估算与资金筹措 ..... 2
（四） 资金的充足性 ..... 3
（五） 资金的稳定性 ..... 11
（六） 压力测试 ..... 11
二 、评价结论 ..... 12

# 石首市老城区地下综合管网改造工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第039号

我们接受委托，对石首市老城区地下综合管网改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

石首市老城区地下综合管网改造工程（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为石首市住房和城乡建设局，项目实施单位基本情况如下：

**项目单位情况表**

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 石首市住房和城乡建设局 |
| 法定代表人/负责 | 周良才 |
| 地址： | 石首市绣林大道121号 |
| 统一社会信用代 | 11421081011383211Q |

| | |
|---|---|
| 单位性质： | 机关单位 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设地点

项目位于石首市中心城区。

### 2.项目建设内容

本项目具体建设内容和规模为:项目拟改造老城区绣林大道、南岳路、解放大道、城关路、太平坊大道、支街小巷及周边社区供排水管网及配套设施，主要建设内容为：（1）供水管网漏损治理和老化更新改造：改造DN600高压管道3526米，改造DN500高压管道7805米，改造DN400高压管道804米，改造DN300高压管道7345米，改造DN200高压管道73520米，改造DN200低压管道7304米，改造DN160低压管道11342米，改造DN110低压管道35233米，改造DN63低压管道102715米，改造DN25低压管道34676米，增设智能水表及配套设施5.6万套。（2）排水管网建设与改造：改造DN1000雨水管3680米，改造DN800雨水管3450米，改造DN1000污水管3860米，改造DN1200污水管3540米，配套新建检查井299座，改造雨水口131座。

### 3.项目建设期

项目建设期18个月，2026年7月至2027年12月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

根据初步设计批复，本项目总投资27,204.42万元，调整建设期利息

及发行兑付费用后本项目总投资27,380.28万元，其中：工程费用24,366.59万元，占比88.99%；工程建设其他费用1,542.38万元，占比5.63%；基本预备费1,295.45万元，占比4.73%；静态总投资27,204.42万元，建设期利息165.36万元,占比0.61%，债券发行兑付费用10.50万元,占比0.04%。

**2.资金筹措**

本项目总投资27,380.28万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金16,880.28万元、发行专项债券融资10,500.00万元。

**（四）资金的充足性**

**1.项目预期收益**

项目收益主要来源于管道租赁收入。本项目收益预测期间为2028年1月至2037年6月。

（1）管道租赁收入

1）供水管道租赁收入

根据初步设计批复项目拟改造供水管网93,000米，根据《石首市老城区地下综合管网改造工程管道租赁框架协议》，项目完工后将此部分对外出租，供应于转输服务。

根据双方协议价格，月租赁费用为15.00元/米/月，此价格在运营期内保持不变。

2）排水管道租赁收入

根据初步设计批复项目拟改造排水管网 14,530米，根据《石首市老

城区地下综合管网改造工程管道租赁框架协议》，项目完工后将此部分对外出租，供应于转输业务。

根据双方协议价格，月租赁费用为15.00元/米/月，此价格在运营期内保持不变。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目收入具体测算如下：

## 项目预期收入测算表

单位：人民币万元

| 项目　　年份 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.管道租赁收入** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** |
| **1.1供水管网租赁收入** | **1,674.00** | **1,674.00** | **1,674.00** | **1,674.00** | **1,674.00** |
| 长度（米） | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 |
| 价格（元/米/月） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 租赁时长 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 销项税额 | 138.22 | 138.22 | 138.22 | 138.22 | 138.22 |
| **1.2排水管道租赁收入** | **261.54** | **261.54** | **261.54** | **261.54** | **261.54** |
| 长度（米） | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 |
| 租赁价格（元/米/月） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 租赁时长 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 销项税额 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 |
| **含税营业收入合计** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** |
| **销项税额合计** | **159.82** | **159.82** | **159.82** | **159.82** | **159.82** |
| **不含税营业收入合计** | **1,775.72** | **1,775.72** | **1,775.72** | **1,775.72** | **1,775.72** |

（续）

| 项目　　年份 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年半年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.管道租赁收入** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **967.77** | **18,387.63** |
| **1.1供水管网租赁收入** | **1,674.00** | **1,674.00** | **1,674.00** | **1,674.00** | **837.00** | **15,903.00** |
| 长度（米） | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 | 93,000.00 | |
| 价格（元/米/月） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |
| 租赁时长 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | |
| 销项税额 | 138.22 | 138.22 | 138.22 | 138.22 | 69.11 | 1,313.09 |
| **1.2排水管道租赁收入** | **261.54** | **261.54** | **261.54** | **261.54** | **130.77** | **2,484.63** |
| 长度（米） | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 | 14,530.00 | |
| 租赁价格（元/米/月） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |

| 项目 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年半年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 租赁时长 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | |
| 销项税额 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 10.80 | 205.20 |
| **含税营业收入合计** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **1,935.54** | **967.77** | **18,387.63** |
| **销项税额合计** | **159.82** | **159.82** | **159.82** | **159.82** | **79.91** | **1,518.29** |
| **不含税营业收入合计** | **1,775.72** | **1,775.72** | **1,775.72** | **1,775.72** | **887.86** | **16,869.34** |

## 2.税费及附加估算

（1）增值税：项目运营期管道租赁收入增值税税率按 9%计算；修理费增值税进项税按税率 9%计算,其他费用增值税进项税按税率 6%计算。该项目建设期工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率 9%计算，工程建设其他费用增值税进项留抵税额按税率 6%计算。

（2）附加税：项目城市维护建设税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

（3）企业所得税：按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期的税费测算数据如下：

### 税费估算表

单位：人民币万元

| 项目 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | 159.82 | 159.82 | 159.82 | 159.82 | 159.82 |
| 增值税进项税额 | 6.68 | 6.68 | 6.68 | 6.68 | 6.68 |
| 固定资产进项税 | 2,206.18 | | | | |
| **应缴纳的增值税** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 城市维护建设税 | - | - | - | - | - |
| 教育费附加（含地方教育附加） | - | - | - | - | - |
| 房产税 | - | - | - | - | - |
| **税金及附加合计** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

（续）

| 项目 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年半年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| 项目 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年半年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | 159.82 | 159.82 | 159.82 | 159.82 | 79.91 | 1,518.29 |
| 增值税进项税额 | 6.68 | 6.68 | 6.68 | 6.68 | 3.35 | 63.47 |
| 固定资产进项税 | | | | | | 2,206.18 |
| **应缴纳的增值税** | - | - | - | - | - | - |
| 城市维护建设税 | - | - | - | - | - | - |
| 教育费附加（含地方教育附加） | - | - | - | - | - | - |
| 房产税 | - | - | - | - | - | - |
| **税金及附加合计** | - | - | - | - | - | - |

### 3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用及折旧摊销费用组成。

（1）工资及福利费

本项目建成后新增劳动定员 10 人，其中日常运营人员 5 人，维修人员 4 人,主管人员 1 人。石首市 2025 年城镇居民人均可支配收入 43,981.00 元。本项目谨慎考虑，人均年工资额按 5.00 万元计算，福利费及社保按工资总额的 40.00%计取。

（2）外购燃料及动力费

本项目系管道租赁收入，水电费由使用方承担，因此不考虑外购燃料及动力费。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估

算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年修理费按项目按固定资产静态总投资的0.2%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按含税营业收入的2%计算。

（5）折旧摊销费

新增固定资产原值为25,676.97万元，新增固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限20年、不考虑残值。

根据上述各项成本费用的预测假设，项目债券存续期内预期成本具体测算如下：

**总成本费用估算表**

单位：人民币万元

| 项目 \ 年份 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.含税付现运行成本** | **163.12** | **163.12** | **163.12** | **164.52** | **164.52** |
| (1)工资及福利费 | 70.00 | 70.00 | 70.00 | 71.40 | 71.40 |
| (2)修理费 | 54.41 | 54.41 | 54.41 | 54.41 | 54.41 |
| (3)其他费用 | 38.71 | 38.71 | 38.71 | 38.71 | 38.71 |
| **2.折旧摊销费** | **1,219.66** | **1,219.66** | **1,219.66** | **1,219.66** | **1,219.66** |
| **含税运营成本费用合计** | **1,382.78** | **1,382.78** | **1,382.78** | **1,384.18** | **1,384.18** |
| **其中付现运营成本** | **163.12** | **163.12** | **163.12** | **164.52** | **164.52** |

| 项目 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不含税运营成本费用合计 | 1,376.10 | 1,376.10 | 1,376.10 | 1,377.50 | 1,377.50 |

（续）

| 项目 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.含税付现运行成本 | 164.52 | 165.95 | 165.95 | 165.95 | 82.98 | 1,563.75 |
| (1)工资及福利费 | 71.40 | 72.83 | 72.83 | 72.83 | 36.42 | 679.11 |
| (2)修理费 | 54.41 | 54.41 | 54.41 | 54.41 | 27.20 | 516.89 |
| (3)其他费用 | 38.71 | 38.71 | 38.71 | 38.71 | 19.36 | 367.75 |
| 2.折旧摊销费 | 1,219.66 | 1,219.66 | 1,219.66 | 1,219.66 | 609.83 | 11,586.77 |
| 含税运营成本费用合计 | 1,384.18 | 1,385.61 | 1,385.61 | 1,385.61 | 692.81 | 13,150.52 |
| 其中付现运营成本 | 164.52 | 165.95 | 165.95 | 165.95 | 82.98 | 1,563.75 |
| 不含税运营成本费用合计 | 1,377.50 | 1,378.93 | 1,378.93 | 1,378.93 | 689.46 | 13,087.05 |

## 4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券10,500.00万元，其中2026年计划发行专项债券2,700.00万元，2027年计划发行专项债券7,800.00万元，债券期限10年。假设均按照2026年04月17日中债网公布的2026年湖北省政府专项债券（十六期）期票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为2.08%，每半年支付一次利息，第6至10年每年等额偿还发行金额的20%，应还本付息情况如下：

### 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 2,700.00 | - | 2,700.00 | 28.08 | 28.08 |
| 2027年 | 2,700.00 | 7,800.00 | - | 10,500.00 | 137.28 | 137.28 |
| 2028年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2029年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2030年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2031年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2032年 | 10,500.00 | - | 540.00 | 9,960.00 | 212.78 | 752.78 |
| 2033年 | 9,960.00 | - | 2,100.00 | 7,860.00 | 185.33 | 2,285.33 |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2034 年 | 7,860.00 | - | 2,100.00 | 5,760.00 | 141.65 | 2,241.65 |
| 2035 年 | 5,760.00 | - | 2,100.00 | 3,660.00 | 97.97 | 2,197.97 |
| 2036 年 | 3,660.00 | - | 2,100.00 | 1,560.00 | 54.29 | 2,154.29 |
| 2037 年 | 1,560.00 | - | 1,560.00 | - | 16.22 | 1,576.22 |
| **合计** | | **10,500.00** | **10,500.00** | | **1,747.20** | **12,247.20** |

## 5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

### 模拟利润表

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 1,775.72 | 1,775.72 | 1,775.72 | 1,775.72 | 1,775.72 |
| 减：不含税运营成本费用 | 1,376.10 | 1,376.10 | 1,376.10 | 1,377.50 | 1,377.50 |
| 减：税金及附加合计 | - | - | - | - | - |
| 减：财务费用 | 218.40 | 218.40 | 218.40 | 218.40 | 212.78 |
| 利润总额 | 181.22 | 181.22 | 181.22 | 179.82 | 185.44 |
| 所得税费用 | 45.31 | 45.31 | 45.31 | 44.96 | 46.36 |
| 净利润 | 135.91 | 135.91 | 135.91 | 134.86 | 139.08 |

（续）

| 项目年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 1,775.72 | 1,775.72 | 1,775.72 | 1,775.72 | 887.86 | 16,869.34 |
| 减：不含税运营成本费用 | 1,377.50 | 1,378.93 | 1,378.93 | 1,378.93 | 689.46 | 13,087.05 |
| 减：税金及附加合计 | - | - | - | - | - | - |
| 减：财务费用 | 185.33 | 141.65 | 97.97 | 54.29 | 16.22 | 1,581.84 |
| 利润总额 | 212.89 | 255.14 | 298.82 | 342.50 | 182.18 | 2,200.45 |
| 所得税费用 | 53.22 | 63.79 | 74.71 | 85.63 | 45.55 | 550.15 |
| 净利润 | 159.67 | 191.35 | 224.11 | 256.87 | 136.63 | 1,650.30 |

## 6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

# 项目现金流预测表

单位：人民币万元

| 项目年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | - | - | 1,935.54 | 1,935.54 | 1,935.54 | 1,935.54 |
| 运营成本费用支付的现金 | - | - | 163.12 | 163.12 | 163.12 | 164.52 |
| 经营活动支付税费 | - | - | 45.31 | 45.31 | 45.31 | 44.96 |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **-** | **1,727.11** | **1,727.11** | **1,727.11** | **1,726.06** |
| **二、投资活动产生的现金** | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 7,669.22 | 19,535.20 | | | | |
| **投资活动现金净流量** | **-7,669.22** | **-19,535.20** | | | | |
| **三、筹资活动现金流量** | | | | | | |
| **1.融资活动现金流入** | **7,700.00** | **19,680.28** | | | | |
| 项目资本金 | 5,000.00 | 11,880.28 | - | - | - | |
| 发行债券收到的现金 | 2,700.00 | 7,800.00 | - | - | - | |
| **2.融资活动现金流出** | **30.78** | **145.08** | **218.40** | **218.40** | **218.40** | **218.40** |
| 债券发行费用 | 2.70 | 7.80 | | | | |
| 偿还债券利息支付的现金 | 28.08 | 137.28 | 218.40 | 218.40 | 218.40 | 218.40 |
| 偿还债券本金支付的现金 | - | - | - | - | - | - |
| **筹资活动现金净流量** | **7,669.22** | **19,535.20** | **-218.40** | **-218.40** | **-218.40** | **-218.40** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **-** | **1,508.71** | **1,508.71** | **1,508.71** | **1,507.66** |
| **五、本年累计现金净流量** | **-** | **-** | **1,508.71** | **3,017.42** | **4,526.13** | **6,033.79** |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 1,935.54 | 1,935.54 | 1,935.54 | 1,935.54 | 1,935.54 | 967.77 | 18,387.63 |
| 运营成本费用支付的现金 | 164.52 | 164.52 | 165.95 | 165.95 | 165.95 | 82.98 | 1,563.75 |
| 经营活动支付税费 | 46.36 | 53.22 | 63.79 | 74.71 | 85.63 | 45.55 | 550.15 |
| **经营活动现金净流量** | **1,724.66** | **1,717.80** | **1,705.80** | **1,694.88** | **1,683.96** | **839.24** | **16,273.73** |
| **二、投资活动产生的现金** | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | | | | | | | 27,204.42 |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | | **-27,204.42** |
| **三、筹资活动现金流量** | | | | | | | |
| **1.融资活动现金流入** | | | | | | | **27,380.28** |
| 项目资本金 | | | | | | | 16,880.28 |
| 发行债券收到的现金 | | | | | | | 10,500.00 |
| **2.融资活动现金流出** | **752.78** | **2,285.33** | **2,241.65** | **2,197.97** | **2,154.29** | **1,576.22** | **12,257.70** |

| 项目年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 债券发行费用 | | | | | | | 10.50 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 212.78 | 185.33 | 141.65 | 97.97 | 54.29 | 16.22 | 1,747.20 |
| 偿还债券本金支付的现金 | 540.00 | 2,100.00 | 2,100.00 | 2,100.00 | 2,100.00 | 1,560.00 | 10,500.00 |
| **筹资活动现金净流量** | **-752.78** | **-2,285.33** | **-2,241.65** | **-2,197.97** | **-2,154.29** | **-1,576.22** | **15,122.58** |
| **四、本年现金净流量** | **971.88** | **-567.53** | **-535.85** | **-503.09** | **-470.33** | **-736.98** | **4,191.89** |
| **五、本年累计现金净流量** | **7,005.67** | **6,438.14** | **5,902.29** | **5,399.20** | **4,928.87** | **4,191.89** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | | **1.33** |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.33，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

### （五）资金的稳定性

石首市老城区地下综合管网改造工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 16,273.73 万元，且在 2037 年债券本金偿还后仍有 4,191.89 元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

### （六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.20 | 1.26 | 1.33 | 1.40 | 1.46 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.35 | 1.34 | 1.33 | 1.32 | 1.31 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，且在债券本金偿还后仍有4,191.89万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年6月

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓
# 整体修缮项目第一期工程
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

武汉璞咨字[2026]第004号

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓
# 整体修缮项目第一期工程
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次


一、　基本假设　1

二、　资金平衡测算说明　1

三、　项目资金平衡测算　2

四、　压力测试　23

五、　风险评估　23

六、　结论　28

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓
# 整体修缮项目第一期工程
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

武汉璞咨字[2026]第004号

我们接受委托，对武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具财务评价报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉城市职业学院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓
# 整体修缮项目第一期工程
# 地方政府专项债券
# 收入与融资资金平衡财务评估报告

## 一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为学生公寓住宿费收入、商铺出租收入；

（六）预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

## 二、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

本项目为武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程，可充分依据项目本身的收入情况来计算。本项目产生的收入优先保障本项目还款。

### （二）债券年利率

本次发行的专项债券为10年期，参考2026年4月17日10年期地方政府债利率1.89%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按2.14%进行测算。另外，按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程（以下简称“本项目”）。

项目实施主体：武汉城市职业学院。

建设地点：本项目建设用地位于武汉城市职业学院南北校区。

建设内容：项目对武汉城市职业学院南校区 N17、N18、N19 栋和北校区 A、B、C、E 栋，共计 7 栋宿舍楼进行修缮，总建筑面积 48804.42 平方米。主要包括建筑工程：室内墙地面刷漆、铺砖及重点部位防水等；给排水工程：增加热水供应，更换管材等；电气工程：更换管线、灯具、配电箱等，一层增设闸机、门禁等；暖通工程：北校区 A、B、C、E 栋学生公寓卫生间及弱电间增设排风系统等。

（二）项目概况

1、项目总投资

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目估算总投资为 5,034.76 万元，其中：建设工程费 4,190.91 万元，工程建设其他费用 457.37 万元，预备费用 232.41 万元，建设期利息 150.17 万元，发行费用 3.90 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

金额单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 项目投资（不含息） | **4,880.69** | **980.69** | | **3,900.00** | | |
| 1.1 | 建设工程费 | 4,190.91 | 290.91 | | 3,900.00 | | |
| 1.1.1 | 土建工程 | 2,920.54 | 20.54 | | 2,900.00 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1.2 | 电气工程 | 461.12 | 61.12 | | 400.00 | | |
| 1.1.3 | 给排水工程 | 731.82 | 131.82 | | 600.00 | | |
| 1.1.4 | 暖通工程 | 8.91 | 8.91 | | | | |
| 1.1.5 | 成品保护费 | 4.39 | 4.39 | | | | |
| 1.1.6 | 结构加固费 | 64.13 | 64.13 | | | | |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 457.37 | 457.37 | | | | |
| 1.2.1 | 建设单位管理费 | 77.00 | 77.00 | | | | |
| 1.2.2 | 工程建设监理费 | 67.29 | 67.29 | | | | |
| 1.2.3 | 建设项目前期工作咨询费 | 20.00 | 20.00 | | | | |
| 1.2.4 | 工程设计费 | 124.09 | 124.09 | | | | |
| 1.2.5 | 场地准备及临时设施费 | 12.57 | 12.57 | | | | |
| 1.2.6 | 工程保险费 | 12.57 | 12.57 | | | | |
| 1.2.7 | 招标代理服务费 | 12.40 | 12.40 | | | | |
| 1.2.8 | 工程造价咨询费 | 51.61 | 51.61 | | | | |
| 1.2.9 | 其他 | 79.84 | 79.84 | | | | |
| 1.3 | 预备费用 | 232.41 | 232.41 | | | | |
| 二 | **建设期利息及发行费用** | **154.07** | **154.07** | | | | |
| 2.1 | 利息 | 150.17 | 150.17 | | | | |
| 2.2 | 发行费用 | 3.90 | 3.90 | | | | |
| 三 | **总投** | **5,034.76** | **1,134.76** | | **3,900.00** | | |

2、建设资金筹措方案

（1）专项债券

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中 2025 年已发行 1,500.00 万元，2026 年拟发行 2,400.00 万元，用于本项目工程建设费用。

债券发行计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 发行年份 | 发行额度 | 发行期限 | 利率 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025 年 | 1,500.00 | 10 年 | 1.95% | 第 6-10 年每年等额还本 20% |
| 2 | 2026 年 | 2,400.00 | 10 年 | 2.14% | |
| 合 计 | | 3,900.00 | | | |

截止 2025 年 12 月，已发行债券 1500 万元使用完毕，其中：支付工程款 14,751,323.27 元、监理单位服务费 248,676.73 元。

（2）项目资本金情况

本项目估算总投资为 5,034.76 万元，其中自有资金（资本金）1,134.76 万元，占比 22.54%；通过发行地方政府专项债券筹集 3,900.00 万元，占比 77.46%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

（3）市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、资金使用计划

2025 年已投入 1,892.02 万元，2026 年拟投入 2,741.71 万元，2027 年拟投入 401.03 万元。项目投资如下：

项目分年投资表

金额单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 项目投资（不含息） | **1,875.89** | **2,684.38** | **320.42** | **4,880.69** |
| 建设期利息及发行费用 | **16.13** | **57.33** | **80.61** | **154.07** |
| 利息 | 14.63 | 54.93 | 80.61 | **150.17** |
| 发行费用 | 1.50 | 2.40 | 0.00 | **3.90** |
| **总投** | **1,892.02** | **2,741.71** | **401.03** | **5,034.76** |
| **资金筹措** | **1,892.02** | **2,741.71** | **401.03** | **5,034.76** |
| 其中：自有资金投入 | 392.02 | 341.71 | 401.03 | **1,134.76** |
| 专项债券发行 | 1,500.00 | 2,400.00 | | **3,900.00** |

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）项目收入

本项目建设完成后，通过学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为本次发行项

目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉城市职业学院项目本身的收入情况来计算。

①住宿费收入

本项目共需修缮楼栋为7栋，总建筑面积约为48804.42 ㎡，共计学生公寓间数1238间（根据建设单位提供的图纸文件数据统计），其中残疾人公寓8间，总床位数5944个，残疾人床位数16个（残疾人公寓按照2人每间统计）（详下表）。其中包括：南校区学生公寓3栋；北校区学生公寓4栋(A、B、C、E栋)。

| 分区 | 编号 | 层数 | 一层学生公寓间数 | | 标准层每层学生公寓间数 | 每学生公寓床位数（普通） | 学生公寓间数 | 总床位数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 普通 | 残疾人 | | | | |
| 南校区 | N17 | 7 | 32 | 1 | 35 | 4 | 243 | 970 |
| | N18 | 7 | 32 | 1 | 35 | 4 | 243 | 970 |
| | N19 | 7 | 32 | 1 | 35 | 4 | 243 | 970 |
| 北校区 | B、C、E | 7 | 12 | 5 | 41 | 6 | 263 | 1558 |
| | A | 7 | 0 | 0 | 41 | 6 | 246 | 1476 |
| 合计 | | | | | | | 1238 | 5944 |
| 注： | | | | | | | | |
| 1、数据按照业主提供的图纸标注为准统计。 | | | | | | | | |
| 2、残疾人公寓按照2人/间考虑 | | | | | | | | |

住宿费收费标准按现行1320元/生/年测算，住宿费收入合计7,453.79万元。

收费标准文件依据如下：

（二）住宿费

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 住宿费（4人间） | 2023级学生 | 元/人·年 | 1320 | 鄂价费【2013】109号 |

湖北省发展和改革委员会
湖北省教育厅
湖北省财政厅文件
湖北省人力资源和社会保障厅
湖北省市场监督管理局

鄂发改价调〔2025〕66号

| 收费标准 | |
|---|---|
| 5.1㎡以上（本、专科,室内居住不多于4人，含室内卫生间） | 无空调：不超过1200元/生/学年；有空调：不超过1320元/生/学年。 |

学校上报主管部门《学生住宿情况统计表》如下图：



湖北省(市,自治区) 2025年秋季学期普通高等学校学生住宿情况统计表

②出租收入

本项目在满足学校基本学生公寓数量需求的前提下，在学生公寓中增加适当的公共空间，满足学生对公共空间的渴望，激发学习和生活的热情。本项目部分学生公寓一层有活动室、商铺、超市、洗衣房、开水房等活动空间，本项目的改造过程中尽量满足学生对公共空间的需求，同时做到不改变原有公寓的布局，合理布置公共空间。

出租的物业面积按账面历史记录统计，租金执行评估价格，学校考虑寒暑假因素，每年按 10 个月收取租金，详情如下：

| 物业类型 | 面积(㎡) | 出租单价（元/㎡/年） | 年租金(万元) |
|---|---|---|---|
| 商铺 | 2342.05 | 727.81 | 170.46 |
| 超市 | 1023.23 | 727.81 | 74.47 |
| 合计 | | | **244.93** |

商铺、超市按现行租金标准计算，出租收入合计 2,326.83 万元（2027 年按半年计算租金，详情见《收支模拟测算表》）。

学校按规定程序在学校官网公布公开招租信息及招租结果公告，网址及相关信息截图如下：

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

https://www.whcp.edu.cn/2024/0630/c1417a55664/page.htm

武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

https://www.whcp.edu.cn/2024/0723/c4506a55939/page.htm

## 武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租公告

来源：武汉城市职业学院 作者： 发布时间：2024-06-30 浏览次数：1855

### 武汉城市职业学院南、北校区部分门面
### 招租公告

受武汉城市职业学院的委托，湖北中盛汇金项目管理有限公司对武汉城市职业学院南、北校区部分门面进行公开招租，现诚邀有意愿的竞租人参与。

一、项目概况及交易条件

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：南、北校区部分门面招租

（三）出租人：武汉城市职业学院

（四）标的介绍：武汉城市职业学院南校区、北校区有经营电子产品类、通讯类、日常百货类、副食饮品类等门面待出租。具体出租场地位置、面积、经营项目、门面租金评估价详见本招租公告附件1《出租标

## 武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

来源：武汉城市职业学院 作者： 发布时间：2024-07-23 浏览次数：301

---

### 武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租结果公告

湖北中盛汇金项目管理有限公司受武汉城市职业学院的委托，于2024年07月10日至2024年07月19日对武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租项目进行了公开招租。现就本次招租的结果公告如下：

一、项目概况

（一）项目编号：ZSHJ-2024-420

（二）项目名称：武汉城市职业学院南、北校区部分门面招租

二、评审信息

（一）评审时间：2024-07-19

（二）评审地点：湖北中盛汇金项目管理有限公司会议室

三、成交信息

1包-46包中选承租人名称：具体详见本公告附件

附件：　　1包-46包中选承租人明细

| 包号 | 中选承租人名称 | 中选承租价 |
|---|---|---|
| 武汉城市职业学院南校区商铺 | | |
| 第1包 | 武汉市洪山区捷创手机维修店 | 18390元/年 |
| 第2包 | 武汉市洪山区爱佳尔眼镜店 | 56180元/年 |
| 第3包 | 武汉市洪山区浩享哲副食店 | 43000元/年 |
| 第4包 | 武汉市洪山区甜蜜蜜饮品店 | 62638元/年 |
| 第5包 | 武汉市洪山小眼睛食品超市 | 38000元/年 |
| 第6包 | 武汉市洪山区郑先生水果副食店 | 44000元/年 |

学校出租合同摘录如下，租金水平可供参考：

①武汉市洪山小眼睛食品超市南校区2024年9月—2027年6月租赁合同

# 房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山小眼睛食品超市　　（以下简称：乙方）

身份证：42062119950907922X　　联系方式：18271390203

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

1、遵守甲方与房屋租赁相关的规章制度，特别是：①在甲方商业区内，乙方严禁从事热食类食品加工、生产的规定以及超出甲方规定经营范围的项目。②乙方承诺亲自参与承租场地的实际经营，不转租，不转让租赁房屋，不转借经营场地（合伙人需提供工商证明和合同）。③乙方严格按照甲方规定的经营项目经营，中途不得随意擅自更改经营项目。

2、违反以上规章制度者，按以下方法处理：①甲方书面向乙方发出书面函告，责令乙方限期整改，停止超范围、超项目经营。②甲方函告后7天内，乙方仍然不予改正。甲方可停水、停电，由此造成所有损失由乙方自行承担。③15天拒不整改者，甲方有权单方面解除合同，收回房屋，所收押金作为违约金不予退还，押金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担所有赔偿责任。

甲、乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就乙方承租甲方房屋事宜达成如下一致意见:

一、租赁房屋状况:

房屋坐落于武汉城市职业学院内，乙方承租房屋（商铺）编号为南校5号房屋内设有水表、电表，房屋面积26.83平方米，经营项目：副食，零食

1、租期从2024年9月1日起至2027年6月30日止。

2、如遇不可抗力，政府拆迁，以及非甲方过错导致房屋毁损无法使用，本合同提前终止，双方互不负任何责任。

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：38000元整 。

2、押金退还：乙方在合同期内按约履行本合同约定之义务，无违约，与师生无纠纷的情况下，甲方在合同到期后90日内无息退还押金。如有违约，按相应约定处理。

三、租金及租金交付方式:

1、租金：一年按10月计算租金，乙方于每年9月15日之前一次性向甲方缴纳房屋租赁费：叁万捌仟元（小写￥：38000元 ）

2、因学校水电费为预付费模式，乙方按需在对应平台进行合理充值。水、电费按国家商业用水、用电标准收取，合同执行期间，如遇政府职能部门对水、电费价格进行调整，学校将依法依规进行相应调整。

六、其他:

1、合同签订同时乙方签订《诚实经营承诺书》及《无条件配合学校门面清退与交接工作的承诺函》。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，订立补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代表签字：

日期:

乙方：江帆

法定代表人或授权代表签字

日期：2024.8.20

②武汉市洪山区枫雪服装店 2024 年 9 月—2027 年 6 月租赁合同

# 房 屋 租 赁 合 同

出租方：武汉城市职业学院　　（以下简称：甲方）

承租方：武汉市洪山区枫雪服装店　　（以下简称：乙方）

身份证：362502198906122 62X　　联系方式：15927333213

鉴于乙方在订立本合同时已作如下承诺：

1、遵守甲方与房屋租赁相关的规章制度，特别是：①在甲方商业区内，乙方严禁从事热食类食品加工、生产的规定以及超出甲方规定经营范围的项目。②乙方承诺亲自参与承租场地的实际经营，不转租，不转让租赁房屋，不转借经营场地（合伙人需提供工商证明和合同）。③乙方严格按照甲方规定的经营项目经营，中途不得随意擅自更改经营项目。

2、违反以上规章制度者，按以下方法处理：①甲方书面向乙方发出书面函告，责令乙方限期整改，停止超范围、超项目经营。②甲方函告后7天内，乙方仍然不予改正。甲方可停水、停电，由此造成所有损失由乙方自行承担。③15天拒不整改者，甲方有权单方面解除合同，收回房屋，所收押金作为违约金不予退还，押金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担所有赔偿责任。

甲、乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就乙方承租甲方房屋事宜达成如下一致意见：

一、租赁房屋状况：

房屋坐落于 武汉城市职业学院内，乙方承租房屋（商铺）编号为 43号，房屋内设有水表、电表，房屋面积 19.18 平方米，经营项目：服装，箱包

1、租期从 2024 年 9 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

2、如遇不可抗力，政府拆迁，以及非甲方过错导致房屋毁损无法使用，本合同提前终止，双方互不负任何责任。

二、押金:

1、押金：乙方应在签订本合同十五日内向甲方交纳押金：28888元整 。

2、押金退还：乙方在合同期内按约履行本合同约定之义务，无违约，与师生无纠纷的情况下，甲方在合同到期后90日内无息退还押金。如有违约，按相应约定处理。

三、租金及租金交付方式:

1、租金：一年按10月计算租金，乙方于每年9月15日之前一次性向甲方缴纳房屋租赁费：贰万捌仟捌佰捌拾捌元（小写￥ 28888元 ）

2、因学校水电费为预付费模式，乙方按需在对应平台进行合理充值。水、电费按国家商业用水、用电标准收取，合同执行期间，如遇政府职能部门对水、电费价格进行调整，学校将依法依规进行相应调整。

六、其他:

1、合同签订同时乙方签订《诚实经营承诺书》及《无条件配合学校门面清退与交接工作的承诺函》。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，订立补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、合同履行过程中发生争议应双方协商解决，协商不成向洪山区人民法院起诉。

4、合同一式四份，甲方持三份、乙方执一份。

甲方：武汉城市职业学院

法定代表人或授权代表签字：

日期：

乙方：

法定代表人或授权代表签字：

日期：2024.8.20

（2）项目成本

本项目运营成本主要为人员支出和维修费支出：

①人员支出

本项目包含 7 栋学生公寓，每栋公寓配备 2 位宿管员，共计 14 位管理岗位。按年收入 5 万元/人/年，结合 CPI 增长指数，人员收入每年递增 2%，人员支出合计 731.60 万元（2027 年按半年计算）。

以下为武汉市其他大学有关后勤人员招聘通知，人员薪资水平可参考：




## 总务后勤部学生公寓服务中心招聘启事

发布时间：2024-09-23　来源：　阅读：947　　A- A A+

总务后勤部学生公寓服务中心因工作需要，现面向社会诚聘值班员、保洁员、消防设施操作员，具体事项如下：

**一、招聘岗位及要求**

**（一）学生宿舍值班员3人**

1.招聘条件

（1）女45岁及以下，男55岁及以下；身体健康，具有高中及以上文化程度；条件优秀者年龄适当放宽。

（2）工作积极主动，责任心强，具有较强的服务意识。

（3）有一定的组织协调能力、文字能力和计算机操作能力。

**（三）消防设施操作员1人**

1.招聘条件

（1）男50岁及以下，身体健康；具有高中及以上文化程度，条件优秀者年龄适当放宽。总务后勤部内其他单位符合条件人员也可报名。

（2）须持有消防设施操作证。

（3）熟悉酒店内消防设施设备；做好消防巡检工作，做好设备记录。

（4）具备处理突发事件的能力。

2.岗位职责

（1）负责对各种控制设备的监视和运用，做好检查、操作、维护等工作。

（2）熟悉本系统所采用消防设施系统的基本原则、功能、熟练掌握操作技术，协助技术人员进行修理，维护，不得擅自拆卸、挪用或停用，对消防控制室设备及通用器材等要进行经常性的检查，确保消防设备正常运行。

（3）积极参加消防专业培训，不断提高业务素质。

**二、薪酬福利**

值班员、保洁员工资2500-3000元/月，消防设施操作员工资面议，依法办理五险一金。加班费用据实核算。

**三、用工形式**

一经聘用将以劳务派遣的形式用工。

**四、报名方式**

本人携带身份证原件到报名地点登记，不接受电话报名。

报名地点：武汉大学工学部学生公寓服务中心项目部管理办公室。

报名时间：周一至周五（8:00-12:00,14:00-17:30）。

联系人：张老师

联系电话：68772570

电子邮箱：1023818974@qq.com

附件：学生公寓服务中心合同协议用工招聘登记表

总务后勤部

学生公寓服务中心

2024年9月20日




**职位描述**

微信扫码分享　举报

广告设计　海报传单设计　画册设计　企业/自有品牌　PS　AI　不接受居家办公

一、岗位人员需求

1、宿管1名

二、岗位职责

1、卫生管理：监督学生生活区卫生，做好学生宿舍日常管理工作；

2、维修申报：学生上课期间检查楼道卫生和宿舍设备的情况，需维修的设备及时申请报修，给学生一个舒适的生活环境；

3、日常查寝：每天晚上学生下课需要查寝，确保学生晚上休息时间在自己宿舍；

4、文档管理：需要知晓自己所管辖的寝室每个学生的情况，以及钥匙、水电卡、空调遥控的发配，需要做好表格登记；

5、认真观察：学生是艺考的高中生，需要心细观察学生寝室的动向，有问题及时反馈汇报；

三、上班时间和薪资

时间：宿管班长上班时间：9：00—12：00 2：00—6：00　夜间10:00—10:30，（如有学生突发情况也需要处理）

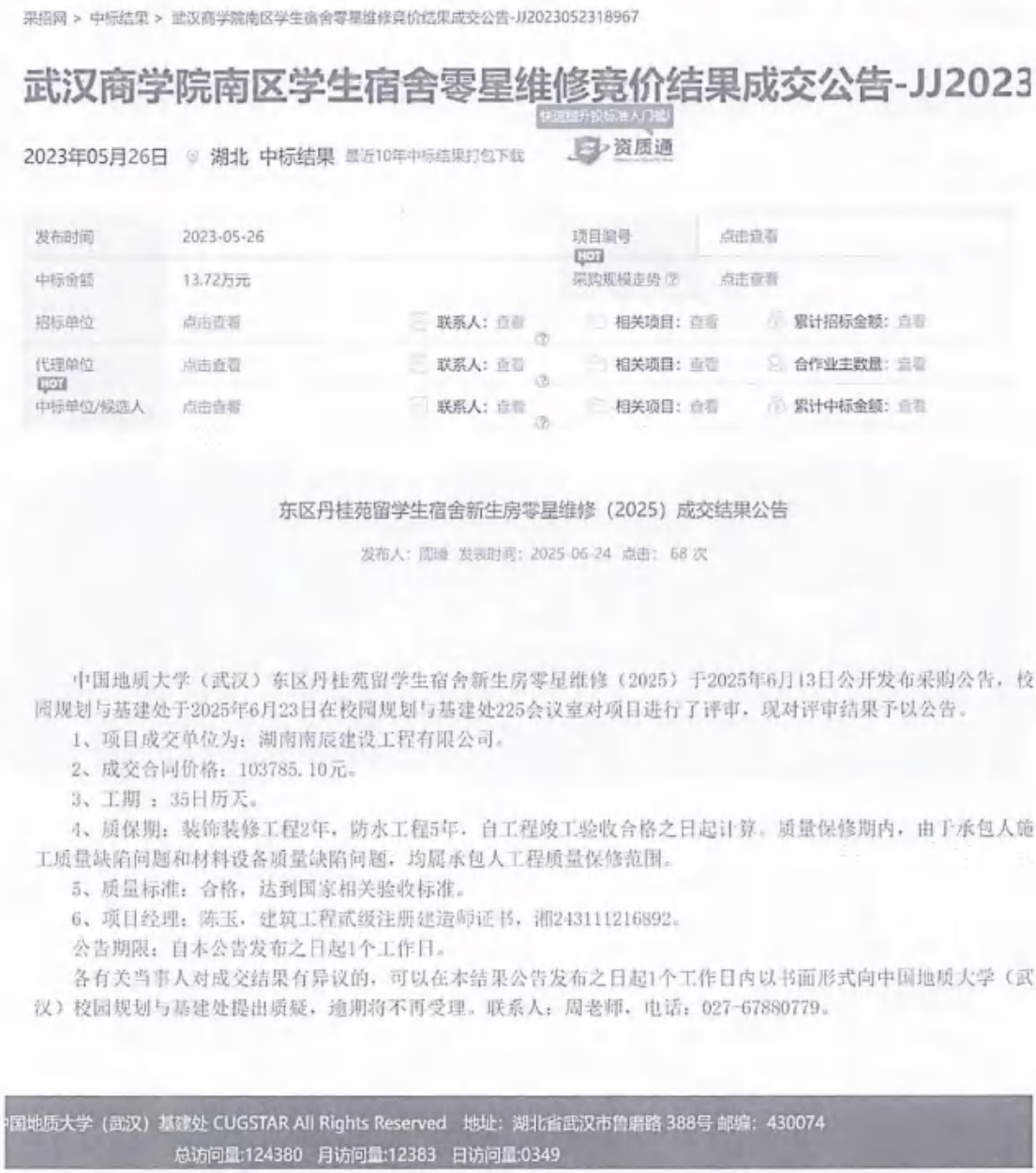
宿管时间：早班8:00-16:00，晚班12:00-20:00，学生下课后在查寝

薪资：宿管：3500/月，试用期1个月；

②维修费支出

本项目建成投入使用后，初始年份维修成本较低，暂按 20 万元/年/栋计算，则 2027 年 7-12 月维修费为 70 万元，以后每年按 5%递增，维修费支出合计 1,690.89 万元。

以下为武汉其他学校学生宿舍零星维修中标公告，价格可供参考：



采招网 > 中标结果 > 武汉商学院南区学生宿舍零星维修竞价结果成交公告-JJ2023052318967

武汉商学院南区学生宿舍零星维修竞价结果成交公告-JJ2023

2023年05月26日 湖北 中标结果 最近10年中标结果打包下载

资质通

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 发布时间 | 2023-05-26 | | 项目编号 | 点击查看 |
| 中标金额 | 13.72万元 | | 采购规模走势 | 点击查看 |
| 招标单位 | 点击查看 | 联系人：查看 | 相关项目：查看 | 累计招标金额：查看 |
| 代理单位 | 点击查看 | 联系人：查看 | 相关项目：查看 | 合作业主数量：查看 |
| 中标单位/候选人 | 点击查看 | 联系人：查看 | 相关项目：查看 | 累计中标金额：查看 |

东区丹桂苑留学生宿舍新生房零星维修（2025）成交结果公告

发布人：周峰 发表时间：2025-06-24 点击：68 次

中国地质大学（武汉）东区丹桂苑留学生宿舍新生房零星维修（2025）于2025年6月13日公开发布采购公告，校园规划与基建处于2025年6月23日在校园规划与基建处225会议室对项目进行了评审，现对评审结果予以公告。

1、项目成交单位为：湖南南辰建设工程有限公司。

2、成交合同价格：103785.10元。

3、工期 ：35日历天。

4、质保期：装饰装修工程2年，防水工程5年，自工程竣工验收合格之日起计算。质量保修期内，由于承包人施工质量缺陷问题和材料设备质量缺陷问题，均属承包人工程质量保修范围。

5、质量标准：合格，达到国家相关验收标准。

6、项目经理：陈玉，建筑工程贰级注册建造师证书，湘243111216892。

公告期限：自本公告发布之日起1个工作日。

各有关当事人对成交结果有异议的，可以在本结果公告发布之日起1个工作日内以书面形式向中国地质大学（武汉）校园规划与基建处提出质疑，逾期将不再受理。联系人：周老师，电话：027-67880779。

中国地质大学（武汉）基建处 CUGSTAR All Rights Reserved 地址：湖北省武汉市鲁磨路 388号 邮编：430074

总访问量:124380 月访问量:12383 日访问量:0349

③房产税、增值税

房产税按出租收入不含税价*12%计算，增值税按出租收入 5%计算，运营期共计 389.98 万元。（详情见《收支模拟测算表》）

（3）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税〔2016〕36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

房屋出租收入缴纳增值税和房产税。

非营利性教育机构免征所得税。

（4）预期收益

经计算，预计本项目运营期内累计经营收入为 9,780.62 万元。债券运营期内累计产生总成本 4,468.89 万元，其中：经营成本 2,812.47 万元（人员支出、维修费、房产税及增值税），预计产生收益合计 5,311.73 万元。

本项目收益测算情况如下：

## 收入模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **项目收入合计** | **514.76** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **9,780.62** |
| **一、住宿费收入** | **392.30** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **784.61** | **7,453.79** |
| 1、学生人数 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | 5944 | |
| 2、住宿费标准（元/年） | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | 1320 | |
| **二、出租收入** | **122.46** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **244.93** | **2,326.83** |
| 1、商铺面积($m^2$) | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | 2,342.05 | |
| 2、超市面积($m^2$) | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | 1,023.23 | |
| 3、租金标准（元/$m^2$/年） | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | 727.81 | |

## 支出模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **项目总成本费用** | **264.10** | **455.98** | **464.76** | **473.94** | **473.29** | **466.81** | **474.01** | **468.85** | **464.18** | **462.97** | **4,468.89** |
| 1、人员支出 | 35.00 | 71.40 | 72.83 | 74.29 | 75.78 | 77.30 | 78.85 | 80.43 | 82.04 | 83.68 | 731.60 |
| 2、维修费 | 70.00 | 147.00 | 154.35 | 162.07 | 170.17 | 178.68 | 187.61 | 196.99 | 206.84 | 217.18 | 1,690.89 |
| 3、房产税及增值税 | 20.53 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 41.05 | 389.98 |
| 4、折旧摊销 | 57.96 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 1,101.24 |
| 5、利息支出 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 70.37 | 53.86 | 50.58 | 34.46 | 18.33 | 5.14 | 555.18 |
| **项目收益** | **250.66** | **573.56** | **564.78** | **555.60** | **556.25** | **562.73** | **555.53** | **560.69** | **565.36** | **566.57** | **5,311.73** |

## 增值税计算表

单位：人民币万元

| 项目 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | |
| 销项税 | 0.00 | 0.00 | 5.83 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 110.77 |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 建筑安装工程费进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 工程建设其他费进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 预备费进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 外购燃料动力及服务进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 当年抵扣进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 留抵进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 当年应缴纳增值税额 | 0.00 | 0.00 | 5.83 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 11.66 | 110.77 |
| 当年应缴纳增值税附加 | 0.00 | 0.00 | 0.70 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 13.30 |
| 当年实际缴纳增值税及附加 | 0.00 | 0.00 | 6.53 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 13.06 | 124.07 |

模拟利润表

单位：人民币万元

| 项目名称 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、主营业务收入 | 508.93 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 1,017.88 | 9,669.85 |
| 减：经营成本与费用 | 105.00 | 218.40 | 227.18 | 236.36 | 245.95 | 255.98 | 266.46 | 277.42 | 288.88 | 300.86 | 2,422.49 |
| 减：税金及附加 | 14.70 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 29.39 | 279.21 |
| 二、息税折旧及摊销前利润 | 389.23 | 770.09 | 761.31 | 752.13 | 742.54 | 732.51 | 722.03 | 711.07 | 699.61 | 687.63 | 6,968.15 |
| 减：折旧及摊销 | 57.96 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 115.92 | 1,101.24 |
| 减：利息支出 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 70.37 | 53.86 | 50.58 | 34.46 | 18.33 | 5.14 | 555.18 |
| 三、税前利润 | 250.66 | 573.56 | 564.78 | 555.60 | 556.25 | 562.73 | 555.53 | 560.69 | 565.36 | 566.57 | 5,311.73 |
| 减：企业所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、净利润 | 250.66 | 573.56 | 564.78 | 555.60 | 556.25 | 562.73 | 555.53 | 560.69 | 565.36 | 566.57 | 5,311.73 |
| 五、付息前净现金流量 | 389.23 | 770.09 | 761.31 | 752.13 | 742.54 | 732.51 | 722.03 | 711.07 | 699.61 | 687.63 | 6,968.15 |

注：本项目静态投资 4,880.69 万元，预计净残值率 5%，折旧年限 40 年，则年折旧额为 115.92 万元。

2、债券还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 3,900.00 万元，其中：2025 年已发行 1,500.00 万元，2026 年拟发行 2,400.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2026 年 4 月 17 日 10 年期地方政府债利率 1.89%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 2.14%，发行期限 10 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 6 年开始每年还本 20.00%，自发行之日起还本付息情况详见下表：

还本付息明细表

单位：人民币万元

| 债券存续期 | 利息 | 期初债券余额 | 本期发行金额 | 债券利息 | 偿还本金 | 当期还本付息 | 期末债券余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 1.95% | 0.00 | 1,500.00 | 14.63 | 0.00 | 14.63 | 1,500.00 |
| 2026 年 | 2.14% | 1,500.00 | 2,400.00 | 54.93 | 0.00 | 54.93 | 3,900.00 |
| 2027 年 | | 3,900.00 | | 80.61 | 0.00 | 80.61 | 3,900.00 |
| 2028 年 | | 3,900.00 | | 80.61 | 0.00 | 80.61 | 3,900.00 |
| 2029 年 | | 3,900.00 | | 80.61 | 0.00 | 80.61 | 3,900.00 |
| 2030 年 | | 3,900.00 | | 80.61 | 0.00 | 80.61 | 3,900.00 |
| 2031 年 | | 3,900.00 | | 70.37 | 300.00 | 370.37 | 3,600.00 |
| 2032 年 | | 3,600.00 | | 53.86 | 780.00 | 833.86 | 2,820.00 |
| 2033 年 | | 2,820.00 | | 50.58 | 780.00 | 830.58 | 2,040.00 |
| 2034 年 | | 2,040.00 | | 34.46 | 780.00 | 814.46 | 1,260.00 |
| 2035 年 | | 1,260.00 | | 18.33 | 780.00 | 798.33 | 480.00 |
| 2036 年 | | 480.00 | | 5.14 | 480.00 | 485.14 | 0.00 |
| 合计 | | | **3,900.00** | **624.74** | **3,900.00** | **4,524.74** | |

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为 4,524.74 万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为 2,593.58 万元，可用于支付项目本息的收益为 6,968.15 万元，本息资金覆盖倍数为 1.54。

注：专项债券本息资金覆盖倍数为〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程 | 6,968.15 | 4,524.74 | 3,900.00 | 1.54 |

（五）项目现金流量模拟测算分析

本项目债券存续期现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目资本金投入 | 392.02 | 341.71 | 401.03 | | | | | | | | | | 1,134.76 |
| 专项债券投入 | 1,500.00 | 2,400.00 | | | | | | | | | | | 3,900.00 |
| 经营收入 | | | 514.76 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 1,029.54 | 9,780.62 |
| **现金流入总额** | **1,892.02** | **2,741.71** | **915.79** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **1,029.54** | **14,815.38** |
| 建设投资 | 1,875.89 | 2,684.38 | 320.42 | | | | | | | | | | 4,880.69 |
| 经营成本 | | | 125.53 | 259.45 | 268.23 | 277.41 | 287.00 | 297.03 | 307.51 | 318.47 | 329.93 | 341.91 | 2,812.47 |
| 偿还债券本金 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 300.00 | 780.00 | 780.00 | 780.00 | 780.00 | 480.00 | 3,900.00 |
| 偿还债券利息 | 14.63 | 54.93 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 80.61 | 70.37 | 53.86 | 50.58 | 34.46 | 18.33 | 5.14 | 624.74 |
| 债券发行费用 | 1.50 | 2.40 | | | | | | | | | | | 3.90 |
| **现金流出总额** | **1,892.02** | **2,741.71** | **526.56** | **340.06** | **348.84** | **358.02** | **657.37** | **1,130.89** | **1,138.09** | **1,132.93** | **1,128.26** | **827.05** | **12,221.80** |
| **经营活动现金净流量** | **0.00** | **0.00** | **389.23** | **770.09** | **761.31** | **752.13** | **742.54** | **732.51** | **722.03** | **711.07** | **699.61** | **687.63** | **6,968.15** |
| 当年净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 389.23 | 689.48 | 680.70 | 671.52 | 372.17 | -101.35 | -108.55 | -103.39 | -98.72 | 202.49 | 2,593.58 |
| **累计盈余资金** | **0.00** | **0.00** | **389.23** | **1,078.71** | **1,759.41** | **2,430.93** | **2,803.10** | **2,701.75** | **2,593.20** | **2,489.81** | **2,391.09** | **2,593.58** | |

四、压力测试

通过分析经营净收益受收入、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

敏感性分析表-整体

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | 6,271.34 | 6,619.74 | 6,968.15 | 7,316.56 | 7,664.97 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.39 | 1.46 | 1.54 | 1.62 | 1.69 |
| 债券利率变动 | 4,484.92 | 4,504.83 | 4,524.74 | 4,544.63 | 4,564.53 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.55 | 1.55 | 1.54 | 1.53 | 1.53 |

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

本次债券将用于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程项目，未安排用于经常性支付和其他中央明令禁止的项目支出。

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.54，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措。通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、偿还计划

根据《实施方案》《专项评价报告》，本次债券偿还计划为通过地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹措。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减

少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施

建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

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

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

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、结论

经上述测算，项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.54，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以学生公寓住宿费收入、商铺出租收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

统一社会信用代码

91420111MA49C47A58

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱作武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;财务咨询;税务服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;企业管理;薪酬管理服务;商务代理代办服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　陆拾万圆人民币

成立日期　2019年10月30日

主要经营场所　洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 6 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱作武

主任会计师：

经营场所：洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010393

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕24号

批准执业日期：2019年12月6日

再次复印无效

证书序号：0017954

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年五月九日

中华人民共和国财政部制

# 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y070 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 5
（三） 项目融资计划 ..... 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 7
（一） 项目收入预测 ..... 7
（二） 项目税费预测 ..... 11
（三） 项目成本费用预测 ..... 14
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 ..... 18
（五） 项目财务费用预测 ..... 19
（六） 项目模拟利润表 ..... 21
（七） 项目现金流量模拟测算 ..... 23
（八） 项目资金测算平衡表 ..... 24
（九） 项目资金的稳定性 ..... 24
（十） 项目压力测试 ..... 25
四　、项目风险控制 ..... 26
五　、评价结论 ..... 29

# 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y070 号**

应城市黄滩镇人民政府：

我们接受委托，对应城市黄滩镇供水管网更新改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 应城市黄滩镇人民政府 |
| 统一社会信用代码 | 11420981011307294B |
| 负责人姓名 | 李德奎 |
| 组织机构代码 | 01130729-4 |
| 注册资本： | / |
| 地址： | 应城市黄滩镇府艾路 1 号 |
| 单位性质： | 政府机构 |
| 机构职能： | 内设党政综合办公室、党建工作办公室、经济发展办公室、城乡建设 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于应城市黄滩镇境内。

### 3.项目建设内容和规模：

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 |
| --- | --- | --- |
| 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程 | 项目位于应城市黄滩镇境内 | 本项目主要对黄滩镇19个村（社区）的供水管网进行更新改造，管网改造总长度228km，具体包含：PE管DN250长度9km、PE管DN160长度15km、PE管DN110长度25km、PE管DN90长度18km、PE管DN75长度30km、PE管DN63长度55km、PE管DN50长度55km、PE管DN32长度21km，砖砌井550座、闸阀550个、智能水表8000块、总表21块，室外消防栓200套。 |

**4.项目建设期**

本项目建设期12个月，从2026年7月至2027年6月。

**5.项目属性**

本项目属于【市政和产业园区基础设施-供排水】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**6.项目领域**

本项目投向领域为【市政和产业园区基础设施-供排水】领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

**7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据应城市发展和改革局《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程可行性研究报告的批复》（应发改审批〔2026〕25号），“项目总投资3766.46万元。其中工程费用3150.40万元、工程建设其他费用436.70万元、预备费179.36万元。”

现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为3831.70 万元，其中工程费用3150.40万元、工程建设其他费用436.70万元、预备费179.36万元，建设期利息62.44 万元，债券发行费2.80万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 政府投资 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 3150.40 | 171 | | 2800 | | |
| 1 | PE管 DN250 | 378.00 | | | 378 | | |
| 2 | PE管 DN160 | 330.00 | | | 330 | | |
| 3 | PE管 DN110 | 325.00 | | | 325 | | |
| 4 | PE管 DN90 | 171.00 | 171 | | | | |
| 5 | PE管 DN75 | 225.00 | | | 225 | | |
| 6 | PE管 DN63 | 357.50 | | | 357.5 | | |
| 7 | PE管 DN50 | 302.50 | | | 302.5 | | |
| 8 | PE管 DN32 | 84.00 | 84 | | | | |
| 9 | 砖砌井 | 220.00 | | | 220 | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 政府投资 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 10 | 闸阀 | 55.00 | 33 | | 22 | | |
| 11 | 智能水表 | 640.00 | | | 640 | | |
| 12 | 总表 | 8.40 | 8.4 | | | | |
| 13 | 室外消火栓 | 54.00 | 54 | | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | 436.70 | 436.7 | | | | |
| 1 | 项目建设管理费 | 42.60 | 42.6 | | | | |
| 2 | 工程监理费 | 78.86 | 78.86 | | | | |
| 3 | 前期工作咨询费 | 28.81 | 28.81 | | | | |
| 3.1 | 项目建议书、可行性研究报告编制费 | 10.11 | 10.11 | | | | |
| 3.2 | 水土保持方案编制费 | 6.74 | 6.74 | | | | |
| 3.3 | 社会稳定风险评估报告编制费 | 4.20 | 4.2 | | | | |
| 3.4 | 环境影响评价费 | 1.46 | 1.46 | | | | |
| 3.5 | 劳动安全卫生评审费 | 6.30 | 6.3 | | | | |
| 4 | 工程勘察费 | 49.84 | 49.84 | | | | |
| 5 | 工程设计费 | 109.12 | 109.12 | | | | |
| 6 | 场地准备及临时设施费 | 31.50 | 31.5 | | | | |
| 7 | 工程保险费 | 18.90 | 18.9 | | | | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | 56.22 | 56.22 | | | | |
| 8.1 | 工程量清单编制 | 9.36 | 9.36 | | | | |
| 8.2 | 工程量清单审核 | 7.45 | 7.45 | | | | |
| 8.3 | 施工总承包控制价编制或审核 | 5.91 | 5.91 | | | | |
| 8.4 | 施工总承包全过程造价控制 | 33.50 | 33.5 | | | | |
| 8.5 | 结算审核 | 19.37 | 19.37 | | | | |
| 9 | 招标代理服务费 | 18.49 | 18.49 | | | | |
| 10 | 施工图审查 | 2.36 | 2.36 | | | | |
| 三 | 预备费 | 179.36 | 179.36 | | | | |
| 1 | 基本预备费 | 179.36 | 179.36 | | | | |
| 2 | 价差预备费 | 0.00 | 0 | | | | |
| 四 | 建设投资 | 3766.46 | | | | | |
| 五 | 建设期融资费用及债券发行费用 | 65.24 | 65.24 | | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 政府投资 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 六 | 流动资金 | 0.00 | | | | | |
| 七 | 项目总投资 | 3831.70 | 1031.7 | | 2800 | | |

## （二）项目资金筹措

本项目总投资 3831.70 万元，其中 2800.00 万元拟申请发行地方政府专项债券、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 |
|---|---|---|---|
| | | | 1 |
| | 分年投资计划 | 100.00% | 100% |
| 1 | 项目总投资 | 3831.70 | 3831.70 |
| 1.1 | 建设投资 | 3766.46 | 3766.46 |
| 1.2 | 建设期融资费用 | 62.44 | 62.44 |
| 1.3 | 流动资金 | 0.00 | |
| 1.4 | 债券发行费用 | 2.80 | 2.80 |
| 2 | 资金筹措 | 3831.70 | 3831.70 |
| 2.1 | 项目资本金 | 1031.70 | 1031.70 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 966.46 | 966.46 |
| 2.1.2 | 建设期融资费用 | 62.44 | 62.44 |
| 2.1.3 | 债券发行费用 | 2.80 | 2.80 |
| 2.1.4 | 用于流动资金 | 0.00 | |
| 2.2 | 债务资金 | 2800.00 | 2800.00 |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 2800.00 | 2800.00 |
| 2.2.2 | 建设期融资费用 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.3 | 债券发行费用 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.4 | 用于流动资金 | 0.00 | |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 2800.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2800.00 | 0 | 10 | 2.23% | 半年付息 | 自债券发行的第 6 年到 10 年每年还本 20% |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 项目收入测算

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收益预测期间为2027年至2035年。债券存续期内项目总收入来源为城区自来水销售收入，具体测算如下：

（1）自来水销售收入

自来水用量：本项目主要对黄滩镇19个村（社区）的供水管

网进行更新改造，黄滩镇现有总人口 5.2 万人，流动人口 0.8 万人以上。为保有用水余量（在夏季或节假日用水高峰超负荷运行），本项目自来水用量有效服务人口取 3.9 万人，参照《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024），同时基于项目区域内的居民与单位的生活与生产用水等因素的考虑，日均综合用水量指标按 0.15m³/人*d 进行测算，则项目区日均用水量为 0.59 万 m³/d。

**表 2　最高日居民生活用水定额参考**

单位为升每人天

| 气候和地域分区 | 24 h连续供水，有洗涤设施，卫生设施齐全 |
|---|---|
| 一　区 | 100～200 |
| 二　区 | 50～130 |
| 三　区 | 40～120 |

注1：卫生设施齐全是指供水范围内用水户普遍有洗衣机、水冲厕所和沐浴装置等卫生设施。

注2：一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西、海南、上海、江苏、安徽；二区包括重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东的地区；三区包括新疆、青海、西藏、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西的地区。

用水单价：依据镇区最新文件《关于同意黄滩镇供水价格调整方案的复函》，暂定居民用水价格为 2.84 元/m³。

**关于同意黄滩镇供水价格调整方案的复函**

黄滩镇人民政府：

贵单位《关于黄滩镇供水价格调整的函》收悉。经研究，现函复如下：

一、原则同意定价方案

根据《中华人民共和国价格法》《城镇供水价格管理办法》(发改价格[2021]45 号)等规定，结合湖北昌审会计师事务所出具的《供水定价成本专项审核报告》及我市农村供水实际，原则同意将黄滩镇供水价格调整为 2.84 元/立方米。该价格已包含 6%的合理收益，符合政策规定，有利于保障供水企业可持续运营和管网更新改造。

根据财政部税务总局公告2023年第58号文，对饮水工程运营管理单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。

**关于继续实施农村饮水安全工程税收优惠政策的公告**

财政部 税务总局公告2023年第58号

为继续支持农村饮水安全工程（以下称饮水工程）建设、运营，现将有关税收优惠政策公告如下：

一、对饮水工程运营管理单位为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

二、对饮水工程运营管理单位为建设饮水工程取得土地使用权而签订的产权转移书据，以及与施工单位签订的建设工程合同，免征印花税。

三、对饮水工程运营管理单位自用的生产、办公用房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

四、对饮水工程运营管理单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。

五、对饮水工程运营管理单位从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的饮水工程新建项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

综上，经测算本项目运营期自来水销售收入5504.31万元。

# 营业收入估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 项目经营收入 | | | | | | | | | | |
| | 城区自来水销售收入 | | | | | | | | | | |
| | 自来水用量(万 $m^3/d$) | | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 | 0.59 |
| | 用水天数（天） | | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| | 单价（元/$m^3$） | | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 |
| | 收入（不含增值税） | 5504.31 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 |
| 2 | 经营收入 | 5504.31 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 |

## （二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 758.20 万元，所得税 758.20 万元，本项目免收增值税。

1.增值税

根据财政部税务总局公告 2023 年第 58 号文，对饮水工程运营管理单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。

根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的 100%计算，适用税率分别为 9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.税金及附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14 号，鄂政发〔2015〕4 号修改），本项目城市维护建设税按增值税的 5.0%计算，教育费附加按增值税的 3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的 2.0%计算。

3.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企

业所得税实施条例》，项目所得税税率为 25.0%。

具体如下表所示：

# 项目税费测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 销项税 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1 | 经营收入销项税 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 其他经营收入销项税 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 2 | 进项税（当年可抵扣增值税额） | 330.01 | 324.25 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 |
| 2.1 | 工程费用进项税 | 284.72 | 284.72 | | | | | | | | | |
| 2.2 | 工程建设其他费进项税 | 24.72 | 24.72 | | | | | | | | | |
| 2.3 | 预备费进项税 | 14.81 | 14.81 | | | | | | | | | |
| 2.4 | 外购原材料费进项税 | 5.76 | | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 | 0.64 |
| 2.5 | 外购燃料及动力费进项税 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 当年抵扣进项税 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.1 | 留抵固定资产进项税 | (5.76) | | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) | (0.64) |
| 4 | 留抵进项税 | | 324.25 | 324.89 | 325.53 | 326.17 | 326.81 | 327.45 | 328.09 | 328.73 | 329.37 | 330.01 |
| 5 | 当年应缴纳增值税额 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 当年应缴纳增值税附加 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 增值税及附加（5+6） | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

## （三）项目成本费用预测

其计算公式为：经营成本=外购原材料费+外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

（1）外购原材料费

本项目不涉及外购原材料费。

（2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电、水。本项目运行的用电主要是泵站设施，年用电量为 10.35 万 kWh，根据省发改委关于调整农村饮用水安全工程供水用电电价分类的通知（鄂发改价管〔2020〕497 文），我省农村饮水安全工程供水用电由执行居民生活用电（合表）价格调整为执行农业生产用电价格，同时结合国网湖北省电力有限公司关于农业生产用电的规定价格，本项目电费单价参照 0.5387 元/kWh（1 千—10 千伏）进行测算；用水量为 0.004 万 $m^3$，水费单价按照黄滩镇自来水有限公司的用水服务价格，居民用水价格按 2.84 元/$m^3$计算。


湖北省发展和改革委员会
Hubei Provincial Development and Reform Commission
请输入关键字
搜索
首 页 机构设置 工作聚焦 政府信息公开 办事服务 互动交流 数据发布
当前位置：首页 > 政府信息公开 > 政策 > 其他主动公开文件 > 通知
索 引 号：011043110/2021-46908 分 类：物价
发布机构：省发改委价格管理处 发文日期：2020年12月31日
名 称：省发改委关于调整农村饮水安全工程供水用电电价分类的通知 文 号：鄂发改价管〔2020〕497号
效力状态：有效 发布日期：2020年12月31日
省发改委关于调整农村饮水安全工程供水用电电价分类的通知
各市、州、直管市、神农架林区发改委，国网湖北省电力公司：
为支持我省农村饮水安全工程建设运行，更好保障农村饮水安全，根据《国家发展改革委关于调整销售电价分类结构有关问题的通知》(发改价格〔2013〕973号)有关规定，结合我省实际，现就调整农村饮水安全工程供水用电电价分类有关问题通知如下：
一、我省农村饮水安全工程供水用电由执行居民生活用电(合表)价格调整为执行农业生产用电价格。

国家电网
State Grid
国网湖北省电力有限公司

# 农业生产用电

单位：元/千瓦时（含税）

| 用电分类 | 电压等级 | 电度电价 | 基本电价 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 最大需量元/千瓦/月 | 变压器容量元/千伏安/月 |
| 农业生产用电 | 不满1千伏 | 0.5587 | | |
| | 1-10千伏 | 0.5387 | | |

（3）工资与薪酬

本项目建成后，共需管理人员 1 人、生产人员 3 人开展相关工作，其中管理人员工资按照《孝感市统计年鉴 2023 年》的城镇供水行业在岗职工平均工资 8.84 万元/人，生产人员工资与薪酬按上述标准的 0.7 倍测算，即 6.19 万元/年计算。

| 指 标 名 称 | 单位年末从业人员 | 在岗职工年末人数 | 年平均从业人员数 | 年平均在岗职工数 | 从业人员工资总额 | 在岗职工工资总额 | 从业人员平均工资 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝感市 | 850557 | 824732 | 847989 | 803785 | 5723587 | 5520238 | 67496 |
| 农林牧渔业 | 7320 | 7393 | 7525 | 7138 | 31621 | 32039 | 42021 |
| 采矿业 | 3681 | 3726 | 4516 | 4101 | 17953 | 18324 | 39754 |
| 制造业 | 256492 | 260038 | 258059 | 256577 | 1620859 | 1625636 | 62810 |
| 电力燃气及水生产 | 7952 | 7820 | 8538 | 7367 | 75496 | 68927 | 88424 |

（4）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固

定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按项目固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的0.5%估算。综上，整个运营期修理费用为154.89万元。

（5）其他费用

其他管理费用按工资与薪酬的10%估算，综上，整个运营期其他费用为24.66 万元。

# 总成本费用估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 工资与薪酬 | 246.69 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 | 27.41 |
| 2 | 不含增值税进项税额外购原材料费、燃料及动力费 | 44.55 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 | 4.95 |
| 3 | 修理费 | 154.89 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 |
| 4 | 其他费用 | 24.66 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 |
| 5 | 经营成本（1+2+3+4） | 470.79 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 | 52.31 |
| 6 | 折旧摊销费 | 1594.98 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 177.22 |
| 7 | 利息支出 | 405.86 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 56.20 | 43.71 | 31.22 | 18.73 | 6.24 |
| 8 | 总成本费用（5+6+7） | 2471.63 | 291.97 | 291.97 | 291.97 | 291.97 | 285.73 | 273.24 | 260.75 | 248.26 | 235.77 |

### （四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物和相关设备，折旧年限按照 20 年、采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。经测算，本项目折旧费为 1596.96 万元。

**（五）项目财务费用预测**

本项目计划2026年中申请专项债券2800.00万元，发行期限为10年。融资利率按照2026年5月27日中国债券信息网公布的相同期限中国地方政府债券收益率的1.2倍，作为本次发行债券的测算利率，即2.23%。债券存续期第6年～10年，每年偿还本金的20%。还款资金主要来源于项目的经营收入。经测算，本项目债券存续期利息合计为468.30 万元，其中建设期利息为62.44 万元。

详见下表：

# 项目还本付息明细表

单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 期初借款余额 | | 0.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2240.00 | 1680.00 | 1120.00 | 560.00 |
| 当期还本付息 | 3268.30 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 616.20 | 603.71 | 591.22 | 578.73 | 566.24 |
| 其中：还本 | 2800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 |
| 付息 | 468.30 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 56.20 | 43.71 | 31.22 | 18.73 | 6.24 |
| 期末借款余额 | | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2240.00 | 1680.00 | 1120.00 | 560.00 | 0.00 |

### （六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 5504.31 万元，预测不含税总成本合 2471.63 万元，利润总额合计 3032.68 万元，所得税合计 758.20 万元。

# 模拟利润表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 经营收入 | 5504.31 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 |
| 1.1 | 经营收入（不含税） | 5504.31 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 |
| 1.2 | 其他经营收入（不含税） | 0.00 | | | | | | | | | |
| 2 | 增值税附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 总成本费用（不含税） | 2471.63 | 291.97 | 291.97 | 291.97 | 291.97 | 285.73 | 273.24 | 260.75 | 248.26 | 235.77 |
| 4 | 补贴收入（含增值税退税） | 0.00 | | | | | | | | | |
| 5 | 利润总额（1－2－3＋4） | 3032.68 | 319.62 | 319.62 | 319.62 | 319.62 | 325.86 | 338.35 | 350.84 | 363.33 | 375.82 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额（5－6） | 3032.68 | 319.62 | 319.62 | 319.62 | 319.62 | 325.86 | 338.35 | 350.84 | 363.33 | 375.82 |
| 8 | 所得税 | 758.20 | 79.91 | 79.91 | 79.91 | 79.91 | 81.47 | 84.59 | 87.71 | 90.83 | 93.96 |
| 9 | 净利润（5－8） | 2274.48 | 239.71 | 239.71 | 239.71 | 239.71 | 244.39 | 253.76 | 263.13 | 272.50 | 281.86 |
| 10 | 期初未分配利润 | 7893.07 | 0.00 | 215.74 | 431.48 | 647.22 | 862.96 | 1082.91 | 1311.29 | 1548.11 | 1793.36 |
| 11 | 可供分配的利润（9＋10） | 10167.55 | 239.71 | 455.45 | 671.19 | 886.93 | 1107.35 | 1336.67 | 1574.42 | 1820.61 | 2075.22 |
| 12 | 提取法定盈余公积金 | 227.45 | 23.97 | 23.97 | 23.97 | 23.97 | 24.44 | 25.38 | 26.31 | 27.25 | 28.19 |
| 13 | 可供投资者分配的利润（11－12） | 9940.10 | 215.74 | 431.48 | 647.22 | 862.96 | 1082.91 | 1311.29 | 1548.11 | 1793.36 | 2047.03 |
| 14 | 应付优先股股利 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 15 | 提取任意盈余公积金 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 16 | 应付普通股股利（13－14－15） | 9940.10 | 215.74 | 431.48 | 647.22 | 862.96 | 1082.91 | 1311.29 | 1548.11 | 1793.36 | 2047.03 |
| 17 | 投资各方利润分配 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 18 | 未分配利润 | 9940.10 | 215.74 | 431.48 | 647.22 | 862.96 | 1082.91 | 1311.29 | 1548.11 | 1793.36 | 2047.03 |
| 19 | 息税前利润<br>（利润总额＋利息支出） | 3407.32 | 350.84 | 382.06 | 382.06 | 382.06 | 382.06 | 382.06 | 382.06 | 382.06 | 382.06 |
| 20 | 息税摊销前利润<br>（息税前利润＋折旧＋摊销） | 5002.30 | 528.06 | 559.28 | 559.28 | 559.28 | 559.28 | 559.28 | 559.28 | 559.28 | 559.28 |

## （七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

### 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | |
| | 运营收入收到的现金 | 5504.31 | | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 | 611.59 |
| | 运营成本费用支付的现金 | 476.55 | | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 | 52.95 |
| | 经营活动支付税费 | 758.20 | | 79.91 | 79.91 | 79.91 | 79.91 | 81.47 | 84.59 | 87.71 | 90.83 | 93.96 |
| | 经营活动现金净流量 | 4269.56 | | 478.73 | 478.73 | 478.73 | 478.73 | 477.17 | 474.05 | 470.93 | 467.81 | 464.68 |
| 2 | 投资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| | 投资支付的现金 | -3766.46 | -3766.46 | 0.00 | | | | | | | | |
| | 投资活动现金净流量 | -3766.46 | -3766.46 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 投入的资本金 | 1031.70 | 1031.70 | 0.00 | | | | | | | | |
| | 发行债券收到的现金 | 2800.00 | 2800.00 | | | | | | | | | |
| | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 偿还债券本金支付的现金 | 2800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 |
| | 偿还债券利息支付的现金 | 468.30 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 56.20 | 43.71 | 31.22 | 18.73 | 6.24 |
| | 偿还市场化融资支付的现金 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| | 偿还市场化融资利息支付的现金 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| | 支付债券发行费用 | 2.80 | 2.80 | | | | | | | | | |
| | 筹资活动现金净流量 | 560.60 | 3766.46 | -62.44 | -62.44 | -62.44 | -62.44 | -616.20 | -603.71 | -591.22 | -578.73 | -566.24 |
| 4 | 本年现金净流量 | 1063.70 | 0.00 | 416.29 | 416.29 | 416.29 | 416.29 | -139.03 | -129.66 | -120.29 | -110.92 | -101.56 |
| 5 | 累计现金净流量 | | 0.00 | 416.29 | 832.58 | 1248.87 | 1665.16 | 1526.13 | 1396.47 | 1276.18 | 1165.26 | 1063.70 |

## （八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为项目收入。项目收入预计为 5504.31 万元，经营成本 476.55 万元，经营活动支付税费 758.20 万元，可用于资金平衡的项目收益 4269.56 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖倍数 1.31 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计发行本息 | 其中：项目预计发行本金 | 项目相关收益对发行本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程 | 4269.56 | 3268.30 | 2800.00 | 1.31 |

## （九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 4269.56 万元，且在 2036 年债券本金全部付清后仍有 1063.70 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收益变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.18 | 1.24 | 1.31 | 1.37 | 1.44 |
| 债券利率变动 | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.33 | 1.32 | 1.31 | 1.30 | 1.29 |

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 四、项目风险控制

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及孝感市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家

多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券

本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

## 五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为4269.56万元，对债券的本息覆盖倍数1.31倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1063.70万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年06月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 宜昌高铁新城配套给水管网工程
# 收益与融资自求平衡
# 财务评估咨询报告

湖北建华会计师事务有限责任公司

2026 年 5 月 28 日

# 目录

一、项目概况 ..... 1
（一）区域概况 ..... 1
（二）项目背景 ..... 2
（三）建设规模及内容 ..... 3
二、项目收益及现金流入预测 ..... 4
（一） 资金充足性 ..... 4
（二） 收益预测 ..... 7
三、项目收益和融资自求平衡测算 ..... 20
（一） 平衡方案现金流量表 ..... 20
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 ..... 22
四、风险分析 ..... 22
五、结论 ..... 23

天津津华会计师事务有限责任公司 报告专用章

# 宜昌高铁新城配套给水管网工程收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

## 一、项目概况

### （一）区域概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110° 51′ 07.70”～111° 39′ 40.84″、北纬 30° 32′ 37.44″～31° 27′ 45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

夷陵区 2025 年全年实现地方财政总收入 73.19 亿元，比上年上升 23.59%。地方一般公共预算收入 42.86 亿元，比上年上升 10.07%，其中地方税收收入 30.23 亿元，比上年上升 7.77%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达 70.53%。实现政府性基金收入 12.67 亿元，比上年下降 37.52%。全年一般公共预算支出 76.38 亿元，比上年上升 8.23%。

2025 年夷陵区地方政府债务限额 1,752,958.00 万元，其中：一般债务限额 520,903.00 万元，专项债务限额 1,232,055.00 万元。2025 年夷陵区地方政府债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.35%，其中：一般债务余额 510,848 万元，为限额的 98.07%；专项债务余额 1,213,090 万元，为限额的 98.46%。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## （二）项目背景

宜昌市地处中国华中地区、湖北省西南部、长江上游和中游的分界处，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称，辖区辐射面积可达2.1万平方公里，是湖北省重要的综合型交通枢纽。

随着宜昌城市化进程持续加快，适时引导中心城区功能疏解、拓展城市发展空间，是推进单中心城市向大都市区转型、提升城市能级的有效途径。十四五期间，按照宜昌中心城区“沿江带状多组团”的空间布局结构，立足宜昌独特的自然地貌、丰富的山水资源、深厚的历史文化，围绕服务和融入长江经济带发展、成渝地区双城经济圈、中部地区崛起、长江中游城市群建设等国家战略，进一步找准城市的个性和特点，更好地塑造宜昌的城市空间形态，做强城市功能，更好发挥辐射和引领带动作用，为建设世界旅游目的地、清洁能源之都、长江咽喉枢纽、精细磷化工中心、三峡安全生态屏障、全国文明典范城市提供要素保障。

根据中共宜昌市委六届十五次全会精神，坚持“沿江突破、垂江延伸、跨江发展”，按照“东进、北拓、中优”思路，以宜昌北站为核心枢纽的宜昌高铁生态产业新城是支撑宜昌融入国家发展战略（全国性综合交通枢纽、长江经济带发展战略），推动城区功能和产业拓展的新节点，推进宜昌引领“宜荆荆恩”区域协同发展新支点，是带动宜昌城市发展优化提质的新载体，是宜昌开放新门户和城市新窗口。本项目正是在此背景下提出，项目内容主要包括宜昌高铁生态产业新城合作范围内的规划设计、土地整理、基础设施及公共服务设施

建设、生态景观建设、企业招引及产业导入等。

本项目位于宜昌市夷陵区龙泉镇高铁新城片区。范围为沪蓉高速、伍龙路、小鸦路及杨树河合围区域。根据《宜昌高铁新城给水工程专项规划》及《宜昌高铁新城控制性详细规划》，宜昌高铁新城远期最高日用水量为3.97万吨/天，水源为官庄水厂，根据拟建设的《夷陵区官庄水厂及配套管网工程》，官庄水厂近期设计规模为10万吨/天，重力出流，出厂水压标高为171.4m；从官庄水厂沿昌磷路及小鸦路分别建设DN1200给水主管至高铁新城片区，在高铁新城内部及小鸦路建设DN800给水主管。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《宜昌高铁新城配套给水管网工程实施方案》。

**（三）建设规模及内容**

该项目主要为宜昌高铁新城配套建设给水管网：主要包括站东路、绿丘路、昌磷路、花溪路（小鸦路互通~昌磷路）、小鸦路（杨树河~伍龙路）、站北路、伍龙路（东方大道~昌磷路）、迎客路、动车所给水管、伍龙北路、站前路、青山路等55条道路给水管道。主管管道总长约68km，过路预埋管总长约28km，管网总长约98km。

项目将分3期实施：一期建设内容为：

湖北省会计师事务有限责任公司 报告专用章

1.新建站东路、绿丘路、迎客路、花溪路及站前枢纽片区等道路配套给水管道，总长约25km；

2.新建宜昌北站动车所供水管线工程，包括新建dn225供水管道2.5km及加压泵站1座。

二期建设内容为：

新建伍龙北路、临泉路、杨树河路、数字园路、低碳园路路等道路配套给水管道，总长约39km；

三期建设内容为：

新建联湖路、湖展路、陈家院路、联溪路等道路配套给水管道，总长约34km。

## 二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### （一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.10775倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

**1.投资估算**

本项目总投资为21,305.33万元，其中工程费18,757.32万元，工程建设其他费1,235.38万元，基本预备费999.63万元，建设期利息303.00万元，债券发行费用10.00万元，具体金额详见下表。

**估算结构表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算价值 | | | | | 占总投资的比例 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程 | 安装工程 | 设备及工器具购置 | 其它费用 | 合计 | | |
| 1 | 工程费用 | 15,005.86 | 3,751.46 | | | 18,757.32 | 88.04% | |
| 2 | 工程建设其他费用 | | | | 1,235.38 | 1,235.38 | 5.80% | |
| 3 | 基本预备费 | | | | 999.63 | 999.63 | 4.69% | |
| **4** | **建设投资** | | | | | **20,992.33** | **98.53%** | 1+2+3 |
| 5 | 建设期利息 | | | | 303.00 | 303.00 | 1.42% | |
| 6 | 债券发行费用 | | | | 10.00 | 10.00 | 0.05% | |
| **7** | **总投资** | | | | | **21,305.33** | **100.00%** | 4+5+6 |

## 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | |
| **一** | **工程费用** | **18,757.32** | **8,757.32** | | **10,000.00** | |
| 1 | 给水管道主管 dn225 | 3,512.40 | 1,512.40 | | 2,000.00 | |
| 2 | 给水管道主管 dn355 | 933.90 | 633.90 | | 300.00 | |
| 3 | 给水管道主管 dn450 | 432.90 | 432.90 | | | |
| 4 | 给水管道主管 dn560 | 1,205.40 | 805.40 | | 400.00 | |
| 5 | 给水管道主管 dn630 | 1,220.56 | 220.56 | | 1,000.00 | |
| 6 | 给水管道主管 dn800 | 3,762.22 | 1,462.22 | | 2,300.00 | |
| 7 | 给水管道主管 dn1200 | 648.00 | 348.00 | | 300.00 | |
| 8 | 给水预埋管 dn160 | 759.10 | 359.10 | | 400.00 | |
| 9 | 给水预埋管 dn225 | 990.16 | 490.16 | | 500.00 | |
| 10 | 给水套管 d500 | 1,350.37 | 350.37 | | 1,000.00 | |
| 11 | 检修井 | 601.54 | 301.54 | | 300.00 | |
| 12 | 室外消火栓 SS150/80-1.0 | 331.18 | 331.18 | | | |
| 13 | 挖土石方 | 1,480.09 | 480.09 | | 1,000.00 | |
| | 挖土方 | 473.37 | 273.37 | | 200.00 | |
| | 挖石方 | 1,006.72 | 206.72 | | 800.00 | |
| 14 | 地基处理换填 | 929.49 | 429.49 | | 500.00 | |
| 15 | 泵站 | 600.00 | 600.00 | | | |
| **二** | **工程建设其他费用** | **1,235.38** | **1,235.38** | | | |
| **三** | **基本预备费** | **999.63** | **999.63** | | | |
| **四** | **静态总投资** | **20,992.33** | **10,992.33** | | **10,000.00** | |
| **五** | **建设期利息** | **303.00** | **303.00** | | | |
| **六** | **债券发行费用** | **10.00** | **10.00** | | | |
| **七** | **总投资** | **21,305.33** | **11,305.33** | - | **10,000.00** | - |

### 2. 资金筹措

本项目总投资 21,305.33 万元，建设期按 2 年考虑，分年度投入

资金比例为55%:45%，资金来源拟申请专项债券及业主自筹。本项目建设期利息计算时，专项债资金10,000.00万元，其余资金为业主自筹，专项债利率按2026年湖北省政府专项债券（四期）票面利率2.5%考虑，建设资金来源如下：

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为11,305.33万元，项目自有资金占项目总投资比例约为53.06%。

(2) 债务资金筹措

2025年计划申请专项债券资金共计10,000.00万元，发行期限10年，建设期利息为303.00万元(专项债利率按2026年湖北省政府专项债券（四期）票面利率2.5%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为46.94%。

**建设期资金平衡表**

单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **总投资** | **21,305.33** | **11,656.78** | **9,648.55** |
| 1.1 | 工程费用 | 18,757.32 | 10,316.52 | 8,440.80 |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 1,235.38 | 679.46 | 555.92 |
| 1.3 | 基本预备费 | 999.63 | 549.80 | 449.83 |
| 1.4 | 建设期利息 | 303.00 | 101.00 | 202.00 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | - |

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**（二）收益预测**

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，项目收入主要来源为供水收入，根据《宜昌高铁新城给水工程专项规划》及《宜昌高铁新城控制性详细规划》，宜昌高铁新城远期最高日用水量为3.97万吨/天，水源为官庄水厂，根据供水规模计算，即有本项目全年供水规模可达到1449.05万$m^3$。

依据宜昌现状水厂收费标准为：居民生活用水1.80元/$m^3$，非居民用水2.00元/$m^3$，特种行业用水4.2元/吨，非居民用水和居民用水的比例为60%：40%，另外还有少量特种用水。本项目根据实际设定，取非居民用水、居民用水、特种用水的比例为57%：38%:5%，单价如现状水厂标准收费计取，运营期第一年负荷从80%开始测算，运营期负荷达到85%上限。

即有本项目债券存续期内，供水收入共计20,852.63万元。

湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 营业收入估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 / 年份 | 单位 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | **经营期收入** | | 20,852.63 | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| 1 | **供水收入** | | 20,852.63 | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| | 总制水量（万 $m^3$） | | | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 1,449.05 | 724.53 |
| | 居民生活用水单价 | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| | 制水量（万 $m^3$）（38%） | | | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 550.64 | 275.32 |
| | 非居民用水单价 | | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 制水量（万 $m^3$）（57%） | | | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 825.96 | 412.98 |
| | 特种行业用水单价 | | | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 |
| | 制水量（万 $m^3$）（5%） | | | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 72.45 | 36.23 |
| | 负荷 | | | 80% | 81% | 82% | 83% | 84% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| | 增值税 | 9% | 1,721.78 | 194.69 | 197.12 | 199.56 | 201.99 | 204.42 | 206.86 | 206.86 | 206.86 | 103.43 |
| 二 | **增值税（当年应交）** | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 项目销项税金 | | | 194.69 | 197.12 | 199.56 | 201.99 | 204.42 | 206.86 | 206.86 | 206.86 | 103.43 |
| 2 | 项目进项税金（经营成本） | | 446.35 | 51.91 | 52.10 | 52.28 | 52.47 | 52.65 | 52.84 | 52.84 | 52.84 | 26.42 |
| 3 | 固定资产进项税抵扣 | | 1,701.23 | 1,701.23 | | | | | | | | |
| | 固定资产进项税当期抵扣额 | | | 142.78 | 145.03 | 147.27 | 149.52 | 151.77 | 154.02 | 154.02 | 154.02 | 77.01 |
| | 结转未抵扣固定资产进项税额 | | | 1,558.46 | 1,413.43 | 1,266.15 | 1,116.63 | 964.87 | 810.85 | 656.83 | 502.82 | 425.81 |
| 三 | **税金及附加** | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 城市维护建设税（5%） | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 教育费附加（3%） | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 地方教育费附加（2%） | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |



华建会计师事务有限责任公司 报告专用章

**2.项目税费预测**

债券存续期内税费合计预计1,875.05万元，其中增值税0万元，附加税0万元，所得税1,875.05万元。

1）增值税

本项目供水收入增值税税率为9%。

进项税：建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，药剂费按照9%的税率进行抵扣，电费、修理费按照13%的税率进行抵扣，水资源费按照3%的税率进行抵扣。

2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

3）所得税

本项目所得税率为25%。

# 项目预期税费测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 / 年份 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 |
| 一 | **税金** | 1,875.05 | | | 190.02 | 195.75 | 201.47 | 207.19 | 217.95 | 233.77 | 243.68 | 253.58 | 131.65 |
| 1 | **增值税（当年应交）** | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.1 | 项目销项税金 | | | | 194.69 | 197.12 | 199.56 | 201.99 | 204.42 | 206.86 | 206.86 | 206.86 | 103.43 |
| 1.2 | 项目进项税金（经营成本） | 446.35 | | | 51.91 | 52.10 | 52.28 | 52.47 | 52.65 | 52.84 | 52.84 | 52.84 | 26.42 |
| 1.3 | 固定资产进项税抵扣 | 1,701.23 | | | 1,701.23 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 固定资产进项税当期抵扣额 | | | | 142.78 | 145.03 | 147.27 | 149.52 | 151.77 | 154.02 | 154.02 | 154.02 | 77.01 |
| | 结转未抵扣固定资产进项税额 | | | | 1,558.46 | 1,413.43 | 1,266.15 | 1,116.63 | 964.87 | 810.85 | 656.83 | 502.82 | 425.81 |
| 2 | **税金及附加** | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.1 | 城市维护建设税（5%） | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 教育费附加（3%） | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 地方教育费附加（2%） | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | **所得税** | 1,875.05 | | | 190.02 | 195.75 | 201.47 | 207.19 | 217.95 | 233.77 | 243.68 | 253.58 | 131.65 |



北京华会计师事务有限责任公司 报告专用章

### 3. 总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

经营成本主要包括药剂费、人工及福利费、水资源费、电费、修理费、管理费用及其他等。

经营成本主要包括原水及水资源费、材料费、动力费、工资及福利费、修理费、管理及其它费用、其他运行费用等，本项目成本参考宜昌民生供水有限责任公司现有运行水厂近三年的成本费用核定表。具体如下：

**城市供水企业成本费用核定表（民生供水）**

| | （2021）年 | （2022）年 | （2023）年 | 三年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 年供水量（$m^3$） | 20422934.00 | 20437695.00 | 22495353.00 | 21118660.67 |
| 自用水率（%） | | | | 0.00 |
| 管网漏损率（%） | | | | 0.00 |
| **一、运行维护费（元）** | **16760277.81** | **17645263.43** | **21731377.16** | **18712306.13** |
| **（一）原水及水资源费** | **2563115.28** | **2513946.96** | **3033903.34** | **2703655.19** |
| 1.原水及水资源费（元） | 2563115.28 | 2513946.96 | 3033903.34 | 2703655.19 |
| 购原水量（$m^3$） | 21359294.00 | 20949558.00 | 23337718.00 | 21882190.00 |
| 平均原水及水资源费单价（元/$m^3$） | 0.12 | 0.12 | 0.13 | 0.12 |
| 2.原水预处理费用 | | | | 0.00 |
| **（二）外购成品水费** | | | | **0.00** |
| 其中：外购成品水量（$m^3$） | | | | 0.00 |
| **（三）动力费** | **227774.10** | **226531.70** | **291153.39** | **248486.40** |
| 其中：消耗动力电量（千瓦时） | 330851.53 | 329046.89 | 422912.64 | 360937.02 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 单位制水耗电量（千瓦时/万㎥） | 162.00 | 161.00 | 188.00 | 170.33 |
| **（四）材料费（万元）** | **226721.88** | **309540.43** | **142629.30** | **226297.20** |
| 1.制水所需药剂费用（元） | 212033.95 | 301620.43 | 134796.30 | 216150.23 |
| 2.净化材料消耗（元） | 3097.93 | 7920.00 | 7833.00 | 6283.64 |
| 3.机物料消耗（元） | 11590.00 | | | 3863.33 |
| **（五）修理费（元）** | **843997.60** | **793426.93** | **730267.33** | **789230.62** |
| 1.大修、检修等材料消耗费用（元） | 843997.60 | 793426.93 | 730267.33 | 789230.62 |
| **（六）人工费（职工薪酬）** | **12730273.59** | **13556593.03** | **17243018.37** | **14509961.66** |
| **（七）其他运行费用** | **168389.35** | **245215.02** | **290392.17** | **234665.51** |
| 1.生产经营类费用 | 60105.39 | 93615.37 | 132545.05 | 95421.94 |
| ①水质检测、监测费用 | 35000.00 | 35000.00 | 81800.00 | 50600.00 |
| ②代收手续费 | 25105.39 | 58615.37 | 50745.05 | 44821.94 |
| ③计量器具检定与更换费用 | | | | 0.00 |
| 2.管理类费用 | 108283.96 | 151599.65 | 157847.12 | 139243.58 |
| ①办公费 | 59202.09 | 82101.33 | 85463.50 | 75588.97 |
| ②会议费 | | | | 0.00 |
| ③水电费 | 49081.87 | 69498.32 | 72383.62 | 63654.60 |
| ④租赁费 | | | | 0.00 |
| ⑤物业管理费 | | | | 0.00 |
| ⑥差旅费 | | | | 0.00 |
| 3.其他费用 | | | | 0.00 |
| ①低值易耗品摊销 | | | | 0.00 |
| ②管理信息系统维护费 | | | | 0.00 |

宜昌民生供水有限责任公司

2024年3月7日

结合如上由宜昌民生供水有限责任公司提供的现有水厂运行成本数据参照，本项目债券存续期内，经营成本合计为6,109.91万元。

（1）药剂费

结合宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，近三年的制水材料费平均为 0.01072 元/m³，本项目取 0.011 元/m³考虑计算，即有债券存续期内，材料费共计 1127.72 万元。

（2）人工及福利费

本项目劳动定员暂定新增 8 人，主要包括工程技术人员 3 人（负责抢维修、侧漏、勘察、估料等工作），化验员 3 人（主要负责投药、排泥、反冲洗等工作，并实行两班倒制），勤杂人员 2 人（主要负责门卫处管理工作），其余人员由宜昌民泉供水有限公司内部安排，本用工成本参考宜昌市人民政府公布的 2024 年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按 8.49 万元/年计算，薪资考虑每年上涨 1%。即有本项目债券存续期内，人工及福利费共计 599.54 万元。




（3）水资源费

结合宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，本项目原水及水资源费取 0.13 元/m³考虑计算（其中包括：原水费 0.08 元/m³，水资源费 0.05 元/m³），即有债券存续期内，原水及水资源费

共计 1332.76 万元。

（4）电费

结合宜昌现有水厂的运行成本分析，近三年的制水运行电费平均为 133.96 万元/年，即有本项目债券存续期内，电费为 1,138.66 万元。

（5）修理费：修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的 2%。参照宜昌现有水厂的运行成本分析，本项目的修理费暂取项目固定资产原值的 1%计取，即有本项目债券存续期内，修理费为 1,594.37 万元/年。

（6）管理费用及其他：参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 7%计取。即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计 316.86 万元。

2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的 5%，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，设备的折旧年限为 10 年，其他折旧年限为 15 年。

3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为 15 年，其他资产的折旧年限为 15 年。

4）利息支出

本次计划于2026年发行总额10,000.00万元的专项债，债券存续期10年，专项债利率按按2026年湖北省政府专项债券（四期）票面利率2.5%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第6-10年每年偿还本金的20%，则全部计算期内，本项目专项债券利息总支出1,616.00万元，其中建设期利息为303.00万元，运营期利息为1,313.00万元。

## 总成本估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 / 年份 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 |
| 1 | 经营成本 | 6,109.91 | | | 705.48 | 709.82 | 714.16 | 718.51 | 722.87 | 727.24 | 728.00 | 728.77 | 355.06 |
| 1.1 | 药剂费 | 1,127.72 | | | 127.52 | 129.11 | 130.70 | 132.30 | 133.89 | 135.49 | 135.49 | 135.49 | 67.74 |
| 1.2 | 人工及福利费 | 599.54 | | | 67.92 | 68.60 | 69.29 | 69.98 | 70.68 | 71.38 | 72.10 | 72.82 | 36.77 |
| 1.3 | 水资源费 | 1,332.76 | | | 150.70 | 152.58 | 154.47 | 156.35 | 158.24 | 160.12 | 160.12 | 160.12 | 80.06 |
| 1.4 | 电费 | 1,138.66 | | | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 133.96 | 66.98 |
| 1.5 | 修理费 | 1,594.37 | | | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 187.57 | 93.79 |
| 1.6 | 管理费用及其他 | 316.86 | | | 37.81 | 37.99 | 38.17 | 38.35 | 38.53 | 38.71 | 38.76 | 38.81 | 9.72 |
| 2 | 折旧费 | 3,473.98 | | | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 408.70 | 204.35 |
| 3 | 摊销费 | 1,180.11 | | | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 138.84 | 69.42 |
| 4 | 利息支出 | 1,313.00 | | | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 4.1 | 债券利息 | 1,313.00 | | | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 5 | 总成本费用合计 | 12,077.00 | | | 1,455.02 | 1,459.36 | 1,463.70 | 1,468.05 | 1,452.21 | 1,416.18 | 1,376.54 | 1,336.91 | 649.03 |

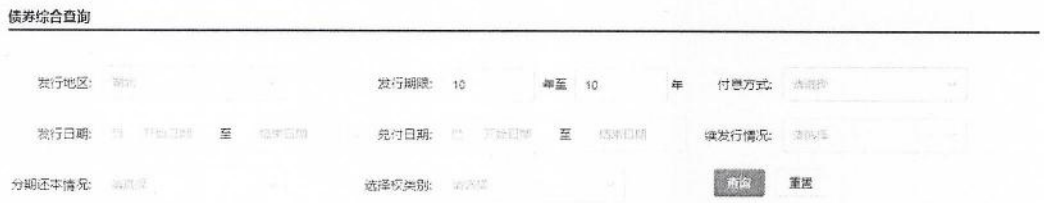


湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 4.利息支出

1）专项债券

本次计划于2026年发行总额10,000.00万元的专项债，债券存续期10年，专项债利率按按2026年湖北省政府专项债券（四期）票面利率2.5%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第6-10年每年偿还本金的20%，则全部计算期内，本项目专项债券利息总支出1,616.00万元，其中建设期利息为303.00万元，运营期利息为1,313.00万元。




| 债券全称 | 发行人名称 | 发行日期 | 债券代码 | 发行期限 | 实际发行量(亿元) | 票面利率(%) | 债券信用评级 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年湖北省政府专项债券（一期） | 湖北 | 2026-01-12 | 2605021 | 10年 | 1.3700 | 2.02 | AAA |
| 2026年湖北省（武汉市、孝感市）棚改专项债券（三期）-2026年湖北省政府专项债券（七期） | 湖北 | 2026-01-12 | 2605027 | 10年 | 2.0000 | 2.02 | AAA |
| 2025年湖北省政府专项债券（五十八期） | 湖北 | 2025-11-27 | 2571396 | 10年 | 3.1200 | 1.99 | AAA |
| 2025年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十七期）-2025年湖北省政府专项债券（六十四期） | 湖北 | 2025-11-27 | 2571402 | 10年 | 1.0000 | 1.98 | AAA |
| 2025年湖北省政府再融资一般债券（十四期） | 湖北 | 2025-11-27 | 2571404 | 10年 | 2.4000 | 2.00 | AAA |
| 2025年湖北省政府再融资一般债券（十三期） | 湖北 | 2025-11-21 | 2571350 | 10年 | 63.0000 | 1.97 | AAA |
| 2025年湖北省政府专项债券（四十六期） | 湖北 | 2025-11-06 | 235797 | 10年 | 17.4950 | 1.95 | AAA |

2）市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

| 序号 | 年份<br>项目 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 |
| 一 | 政府债（利率2.02%） | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 期初债券余额 | | | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | 4,000.00 | 2,000.00 |
| 2 | 当期债券余额（期初） | 10,000.00 | 10,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 当期应计利息 | 1,616.00 | 101.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 4 | 当期还本付息 | 11,616.00 | 101.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 2,181.80 | 2,141.40 | 2,101.00 | 2,060.60 | 2,020.20 |
| 4.1 | 当期偿还本金 | 10,000.00 | - | - | - | - | - | - | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 4.2 | 当期支付利息 | 1,616.00 | 101.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 5 | 期末债券余额 | | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | 4,000.00 | 2,000.00 | -0.00 |



湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 三、项目收益和融资自求平衡测算

### （一）平衡方案现金流量表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 年份 / 项目 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | 20,852.63 | | | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| 1.1 | 营业收入 | 20,852.63 | | | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| 1.2 | 其他收入 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 补贴收入 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 现金流出 | 7,984.96 | | | 895.50 | 905.56 | 915.63 | 925.70 | 940.82 | 961.00 | 971.68 | 982.36 | 486.71 |
| 2.1 | 经营成本 | 6,109.91 | | | 705.48 | 709.82 | 714.16 | 718.51 | 722.87 | 727.24 | 728.00 | 728.77 | 355.06 |
| 2.2 | 增值税 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 税金及附加 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.4 | 所得税 | 1,875.05 | | | 190.02 | 195.75 | 201.47 | 207.19 | 217.95 | 233.77 | 243.68 | 253.58 | 131.65 |
| | **经营活动现金净流量** | **12,867.66** | | | **1,462.39** | **1,481.80** | **1,501.21** | **1,520.62** | **1,534.97** | **1,544.26** | **1,533.59** | **1,522.91** | **765.92** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 购建固定资产支付的现金 | 20,992.33 | 11,545.78 | 9,446.55 | | | | | | | | | |
| | **投资活动现金净流量** | **-20,992.33** | **-11,545.78** | **-9,446.55** | | | | | | | | | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 融资活动现金流入 | 21,305.33 | 11,656.78 | 9,648.55 | | | | | | | | | |
| 1.1 | 中央及省级预算内资金及自有资金流入 | 11,305.33 | 1,656.78 | 9,648.55 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债融资 | 10,000.00 | 10,000.00 | - | | | | | | | | | |
| 2 | 融资活动现金流出 | 11,626.00 | 111.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 2,181.80 | 2,141.40 | 2,101.00 | 2,060.60 | 2,020.20 |
| 2.1 | 支付利息（专项债融资） | 1,616.00 | 101.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 2.2 | 偿还本金（专项债融资） | 10,000.00 | - | - | - | - | - | - | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | - | | | | | | | | | |
| | **融资活动现金净流量** | **9,679.33** | **11,545.78** | **9,446.55** | **-202.00** | **-202.00** | **-202.00** | **-202.00** | **-2,181.80** | **-2,141.40** | **-2,101.00** | **-2,060.60** | **-2,020.20** |
| 四 | **本年现金净流入** | **1,554.66** | - | - | **1,260.39** | **1,279.80** | **1,299.21** | **1,318.62** | **-646.83** | **-597.14** | **-567.41** | **-537.69** | **-1,254.28** |
| 五 | **累计现金净流量** | | - | - | **1,260.39** | **2,540.19** | **3,839.41** | **5,158.02** | **4,511.19** | **3,914.05** | **3,346.63** | **2,808.94** | **1,554.66** |
| 六 | **专项债融资本息** | **11,616.00** | | | | | | | | | | | |
| 七 | **本息覆盖倍数** | **1.11** | | | | | | | | | | | |

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。



湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## （二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

| 收入总额 | 运营成本及相关税费 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 20,852.63 | 7,984.96 | 12,867.66 | 11,616.00 | 10,000.00 | 1.11 |

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

## 四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

| 序号 | 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动现金净流量** | **11,580.90** | **12,224.28** | **12,867.66** | **13,511.05** | **14,154.43** |
| | 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.00 | 1.05 | 1.11 | 1.16 | 1.22 |
| 二 | **债券利率变动** | **1.818000** | **1.919000** | **2.020000** | **2.121000** | **2.222000** |
| | 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.12 | 1.12 | 1.11 | 1.10 | 1.09 |

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

湖北建华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以供水收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为20,852.63万元，经营成本6,109.91万元，税费1,875.05万元，预计用于资金平衡相关收益为13,993.25万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.10775。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

湖北建华会计师事务有限责任公司

2026年5月28日

# 营业执照

（副本）

1-1

统一社会信用代码

91420106177595353X

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北建华会计师事务有限责任公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　童麟

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控（小型建设项目）；编制工程概、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）

注册资本　伍拾万圆整

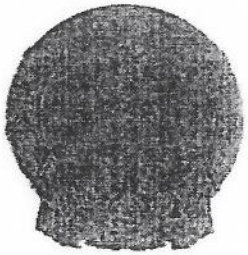
成立日期　1994年11月15日

营业期限　长期

住　　所　武汉市武昌区八一路87号（银海华庭2栋13层1号）

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　06　07



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北建华会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：童麟

经营场所：武汉市武昌区小洪山八一路87号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000204

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1520号

批准执业日期：2000年1月14日

证书序号：0012758

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇　年　月五日

中华人民共和国财政部制

# 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂聚财评字［2026］012 号

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

2026 年 6 月 4 日

# 目　录

一、 项目概况 ..... 1
（一）区域基本情况 ..... 2
（二）项目单位情况 ..... 4
（三）项目基本信息 ..... 5
（四）资产、收益权抵质扣押情况说明 ..... 9
（五） 项目运营方案 ..... 9
二、评估分析 ..... 11
（一）资金充足性 ..... 11
（二）资金稳定性 ..... 13
三、风险分析 ..... 14
四、评价结论 ..... 14
附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数 ..... 16
附件二：项目总投资估算表 ..... 16
附件三：项目建设期资金平衡表 ..... 17
附件四：项目收入估算表 ..... 18
附件五：项目运营成本估算表 ..... 20
附件六：项目税金估算表 ..... 21
附件七：项目债券还本付息表 ..... 24
附件八：项目现金流量模拟测算表 ..... 25
附件九：项目压力测试表 ..... 26

# 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

鄂聚财评字［2026］012 号

**宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心：**

我们接受委托，对夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

项目评价结果如下：

## 一、项目概况

（一）区域基本情况

1.宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15’～112°04’、北纬29°56’～31°34’之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。宜昌市财政经济数据详见下表：

表1-1 宜昌市2023-2025年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 48,543 | 50,874 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 25,982 | 27,524 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 294.07 | 327.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 943.55 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

表 1-2 宜昌市 2025 年地方政府专项债券期限结构

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 36.11 |
| 2 年 | 2.57 |
| 3 年 | 8.90 |
| 5 年 | 52.20 |
| 7 年 | 94.19 |
| 10 年 | 185.59 |
| 15 年 | 179.00 |
| 20 年 | 300.24 |
| 30 年 | 120.91 |

宜昌市 2025 年限额 1057.97 亿元；2025 年余额 979.72 亿元。

2.夷陵区概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110° 51′ 07.70”～111° 39′ 40.84″、北纬 30° 32′ 37.44″～31° 27′ 45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

截至 2025 年底夷陵区地方政府债务限额 175.3 亿元，其中：一般债务限额 52.09 亿元，专项债务限额 123.21 亿元。2025 年夷陵区政府债务余额 172.39 亿元，为限额的 98.34%，其中：一般债务余额 51.08 亿元，为限额的 98.07%；专项债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

夷陵区 2025 年全年实现地方财政总收入 73.19 亿元，比上年上升 12.5%。地方一般公共预算收入 42.86 亿元，比上年上升 10.1%，其中地方税收收入 30.23 亿元，比上年上升 7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达 70.54%。实现政府性基金收入 12.67 亿元，比上年下降 37.5%。全年一般公共预算支出 76.38 亿元，比上年上升 8.2%。

表 1-3 夷陵区 2023-2025 年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2 政府性基金收入 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 87.16 | / | |
| 5.1 一般公共预算支出 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2 政府性基金支出 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 地区 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 夷陵区 | 123.21 | 121.31 |

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | / |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |
| 30 年期 | / |

（二）项目单位情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心 |
| 法定代表人/负责人 | 余进 |
| 注册资本 | / |
| 地址 | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道 112 号 |
| 统一社会信用代码 | 12420521MB1P396393 |
| 机构性质 | 事业单位 |
| 单位职能 | 宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心是区住房和城乡建设局所属公益一类事业单位，加挂区城市供排水和燃气服务中心牌子，经费纳入财政全额保障。区城市公用事业服务中心贯彻落实党中央关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，落实省委、市委、区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党的集中统一领导。主要职责是：（一）拟订全区供水、垃圾污水处理、燃气等公用行业中长期发展规划、年度建设计划、相关政策措施并指导实施。（二）负责全区污水、垃圾处理的运营监管。（三）负责住建领域生态环境保护工作（四）负责城区供水企业的行业管理工作。负责城市计划用水、节约用水及二次供水管理工作。（五）承担全区燃气行业管理、燃气行政许可事项审查、燃气企业资质审核、经营许可证核发、换证及停业、歇业申请核准等工作。（六）承担燃气安全生产监督管理及区城（乡）燃气安全生产专业委员会的日常工作。（七）负责燃气行业综合统计及燃气行业服务质量的监督工作，受理燃气行业、用户的来信来访及投诉举报。（八）会同有关部门对新建、改建燃气工程项目的设计、施工、竣工进行审查、监督、验收、备案。负责燃气质量监督管理，对燃气器具进行备案。（九）参与城市供水、污水（含污泥）处理、燃气安全事故的调查处理。协调城市供水、燃气的供应和服务工作。（十）完成上级交办的其他任务。<br>第四条区城市公用事业服务中心内设下列机构：（一）综合股。负责本单位日常运转和综合协调。承担本单位党建、党风廉政、意识形态等工作。（二）运营监管股。负责全区污水、垃圾处理的运营监管和考核工作；负责住建领域生态环境保护工作。 |

| | |
|---|---|
| | （三）供水燃气管理股。负责全区供水行业和燃气行业管理的具体工作。 |
| 建设单位名称 | 宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心 |

（三）项目基本信息

1.项目名称

夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程

2.项目建设地点与内容

项目基本情况表

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 | 建设规模 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程 | 宜昌市夷陵区 | 该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：<br>1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等10条道路DN200-DN1000供水管道21.7公里；<br>2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等6条道路DN200-DN1000供水管网6.2公里；<br>3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等48处供水管道共计21.9公里，管径DN25-DN225；<br>4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控,安装供水管道流量计与压力计共151套；<br>5.供水泵站改造：改造加压泵站1座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵9套；新增智能设备1 | 该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：<br>1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等10条道路DN200-DN1000供水管道21.7公里；<br>2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等6条道路DN200-DN1000供水管网6.2公里；<br>3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等48处供水管道共计21.9公里，管径DN25-DN225；<br>4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控,安装供水管道流量计与压力计共151套；<br>5.供水泵站改造：改造加压泵站1座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵9套；新增智能设备1套，制水能力提升至5万吨/日。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 套，制水能力提升至5万吨/日。 | |

3.项目建设期

本项目建设期18个月，计划于2026年6月至2027年12月建成。2028年1月进入运营期，为使项目建设顺利进行，严格要求按照基本建设的程序，合理交叉、循序渐进来实施安排。

4.项目属性

本项目属于市政和产业园基础设施-供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为市政和产业园基础设施-供水领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

未使用

7.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用，已获批超长期特别国债资金6000万元。

8.项目批复情况

截至目前，项目已完成批复、用地、规划、环评、能评、施工许可等前期手续办理。

8.1立项批复：2026年1月16日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理项目项目建议书的批复：夷发改投资〔2026〕8号；

8.2可研批复：2026年1月19日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理项目项目可研报告的批复：夷发改投资〔2026〕19号。

8.3 初步设计批复：2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理项目初步设计批复：夷发改投资〔2026〕25 号

8.4 用地预审：2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区自然资源和规划局完成办理关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程初审意见的复函。

8.5 环评管理意见：2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市生态环境局夷陵区分局完成办理建设项目环境影响登记表。

8.6 节能审查意见：2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理无需办理节能审查的说明。

8.7 安全评价：2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区应急管理局完成办理关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程安全评价的情况说明。

9.项目现状

开工情况：否。

项目性质：改建。

项目目前进展情况：截至目前，本项目已办理了立项批复、可研批复、初步设计批复、用地、环评、能评、安评、等前期手续办理。

10.项目重大经济社会效益分析

10.1 生态效益分析

10.1.1 减少水资源浪费，守护区域水生态平衡

管网漏损不仅造成水资源流失，更间接增加了制水环节的生态压力。项目通过对老旧管网的更新改造，可彻底解决主干管“隐形漏损”问题；同时压力监测设备的安装及智控平台建设，实现漏损精准定位与快速抢修，显著降低城区供水漏损率。节约的水资源可有效补充区域生态用水缺口，改善城市河湖、湿地等水域的生态流量，提升水体自净能力，助力维系水生态系统的完整性与稳定性。

10.1.2 降低能源消耗与污染物排放

制水过程需消耗电力等能源，且会产生少量尾水及污染物。项目通过减少漏损水量，可同步减少对应制水环节的能源消耗，降低化石能源燃烧带来的二氧化碳、二氧化硫等温室气体与污染物排放；同时，鄢家河片区制水生产工艺池升级改造及东湖片区等泵站加压泵更换，采用高效节能设备与优化工艺，进

一步提升能源利用效率，减少单位制水量的能耗与污染物排放强度，为夷陵区碳达峰、碳中和目标的实现提供有力支撑。

10.2 经济效益分析

10.2.1 降低环境治理成本

减少水资源浪费：项目通过老旧管网更新改造、漏损隐患排查修复、分区计量监测等措施，有效降低供水管网漏损率，减少水资源浪费，降低水厂制水成本。据估算，项目实施后城区供水漏损率将显著下降，每年可节约大量水资源，对应减少制水环节的电费、药剂费等支出。

降低运维成本：完善的供水管网和智慧监测系统，可及时发现并处理漏损问题，减少应急抢修次数和费用；分区计量设备的安装实现精准漏损定位，降低巡检成本；泵站改造提升调控效率，减少能耗支出，全面降低供水运营综合成本。

10.2.2 带动相关产业发展

建筑与设备制造业繁荣：项目建设过程中，需要大量的供水管材、计量设备、加压泵、智能调控设备等，这将刺激相关制造业的发展，增加企业订单和销售收入。例如，本地管材生产企业、供水设备制造企业将因项目建设扩大生产规模，创造更多利润。

技术服务与运营产业兴起：项目的运营需要专业的技术服务支持，包括供水管网漏损检测、设备维护、智慧平台运维等。这将催生一批环保技术服务企业和专业运维团队，提供相关技术服务和运营管理服务，同时创造众多就业机会，促进当地经济的多元化发展。

10.3 社会效益分析

随着城市化的不断发展，城市规模逐渐扩大，居住人口逐年递增，原有供水管网老化失修、计量体系不完善、泵站调控能力薄弱等问题日益突出，导致供水漏损率偏高，不仅加剧水资源浪费，更对城区稳定供水保障构成严重影响。因此，实施宜昌市夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程势在必行。

宜昌市夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程的实施将大大改善项目实施范围内的供水条件，进一步完善城市基础设施水平，提高居民生活质量。

同时，项目的实施，对提高和改善投资环境、发展经济具有积极作用。随着供水管网设施的逐步完善，供水稳定性显著提升，将减少因供水问题引发的社会矛盾，增强社会稳定性。优质稳定的供水保障，有助于提升居民生活幸福感和满意度，促进社会和谐发展。

再次，方案实施过程就是一次深刻、生动的节约用水宣传过程。通过具体的工程实施，使人们能够体会到水资源节约的重要性和节水效益。此外，本方案实施后还将随着供水条件的改善，人们的节水意识会随之增强，将使城区水资源保护产生质的飞跃，节约用水、珍惜资源将成为居民的自觉行为。节水意识的增强，将使人们生活的方方面面发生潜移默化的改变，以人与自然的和谐促进人与人的和谐，提升人们的整体素质，缓解社会矛盾，促进社会和谐发展。

本项目的建设将有利于改善夷陵区的环境卫生，提高市民的生活质量，还可为社会增加就业机会。同时，随着合理的水费收取制度的建立，这将提高居民的节水意识，自觉保护水资源。

（四）资产、收益权抵质扣押情况说明

截至日前，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五） 项目运营方案

1.供水设施维护管理

1.1 建立定期巡检制度

组建专业的巡检团队，按照不同区域和重要程度，制定详细的巡检计划。对于关键供水设备，如水泵、阀门等，每周至少进行一次全面检查；对于供水管网，根据管径大小和使用年限，划分巡检周期，大管径和老旧管道每三天巡检一次，其他管道每周巡检一次。巡检内容包括设备运行状态、管道是否有渗漏、压力是否正常等，并做好详细记录。

1.2 维护保养计划

根据设备的使用说明书和运行情况，制定科学的维护保养计划。每年对水泵进行一次全面的检修，包括更换易损件、清洗叶轮、检查电机性能等；每半年对阀门进行一次维护，检查密封性和灵活性，及时修复或更换有问题的阀门。定期对供水管网进行防腐处理，延长管道使用寿命。同时，建立设备维护

档案，记录每次维护保养的时间、内容和更换的零部件，为设备的更新改造提供依据。

1.3 应急抢修机制

成立 24 小时应急抢修小组，配备专业的抢修设备和工具，如抢修车、电焊机、管道封堵器等。制定应急预案，明确在发生突发供水事故时的应急响应流程和责任分工。一旦接到故障报告，抢修人员应在 30 分钟内到达现场，迅速开展抢修工作，争取在最短时间内恢复供水。同时，及时向用户发布停水通知和抢修进度信息，保障用户的知情权。

2.水质监测管理

2.1 设置监测点

在供水源头、管网末梢、二次供水设施等关键位置设置水质监测点，确保能够全面、准确地监测供水水质。根据小区规模和分布情况，合理确定监测点的数量，原则上每个小区至少设置 3 个监测点。

2.2 监测频率与项目

按照国家饮用水卫生标准，制定严格的水质监测频率和项目。每天对原水和出厂水进行常规指标检测，包括浑浊度、色度、余氯、细菌总数等；每周对管网末梢水进行一次常规指标检测；每月对二次供水设施进行一次全面检测，包括水箱清洗消毒后的水质检测。每半年对水质进行一次全分析检测，涵盖所有的卫生指标，确保供水水质符合国家标准。

2.3 水质信息公开

建立水质信息公开制度，定期通过小区公告栏、官方网站、微信公众号等渠道向居民公开水质监测结果。让居民了解自家的供水水质情况，增强居民对供水安全的信心。同时，设立投诉举报渠道，及时处理居民对水质问题的反馈和投诉。

3.用户服务管理

3.1 建立用户服务平台

设立 24 小时客服热线，开通网上营业厅和手机 APP，方便用户办理业务和咨询问题。用户可以通过这些渠道进行水费查询、缴纳、报修、投诉等操作，客服人员应在接到用户咨询或投诉后的 15 分钟内给予响应，及时解决用户的问题。

3.2 开展用水宣传活动

定期组织用水宣传活动，向居民普及安全用水、节水知识。通过发放宣传资料、举办讲座、现场演示等方式，提高居民的节水意识和用水安全意识。同时，介绍供水设施的使用方法和注意事项，引导居民正确使用供水设施，减少因使用不当造成的故障和损失。

3.3 用户满意度调查

每季度开展一次用户满意度调查，通过问卷调查、电话回访、上门走访等方式，了解用户对供水服务的满意度和意见建议。根据调查结果，及时调整服务策略和改进服务质量，不断提高用户的满意度。

4.成本控制管理

4.1 制定预算计划

根据工程运营的实际需求，制定详细的年度预算计划，包括设备维护费用、能源消耗费用、人员工资、水质检测费用等各项支出。严格按照预算计划进行费用控制，确保各项费用支出在合理范围内。

4.2 节能降耗措施

采取一系列节能降耗措施，降低运营成本。优化供水设备的运行参数，合理调整水泵的开启台数和运行时间，实现节能运行；推广使用节能灯具和节水器具，减少能源消耗和水资源浪费；加强对能源消耗的监测和分析，及时发现并解决能源浪费问题。

4.3 成本核算与分析

定期进行成本核算和分析，对比实际成本与预算成本的差异，找出成本控制的关键点和存在的问题。通过优化管理流程、降低物资采购成本、提高工作效率等措施，不断降低运营成本，提高工程的经济效益。

**二、评估分析**

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，本期专项债券存续期内还本付息资金充足。夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目专项债券的本息资金覆盖率为132%，本息资金覆盖倍数为130。

本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/（本金+财务费用）*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目本息资金覆盖率和本息资金覆盖倍数详见附件一。

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目拟于2026年中申请专项债券8000万元，发债年限为10 年。

专项债参考2025年9月28日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10年期）记账式国债收益率算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按10年期利率2.25%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为10年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第6-10年分年度还本，每年定额还本20%。

本项目静态总投资为17333.33万元，其中：建安工程费14950.55万元，工程建设其他费用1557.38万元，工程预备费用825.4万元。

本项目动态总投资为17536.33万元，其中静态总投资为17333.33万元，建设期利息195万元，债券发行费用8万元。

计划发行地方政府债券8000万元，超长期特别国债资金6000万元，自筹资金3536.33万元，占总投资比例20.17%。其中2026年发行8000万元，自筹资金3000万元，超长期特别国债资金3000万元；2027年发行0万元，自筹资金3536.33万元，超长期特别国债资金3000万元。详见附件二。

2.资金筹措

本项目总投资17536.33万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,536.33 万元，专项债券资金8000.00万元，超长期特别国债资金6000.00万元市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。项目建设期资金平衡表详见附件三。

## 资金筹措表

| 序号 | 资金来源 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 3,536.33 | 3,000.00 | 536.33 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 3,536.33 | 3,000.00 | 536.33 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | | |
| 2 | 融资资金 | 8,000.00 | 8,000.00 | - |
| 2.1 | 专项债券资金 | 8,000.00 | 8,000.00 | - |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | | |
| 2.2 | 其他资金 | - | | |
| 3 | 超长期特别国债资金 | 6,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 合计 | | 17,536.33 | 14,000.00 | 3,536.33 |

## 本期债券发行计划表

| 项目名称 | 发行年份（年） | 发行额度 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目 | 2026 | 8000.00 万元 | 10年 |

3.项目收益与融资平衡情况

夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目专项债券项目本息资金覆盖倍数为 1.30，详见附件一，项目收入、成本、税金、还本付息情况详细数据见附件四、附件五、附件六和附件七。

## 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

| 项目名称 | 项目筹资总额 | 项目净收益 | 债券计划合计发行额 | 预计合计融资成本 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程 | 17,536.33 | 12,263.47 | 8,000.00 | 1,440.00 | 1.30 |

（二）资金稳定性

夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目专项债券还本付息资金来源为自来水水费收入。以债券发行期 10 年测算（含建设期），本期“夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及分期偿还本金的支出需求，且在偿还债券本息后还有现金结余 3018.47 万元，可见项目资金较充裕稳定。该项目债券存续期内资金留存情况详见附件八。

## 三、风险分析

因成本费用（工资及福利费用、直接成本、管理成本、营业成本、其他费用）变动幅度较小，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，以项目收益变动和利率因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的抗风险能力，压力测试结果详见附件九。

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，进而在项目收入最终实现后予以归还。

## 四、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等方面进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.30，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·宜昌　　中国注册会计师：

（本报告书复印件无效）　　二〇二六年六月四日

# 附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

## 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目
## 本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

单位：人民币万元

| 项　　目 | 金额 |
|---|---|
| 项目收入 | 19,580.11 |
| 经营成本 | 6,292.64 |
| 税收 | 1,023.99 |
| 项目净收益 | 12,263.48 |
| 本息合计 | 9,440.00 |
| 各种利息支出 | 1,440.00 |
| 偿还债务本金 | 8,000.00 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.30 |
| 累计现金结存额 | 6,018.48 |
| 债券本息资金覆盖率 | 132% |

注：本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/（本金+财务费用）*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。

## 附件二：项目总投资估算表

### 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目总投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 14,950.55 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 1,557.38 |
| 3 | 工程预备费用 | 825.40 |
| 4 | 建设用地费 | |
| 5 | 静态投资 | 17,333.33 |
| 6 | 专项费用 | 8.00 |
| 7 | 融资利息 | 195.00 |
| 8 | 总投资 | 17,536.33 |

## 附件三：项目建设期资金平衡表

### 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

| 项目/建设期年度 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|
| 专项债券资金 | 8,000.00 | 8,000.00 | - |
| 项目单位自筹资金 | 3,536.33 | 3,000.00 | 536.33 |
| 超长期特别国债资金 | 6,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 资金筹措金额合计 | 17,536.33 | 14,000.00 | 3,536.33 |
| 资金使用 | 17,536.33 | 14,000.00 | 3,536.33 |
| 建设资金使用金额合计 | 17,536.33 | 14,000.00 | 3,536.33 |
| 资金余额（ 资金筹措 - 资金使用） | - | - | - |

# 附件四：项目收入估算表

## 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目收入估算表

单位：人民币万元

| 项目 | | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 运营收入（含税） | | 19,580.11 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,012.91 |
| 运营收入（不含税） | | 17,963.34 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 1,846.70 |
| 营业收入详细测算 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 运营收入(含税） | | | | | | | | | | |
| | 夷陵区日用水量（万 ㎥/日） | | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 |
| | 本区域比例 | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| | 日用水量（万 ㎥/日） | | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 | 3.34 |
| | 每年用水量（万 ㎥/年） | | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 |
| 1.1 | 居民生活用水（万元） | 14,348.79 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1609.21 | 1475.11 |
| | 用水占比 | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| | 用水总量（万 ㎥/年） | 6,583.14 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 | 731.46 |
| | 收费标准(元/㎥) | | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 |
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 1,184.76 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 132.87 | 121.8 |
| 1.2 | 非居民生活用水（万元） | 3,329.04 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 373.35 | 342.24 |
| | 用水占比 | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% |
| | 用水总量（万 ㎥/年） | 3,840.17 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 | 426.685 |
| | 收费标准(元/㎥) | | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 274.90 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 30.83 | 28.26 |
| 1.3 | 特种用水（万元） | 1,902.28 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 213.34 | 195.56 |
| | 占比 | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| | 用水总量（万 ㎥/年） | 548.60 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 | 60.955 |

| 项目 | | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收费标准(元/m³) | | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 157.11 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 17.62 | 16.15 |
| 2 | 收入合计（含税） | 19,580.11 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,012.91 |
| 3 | 销项税额 | 1,616.77 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 166.21 |
| 4 | 收入合计（不含税） | 17,963.34 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 2,014.58 | 1,846.70 |

**三、生产成本及售水水价**

区发改局于 2018 年 5 月 22 日组织召开了我公司供水价格调整听证会，于 2018 年 7 月正式调整供水价格，执行水价为居民 2.20 元/吨、非居民 2.50 元/吨、特种用水 3.50 元/吨。

夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程覆盖小溪塔组团这片区域，居民生活用水：非居民生活用水：特种用水为 60%、35%、5%，

按 3 人/户，人口密度 1 万人/$km^2$（宜昌中心城区城镇用地 156.75$km^2$，人口 143.97 万人，人口密度为 0.918 万人/$km^2$），求得用水指标为 78606÷（62385×3）=0.42 万 $m^3$/ $km^2$·d。

考虑服务范围片区内的发展，单位建设用地用水量指标法采用 0.42 万 $m^3$/ $km^2$·d 进行计算。

### 4.2.4 用水量预测

（1）根据城市综合用水量指标法及规划人口，预测用水量为 2035 年 31.92 万 $m^3$/d。计算结果见表 4.2-3。

（2）根据单位面积用水量法及规划用地面积，预测用水量为 2035 年 31.67 万 $m^3$/d。计算结果见表 4.2-4。

**表 4.2-2 城市综合用水量指标法预测用水量计算表**

| | 现状 | 2035 年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 现状供水规模 | 人口 | 用水指标 | 规划用水量 | 水量缺口 |
| | （万 m3/d） | （万人） | （万 m3/万人·d） | （万 m3/d） | （万 m3/d） |
| 小溪塔组团 | 13.36 | 40 | 0.4 | 15.76 | 2.40 |
| 黄花、分乡镇 | 1.45 | 5.5 | 0.4 | 2.17 | 0.72 |
| 龙泉组团 | 4.01 | 25 | 0.4 | 9.85 | 3.04 |
| 高铁北站 | 2.8 | | | | |
| 小鸦路（含仓屋榜） | 3.56 | 10.51 | 0.4 | 4.14 | 0.58 |
| 合计 | 25.18 | 81.01 | 0.4 | 31.92 | 6.74 |

## 附件五：项目运营成本估算表

### 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目运营成本估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 运营成本(含税) | 6,292.64 | 622.09 | 643.02 | 664.02 | 685.11 | 706.26 | 727.48 | 748.80 | 770.18 | 725.68 |
| | 运营成本(不含税) | 5,808.25 | 575.67 | 594.60 | 613.61 | 632.71 | 651.86 | 671.09 | 690.41 | 709.80 | 668.50 |
| | 每年用水总量（万 ㎥/年） | | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 | 1219.10 |
| 1 | 动力费（万元） | 2,315.39 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 259.67 | 238.03 |
| | 单价（元/㎥） | | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 | 0.2130 |
| 2 | 材料费（万元） | 98.89 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 10.17 |
| | 单价（元/㎥） | | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 | 0.0091 |
| 3 | 原水费（万元） | 1,218.55 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 136.66 | 125.27 |
| | 单价（元/㎥） | | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 | 0.1121 |
| 4 | 职工薪酬 | | | | | | | | | | |
| | 人均月薪酬(元/月) | | 5000 | 5,100.00 | 5,202.00 | 5,306.04 | 5,412.16 | 5,520.40 | 5,630.81 | 5,743.43 | 5,858.30 |
| | 数量（人数） | | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| | 职工薪酬总额（万元/年） | 1,738.25 | 180.00 | 183.60 | 187.27 | 191.02 | 194.84 | 198.73 | 202.71 | 206.76 | 193.32 |
| 5 | 运营维修保养费 | | | | | | | | | | |
| | 比例 | | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |
| | 运营维修保养费 | 921.56 | 34.67 | 52.00 | 69.33 | 86.67 | 104.00 | 121.33 | 138.67 | 156.00 | 158.89 |
| | | | | | | | | | | | |
| 6 | 运营成本（含税） | 6,292.64 | 622.09 | 643.02 | 664.02 | 685.11 | 706.26 | 727.48 | 748.80 | 770.18 | 725.68 |
| 7 | 进项税额 | 484.39 | 46.42 | 48.42 | 50.41 | 52.40 | 54.40 | 56.39 | 58.39 | 60.38 | 57.18 |
| 8 | 运营成本(不含税) | 5,808.25 | 575.67 | 594.60 | 613.61 | 632.71 | 651.86 | 671.09 | 690.41 | 709.80 | 668.50 |

本项目总成本构成包括动力费、修理费、材料费、原水费、人工费、其他运行维护费。主要运营成本费用预测假设如下：

根据《关于宜昌民生供水有限责任公司供水价格定期成本监审初步审核意见的函》，核定宜昌民生供水公司 2023 年至 2025 年年均供水量为 2557.00 万 ㎥。

运行维护费包括原水费、外购成品水费、动力费、材料费、修理费、人工费、其他运营费用等，核定年均运行维护费金额为28818478.30元，核减2953145.23元。其中核定原水费2865172.42元/年，外购成品水费0元/年，动力费5446575.53元/年，材料费232158.64元/年，修理费3862986.84元/年，人工费12359644.02元/年，其他运行维护费4051940.85元/年。即：

| 项目 | 金额（元） | 水量（万m³） | 单价元/m³ |
|---|---|---|---|
| 动力费 | 5,446,575.53 | 2557 | 0.213 |
| 材料费 | 232,158.64 | 2557 | 0.0091 |
| 原水费 | 2,865,172.42 | 2557 | 0.1121 |

4、职工薪酬

依据《城镇供水厂运行、维护及安全技术规程》（CJJ58-2009）及湖北省内同规模常规供水水厂定员标准，参照宜昌、荆州、荆门等地地表水常规水厂同类项目人员配置惯例，采用传统三班连续值守运营模式，合理核定配置30人，其中生产运行14人、水质检测6人、设备维修6人、综合管理4人，完全满足全天候连续制水、水质常态化检测、设备日常运维及安全生产综合管理的规范运营要求。

用工成本参考《宜昌市人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》（2024年），人均年工资6万元，工资标准每年2%递增进行测算。

技术技能价值有效体现。管理岗工资在4万元-5万元区间较多，专业技术岗5万元-6万元区间人数较多，职业技能岗人数最多的区间是5万元-6万元，职业技能岗中年工资收入50万元及以上人数达到30人。企业从业人员中，取得高级职称的专业技术人员平均工资达到18.9万元，大幅高于中初级职称。

5.运营维修保养费

维修保养费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的2%。参照宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心类似项目的运行成本分析，本项目的维修保养费暂按固定资产的1%估算，修理比例见下表。

# 附件六：项目税金估算表

## 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目税金估算表

单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、税金合计 | 1024.00 | 123.68 | 118.95 | 114.19 | 109.42 | 105.38 | 109.57 | 113.74 | 117.90 | 111.17 |
| 1、应缴增值税 | | | | | | | | | | 0 |
| 销项税 | 1616.77 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 181.32 | 166.21 |
| 进项税 | 7740.59 | 2070.04 | 643.02 | 664.02 | 685.11 | 706.26 | 727.48 | 748.8 | 770.18 | 725.68 |
| 2、城乡维护建设税 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3、教育费附加 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4、企业所得税 | 1024 | 123.68 | 118.95 | 114.19 | 109.42 | 105.38 | 109.57 | 113.74 | 117.90 | 111.17 |

1、进项税：投资进项税+经营成本进项税
2、税金及附加：以应交增值税为计提基数，城建税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，合计 10%，税金及附加=应交增值税*10%

# 附件七：项目债券还本付息表

## 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目债券还本付息表

单位：人民币万元

| 阶段 | 发债年份 | 期初借款余额 | 当期借款 | 付利息 | 还本 | 还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设期 | 2026 年 | - | 8,000 | 15.00 | | 15.00 |
| | 2027 年 | 8,000 | | 180.00 | | 180.00 |
| 经营期 | 2028 年 | 8,000 | - | 180.00 | | 180.00 |
| | 2029 年 | 8,000 | | 180.00 | | 180.00 |
| | 2030 年 | 8,000 | | 180.00 | | 180.00 |
| | 2031 年 | 8,000 | | 180.00 | | 180.00 |
| | 2032 年 | 8,000 | | 177.00 | 1,600 | 1,777.00 |
| | 2033 年 | 6,400 | | 141.00 | 1,600 | 1,741.00 |
| | 2034 年 | 4,800 | | 105.00 | 1,600 | 1,705.00 |
| | 2035 年 | 3,200 | | 69.00 | 1,600 | 1,669.00 |
| | 2036 年 1-11 月 | 1,600 | | 33.00 | 1,600 | 1,633.00 |
| | 合计 | | 8,000 | 1,440.00 | 8,000 | 9,440.00 |

# 附件八：项目现金流量模拟测算表

**夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目现金流量模拟测算表**-单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 运营收入收到的现金 | 19,580.11 | | | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,012.91 |
| 1.2 | 运营成本支付的现金 | 6,292.64 | | | 622.09 | 643.02 | 664.02 | 685.11 | 706.26 | 727.48 | 748.80 | 770.18 | 725.68 |
| 1.3 | 经营活动支付税费 | 1,024.00 | | | 123.68 | 118.95 | 114.19 | 109.42 | 105.38 | 109.57 | 113.74 | 117.90 | 111.17 |
| 1.4 | 经营活动现金净流量 | 12,263.47 | 0.00 | | 1,450.13 | 1,433.93 | 1,417.69 | 1,401.37 | 1,384.26 | 1,358.85 | 1,333.36 | 1,307.82 | 1,176.06 |
| 2 | 投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 投资支付的现金 | 17,333.33 | 13,977.00 | 3,356.33 | | | | | | | | | |
| 2.2 | 投资活动现金净流量 | -17,333.33 | -13,977.00 | -3,356.33 | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 投入的资本金 | 3,536.33 | 3,000.00 | 536.33 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 发行债券收到的现金 | 8,000.00 | 8,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 3.3 | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 3.4 | 收到超长期特别国债资金 | 6,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | | | | | | | | | |
| 3.5 | 偿还债券本金支付的现金 | 8,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 3.6 | 偿还债券利息支付的现金 | 1,440.00 | 15.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 177.00 | 141.00 | 105.00 | 69.00 | 33.00 |
| 3.7 | 偿还市场化融资支付的现 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | 支付债券发行费用 | 8.00 | 8.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.9 | 筹资活动现金净流量 | 8,088.33 | 13,977.00 | 3,356.33 | -180.00 | -180.00 | -180.00 | -180.00 | -1,777.00 | -1,741.00 | -1,705.00 | -1,669.00 | -1,633.00 |
| 4 | 本年现金净流量 | 3,018.47 | 0.00 | 0.00 | 1,270.13 | 1,253.93 | 1,237.69 | 1,221.37 | -392.74 | -382.15 | -371.64 | -361.18 | -456.94 |
| 5 | 累计现金净流量 | 3,018.47 | 0.00 | 0.00 | 1,270.13 | 2,524.06 | 3,761.75 | 4,983.12 | 4,590.38 | 4,208.23 | 3,836.59 | 3,475.41 | 3,018.47 |
| 6 | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.30 | | | | | | | | | | | |

## 附件九：项目压力测试表

债券本息资金覆盖率-压力测试

单位：人民币万元

| 收入单价变动 | -15% | -5% | 0% | 5% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收入 | 16,643.09 | 18,601.10 | 19,580.11 | 20,559.12 | 22,517.13 |
| 经营成本 | 6,292.64 | 6,292.64 | 6,292.64 | 6,292.64 | 6,292.64 |
| 税金 | 289.75 | 779.25 | 1,024.00 | 1,268.75 | 1,758.25 |
| 项目净收益 | 10,060.71 | 11,529.22 | 12,263.47 | 12,997.72 | 14,466.23 |
| 本息合计 | 9,440.00 | 9,440.00 | 9,440.00 | 9,440.00 | 9,440.00 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.07 | 1.22 | 1.30 | 1.38 | 1.53 |
| 债券利率变动 | -15% | -5% | 0% | 5% | 15% |
| 项目净收益 | 12,479.47 | 12,335.47 | 12,263.47 | 12,191.47 | 12,047.47 |
| 利息支出 | 1,224.00 | 1,368.00 | 1,440.00 | 1,512.00 | 1,656.00 |
| 偿还债务本金 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 |
| 本息合计 | 9,224.00 | 9,368.00 | 9,440.00 | 9,512.00 | 9,656.00 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.33 | 1.31 | 1.30 | 1.29 | 1.27 |

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420506MAE78C4L29

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　孔小华

经营范围　许可项目：注册会计师业务，司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务，矿业权评估服务，税务服务，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，融资咨询服务，资产评估。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2024年12月18日

主要经营场所　湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏省邸6号楼1单元9楼

登记机关　宜昌市夷陵区市场监督管理局

2024 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孔小华

主任会计师：

经营场所：湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏茗邸6号楼1单元9楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050324

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕34号

批准执业日期：2025年10月4日

证书序号 0017999

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年十月四日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 孔小华 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1973-08-20 |
| 工作单位 Working unit | 深圳鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 身份证号码 Identity card No | 4205211972082000[illegible] |

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

省注协代管同意转出 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025 年 10 月 11 日 /y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖北聚星会计师事务所 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025 年 10 月 11 日 /y /m /d

**年检凭证**

中国注册会计师协会

**孔小华**

**会员编号 474700290039**

| 最后年检时间 | 年检结果 |
|---|---|
| 2025年05月 | 通过 |

查询时间 2025-10-21

历年记录

| | |
|---|---|
| 2024年 2024-05-10 | 通过 |
| 2023年 2023-05-08 | 通过 |
| 2022年 2022-05-25 | 通过 |

湖北聚星会计师事务所(普通合伙) 42050630074039

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 谢彩孝 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1976-06-29 |
| 工作单位 Working unit | 湖北爱因特会计师事务有限责任公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 422721197606292223 |

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北爱因特会计师事务有限责任公司 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北聚星会计师事务所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m /d

**年检凭证**

中国注册会计师协会

**谢彩孝**

会员编号 420603150002

| 最后年检时间 | 年检结果 |
|---|---|
| 2025年04月 | 通过 |

历年记录

| | |
|---|---|
| 2024年 | 通过 |
| 2024-04-19 | |
| 2023年 | 通过 |
| 2023-04-20 | |
| 2022年 | 通过 |
| 2022-05-24 | |

湖北聚星会计师事务所(普通合伙)
42050630074039

# 夷陵区官庄水厂二期工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

鄂聚财评字［2026］013 号

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

2026 年 6 月 4 日

# 目　录

一、 项目概况 ..... 1
（一）区域基本情况 ..... 1
（二）项目单位情况 ..... 5
（三）项目基本信息 ..... 5
（四）资产、收益权抵质扣押情况说明 ..... 16
（五） 项目运营方案 ..... 16
二、评估分析 ..... 18
（一）资金充足性 ..... 18
（二）资金稳定性 ..... 20
三、风险分析 ..... 21
四、评价结论 ..... 21
附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数 ..... 23
附件二：项目总投资估算表 ..... 23
附件三：项目建设期资金平衡表 ..... 24
附件四：项目收入估算表 ..... 25
附件五：项目运营成本估算表 ..... 20
附件六：项目税金估算表 ..... 31
附件七：项目债券还本付息表 ..... 36
附件八：项目现金流量模拟测算表 ..... 37
附件九：项目压力测试表 ..... 39

# 夷陵区官庄水厂二期工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

鄂聚财评字［2026］013 号

**宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心：**

我们接受委托，对夷陵区官庄水厂二期工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111 号——预测性财务信息的审核》。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

项目评价结果如下：

## 一、项目概况

（一）区域基本情况

1.宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 110° 15’～112° 04’、北纬 29° 56’～31° 34’之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。宜昌市财政经济数据详见下表：

表 1-1 宜昌市 2023-2025 年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 48,543 | 50,874 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 25,982 | 27,524 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 294.07 | 327.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 943.55 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

表 1-2 宜昌市 2025 年地方政府专项债券期限结构

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 36.11 |
| 2 年 | 2.57 |
| 3 年 | 8.90 |
| 5 年 | 52.20 |
| 7 年 | 94.19 |
| 10 年 | 185.59 |
| 15 年 | 179.00 |
| 20 年 | 300.24 |
| 30 年 | 120.91 |

宜昌市 2025 年限额 1057.97 亿元；2025 年余额 979.72 亿元。

2.夷陵区概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110° 51′ 07.70”～111° 39′ 40.84″、北纬 30° 32′ 37.44″～31° 27′ 45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

截至 2025 年底夷陵区地方政府债务限额 175.3 亿元，其中：一般债务限额 52.09 亿元，专项债务限额 123.21 亿元。2025 年夷陵区政府债务余额 172.39

亿元，为限额的98.34%，其中：一般债务余额51.08亿元，为限额的98.07%；专项债务余额121.31亿元，为限额的98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

夷陵区2025年全年实现地方财政总收入73.19亿元，比上年上升12.5%。地方一般公共预算收入42.86亿元，比上年上升10.1%，其中地方税收收入30.23亿元，比上年上升7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达70.54%。实现政府性基金收入12.67亿元，比上年下降37.5%。全年一般公共预算支出76.38亿元，比上年上升8.2%。

表1-3 夷陵区2023-2025年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1地方公共预算收入 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2政府性基金收入 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 87.16 | / | |
| 5.1一般公共预算支出 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2政府性基金支出 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

表1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 地区 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 夷陵区 | 25.03 | 19.93 |

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 2.4 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | / |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |
| 30 年期 | / |

（二）项目单位情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心 |
| 法定代表人/负责人 | 全松梅 |
| 注册资本 | / |
| 地址 | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道 112 号 |
| 统一社会信用代码 | 12420521MB07931273 |
| 机构性质 | 事业单位 |
| 单位职能 | 夷陵区城建项目管理服务中心主要承担保障性住房建设管理及城乡市政基础设施项目的规划储备、前期研究、组织实施，参与竣工验收及移交等；负责组织实施城市更新改造工程。 |
| 建设单位名称 | 宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心 |

（三）项目基本信息

1.项目名称

夷陵区官庄水厂二期工程

2.项目建设地点与内容

项目基本情况表

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 | 建设规模 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区官庄水厂二期工程 | 宜昌市夷陵区小溪塔街道官庄村 | 夷陵区官庄水厂一期工程规模为 10 万 m3/d，二期工程扩建 10 万 m3/d 净水厂和配套设施，扩建后总规模为 20 万 m3/d。占地面积约 26.71 亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括:筛板絮凝水平管沉淀池 1 座总建筑面积 1551.22 平方米、V 型滤池 1 座总建筑面积 2055.36 平方米、清水池 1 座、污泥浓缩池 1 座、变配电间 1 座总建筑面积 98.56 平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要扩建构(建)筑物包括:现 | 夷陵区官庄水厂一期工程规模为 10 万 m3/d，二期工程扩建 10 万 m3/d 净水厂和配套设施，扩建后总规模为 20 万 m3/d。占地面积约 26.71 亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括:筛板絮凝水平管沉淀池 1 座总建筑面积 1551.22 平方米、V 型滤池 1 座总建筑面积 2055.36 平方米、清水池 1 座、污泥浓缩池 1 座、变配电间 1 座总建筑面积 98.56 平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要扩建构(建)筑物包括:现状加药间增加 1 套次氯酸钠投 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 状加药间增加 1 套次氯酸钠投加系统、1 套 PAC 投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加 1 套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。 | 加系统、1 套 PAC 投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加 1 套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。 |

3.主要工程量表

表 1-8 设备工程量

| 序号 | 设备工艺名称 | 规格及型号 | 单位 | 数量 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 筛板絮凝水平管沉淀池 | | | | |
| 1 | 高效絮核塔 | 处理水量 Q=1094m3/h，水头损失≤0.015Mpa，包含外层壳体、内部絮核壳体、絮核填料及相应格栅。 | 套 | 4 | 絮凝池 |
| 2 | 筛板装置 | 过孔流速 0.3-0.1m/s，外形尺寸 1950×4800mm，包含絮凝筛板、支撑网架、耦合框架、盖板及相应紧固装置。 | 套 | 76 | 絮凝池 |
| 3 | 整流装置 | 处理水量 Q=1094m3/h，外形尺寸 14000×2800mm，包含絮凝筛板、支撑网架、耦合框架、盖板及相应紧固装置。 | 套 | 4 | 絮凝池 |
| 4 | 布水装置 | 布水流速≤0.1m/s，处理水量 Q=1094m3/h，外形尺寸 16000×2500mm；包含一级布水条形板、二级布水条形板、耦合框架、支撑装置及相应紧固装置。 | 套 | 4 | 沉淀池 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 水平管沉淀分离装置 | 水平管当量直径 DN40，滑泥道倾角 60°，单组水平管外形尺寸 2000×16000×2500mm，处理水量 Q=1094m3/h；包含水平管、滑泥道、加强装置、过流挡板、整装框架及相应配件。 | 套 | 4 | 沉淀池 |
| 6 | 集水装置 | 集水流速≤0.1m/s，处理水量 Q=1094m3/h，外形尺寸 16000×2500mm；包含一级孔板集水装置、二级条板集水装置、支撑装置及相应紧固装置。 | 套 | 4 | 沉淀池 |
| 7 | 出水装置 | 处理水量 Q=1094m3/h，水位调节高度≤200mm；包含中部出水装置、表面溢流装置及液位调节装置。 | 套 | 4 | 沉淀池 |
| 8 | 自动冲洗装置 | 运行速度≤1.5m/min，冲洗强度≤0.5Mpa；包含动力装置、冲洗供水装置、过流通道冲洗装置、滑泥通道冲洗装置、运行轨道、喷头及相应压力水输送配套装置。 | 套 | 4 | 沉淀池 |
| 9 | 支撑装置 | DN150，PN1.0MPa | 项 | 1 | （包含 4 组沉淀池支撑装置） |
| 10 | 支管排泥系统 | DN80-DN200，包含絮凝池中圆片式止回阀，止回阀配对法兰，排泥管及排泥支管，界线为池体外 200mm 短管及配套法兰。 | 套 | 4 | 絮凝池 |
| 11 | 管式静态混合器 | DN700，PN0.6MPa | 套 | 4 | 进水管 |
| 12 | 人孔 | DN600 | 套 | 8 | 沉淀池、絮核塔 |
| 13 | 手动闸阀 | DN200，PN1.0MPa | 套 | 72 | 排泥管 |
| 14 | 管道伸缩器 | DN200，PN1.0MPa | 套 | 72 | 排泥管 |
| 15 | 对夹式气动蝶阀 | DN200，D641X-10，PN1.0MPa | 套 | 72 | 排泥管 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 带颈视镜 | 1.名称：带颈视镜；2.材质：铸铁；3.型号、规格：DN1001.0MPa；4.连接形式：法兰连接。 | 套 | 72 | 排泥管 |
| 17 | 手动蝶阀 | DN700，D341X-10，PN1.0MPa | 套 | 4 | 进水管 |
| 18 | 手动蝶阀 | DN800，D341X-10，PN1.0MPa | 套 | 4 | 出水管 |
| 19 | 管道伸缩器 | DN700，PN1.0MPa | 套 | 4 | 进水管 |
| 20 | 管道伸缩器 | DN800，PN1.0MPa | 套 | 4 | 出水管 |
| 二 | V 型滤池 | | | | |
| 1 | 气动蝶阀（可调型） | DN350，D641X-10，PN1.0MPa | 台 | 8 | 用于清水出水，配双法兰伸缩器 |
| 2 | 气动蝶阀 | DN500，D641X-10，PN1.0MPa | 台 | 8 | 用于反冲进水，配双法兰伸缩器 |
| 3 | 气动矩形闸板 | BXH=400x600L=2700 | 台 | 8 | 用于反冲排水，配启闭机 |
| 4 | 气动矩形闸板 | BXH=400x400L=950 | 台 | 8 | 用于待滤水进水，配启闭机 |
| 5 | 手动矩形闸板 | BXH=400x400L=950 | 台 | 16 | 用于待滤水进水，配启闭机 |
| 6 | 气动蝶阀 | DN300，D641X-10，PN1.0MPa | 台 | 8 | 用于反冲进气 |
| 7 | 电磁阀 | DN50 | 台 | 8 | 用于反冲后排余气 |
| 8 | 潜水排污泵 | Q=25m3/minH=10mN=1.5KW | 台 | 2 | 用于管廊排水 |
| 9 | 手动闸阀 | DN100，Z45T-10，PN1.0MPa | 台 | 18 | 用于滤池及渠道放空 |
| 10 | 可挠曲橡胶接头 | DN3001.0MPa | 个 | 10 | |
| 11 | 可调式滤头 | DN25，缝隙宽度 0.4，L=350 | 个 | 20736 | 每个缝隙面积 490mm |
| 12 | 塑制模板 | 1138X617，H=100，厚 5 | 块 | 864 | |
| 13 | 气动蝶阀 | DN500，D641X-10，PN1.0MPa | 台 | 8 | 用于初滤水排放 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 清水池 | | | | |
| 1 | 拍门 | DN1400 | 个 | 1 | |
| 2 | 手动闸阀 | DN300，Z45T-10，PN1.0MPa | 套 | 2 | |
| 3 | 潜水排污泵 | Q=600m3/hH=7mP=18.5Kw | 台 | 1 | 库存备用 |
| 四 | 污泥浓缩池 | | | | |
| 1 | 悬挂式中心传动刮泥机 | D=18.0mN=1.5KW | 台 | 1 | 配套中心导流筒 |
| 2 | 管道混合器 | DN200，PN1.0MPa | 套 | 1 | |
| 3 | 手动闸阀 | DN200，Z45T-10，PN1.0MPa | 个 | 2 | |
| 5 | 电动刀闸阀 | DN250L=200PN1.0MPa | 个 | 1 | |
| 6 | 手动闸阀 | DN300，Z45T-10，PN1.0MPa | 个 | 1 | |
| 五 | 脱水车间 | | | | |
| 1 | 卧螺离心脱水机 | Q=22.8m3/h,N=37kW(主电机)+18.5kW(液压站) | 台 | 1 | 与现状合用备用设备，变频 |
| 2 | 泥饼无轴螺旋输渣机 | L=11000,N=5.5kW | 台 | 1 | 水平安装 |
| 3 | 干污泥输送泵 | Q=4m3/hH=16.5barN=18.5kW | 台 | 1 | 与现状合用备用设备 |
| 4 | 污泥切割机 | Q=15~30m3/h,N=3.0kW | 台 | 1 | 配带电机 |
| 5 | 污泥进料泵 | Q=15~30m3/h,H=0.2MPa,N=5.5kW | 台 | 1 | 配带电机 |
| 6 | 絮凝剂制配系统 | 4kg/hN=3kW | 套 | 1 | 配带 2 路稀释装置 |
| 7 | 投药泵（脱水用） | Q=500~1500L/h,H=0.6MPa,N=1.1kW | 台 | 2 | 配带电机 |
| 8 | 电动刀闸阀 | B×L=1000×1000N=1.5kW | 台 | 2 | 配带电机与执行机构分离，现场控制 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 桨叶搅拌器 | 15kW | 台 | 2 | |
| 10 | 钢轨 | 38kg / m | 米 | 36 | |
| 11 | 手动闸阀 | DN100，Z45T-10，PN1.0MPa | 台 | 4 | 切割机及脱水机进泥管 |
| 12 | 手动闸阀 | DN150，Z45T-10，PN1.0MPa | 台 | 2 | |
| 13 | 电动刀闸阀 | DN150L=200PN1.0MPa | 台 | 1 | |
| 14 | 手动闸阀 | DN250，Z45T-10，PN1.0MPa | 台 | 1 | |
| 15 | 铸铁镶铜方闸门 | BxH=800x1000N=0.75kW | 台 | 1 | 配手电两用启闭机 |
| 16 | 管道式微波浓度计 | DN100，PN=16，0~50%TDS | 台 | 1 | 进泥泵出口管道 |
| 17 | 管道式微波浓度计 | DN150，PN=100，0~50%TDS | 台 | 1 | 干泥泵出口管道 |
| 18 | 污泥处理控制系统 | PLC 控制柜 | 套 | 1 | |
| 六 | 加药间 | | | | |
| A | 次氯酸钠投加系统 | | | | |
| 1 | 前加氯计量泵 | Q=180L/h，10bar，N=0.75kw，配套背压阀、安全阀、压力表、脉冲阻尼器，管道阀门和控制系统 | 套 | 2 | 一用一备 |
| 2 | 滤后加氯计量泵 | Q=165L/h，7bar，N=0.25kw，配套背压阀、安全阀、压力表、脉冲阻尼器，管道阀门和控制系统 | 套 | 2 | 一用一备 |
| 3 | 次氯酸钠卸料泵 | Q=45m3/h，H=21m，N=7.5kw | 台 | 2 | 一用一备 |
| 4 | 次氯酸钠储罐 | V=15m3，Φ2700×3300，配套磁性翻板液位计、排污管路、溢流管路、进药管路、出氯管路、排气管路和电动阀等 | 套 | 3 | |
| 5 | 在线稀释装备 | 1000L/h，配套流量计、混合器、压力表、电动阀 | 套 | 2 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B | 加 PAC 系统 | | | | |
| 1 | 立式搅拌器 | Φ1200x2400，n=48r/min，N=5.5kw | 台 | 2 | |
| 2 | 全自动 PAC 水剂投加设备 | 含数字计量泵，内部管道阀门系统、在线稀释装置、PLC 控制系统、报警系统、生产管理系统；计量泵 Q=550L/h，H=5bar，N=0.75kw | 套 | 6 | 三用一备 |
| 3 | PAC 卸料泵 | Q=35m3/hH=21mN=7.5Kw | 台 | 2 | 一用一备 |
| 4 | 电磁流量计 | DN40,衬里材料:PTFE;传感器防护等级:IP68;分体型 | 台 | 4 | |
| 七 | 总图阀门 | | | | |
| 1 | 电磁流量计 | DN1200，PN1.0MPa | 台 | 1 | |
| 2 | 闸阀 | DN1200，Z45T-10，PN1.0MPa | 台 | 2 | |
| 3 | 活塞阀 | DN1200，PN1.0MPa | 台 | 1 | |
| 4 | 伸缩接头 | DN1200，PN1.0MPa | 台 | 1 | |

**表 1-9 建筑结构工程量**

| 序号 | 新建构筑物名称 | 规格（长 m*宽 m*高 m） | 数量 | 规模（万 $m^3$/d） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 筛板絮凝水平管沉淀池 | 40.60x43.90m | 1 座 | 10 | 新建 |
| 2 | V 型滤池 | 35.73x34.90m | 1 座 | 10 | 新建 |
| 3 | 清水池 | 57.60x49.60m | 1 座 | 10 | 新建 |
| 4 | 变配电间 | 22.50x12.95m | 1 座 | 10 | 新建 |
| 5 | 加药间 | 694.13m2 | 1 座 | 10 | 土建维持现状，二期增加设备 |
| 6 | 污泥浓缩池 | 内径Φ18m | 1 座 | 10 | 新建 |
| 7 | 脱水机房 | 34.50x12.60m | 1 座 | 10 | 土建维持现状，二期增加设备 |

4.项目建设期

本项目建设期18个月，计划于2026年6月30日至2027年12月31日建成。2028年1月进入运营期，为使项目建设顺利进行，严格要求按照基本建设的程序，合理交叉、循序渐进来实施安排。

5.项目性质

扩建

6.项目属性

本项目属于市政和产业园基础设施-供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

7.项目领域

本项目投向领域为市政和产业园基础设施-供水领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

8.项目是否使用过抗疫特别国债资金

未使用

9.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用

10.项目批复情况

项目目前进展情况：截至目前，项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、节能、用地、安评等手续办理。

（1）立项批复：2025年6月24日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程项目建议书的批复：夷发改投资〔2025〕133号；

（2）可研批复：2025年9月19日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程可行性研究报告的批复：夷发改投资〔2025〕154号；

（3）初设批复：2026 年 4 月 30 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程初步设计的批复：夷发改投资〔2026〕78 号；

（4）节能审查意见：2026 年 5 月 11 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理无需办理节能审查的说明。

（5）用地预审与选址意见书：2026 年 4 月 20 日，通过宜昌市夷陵区自然资源和规划局完成办理用地预审和选址意见书。

（6）安全评价：2026 年 5 月 8 日，通过宜昌市夷陵区应急管理局完成办理安全评价的情况说明。

11.项目现状

开工情况：否。

项目性质：扩建。

项目目前进展情况：截至目前，项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、节能、用地、安评等手续办理。土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、环评等手续正在办理，项目开工前完成办理。

招投标进展情况：正在准备工程勘察、方案设计招标。

施工进展：未开工。

现场图片如下：




图 3.1-3 现状反冲洗泵房



图 3.1-5 现状送水泵房



图 3.1-6 现状加药间

12.项目绩效目标情况

绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

| 目标名称 | 一级指标 | 二级指标 | 指标名称 | 指标值 | 指标值单位 |
|---|---|---|---|---|---|
| 绩效指标 | 产出指标 | 数量指标 | 水厂新增规模 | 10 | 万 m3/d |
| | | | 新建构筑物数量 | 5 | 座 |
| | | 质量指标 | 资金使用合格率 | 100 | % |
| | | | 竣工验收合格率 | ≥95 | % |
| | | 时效指标 | 债券发行后年度使用率 | 100 | % |
| | | | 是否按规定即使披露 | 是 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 信息 | | |
| | | | 是否及时还本付息 | 是 | |
| | | | 竣工时间 | 2027 年 12 月 | |
| | | | 经营成本 | 12,533.29 | 万元 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 债券存续期内项目净收益 | 14,296.06 | 万元 |
| | | | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.77 | |
| | 满意度指标 | 社会效益指标 | 人民生活水平 | 明显提高 | |
| | | 可持续发展影响指标 | 项目运营是否可持续 | 是 | |
| | | 服务对象满意度指标 | 居民满意率 | ≥90 | % |

13.项目重大经济社会效益分析

13.1 生态效益分析

夷陵区官庄水厂二期工程通过采用筛板絮凝水平管沉淀池、V 型滤池等先进净水工艺，可保障出厂水及管网末梢水综合合格率稳定保持 100%，从源头减少因水质不达标造成的环境二次污染；配套建设的污泥浓缩池能对生产污泥进行规范处理处置，避免污泥随意排放污染土壤与水源，有效保护官庄水库及周边生态环境，同时项目融入节能设计，借助重力自流供水等方式降低能源消耗与碳排放，减少生产过程中的噪声、废水等污染物排放，还能通过提升供水能力缓解区域季节性缺水问题，减少对地下水的过度开采，避免地下水位下降引发的生态问题，助力区域水资源合理配置与水生态系统平衡。

13.2 经济效益分析

夷陵区官庄水厂二期工程建成后与一期工程协同运营，能够形成规模效应，有效降低单位制水成本和管网运维成本，再加上先进工艺与智能管理系统的应用，进一步减少人工、药剂等运营支出，提升水厂整体运营效益；同时，项目新增的 10 万 $m^3/d$ 供水能力，可充分满足高铁新城及 13 个乡镇的工业用水需求，为当地产业发展提供稳定可靠的供水保障，吸引更多企业投资兴业，带动区域经济增长和地方财政收入增加，此外，稳定的供水条件还能避免因缺水导致的企业停产、农业减产等经济损失，减少因水质问题引发的健康医疗相关支出，节约社会综合成本。

13.3 社会效益分析

夷陵区官庄水厂二期工程建成后，水厂总供水规模提升至 20 万 ㎥/d，可有效解决夷陵区部分区域因人口增长、产业发展带来的供水缺口问题，保障城乡居民的生活用水需求，提升居民生活品质与幸福感；项目配套建设的道路、围墙、绿化等基础设施，能够完善厂区及周边的市政配套，改善区域人居环境，同时工程建设及后期运营过程中，可提供一定数量的就业岗位，吸纳当地劳动力就业，助力群众增收；此外，稳定的供水保障还能为区域教育、医疗等公共事业发展提供支撑，推动城乡公共服务均等化，增强区域发展的协调性与可持续性，提升区域综合承载能力。

（四）资产、收益权抵质扣押情况说明

截至日前，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目运营方案

1.供水设施维护管理

1.1 建立定期巡检制度

组建专业的巡检团队，按照不同区域和重要程度，制定详细的巡检计划。对于关键供水设备，如水泵、阀门等，每周至少进行一次全面检查；对于供水管网，根据管径大小和使用年限，划分巡检周期，大管径和老旧管道每三天巡检一次，其他管道每周巡检一次。巡检内容包括设备运行状态、管道是否有渗漏、压力是否正常等，并做好详细记录。

1.2 维护保养计划

根据设备的使用说明书和运行情况，制定科学的维护保养计划。每年对水泵进行一次全面的检修，包括更换易损件、清洗叶轮、检查电机性能等；每半年对阀门进行一次维护，检查密封性和灵活性，及时修复或更换有问题的阀门。定期对供水管网进行防腐处理，延长管道使用寿命。同时，建立设备维护档案，记录每次维护保养的时间、内容和更换的零部件，为设备的更新改造提供依据。

1.3 应急抢修机制

成立 24 小时应急抢修小组，配备专业的抢修设备和工具，如抢修车、电焊机、管道封堵器等。制定应急预案，明确在发生突发供水事故时的应急响应流程和责任分工。一旦接到故障报告，抢修人员应在 30 分钟内到达现场，迅速开

展抢修工作，争取在最短时间内恢复供水。同时，及时向用户发布停水通知和抢修进度信息，保障用户的知情权。

2.水质监测管理

2.1 设置监测点

在项目范围内的供水源头、管网末梢、二次供水设施等关键位置设置水质监测点，确保能够全面、准确地监测供水水质。根据小区规模和分布情况，合理确定监测点的数量，原则上每个小区至少设置 3 个监测点。

2.2 监测频率与项目

按照国家饮用水卫生标准，制定严格的水质监测频率和项目。每天对原水和出厂水进行常规指标检测，包括浑浊度、色度、余氯、细菌总数等；每周对管网末梢水进行一次常规指标检测；每月对二次供水设施进行一次全面检测，包括水箱清洗消毒后的水质检测。每半年对水质进行一次全分析检测，涵盖所有的卫生指标，确保供水水质符合国家标准。

2.3 水质信息公开

建立水质信息公开制度，定期通过小区公告栏、官方网站、微信公众号等渠道向居民公开水质监测结果。让居民了解自家的供水水质情况，增强居民对供水安全的信心。同时，设立投诉举报渠道，及时处理居民对水质问题的反馈和投诉。

3.用户服务管理

3.1 建立用户服务平台

设立 24 小时客服热线，开通网上营业厅和手机 APP，方便用户办理业务和咨询问题。用户可以通过这些渠道进行水费查询、缴纳、报修、投诉等操作，客服人员应在接到用户咨询或投诉后的 15 分钟内给予响应，及时解决用户的问题。

3.2 开展用水宣传活动

定期组织用水宣传活动，向居民普及安全用水、节水知识。通过发放宣传资料、举办讲座、现场演示等方式，提高居民的节水意识和用水安全意识。同时，介绍供水设施的使用方法和注意事项，引导居民正确使用供水设施，减少因使用不当造成的故障和损失。

3.3 用户满意度调查

每季度开展一次用户满意度调查，通过问卷调查、电话回访、上门走访等方式，了解用户对供水服务的满意度和意见建议。根据调查结果，及时调整服务策略和改进服务质量，不断提高用户的满意度。

4.成本控制管理

4.1 制定预算计划

根据工程运营的实际需求，制定详细的年度预算计划，包括设备维护费用、能源消耗费用、人员工资、水质检测费用等各项支出。严格按照预算计划进行费用控制，确保各项费用支出在合理范围内。

4.2 节能降耗措施

采取一系列节能降耗措施，降低运营成本。优化供水设备的运行参数，合理调整水泵的开启台数和运行时间，实现节能运行；推广使用节能灯具和节水器具，减少能源消耗和水资源浪费；加强对能源消耗的监测和分析，及时发现并解决能源浪费问题。

4.3 成本核算与分析

定期进行成本核算和分析，对比实际成本与预算成本的差异，找出成本控制的关键点和存在的问题。通过优化管理流程、降低物资采购成本、提高工作效率等措施，不断降低运营成本，提高工程的经济效益。

**二、评估分析**

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，本期专项债券存续期内还本付息资金充足。湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目专项债券的本息资金覆盖率为200%，本息资金覆盖倍数为1.77。

本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/（本金+财务费用）*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目本息资金覆盖率和本息资金覆盖倍数详见附件一。

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目拟于2026年中申请专项债券6000.00万元，2027年中申请专项债券900.00万元，合计申请专项债券6900.00万元，发债年限为10年。

专项债参考2026年5月22日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10年期）记账式国债收益率1.7519%，算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按10年期利率2.1%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为10年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第6-10年分年度还本，每年定额还本20%。

本项目静态总投资为12224.70万元，其中：建安工程费9705.66万元，工程建设其他费用1391.70万元，工程预备费用554.87万元，建设用地费367.10万元，专项费117.31万元，铺底流动资金88.06万元。

本项目动态总投资为12430.05万元，其中静态总投资为12224.70万元，建设期利息198.45万元，债券发行费用6.9万元。

计划发行地方政府债券6900万元，自筹资金5530.05万元，占总投资比例44.49%。其中2026年发行6000万元，自筹资金1000万元；2027年发行900万元，自筹资金4530.05万元。详见附件二。

2.资金筹措

本项目总投资12430.05万元，建设资金来源为自筹资金5530.05万元、专项债券资金6900万元、项目单位市场化融资 0.00万元、其他资金 0.00万元。项目建设期资金平衡表详见附件三。

**资金筹措表**

| 序号 | 资金来源 | 合计 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 5,530.05 | 1,000.00 | 4,530.05 |
| 1.1 | 财政安排资金 | - | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 5,530.05 | 1,000.00 | 4,530.05 |
| 1.3 | 专项债券资金 | - | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 融资资金 | 6,900.00 | 6,000.00 | 900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 6,900.00 | 6,000.00 | 900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | - | | |
| 2.2 | 其他资金 | - | | |
| 3 | 其他资金 | - | | |
| 合计 | | 12,430.05 | 7,000.00 | 5,430.05 |

**本期债券发行计划表**

| 项目名称 | 发行年份（年） | 发行额度 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区官庄水厂二期工程 | 2026 | 6000.00 万元 | 10年 |

3.项目收益与融资平衡情况

湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目专项债券项目本息资金覆盖倍数为 1.75，详见附件一，项目收入、成本、税金、还本付息情况详细数据见附件四、附件五、附件六和附件七。

**项目收益与融资平衡测算表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 项目筹资总额 | 项目净收益 | 债券计划合计发行额 | 预计合计融资成本 | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 夷陵区官庄水厂二期工程项目 | 12,430.05 | 14,296.06 | 6,900.00 | 1,159.20 | 1.77 |

（二）资金稳定性

湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目专项债券还本付息资金来源为自来水水费收入。以债券发行期 10 年测算（含建设期），本期“湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及分期偿还本金的支出需求，且在偿还债券本息后还有现金

结余 6435.31 万元，可见项目资金较充裕稳定。该项目债券存续期内资金留存情况详见附件八。

## 三、风险分析

因成本费用（工资及福利费用、直接成本、管理成本、营业成本、其他费用）变动幅度较小，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，以项目收益变动和利率因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的抗风险能力，压力测试结果详见附件九。

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，进而在项目收入最终实现后予以归还。

## 四、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等方面进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理；项目收益预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.77，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·宜昌　　中国注册会计师：

（本报告书复印件无效）　　二〇二六年六月四日

# 附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

## 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目
## 本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

单位：人民币万元

| 项　　目 | 金额 |
|---|---|
| 项目收入 | 16,569.14 |
| 经营成本 | 12,533.29 |
| 税收 | 2,919.80 |
| 项目净收益 | 14,296.06 |
| 本息合计 | 8,059.20 |
| 各种利息支出 | 1,159.20 |
| 偿还债务本金 | 6,900.00 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.77 |
| 累计现金结存额 | 6,435.31 |
| 债券本息资金覆盖率 | 200% |

注：本息资金覆盖率为[息税折旧摊销前利润/（本金+财务费用）*100%]；本息资金覆盖倍数为[经营活动现金净流量/本息总额]。

## 附件二：项目总投资估算表

### 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目总投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 金额（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 9,705.66 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 1,391.70 |
| 3 | 工程预备费用 | 554.87 |
| 4 | 建设用地费 | 367.1 |
| 5 | 专项费用 | 117.31 |
| 6 | 铺底流动资金 | 88.06 |
| 7 | 静态投资 | 12,224.70 |
| 8 | 债券发行费用 | 6.90 |
| 9 | 融资利息 | 198.45 |
| 10 | 总投资 | 12,430.05 |

## 附件三：项目建设期资金平衡表

### 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

| 项目/建设期年度 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|
| 专项债券资金 | 6,900.00 | 6,000.00 | 900.00 |
| 项目单位自筹资金 | 5,530.05 | 1,000.00 | 4,530.05 |
| 资金筹措金额合计 | 12,430.05 | 7,000.00 | 5,430.05 |
| 资金使用 | 12,430.05 | 7,000.00 | 5,430.05 |
| 建设资金使用金额合计 | 12,430.05 | 7,000.00 | 5,430.05 |
| 资金余额（ 资金筹措 - 资金使用） | - | - | - |

# 附件四：项目收入估算表

## 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目收入估算表

单位：人民币万元

| 项目 | | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 运营收入（含税） | | 29,749.15 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 1,565.74 |
| 运营收入（不含税） | | 27,292.83 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 1,436.46 |
| 营业收入详细测算 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 运营收入(含税) | | | | | | | | | | | |
| | 日用水总量（万 m³/日） | | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 | 3.62 |
| | 年用水总量（万 m³/年） | | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 | 1321.30 |
| 1.1 | 居民生活用水 | 16,569.14 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 1744.12 | 872.06 |
| | 占比 | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| | 年用水总量（万 m³/年） | | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 | 792.78 |
| | 收费标准(元/m³) | | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 |
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 1,368.09 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 144.01 | 72 |
| 1.2 | 非居民生活用水 | 10,983.33 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 1156.14 | 578.07 |
| | 占比 | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% |
| | 年用水总量（万 m³/年） | | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 | 462.455 |
| | 收费标准(元/m³) | | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 906.87 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 95.46 | 47.73 |
| 1.3 | 特种用水 | 2,196.68 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 231.23 | 115.61 |
| | 占比 | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| | 年用水总量（万 m³/年） | | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 | 66.065 |
| | 收费标准(元/m³) | | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| | 增值税税率 | | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% |
| | 销项税额 | 181.36 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 19.09 | 9.55 |
| 2 | 收入合计（含税） | 29,749.15 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 1,565.74 |
| 3 | 销项税额 | 2,456.32 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 129.28 |
| 4 | 收入合计（不含税） | 27,292.83 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 2,872.93 | 1,436.46 |

**三、生产成本及售水水价**

区发改局于 2018 年 5 月 22 日组织召开了我公司供水价格调整听证会，于 2018 年 7 月正式调整供水价格，执行水价为居民 2.20 元/吨、非居民 2.50 元/吨、特种用水 3.50 元/吨。

湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目覆盖龙泉组团、高铁北站、小鸦路（含仓屋榜）这片区域，居民生活用水：非居民生活用水：特种用水为60%：35%：5%，

用水量预测如下：

### 4.2.4 用水量预测

（1）根据城市综合用水量指标法及规划人口，预测用水量为2035年31.92万$m^3/d$。计算结果见表4.2-3。

（2）根据单位面积用水量法及规划用地面积，预测用水量为2035年31.67万$m^3/d$。计算结果见表4.2-4。

**表 4.2-2 城市综合用水量指标法预测用水量计算表**

| | 现状 | 2035年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 现状供水规模 | 人口 | 用水指标 | 规划用水量 | 水量缺口 |
| | （万 m3/d） | （万人） | （万 m3/万人·d） | （万 m3/d） | （万 m3/d） |
| 小溪塔组团 | 13.36 | 40 | 0.4 | 15.76 | 2.40 |
| 黄花、分乡镇 | 1.45 | 5.5 | 0.4 | 2.17 | 0.72 |
| 龙泉组团 | 4.01 | 25 | 0.4 | 9.85 | 3.04 |
| 高铁北站 | 2.8 | | | | |
| 小鸦路（含仓屋榜） | 3.56 | 10.51 | 0.4 | 4.14 | 0.58 |
| 合计 | 25.18 | 81.01 | 0.4 | 31.92 | 6.74 |

**表 4.2-3 单位面积用水量法预测用水量计算表**

| | 现状 | 2035年 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 现状供水规模 | 用地规模 | 用水指标 | 规划用水量 | 水量缺口 |
| | （万 m3/d） | （km2） | （万 m3/ km2·d） | （万 m3/d） | （万 m3/d） |
| 小溪塔组团 | 13.36 | 36.93 | 0.42 | 15.51 | 2.15 |
| 黄花、分乡镇 | 1.45 | 2.15 | 0.42 | 0.90 | -0.55 |
| 龙泉组团 | 4.01 | 16.93 | 0.42 | 7.11 | 0.30 |
| 高铁新城 | 2.8 | | | | |
| 小鸦路(仓屋榜) | 3.56 | 19.4 | 0.42 | 8.15 | 4.59 |
| 合计 | 25.18 | 75.41 | 0.42 | 31.67 | 6.49 |

# 附件五：项目运营成本估算表

## 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目运营成本估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 运营成本(含税) | 12,493.79 | 1,252.01 | 1,266.66 | 1,281.37 | 1,296.14 | 1,310.98 | 1,325.88 | 1,340.84 | 1,355.87 | 1,370.97 | 693.07 |
| | 运营成本(不含税) | 11,527.05 | 1,155.96 | 1,169.27 | 1,182.64 | 1,196.07 | 1,209.57 | 1,223.13 | 1,236.75 | 1,250.44 | 1,264.20 | 639.02 |
| 1 | 电费（万元） | 532.48 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 56.05 | 28.03 |
| | 年耗电量（万度） | | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 | 78.68 |
| | 电价（元/度） | | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 | 0.7124 |
| 2 | 药耗（万元） | 613.70 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 64.60 | 32.30 |
| 2.1 | 聚合氯化铝（饮水 28%）（万元） | 497.33 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 52.35 | 26.18 |
| | 年用量（吨） | | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 | 317.30 |
| | 单价（元/吨） | | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 | 1,650 |
| 2.2 | 次氯酸钠（10%）（万元） | 66.78 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 3.51 |
| | 年用量（吨） | | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 | 127.75 |
| | 单价（元/吨） | | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 |
| 2.3 | PAM 阴离子（万元） | 49.59 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 5.22 | 2.61 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 年用量（吨） | | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 | 8.70 |
| | 单价（元/吨） | | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 |
| 3 | 水耗（万元） | 8,990.80 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 946.40 | 473.20 |
| | 年用量（万㎥） | | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 | 2,704.00 |
| | 单价（元/㎥） | | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 |
| 4 | 职工薪酬 | | | | | | | | | | | |
| | 人均月薪酬(元/月） | | 5000 | 5,100.00 | 5,202.00 | 5,306.04 | 5,412.16 | 5,520.40 | 5,630.81 | 5,743.43 | 5,858.30 | 5,975.47 |
| | 数量（人数） | | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| | 工资总额（万元/年） | 1,552.81 | 150.00 | 153.00 | 156.06 | 159.18 | 162.36 | 165.61 | 168.92 | 172.30 | 175.75 | 89.63 |
| 5 | 运营维修保养费 | | | | | | | | | | | |
| | 比例 | | 15% | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% |
| | 运营维修保养费 | 804.00 | 34.96 | 46.61 | 58.26 | 69.91 | 81.57 | 93.22 | 104.87 | 116.52 | 128.17 | 69.91 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 运营成本（含税） | 12,493.79 | 1,252.01 | 1,266.66 | 1,281.37 | 1,296.14 | 1,310.98 | 1,325.88 | 1,340.84 | 1,355.87 | 1,370.97 | 693.07 |
| 7 | 进项税额 | 966.74 | 96.05 | 97.39 | 98.73 | 100.07 | 101.41 | 102.75 | 104.09 | 105.43 | 106.77 | 54.05 |
| 8 | 运营成本(不含税） | 11,527.05 | 1,155.96 | 1,169.27 | 1,182.64 | 1,196.07 | 1,209.57 | 1,223.13 | 1,236.75 | 1,250.44 | 1,264.20 | 639.02 |

### 13.2.1 年制水量

本工程二期最大日供水量 10 万 $m^3/d$，日变化系数 1.35，年制水量 2704 万 $m^3$。

### 13.2.2 电耗、药耗、水耗

1.电耗：本工程净水厂二期电耗 78.68 万度。

2.药耗：

（1）聚合氯化铝

平均投加量 10mg/L，年投加量 317.3t。

（2）次氯酸钠

平均投加量 3.5mg/L，年投加量 127.75t。





（3）PAM

用于污泥脱水，年投加量 8.7t。

1、燃料动力费

根据初步设计，本工程净水厂二期电耗 78.68 万度，据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表，单价按 0.7124 元/度，年动力费用 56.05 万元/年；

2、职工薪酬

依据初步设计：

水厂劳动定员应以保证安全供水、确保供水水质、提高劳动生产率、有利生产经营为原则。根据建设部《城市给水工程项目建设标准》，考虑到本项目自动化水平较高且一期人员定额已为 50 人，二期不再增加人员，可从一期调动 25 人来二期工作。

合理核定配置 25 人，其中行政管理 1 人、技术管理 5 人、直接生产工人 10 人、辅助生产工人 7 人，后勤人员 2 人。完全满足全天候连续制水、水质常态化检测、设备日常运维及安全生产综合管理的规范运营要求。

用工成本参考《宜昌市人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》（2024 年），人均年工资 6 万元，工资标准每年 2%递增进行测算。

## 16.5 劳动定员

水厂劳动定员应以保证安全供水、确保供水水质、提高劳动生产率、有利生产经营为原则。根据建设部《城市给水工程项目建设标准》，考虑到本项目自动化水平较高且一期人员定额已为 50 人，二期不再增加人员。

表 16.5-1 官庄水厂定员表

| 类别 | 人数(人) |
|---|---|
| 行政管理 | 2 |
| 技术管理 | 9 |
| 直接生产工人 | 20 |
| 辅助生产工人 | 15 |
| 后勤人员 | 4 |
| 合　计 | 50 |

技术技能价值有效体现。管理岗工资在4万元-5万元区间较多，专业技术岗5万元-6万元区间人数较多，职业技能岗人数最多的区间是5万元-6万元，职业技能岗中年工资收入50万元及以上人数达到30人。企业从业人员中，取得高级职称的专业技术人员平均工资达到18.9万元，大幅高于中初级职称。

3. 原水费

根据《城镇供水定价成本监审办法》（国家发改委、住建部令第 45 号），原水费按实际购入成本计入定价成本；长江流域地表水厂原水费行业普遍取值 0.30–0.45 元/m³，本项目取中间值 0.35 元/m³。

# 岳阳市国资委
# 对市政协九届三次会议第237号提案的
# 会办意见

市政府办：

陈立新委员提出的《关于打造一流营商环境推动民营经济高质量发展的提案》收悉，现将我委意见函告如下，请一并答复：

根据《湖南省定价目录》有关规定，城乡公共管网供应的自来水价格授权市、县人民政府定价。我市城区供水价格是市发改委根据国家和省发改委相关文件规定，2015年，原市物价局严格按照相关程序报市人民政府批准同意，于2016年正式执行。

我省市州现行用水价格中，岳阳市居民生活用水一阶梯终端水价居全省第四，但裸水价仅居于全省第十；工业用水终端水价居全省第二，但裸水价仅居于全省第十；特种用水终端水价居全省第二，裸水价居于全省第三。造成我市用水终端水价偏高的主要原因是原水费和污水处理费均居全省第一。由于我市自来水是采用优质的铁山水库水作为供水水源，2015年，原市物价局依法依规，按照相关程序报市人民政府批准同意，我市城区原水费由0.3元/立方米调整到0.43元/立方米，大幅度高于其他市州。2023年，我市城区供水终端水价中原水费由0.43元/立方米调整到0.41元/立方米，水资源费由0.08元/立方米调整到0.10元/立方米。为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于长江大保

13.2.2　电耗、药耗、水耗

1.电耗：本工程净水厂二期电耗 78.68 万度。

2.药耗：

（1）聚合氯化铝

平均投加量 10mg/L，年投加量 317.3t。

（2）次氯酸钠

平均投加量 3.5mg/L，年投加量 127.75t。

159



（3）PAM

用于污泥脱水，年投加量 8.7t。

根据2025年宜昌市场价：
聚合氯化铝（饮水 28%）：1650 元 / 吨
次氯酸钠（10%）：550 元 / 吨
PAM 阴离子：5000–6000 元 / 吨。
5. 运营维修保养费

运营维修保养费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的 2%。参照宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心类似项目的运行成本分析，本项目的维修保养费暂按固定资产的 2%估算。

# 附件六：项目税金估算表

## 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目税金估算表

单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、税金合计 | 2919.80 | 257.22 | 253.76 | 250.29 | 246.81 | 246.46 | 249.71 | 343.45 | 427.88 | 429.99 | 214.23 |
| 1、应缴增值税 | 458.74 | 0 | 0 | 0 | | | | 80.37 | 152.47 | 151.07 | 74.83 |
| 销项税 | 2456.32 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 258.56 | 129.28 |
| 进项税 | 1997.58 | 1122.57 | 97.65 | 99.05 | 100.46 | 101.87 | 103.27 | 104.68 | 106.09 | 107.49 | 54.45 |
| 2、城乡维护建设税 | 32.11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.63 | 10.67 | 10.57 | 5.24 |
| 3、教育费附加 | 22.93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.02 | 7.62 | 7.55 | 3.74 |
| 4、企业所得税 | 2406.02 | 257.22 | 253.76 | 250.29 | 246.81 | 246.46 | 249.71 | 253.43 | 257.12 | 260.80 | 130.42 |

1、进项税：投资进项税+经营成本进项税

2、税金及附加：以应交增值税为计提基数，城建税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，合计 10%，税金及附加=应交增值税*10%

## 附件七：项目债券还本付息表

### 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目债券还本付息表

单位：人民币万元

| 阶段 | 发债年份 | 期初借款余额 | 当期借款 | 付利息 | 还本 | 还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设期 | 2026 年 7-12 月 | - | 6,000 | 63.00 | | 63.00 |
| | 2027 年 | 6,000 | 900 | 135.45 | | 135.45 |
| 经营期 | 2028 年 | 6,900 | | 144.90 | | 144.90 |
| | 2029 年 | 6,900 | | 144.90 | | 144.90 |
| | 2030 年 | 6,900 | | 144.90 | | 144.90 |
| | 2031 年 | 6,900 | | 144.90 | | 144.90 |
| | 2032 年 | 6,900 | | 132.30 | 1,200 | 1,332.30 |
| | 2033 年 | 5,700 | | 105.21 | 1,380 | 1,485.21 |
| | 2034 年 | 4,320 | | 76.23 | 1,380 | 1,456.23 |
| | 2035 年 | 2,940 | | 47.25 | 1,380 | 1,427.25 |
| | 2036 年 | 1,560 | | 18.27 | 1,380 | 1,398.27 |
| | 2037 年 1-6 月 | 180 | | 1.89 | 180 | 181.89 |
| | 合计 | | 6,900 | 1,159.20 | 6,900 | 8,059.20 |

# 附件八：项目现金流量模拟测算表

## 湖北省宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程项目现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 运营收入收到的现金 | 29,749.15 | | | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 1,565.74 |
| 1.2 | 运营成本支付的现金 | 12,533.29 | | | 1,253.72 | 1,268.95 | 1,284.23 | 1,299.58 | 1,314.98 | 1,330.46 | 1,345.99 | 1,361.60 | 1,377.27 | 696.51 |
| 1.3 | 经营活动支付税费 | 2,919.80 | | | 257.22 | 253.76 | 250.29 | 246.81 | 246.46 | 249.71 | 343.45 | 427.88 | 429.99 | 214.23 |
| 1.4 | 经营活动现金净流量 | 14,296.06 | 0.00 | | 1,620.55 | 1,608.78 | 1,596.97 | 1,585.10 | 1,570.05 | 1,551.32 | 1,442.05 | 1,342.01 | 1,324.23 | 655.00 |
| 2 | 投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 投资支付的现金 | 12,224.70 | 6,931.00 | 5,293.70 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 投资活动现金净流量 | -12,224.70 | -6,931.00 | -5,293.70 | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 投入的资本金 | 5,530.05 | 1,000.00 | 4,530.05 | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 发行债券收到的现金 | 6,900.00 | 6,000.00 | 900.00 | | | | | | | | | | |
| 3.3 | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.4 | 收到其他资金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.5 | 偿还债券本金支付的现金 | 6,900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,200.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 180.00 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.6 | 偿还债券利息支付的现金 | 1,159.20 | 63.00 | 135.45 | 144.90 | 144.90 | 144.90 | 144.90 | 132.30 | 105.21 | 76.23 | 47.25 | 18.27 | 1.89 |
| 3.7 | 偿还市场化融资支付的现 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | 支付债券发行费用 | 6.90 | 6.00 | 0.90 | | | | | | | | | | |
| 3.9 | 筹资活动现金净流量 | 4,363.95 | 6,931.00 | 5,293.70 | -144.90 | -144.90 | -144.90 | -144.90 | -1,332.30 | -1,485.21 | -1,456.23 | -1,427.25 | -1,398.27 | -181.89 |
| 4 | 本年现金净流量 | 6,435.31 | 0.00 | 0.00 | 1,475.65 | 1,463.88 | 1,452.07 | 1,440.20 | 237.75 | 66.11 | -14.18 | -85.24 | -74.04 | 473.11 |
| 5 | 累计现金净流量 | 6,435.31 | 0.00 | 0.00 | 1,475.65 | 2,939.53 | 4,391.60 | 5,831.80 | 6,069.55 | 6,135.66 | 6,121.48 | 6,036.24 | 5,962.20 | 6,435.31 |
| 6 | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.77 | | | | | | | | | | | | |

## 附件九：项目压力测试表

债券本息资金覆盖率-压力测试

单位：人民币万元

| 收入单价变动 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目收入 | 26,774.24 | 28,261.69 | 29,749.15 | 31,236.61 | 32,724.07 |
| 经营成本 | 12,533.29 | 12,533.29 | 12,533.29 | 12,533.29 | 12,533.29 |
| 税金 | 2,176.07 | 2,547.94 | 2,919.80 | 3,291.66 | 3,663.53 |
| 项目净收益 | 12,064.87 | 13,180.47 | 14,296.06 | 15,411.65 | 16,527.25 |
| 本息合计 | 8,059.20 | 8,059.20 | 8,059.20 | 8,059.20 | 8,059.20 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.50 | 1.64 | 1.77 | 1.91 | 2.05 |
| 债券利率变动 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目净收益 | 14,411.98 | 14,354.02 | 14,296.06 | 14,238.10 | 14,180.14 |
| 利息支出 | 1,043.28 | 1,101.24 | 1,159.20 | 1,217.16 | 1,275.12 |
| 偿还债务本金 | 6,900.00 | 6,900.00 | 6,900.00 | 6,900.00 | 6,900.00 |
| 本息合计 | 7,943.28 | 8,001.24 | 8,059.20 | 8,117.16 | 8,175.12 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.80 | 1.79 | 1.77 | 1.76 | 1.75 |

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420506MAE78C4L29

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　孔小华

经营范围　许可项目：注册会计师业务，司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务，矿业权评估服务，税务服务，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，融资咨询服务，资产评估。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2024年12月18日

主要经营场所　湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏省邸6号楼1单元9楼

登记机关　宜昌市夷陵区市场监督管理局

2024 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北聚星会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孔小华

主任会计师：

经营场所：湖北省宜昌市夷陵区东城试验区发展大道186号萧氏高新科技工业园萧氏茗邸6号楼1单元9楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050324

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕34号

批准执业日期：2025年10月4日

证书序号 0017999

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年十月四日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 孔小华 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1973-08-20 |
| 工作单位 Working unit | 深圳鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 身份证号码 Identity card No | 4205211972082000[illegible] |

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

省注协代管同意转出 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025 年 10 月 11 日 /y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖北聚星会计师事务所 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025 年 10 月 11 日 /y /m /d

**年检凭证**

中国注册会计师协会

**孔小华**

**会员编号 474700290039**

| 最后年检时间 | 年检结果 |
|---|---|
| 2025年05月 | 通过 |

查询时间 2025-10-21

历年记录

| | |
|---|---|
| 2024年 2024-05-10 | 通过 |
| 2023年 2023-05-08 | 通过 |
| 2022年 2022-05-25 | 通过 |

湖北聚星会计师事务所(普通合伙) 42050630074039

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 谢彩孝 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1976-06-29 |
| 工作单位 Working unit | 湖北爱因特会计师事务有限责任公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 422721197606292223 |

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北爱因特会计师事务有限责任公司 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北聚星会计师事务所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2025 年 10 月 11 日
/y /m /d

**年检凭证**

中国注册会计师协会

**谢彩孝**

会员编号 420603150002

| 最后年检时间 | 年检结果 |
|---|---|
| 2025年04月 | 通过 |

历年记录

| | |
|---|---|
| 2024年 | 通过 |
| 2024-04-19 | |
| 2023年 | 通过 |
| 2023-04-20 | |
| 2022年 | 通过 |
| 2022-05-24 | |

湖北聚星会计师事务所(普通合伙)
42050630074039

万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目

项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y067 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 4
（一） 项目投资估算 ..... 4
（二） 项目资金筹措 ..... 5
（三） 项目融资计划 ..... 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 7
（一） 项目收入预测 ..... 7
（二） 项目税费预测 ..... 11
（三） 项目成本费用预测 ..... 13
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 ..... 17
（五） 项目财务费用预测 ..... 18
（六） 项目模拟利润表 ..... 20
（七） 项目现金流量模拟测算 ..... 22
（八） 项目资金测算平衡表 ..... 23
（九） 项目资金的稳定性 ..... 23
（十） 项目压力测试 ..... 24
四　、项目风险控制 ..... 25
五　、评价结论 ..... 30

# 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y067 号**

远安县城市管理执法局：

我们接受委托，对万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 远安县城市管理执法局 |
| 单位负责人： | / |
| 注册资本： | / |
| 地址： | 远安县鸣凤镇凤仪路 67 号 |
| 统一社会信用代码： | 11420525773944855M |
| 单位性质： | 行政单位 |
| 许可项目： | 1、研究拟定城区城市管理和城市管理综合执法工作的发展规划及相关政策、措施，经批准后组织实施。<br>2、贯彻执行国家和省市关于城市管理、城市环境卫生管理、城市园林绿化管理、市政设施管理和城市管理综合执法的法律、法规、方针和政策；负责城市管理法制宣传、城市管理知识、市容和环境卫生管理科学知识的普及教育，增强市民的城市意识、环境卫生意识和法制意识。<br>3、负责城区城市管理综合行政执法的具体实施。行使市容环境卫生管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权，强制拆除不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或设施；行使城市规划管理、城市绿化管理、市政管理方面的法律、法规、规章规定的行政处罚权；行使对街道人行道车辆乱停乱放和各类占道经营、出店经营等侵占道路行为的行政 |

| | |
|---|---|
| | 处罚权；依据县建设行政主管部门的委托，对其他违反城市建设管理的行为，依法行使行政处罚权。<br>4、负责城区城市道路、路灯、路标、公共灯饰、公益灯箱广告、户外停车场等设施管理。负责城区城市主次街道两侧和广场周边等公共地段修建、搭建临时建筑物、构筑物的监督管理；负责对城区城市临时停车场实施监督管理；负责对城区城市洗车场点设置的监督管理；负责对城区城市道路临时占用、挖掘修复实施监督管理；依法组织征收城市道路临时占用费、挖掘修复费。<br>5、负责城区城市环境卫生管理，推进环境卫生管理社会化。负责城区城市环境卫生设施建设与管理；负责对城区城市生活垃圾及建筑垃圾清运实施监督管理；依法组织征收城市生活垃圾及建筑垃圾处置费。<br>6、负责城区城市环境综合整治。负责对城区城市户外广告、景观灯饰、门面招牌、横幅布标等设置实施监督管理；负责对城区城市乱搭乱盖、乱贴乱画、乱摆卖、当街洗车、露天夜市等进行整治。<br>7、参与城区城市基础设施建设项目的可行性研究、方案审查和工程竣工备案。<br>8、负责制定城区城市容貌标准。负责对城区单位和个人在城市建筑物、设施上张挂、张贴宣传品等实施监督管理；参与城区规划及各类绿化用地划定、雕塑审查；负责新建(改建、扩建)项目有关绿地面积绿化设施方案的审查，负责对城区临时占用绿地的监督管理；负责城区城市门前"四包"和绿化管理的检查、考核工作。<br>9、负责城市管理基础设施维护资金和专项经费的计划安排和使用管理。加强对本系统依法征收费用的管理；负责有关城市管理的指导、协调、督促、考核工作；负责对城区城管责任有关的目标管理责任制执行情况进行检查、考核。<br>10、承办上级交办的其他事项。 |

**2.项目建设地点**

本项目建设地点位于远安县鸣凤镇南门村。

**3.项目建设内容和规模：**

项目占地面积224亩，筛分治理垃圾总量为30.71万立方米。主要建设内容为垃圾分层开挖、雨污分流工程、配套除臭工程、筛分车间建设及垃圾筛分、筛分产物处置以及渗沥液调节池污泥处置等。

**4.项目建设期**

本项目建设期2年零5个月（2026年1月至2028年5月）。

**5.项目属性**

本项目属于生态环保领域，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**6.项目领域**

本项目投向领域为生态环保领域-城镇污水垃圾收集处理，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

**7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据本项目初设批复及本次测算，本项目总投资 3,739.51 万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资 4,161.31 万元，其中：建设工程费用 3,585.96 万元，占比 86.17%；建设工程其他费用 153.55 万元，占比 3.69%；预备费 299.16 万元，占比 7.19%，静态总投资 4，038.67 万元，建设期利息 119.84 万元；债券发行兑付费用 2.80 万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| | 第一部分 工程费用 | 3585.96 | 785.96 | 0.00 | 2,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 分拣中心建筑工程 | 141.81 | 1.81 | | 140.00 | | |
| 2 | 分拣中心安装工程 | 10.94 | 0.94 | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 机电设备安装 | 221.13 | 181.13 | 0.00 | 40.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 配套市政工程 | 12.77 | 2.77 | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 垃圾堆体治理工程 | 3199.31 | 599.31 | 0.00 | 2,600.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 第二部分 其他费用 | 153.55 | 153.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 水土保持方案编制、监测及评估费 | 5.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 环境影响评价费及环境监测服务费 | 5.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 工程勘察费(含地形测绘费) | 15.00 | 15.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 工程设计费及施工图预算编制费 | 39.00 | 39.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 施工图设计及工程勘察审查费 | 2.19 | 2.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 造价咨询费（含全过程控制） | 10.00 | 10.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 交易服务费（含设计、勘察、施工、监理等） | 3.74 | 3.74 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 招标代理费（含设计、勘察、施工、监理等） | 10.92 | 10.92 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 代建管理费 | 20.00 | 20.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 工程监理费 | 20.00 | 20.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 场地准备及临时设施费 | 3.59 | 3.59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 12 | 工程保险费 | 3.59 | 3.59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 建设单位质量监测服务费 | 9.52 | 9.52 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | 社会稳定风险评估费 | 1.00 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 电源外线 | 5.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 第三部分 预备费 | 299.16 | 299.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 第四部分 建设期利息 | 119.84 | 119.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 第五部分 债券发行费 | 2.80 | 2.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 项目总投资 | 4161.31 | 1361.31 | 0.00 | 2,800.00 | 0.00 | 0.00 |

## （二）项目资金筹措

本项目总投资 4,161.31 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,361.31 万元，专项债券资金 2,800.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元，其他资金 0.00 万元。

### 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 5 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 529.05 | 416.13 | 416.13 | 1,361.31 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 529.05 | 416.13 | 416.13 | 1,361.31 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.3 | 专项债券资金 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4 | 其他资金 | 0 | 0 | | 0 |
| 2 | 融资资金 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0 | 0 | | 0 |
| 2.2 | 其他资金 | 0 | 0 | | 0 |
| 3 | 其他资金 | 0 | 0 | | 0 |
| | 合计 | 3,303.82 | 412.98 | 412.98 | 4,161.31 |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 2,800.00 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 本期拟发行金额 | 发行期限（一年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 2,800.00 | 2,800.00 | 10 | 2.14% | 每半年付息一次 | 第 6 年至第 10 年每年等额偿还发行金额 20% |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2028年6月至2035年12月。债券存续期内项目总收入为9,763.20万元。生活垃圾清运费收入9,763.20万元。具体测算如下：

（1）生活垃圾清运费收入

本项目占地面积224亩，根据《万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目可行性研究报告》，该项目生产线日处理规模600t/d，折合年回收量约21.6万吨。远安县未发布生活垃圾清运费标准，参照远安县垃圾清运招投标公示及周边县市调查情况，远安县城乡生活垃圾处置项目中标合同单价为88元/吨。本项目位于远安县鸣凤

镇南门村，主要垃圾处理范围为乡镇，出于谨慎原则本项目垃圾处理单价设定为 80 元/吨，生产线负荷率运营期第一年为 60%，每年增长 5%，至 80%后保持不变。

合同编号：420525202501000291

# 远安县城乡生活垃圾处置项目

# 合同书

项目名称：远安县城乡生活垃圾处置项目

甲方（采购人）：远安县城市管理执法局

乙方（成交供应商）：宜昌花林水泥有限公司

签订地：远安县花林寺镇三孔村三组（麻阳河）

签订日期：2025年8月1日

合同由甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，按平等、自愿、诚实信用的原则拟定，甲、乙双方均应遵守法律规定和合同约定，并各自履行应负的全部责任和义务。

**一、 项目基本情况**

1、项目名称：远安县城乡生活垃圾处置项目

2、项目编号：420525202501000291

3、政府采购计划备案号：420525-2025-00311

4、项目概况：对远安县城乡生活垃圾进行焚烧处置，确保生活垃圾无害化处理，二次废弃物处理及污染物排放达到国家环保要求。

**二、标的名称、数量（规模）**

| 序号 | 标的名称 | 规格型号 | 数量 | 单价（元） | 合计（元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 远安县城乡生活垃圾处置项目 | 对远安县城乡生活垃圾无害化处理，二次废弃物处理及污染物排放达到国家环保要求。 | 105000吨（共3年） | 88.00 | 9240000.00 |

综上所述，运营期总收入费用为9,763.20万元。具体测算如下：

# 营业收入估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 数量 | 单位 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 营业收入 | | 万元 | 9,763.20 | | | 604.80 | 1,123.20 | 1,209.60 | 1,296.00 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 |
| 1.1 | 生活垃圾清运费收入 | | 万元 | 9,763.20 | | | 604.80 | 1123.20 | 1209.60 | 1296.00 | 1382.40 | 1382.40 | 1382.40 | 1382.40 |
| | 年回收量 | 21.60 | 万吨 | | | | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 |
| | 回收单价 | 80.00 | 元/吨 | | | | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| | 负荷率 | | | | | | 60.00% | 65.00% | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |

## （二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 1,490.65 万元，其中增值税 598.94 万元，附加税 59.89 万元，所得税 831.82 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的生活垃圾清运费收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；运营期内用电成本按照 13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照 9%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。房产税以租金收入（不含税收入）为基础，按 12%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的 25%。

经预测，项目测算期内税费合计约 1,490.65 万元，具体见下表。

# 项目税费测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 税率 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 销项税合计 | | 1,123.20 | | | 69.58 | 129.22 | 139.16 | 149.10 | 159.04 | 159.04 | 159.04 | 159.04 |
| 1.1 | 销售收入 | 13% | | | | 604.80 | 1123.20 | 1209.60 | 1296.00 | 1382.40 | 1382.40 | 1382.40 | 1382.40 |
| | 销项税额 | | 1,123.20 | | | 69.58 | 129.22 | 139.16 | 149.10 | 159.04 | 159.04 | 159.04 | 159.04 |
| 2 | 进项税合计 | | 524.26 | | | 69.58 | 129.22 | 139.16 | 88.94 | 24.34 | 24.34 | 24.34 | 24.34 |
| 2.1 | 维护成本 | 9% | | | | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 |
| | 进项税额 | | 47.81 | | | 5.98 | 5.98 | 5.98 | 5.98 | 5.98 | 5.98 | 5.98 | 5.98 |
| 2.2 | 水电动力成本 | 9% | | | | 129.75 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 |
| | 进项税额 | | 139.27 | | | 10.71 | 18.37 | 18.37 | 18.37 | 18.37 | 18.37 | 18.37 | 18.37 |
| 2.4 | 进项税额（建设期抵扣） | | | | | 52.89 | 104.88 | 114.82 | 64.60 | - | - | - | - |
| | 待抵扣固定资产进项税额 | | 337.18 | | | 284.29 | 179.41 | 64.60 | - | - | - | - | - |
| 3 | 实缴增值税 | | 598.94 | | | - | - | - | 60.16 | 134.70 | 134.70 | 134.70 | 134.70 |
| 4 | 附加税 | | 59.89 | | | - | - | - | 6.02 | 13.47 | 13.47 | 13.47 | 13.47 |
| 4.1 | 城市维护建设税 | 5% | 29.95 | | | - | - | - | 3.01 | 6.73 | 6.73 | 6.73 | 6.73 |
| 4.2 | 教育费附加 | 3% | 17.97 | | | - | - | - | 1.80 | 4.04 | 4.04 | 4.04 | 4.04 |
| 4.3 | 地方教育附加费 | 2% | 11.98 | | | - | - | - | 1.20 | 2.69 | 2.69 | 2.69 | 2.69 |
| 5 | 房产税 | 12% | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | 所得税 | 25% | 831.82 | | | 22.93 | 69.17 | 92.73 | 110.34 | 129.29 | 132.29 | 135.29 | 139.78 |
| 7 | 合计 | | 1,490.65 | | | 22.93 | 69.17 | 92.73 | 176.52 | 277.46 | 280.46 | 283.45 | 287.95 |

### （三）项目成本费用预测

本项目成本主要包括人员工资福利成本、外购燃料及动力费、维护成本、管理成本。

1.人员工资福利成本

根据《生活垃圾卫生填埋处理工程项目建设标准》（建标124-2009），本项目日处理规模为600t/d，属于II类填埋场，劳动定员为40-50人，本项目规模较小，劳动定员设定为40人。根据《2024年人力资源市场工资价位和人工成本信息报告（宜昌市）》2024年宜昌市生活垃圾清运企业约90%的员工年均工资61379元，本项目人均工资及福利费按5,000元/人·月测算。随着经济发展，国民经济发展需求增长，结合2020年-2024年CPI上涨幅度分别为：2.50%、0.90%、2.00%、0.20%、0.20%，CPI近五年平均年增长1.16%，谨慎原则，暂估本项目人员工资福利成本每三年上涨5%。



2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要包括生产加工用电、水、本项目公共区域用水及用电。

根据宜昌市2026年4月份市场信息价，本项目的电费单价为0.71元每度，远安县工业用水水费单价为2.85元每吨，本项目年耗水量预估119.94万吨，年耗电量预估172.68万度。运营期投入比例第1~5年按60%、65%、70%、75%、80%，预计运营期内水电动力等能耗费支出为1,686.75万元。

**用水预估表**

| 序号 | 用水项目 | 面积（㎡）/人数（人） | 最高日用水量定额 | | 最高日用水量（$m^3$） | 年使用时间（d）/（次） | 年用水量（万 $m^3$） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 149333.33 | 15.00 | L/㎡.日 | 2240.00 | 365.00 | 81.76 |
| 2 | 工作人员 | 40.00 | 30.00 | L/人.日 | 1.20 | 365.00 | 0.04 |
| 3 | 未预知用水 | 以上用水量的10% | | | | | 8.18 |
| 4 | 合计 | | | | | | 89.98 |

**用电预估表**

| 序号 | 用电项目 | 建筑面积（㎡） | 负荷密度（W/㎡） | 用电负荷（kW） | 需要系数 | 年用电天数（d） | 日用电时数（h） | 年用电量（万kwh） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 149333.33 | 3.00 | 448.00 | 0.60 | 365.00 | 8.00 | 78.49 |
| 3 | 未预知用电 | 以上用电量的10% | | | | | | 7.85 |
| 4 | 合计 | | | | | | | 86.34 |



2026年4月湖北省各市、州建设工程材料市场价格信息

注：1.建设工程材料综合价格信息采用含税价和除税价两种价格形式发布；2.本表所列材料价格信息均来自各市、州、直管市、神农架林区造价管理机构；3.本表所列材料价格如与同期当地造价管理机构发布的价格信息不一致，以当地造价管理机构发布的价格信息为准；4.表中未列材料，可适用当地造价管理机构发布的同期综合价格信息；支付方式及时效性等因素，结合市场实际情况，合理确定价格。

| 序号 | 材料编号 | 材料名称 | 规格及型号 | 单位 | 武汉市 | | 襄阳市 | | 宜昌市 | | 黄石市 | | 十堰市 | | 荆州市 | | 荆门市 | | 鄂州市 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 |
| 1618 | 341103000203D1P20 | 电 | | kW·h | | | 0.69 | 0.61 | 0.69 | 0.61 | 0.71 | 0.63 | | | 0.95 | 0.84 | | | 0.75 | 0.66 | |



2026年4月湖北省各市、州建设工程材料市场价格信息

注：1.建设工程材料综合价格信息采用含税价和除税价两种价格形式发布；2.本表所列材料价格信息均来自各市、州、直管市、神农架林区造价管理机构；3.本表所列材料价格如与同期当地造价管理机构发布的价格信息不一致，以当地造价管理机构发布的价格信息为准；4.表中未列材料，可适用当地造价管理机构发布的同期综合价格信息；支付方式及时效性等因素，结合市场实际情况，合理确定价格。

| 序号 | 材料编号 | 材料名称 | 规格及型号 | 单位 | 武汉市 | | 襄阳市 | | 宜昌市 | | 黄石市 | | 十堰市 | | 荆州市 | | 荆门市 | | 鄂州市 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 | 除税价 | 含税价 |
| 1617 | 341101000103D11 | 水 | | $m^3$ | 3.49 | 3.39 | 3.40 | 3.30 | 2.85 | 2.76 | 3.77 | 3.66 | | | 2.74 | 2.66 | | | 3.10 | 3.01 | |

3.维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的2%计取。

4.管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》（住建部），管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的8%-12%之间，本项目取前三项费用之和的8%进行计算。

# 总成本费用估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 数量 | 单位 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 一 | 经营成本 | | 万元 | 4,326.58 | | | 369.50 | 577.59 | 559.79 | 559.79 | 564.98 | 564.98 | 564.98 | 564.98 |
| 1 | 水电动力等能耗费 | | 万元 | 1,686.75 | | | 129.75 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 | 222.43 |
| 1.1 | 水费 | | | | | | 104.72 | 179.52 | 179.52 | 179.52 | 179.52 | 179.52 | 179.52 | 179.52 |
| | 年耗水量 | 89.98 | 万吨 | | | | 52.49 | 89.98 | 89.98 | 89.98 | 89.98 | 89.98 | 89.98 | 89.98 |
| | 单价 | 2.85 | 元/吨 | | | | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 2.85 | 2.85 |
| | 投入比例 | 70% | | | | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 1.2 | 电费 | | | | | | 25.03 | 42.91 | 42.91 | 42.91 | 42.91 | 42.91 | 42.91 | 42.91 |
| | 年耗电量 | 86.34 | 万度 | | | | 50.36 | 86.34 | 86.34 | 86.34 | 86.34 | 86.34 | 86.34 | 86.34 |
| | 电费单价 | 0.71 | 元/度 | | | | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 | 0.71 |
| | 投入比例 | 70% | | | | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 2 | 人工及福利费用成本 | | 万元 | 1,839.20 | | | 140.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 244.80 | 244.80 | 244.80 | 244.80 |
| | 人员数量 | 40 | | | | | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| | 工资及福利费用标准 | 5,000.00 | 元/人·月 | | | | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,100.00 | 5,100.00 | 5,100.00 | 5,100.00 |
| | 年增长率 | 2% | | | | | | | | | 2% | | | |
| 3 | 维护成本 | | 万元 | 579.00 | | | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 | 72.38 |
| 4 | 管理成本 | | 万元 | 221.63 | | | 27.37 | 42.78 | 24.99 | 24.99 | 25.37 | 25.37 | 25.37 | 25.37 |
| | 计提比例 | 8% | | | | | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 二 | 财务费用 | | 万元 | 323.57 | | | 29.96 | 59.92 | 59.92 | 59.92 | 47.94 | 35.95 | 23.97 | 5.99 |
| 三 | 折旧摊销费 | | 万元 | 789.76 | | | 60.75 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 |
| 四 | 总成本费用（一+二+三） | | 万元 | 5,439.92 | | | 460.21 | 741.65 | 723.86 | 723.86 | 717.06 | 705.07 | 693.09 | 675.11 |

### （四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产原值为3,618.76万元。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1—预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：项目建筑工程固定资产折旧年限为40年，正常年份每年折旧摊销金额73.08万元。

项目设备类固定资产折旧年限为15年，正常年份每年折旧摊销金额13.01万元。

工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行费等费用类固定资产折旧年限为30年，正常年份每年折旧摊销金额18.06万元。

经测算，项目测算期内年折旧摊销费用为104.14万元，折旧摊销费用合计约789.76万元。

**（五）项目财务费用预测**

本项目拟申请发行地方政府专项债券2,800.00万元，其中本次拟发行2,800.00万元，债券发行期限为10年。债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（十六期）10年债券票面利率1.89%上浮25BP，则本项目发行债券利率为2.14%，每半年付息一次，第6年至第10年每年等额偿还本金的20%。

详见下表：

# 项目还本付息明细表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2,800.00 | - | 2,800.00 | 29.96 | 29.96 |
| 2027 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2028 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2029 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2030 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2031 年 | 2,800.00 | - | 560.00 | 2,240.00 | 59.92 | 619.92 |
| 2032 年 | 2,240.00 | - | 560.00 | 1,680.00 | 47.94 | 607.94 |
| 2033 年 | 1,680.00 | - | 560.00 | 1,120.00 | 35.95 | 595.95 |
| 2034 年 | 1,120.00 | - | 560.00 | 560.00 | 23.97 | 583.97 |
| 2035 年 | 560.00 | - | 560.00 | - | 5.99 | 565.99 |
| 合计 | | 2,800.00 | 2,800.00 | | 443.41 | 3,243.41 |

### （六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 8,640.00 万元，预测不含税总成本合计 5,252.83 万元，房产税及附加税合计 59.89 万元，利润总额合计 3,327.27 万元。

# 模拟利润表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 经营收入 | 8,640.00 | | | 535.22 | 993.98 | 1,070.44 | 1,146.90 | 1,223.36 | 1,223.36 | 1,223.36 | 1,223.36 |
| | 项目经营收入(不含税) | 8,640.00 | | | 535.22 | 993.98 | 1,070.44 | 1,146.90 | 1,223.36 | 1,223.36 | 1,223.36 | 1,223.36 |
| 2 | 总成本费用 | 5,252.83 | | | 443.52 | 717.31 | 699.52 | 699.52 | 692.72 | 680.73 | 668.75 | 650.77 |
| 2.1 | 运营成本(不含税) | 4,139.50 | | | 352.81 | 553.25 | 535.45 | 535.45 | 540.64 | 540.64 | 540.64 | 540.64 |
| 2.2 | 折旧摊销 | 789.76 | | | 60.75 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 | 104.14 |
| 2.3 | 财务费用 | 323.57 | | | 29.96 | 59.92 | 59.92 | 59.92 | 47.94 | 35.95 | 23.97 | 5.99 |
| 3 | 房产税、税金及附加 | 59.89 | | | - | - | - | 6.02 | 13.47 | 13.47 | 13.47 | 13.47 |
| 4 | 利润总额 | 3,327.27 | | | 91.70 | 276.67 | 370.93 | 441.37 | 517.18 | 529.16 | 541.14 | 559.12 |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | | | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | 应纳所得税额（4-5） | 3,327.27 | | | 91.70 | 276.67 | 370.93 | 441.37 | 517.18 | 529.16 | 541.14 | 559.12 |
| 7 | 所得税（25%） | 831.82 | | | 22.93 | 69.17 | 92.73 | 110.34 | 129.29 | 132.29 | 135.29 | 139.78 |
| 8 | 净利润 | 2,495.45 | | | 68.78 | 207.50 | 278.19 | 331.03 | 387.88 | 396.87 | 405.86 | 419.34 |
| 9 | 息税前利润 | 3,710.73 | | | 121.66 | 336.59 | 430.85 | 507.31 | 578.58 | 578.58 | 578.58 | 578.58 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 4,500.50 | | | 182.42 | 440.74 | 534.99 | 611.45 | 682.73 | 682.73 | 682.73 | 682.73 |

## （七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

### 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 现金流入总额 | 13,924.52 | 3,263.70 | 463.79 | 1,038.63 | 1,123.20 | 1,209.60 | 1,296.00 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 |
| 1.1 | 资本金流入 | 1,361.32 | 463.70 | 463.79 | 433.83 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 2,800.00 | 2,800.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 经营收入现金流入 | 9,763.20 | | | 604.80 | 1,123.20 | 1,209.60 | 1,296.00 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 | 1,382.40 |
| 2 | 现金流出总额 | 13,102.12 | 3,263.70 | 463.79 | 856.21 | 706.68 | 712.45 | 1,356.23 | 1,450.38 | 1,441.38 | 1,432.40 | 1,418.91 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 4,038.68 | 3,230.94 | 403.87 | 403.87 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营期经营成本 | 4,326.58 | | | 369.50 | 577.59 | 559.79 | 559.79 | 564.98 | 564.98 | 564.98 | 564.98 |
| 2.3 | 房产税、增值税及附加 | 658.83 | | | - | - | - | 66.17 | 148.17 | 148.17 | 148.17 | 148.17 |
| 2.4 | 所得税 | 831.82 | | | 22.93 | 69.17 | 92.73 | 110.34 | 129.29 | 132.29 | 135.29 | 139.78 |
| 2.5 | 债券发行费用 | 2.80 | 2.80 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.6 | 债券还本付息 | 3,243.41 | 29.96 | 59.92 | 59.92 | 59.92 | 59.92 | 619.92 | 607.94 | 595.95 | 583.97 | 565.99 |
| 3.1 | 现金净流量 | 822.40 | - | - | 182.42 | 416.52 | 497.15 | -60.23 | -67.98 | -58.98 | -50.00 | -36.51 |
| 3.2 | 累计盈余资金 | | - | - | 182.42 | 598.94 | 1,096.10 | 1,035.87 | 967.89 | 908.91 | 858.91 | 822.40 |

## （八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为生活垃圾清运费收入。项目预期收入总额为 9,763.20 万元，扣除运营成本 4,326.58 万元及税费 1,490.65 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3,945.97 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 3,945.97 | 3,243.41 | 2,800.00 | 1.22 |

## （九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 3,945.97 万元，且在 2035 年债券本金全部付清后仍有 822.40 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析） | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 净收益变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.21 | 1.22 | 1.24 | 1.25 | 1.26 | 1.27 | 1.29 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.18 | 1.19 | 1.20 | 1.22 | 1.23 | 1.24 | 1.25 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.03 | 1.09 | 1.16 | 1.22 | 1.28 | 1.34 | 1.40 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.27 | 1.27 | 1.26 | 1.25 | 1.24 | 1.23 | 1.23 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.24 | 1.23 | 1.22 | 1.22 | 1.21 | 1.20 | 1.19 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.24 | 1.23 | 1.22 | 1.22 | 1.21 | 1.20 | 1.19 |

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 四、项目风险控制

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1.工期

风险描述：本项目在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：成立工程项目指挥部，做好各岗位职能及责任分工。工程项目建设指挥部对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起人员伤亡、工程延期、投资增加等。

风险控制措施：选择经验丰富的施工单位和监理单位；加强项目进度、质量和成本的控制；制定详细的施工计划和风险管理方案；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （二）影响项目收益的风险

1.经营管理风险

风险描述：远安县城市管理执法局拥有较丰富的管理经验和较高的抗风险能力，但并不排除经营管理风险的存在。项目前期要建立科学的管理体系和规范的公司制度。因本项目经营周期较长，项目建成后的政治形势也越难预测，要建立风险预警机制，能有效地化解或缓和、减轻、控制相关风险。

风险控制措施：及时建立本项目完善的运营方案，及时完成建设并投入运营。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，做好风险预测与实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

2.利率波动风险

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

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

益对冲利率波动损失。

3.影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对周边沿线商户经营环境的间接影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（包括临时施工便道的设置、施工场地内临时车辆停放区域和物料周转区的管理，以及施工期间对既有公交站点及线路的临时调整等)；运行期项目周边公共交通情况的变化；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对过往车辆及行人通行的影响；以及垃圾开挖筛分过程中的臭气控制、运输噪声和扬尘防治等对周边环境的影响。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支

持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对生活垃圾清运费收入等的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析依据充分，结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为 10 年，债券存续期内每半年付息一次，第 6 年至 10 年每年等额偿还发行额的 20%。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并

使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为3,945.97万元，对债券的本息覆盖倍数1.22倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有822.40万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年06月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

# 应城市城北区城乡供水一体化工程

# 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y071 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录

一　、项目基本情况 ..... 1
二　、投资估算与资金筹措 ..... 3
（一） 项目投资估算 ..... 3
（二） 项目资金筹措 ..... 3
（三） 项目融资计划 ..... 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 ..... 6
（一） 项目收入预测 ..... 6
（二） 项目税费预测 ..... 10
（三） 项目成本费用预测 ..... 12
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 ..... 16
（五） 项目财务费用预测 ..... 17
（六） 项目模拟利润表 ..... 19
（七） 项目现金流量模拟测算 ..... 21
（八） 项目资金测算平衡表 ..... 22
（九） 项目资金的稳定性 ..... 22
（十） 项目压力测试 ..... 23
四　、项目风险控制 ..... 24
五　、评价结论 ..... 27

# 应城市城北区城乡供水一体化工程
# 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

**鄂隆兴财评字[2026]Y071 号**

应城市城北街道办事处：

我们接受委托，对应城市城北区城乡供水一体化工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### 1.项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 应城市城北街道办事处 |
| 法定代表人/负责人： | 苏子涵 |
| 地址： | 应城市城北街道办事处赵畈村赵畈湾 388 号 |
| 统一社会信用代码： | 114209810113068731 |
| 单位性质： | 行政单位 |

### 2.项目建设地点

本项目建设地点位于应城市城北片矿山公园水厂覆盖的膏都街社区、西十村、王庙村等 18 个及村(社区)。

### 3.项目建设内容和规模：

更换延伸城北现状水厂的主干输配水管网总长约208千米，新建智慧水务平台建设功能包括一体化门户、泵房监控、巡维系统、输配水管网监控系统、DMA漏损控制系统，物联网水表安装改造10276套，配套建设流量计、在线监控设施等附属设施。

**4.项目建设期**

本项目建设期19个月（2026年9月至2027年12月）。

**5.项目属性**

本项目属于【市政基础设施】公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

**6.项目领域**

本项目投向领域为【市政和产业园区基础设施—市政基础设施】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单（2024年）》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022年）项目库。

**7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金**

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据项目可行性研究报告批复，本项目总投资 6365.12 万元，重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 6502.6 万元，其中工程费用 5277.72 万元，占比 81.16%；工程建设其他费用 784.3 万元，占比 12.06%；基本预备费 303.1 万元，占比 4.66%，静态总投资 6365.12 万元，建设期融资费用 137.48 万元，占比 2.05%。具体投资估算明细如下表所示：

**项目总投估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 自有资金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 5277.72 | 777.72 | / | 4500.00 | / | / |
| 1 | 建筑工程 | 1455.98 | 0.00 | / | 1455.98 | / | / |
| 2 | 输水管线设备及安装工程 | 3720.67 | 676.65 | | 3044.02 | | |
| 3 | 施工临时工程 | 101.07 | 101.07 | | 0.00 | | |
| 二 | 工程建设其他费 | 784.30 | 784.30 | | 0.00 | | |
| 三 | 基本预备费 | 303.10 | 303.10 | / | 0.00 | / | / |
| 四 | 建设投资（一+二+三） | 6365.12 | 6365.12 | / | 0.00 | / | / |
| 五 | 建设期利息 | 132.98 | 132.98 | / | 0.00 | / | / |
| 六 | 债券发行费 | 4.50 | 4.50 | / | 0.00 | / | / |
| 七 | 总投资（四+五+六) | 6502.60 | 2002.60 | / | 4500.00 | / | / |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 6,502.60 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,002.60 万元，占比 30.80%，专项债券资金 4500.00 万元，占比

69.20%、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 |
| 1 | 总投资使用计划 | 6,502.60 | 5,140.93 | 1,361.67 |
| 1.1 | 建设投资 | 6,365.12 | 5,092.10 | 1,273.02 |
| 1.2 | 建设期利息 | 132.98 | 44.33 | 88.65 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 4.50 | 4.50 | - |
| 2 | 资金筹措及使用 | 6,502.60 | 5,140.93 | 1,361.67 |
| 2.1 | 自有资金 | 2,002.60 | 640.93 | 1,361.67 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 1,865.12 | 592.10 | 1,273.02 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 132.98 | 44.33 | 88.65 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 4.50 | 4.50 | - |
| 2.2 | 债券资金 | 4,500.00 | 4,500.00 | - |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 4,500.00 | 4,500.00 | - |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | - | - |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | - | - |
| 3 | 资金余额（1-2） | - | - | - |

## （三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 4500 万元。

**专项债券融资情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 4500 | - | 10 | 1.97 | 每半年付息一次 | 第 6—10 年每年等额偿还发行金额 20% |

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

#### 2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2028年至2036年。债券存续期内项目总收入为10,091.82万元，其中供水收入10,091.82万元。测算如下：

（1）供水收入

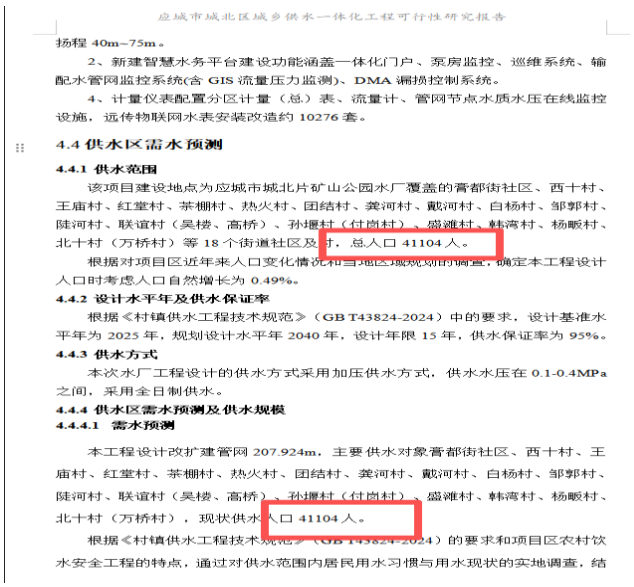
日用水定额：根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019），住宅生活用水定额及小时变化系数，可根据住宅类别、建筑标准、卫生器具设置标准等因素确定。本项目为普通住宅，出于

审慎的原则，日用水定额按 300L/（人·d）计算。

**表 3.1.9　住宅最高日生活用水定额及小时变化系数**

| 住宅类别 | | 卫生器具设置标准 | 用水定额（L/人·d） | 小时变化系数 $K_h$ |
|---|---|---|---|---|
| 普通住宅 | Ⅰ | 有大便器、洗涤盆 | 85～150 | 3.0～2.5 |
| | Ⅱ | 有大便器、洗脸盆、洗涤盆、洗衣机、热水器和沐浴设备 | 130～300 | 2.8～2.3 |
| | Ⅲ | 有大便器、洗脸盆、洗涤盆、洗衣机、集中热水供应（或家用热水机组）和沐浴设备 | 180～320 | 2.5～2.0 |
| 别墅 | | 有大便器、洗脸盆、洗涤盆、洗衣机、洒水栓，家用热水机组和沐浴设备 | 200～350 | 2.3～1.8 |

供水量：根据本项目可行性研究报告，本项目建设内容物联网水表安装改造 10276 套，本项目供水范围惠及人口为 41104 人。则供水量每日为 12,331.20m³，项目年运营时间按 365 天计算。



应城市城北区域乡供水一体化工程可行性研究报告

扬程 40m~75m。

2、新建智慧水务平台建设功能涵盖一体化门户、泵房监控、巡维系统、输配水管网监控系统(含 GIS 流量压力监测)、DMA 调损控制系统。

4、计量仪表配置分区计量（总）表、流量计、管网节点水质水压在线监控设施，远传物联网水表安装改造约 10276 套。

**4.4 供水区需水预测**

**4.4.1 供水范围**

该项目建设地点为应城市城北片矿山公园水厂覆盖的膏都街社区、西十村、王庙村、红堂村、茶棚村、热火村、团结村、龚河村、戴河村、白杨村、邹郭村、陡河村、联谊村（吴楼、高桥）、孙堰村（付岗村）、盛滩村、韩湾村、杨畈村、北十村（万桥村）等 18 个街道社区及村，总人口 41104 人。

根据对项目区近年来人口变化情况和当地区域规划的调查，确定本工程设计人口时考虑人口自然增长为 0.49%。

**4.4.2 设计水平年及供水保证率**

根据《村镇供水工程技术规范》（GB T43824-2024）中的要求，设计基准水平年为 2025 年，规划设计水平年 2040 年，设计年限 15 年，供水保证率为 95%。

**4.4.3 供水方式**

本次水厂工程设计的供水方式采用加压供水方式，供水水压在 0.1-0.4MPa 之间，采用全日制供水。

**4.4.4 供水区需水预测及供水规模**

**4.4.4.1 需水预测**

本工程设计改扩建管网 207.924m，主要供水对象膏都街社区、西十村、王庙村、红堂村、茶棚村、热火村、团结村、龚河村、戴河村、白杨村、邹郭村、陡河村、联谊村（吴楼、高桥）、孙堰村（付岗村）、盛滩村、韩湾村、杨畈村、北十村（万桥村），现状供水人口 41104 人。

根据《村镇供水工程技术规范》（GB T43824-2024）的要求和项目区农村饮水安全工程的特点，通过对供水范围内居民用水习惯与用水现状的实地调查，结

供水价格：根据《省发改委关于印发湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》（鄂发改价管〔2023〕130号）相关要求，居民生活用水实行阶梯价格制度，居民生活用水阶梯水价设置应当不少于三级，级差按不低于1:1.5:3的比例安排。本项目采用三级阶梯式计量水价，各级水价的比例为1:1.5:3。根据《城市居民生活用水量标准》（GB/T50331-2002）（2023年版）数据显示，一级水量满足60%—70%居民，二级水量满足80%—90%居民，基于谨慎原则，本项目暂定一、二、三级用水量占比为60%：25%：15%。根据应城市和润自来水有限公司公示的自来水收费标准（应发改〔2020〕1号），居民用水价格为1.85元/m³，非居民生活用水为2.45元/吨，特种行业用水为5.7元/吨。暂定本项目全部为居民生活用水，经测算用水平均单价为2.64元/m³。自来水收费价格属于政府定价范畴，本次测算未考虑涨价。则债券存续期内供水收入共计10,091.82万元。

**用水平均单价估算表**

| 居民用水 | 阶梯水价（元/m³） | 水量占比 | 综合单价（元/m³） |
|---|---|---|---|
| 一级 | 1.85 | 60% | 2.64 |
| 二级 | 2.78 | 25% | |
| 三级 | 5.55 | 15% | |

综上，债券存续期内运营收入总计10,091.82万元。

# 营业收入估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 经营收入 | 10,091.82 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 585.98 |
| 1 | 供水收入 | 10,091.82 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 585.98 |
| 1.1 | 现有供水规模（$m^3/d$） | | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 | 12,331.20 |
| 1.2 | 综合单价（元/$m^3$） | | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 | 2.64 |
| 1.3 | 运行天数 | | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 180 |

## （二）项目税费预测

债券存续期内税费合计693.64万元，其中增值税170.85万元，附加税17.87万元，所得税504.92万元。

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目的供水收入的销项税按照9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程保险费等工程建设其他费用产生的进项税以6%的税率计算；预备费按照9%的税率计算。运营期内电费按照13%的税率计算，维修费进项税按照6%的税率计算，管理及其他费用按照6%税率计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按照增值税的5%、3%、2%计算。

3.所得税：为应纳税所得额的25%。

具体如下表所示：

# 项目税费测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 税率 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 1 | 销项税合计 | | 833.26 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 48.38 |
| 1.1 | 供水收入（不含税） | 9% | 9,258.56 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 537.60 |
| | 销项税额 | | 833.26 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 48.38 |
| 2 | 进项税合计 | — | 662.41 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 98.11 | 46.08 | 18.47 | 9.20 |
| 2.1 | 外购燃料及动力费 | 13% | 700.82 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 82.45 | 41.22 |
| | 进项税额 | | 91.12 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 5.36 |
| 2.2 | 管理及其他费用 | 6% | 856.87 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 100.89 | 49.75 |
| | 进项税额 | | 51.39 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 2.99 |
| 2.3 | 维修费 | 6% | 240.63 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 28.31 | 14.15 |
| | 进项税额 | | 14.45 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 0.85 |
| 2.4 | 进项税额（建设期抵扣） | | 505.45 | 79.64 | 79.64 | 79.64 | 79.64 | 79.64 | 79.64 | 27.61 | 0.00 | 0.00 |
| 2.5 | 待抵扣固定资产进项税额 | | 505.45 | 425.81 | 346.17 | 266.53 | 186.89 | 107.25 | 27.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 实缴增值税 | | 170.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 52.03 | 79.64 | 39.18 |
| 4 | 计算附加税 | | 17.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.20 | 7.96 | 4.70 |
| 4.1 | 城市维护建设税 | 5% | 9.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.60 | 3.98 | 2.74 |
| 4.2 | 教育费附加 | 3% | 5.13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.56 | 2.39 | 1.18 |
| 4.3 | 地方教育附加费 | 2% | 3.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.04 | 1.59 | 0.78 |
| 5 | 合计 | | 188.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 57.23 | 87.60 | 43.88 |

## （三）项目成本费用预测

本项目债券存续期内运营成本共计1,955.28万元，其中：外购燃料及动力费791.94万元，维修费255.08万元，管网漏损成本908.26万元。具体测算如下：

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，其计算公式为：

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

经营成本=工资与薪酬+外购原材料费+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

1.工资与薪酬

本项目为管网改造项目，无需增加人员。

2.外购原材料费

本项目无外购原材料费。

3.外购燃料和动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电费，参考行业数据，每吨耗电量在0.25～0.5度电之间，基于谨慎原则，本项目按0.30度/$m^3$测算。根据湖北省电网销售价格，收费标准按照《省发改委关于湖北电网2020—2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号），工商业及其他用电，单一制（不满1kV）电费单价为0.69元/千瓦时计算，电费由政府

指导定价，暂不考虑增长率。则债券存续期内项目外购燃料及动力费共计 791.94 万元。



附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

| 用电分类 | | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 容（需）量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏（20 千伏） | 110 千伏 | 220 千伏及以上 | 最大需量（元/千瓦·月） | 变压器容量（元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 城乡“一户一表”居民用电 | 年用电 2160 千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电 2161 至 4800 千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电 4800 千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中：农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

4.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考湖北省内类似项目，维修费用按固定资产原值 0.5%～5%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的 0.5%计算，则债券存续期内维修费共计 255.08 万元。

5.其他费用

本项目的其他费用为管网漏损成本，根据可研报告，城乡供水一体供水管网改造后漏损率降至 9%，因此管网漏损成本=营业收入×9%，则债券存续期内管网漏损成本共计 908.26 万

元。

综上所述，本项目债券存续期内运营成本共计 1,955.28 万元，具体测算如下表所示。

# 总成本费用估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | 经营成本 | 1,955.28 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 114.32 |
| 1 | 外购燃料及动力费 | 791.94 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 93.17 | 46.58 |
| 2 | 修理费 | 255.08 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 30.01 | 15.00 |
| 3 | 管网漏损成本 | 908.26 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 106.94 | 52.74 |
| 二 | 折旧摊销费 | 4,846.36 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 570.16 | 285.08 |
| 三 | 财务费用 | 576.25 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 79.79 | 62.06 | 44.33 | 26.60 | 8.87 |
| 四 | 总成本 | 7,377.89 | 888.93 | 888.93 | 888.93 | 888.93 | 880.07 | 862.34 | 844.61 | 826.88 | 408.27 |

**（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造**

本项目固定资产投资中固定资产原值为 6,001.65 万元，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限为 10 年。

每年度折旧额为 570.16 万元，合计 4,846.36 万元。

**（五）项目财务费用预测**

本项目拟于2026年申请4,500.00万元专项债券资金，债券期限为10年，参考2026年5月28日中国债券信息网公布的相同期限地方政府专项债收益率上浮25BP作为本项目发行债券测算，即利率为1.97%，还本付息方式为每半年付息一次，分期还本，第6年—第10年每年等额偿还发行金额20%的方式还款。

经测算，专项债券利息偿还共计709.23万元，其中建设期债券利息132.98万元，运营期债券利息为576.25万元；债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算，为4.50万元。

详见下表：

# 项目还本付息明细表

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 0.00 | 4,500.00 | 0.00 | 4,500.00 | 44.33 | 44.33 |
| 2027 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2028 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2029 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2030 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2031 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2032 | 4,500.00 | 0.00 | 900.00 | 3,600.00 | 79.79 | 979.79 |
| 2033 | 3,600.00 | 0.00 | 900.00 | 2,700.00 | 62.06 | 962.06 |
| 2034 | 2,700.00 | 0.00 | 900.00 | 1,800.00 | 44.33 | 944.33 |
| 2035 | 1,800.00 | 0.00 | 900.00 | 900.00 | 26.60 | 926.60 |
| 2036 | 900.00 | 0.00 | 900.00 | 0.00 | 8.87 | 908.87 |
| 合计 | / | / | 4,500.00 | / | 709.23 | 5,209.23 |

### （六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目经营收入（不含税）合计 9,258.56 万元，预测总成本费用（不含税）合计 7,220.93 万元，税金及附加合计 17.87 万元，利润总额合计 2,019.76 万元，所得税合计 504.92 万元。

# 模拟利润表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 1 | 经营收入（不含税） | 9,258.56 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 1,090.12 | 537.60 |
| 2 | 税金及附加 | 17.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.20 | 7.96 | 4.70 |
| 3 | 总成本费用 | 7,220.93 | 870.46 | 870.46 | 870.46 | 870.46 | 861.60 | 843.87 | 826.14 | 808.41 | 399.07 |
| 4 | 财政补贴 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额（1-2-3+4） | 2,019.76 | 219.66 | 219.66 | 219.66 | 219.66 | 228.52 | 246.25 | 258.78 | 273.75 | 133.83 |
| 5.1 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 5.2 | 应纳所得税额 | 2,019.76 | 219.66 | 219.66 | 219.66 | 219.66 | 228.52 | 246.25 | 258.78 | 273.75 | 133.83 |
| 6 | 所得税(25%) | 504.92 | 54.91 | 54.91 | 54.91 | 54.91 | 57.13 | 61.56 | 64.69 | 68.44 | 33.46 |
| 7 | 净利润（5-6） | 1,514.84 | 164.75 | 164.75 | 164.75 | 164.75 | 171.39 | 184.69 | 194.09 | 205.31 | 100.37 |
| 8 | 息税前利润 | 7,096.01 | 308.31 | 308.31 | 308.31 | 308.31 | 1,208.31 | 1,208.31 | 1,203.11 | 1,200.35 | 1,042.70 |
| 9 | 息税折旧摊销前利润 | 11,942.37 | 878.47 | 878.47 | 878.47 | 878.47 | 1,778.47 | 1,778.47 | 1,773.27 | 1,770.51 | 1,327.78 |

## （七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

### 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | | | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 1,188.23 | 585.98 | 10,091.82 |
| 运营成本费用支付的现金 | | | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 230.12 | 114.32 | 1,955.28 |
| 经营活动支付税费 | | | 54.91 | 54.91 | 54.91 | 54.91 | 57.13 | 61.56 | 121.92 | 156.04 | 77.34 | 693.64 |
| 经营活动现金净流量 | | | 903.20 | 903.20 | 903.20 | 903.20 | 900.98 | 896.55 | 836.19 | 802.07 | 394.32 | 7,442.90 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | - |
| 投资支付的现金 | 5,140.93 | 1,361.67 | | | | | | | | | | 6,502.60 |
| 投资活动现金净流量 | -5,140.93 | -1,361.67 | | | | | | | | | | -6,502.60 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | - |
| 投入的资本金 | 592.10 | 1,273.02 | | | | | | | | | | 1,865.12 |
| 发行债券收到的现金 | 4,500.00 | | | | | | | | | | | 4,500.00 |
| 市场化融资收到的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 偿还债券本金支付的现金 | - | - | - | - | - | - | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 4,500.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 44.33 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 79.79 | 62.06 | 44.33 | 26.60 | 8.87 | 709.23 |
| 偿还市场化融资支付的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 支付债券发行费用 | 4.50 | | | | | | | | | | | 4.50 |
| 筹资活动现金净流量 | 5,140.93 | 1,361.67 | -88.65 | -88.65 | -88.65 | -88.65 | -979.79 | -962.06 | -944.33 | -926.60 | -908.87 | 1,426.35 |
| 四、本年现金净流量 | - | - | 814.55 | 814.55 | 814.55 | 814.55 | -78.81 | -65.51 | -108.14 | -124.53 | -514.55 | 2,366.65 |
| 五、累计现金净流量 | - | - | 814.55 | 1,629.10 | 2,443.65 | 3,258.20 | 3,179.39 | 3,113.88 | 3,005.73 | 2,881.20 | 2,366.65 | |

## （八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为供水收入、财政补贴。项目预期收入总额为 10,091.82 万元，扣除运营成本及相关税费 2,648.92 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 7,442.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**项目收益覆盖情况表**

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 应城市城北区城乡供水一体化工程 | 7,442.90 | 5,209.23 | 4,500.00 | 1.43 |

## （九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 7,442.90 万元，且在 2036 年债券本金全部付清后仍有 2,366.65 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## （十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**压力测试表**

| 压力测试（单因素敏感性分析） | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 净收益变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.45 | 1.47 | 1.50 | 1.53 | 1.55 | 1.58 | 1.60 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.39 | 1.41 | 1.43 | 1.45 | 1.48 | 1.50 | 1.52 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.21 | 1.29 | 1.36 | 1.43 | 1.50 | 1.57 | 1.64 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.70 | 1.64 | 1.58 | 1.53 | 1.47 | 1.41 | 1.35 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.75 | 1.82 | 1.90 | 1.45 | 2.12 | 2.28 | 2.49 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.68 | 1.59 | 1.50 | 1.43 | 1.36 | 1.30 | 1.24 |

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 四、项目风险控制

### （一）工程建设风险及措施

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

### （二）运营管理风险及措施

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等方面存在管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境

和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

**（三）资金管控风险及措施**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设过程中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，严格规定每笔资金的使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险及措施**

风险：项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏

差、单位成本预测出现偏差，将导致投资总额设计偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，进而导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目单位聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险及措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：按照属地管理、各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次，实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三，建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为7,442.90万元，对债券的本息覆盖倍数1.43倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,366.65万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年06月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

湖北因之律师事务所

荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目

# 法律意见书

湖北因之律师事务所

HUBEI YINZHI LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录


释　义 ..... 1

声　明 ..... 2

正　文 ..... 3

一、本期专项债券的基本情况 ..... 3

（一）本期专项债券基本概况 ..... 3

（二）发行规模 ..... 3

二、本期专项债券的项目主体 ..... 4

（一）发行主体 ..... 4

（二）实施主体 ..... 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 ..... 4

（一）项目概况 ..... 4

（二）项目审批情况 ..... 5

（三）项目抵押、质押情况 ..... 6

（四）项目实施的公益性 ..... 6

四、项目预期收益与融资平衡安排 ..... 7

五、项目风险及风险控制措施 ..... 7

（一）工程建设风险 ..... 7

（二）运营管理风险 ..... 8

（三）资金管控风险 ..... 8

（四）逾期还款风险 ..... 9

六、中介机构 ..... 9

（一）财务评价机构 ..... 9

（二）律师事务所 ..... 10

七、结论性意见 ..... 10

# 释　义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本法律意见书 | 指 | 湖北因之律师事务所关于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券的法律意见书 |
| 本所 | 指 | 湖北因之律师事务所 |
| 专项债券 | 指 | 有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券 |
| 本期债券 | 指 | 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券 |
| 《实施方案》 | 指 | 《荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 |
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 湖北因之律师事务所

# 关于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目

# 专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于2026年荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券项目事宜，出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

# 声　明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就本次债券发行涉及的法律事项发表意见，会计、审计、信用评级等非法律专业事项，以相关专业机构出具的正式报告为准。本所对该等报告内容的引述，为法律分析之使用，不代表对其数据与结论的真实性、准确性作出确认。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

# 正　文

## 一、本期专项债券的基本情况

### （一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行3,500.00万元的地方政府专项债券，用于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 |
| 拟投资总额 | 5,171.74万元 |
| 拟发债总额度 | 3,500.00万元 |
| 2026年拟发行专项债券 | 3,500.00万元 |
| 债券期限 | 10年 |
| 债券利率 | 按照2026年4月17日中债网公布的2026年湖北省政府专项债券（十六期）票面利率的1.1倍作为发行债券的测算利率，即10年期债券发行利率为2.08%。 |
| 付息方式 | 每半年支付一次利息，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20% |

### （二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕

43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 二、本期专项债券的项目主体

### （一）发行主体

根据财预[2016]155号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给荆州市荆州区东城街道办事处，用于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、以及财预〔2017〕89号文等相关规定。

### （二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 荆州市荆州区东城街道办事处 |
| 负责人： | 李杰 |
| 地址： | 荆州区南门大街54号 |
| 统一社会信用代码： | 114210030114009072 |
| 企业性质： | 行政机关 |

本所律师认为，荆州市荆州区东城街道办事处系依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

## 三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目，该项目具体情况如下：

### （一）项目概况

1、项目建设内容

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 |
| --- | --- | --- |
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 荆州区东城街道南门大街 | （1）主体设施修缮改造。项目修缮改造总面积 19255.70 ㎡，其中，南门大街东段重点建筑节点改造 889 ㎡；西段局部建筑外立面改造 9260 ㎡；南门广场四周建筑物外立面改造 9106.70 ㎡。<br>（2）公共服务设施提档升级。改造升级南门广场 18000 ㎡；建设停车位 400 个；非机动车停车棚 800 ㎡；充电桩 60 个；设置垃圾分类收储设施 45 套。<br>（3）基础设施改造提升。改造道路 25550 ㎡；强弱电管网改造 5000m；建设雨、污水管道 5750m；安防设施改造等。 |

2、项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据项目初设批复，项目总投资 5,165.78 万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后，项目总投资 5,171.74 万元。其中：工程费用 4,512.14 万元，占比 87.25%；工程建设其他费用 340.66 万元，占比 6.59%；预备费 242.64 万元，占比 4.69%；静态总投资 5,095.44 万元，建设期利息 72.80 万元，占比 1.41%；发行兑付费用 3.50 万元，占比 0.07%。

（2）资金筹措方案

本项目总投资 5,171.74 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,671.74 万元，占比 32.32%；专项债券资金 3,500.00 万元，占比 67.68%。

经本所律师核查，项目资本金 1,671.74 万元，占项目总投资 32.32%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（二）项目审批情况**

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可研批复 | 2025-8-15 | 荆州市荆州区发展和改革局 | 《关于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目可行性研究报告的批复》 | 荆区发改审〔2025〕94 号 |
| 初步设计批复 | 2025-9-26 | 荆州市荆州区 | 《关于荆州市荆州区南门大 | 荆区发改审〔2025〕114 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 发展和改革局 | 街老旧街区改造提升项目初步设计的批复》 | 号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2025-8-14 | 荆州市自然资源和规划局荆州区分局 | 《关于荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目用地预审及选址的意见》 | / |
| 建设用地规划许可证 | | | | 正在办理 |
| 环评批复/备案登记 | 2025-8-13 | 荆州市生态环境局荆州区分局 | 《关于申请办理荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目进行环境影响评价的函的回函》 | / |
| 建设工程规划许可证 | | | | 正在办理 |
| 建筑工程施工许可证 | | | | 正在办理 |

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目可研、初步设计批复等均具有完善程序及审批，无需办理用地预审和选址意见书，已获取环评批复/备案登记意见，正在办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

**（三）项目抵押、质押情况**

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目实施的公益性**

根据《实施方案》，本项目属于保障性安居工程及城市更新—城镇老旧小区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投

向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

**四、项目预期收益与融资平衡安排**

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是充电服务费收入、停车位收入。项目预期收入总额为6,859.08万元，扣除运营成本及相关税费2,170.96万元后，预计用于资金平衡相关收益为4,688.12万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于荆州市荆州区东城街道办事处，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**五、项目风险及风险控制措施**

根据《实施方案》，荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目存在的项目风险及风险控制措施如下：

**（一）工程建设风险**

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

**（四）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

**六、中介机构**

**（一）财务评价机构**

本期专项债券发行聘请了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具《财务评价报告》。经本所律师核查，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所持有统一社会信用代码为91420103MAC2BGPR4B的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，具备出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于2025年10月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为14201201510176620的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为14201202110376798的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程及城市更新—城镇老旧小区改造领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目可研、初步设计批复等均具有完善程序及审批，无需办理用地预审和选址意见书，已获取环评批复/备案登记意见，正在办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程

施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（本页为湖北因之律师事务所出具的《荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 10 月 10 日

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A201242011111839

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 5 月 16 日

持证人 叶鑫

性 别 男

身份证号 422826199104291016

湖北因之律师事务所 4201051022905?

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日



持证人 陈广宇

性别 男

身份证号 420625199411030079

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北因之律师事务所 4201051022905?

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北申简通律师事务所

孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第 84 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言** ..... 1
一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文** ..... 3
一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
(一) 债券发行人 ..... 3
(二) 债券发行额度 ..... 3
(三) 债券发行期限 ..... 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 ..... 4
(五) 投资项目的审批 ..... 4
(六) 项目资产抵质押情况 ..... 5
三、债券对应的投资项目 ..... 5
(一) 项目名称 ..... 5
(二) 项目情况 ..... 5
(三) 项目现状 ..... 5
(四) 实施主体 ..... 6
(五) 投资计划 ..... 6
(六) 资金筹措 ..... 6
(七) 项目收益 ..... 6
(八) 项目审批 ..... 7
(九) 项目性质 ..... 8
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 9
五、项目的风险控制 ..... 9
六、中介机构 ..... 9
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 11
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 11
七、结论性意见 ..... 11

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 《财库〔2020〕36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号） |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计所 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省应城市人民政府拟申报专项债券 2,000.00 万元人民币，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元，计划 2026 年发行 1,000.00 万元，用于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程，具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：10 年

债券规模：1,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 6 年至 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给应城市人民政府，用于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度应城市人民政府申报 1,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据应城市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在应城市专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了应城市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券发行期限**

债券发行期限为 10 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计所出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程

**（二）项目情况**

建设地点位于应城市长江埠赛孚工业园。

建设内容及规模：沿应城市长江埠赛孚工业园长化路、发展一路、发展二路、发展三路、发展四路、发展五路、规划 2#路、规划 4#路、规划 7#路等道新建给水管 15264 米，新建 DN500 球墨铸铁给水管 2903 米，DN400 球墨铸铁给水管 1252 米，DN300 球墨铸铁给水管 5687 米，DN200PE 管给水管 5422 米，配套设置排泥阀 8 座、排气阀 3 座、阀门井 134 座、电磁流量计 1 座、地上式消火栓 101 座及其他附属设施。

项目建设期 15 个月（2025 年 10 月-2026 年 12 月）。

**（三）项目现状**

截至目前，项目已完成前期手续准备阶段，处于开工状态。本项目现场已安装管道共计 10330 米。项目施工各板块推进进度不一。其中发展一路至四路主管网主体工程已施工完毕；长化路、发展五路及规划 2#路、规划 4#路、规划 7#路的管网主体与配套工程，仍处于施工初期阶段。




**（四）实施主体**

项目实施主体为应城市长江埠街道办事处，住所地位于湖北省应城市长江埠街道办事处永安路 1 号，统一社会信用代码 11420981011309214H，法定代表人李达非。

经本所律师核查，应城市长江埠街道办事处为行政单位，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（五）投资计划**

本项目总投资 3,371.14 万元，其中：建设工程费用 2,739.41 万元，占比 81.26%；建设工程其他费用 412.99 万元，占比 12.25%；预备费 189.14 万元，占比 5.61%；建设期利息 27.60 万元；债券发行兑付费用 2.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 1,680.97 万元、2026 年投资 1,690.17 万元。

**（六）资金筹措**

发行专项债券总额 2,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 1,000.00 万元，（10 年期，发行利率 1.84%），计划 2026 年发行 1,000.00 万元；自筹资金 1,371.14 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,371.14 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（七）项目收益**

项目收益来源于供水收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 6,248.13 万元。

项目收益由应城市长江埠街道办事处收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（八）项目审批**

1.立项批复

2024 年 7 月 4 号，应城市发展和改革局发文《关于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程项目建议书的批复》（应发改审批〔2024〕178 号），批复同意项目立项。

2024 年 7 月 16 号，应城市发展和改革局发文《关于孝感市孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程可行性研究报告的批复》(应发改审批〔2024〕192 号），批复同意项目可研。

2024 年 12 月 30 号，应城市发展和改革局发文《关于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程初步设计的批复》（应发改审批〔2024〕335 号），批复同意项目初步设计。

2.规划批复

2024 年 7 月 5 号，应城市自然资源和规划局发文《关于应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程的规划审查意见》（应自然资规函〔2024〕095 号），批复同意项目规划。

3.安评批复

2024 年 10 月 21 号，应城市应急管理局发文《关于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程安评相关手续办理意见的复函》(应城应急函〔2024〕18 号）。

4.环评说明

2024 年 10 月 21 号，孝感市生态环境局应城市分局发文《关于应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造项目环境影响评价的说明》，不纳入建设项目环境影响评价管理。

5.用地说明

2025 年 10 月 16 日，应城市自然资源和规划局发文《关于孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程用地和规划意见的复函》，根据《关于进一步深化投资审批改革的实施意见》鄂发改投资[2018]389 号文件内容:第三条“服务便民化”第一款:“缩减审批环节”,“维修改造等不涉及新增建设用地和新增建筑面积的项目，不再办理土地和规划相关手续”。以上项目不属于“新增建设用地和新增建筑面积的项目”，不需要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的相关手续。

6.施工批复

2025 年 10 月 17 日，应城市住房和城乡建设局核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，编号：420981202501017000 8。

7.招投标

2025 年 9 月 2 日,《中标通知书》,招标编号：HBYC-202508SZ-013001001。

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初步设计、规划、安评、环评、施工许可等批复，不需要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的相关手续，项目合法合规，已完成招投标，具备实施条件。

**（九）项目性质**

1.项目投向市政和产业园区基础设施-产业园区基础建设-供排水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容主要为新建 DN500 球墨铸铁给水管,并配套设置排

泥阀等，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.33倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

风险：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：项目单位聘请了专业团队进行投资收益测算，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金。

**（四）影响社会稳定的风险及控制措施**

本项目建设对社会造成的可能的不利影响风险包括：项目施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措

施，为当地居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

## 六、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142010617921925 52）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已经取得立项、可研、初步设计、规划、安评、环评、施工许可等批复，不需要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的相关手续，项目合法合规，已完成招投标，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财评报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目

# 专项债券

# 法律意见书

湖北楚德律师事务所

二〇二六年五月

地址：湖北省武汉市汉阳区马鹦路知音律所大楼3层

电话(TEL)：027-88223688

# 关于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券发行的法律意见书

**致：点军区财政局**

湖北楚德律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

# 目 录

释 义 ..... 1

引 言 声明事项 ..... 2

正 文 ..... 4

一、本期专项债券发行的基本情况 ..... 4

（一）债券基本情况 ..... 4

（二）实施主体 ..... 5

二、本期专项债券发行对应的项目 ..... 6

（一）项目概况 ..... 6

（二）项目批复情况 ..... 8

三、项目抵押情况 ..... 8

四、项目预期收益和融资平衡方案 ..... 9

五、本期专项债券的中介机构和文件 ..... 9

（一）会计师事务所及《财评报告》 ..... 9

（二）法律顾问及《法律意见书》 ..... 10

六、主要风险因素及偿债保障措施 ..... 11

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... 11

（二）影响项目收益和融资平衡结果的风险及控制措施 ..... 12

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 ..... 12

七、偿债保障措施与投资者保障机制 ..... 14

八、结论意见 ..... 15

# 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本期专项债券 | 指 | 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券 |
| 本所 | 指 | 湖北楚德律师事务所 |
| 预算法 | 指 | 《中华人民共和国预算法》（2018 年修订） |
| 国发〔2014〕43 号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号） |
| 财预〔2015〕225 号文 | 指 | 《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号） |
| 国办函〔2016〕88 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88 号） |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号） |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号） |
| 财库〔2020〕36 号文 | 指 | 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号） |
| 财办预〔2021〕209 号文 | 指 | 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号） |
| 财预〔2021〕115 号文 | 指 | 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号） |
| 国办发〔2024〕52 号 | 指 | 《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号） |
| 《实施方案》 | 指 | 宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司提供的《点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券实施方案》 |
| 《财评报告》 | 指 | 武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）出具的《点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 本所出具的《关于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券发行的法律意见书》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 引 言

## 声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期债券发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》、《实施方案》、信用评

级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、《财评报告》、《实施方案》等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

# 正　文

## 一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

### （一）债券基本情况

1、债券名称

点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券。

2、发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

3、债券品种

本期专项债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4、债券期限

本期专项债券期限为10年。

5、发行金额

2026年拟发行1500.00万元。

6、债券利率

本期专项债券拟按固定利率2.12%计息。

7、还本付息方式

债券存续期内，每年付息一次，第6年-10年每年偿还本金的20%。

综上，本所律师认为本期专项债券发行人、发行规模、发行期限符合《预算法》、《财预〔2016〕155号文》、《财预〔2015〕225

号文》、《财库〔2020〕36号文》等法律和规范性文件的要求。

（二）实施主体

实施主体为宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司。根据实施主体提供的资料，并经本所律师查询“全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心”（https://www.cods.org.cn/），本项目实施主体的基本情况如下：

名称：宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司

统一社会信用代码：91420500MA49MURB65

业务范围：

一般项目：小微型客车租赁经营服务，停车场服务，汽车零部件及配件制造，机动车修理和维护，汽车装饰用品销售，日用品销售，日用杂品销售，汽车零配件零售，新能源原动设备制造，新能源汽车整车销售，电池零配件销售，新能源汽车换电设施销售，新能源汽车生产测试设备销售，新能源原动设备销售，新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营），新兴能源技术研发，软件开发，网络与信息安全软件开发，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件外包服务，信息系统集成服务，非居住房地产租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路旅客运输经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

负责人：韩裕攀

单位状态：正常

综上，本所律师认为，宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司为依法设立的具有独立法人资格的政府机关，具备实施本项目的主体资格，符合《国发〔2014〕43号文》要求。

## 二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目。

### （一）项目概况

1、建设内容及规模

点军区新能源充电桩及配套设施建设项目位于点军城区道路沿线、产业园区、公共服务与文旅片区、集镇与社区等四大区域。

主要建设内容：项目拟在点军城区道路沿线、产业园区、公共服务与文旅片区、集镇与社区等四大区域新建新能源汽车充电桩，共配套建设直流快充桩147个(一机双枪120kW)与交流慢充桩233个(7kW)，停车棚总面积5500㎡，同时配套建设电力扩容装置(5台1000kVA箱式变压器、10台800kVA箱式变压器、6台630kVA箱式变压器、4台400kVA箱式变压器、高压环网柜52套)，充电桩监控系统等辅助设施共39套，同步配套建设安防+智慧管理系统及监控管理中心。

2、项目总投资及资金筹措

根据项目的可研报告，本项目总投资估算额为8,013.33万元，其中工程费用6,809.20万元，工程建设其他费用610.55万元，预

备费 593.58 万元。但未包含建设期利息和债券发行费，故对其重新测算。经调整后的项目总投资为 8,062.53 万元，其中建设期利息为 47.70 万元，债券发行费为 1.50 万元。

根据本所收到的材料和信息，该项目自有资金、专项债券募集的资金将全部用于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目，但专项债资金不得用于建设期债券利息及债券发行费用。

3、项目效益

（1）社会效益

项目建成运行后，将为当地居民提供更完备的新能源电动汽车充电资源，进一步满足宜昌市居民的生活需求。该项目建设满足居民出行和生产生活需要的同时还将对宜昌市实施生态文明战略起到积极推动作用，有利于改善城市环境，提升人民幸福感。

项目的建设有利于提高社会交通公共服务的质量，增强便民性，提高社会服务均等化水平，提高社会和公众的满意度，将增强各级管理部门的公信力，促进治理能力及治理体系的现代化。

（2）经济效益

带动相关产业发展：充电桩的建设将带动充电设备、电池、智能电网等相关产业的发展，形成新的经济增长点。

创造就业机会：充电桩的建设、运营和维护将创造大量的就业机会，促进社会稳定和经济发展。

政策支持：政府对电动汽车充电桩建设的支持力度不断加大，通过财政补贴、税收优惠等政策鼓励企业积极参与充电桩建设。

市场需求：随着电动汽车技术的不断成熟和消费者环保意识的提

高，充电桩的市场需求将持续增长。

4、项目领域

本项目投向领域为新能源项目中的“新能源汽车充电桩”公共服务领域。

综上，本所律师认为，本期专项债券投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号文》规定的投向领域，债券资金未用于《财预〔2021〕115号文》、《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

**（二）项目批复情况**

1、2025年10月8日，点军区发改局出具《关于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号：点发改审批[2025]69号

综上，本所律师认为，本期专项债券发行项目前期手续已基本齐全，项目开工正在有序推进，本所律师也会对后续的项目批复情况予以跟进评价。

## 三、项目抵押情况

本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

## 四、项目预期收益和融资平衡方案

根据项目《实施方案》及《财评报告》，本项目的收入主体为宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司。

项目的相关收入有：充电桩收入。

项目经营成本包括：外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他费用。

项目的可偿债收益，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为989.38 万元，专项债券本息覆盖倍数为1.55 。

因此，本所律师认为，本项目预期收入合法、合规，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，符合《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号文》等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

## 五、本期专项债券的中介机构和文件

### （一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市洪山区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W），执行事务合伙人为谢波平，注册资本10万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层

5号房，登记经营范围为“审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

在武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）出具的《财评报告》中，详细论证了项目采用发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案的可行性。

**（二）法律顾问及《法律意见书》**

本期专项债券发行的法律顾问为湖北楚德律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的综合性新型律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD02272612）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。相关人员：吴俊国，执业证号：14201200210504746；段跃武，执业证号：14201199910603767 24。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机

构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

## 六、主要风险因素及偿债保障措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承

包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

**（二）影响项目收益和融资平衡结果的风险及控制措施**

1、利率波动风险

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

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

2、成本上升风险

项目建设期间可能发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升的风险，项目实施方将继续完善资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行准确预测和严格控制。

**（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1、现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金

流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠(与项目实施方确认)。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

# 七、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评价报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

在本期专项债券存续期间可用于资金平衡的项目净收益2,727.88 万元，债券本金 1,500.00 万元，本息合计 1,754.40 万元，根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.55 。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合《财预〔2017〕89 号文》、《财预〔2018〕34 号文》的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

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

未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

（一）发行主体合法存续，具备发行本期政府专项债券的主体资格；实施主体合法存续，具备实施本期政府专项债券项目的主体资格；发行规模1500.00万元，占总投资比例为18.60%，发行期限10年，符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）截止到本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，项目实施单位承诺本专项债存续期间不对资产及相关权益设置抵押、质押。本次募投项目已经编制项目实施方案，可行性研究报告已获得行政审批文件，后续手续正在有序推进，本所律师也会对后续的项目批复情况予以跟进评价。项目具备实施条件。

（三）本期专项债券对应项目，偿债资金来源主要为项目建成后的收入，并满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求，符合《财预〔2017〕89号文》等法律法规，规章及规范性文件的规定。

（四）本期专项债券的偿债保障措施符合《财预〔2017〕89号文》、（财预〔2016〕155号文）、《国发〔2014〕43号文》、《国办函〔2016〕88号文》的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡

的要求。

（五）本期专项债券项目，未违反法律、行政法规的禁止性规定，符合《财预〔2021〕115号》的要求。

（六）为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构、法律服务机构具备相应的从业资质；中介及相关机构、执行人员与本项目不存在关联关系。

（七）本期债券已制定了必要的投资者保障机制和风险控制机制，风险可控。

（八）本期债券对应点军区新能源充电桩及配套设施建设项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（九）本所律师认为，本项目预期收入合法、合规，收益权归属项目单位，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，符合《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号文》等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

（此页无正文，为《关于点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券发行的法律意见书》签署页）

湖北楚德律师事务所（公章）

经办律师（签名）：

经办律师（签名）：

签署日期：2026 年 5 月 26 日

# 2026年湖北省政府专项债券

# 北京市炜衡（武汉）律师事务所
# 关于武穴市城市停车场建设工程的
# 法律意见书
# （2026）炜衡律文328号

北京市炜衡（武汉）律师事务所

二〇二六年六月

# 目　录


释　义 ..... 1

声　明 ..... 2

正　文 ..... 4

一、项目主体 ..... 4

二、本期专项债券发行情况 ..... 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 ..... 5

四、本项目收益与融资自求平衡 ..... 6

五、项目风险及风险控制措施 ..... 7

六、中介机构及相关文件 ..... 10

七、结论性意见 ..... 10

# 释　义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本法律意见书 | 指 | 北京市炜衡（武汉）律师事务所关于武穴市城市停车场建设工程的法律意见书 |
| 本期专项债券 | 指 | 武穴市城市停车场建设工程专项债券 |
| 本项目 | 指 | 武穴市城市停车场建设工程 |
| 《实施方案》 | 指 | 《武穴市城市停车场建设工程实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 《武穴市城市停车场建设工程收益与融资自求平衡财务评估报告》 |
| 武穴市财政局 | 指 | 武穴市财政和国资监管局 |
| 武穴市综合行政执法局 | 指 | 武穴市综合行政执法局 |
| 武穴市发改局 | 指 | 武穴市发展改革局 |
| 湖北智圆会计师事务所 | 指 | 湖北智圆会计师事务所 |
| 本所 | 指 | 北京市炜衡（武汉）律师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43 号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2020〕43 号 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 北京市炜衡（武汉）律师事务所
# 关于武穴市城市停车场建设工程
# 的法律意见书

**致：武穴市综合行政执法局**

北京市炜衡（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为武穴市城市停车场建设工程专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院加强地方政府性债务管理的意见》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

## 声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并

向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、项目主体

### （一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行由湖北省人民政府作为主体，符合相关规定。

### （二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为武穴市城市停车场建设工程，项目实施机构为：武穴市综合行政执法局。武穴市综合行政执法局的基本信息如下：

**名　称**：武穴市综合行政执法局

**法定代表人**：李爱华

**统一社会信用代码**：11421182MB02451551

**地址**：武穴市综合行政执法局位于湖北省黄冈市武穴市城东新区

本所律师认为，武穴市综合行政执法局为依法成立的行政机关，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

## 二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、湖北智圆会计师事务所出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资 25,027.77 万元，项目单位自筹资金 6,027.77 万元，专项债券资金 19,000.00 万元。本项目自筹资金占总投资额 24.08%，自筹资金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。本项目拟申请 19,000.00 万元专项债券资金，2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%；2027 年计划发行专项债券 17,000.00 万元，债券期限均为 10 年，每半年付息一次，第 6 年

至第 10 年每年等额偿还已发行金额的 20%。

## 三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为武穴市城市停车场建设工程，本项目的具体情况如下：

### （一）项目基本情况

1、项目名称：武穴市城市停车场建设工程

2、实施方：武穴市综合行政执法局

3、建设内容：

主要建设内容：在武穴中心城区规划新建停车场 23 个，规划改建停车场 3 个，规划新建货运停车场 4 个，规划改扩建货运停车场 1 个，项目总用地 249237 平方米，新增公共停车泊位 5821 个，其中：小型车停车位 4002 个、大型货车停车位 1819 个。涉及停车场土建工程、停车设施建设工程、智能化管理系统、配套设施建设工程、环保设施建设工程、安全设施建设工程等。

主要建设规模：停车场总占地面积 249237 平方米，包括土石方工程 224014 平方米、道路工程 126434 平方米、给排水工程 249237 平方米、生态停车位工程 122803 平方米、充电桩 （60 千瓦）800 台、箱式变压器（315/800 千伏安）65 台等配套设施工程。

4、建设期限：项目计划开工时间为 2026 年 6 月，计划完工时间为 2028 年 4 月。

5、项目现状：前期准备中。

### （二）项目总投资

根据《实施方案》显示，根据初设批复，本项目总投资为本项目总投资为 25,025.55 万元，其中：建设工程费用 20,631.14 万元，占比 82.44%；建设工程其他费用 2,831.76 万元，占比 11.32%；预备费 1,173.15 万元，占比 4.69%；建设期利息 370.50 万元，占比 1.48%；债券发行兑付费用 19.00 万元，占比 0.08%。静态总投资 24,636.05 万元，参考同类型 10 期债券第十六期债券发行利率调整后建设期利息 372.72 万元，债券发行兑付费用 19 万元，调整后项目总投资 25,027.77 万元。

（三）项目批复情况

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 可研批复/备案/核准文件 | 2026年2月4日 | 武穴市发展和改革局 | 关于武穴市城市停车场建设工程可行性研究报告的批复 | 武发改审批〔2026〕35号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2026年2月3日 | 武穴市自然资源和规划局 | 武穴市城市停车场建设工程用地及规划的回复 | / |
| 建设用地规划许可证 | | | | |
| 国有土地使用证 | | | | |
| 环评批复/备案登记 | 2026年1月4日 | 黄冈市生态环境局武穴市分局 | 武穴市城市停车场建设工程环评手续的说明 | / |
| 初步设计批复 | 2026年4月16日 | 武穴市发展和改革局 | 关于武穴市城市停车场建设工程初步设计的批复 | 武发改审批〔2026〕76号 |
| 建设工程规划许可证 | | | | |
| 施工许可证 | 正在积极办理 | | | |

（四）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》显示，截止本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目的公益性

根据《实施方案》显示，项目完成后提供齐全、便利、先进的生活服务，具有一定的公益性。

本所律师认为，本期专项债券所对应的武穴市城市停车场建设工程有资金需求。

## 四、本项目收益与融资自求平衡

依据湖北智圆会计师事务所出具的《武穴市城市停车场建设工程收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了武穴市城市停车场建设工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各

项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的武穴市城市停车场建设工程实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的武穴市城市停车场建设工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的武穴市城市停车场建设工程，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

## 五、项目风险及风险控制措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的

条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1、经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

2、利率波动风险

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

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

**（三）影响社会稳定的风险及控制措施**

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建停车场及给排水、电力、通信等工程等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时施工场地的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1、在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2、工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、

得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

1、现金流测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于租金收入、停车费收入、充电桩收费收入、等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的

风险控制措施。

## 六、中介机构及相关文件

### （一） 会计师事务所

本期专项债券的《武穴市城市停车场建设工程收益与融资自求平衡财务评估报告》由湖北智圆会计师事务所出具。

根据湖北智圆会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖北智圆会计师事务所，统一社会信用码：91420111MA49MRTW2T。湖北智圆会计师事务所持有湖北省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号 42010418。湖北智圆会计师事务所指派的王荣兰为注册会计师，持有注册会计师证。

### （二） 律师事务所

北京市炜衡（武汉）律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 14201202211424424，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

## 七、 结论性意见

本所律师经查阅武穴市综合行政执法局等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2、本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，本项目投向领域为交通基础设施领域——城市停车场领域，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1

《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单；

3、本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备开工条件。

4、本项目属于新建项目，土地、房屋和设备未设抵押，项目收费权也未设置质押，不存在权属纠纷。

5.本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

6、本项目各项收入成本测算的过程和依据是合理的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；本期专项债券所列入的武穴市城市停车场建设工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

7、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

8、本项目具有一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（此页无正文，为《北京市炜衡（武汉）律师事务所关于武穴市城市停车场建设工程的法律意见书》的签署页）

北京市炜衡（武汉）律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年六月

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0281137Y

北京市炜衡（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 09 日

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211424424

法律职业资格或律师资格证号 A20194201053395

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 09 月 20 日

湖北省司法厅 律师执业证专用章

持证人 姜晶晶

性 别 女

身份证号 420105199609300828

执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211534511

法律职业资格或律师资格证号 A20194115224117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 02月 01日



持证人 张江琳

性别 女

身份证号 411522199802220026

湖北申简通律师事务所

石首市老城区地下综合管网改造工程

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第 253 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
（一）项目名称 ..... 3
（二）项目情况 ..... 3
（三）项目资产抵质押情况 ..... 4
（四）项目现状 ..... 4
（五）实施主体 ..... 4
（六）投资计划 ..... 4
（七）资金筹措 ..... 4
（八）项目收益 ..... 5
（九）项目审批 ..... 5
（十）项目性质 ..... 6
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 7
（一）工程建设风险 ..... 7
（二）资金使用监管风险 ..... 7
（三）项目资产管理风险 ..... 8
（四）逾期还款风险 ..... 8
五、中介机构 ..... 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） ..... 9
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 9
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市老城区地下综合管网改造工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号) |
| 《财库〔2020〕36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号) |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号) |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省石首市人民政府拟申报专项债券 10,500.00 万元人民币，分两年发行，计划 2026 年发行 2,700.00 万元，计划 2027 年发行 7,800.00 万元，用于石首市老城区地下综合管网改造工程。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：10 年

债券规模：2,700.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

石首市老城区地下综合管网改造工程

### （二）项目情况

本项目建设地点：石首市中心城区。

本项目具体建设内容和规模为：

项目拟改造老城区绣林大道、南岳路、解放大道、城关路、太平坊大道、支街小巷及周边社区供排水管网及配套设施，主要建设内容为：(1) 供水管网漏损治理和老化更新改造：改造 DN600 高压管道 3526 米，改造 DN500 高压管道 7805 米，改造 DN400 高压管道 804 米，改造 DN300 高压管道 7345 米，改造 DN200 高压管道 73520 米，改造 DN200 低压管道 7304 米，改造 DN160 低压管道 11342 米，改造 DN110 低压管道 35233 米，改造 DN63 低压管道 102715 米，改造 DN25

低压管道 34676 米，增设智能水表及配套设施 5.6 万套。(2) 排水管网建设与改造：改造 DN1000 雨水管 3680 米，改造 DN800 雨水管 3450 米，改造 DN1000 污水管 3860 米，改造 DN1200 污水管 3540 米，配套新建检查井 299 座，改造雨水口 131 座。

项目建设期 2026 年 7 月至 2027 年 12 月，总工期 18 个月。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

计划 2026 年 7 月正式开工，目前正在办理前期审批手续。

**（五）实施主体**

项目实施主体为石首市住房和城乡建设局，住所地位于石首市绣林大道 121 号，统一社会信用代码 11421081011383211Q，负责人为周良才。

经本所律师核查，石首市住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资 27,380.28 万元，其中：工程费用 24,366.59 万元，占比 88.99%；工程建设其他费用 1,542.38 万元，占比 5.63%；基本预备费 1,295.45 万元，占比 4.73%；建设期利息 165.36 万元,占比 0.61%，债券发行兑付费用 10.50 万元,占比 0.04%。

年度投资计划：2026 年投资 7,700.00 万元，2027 年投资 19,680.28 万元。

**（七）资金筹措**

发行专项债券总额 10,500.00 万元人民币，分两年发行，计划 2026 年发行

2,700.00 万元，计划 2027 年发行 7,800.00 万元；自筹资金 16,880.28 万元。

经本所律师核查，项目资本金 16,880.28 万元，占项目总投 61.65%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（八）项目收益**

项目收益来源于管道租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 18,387.63 万元。

项目收益由石首市住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目审批**

1.立项批复

2025 年 2 月 21 日，石首市发展和改革局发文《石首市发展和改革局关于石首市老城区地下综合管网改造工程可行性研究报告的批复》(石发改审批〔2025〕15 号)，批复同意项目可研。

2026 年 1 月 19 日。石首市发展和改革局发文《石首市发展和改革局关于石首市老城区地下综合管网改造工程初步设计的批复》(石发改审批〔2026〕11 号)，批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2025 年 2 月 8 日，石首市自然资源和规划局发文《石首市自然资源和规划局关于石首市老城区地下综合管网改造工程用地预审和选址意见书的复函》(石自然资预〔2025〕8 号)。

3.环评

2025 年 2 月 14 日，荆州市生态环境局石首市分局发文关于石首市住房和城乡建设局关于申请石首市老城区地下综合管网改造工程环评批复的函》的复函

（石环审函〔2025〕6号）。

4.说明

2026年6月5日，石首市自然资源和规划局出具《关于“关于申请豁免石首市老城区地下综合管网改造工程相关行政许可的函”的复函》，该项目属于不改变管线、管位、管径和标高的地下管线局部更新项目，符合无需办理建设工程规划许可证、建设用地规划许可证及不动产权证条件。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，不需要办理用地预审与选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可证、国有土地使用证等相关批复，项目合法合规，具备实施条件。

**（十）项目性质**

1.项目投向市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.33倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关

于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）工程建设风险**

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

**（二）资金使用监管风险**

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、

项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

**（三）项目资产管理风险**

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（四）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

## 五、中介机构

### （一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42010475)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，不需要办理用地预审与选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可证、国有土地使用证等相关批复，

项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《石首市老城区地下综合管网改造工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

HUAPING
L A W
OFFICES
华 平 律 师

湖北华平律师事务所

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程

# 法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第62号

地址：武汉市江汉区后襄河北路59号海马公园写字楼2612-2616室

电话：027-8557 5036/5038/5039　　邮编：430000

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程
# 法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第62号

致湖北省财政厅：

湖北华平律师事务所接受委托，担任武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程专项债券发行法律顾问。湖北华平律师事务所经中华人民共和国湖北省司法厅批准成立，具有合法执业资质，有资格就中国法律事务出具法律意见。指派时瑞律师、胡西悦律师为专项债券发行提供法律服务。

依据《中华人民共和国预算法》等法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就该专项债券发行，出具本法律意见书。

本法律意见书由两部分组成，分别为第一部分导言和第二部分正文。

# 目　　录

第一部分 导言……01
一、释义…… 01
二、声明 ……02
第二部分 正文……04
一、专项债券发行 ……04
二、项目实施主体 ……06
三、项目基本情况 ……07
四、项目收益与融资平衡 ……10
五、专项债券的中介服务机构 ……10
六、本次发行募集资金的投资方向 ……11
七、项目法律风险及控制措施 ……11
八、结论性意见 ……17

# 第一部分　导言

## 一、释义

本法律意见书中，除文意另有所指，下列词语含义如所指：

| | | |
|---|---|---|
| 本所 | 指 | 湖北华平律师事务所 |
| 本所律师 | 指 | 本所指派为专项债券发行提供法律服务的律师 |
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 项目 | 指 | 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程 |
| 项目实施主体/武汉城市职业学院 | 指 | 武汉城市职业学院 |
| 本次发行/专项债券 | 指 | 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程 |
| 《实施方案》 | 指 | 《武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）出具的《武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》 |
| 国发[2014]43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 务管理的意见》 |
| 财预[2015]225 号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预[2016]155 号文 | 指 | 《地方政府专项债务预算管理办法》 |
| 财预[2017]89 号文 | 指 | 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库[2020]36 号文 | 指 | 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 武财债[2020]453 号文 | 指 | 《武汉市财政局关于进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》 |
| 财库[2020]43 号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》 |
| 财预[2021]61 号文 | 指 | 《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》 |
| 财预[2021]115 号文 | 指 | 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 |
| 鄂政办函[2023]20 号文 | 指 | 《湖北省政府支出负面清单（第一批）》 |
| 国办发[2024]52 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》 |

## 二、声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

（一）根据国发[2014]43号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、武财债[2020]453号文、财库[2020]43号文和财预[2021]61号文等有关法律法规及规范性文件，出具法律意见书。

（二）本法律意见书仅依据截止出具之日中国大陆地区有效的法律法规及规范性文件的规定和出具之日前存在的事实而出具。

（三）已对出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查验证。项目实施主体保证已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。项目实施主体确认并保证前述材料真实、准确、完整和有效，不存在任何虚假或误导性陈述，不存在任何重大遗漏。

（四）本法律意见书仅对专项债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对专项债券的可偿性做出任何保证。

（五）鉴于不具备对《实施方案》和《财务评估报告》等专业事项进行核查评价的能力和专业资质，本法律意见书引用《实施方案》和《财务评估报告》等内容时，严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不表示对该内容的真实性和有效性作出任何明示或者默示的保证。

（六）本所承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。同意将本法律意见书作为申请专项债券的法律文书，随同其他申报材料一起报送，并愿意作为公开披露文件，对此依法承担责任。

（七）本法律意见书仅供项目实施主体作为本次申请专

项债券目的专门使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何用途。

# 第二部分　正文

## 一、专项债券发行

### （一）发行人

国发[2014]43号文第二条规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。财预[2016]155号文第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。财预[2017]89号文规定，市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券转贷市县使用。

综上，本所律师认为，本次专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合国发[2014]43号文、财预[2016]155号文及财预[2017]89号文的规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

### （二）发行概况

| 项目 | 内容 |
| --- | --- |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 发行金额 | 3,900.00 万元 |
| 发行期限 | 专项债券资金两期发行。金额分别为：2025 年已发行 1,500.00 万元；2026 年拟发行 2,400.00 万元，期限均为 10 年。 |
| 募集资金用途 | 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程 |
| 还款来源 | 住宿费收入和出租收入。 |
| 发行依据 | 1.《中华人民共和国预算法》<br>2. 国发[2014]43 号文<br>3. 财预[2015]225 号文<br>4. 财预[2016]155 号文<br>5. 财预[2017]89 号文<br>6. 财库[2020]36 号文<br>7. 武财债[2020]453 号文<br>8. 财库[2020]43 号文<br>9. 财预[2021]61 号文<br>10. 财预[2021]115 号文<br>11. 鄂政办函[2023]20 号文<br>12. 国办发[2024]52 号文 |

（三）发行额度

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额

内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。财预[2015]225号文第一条规定，切实加强地方政府债务限额管理。

1.合理确定地方政府债务总限额。对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

2.市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借。

综上，本所律师认为，项目专项债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合《中华人民共和国预算法》及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

**二、项目实施主体**

依据《实施方案》，项目实施主体为武汉城市职业学院。截止至本法律意见书出具之日，确认武汉城市职业学院的基本情况如下：

| | | | |
|---|---|---|---|
| 统一社会信用代码 | 12420100695325070 9 | 名称 | 武汉城市职业学院 |
| 法定代表人 | 刘永生 | 经营状态 | 开业 |
| 登记机关 | 武汉市事业单位登记管理局 | 住所 | 武汉市洪山区野芷湖西路 10 号 |
| 宗旨和业务范围 | 承担全日制普通高、中等教育和高职教育、师范教育、继续教育、社区教育等，培养具有理论知识的高等技术技能型人才；重点开展师范、外语、体育、健康、机械、建筑、汽车、电子信息、管理、财经商贸、旅游、文化艺术等学科专业的教学和研究；开展国际交流与合作、创新创业、资格认证、技能鉴定、校企合作、技术开发、咨询研究 | | |

综上，本所律师认为，武汉城市职业学院系依法设立、合法有效存续且具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

**三、项目基本情况**

（一）项目建设规模

项目对武汉城市职业学院南校区 N17、N18、N19 栋和北校区 A、B、C、E 栋，共计 7 栋宿舍楼进行修缮，总建筑面积 48804.42 平方米。主要包括建筑工程：室内墙地面刷漆、铺砖及重点部位防水等；给排水工程：增加热水供应，更换管材等；电气工程：更换管线、灯具、配电箱等，一层增设闸机、门禁等；暖通工程：北校区 A、B、C、E 栋学生公寓卫生间及弱电间增设排风系统等。

（二）项目建设期

本项目建设期为 25 个月，开工时间为 2025 年 5 月 1 日，

预计完工时间为2027年5月31日。

（三）项目审批情况

1.2024年6月4日，取得武汉市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（武发改审批服务[2024]46号）；

2.2025年1月17日取得武汉市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程初步设计的批复》（武发改审批服务〔2025〕2号）。

（四）项目进展情况

截止2025年12月，南校区已完成学生宿舍18栋和19栋共计432间整体修缮改造，进度100%，并竣工验收。17栋已启动改造，完成进度5%；北区已完成学生宿舍B栋和E栋共计191间整体修缮改造，完成进度100%，并竣工验收。A栋和C栋已启动改造，完成进度5%。

（五）项目资产、收益抵押、质押情况

本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉城市职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（六）项目建设运营情况

本项目实施主体和运营主体均为武汉城市职业学院，实施主体履行项目建设过程中的相关手续，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后由武汉城市职业学院为运营主体进行后续的管理、运营和收费等。本项目的偿债资金来源于学生公寓住宿费收入、商铺出租收入。武汉城市职业学院要按照该项目对应的专项债券余额统

筹安排资金，将专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（七）项目属性和领域

本项目属于教育公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国务院令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发[2015]42号）相关规定。

本项目投向领域为教育，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。项目债券资金符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

综上，本所律师认为，截止到本法律意见出具之日，本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉城市职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项；实施主体承诺债券存续期间不对项目资产及相关权益设置抵押、质押事项；项目系具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预[2022]120号）；项目债券资金符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围；项目的偿债资金来源于住宿费收入和出租收入。项目住宿费收入和出租收入合法合规；项目住宿费收入和出租收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息；项目取得可行性研究报告批复和初步设计批复行政审批手续并已实际施工，符合发行专项债券项目的实

施前置条件。

**四、项目收益与融资平衡**

依据《实施方案》和《财务评估报告》确认，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.54，符合财政部的相关规定，本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

本律师认为，项目具有偿还计划和资金偿还来源，产生的收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。符合财预[2017]89号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

**五、专项债券的中介服务机构**

（一）评估机构

项目专项债券发行的咨询评估机构为武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）。根据国家企业信用信息公示系统查询，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）是在武汉市洪山区市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，成立日期为2019年10月30日，统一社会信用代码为91420111MA49C47A58，经营范围为许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；薪酬管理服务；商务代理代办服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律

法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本次专项债券出具《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（二）法律服务机构

项目专项债券发行由本所出具《法律意见书》，本所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000735197414G的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；《法律意见书》由通过年度考核且持有《中华人民共和国律师执业证》的两名执业律师签字并加盖律师事务所公章。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为专项债券出具法律意见书的资质；在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，出具的《法律意见书》符合法律法规的规定；本所及本所律师与发行人不存在关联关系。

**六、本次发行募集资金的投资方向**

本次发行的专项债券所募集的资金将安排用于本项目建设，且本次发行募集的资金将专款专用。本次发行募集资金的投资方向未违反财预[2016]155号文、财预[2017]89号文等相关规定，符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求。

**七、项目法律风险及控制措施**

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主

要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进

度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3. 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审

结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超

出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6. 工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2. 投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 利率波动风险

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

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

**八、结论性意见**

依据以上内容，本所律师认为：

（一）项目债券发行人、实施主体、发行规模和发行期限符合法律、行政法规和政策文件规定。

（二）本期债券对应的项目系具有一定收益的公益性项目；债券资金用途符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

（三）项目取得可行性研究报告批复和初步设计批复行政审批手续并已实际施工，具备发行专项债券项目的实施条件。

（四）本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉城市职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（五）项目的偿债资金来源于住宿费收入和出租收入，项目住宿费收入和出租收入合法合规；项目住宿费收入和出

租收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息。本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，住宿费收入和出租收入作为项目收入能够保障偿还债券本金和利息，项目的预测收益能够达到收益与融资自求平衡的要求，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）为本项目专项债券提供服务的中介机构均具有相应的从业资质，均与发行人不具有关联关系。

（七）本项目债券存续期间，影响项目建设和项目收益实现的法律风险较小，且债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定相应的保障措施和合理有效应急预案。实施主体应严格、及时采取各项风险控制措施，保证项目顺利建设和实现项目收益。

本法律意见书正本一式6份，无副本；经本所盖章及本所律师签字后生效。

（以下无正文）

湖北华平律师事务所

律师　时瑞　胡西悦

时瑞　胡西悦

二〇二六年六月九日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000735197414G

湖北华平律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 22 日

No. 70065339

中华人民共和国司法部监制



# 律 师 事 务 所

# 执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000735197414G

湖北华平[redacted]律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2026年05月19日

## 律师事务所登记事项（一）

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 湖北华平律师事务所 |
| 住　　所 | 湖北省武汉市江汉区武汉市江汉区后襄河北路59号海马公园写字楼2612-2616室 |
| 负 责 人 | 杨禹 |
| 组织形式 | 普通合伙 |
| 设立资产 | 10万元 |
| 主管机关 | 江汉区司法局 |
| 批准文号 | (2001)鄂司登准字126号 |
| 批准日期 | 1985年04月01日 |




## 律师事务所登记事项（二）

| | |
|---|---|
| 合伙人 | 时瑞，文锦，杨禹，黄致诚，黄传宏 |

## 律师事务所变更登记（八）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

## 律师事务所年度检查考核记录

| | |
| --- | --- |
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2026年6月至2027年5月 |

| | |
| --- | --- |
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

| | |
| --- | --- |
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

中华人民共和国

# 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

# 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200910608322

法律职业资格
或律师资格证号 A20[illegible]071367

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 05 月 18 日

持证人 时瑞

性 别 男

身份证号 42062119811112003X

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二二年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2023年6月至2024年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

# 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110369710

法律职业资格或律师资格证号 A20194213023157

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 09 月 18 日



持证人 胡西悦

性 别 男

身份证号 429001199310170018

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二一年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2022年6月至2023年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二二年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2023年6月至2024年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

备　注

二〇二五年度

# 称职

湖北省武汉市司法局 专用章

律师年度考核

2026年6月至2027年5月

湖北平安律师事务所

## 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 11496176

宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券

# 法律意见书

北京卓晖律师事务所

二〇二六年五月

# 目　录


释　义 ..... 1

第一部分 前言 ..... 2

一、出具本法律意见书的依据 ..... 2

二、出具本《法律意见书》的声明 ..... 2

第二部分 正文 ..... 4

一、本期专项债券发行的基本情况 ..... 4

二、本期专项债券发行对应的项目 ..... 4

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 ..... 11

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 ..... 12

五、本项目的主要风险和控制措施 ..... 13

六、偿债保障措施与投资者保障机制 ..... 17

七、结论意见 ..... 18

# 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

| 释义项目 | 释义 |
| --- | --- |
| 本期专项债券 | 指宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券 |
| 本期专项债券发行 | 指宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券的发行 |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 本项目 | 宜昌高铁新城配套给水管网工程 |
| 实施单位 | 指宜昌民泉供水有限公司 |
| 本所 | 指北京卓晖律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指湖北建华会计师事务有限责任公司 |
| 《预算法》 | 指《中华人民共和国预算法》 |
| 《证券法》 | 指《中华人民共和国证券法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文） |
| 财库〔2020〕43号文 | 指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号） |
| 财预〔2015〕225号文 | 指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文） |
| 国办函〔2016〕88号文 | 指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88号文） |
| 财预〔2016〕155号文 | 指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号文） |
| 财预〔2017〕89号文 | 指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文） |
| 财预〔2018〕34号文 | 指《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号文） |
| 财预〔2021〕115号文 | 指《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号文） |
| 财库〔2018〕72号文 | 指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文） |
| 鄂政办函(2023)20号文 | 指湖北省人民政府办公厅关于印发《湖北省政府支出负面清单（第一批）》的通知（鄂政办函(2023)20号） |
| 《实施方案》 | 指《宜昌高铁新城配套给水管网工程实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指《宜昌高铁新城配套给水管网工程收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 《法律意见书》 | 指本所出具的《宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券法律意见书》 |

# 宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券
# 法律意见书

## 第一部分 前言

致：宜昌民泉供水有限公司

### 一、出具本法律意见书的依据

北京卓晖律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提

供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，

对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 第二部分 正文

### 一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为10年

（五）发行金额：人民币10,000.00万元，其中2026年发行10,000.00万元。

（六）债券利率：按2026年湖北省政府专项债券（四期）票面利率2.5%考虑。

（七）付息方式：按每半年支付利息，第6-10年每年偿还20%本金。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市夷陵区2026年政府专项债限额8亿元之内。

### 二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于宜昌高铁新城配套给水管网工程。

## （一）项目概况

1.区域概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积3438.99平方千米。

夷陵区2025年全年实现地方财政总收入73.19亿元，比上年上升23.59%。地方一般公共预算收入42.86亿元，比上年上升10.07%，其中地方税收收入30.23亿元，比上年上升7.77%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达70.53%。实现政府性基金收入12.67亿元，比上年下降37.52%。全年一般公共预算支出76.38亿元，比上年上升8.23%。

2025年夷陵区地方政府债务限额1,752,958.00万元，其中：一般债务限额520,903.00万元,专项债务限额1,232,055.00万元。2025年夷陵区地方政府债务余额121.31亿元，为限额的98.35%，其中：一般债务余额510,848万元，为限额的98.07%；专项债务余额1,213,090万元，为限额的98.46%。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

2.项目背景

宜昌市地处中国华中地区、湖北省西南部、长江上游和中游的分界处，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称，辖区辐射面积可达2.1万平方公里，是湖北省重要的综合型交通枢纽。

随着宜昌城市化进程持续加快，适时引导中心城区功能疏解、拓展城市发展空间，是推进单中心城市向大都市区转型、提升城市能级的有效途径。十四五期间，按照宜昌中心城区“沿江带状多组团”的

空间布局结构，立足宜昌独特的自然地貌、丰富的山水资源、深厚的历史文化，围绕服务和融入长江经济带发展、成渝地区双城经济圈、中部地区崛起、长江中游城市群建设等国家战略，进一步找准城市的个性和特点，更好地塑造宜昌的城市空间形态，做强城市功能，更好发挥辐射和引领带动作用，为建设世界旅游目的地、清洁能源之都、长江咽喉枢纽、精细磷化工中心、三峡安全生态屏障、全国文明典范城市提供要素保障。

根据中共宜昌市委六届十五次全会精神，坚持“沿江突破、垂江延伸、跨江发展”，按照“东进、北拓、中优”思路，以宜昌北站为核心枢纽的宜昌高铁生态产业新城是支撑宜昌融入国家发展战略（全国性综合交通枢纽、长江经济带发展战略），推动城区功能和产业拓展的新节点，推进宜昌引领“宜荆荆恩”区域协同发展新支点，是带动宜昌城市发展优化提质的新载体，是宜昌开放新门户和城市新窗口。本项目正是在此背景下提出，项目内容主要包括宜昌高铁生态产业新城合作范围内的规划设计、土地整理、基础设施及公共服务设施建设、生态景观建设、企业招引及产业导入等。

本项目位于宜昌市夷陵区龙泉镇高铁新城片区。范围为沪蓉高速、伍龙路、小鸦路及杨树河合围区域。根据《宜昌高铁新城给水工程专项规划》及《宜昌高铁新城控制性详细规划》，宜昌高铁新城远期最高日用水量为3.97万吨/天，水源为官庄水厂，根据拟建设的《夷陵区官庄水厂及配套管网工程》，官庄水厂近期设计规模为10万吨/天，重力出流，出厂水压标高为171.4m；从官庄水厂沿昌磷路及小鸦路分别建设DN1200给水主管至高铁新城片区，在高铁新城内部及小鸦路建设DN800给水主管。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014)43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办

法（暂行）>的通知》（鄂财债发（2019)18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《宜昌高铁新城配套给水管网工程实施方案》。

3.建设规模及内容

该项目主要为宜昌高铁新城配套建设给水管网：主要包括站东路、绿丘路、昌磷路、花溪路（小鸦路互通~昌磷路）、小鸦路（杨树河~伍龙路）、站北路、伍龙路（东方大道~昌磷路）、迎客路、动车所给水管、伍龙北路、站前路、青山路等55条道路给水管道。主管管道总长约68km，过路预埋管总长约28km，管网总长约98km。

项目将分3期实施：一期建设内容为：

1）新建站东路、绿丘路、迎客路、花溪路及站前枢纽片区等道路配套给水管道，总长约25km;

2）新建宜昌北站动车所供水管线工程，包括新建dn225供水管道2.5km及加压泵站1座。

二期建设内容为：

新建伍龙北路、临泉路、杨树河路、数字园路、低碳园路路等道路配套给水管道，总长约39km;

三期建设内容为：

新建联湖路、湖展路、陈家院路、联溪路等道路配套给水管道，总长约34km。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为21,305.33万元,其中自有资金11,305.33万元，剩余资金缺口拟通过发行10,000.00万元地方政府专项债券来满足，在2026年申请发行10,000.00万元。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市

场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.10775。

5.项目属性

本项目属于【市政和产业园区基础设施】-【市政基础设施】-【供排水】服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【市政和产业园区基础设施】-【市政基础设施】-【供排水】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7.项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债增发国债或超长期国债）

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于宜昌高铁新城配套给水管网工程建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。

**（二）项目收益与融资资金平衡测算结果**

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为20,852.63万元，经营成本6,109.91万元，税费1,875.05万元，预计用于资金平衡相关收益为12,867.66

万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.10775。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

**（三）实施单位**

实施单位：宜昌民泉供水有限公司

统一社会信用代码：91420506585465144J

负责人：龚小平

地址：宜昌市夷陵区小溪塔姜家庙村 4 组

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：智能水务系统开发；市政设施管理；住宅水电安装维护服务；专业保洁、清洗、消毒服务；机械设备销售；金属制品销售；泵及真空设备销售；普通机械设备安装服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；阀门和旋塞销售；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；消防器材销售；软件开发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

综上，本所律师认为：宜昌民泉供水有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格。

**（四）项目批复文件**

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 立项批复 | 2025.2.27 | 宜昌市夷陵区发展和改革局 | 宜昌市夷陵区发展和改革局关于宜昌高铁新城配套给水管网工程项目建议书的批复 | 夷发改投资[2025]60 号 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 立项变更批复 | 2025.3.21 | 宜昌市夷陵区发展和改革局 | 宜昌市夷陵区发展和改革局关于变更宜昌高铁新城配套给水管网工程项目业主的批复 | 夷发改投资[2025]75号 |
| 可研批复/备案/核准文件 | 2025.04.03 | 宜昌市夷陵区发展和改革局 | 宜昌市夷陵区发展和改革局关于夷陵区农村供水保障提升工程（二期）可行性研究报告的批复 | 夷发改投资[2025]91号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2025.04.01 | 宜昌市夷陵区自然资源和规划局 | 建设项目用地预审与选址意见书 | 用字第420506202500022号 |
| 建设用地规划许问证 | | | 办理中 | |
| 国有土地使用证 | | | 办理中 | |
| 环评批复/备案登记 | | | 办理中 | |
| 初步设计批复 | | | 办理中 | |
| 建设工程规划许可证 | | | 办理中 | |
| 建筑工程施工许可证 | | | 办理中 | |

**（五）项目进展情况**

本项目目前已编制《宜昌高铁新城配套给水管网工程可行性研究报告》，并取得区发改局的批复。办理了建设项目用地预审与选址意见书等报批手续，计划开工时间为2026年6月，计划2027年12月完工。

综上，本所律师认为本项目不存在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容，项目具备实施条件。

## 三、与本次发行债券有关的重大法律事项

### （一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于宜昌高铁新城配套给水管网工程的建设。

项目实施计划

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | |
| **一** | **工程费用** | **18,757.32** | **8,757.32** | | **10,000.00** | |
| 1 | 给水管道主管dn225 | 3,512.40 | 1,512.40 | | 2,000.00 | |
| 2 | 给水管道主管dn355 | 933.90 | 633.90 | | 300.00 | |
| 3 | 给水管道主管dn450 | 432.90 | 432.90 | | | |
| 4 | 给水管道主管dn560 | 1,205.40 | 805.40 | | 400.00 | |
| 5 | 给水管道主管dn630 | 1,220.56 | 220.56 | | 1,000.00 | |
| 6 | 给水管道主管dn800 | 3,762.22 | 1,462.22 | | 2,300.00 | |
| 7 | 给水管道主管dn1200 | 648.00 | 348.00 | | 300.00 | |
| 8 | 给水预埋管 dn160 | 759.10 | 359.10 | | 400.00 | |
| 9 | 给水预埋管 dn225 | 990.16 | 490.16 | | 500.00 | |
| 10 | 给水套管 d500 | 1,350.37 | 350.37 | | 1,000.00 | |
| 11 | 检修井 | 601.54 | 301.54 | | 300.00 | |
| 12 | 室外消火栓SS150/80-1.0 | 331.18 | 331.18 | | | |
| 13 | 挖土石方 | 1,480.09 | 480.09 | | 1,000.00 | |
| | 挖土方 | 473.37 | 273.37 | | 200.00 | |
| | 挖石方 | 1,006.72 | 206.72 | | 800.00 | |
| 14 | 地基处理换填 | 929.49 | 429.49 | | 500.00 | |
| 15 | 泵站 | 600.00 | 600.00 | | | |
| **二** | **工程建设其他费用** | **1,235.38** | **1,235.38** | | | |
| **三** | **基本预备费** | **999.63** | **999.63** | | | |
| **四** | **静态总投资** | **20,992.33** | **10,992.33** | | **10,000.00** | |
| **五** | **建设期利息** | **303.00** | **303.00** | | | |
| **六** | **债券发行费用** | **10.00** | **10.00** | | | |
| **七** | **总投资** | **21,305.33** | **11,305.33** | - | **10,000.00** | - |

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号

文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

**（二）项目收益和融资平衡**

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的宜昌高铁新城配套给水管网工程“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

**（三）偿还计划**

根据本项目的《实施方案》《财务评价报告》，专项债券对应的宜昌高铁新城配套给水管网工程纳入政府性基金预算管理的项目收入能偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

**（四）项目单位市场化融资情况**

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

## 四、本期专项债券的中介机构及相关文件

**（一）会计师事务所及《财务评估报告》**

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北建华会计师事务有限责任公司。

根据湖北建华会计师事务有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，湖北建华会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106177595353X），

法定代表人为童麟，注册资本为50万元，企业注册地址位于武汉市武昌区八一路87号（银海华庭2栋13层1号），所属行业为商务服务业，经营范围包含：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控（小型建设项目）；编制工程概、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

本所律师认为湖北建华会计师事务有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

**（二）法律顾问及《法律意见书》**

本期专项债券发行的法律顾问为北京卓晖律师事务所。

北京卓晖律师事务所系经北京市司法局批准成立的律师事务所，由北京市司法局颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000MD0032376E）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

## 五、本项目的主要风险和控制措施

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目有收入来源，能够保证项目的收入来源，同时，项目业主方将在后期运营中，借鉴国内外先进经验，保障收入的完成。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

### （二）融资风险产生的原因及控制措施

融资只是第一步，融资完成后的下一步是资金的利用，因为资金的利用与最终产生的收益才是融资效果的最终呈现。所以，资金的合理调配与使用管理是防范融资风险的重中之重。在当前的发展形势下，由于信息技术、金融政策的多方推动，企业的融资渠道更多，融资难度也有所降低，但是资金的使用与管理环节是极易滋生风险的环节，主要表现在以下几个方面：首先是融资成本攀升，这是在融资的过程中，外部融资方占比优势大，企业的股权被稀释，这就会导致资金的融入效率出现下降，而融资成本的增加会对企业最终的投资效益产生影响，从而增加了融资风险。其次是在资金的使用上存在不当现象，对所融资的资金缺乏科学的规划。究其背后的原因，在于企业内部的财务管理队伍综合能力不足，财务管理制度存在一定的漏洞，对所融入的资金使用没有做到全面的规划、合理的运用，以及全过程的监管，最终导致融资优势无法充分发挥出来，资金的使用效率在得不到提升的前提下，就会停留在应收项目等一些票据或是固定资产上，资金得不到高效的流通与周转，最终影响了融资的效能，久而久之，便会滋生融资风险。

对该类风险的控制措施：财务管理能力不够是导致所融资金利用率不高的重要原因，也正是由于资金的利用率不高，导致融资效果无法达到预期，从而加重了企业的融资成本与管理成本，最终导致收益下降，增加企业的融资风险。所以，在融资的同时，尤其要加强企业内部的财务管理，以精细化的财务管理理念与手段，切实提升企业的财务管理质量。一是要加强财务管理队伍建设，充分发挥财务管理工作人员的积极性、主动性，以高质量的职业素质来规范财务管理的各个过程。通过加强对财务管理人员的培育与教育，不断提升财务管理人员的专业能力。通过对企业各个细节、流程的管理与控制，从内而

外地提升抗风险能力。除了制度与队伍能力的提升外，还需要通过有效的内部控制手段来全面筑牢风险墙。很显然，内部控制就相当于企业的警报器，通过有效的内部控制对企业生产、经营、管理的各个部门进行有效的监督，明确资金、资源的有效利用，对资金、资源的流动过程进行监管，对风险隐患进行溯源，并控制在萌芽状态中。总的来说，通过建立起完善的内部控制机制，以针对性的管理手段、监督手段、控制手段来确保企业经营活动有序开展，不断提升财务管理水平，增强企业的风险防范能力。

在融资风险的防范与应对上，除了从企业内部着手，加强管理外，还需要政府与相关主管部门的政策推动，通过不断完善融资管理体系，加强对融资平台的监管，建立成熟的市场化运营模式，积极应用先进的管理手段，用科学的管理理念不断优化和完善融资管理流程，以规范化的管理模式来提升管理能力和效率。此外，要建立和完善项目融资的法律法规，规范企业项目融资的报批、招投标和合同规范文本草拟等，加强对企业信息的审核，以法律和中介的监管，建立一个相对完善和透明的法律法规体系，从整体上和外部环境上逐步降低企业的融资风险。

**（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1. 投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作

后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

## 六、偿债保障措施与投资者保障机制

### （一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为20,852.63万元，经营成本6,109.91万元，税费1,875.05万元，预计用于资金平衡相关收益为12,867.66万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.10775。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

### （二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政

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

## 七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市夷陵区2026年政府专项债限额8亿元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于宜昌高铁新城配套给水管网工程建设，投向领域为【市政和产业园区基础设施】-【市政基础设施】-【供排水】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定收益的公益性项目，符合《政府投资条例》（国令712号）、《关于各地用好专项债限额通知》（财预[2022]120号），符合财政部、国家发改委明确规定最新投向领域要求，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计

划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）宜昌民泉供水有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂政办函(2023)20号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）经核查项目各项行政审批文件，本项目立项、规划、用地等审批手续齐备合规，项目各项建设实施要件均已满足，具备合法有效的实施条件。

（八）项目对应资产、土地权属资料，案涉资产及土地未设定抵押、质押等担保权利负担，权属清晰无权利受限情形。

（九）项目收入来源符合现行法律法规及行业监管规定，取得方式合法合规；项目收益权归属本项目实施单位宜昌民泉供水有限公司，权属界定明确。项目产生的合法收益可专项用于偿付本次专项债券本金及利息，收益规模能够足额覆盖债券本息偿还需求。

（十）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（十一）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为北京卓晖律师事务所《宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京卓晖律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026 年 5 月 28 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0032376E

北京卓晖律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2022 年 10 月 13 日

No. 70132862

中华人民共和国司法部监制

# 律 师 事 务 所
# 执业许可证
## （副本）

统一社会信用代码： 31110000MD0032376E

北京卓晖 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 北京市司法局

发证日期： 2022 年 10 月 13 日

## 律师事务所登记事项（一）

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 北京卓晖律师事务所 |
| 住　　所 | 北京市丰台区万丰路西局欣园3号楼联合律师楼3层316室 |
| 负 责 人 | 李秀媛 |
| 组织形式 | 普通合伙 |
| 设立资产 | 100.0万元 |
| 主管机关 | 北京市丰台区司法局 |
| 批准文号 | 京司许律[2017]156号 |
| 批准日期 | 2017-03-24 |

## 律师事务所登记事项（二）

| | |
|---|---|
| 合伙人 | 蔡雅奇　　李秀媛　　桑志勇 |

## 律师事务所登记事项（七）

| 序号 | 分所名称 |
| --- | --- |
| 一 | |
| 二 | |
| 三 | |
| 四 | |
| 五 | |
| 六 | |
| 七 | |
| 八 | |
| 九 | |
| 十 | |
| 十一 | |
| 十二 | |
| 十三 | |

## 律师事务所变更登记（一）

| 事项 | 变更 | 日期 |
| --- | --- | --- |
| 名称 | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| 住所 | 北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO C座11层31108 变更 | 2022年4月26日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |

## 律师事务所变更登记（二）

| 事项 | 变　更 | 日　期 |
| --- | --- | --- |
| 负责人 | 聚志勇 变更 | 2022年10月27日 |
| | 赵寒青 变更 | 2022年10月27日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| 设立资产 | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| 主管机关 | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（三）

| 加入合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| 赵寒青、西斌、赵超、梅洁 变更 | 2022年10月27日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（六）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| 梁志勇、蔡雅奇、李秀媛 | 变更 2024年02月08日 |
| 赵超 | 变更 2024年4月10日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（七）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

# 律师事务所变更登记（八）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

# 律师事务所年度检查考核记录

| 考核年度 | 二〇二一至二〇二二年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2022年6月-2023年5月 |

| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2023年6月-2024年5月 |

| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2024年6月-2025年5月 |

# 律师事务所年度检查考核记录

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 合　格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2025年6月-2026年5月 |

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 合　格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2026年6月-2027年5月 |

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

# 律师事务所处罚记录

| 处罚事由 | 处罚种类 | 处罚机关 | 处罚日期 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



执业机构 北京卓晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811022517

法律职业资格或律师资格证号 A20081101070267

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09月 11日

持证人 杨颖

性 别 女

身份证号 411102198403040042

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月-2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

执业机构 北京卓晖律师事务所

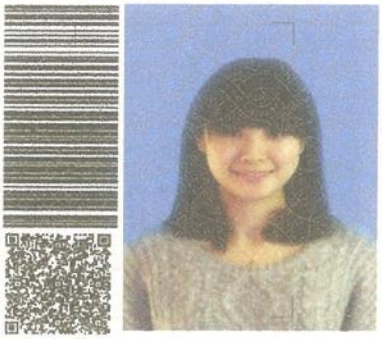
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201011677015

法律职业资格或律师资格证号 A20081101085331

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09 月 06 日



持证人 李晓濛

性别 女

身份证号 110108198307075 76X

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称　职 |
| 备案机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月-2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 湖北瑞通天元律师事务所关于

# 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券

# 的法律意见书

敬业 勤业 精业

湖北瑞通天元律师事务所

地址：湖北省武汉市江汉区青年路 278 号中海中心 19-20 层
电话(Tel): (86+27)59625780　　传真(Fax): (86+27)59625789
网址(Web): www.rttylaw.com　　邮编(Zip): 430022

# 目录


第一部分法律意见书引言 ..... 1

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 2

三、释义 ..... 3

第二部分法律意见书正文 ..... 5

一、本期债券的概况 ..... 5

二、本期债券的实质条件 ..... 5

（一）债券发行人 ..... 5
（二）债券额度 ..... 5
（三）债券期限 ..... 5
（四）还款计划及偿债资金来源 ..... 5
（五）投资项目的审批 ..... 6
（六）项目资产抵质押情况 ..... 6

三、本期债券对应的投资项目 ..... 6

（一）项目名称 ..... 6
（二）项目情况 ..... 6
（三）项目现状 ..... 7
（四）参与主体 ..... 7
（五）投资计划 ..... 8
（六）资金筹措 ..... 8
（七）收益来源 ..... 9
（八）项目审批 ..... 10
（九）项目性质 ..... 10

四、项目收入与融资自求平衡 ..... 11

五、项目的风险控制 ..... 11

六、投资者保护措施 ..... 14

七、中介机构 ..... 14

八、结论性意见 ..... 15

# 第一部分法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北瑞通天元律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）、《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关

于印发湖北省政府支出负面清单(第一批)的通知》(鄂政办函〔2023〕20号）、《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）、《地方政府专项债券投向领域(2024年版)》等有关法律、行政法规、行政规章以及规范性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

(一) 本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(二) 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

(三) 本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

(四) 本所律师出具本法律意见书系依赖《应城市黄滩镇供水管网更新改造工程实施方案》（以下简称“《实施方案》”）、《应城

市黄滩镇供水管网更新改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”）及其他机关机构向本所律师提供的文件材料，对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本所 | 指 | 湖北瑞通天元律师事务所 |
| 会计所 | 指 | 湖北华宇会计师事务有限公司 |
| 本项目 | 指 | 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理办法的意见》 |
| 财库〔2015〕83号文 | 指 | 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 理暂行办法〉的通知》 |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72 号文 | 指 | 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2019〕23 号文 | 指 | 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 鄂政办函〔2023〕20 号 | 指 | 《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》 |
| 实施方案 | 指 | 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程实施方案 |
| 《专项评价报告》 | 指 | 华宇会计所出具的《应城市黄滩镇供水管网更新改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 本所出具的《湖北瑞通天元律师事务所关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券之法律意见书》 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、万元、亿元 |
| 境内 | 指 | 中华人民共和国境内 |

# 第二部分法律意见书正文

## 一、本期债券的概况

根据《实施方案》，本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债2800.00万元，债券存续期10年，利率按照2026年5月27日中国债券信息网公布的相同期限中国地方政府债券收益率的1.2倍，作为本次发行债券的测算利率，即2.23%。债券存续期第6年～10年，每年偿还本金的20%。还款资金主要来源于项目的经营收入。

## 二、本期债券的实质条件

### （一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。

### （二）债券额度

2026年申请专项债券2800.00万元。

### （三）债券期限

2026年申请专项债券2800.00万元，发行期限为10年。

### （四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券对应的应城市黄滩镇供水管网更新改造工程，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

### （五）投资项目的审批

1.项目审批情况

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目规划审查意见 | 2026-1-22 | 应城市自然资源和规划局 | 《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程的规划审查意见》 | 应自然资规函〔2026〕005号 |
| 项目建议书批复 | 2025-11-4 | 应城市市发展和改革局 | 《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程》项目建议书的批复 | 应发改审批〔2025〕411号 |
| 可研批复 | 2026-1-26 | 应城市市发展和改革局 | 《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程》可行性研究报告的批复 | 应发改审批〔2026〕25号 |

### （六）项目资产抵质押情况

根据《实施方案》，本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

## 三、本期债券对应的投资项目

### （一）项目名称

应城市黄滩镇供水管网更新改造工程

### （二）项目情况

项目建设地点：项目位于应城市黄滩镇境内

项目性质为改造。

根据《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程可行性研究报告的批复》（应发改审批〔2026〕25号），本项目的建设规模与内容如下：

本项目主要对黄滩镇19个村（社区）的供水管网进行更新改造，管网改造总长度228km，具体包含：PE管DN250长度9km、PE管DN160长度15km、PE管DN110长度25km、PE管DN90长度18km、PE管DN75长度30km、PE管DN63长度55km、PE管DN50长度55km、PE管DN32长度21km，砖砌井550座、闸阀550个、智能水表8000块、总表21块，室外消防栓200套。

**（三）项目现状**

根据《实施方案》，项目可研已批复，其余手续正在加紧办理中，正组织专项债申报、请示协调财政资金筹措工作。本项目拟从2026年7月开工。

**（四）参与主体**

1.项目单位

项目单位：应城市黄滩镇人民政府

2.项目主管单位职责

项目单位：应城市黄滩镇人民政府，位于湖北省项目位于应城市黄滩镇境内，统一社会信用代码：11420981011307294B。机构设置：内设党政综合办公室、党建工作办公室、经济发展办公室、城乡建设

办公室、社会事务办公室、平安建设办公室、党群服务中心、综合执法中心、产业发展服务中心。

**（五）投资计划**

根据应城市发展和改革局《关于应城市黄滩镇供水管网更新改造工程可行性研究报告的批复》（应发改审批〔2026〕25号），“项目总投资3766.46万元。其中工程费用3150.40万元、工程建设其他费用436.70万元、预备费179.36万元。”

根据《实施方案》设定的实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的3831.70 万元，其中工程费用3150.40万元、工程建设其他费用436.70万元、预备费179.36万元，建设期利息62.44 万元，债券发行费2.80万元。

**（六）资金筹措**

本项目总投资3831.70 万元，其中2800.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由财政资金解决：

1、项目资本金情况

本项目资本金共计1031.70 万元，已到位资本金0万元。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、专项债券

本项目总投资 3831.70　万元，其中 2800.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，发行期限为 10 年。

经本所律师核查，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（七）收益来源**

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入，应按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2、项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年至 2036 年。根据《实施方案》，本项目收益预测期间为 2027 年至 2035 年。债券存续期内项目总收入来源为城区自来水销售收入，具体测算如下：

（1）自来水销售收入

自来水用量：本项目主要对黄滩镇 19 个村（社区）的供水管网进行更新改造，黄滩镇现有总人口 5.2 万人，流动人口 0.8 万人以上。

为保有用水余量（在夏季或节假日用水高峰超负荷运行），本项目自来水用量有效服务人口取 3.9 万人，参照《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024），同时基于项目区域内的居民与单位的生活与生产用水等因素的考虑，日均综合用水量指标按 0.15m³/人*d 进行测算，则项目区日均用水量为 0.59 万 m³/d。

用水单价：依据镇区最新文件《关于同意黄滩镇供水价格调整方案的复函》，暂定居民用水价格为 2.84 元/m³。根据财政部税务总局公告 2023 年第 58 号文，对饮水工程运营管理单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。综上，经测算本项目运营期自来水销售收入 5504.31 万元。

**（八）项目审批**

项目目前已完成立项批复，取得可研批复。

**（九）项目性质**

1.本期募投应城市黄滩镇供水管网更新改造工程，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金主要用于工程费用，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出。

4.项目不属于办理竣工决算的项目。

5.项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

## 四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北华宇会计师事务有限公司出具的《专项评价报告》，本次评价的应城市黄滩镇供水管网更新改造工程本息资金覆盖倍数为1.31，预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目预期收益可以覆盖债券融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）第2条第2款及其他相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

## 五、项目的风险控制

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及孝感市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

(3) 利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

(1) 本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

(2) 针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金

流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行

时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

## 六、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

## 七、中介机构

### （一）湖北华宇会计师事务有限公司

本期债券发行由湖北华宇会计师事务有限公司（普通合伙）出具《项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，该会计师事务所持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420000714610003H），及湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010043），其依法成立并有效存续，具备相应资质。

**（二）湖北瑞通天元律师事务所**

本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000F996627231），本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

## 八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体，发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本期债券对应投资的应城市黄滩镇供水管网更新改造工程为具有一定收益的公益性项目。债券资金用途符合《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、国家关于地方政府专项债券投向领域规定的投向领域，债券资金未用于负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）项目目前已完成立项批复，取得可研批复。

（四）本项目不存在抵押或质押情况。

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的相关规定，项目收

益权归项目单位所有，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（六）为项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（七）项目实施方对本项目债券存续期间可能影响项目施工的风险、影响项目运营的风险、影响项目收益的风险采取了相应的控制措施。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北瑞通天元律师事务所出具的《应城市黄滩镇供水管网更新改造工程法律意见书》签署页）

湖北瑞通天元律师事务所

经办律师：

经办律师：

2026 年 6 月 10 日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000F996627231

湖北瑞通天元　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079406

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北瑞通沃元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910151635

法律职业资格或律师资格证号 A20174116272409

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日



持证人 李亮亮

性别 男

身份证号 412724199301021533

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构 湖北瑞通天元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201810042476

法律职业资格或律师资格证号 A20154116020137

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 23 日

持证人 轩梓翰

性别 男

身份证号 412723199111160819



律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

湖北申简通律师事务所

万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第 256 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券发行实质条件 ..... 3
(一) 债券发行人 ..... 3
(二) 债券发行额度 ..... 3
(三) 债券发行期限 ..... 4
(四) 还款计划及偿债资金来源 ..... 4
(五)　投资项目的审批 ..... 4
(六)　项目资产抵质押情况 ..... 4
三、债券对应的投资项目 ..... 5
(一) 项目名称 ..... 5
(二) 项目情况 ..... 5
(三) 项目现状 ..... 5
(四) 实施主体 ..... 5
(五) 投资计划 ..... 6
(六) 资金筹措 ..... 6
(七) 项目收益 ..... 6
(八) 项目审批 ..... 6
(九) 项目性质 ..... 8
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 8
五、项目的风险控制 ..... 8
六、中介机构 ..... 12
(一) 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 12
(二) 湖北申简通律师事务所 ..... 12
七、结论性意见 ..... 12

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号) |
| 《财库〔2020〕36号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号) |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号) |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 隆兴会计 | 指 | 湖北隆兴会计师事务有限责任公司 |
| 《财评报告》 | 指 | 隆兴会计出具的《万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目收益与融资自求平衡财务评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 申简通律所出具的《万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目法律意见书》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省远安县人民政府拟申报专项债券 2,800.00 万元人民币，用于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：10 年

债券规模：2,800.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息，第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给远安县人民政府，用于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度远安县人民政府申报 2,800.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据远安县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在远安县专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了远安县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券发行期限**

债券发行期限为10年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资

项目资产未抵押，收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目

**（二）项目情况**

建设地点：远安县鸣凤镇南门村

建设内容及规模：项目占地面积 224 亩，分治理垃圾总量为 30.71 万立方米主要建设内容为垃圾分层开挖、雨污分流工程、配套除臭工程、筛分车间建设及垃圾筛分、筛分产物处置以及渗沥液调节池污泥处置等。

项目建设期 2 年零 5 个月（2026 年 1 月至 2028 年 5 月）。

**（三）项目现状**

项目于 2025 年启动前期工作，项目已于 2025 年 11 月 3 日发布招标公告，2025 年 12 月 5 日确定中标单位。项目正在施工中，预计 2028 年 5 月完工。






**（四）实施主体**

项目实施主体为远安县城市管理执法局，住所地位于远安县鸣凤镇凤仪路 67 号，统一社会信用代码 11420525773944855M。

经本所律师核查，远安县城市管理执法局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（五）投资计划**

本项目总投资 4,161.31 万元，其中：建设工程费用 3,585.96 万元，占比 86.17%；建设工程其他费用 153.55 万元，占比 3.69%；预备费 299.16 万元，占比 7.19%；建设期利息 119.84 万元；债券发行兑付费用 2.80 万元。

年度投资计划：2026 年投资 3,303.82 万元，2027 年投资 412.98 万元，2028 年 5 月投资 412.98 万元。

**（六）资金筹措**

发行专项债券总额 2,800.00 万元，计划 2026 年发行 2,800.00 万元；自筹资金 1,361.31 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,361.31 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（七）项目收益**

项目收益来源于生活垃圾清运费收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 9,763.20 万元。

项目收益由远安县城市管理执法局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（八）项目审批**

1.立项批复

2025 年 5 月 28 日，远安县发展和改革局发文《县发展和改革局关于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目建议书的批复》（远发改审批〔2025〕204 号），批复同意项目立项。

2025 年 8 月 19 日，远安县发展和改革局发文《远安县发展和改革局关于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目可行性研究报告的批复》(远发改审批〔2025〕261 号)，批复同意项目可研。

2025 年 9 月 17 日，远安县发展和改革局发文《远安县发展和改革局关于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目初步设计的批复》(远发改审批〔2025〕373 号)，批复同意项目初步设计。

2.规划许可说明

2025 年 7 月 7 日，远安县自然资源和规划局发文《县自然资源规划局关于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目规划许可的说明》。项目不涉及新增建设用地，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证，特此说明。

3.用地

2019 年 6 月 27 日，远安县国土资源局核发《不动产权证》，编号：鄂 (2019) 远安县不动产权第 0001607 号。

4.施工许可说明

2025 年 12 月 8 日，远安县住房和城乡建设局发文《关于万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目办理施工许可有关情况的说明》因该项目为临时建筑，根据《中华人民共和国建筑法》规定，其他临时性房屋建筑不适用该法，故该项目依法可不申请办理建筑施工许可。

临时建筑合规性分析：本项目筛分车间作为临时建筑，其建设已获主管部门确认，符合相关法律规定。建设单位应严格遵守《城乡规划法》和湖北省相关规定的要求，依法办理临时建设规划许可及必要的延期手续，确保临时建筑在运营期内持续合法存续。在不间断办理延期手续的情况下，临时建筑的合规风险可控，不会对项目建设和运营的稳定性产生实质性影响。

本所律师认为，项目取得立项、可研批、初步设计，不动产权证批复，无需

办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建筑施工许可，项目合法合规，具备实施条件。

**（九）项目性质**

1.项目投向生态环保领域-城镇污水垃圾收集处理，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.22倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）影响项目施工进度或正常运营的风险**

1.工期

风险描述：本项目在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还

本付息受影响。

风险控制措施：成立工程项目指挥部，做好各岗位职能及责任分工。工程项目建设指挥部对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起人员伤亡、工程延期、投资增加等。

风险控制措施：选择经验丰富的施工单位和监理单位；加强项目进度、质量和成本的控制；制定详细的施工计划和风险管理方案；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

**（二）影响项目收益的风险**

1.经营管理风险

风险描述：远安县城市管理执法局拥有较丰富的管理经验和较高的抗风险能力，但并不排除经营管理风险的存在。项目前期要建立科学的管理体系和规范的公司制度。因本项目经营周期较长，项目建成后的政治形势也越难预测，要建立风险预警机制，能有效地化解或缓和、减轻、控制相关风险。

风险控制措施：及时建立本项目完善的运营方案，及时完成建设并投入运营。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，做好风险预测与实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

2.利率波动风险

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

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

3.影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对生活垃圾清运费收入等的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错

判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析依据充分，结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为 10 年，债券存续期内每半年付息一次，2031 年至 2035 年每年等额偿还发行额的 20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据压力测试结果显示，该项目的项目收益、债券利率两个单因素能够对覆盖本息资金产生一定的影响程度，其中，项目收益对变动覆盖本息资金产生正方向影响，债券利率变动对覆盖本息资金产生负方向影响。

因此，在项目实施过程中，要与承租方进行租金价格洽谈，保障项目按照预期进行收益，还要在运营期加强运营管理，控制经营成本，在项目建设过程中，要注意控制工程造价，以保证项目的盈利能力保持较高的水平。

## 六、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研批、初步设计，不动产权证批复，无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建筑施工许可，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 湖北民基（点军）律师事务所

# 关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券

# 之

# 法律意见书

湖北民基（点军）律师事务所
地址：湖北省宜昌市点军区五龙大道 10 号
联系电话：0717-6674148

# 湖北民基（点军）律师事务所
# 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程
# 专项债券之法律意见书

**致：宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心**

湖北民基（点军）律师事务所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014）43号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知）（财库（2020）43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等法律法规及规范性文件的有关规定，就本期专项债券发行所涉有关事宜出具本法律意见书。



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 目录

引言 ..... 3
一、释义 ..... 3
正文 ..... 5
一、本期专项债券发行的主体资格 ..... 5
（一）发行人 ..... 5
（二）本期发行额度及期限 ..... 5
二、项目实施主体的主体资格 ..... 6
三、本期专项债券涉及项目情况 ..... 7
（一）本期专项债券涉及项目概况 ..... 7
（二）项目公益性 ..... 9
（三）项目收益性 ..... 12
四、本期专项债券涉及项目审批或许可情况 ..... 13
五、中介机构 ..... 14
（一）财务评估咨询公司 ..... 14
（二）律师事务所 ..... 16
六、潜在风险评估及控制风险 ..... 16
（一）风险评估 ..... 17
（二）风险控制 ..... 18
（三）敏感性分析 ..... 20
七、投资者保障机制 ..... 21
八、结论性意见 ..... 22



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 引言

## 一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或者上下文另有定义，下列各项用语具体如下特定的含义：

| | | |
|---|---|---|
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 项目实施主体 | 指 | 宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心 |
| 本期专项债券 | 指 | 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券 |
| 本项目 | 指 | 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程 |
| 实施方案 | 指 | 《夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程实施方案》 |
| 财务评估咨询报告 | 指 | 湖北聚星会计师事务所（普通合伙）于2026年5月出具的《夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程项目项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 财务评估咨询公司 | 指 | 湖北聚星会计师事务所（普通合伙） |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

| | | |
|---|---|---|
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72号文 | 指 | 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2020〕43号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》 |
| 财库〔2020〕36号文 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财办预〔2021〕209号文 | 指 | 《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 财预〔2021〕115号 | 指 | 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 |
| 本法律意见书 | 指 | 湖北民基（点军）律师事务所关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券之法律意见书 |
| 本所 | 指 | 湖北民基（点军）律师事务所 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 正文

## 一、本期专项债券发行的主体资格

### （一）发行人

本期发行的专项债券系由湖北省人民政府发行，并转贷给宜昌市夷陵区人民政府使用。

本期专项债券的发行人符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。宜昌市夷陵区人民政府为市县级政府可以作为转贷对象，符合法律规定。

### （二）本期发行额度及期限

本项目拟于2026年中申请专项债券8000.00万元，发债年限为10年。

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。截至2025年底夷陵区地方政府债务限额175.3亿元，其中：一般债务限额52.09亿元，专项债务限额123.21亿元。2025年夷陵区政府债务余额172.39亿元，为限额的98.34%，其中：一般债务余额51.08亿元，为限额的98.07%；专项债务余额121.31亿元，为限额的98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

综上，本所律师认为，本期专项债券的发行人、发行金额、发行期限符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。

## 二、项目实施主体的主体资格

根据《实施方案》，本期专项债券涉及项目实施主体为：宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心，根据宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心提供的《统一社会信用代码证书》，本期专项债券涉及项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **实施主体名称** | 宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心 |
| **机构性质** | 事业单位 |
| **机构地址** | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道112号 |
| **负责人** | 余进 |
| **统一社会信用代码** | 12420521MB1P396393 |
| **登记机关** | 夷陵区事业单位登记管理局 |

本所律师通过全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询，宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心登记状态为正常；通过中国执行信息公开网查询，宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心未被列入失信被执行人名单，不存在被执行信息；通过信用中国网站查询，宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心不存在失信惩戒信息。

综上，本所律师认为，本期专项债券涉及的项目实施主体宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心系依法设立并有效存续的事


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

业单位，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备作为本项目实施主体的资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

## 三、本期专项债券涉及项目情况

### （一）本期专项债券涉及项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券涉及项目概况如下：

项目名称：夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程

项目性质：改建

项目地址：宜昌市夷陵区城区

建设单位：宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心

建设期限：本项目建设期18个月，计划于2026年6月至2027年12月建成并投入使用。2028年1月进入运营期。

项目建设内容：

该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：

1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等10条道路DN200-DN1000供水管道21.7公里；

2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等6条道路DN200-DN1000供水管网6.2公里；

3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等48处供水管道共计21.9公里，管径DN25-DN225；



地址 宜昌市点军区五龙路10号
电话 0717-6674148
邮箱 dianjunbranch@minjilaw.com

4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控，安装供水管道流量计与压力计共151套；

5.供水泵站改造：改造加压泵站1座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵9套；新增智能设备1套，制水能力提升至5万吨/日。

项目总投资：

本项目静态总投资为17333.33万元，其中：建安工程费14950.55万元，工程建设其他费用1557.38万元，工程预备费用825.4万元。

本项目动态总投资为17536.33万元，其中静态总投资为17333.33万元，建设期利息195万元，债券发行费用8万元。

计划发行地方政府债券8000万元，超长期特别国债资金6000万元，自筹资金3536.33万元，占总投资比例20.17%。其中2026年发行8000万元，自筹资金3000万元，超长期特别国债资金3000万元；2027年发行0万元，自筹资金3536.33万元，超长期特别国债资金3000万元。

建设资金筹措方案：

本项目总投资17536.33万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,536.33 万元，专项债券资金8000.00万元，超长期特别国债资金6000.00万元市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

项目属性：



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

本项目属于市政和产业园基础设施—供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目领域：

本项目投向领域为市政和产业园基础设施—供水领域，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（二）项目公益性

根据《实施方案》，项目建设是构建和谐社会，项目的实施是保障群众健康权益的需要；财政部确定了在2024年专项债重点用于交通基础设施等十一大方向：一是交通基础设施，二是能源，三是农林水利，四是生态环保，五是社会事业，六是城乡冷链等物流基础设施，七是市政和产业园区基础设施，八是新型基础设施，九是国家重大战略项目，十是保障性安居工程，十一是特殊重大项目。本项目属于产业园基础设施—供水领域，项目的收益来自供水收入，收益可靠稳定合理。

本项目作为夷陵区供水保障体系升级的核心民生工程，通过老旧供水管网改造、二次供水设施升级及智慧化管控建设，不仅能提升区域供水安全保障能力，更能产生显著的生态效益、经济



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

效益与社会效益，实现公益价值与可持续发展的有机统一。

减少漏损：老旧小区供水管道老化、腐蚀严重，漏水现象普遍，导致大量水资源浪费。改造工程采用新型管材和先进的连接技术，有效降低管道漏损率。据相关数据统计，改造前老旧小区供水管网平均漏损率可达12%，改造后有望降低至5%以内。这意味着每年可减少大量水资源的无谓流失，对于水资源相对匮乏的地区来说，节约的水资源可用于其他更有价值的用途，如农业灌溉、生态补水等，提高了水资源的利用效率。

优化用水设备：在改造过程中，鼓励居民更换节水器具，如节水龙头、节水马桶等。这些节水器具通过优化内部结构，在满足居民正常用水需求的前提下，减少了单次用水量。大量老旧小区居民更换节水器具，将在区域层面实现可观的水资源节约，有助于缓解城市供水压力，促进水资源的可持续利用。

减少污水排放：由于供水系统的不稳定，老旧小区居民可能存在过度用水的情况，导致生活污水排放量增加。改造后，稳定可靠的供水系统使居民能够合理用水，从而减少生活污水的产生量。同时，漏损的减少也意味着进入污水管网的清水量减少，降低了污水处理厂的处理负荷。这不仅有助于延长污水处理设施的使用寿命，还能降低污水处理过程中的能源消耗和化学药剂使用量，减少对环境的污染。

防止水源污染：老旧供水管道的破损和腐蚀，容易导致外界污染物渗入管道，污染供水水源。改造后的供水系统采用密封性


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

好、耐腐蚀的管材，有效避免了水源的二次污染。保障了供水水质的安全，减少了因水源污染引发的环境风险，保护了区域内的水体生态环境，维护了水生生物的生存环境。

促进绿化灌溉：稳定的供水为老旧小区的绿化养护提供了保障。充足的水分使得小区内的花草树木能够茁壮成长，提高了小区的绿化率和绿化质量。良好的绿化不仅美化了小区环境，还能起到调节气候、净化空气、降低噪音等生态功能。绿色植物通过光合作用吸收二氧化碳，释放氧气，有助于改善区域空气质量，缓解城市热岛效应。同时，绿化植被还能截留雨水，减少地表径流，降低城市内涝风险，保护城市生态系统的平衡。

提升城市景观：老旧小区供水改造后的环境改善，与周边的自然环境和城市景观更加协调。整洁、美观的小区环境成为城市景观的一部分，提升了城市的整体形象和生态品质。这有利于吸引更多游客和投资者，促进城市旅游业和经济的发展，同时也为居民提供了更加舒适、宜人的生活环境，提高了居民的生活幸福感。

减少管道维修费用：老旧小区供水管道老化、破损频繁，导致日常维修工作繁重且费用高昂。改造提升工程采用新型管材，如耐腐蚀、寿命长的球墨铸铁管或聚乙烯（PE）管，大大降低了管道破裂、渗漏等故障的发生概率。据估算，改造后每年的管道维修次数可减少 12%，相应的维修材料、人工费用也将大幅降低，长期来看能节省大量资金。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

降低能耗成本：老旧的供水设备，如水泵等，效率低下，能耗较高。通过改造，引入节能型供水设备，并优化供水系统的布局和运行管理，实现合理的水压调控，可有效降低供水过程中的能源消耗。以某类似改造项目为例，改造后水泵的耗电量降低了8%，每年节省的电费相当可观。

本所律师认为，本项目社会效益显著，具备公益性，符合地方政府专项债券申报项目必须具备公益性的要求。

（三）项目收益性

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目主要收入来源于主要是自来水水费收入，主要运营成本包括原辅材料费、职工薪酬、运营维护修理费及其他费用，项目收入合法合规。本项目作为宜昌市夷陵区建设需要而实施的基础设施工程，属于由政府投资建设的公共基础设施建设，得到了市政府和上级主管部门的大力支持。在当前城市化进程加快、城乡统筹一体化发展的社会背景下，本项目的建设将对宜昌市夷陵区市容市貌、基础设施建设、生产生活条件和经济社会发展产生积极的促进作用。

前述收入来源与本项目实施主体性质及本项目主要建设内容吻合，且不违反法律规定。根据本项目项目建议书及初步设计等相关批文，宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心作为项目实施主体，本项目前述各项收入及收益理应归其所有。通过本项目的实施，将拉动内需，促进经济社会发展。本项目投资可促进宜昌市经济稳增长，使项目区内居民经济条件得到改善，收入得到提


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

高。随着项目的建设实施，可新增就业岗位，缓解就业压力，为社会的安定做出一定的贡献。

本所律师认为，本项目具备一定收益性，符合地方政府专项债券申报项目必须具备收益性的要求。

综上，本所律师认为，本期专项债券募集资金将用于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程，本项目投向领域为产业园基础设施—供水领域，该项目系具有一定收益的公益性项目。债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

## 四、本期专项债券涉及项目审批或许可情况

截至本实施方案编制日，项目取得的批复情况如下：

（1）立项批复

2026 年 1 月 16 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理项目建议书的批复：夷发改投资〔2026〕8 号；项目代码：2601-420506-04-01-911017.

（2）可研批复

2026 年 1 月 19 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理可行性研究报告的批复：夷发改投资〔2026〕19 号；

（3）初设批复

2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理项目初步设计的批复：夷发改投资〔2026〕25 号；项目代码：


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

2601-420506-04-01-911017。

（4）项目用地情况

2026 年 1 月 16 日，通过宜昌市夷陵区自然资源和规划局初审意见的复函。

（5）环境影响管理意见

2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市生态环境局夷陵区分局完成关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程环境影响评价的意见。

（6）节能审批

2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程的节能说明。

（7）安全评价

2026 年 1 月 23 日，通过宜昌市夷陵区应急管理局完成办理安全评价的情况说明。

本所律师经核查后认为，本期债券对应的投资项目已按程序办理了政府审批要件，审批手续合法合规，项目建设符合总体规划，项目实施具有合法性、可行性。

**五、中介机构**

（一）财务评估咨询公司

根据湖北聚星会计师事务所（普通合伙）提供的《营业执照》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，湖北聚星会计师事务所（普通合伙）是在宜昌市夷陵区市场监管局登记注册的有


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

限责任公司，成立日期为2024年12月18日，统一社会信用代码：91420506MAE78C4L29，经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；会计咨询服务。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）持有湖北省财政厅于2025年10月4日颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为42050324，出具报告的注册会计师孔小华（证书编号：474700290039）、谢彩孝（证书编号：420603150002）有《中华人民共和国注册会计师证书》，具备相应执业资格。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）就本期专项债券发行出具了《财务评估咨询报告》，该报告认为：基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，通过对夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程各项收入成本准确、合理地测算，并对收益与融资自求平衡情况进行分析后，测算出预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.30，由此得出结论：本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以供水收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息的要求。

本所律师认为，湖北聚星会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法登记注册的普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次专项债券发行提供服务的主体资格。湖北聚星会计师事务所（普通合伙）**及注册会计师孔小华、谢彩孝与发行人、实施主体之间不存在关联关系。**



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

综上，《财务评估咨询报告》认为，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内可以满足专项债券还本付息的要求。据此，本所经办律师认为：本项目符合地方政府专项债券申报项目须满足收益与融资自求平衡的要求，符合法律规定。

（二）律师事务所

湖北民基（点军）律师事务所系经湖北省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000684066720。本所指派的尚绪欣、魏闯晋律师均持有《中华人民共和国律师执业证》（执业证号分别为：14205200410844491、14205202310614193）且二人执业证均通过了年检。

本所律师认为，湖北民基（点军）律师事务所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质，出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。**湖北民基（点军）律师事务所及执业律师尚绪欣、魏闯晋与发行人、实施主体之间不存在关联关系。**

## 六、潜在风险评估及控制风险

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

**（一）风险评估**

1.技术风险

（1）管网规划不合理：若对夷陵区城区老旧小区用水需求预测不准确，会使供水管网规划的管径、走向和布局与实际需求不匹配。如管径过小，无法满足高峰时期用水量，导致水压不足；管网布局不合理，出现供水死角，影响居民和企业正常用水等。

（2）施工技术难题：该区域地质条件复杂，可能遇到地下溶洞、断层等特殊地质构造。施工时若采用的技术无法有效应对，容易造成管道铺设困难、地基不稳等问题，增加施工成本和安全风险。

2.资金风险

（1）预算超支：项目建设过程中，可能因原材料价格波动、工程变更、设计调整等因素，导致实际建设成本超出预算。如钢材、管材等主要材料价格大幅上涨，会使工程建设资金面临缺口。

（2）资金筹集困难：项目建设需要大量资金，若融资渠道单一，过度依赖财政拨款或银行贷款，一旦财政资金紧张或银行贷款审批不通过，就会造成资金筹集困难，影响工程进度。

3.施工风险

（1）工程质量问题：施工单位质量管控不到位，施工人员技术水平有限，可能出现管道焊接不牢、接口密封不严、基础处理不当等质量问题。这些问题会导致管道漏水、爆管，影响供水稳定性，增加后期维护成本。

（2）施工安全风险：供水工程施工多在地下进行，存在坍塌、触电、中毒等安全隐患。若施工现场安全防护措施不完善，


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

施工人员安全意识淡薄，容易引发安全事故，造成人员伤亡和财产损失。

4.自然环境风险

（1）气象灾害影响：宜昌市可能遭遇暴雨、洪水、滑坡等气象灾害。暴雨和洪水可能冲毁已建供水设施，滑坡可能导致管道断裂，影响供水。此外，持续干旱可能使水源水量减少，威胁供水安全。

（2）地质灾害风险：该地区处于地质活跃地带，地震、泥石流等地质灾害时有发生。一旦发生地质灾害，会对供水基础设施造成严重破坏，导致长时间停水。

5.政策法规风险

（1）政策调整影响：国家或地方关于供水行业的政策法规发生变化，如提高供水水质标准、加强环保要求等，可能使项目建设标准提高，需要追加投资、调整建设方案，影响项目进度和成本。

（2）审批流程变化：项目审批过程中，审批流程、审批标准发生改变，可能导致审批时间延长，甚至审批不通过，延误项目开工和建设。

**（二）风险控制**

1.技术风险控制

（1）科学规划设计：组织专业团队对人口增长趋势、产业布局等进行深入调研，精准预测用水需求。邀请专家对供水管网规划设计方案进行论证，确保方案科学合理，满足未来发展需求。

（2）技术创新与应用：针对复杂地质条件，开展技术研究


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

和创新。积极采用先进的施工技术和工艺，如定向穿越、顶管施工等，降低施工难度和风险。同时，加强对施工人员的技术培训，提高其应对技术难题的能力。

2.资金风险控制

（1）合理预算编制与动态调整：在项目前期，充分考虑各种可能影响成本的因素，编制详细、合理的资金预算。建立成本监控机制，实时跟踪工程建设成本，一旦发现成本超支迹象，及时分析原因并采取措施进行调整。

（2）多元化融资渠道：除争取财政资金支持和银行贷款外，积极探索其他融资方式，如引入社会资本、发行专项债券等。拓宽融资渠道，降低资金筹集风险，确保项目建设资金充足。

3.施工风险控制

（1）强化质量管理体系：建立健全施工质量管理制度，明确质量标准和验收规范。加强对施工过程的质量监督和检查，严格执行“三检”制度（自检、互检、专检）。对施工单位和人员进行质量考核，对质量不达标的进行严肃处理。

（2）加强安全管理：制定完善的施工安全管理制度和应急预案，配备必要的安全防护设备和设施。加强对施工人员的安全教育培训，增强安全意识。定期进行安全检查和隐患排查，及时消除安全隐患，确保施工安全。

4.自然环境风险控制

（1）气象灾害防范：加强与气象部门的合作，建立气象灾害预警机制。在暴雨、洪水等灾害来临前，提前做好防范措施，如加固供水设施、储备应急物资等。制定应对干旱的应急预案，



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

合理调配水资源，保障供水安全。

（2）地质灾害防治：在项目建设前，进行详细的地质勘查，评估地质灾害风险。对于易发生地质灾害的区域，采取工程措施进行防治，如加固山体、设置挡土墙等。制定地质灾害应急预案，提高应对突发地质灾害的能力。

5.政策法规风险控制

（1）政策跟踪与研究：安排专人关注国家和地方政策法规动态，及时掌握政策变化信息。对政策调整可能对项目产生的影响进行深入分析和研究，提前制定应对措施，确保项目建设符合政策法规要求。

（2）加强沟通协调：与相关审批部门保持密切沟通，及时了解审批流程和标准的变化情况。积极配合审批部门工作，提前准备好审批所需材料，争取项目顺利通过审批，减少审批时间延误对项目的影响。

**（三）敏感性分析**

根据上述风险评估方式，结合本项目实际情况，得出结论：本项目风险程度较低，故建设规模不变。

（1）加强与上级部门的联系衔接，确保建设资金按计划到位，以免延误计划工期。

（2）强化建设组织和管理，对工程建设进行封闭式管理，引导非工作人员远离建设现场，尽量避免在夜间施工。

（3）加强安全生产管理。自觉坚持“安全第一、预防为主”的方针，认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《安全生产许可证条例》等法律法规的有关规定。强化安全生产责任制，


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

把安全生产工作任务层层分解，落实到建设单位各个部门、各生产环节和各个岗位，严格监督检查，确保建设安全。

综上，本所律师认为，本期专项债券发行的还本付息存在一定风险，但也已制定了必要的、具有针对性的风险控制措施。

## 七、投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为 19580.11 万元，项目总成本预计为 6,292.64 万元，税费 1,024.00 万元，可用资金平衡的项目收益为 12,263.47 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.30。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文和鄂政办函〔2017〕45 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市区财政将按照《财政部关于


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

印发<地方政府专项债务预算管理办法）的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人、发行金额、发行期限符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。

实施主体为合法设立的事业单位，处于有效存续期间内，具备实施专项债投资项目的主体资格，符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。

（二）本期债券对应的投资项目已按程序办理了政府审批要件，审批手续合法合规，项目建设符合总体规划，项目实施具有合法性、可行性。

（三）项目对应的资产及收益权不存在抵押、质押等对外担保的情形。

（四）本期专项债券以宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

作为实施主体，项目建成后资产归属于实施主体，主要通过供水取得收入，主要运营成本包括动力费、职工薪酬、原水费、制水药剂费、运营维修保养费。

（五）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目。债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（六）为本期专项债券发行提供服务的财务评估咨询公司、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。中介机构及相关承办人员与发行人、实施主体之间不存在关联关系。

（七）本期专项债券《实施方案》针对可能影响项目建设及项目收益实现的风险进行较为充分的分析，且已制定了必要且针对性的风险控制措施，符合法律法规及规范性文件的要求。

（八）综上，本期专项债券发行符合《预算法》“国发〔2014〕43号文”“财库〔2020〕43号文”“财预〔2015〕225号文”“财预〔2016〕155号文”“财预〔2017〕89号文”等法律法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质法律障碍。

本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本次发行之目的而使用，自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字盖章页）



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（本页无正文，为《湖北民基（点军）律师事务所关于夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券之法律意见书》签字盖章页）

湖北民基（点军）律师事务所

承办律师尚绪欣签名：

承办律师魏闯晋签名：

二０二六年六月五日



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000068406672O

湖北民基（点军）　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2024 年 05 月 09 日

No. 80032528

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北民基（点军）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205200410844491

法律职业资格或律师资格证号 17200171050282

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年05月31日



持证人 尚绪欣

性别 男

身份证号 42272919710506061X

湖北民基（点军）律师事务所

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 24 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月-2026年7月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北民基（点军）律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14205202310614193

法律职业资格或律师资格证号　A20204205044598

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年[illegible]月[illegible]日

持证人　魏闯晋

性　别　男

身份证号　420504199810263710

湖北民基（点军）律师事务所

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 23 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | |

2024年6月-2025年7月

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 24 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | |

2025年6月-2026年7月

# 湖北民基（点军）律师事务所

# 关于夷陵区官庄水厂二期工程

# 专项债券

# 之

# 法律意见书

湖北民基（点军）律师事务所

地址：湖北省宜昌市点军区五龙大道 10 号

联系电话：0717-6674148

# 湖北民基（点军）律师事务所
# 夷陵区官庄水厂二期工程
# 专项债券之法律意见书

**致：宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心**

湖北民基（点军）律师事务所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014）43号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知）（财库（2020）43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等法律法规及规范性文件的有关规定，就本期专项债券发行所涉有关事宜出具本法律意见书。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 目录

引言 ..... 3
一、释义 ..... 3
正文 ..... 5
一、本期专项债券发行的主体资格 ..... 5
（一）发行人 ..... 5
（二）本期发行额度及期限 ..... 5
二、项目实施主体的主体资格 ..... 6
三、本期专项债券涉及项目情况 ..... 7
（一）本期专项债券涉及项目概况 ..... 7
（二） 项目公益性 ..... 9
（三）项目收益性 ..... 10
四、 本期专项债券涉及项目审批或许可情况 ..... 12
五、中介机构 ..... 13
（一）财务评估咨询公司 ..... 13
（二）律师事务所 ..... 14
六、潜在风险评估及控制风险 ..... 15
（一）主要风险 ..... 15
（二）风险控制 ..... 16
（三）敏感性分析 ..... 18
七、投资者保护措施 ..... 18
（一）实施单位主体责任落实措施 ..... 18



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（二）主管部门统筹监管与保障措施 ..... 21
八、结论性意见 ..... 23

# 引言

## 一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或者上下文另有定义，下列各项用语具体如下特定的含义：

| | | |
|---|---|---|
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 项目实施主体 | 指 | 宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心 |
| 本期专项债券 | 指 | 夷陵区官庄水厂二期工程专项债券 |
| 本项目 | 指 | 夷陵区官庄水厂二期工程 |
| 实施方案 | 指 | 《夷陵区官庄水厂二期工程实施方案》 |
| 财务评估咨询报告 | 指 | 湖北聚星会计师事务所（普通合伙）于2026年5月出具的《夷陵区官庄水厂二期工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 财务评估咨询公司 | 指 | 湖北聚星会计师事务所（普通合伙） |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财预〔2015〕225号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 |


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

| | | |
|---|---|---|
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2018〕72号文 | 指 | 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》 |
| 财库〔2020〕43号文 | 指 | 《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》 |
| 财库〔2020〕36号文 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》 |
| 财办预〔2021〕209号文 | 指 | 《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》 |
| 财预〔2021〕115号 | 指 | 《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 |
| 本法律意见书 | 指 | 湖北民基（点军）律师事务所关于宜昌市夷陵区官庄水厂二期工程专项债券之法律意见书 |
| 本所 | 指 | 湖北民基（点军）律师事务所 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 正文

## 一、本期专项债券发行的主体资格

### （一）发行人

本期发行的专项债券系由湖北省人民政府发行，并转贷给宜昌市夷陵区人民政府使用。

本期专项债券的发行人符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。宜昌市夷陵区人民政府为市县级政府可以作为转贷对象，符合法律规定。

### （二）本期发行额度及期限

本项目拟于2026年中申请专项债券6000.00万元，2027年中申请专项债券900.00万元，合计申请专项债券6900.00万元，发债年限为10年。

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。截至2025年底夷陵区地方政府债务限额175.3亿元，其中：一般债务限额52.09亿元，专项债务限额123.21亿元。2025年夷陵区政府债务余额172.39亿元，为限额的98.34%，其中：一般债务余额51.08亿元，为限额的98.07%；专项债务余额121.31亿元，为限额的98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

综上，本所律师认为，本期专项债券的发行人、发行金额、发行期限符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。

## 二、项目实施主体的主体资格

根据《实施方案》，本期专项债券涉及项目实施主体为：宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心，根据宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心提供的《统一社会信用代码证书》，本期专项债券涉及项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **实施主体名称** | 宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心 |
| **机构性质** | 事业单位 |
| **机构地址** | 宜昌市夷陵区小溪塔街道夷兴大道112号 |
| **负责人** | 全松梅 |
| **统一社会信用代码** | 12420521MB07931273 |
| **登记机关** | 夷陵区事业单位登记管理局 |

本所律师通过全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心查询，宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心登记状态为正常；通过中国执行信息公开网查询，宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心未被列入失信被执行人名单，不存在被执行信息；通过信用中国网站查询，宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心不存在失信惩戒信息。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

综上，本所律师认为，本期专项债券涉及的项目实施主体宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心系依法设立并有效存续的事业单位，具有独立法人地位，且不存在需要终止、解散或清算的情形，具备作为本项目实施主体的资格，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

## 三、本期专项债券涉及项目情况

### （一）本期专项债券涉及项目概况

据《实施方案》，本期专项债券涉及项目概况如下：

项目名称：夷陵区官庄水厂二期工程

项目性质：扩建

项目地址：宜昌市夷陵区小溪塔街道官庄村

建设单位：宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心

建设期限：本项目建设期18个月，计划于2026年6月30日至2027年12月31日建成。

项目建设内容：夷陵区官庄水厂一期工程规模为10万$m^3/d$，二期工程扩建10万$m^3/d$净水厂和配套设施，扩建后总规模为20万$m^3/d$。占地面积约26.71亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括：筛板絮凝水平管沉淀池1座总建筑面积1551.22平方米、V型滤池1座总建筑面积2055.36平方米、清水池1座、污泥浓缩池1座、变配电间1座总建筑面积98.56平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

扩建构(建)筑物包括:现状加药间增加 1 套次氯酸钠投加系统、1 套 PAC 投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加 1 套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。

本项目静态总投资为 12224.70 万元，其中：建安工程费 9705.66 万元，工程建设其他费用 1391.70 万元，工程预备费用 554.87 万元，建设用地费 367.10 万元，专项费 117.31 万元，铺底流动资金 88.06 万元。

本项目动态总投资为 12430.05 万元，其中静态总投资为 12224.70 万元，建设期利息 198.45 万元，债券发行费用 6.9 万元。

计划发行地方政府债券 6900 万元，自筹资金 5530.05 万元，占总投资比例 44.49%。其中 2026 年发行 6000 万元，自筹资金 1000 万元；2027 年发行 900 万元，自筹资金 4530.05 万元。

本项目总投资 12430.05 万元，建设资金来源为自筹资金 5530.05 万元、专项债券资金 6900 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目属性：本项目属于市政和产业园基础设施-供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

项目领域：本项目投向领域为市政和产业园基础设施-供水领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

项目现状：

开工情况：否。

项目性质：扩建。

项目目前进展情况：截至目前，项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、节能、用地、安评等手续办理。土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、环评等手续正在办理，项目开工前完成办理。

招投标进展情况：正在准备工程勘察、方案设计招标。

施工进展：未开工。

（二）项目公益性

解决用水缺口，保障基本民生。二期10万$m^3/d$规模使总产能达20万$m^3/d$，可满足夷陵区人口增长、城镇化推进带来的用水需求，避免缺水影响居民生活与公共服务。改善供水质量，提升生活品质。新建设施采用筛板絮凝、V型滤池等成熟工艺，能优化水质净化效果，为居民提供更安全、稳定的饮用水，减少水质相关健康风险。增强供水韧性，应对突发情况。配套设施与原有工程形成互补，提升供水系统抗风险能力，在极端天气、设备检修等场景下保障连续供水。



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

本项目的实施将大大改善项目实施范围内的环境质量，进一步完善基础设施水平，提高居民生活质量。

同时，项目的实施，对提高和改善投资环境、发展经济具有积极作用。随着项目实施，自然环境质量及水处理等基础设施的逐步完善，对提高夷陵区居民环境质量，减少疾病传播，对公众健康是极为有利的。居住环境的改善，将提高水、大气等环境因子的质量，减少疾病诱因，增加居民室外活动频率，全方位提高公众健康水平。

再次，方案实施过程就是一次深刻、生动的环境保护宣传过程。通过具体的工程实施，使人们能够体会到环境保护的重要性和环境效益。此外，本方案实施后还将保障城镇化与产业发展用水。为夷陵区新城区开发、工业园区建设提供稳定供水支撑，是区域招商引资、产业升级的基础条件，助力经济社会可持续发展。完善基础设施网络，提升区域价值。作为市政核心基础设施，工程完善了夷陵区供水体系，带动周边区域配套建设，增强区域宜居性与公共服务承载力。促进城乡协调发展。可辐射周边乡镇及农村地区，推动城乡供水一体化，缩小城乡公共服务差距，助力乡村振兴。

本所律师认为，本项目社会效益显著，具备公益性，符合地方政府专项债券申报项目必须具备公益性的要求。

（三）项目收益性

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本项目主要收入


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

来源于主要是自来水水费收入，主要运营成本包括燃料动力费、职工薪酬、原水费、制水药剂费、运营维修保养费，项目收入合法合规。本项目作为宜昌市夷陵区建设需要而实施的基础设施工程，属于由政府投资建设的公共基础设施建设，得到了市政府和上级主管部门的大力支持。在当前城市化进程加快、城乡统筹一体化发展的社会背景下，本项目的建设将对宜昌市夷陵区市容市貌、基础设施建设、生产生活条件和经济社会发展产生积极的促进作用。

前述收入来源与本项目实施主体性质及本项目主要建设内容吻合，且不违反法律规定。根据本项目项目建议书等相关批文，宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心作为项目实施主体，本项目前述各项收入及收益理应归其所有。通过本项目的实施，将拉动内需，促进经济社会发展。本项目投资可促进宜昌市经济稳增长，使项目区内居民经济条件得到改善，收入得到提高。随着项目的建设实施，可新增就业岗位，缓解就业压力，为社会的安定做出一定的贡献。

因此，本项目的建设，为完善夷陵区城区基础设施条件起到重要的促进作用，将充分发挥交通优势，有效改善城市整体投资环境和人民群众的生活环境，将带动夷陵区城区经济和社会稳定健康协调发展。

本所律师认为，本项目具备一定收益性，符合地方政府专项债券申报项目必须具备收益性的要求。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

综上，本所律师认为，本期专项债券募集资金将用于夷陵区官庄水厂二期工程，本项目投向领域为市政和产业园基础设施-供水领域，该项目系具有一定收益的公益性项目，不属于《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**四、本期专项债券涉及项目审批或许可情况**

项目目前进展情况：截至目前，项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、节能、用地、安评等手续办理。

（1）立项批复：2025年6月24日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程项目建议书的批复：夷发改投资〔2025〕133号；

（2）可研批复：2025年9月19日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程可行性研究报告的批复：夷发改投资〔2025〕154号；

（3）初设批复：2026年4月30日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理夷陵区官庄水厂二期工程初步设计的批复：夷发改投资〔2026〕78号；

（4）节能审查意见：2026年5月11日，通过宜昌市夷陵区发展和改革局完成办理无需办理节能审查的说明。

（5）用地预审与选址意见书：2026年4月20日，通过宜昌市夷陵区自然资源和规划局完成办理用地预审和选址意见书。

（6）安全评价：2026年5月8日，通过宜昌市夷陵区应急


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

管理局完成办理安全评价的情况说明。

本所律师经核查后认为，本期债券对应的投资项目已按程序办理了政府审批要件，审批手续合法合规，项目建设符合总体规划，项目实施具有合法性、可行性。

## 五、中介机构

（一）财务评估咨询公司

根据湖北聚星会计师事务所（普通合伙）提供的《营业执照》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，湖北聚星会计师事务所（普通合伙）是在宜昌市夷陵区市场监管局登记注册的有限责任公司，成立日期为2024年12月18日，统一社会信用代码：91420506MAE78C4L29，经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；会计咨询服务。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）持有湖北省财政厅于2025年10月4日颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为42050324，出具报告的注册会计师孔小华（证书编号：474700290039）、谢彩孝（证书编号：420603150002）有《中华人民共和国注册会计师证书》，具备相应执业资格。

湖北聚星会计师事务所（普通合伙）就本期专项债券发行出具了《财务评估咨询报告》，该报告认为：基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，通过对夷陵区官庄水厂二期工程各项收入成本准确、合理地测算，并对收益与融资自求平衡情况进


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

行分析后，测算出预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.77，由此得出结论：本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以供水收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息的要求。

本所律师认为，湖北聚星会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法登记注册的普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次专项债券发行提供服务的主体资格。湖北聚星会计师事务所（普通合伙）**及注册会计师孔小华、谢彩孝与发行人、实施主体之间不存在关联关系。**

综上，《财务评估咨询报告》认为，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内可以满足专项债券还本付息的要求。据此，本所经办律师认为：本项目符合地方政府专项债券申报项目须满足收益与融资自求平衡的要求，符合法律规定。

（二）律师事务所

湖北民基（点军）律师事务所系经湖北省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000684066720。本所指派的尚绪欣、魏闯晋律师均持有《中华人民共和国律师执业证》（执业证号分别为：14205200410844491、14205202310614193）且二人执业证均通过了年检。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

本所律师认为，湖北民基（点军）律师事务所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资质，出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。**湖北民基（点军）律师事务所及执业律师尚绪欣、魏闯晋与发行人、实施主体之间不存在关联关系。**

## 六、潜在风险评估及控制风险

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1、工程技术风险

（1）管网规划不合理：若对夷陵区官庄未来发展规模、用水需求预测不准确，会使供水管网规划的管径、走向和布局与实际需求不匹配。如管径过小，无法满足高峰时期用水量，导致水压不足；管网布局不合理，出现供水死角，影响居民和企业正常用水等。

（2）施工技术难题：该区域地质条件复杂，可能遇到地下溶洞、断层等特殊地质构造。施工时若采用的技术无法有效应对，容易造成管道铺设困难、地基不稳等问题，增加施工成本和安全风险。

2、自然环境风险



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（1）极端天气影响：宜昌地区暴雨、洪水等极端天气时有发生。在施工期间，暴雨可能引发基坑坍塌、道路积水，影响施工安全和进度；在运营阶段，强降雨可能导致管网排水能力不足，出现内涝。

（2）生态环境破坏：项目施工过程中，可能会对周边生态环境造成一定破坏，如植被破坏、水土流失等，引发生态环境问题。

3、社会经济风险

（1）资金短缺：项目建设需要大量资金投入，若资金筹集不到位或资金使用不合理，可能导致项目停工、延期。

（2）居民抵触：施工过程中产生的噪音、粉尘、交通拥堵等问题，可能引起周边居民的不满和抵触情绪，影响项目施工进度。

4、逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

（二）风险控制

1、工程技术风险控制

（1）详细地质勘察：在项目前期，开展全面、详细的地质勘察工作，准确掌握地下地质情况，为施工方案设计提供科学依据。针对复杂地质条件，制定专项施工方案，采取相应的技术措施。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（2）技术方案论证：组织专家对技术方案进行充分论证，结合夷陵区实际情况，选择最优的管材、管网布局和施工工艺，确保技术方案的合理性和可行性。

2、自然环境风险控制

（1）制定应急预案：针对极端天气，制定完善的应急预案，提前做好防范措施，如加强排水设施建设、储备应急物资等。在施工和运营过程中，密切关注天气预报，及时采取应对措施。

（2）生态保护措施：施工过程中，严格落实生态保护要求，采取植被恢复、水土保持等措施，减少对生态环境的破坏。

3、社会经济风险控制

（1）资金管理：合理安排项目资金，拓宽融资渠道，确保资金按时足额到位。加强资金使用监管，提高资金使用效率。

（2）沟通协调：加强与周边居民的沟通协调，及时了解居民诉求，采取有效措施减少施工对居民生活的影响。通过宣传教育，提高居民对项目的认识和支持度。

4、逾期还款风险措施：

首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；

其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；

最后是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**（三）敏感性分析**

根据上述风险评估方式，结合本项目实际情况，得出结论：本项目风险程度较低，故建设规模不变。

⑴加强与上级部门的联系衔接，确保建设资金按计划到位，以免延误计划工期。

⑵强化建设组织和管理，对工程建设进行封闭式管理，引导非工作人员远离建设现场，尽量避免在夜间施工。

⑶加强安全生产管理。自觉坚持"安全第一、预防为主"的方针，认真贯彻执行《安全生产法》、《安全生产许可证条例》等法律法规的有关规定。强化安全生产责任制，把安全生产工作任务层层分解，落实到建设单位各个部门、各生产环节和各个岗位，严格监督检查，确保建设安全。

综上，本所律师认为，本期专项债券发行的还本付息存在一定风险，但也已制定了必要的、具有针对性的风险控制措施。

## 七、投资者保护措施

（一）实施单位主体责任落实措施

1.夯实项目运营基础，保障稳定现金流


地址 宜昌市点军区五龙路10号
电话 0717-6674148
邮箱 dianjunbranch@minjilaw.com

精细化运营管理，稳定供水收益。严格执行水厂运营标准，优化筛板絮凝、V 型滤池等工艺运维流程，建立设备日常巡检、定期维保、故障应急抢修机制，确保二期 10 万 $m^3/d$ 产能稳定释放，保障供水水质达标、水量足额供应。对接区域用水规划，与园区企业、居民区签订长期供水协议，锁定基础用水需求，确保供水收入持续稳定，夯实债券本息偿还核心来源。

严控运营成本，提升收益结余。建立全成本核算体系，规范原辅材料采购、职工薪酬发放、设备维修费用支出，推行公开招标采购、节能降耗管理，严控非必要开支；定期开展成本审计，杜绝资金浪费，最大化项目收益结余，保障本息覆盖倍数稳定在 1.77 倍以上，增强偿债保障能力。

资产专项管理，锁定偿债资产价值。项目建成后，对净水厂、清水池、配套管网等资产单独建账、专项管理，建立资产台账与动态评估机制，明确资产权属归实施单位所有，严禁资产抵押、质押、对外担保或违规处置，确保偿债资产安全完整，为债券兑付提供资产兜底保障。

2.规范资金全流程管理，杜绝资金挪用风险

专户专款专用，闭环管控资金流向。开设专项债券资金专用账户，严格执行“专款专用、专户管理、单独核算”原则，仅用于官庄水厂二期工程建安工程、设备采购、配套设施建设等批复用途，严禁截留、挤占、挪用资金，严禁违规调剂用于其他非公益性、禁止类项目。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

资金拨付全留痕，强化过程监管。建立资金拨付审批流程，依据工程进度、监理报告、竣工结算资料拨付资金，留存完整审批凭证、合同文件、付款凭证；每月编制资金使用台账，定期对接主管部门、会计师事务所开展资金核查，确保资金使用与项目建设进度、批复用途高度匹配。

自筹资金足额到位，保障项目按期完工。严格落实项目资金筹措方案，自筹资金按建设期节点足额拨付到位，优先保障关键工程、核心设备采购资金需求；制定资金应急预案，提前对接银行预留融资额度，防范建设期资金短缺导致项目延期、收益滞后风险。

3.主动信息披露，保障投资者知情权

定期披露项目运营与财务信息。按季度披露项目建设进度、水厂运营数据（供水量、水质达标率）、供水收入、运营成本、收益结余等核心财务信息；每年委托第三方会计师事务所出具专项审计报告，披露债券本息偿还进度、资金结余情况，确保投资者实时掌握项目经营与偿债能力。

及时披露重大事项，畅通沟通渠道。若发生极端天气致水厂停运、管网重大故障、供水价格调整、重大诉讼仲裁、政策变化影响项目收益等重大风险事项，2个工作日内通过官方平台、债券信息披露渠道向投资者公开，说明事项影响、处置措施及后续影响评估；设立专项债券投资者咨询专线、邮箱，及时回应投资者疑问，消除信息不对称风险。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

4.强化风险自查与预警，提前化解兑付隐患

建立常态化风险自查机制。每月开展工程技术、运营管理、现金流等风险自查，重点排查管网故障、设备老化、用水需求下滑、成本超支等潜在风险；每半年开展敏感性测试，模拟供水收入下降、运营成本上升等情景，评估对本息覆盖倍数的影响，提前制定应对预案。

设立偿债准备金，筑牢兑付缓冲防线。从项目年度收益结余中按比例提取专项偿债准备金，单独账户管理、专款专用，专项用于债券本息兑付；准备金累计规模不低于当年应付本息的30%，在项目收益短期波动、现金流不足时，及时补足兑付资金，避免逾期违约。

（二）主管部门统筹监管与保障措施

1.强化项目全周期监管，压实实施单位责任

建设期严格审批与进度监管。发改、住建、自然资源等部门全程跟踪项目建设，定期核查工程进度、建设质量、资金使用合规性，督促实施单位严格按照初设批复、施工方案推进建设，确保按期完工投运；对违规施工、资金挪用、进度滞后等问题，责令限期整改，情节严重的追责问责。

运营期常态化监督考核。住建局牵头建立水厂运营考核机制，定期核查供水水质、供水量、服务质量，督促实施单位履行公益服务职责；财政局定期开展专项债券资金绩效评价，将评价结果


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

与后续财政资金支持、项目申报挂钩，倒逼实施单位规范运营、提升收益。

2.统筹财政兜底保障，守住兑付底线

纳入财政预算管理，强化兑付统筹。财政局将本期专项债券本息纳入年度财政预算及中长期财政规划，严格执行专项债券转贷协议，按时足额拨付本级应承担的还本付息资金；建立专项债券兑付应急池，统筹区域财政结余资金、新增可用财力，作为项目收益不足时的补充偿债资金，确保债券按期兑付。

严控区域债务风险，避免连锁影响。严格执行地方政府债务限额管理，2025 年底夷陵区专项债务余额控制在限额 98.46%以内，合理控制新增专项债规模；建立债务风险联防联控机制，将专项债券兑付风险纳入区域债务风险监测体系，定期开展债务风险评估，严禁新增隐性债务，防范单一项目风险传导为区域债务风险。

3.完善政策支持与协同机制，保障项目长期收益

落实供水价格保障政策。物价、住建部门结合区域供水成本、居民承受能力，建立供水价格动态调整机制，根据运营成本变化、通胀水平合理调整供水价格，确保供水收益稳定覆盖运营成本并形成合理结余；对公益性供水亏损部分，通过财政补贴予以弥补，保障项目可持续运营。

强化部门协同联动，化解各类风险。住建、应急、水利等部门协同制定极端天气、管网故障、水污染等突发事件应急预案，


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

定期开展应急演练，保障水厂连续稳定供水；自然资源、生态环境部门加强项目周边生态保护，协调解决施工期征地、居民沟通等问题，避免社会矛盾影响项目运营，为项目长期收益提供政策与环境保障。

4.健全风险处置与追责机制，维护投资者合法权益

分级风险处置，快速响应兑付风险。建立“实施单位自查预警—主管部门介入处置—区级财政兜底保障”的三级风险处置机制：轻微风险由实施单位自行整改化解；重大风险（如现金流断裂、项目停滞）由主管部门牵头成立专项工作组，统筹资源推动项目复工、恢复运营；极端兑付风险由区级财政启动应急池资金，确保债券本息足额兑付。

严肃追责问责，杜绝违规行为。对实施单位存在资金挪用、资产违规处置、隐瞒重大风险、虚假信息披露等违规行为，主管部门依法依规严肃追责，追究相关负责人责任；对监管失职、履职不力的部门及工作人员，纳入政务问责范围，形成有力震慑，从源头防范损害投资者权益的行为。

## 八、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人、发行金额、发行期限符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

实施主体为合法设立的事业单位，处于有效存续期间内，具备实施专项债投资项目的主体资格，符合《预算法》“财预〔2017〕89号文”“财库〔2020〕36号文”“财库〔2020〕43号文”等法律法规及规范性文件的规定。

（二）本期债券对应的投资项目已按程序办理了政府审批要件，审批手续合法合规，项目建设符合总体规划，项目实施具有合法性、可行性。

（三）项目对应的资产及收益权不存在抵押、质押等对外担保的情形。

（四）本期专项债券以宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心作为实施主体，项目建成后资产归属于实施主体，主要通过供水取得收入，主要运营成本包括燃料动力费、职工薪酬、原水费、制水药剂费、运营维修保养费。

（五）本期专项债券募集资金将用于夷陵区官庄水厂二期工程，项目投向领域为：市政和产业园基础设施-供水领域，该项目系具有一定收益的公益性项目，不属于《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（六）为本期专项债券发行提供服务的财务评估咨询公司、律师事务所及相关经办人员均具备相应的从业资质。中介机构及相关承办人员与发行人、实施主体之间不存在关联关系。


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（七）本期专项债券《实施方案》针对可能影响项目建设及项目收益实现的风险进行较为充分的分析，且已制定了必要且针对性的风险控制措施，符合法律法规及规范性文件的要求。

（八）综上，本期专项债券发行符合《预算法》“国发〔2014〕43号文”“财库〔2020〕43号文”“财预〔2015〕225号文”“财预〔2016〕155号文”“财预〔2017〕89号文”等法律法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质法律障碍。

本法律意见书一式三份，本所留存一份，其余两份供发行人为本次发行之目的而使用，自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字盖章页）


地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

（本页无正文，为《湖北民基（点军）律师事务所关于夷陵区官庄水厂二期工程专项债券之法律意见书》签字盖章页）

湖北民基（点军）律师事务所

承办律师尚结欣签名：

承办律师魏闯晋签名：

二0二六年六月五日



地址
宜昌市点军区五龙路10号
电话
0717-6674148
邮箱
dianjunbranch@minjilaw.com

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000684066720

湖北民基（点军）　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 05 月 09 日

No. 80032528

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北民基（点军）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205200410844491

法律职业资格或律师资格证号 17200171050282

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 [illegible] 日



持 证 人 尚绪欣

性 别 男

身份证号 422729197105060618

湖北民基（点军）律师事务所

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 24 |
| 考核结果 | 称 职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 律师年度考核备案专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月-2026年7月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构　湖北民基（点军）律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14205202310614193

法律职业资格或律师资格证号　A20204205044598

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年[illegible]月2[illegible]日

持证人　魏闯晋

性　别　男

身份证号　420504199810263710

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 23 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | |

2024年6月-2025年7月

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 24 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | |

2025年6月-2026年7月

湖北申简通律师事务所

应城市城北区城乡供水一体化工程

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第 259 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
（一）项目名称 ..... 3
（二）项目情况 ..... 3
（三）项目资产抵质押情况 ..... 3
（四）项目现状 ..... 4
（五）实施主体 ..... 4
（六）投资计划 ..... 4
（七）资金筹措 ..... 4
（八）项目收益 ..... 4
（九）项目审批 ..... 5
（十）项目性质 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 5
四、项目的风险控制 ..... 6
（一）工程建设风险及措施 ..... 6
（二）运营管理风险及措施 ..... 6
（三）资金管控风险及措施 ..... 7
（四）投资收益风险及措施 ..... 7
（五）逾期还款风险及措施 ..... 7
五、中介机构 ..... 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 ..... 8
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 8

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任应城市城北区城乡供水一体化工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号) |
| 《财库〔2020〕36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号) |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号) |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省应城市人民政府拟申报专项债券 4,500.00 万元人民币，用于应城市城北区城乡供水一体化工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：10 年

债券规模：4,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，分期还本，第 6 年-第 10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

应城市城北区城乡供水一体化工程

### （二）项目情况

项目建设地点：应城市城北片矿山公园水厂覆盖的膏都街社区、西十村、王庙村等 18 个及村(社区)。

建设内容：更换延伸城北现状水厂的主干输配水管网总长约 208 千米，新建智慧水务平台建设功能包括一体化门户、泵房监控、巡维系统、输配水管网监控系统、DMA 漏损控制系统，物联网水表安装改造 10276 套，配套建设流量计、在线监控设施等附属设施。

项目建设期 2026 年 9 月至 2027 年 12 月，共 19 个月。

### （三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资

项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

项目正在进行前期手续准备阶段，处于筹建状态，建设工程尚未动工。

**（五）实施主体**

项目实施主体为应城市城北街道办事处，住所地位于应城市城北街道办事处赵畈村赵畈湾 388 号，统一社会信用代码 114209810113068731。

经本所律师核查，应城市城北街道办事处依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（六）投资计划**

本项目总投资 6,502.60 万元，其中工程费用 5277.72 万元，占比 81.16%；工程建设其他费用 784.3 万元，占比 12.06%；基本预备费 303.1 万元，占比 4.66%，静态总投资 6365.12 万元，建设期融资费用 137.48 万元，占比 2.05%。

**（七）资金筹措**

发行专项债券总额 4,500.00 万元，计划 2026 年发行 4,500.00 万元；自筹资金 2,002.60 万元。

经本所律师核查，项目资本金 2,002.60 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（八）项目收益**

项目收益来源于供水收入、财政补贴，大部分是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 10,091.82 万元。

项目收益由应城市城北街道办事处收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目审批**

1.立项批复

2026 年 2 月 2 日，应城市发展和改革局发文《关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目建议书的批复》(应发改审批〔2026〕30 号)，批复同意项目立项。

2026 年 2 月 3 日，应城市发展和改革局发文《关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目可行性研究报告的批复》(应发改审批〔2026〕34 号)，批复同意项目可研。

2.规划审查

2026 年 2 月 2 日，应城市自然资源和规划局发文《关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目的规划审查意见》(应自然资规函〔2026〕009 号)。

本所律师认为，项目取得立项、可研、规划审查批复，项目合法合规。

**（十）项目性质**

1.项目投向市政和产业园区基础设施-市政基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.43 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）工程建设风险及措施**

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险及措施**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的

认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

**（三）资金管控风险及措施**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险及措施**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目单位聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险及措施**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施

策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 五、中介机构

### （一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、规划审查批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《应城市城北区城乡供水一体化工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 神农架林区殡仪馆建设项目
# 专项债券

# 法

# 律

# 意

# 见

# 书

湖北楚德律师事务所

二〇二六年六月

地址：湖北省武汉市汉阳区马鹦路知音律所大楼3层
邮箱（E-Mail）：wuzhe@chudelawfirm.com

目录


释　义 ..... 2
神农架林区殡仪馆建设项目 ..... 4
专项债券 ..... 4
法律意见书 ..... 4
第一部分　前言 ..... 4
一、出具本法律意见书的依据 ..... 4
二、出具本《法律意见书》的声明 ..... 4
第二部分　正文 ..... 6
一、本期专项债券发行的基本情况 ..... 6
二、本期专项债券发行对应的项目 ..... 6
三、与本次发行债券有关的重大法律事项 ..... 15
四、本期专项债券的中介机构及相关文件 ..... 16
五、本项目的主要风险和控制措施 ..... 17
六、偿债保障措施与投资者保障机制 ..... 19
七、事前绩效评估 ..... 20
八、结论意见 ..... 25

# 释　义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

| 释义项目 | 释义 |
| --- | --- |
| 本期专项债券 | 指神农架林区殡仪馆建设项目专项债券 |
| 本期专项债券发行 | 指神农架林区殡仪馆建设项目专项债券的发行 |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 本项目 | 神农架林区殡仪馆建设项目 |
| 实施单位 | 指神农架林区民政局 |
| 本所 | 指湖北楚德律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙） |
| 《预算法》 | 指《中华人民共和国预算法》 |
| 《证券法》 | 指《中华人民共和国证券法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文） |
| 财库〔2020〕43号文 | 指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号） |
| 财预〔2015〕225号文 | 指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文） |
| 国办函〔2016〕88号文 | 指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88号文） |

| | |
|---|---|
| 财预〔2016〕155号文 | 指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号文） |
| 财预〔2017〕89号文 | 指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文） |
| 财预〔2018〕34号文 | 指《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号文） |
| 财库〔2018〕61号文 | 指《财政部关于做好2018年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61号文） |
| 财库〔2018〕72号文 | 指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文） |
| 鄂政办函〔2023〕20号 | 指湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号） |
| 《实施方案》 | 指《神农架林区殡仪馆建设项目实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指《神农架林区殡仪馆建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》 |
| 《法律意见书》 | 指本所出具的《神农架林区殡仪馆建设项目专项债券法律意见书》 |

# 神农架林区殡仪馆建设项目
# 专项债券
# 法律意见书

## 第一部分　　前言

致：神农架财政局

**一、出具本法律意见书的依据**

湖北楚德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

**二、出具本《法律意见书》的声明**

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 第二部分　正文

### 一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：神农架林区殡仪馆建设项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为 10 年

（五）发行金额：人民币 1,300.00 万元。

（六）债券利率：拟按固定利率 2.13%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第 6-10 年每年偿还 20%本金

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给神农架的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内。

### 二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于神农架林区殡仪馆建设项目。

**（一）项目概况**

1. 区域概况

神农架林区位于鄂西北边陲，东接保康，西邻重庆巫山，南依兴山、巴东而濒三峡，北倚房县、竹山且近武当。1970 年经国务院批准建制，直属湖北省管辖，是中国唯一以“林区”命名的行政区划。神农架林区是中国首个获得联合国教科文组织人与生物圈自然保护区、世界地质公园、世界遗产三大保护制度共同录入的“三冠王”名录遗产地。2016 年 7 月 17 日，在土耳其伊斯坦布尔举行的第 40 届世界遗产大会上，中国湖北神农架被列入世界遗产名录，成为湖北省第 1 处、中国第 11 处世界自然遗产。

2. 项目背景

殡葬是事关千家万户的民生大事，殡仪馆、公益性公墓、骨灰堂等殡葬设施是保障群众基本殡葬需求的重要载体，也是殡葬改革能否顺利推行的重要保障。殡仪馆是服务人民群众的一个重要部门，随着殡葬改革的不断深入，人民群众对殡葬服务提出了更高的要求，加强殡葬改革和殡葬基础设施建设是满足人民群众需求、保障和改善民生、促进精神文明和生态文明建设的重要服务内容。

为充分发挥民政工作在社会建设中的兜底性、基础性作用，发挥殡葬行业在满足人民美好生活需要中的重要作用。2021 年 6 月，民政部联合国家发改委印发《“十四五”民政事业发展规划》（以下简称《规划》），要求各地着重加强殡仪馆建设和推动公益性骨灰安放设施建设。

为积极推进林区殡葬行业等公共服务建设，营造良好发展环境，亟待关停老旧殡仪馆、新建殡葬馆配套公益性服务设施，以提升民政局基本社会服务专业化水平。

3. 建设规模及内容

项目规划用地面积 14722.59 平方米，新建总建筑面积 5701.05

平方米的殡仪馆及配套基础设施建设。

1.主体建筑工程。新建2个小型吊唁厅共381.92平方米，2个中型吊唁厅共537.92平方米，1个大型吊唁厅308.96平方米；火化车间330.62平方米，骨灰寄存处512.98平方米；综合服务中心3132平方米，公厕81.57平方米，公用廊道154.94平方米，火化车间室外走廊101.28平方米，吊唁厅室外走廊58.86平方米。

2.配套设施工程。土石方开挖21000立方米，回填土25000立方米，场地平整14722.59平方米，护坡治理1500平方米，硬质铺装6800平方米，挡土墙砌筑10000立方米，公共安全防护栏杆600米，围墙300米，道路拓宽1200平方米。给水水池100平方米，配套建设给排水、强弱电、排污、绿化、停车场、充电桩等基础设施。

3.设备购置及安装工程。购置安装火化设备1套、殡葬服务车1辆、冰棺3个、尸体冷藏柜2个、标示标牌、厨房操作间设备、餐厅设备、室外电子显示屏、办公室及员工宿舍设备。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为3,435.79万元，其中自有资金（资本金）2,135.79万元,来源于专项资金;剩余资金缺口拟通过发行1,300.00万元地方政府专项债券来满足。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.38。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

5.项目属性

本项目属于社会事业-其他社会事业领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办

发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为社会事业-其他社会事业，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

7.项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于神农架林区殡仪馆建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

**（二）项目收益与融资资金平衡测算结果**

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为2,106.49万元，累计需要偿还本金1,300.00万元，债券利息221.53万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

**（三）实施单位**

实施单位为神农架林区民政局。

统一社会信用代码：11429021011500887C

负责人：吴长科

地址：神农架林区松柏镇神农大道79号

项目实施方基本职责如下：

1、负责全区民政工作和民政事业发展规划的拟定和组织实施，负责地方相关指导性规范性文件的拟草和执行。

2、依法对社会团体、基金会、民办非企业单位进行登记。

3、牵头拟订林区社会救助(不含医疗救助,下同)规划、管理和监督政策,健全和完善城乡社会救助体系并监督实施;负责统筹城乡居民最低生活保障、临时救助,指导全区居民家庭经济状况核对工作。

5、拟定城乡基层群众自治建设和社区建设政策、建议,指导社区服务体系建设,推动基层民主政治建设。

6、拟订林区社会福利事业发展规划,执行社会福利政策学标准并组织实施,实施社会福利机构和福利彩票发行管理的办法，负责福利彩票管理工作。

7、拟订林区殡葬事业发展规划、政策和标准并监督实施,指导林区公墓建设和管理、生态安葬及殡仪馆建设和管理;指导、管理婚姻、殡葬、流浪乞讨人员救助服务机构工作,负责生活无着流浪乞讨人员的救助管理。

综上，本所律师认为：

神农架林区民政局为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格。

**（四）项目批复文件**

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文号号 |
|---|---|---|---|---|
| 可研批复 | 2023 年 10 月 9 日 | 神农架林区发展和改革委员会 | 关于对神农架林区殡仪馆建设项目可行性研究报告的批复 | 神发改审批[2023]109 号 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文号号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地预审和选址意见书 | 2023 年 10 月 7 日 | 神农架林区自然资源和规划局 | 关于神农架林区殡仪馆建设项目的支持意见 | 神自然资规函[2023]52 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2025 年 8 月 26 日 | 神农架林区自然资源和城乡建设局 | / | 地字第 4290212025000 6 |
| 国有土地使用证 | 2025 年 8 月 26 日 | 神农架林区自然资源和城乡建设局 | 中华人民共和国国有建设用地划拨决定书 | / |
| 环评批复/备案登记 | 2025 年 2 月 19 日 | 神农架林区生态环境局 | 关于支持林区殡仪馆建设项目意见的函 | 神环保函[2025]3 号 |
| 初步设计批复 | 2025 年 5 月 22 日 | 神农架林区发展和改革委员会 | 关于神农架林区殡仪馆建设项目初步设计的批复 | 神发改审批〔2025]38 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2025 年 9 月 9 日 | 神农架林区自然资源和城乡建设局 | / | 建字第 SB2025027 |
| 建筑工程施工许可证 | 2025 年 9 月 25 日 | 神农架林区自然资源和城乡建设局 | / | 4290212025092 50101 |
| 招标挂网：https://www.hbbidcloud.cn/shennongjia/jyxx/004005/004005001/20250909/96decb61-d639-4521-9f9f-cfd4b581e9b1.html | | | | |

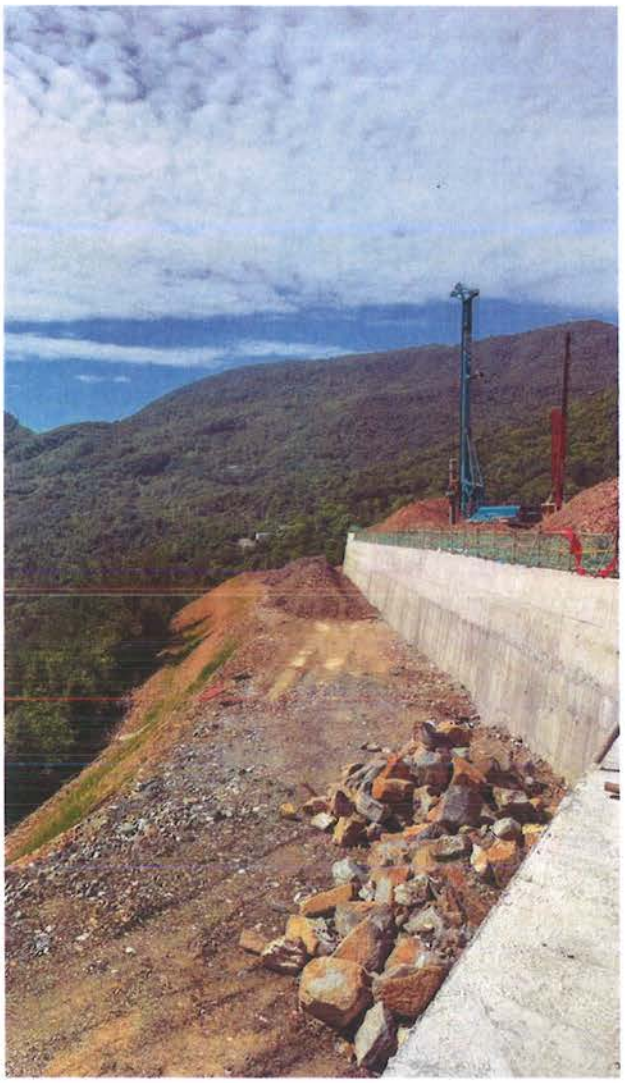
综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，本项目不存在鄂政办函〔2023〕20 号负面清单所列的情形。

**（五）项目进展情况**

目前已经编制了《神农架林区殡仪馆建设项目可行性研究报告》，并取得神农架林区发展和改革委员会的项目可行性研究报告的批复。已办理初步设计批复、建设项目用地审查与规划选址意见、建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、环评批复、建筑施工许可证，招投标流程。积极完成项目施工前的报建手续，推进项目开工。

截至目前，现已完成现已完成三通一平及支护工程等工程，正在开展悼念厅、火化车间及综合楼基础工程，即将开展项目悼念厅主体工程建设，整体进度达到48%。

施工现场照片：







## 三、与本次发行债券有关的重大法律事项

### （一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于神农架林区殡仪馆建设项目的建设。

**项目实施计划**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | 工程费用 | 2,932.23 | 1,632.23 | | | 1,300.00 | |
| 1 | 主体工程 | 1,825.00 | 525.00 | | | 1,300.00 | |
| | 土石方工程 | 105.88 | 0.00 | | | 105.88 | |
| | 悼念厅 | 342.82 | 0.00 | | | 342.82 | |
| | 综合服务中心 | 564.15 | 0.00 | | | 564.15 | |
| | 火化车间及骨灰存放处 | 220.92 | 0.00 | | | 220.92 | |
| | 公厕 | 16.24 | 0.00 | | | 16.24 | |
| | 廊道 | 41.22 | 0.00 | | | 41.22 | |
| | 强弱电、供水、消防暖通 | 533.77 | 525.00 | | | 8.77 | |
| 2 | 配套工程 | 789.31 | 789.31 | | | | |
| 3 | 设备购置 | 266.50 | 266.50 | | | | |
| 4 | 项目人工费调整 | 51.42 | 51.42 | | | | |
| 二 | 工程建设其它费用 | 373.10 | 373.10 | | | | |
| 三 | 预备费 | 115.31 | 115.31 | | | | |
| 四 | 建设投资 | 3,420.64 | 2,120.64 | | | 1,300.00 | |
| 五 | 债券发行费 | 1.30 | 1.30 | | | | |
| 六 | 建设期利息 | 13.85 | 13.85 | | | | |
| 七 | 总投资 | 3,435.79 | 2,135.79 | | | 1,300.00 | |

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

**（二）项目收益和融资平衡**

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的神农架林区殡仪馆建设项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

**（三）偿还计划**

根据本项目的《实施方案》、《财务评价报告》、专项债券对应的神农架林区殡仪馆建设项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

## 四、本期专项债券的中介机构及相关文件

**（一）会计师事务所及《财务评估报告》**

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W），法定代表人谢波平，注册资本10万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房，登记经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具

有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致）；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)，营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

**（二）法律顾问及《法律意见书》**

本期专项债券发行的法律顾问为湖北楚德律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的综合性新型律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD02272612）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

## 五、本项目的主要风险和控制措施

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（2）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投

入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

## 六、偿债保障措施与投资者保障机制

### （一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现

自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为2,106.49万元，累计需要偿还本金1,300.00 万元，债券利息221.53万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

**（二）投资者保障措施**

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

## 七、事前绩效评估

**（一）总体结论**

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

**（二）事前绩效评估情况**

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）必要性

1）项目的建设是贯彻落实“十四五”民政事业发展相关规划要求的需要

《“十四五”民政事业发展规划》提出：“加强殡仪馆建设支持火葬区殡仪馆尚未覆盖的县市补齐短板。压实地方责任，对已达危房标准、设施设备陈旧的殡仪馆实施改扩建，对已达到强制报废年限或不符合国家环保标准的火化设备进行更新改造，推动基本殡葬服务设施覆盖全部县市。”

本项目的建设以“完善殡葬公共服务体系”为原则，以优化殡葬服务设施建设布局、提升基本社会服务专业化水平为目标，将满足群众多样化、多层次的殡葬服务需求，是贯彻落实国家、省、林区“十四五”民政事业发展规划要求的具体表现。

2）项目的建设是提升神农架林区殡葬服务水平的需要

神农架林区松柏殡仪馆于2011年私人出资建设，受当年资金、设计等条件限制，该殡仪馆平面布局不合理，建设标准不规范，建设质量较差，地理位置距居民住宅区、学校及林区重点康养项目较近。现主体建筑物墙体外观破旧、屋顶漏雨；内部环境阴冷潮湿，天花板发霉，厕所墙体裂缝脱落，水、电设施陈旧、老化。

本项目的建设将彻底解决神农架林区松柏殡仪馆破旧不堪、功能不齐、布局不合理等问题，提高林区殡葬行业服务能力，是林区民政局全面贯彻落实各级关于殡葬工作的指示要求，坚持以人民为中心，

切实把满足群众合理殡葬服务需求作为出发点和落脚点的民生工程。

3）项目的建设是消除殡仪馆安全隐患、保障居民生命财产安全的需要

神农架林区松柏殡仪馆主体建筑地处山沟，是山洪排水的出口，暴雨季节经常出现山体滑坡、洪涝等自然灾害；吊唁厅背后山体存在落岩隐患，严重威胁到该区域人员的生命及财产安全；停车场位较小且位于省道公路主干道路，殡葬服务营业时，经常造成该地段交通堵塞，存在极大的交通安全隐患。

本项目建设完成后将彻底解决松柏殡仪馆安全隐患多及停车位不足等问题，大幅提高当地殡葬服务能力和水平，保障人民群众生命财产安全，提升当地居民幸福感、获得感。

（2）公益性

1）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目建设将创造当地部分就业岗位，提高居民收入；有效解决传染病、突发卫生事件遗体规范处置问题，降低当地传染病发生率，保障居民身体健康；减轻当地居民殡葬费用，提高居民幸福感，促进地方经济和社会发展。

2）项目对所在地不同利益群体的影响

本项目属殡仪馆建设项目，项目建设地远离城镇，属建设公墓区时弃土场，周边无居民、无耕地，处于林地保护红线范围内，故不存在征地拆迁及移民安置情况，不对相关利益群体产生影响。

3）项目对所在地区弱势群体的影响

拟建项目为社会公益性质建设项目，对当地妇女、儿童、老人、残疾人员的利益，不会构成不利的影响。

4）项目对技能提升、社会发展的影响

该项目的实施可通过采用以工代赈模式，开展用工技能培训，有利于用工人员劳动技能提升；项目的实施是加强公共卫生应急管理体系和能力建设，同时还创造部分就业岗位，提高居民收入，促进区域内经济发展的持续健康发展，助力乡村振兴，对社会发展影响积极、正面。

（3）收益性

本工程属于社会公益性项目，不具有明显经济外部效应，对宏观经济、产业经济、区域经济短期内不会产生影响。但项目施工中所需材料及人工大都在当地采购、聘请，对当地经济有促进作用。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度**

项目县发改局可研已批复，正在积极推动项目进展。

**3.项目资金来源和可到位性**

本项目总投资 3,435.79 万元，其中项目资本金 2,135.79 万元，占总投资的比例约为 62.16%；剩余约 37.84%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 1,300.00 万元，计划于 2026 年发行 1,300.00 万元，期限均为 10 年。项目资本金来源于项目单位自筹，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性**

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要构成为殡仪服务收入、吊唁厅收入、停车费收入、茶水、卫生费、餐饮费，经过测算，本项目预计收入为3,915.51 万元。运营成本预计1,521.77 万元，其中外购燃料及动力费458.50 万元，职工薪酬684.00 万元，修理费266.57 万元，其他费用112.70 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

**5.债券资金需求合理性**

项目拟申请债券资金本息额共计1,521.53万元，可用于资金平衡的项目收益预计为2,106.49万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.38 ，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险**

（1）可行性

项目债券为10年期债券，按半年支付利息，第6-10年每年偿还本金的20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率

波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

**7.绩效目标合理性**

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

**8.其他需要纳入其他绩效评估的事项**

无

## 八、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。神农架林区殡仪馆建设项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2017〕89号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给神农架的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕

43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于神农架林区殡仪馆建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）神农架林区民政局为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂政办函〔2023〕20号文负面清单所列的情形。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（十）本期债券发行规模1,300.00万元，发行期限10年，符合符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定，项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用

于抵质押的情况。

（十一）项目预期收入总额为3,915.51万元，扣除运营成本及相关税费后可用于资金平衡的项目收益为2,106.49万元，累计需要偿还本金1,300.00万元，债券利息221.53万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为湖北楚德律师事务所《神农架林区殡仪馆建设项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

湖北楚德律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026 年 6 月 9 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02272612

湖北楚德律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 04 月 26 日

No. 70095253

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北楚德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200210504746

法律职业资格或律师资格证号 17200175120125

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05月 22日

持证人 吴俊国

性别 男

身份证号 422801197512280416

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北楚德律师事务所 4201061016297S

## 律师年度考核备案

| 考核年度 | 二〇二三年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2024年6月至2025年5月 |

## 律师年度考核备案

| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 专用章 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |



执业机构　湖北楚德律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号14201199910603767

法律职业资格
或律师资格证号17997105001 8

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2024 年 12 月 30 日

持证人　魏跃武

性　别　男

身份证号 420521197105180013



律师年度考核备案

考核年度　二〇二四年度

考核结果　称职

备案机关　专用章

备案日期　2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度　二〇二五年度

考核结果　称职

备案机关　专用章

备案日期　2026年6月至2027年5月

# 湖北美佳律师事务所
# 关于随县老年养护院建设项目
# 法律意见书

湖北美佳律师事务所

二〇二六年六月

# 目 录

释 义 ..... 1
声 明 ..... 2
正 文 ..... 4
一、项目主体 ..... 4
二、本期专项债券发行情况 ..... 4
三、本期专项债券发行对应的项目情况 ..... 5
四、本项目收益与融资自求平衡 ..... 7
五、项目风险及风险控制措施 ..... 7
六、中介机构及相关文件 ..... 8
七、 结论性意见 ..... 9

# 释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本法律意见书 | 指 | 湖北美佳律师事务所关于随县老年养护院建设项目法律意见书 |
| 本期专项债券 | 指 | 随县老年养护院建设项目专项债券 |
| 本项目 | 指 | 随县老年养护院建设项目 |
| 《实施方案》 | 指 | 《随县老年养护院建设项目实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 《随县老年养护院建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》 |
| 随县发改局 | 指 | 随县发展和改革局 |
| 随县住建局 | 指 | 随县住房和城乡建设局 |
| 财务公司 | 指 | 湖北亿华会计师事务所（普通合伙） |
| 本所 | 指 | 湖北美佳律师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43 号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财库〔2015〕83 号文 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》 |
| 财预〔2015〕225 号文 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》 |
| 国办函〔2016〕88 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》 |
| 财预〔2017〕89 号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 湖北美佳律师事务所
# 关于随县老年养护院建设项目的法律意见书

**致：随县财政局**

湖北美佳律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为随县老年养护院建设项目专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》以及相关法律法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

## 声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、

误导性陈述或重大遗漏;其中提供的材料为副本材料或复印件的,其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、项目主体

### （一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

### （二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为随县老年养护院建设项目，项目实施机构为：随县社会福利院。随县社会福利院的基本信息如下：

**名　称：**随县社会福利院

**负责人：**吴艳

**统一社会信用代码：**12421304662281462U

**注册地址：**随县厉山镇大同街 257 号

本所律师认为，随县社会福利院为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

## 二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》显示，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资 5,063.89 万元，建设资金来源为中央预算内资金 3,500.00 万元、项目单位自筹资金 63.89 万元、专项债券资金 1,500.00 万元。债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十六期）利率 1.89%上浮 15%测算，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.17%进行测算。在债券存续期内每半年付息一次，分期还款，第 6-10 年每年偿还 20%本金。具体如下所示：

**发 行 人：**湖北省人民政府

**发行规模：**拟申请发行 1,500.00 万元;其中:2026 年发行专项债券 1,500.00 万元。

| 债券发行计划 | |
|---|---|
| 年度 | 发行金额（万元） |

| | |
|---|---|
| 2026 年度 | 1,500.00 |
| 合计 | 1,500.00 |

**债券期限：**10 年

**债券发行利率：**暂按 2.17%测算

**付息方式：**在债券存续期内每半年付息一次，分期还款，2031 年至 2035 年每年还款本金的 20%。

| 债券还本计划 | |
|---|---|
| 年度 | 还款金额（万元） |
| 2031 年度 | 300.00 |
| 2032 年度 | 300.00 |
| 2033 年度 | 300.00 |
| 2034 年度 | 300.00 |
| 2035 年度 | 300.00 |
| 合计 | 1,500.00 |

## 三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为随县老年养护院建设项目，本项目的具体情况如下：

### （一）项目基本情况

1、项目名称：随县老年养护院建设项目

2、项目建设地点：随县厉山镇大同街 257 号

3、实施方：随县社会福利院

4、建设内容：项目静态投资 5,000.00 万元，规划用地面积 10000 平方米。改扩建护理型床位 200 张，床均面积 50 平方米，购置养老辅助设备 100 套及其它附属设施。

5、建设期限：本项目建设周期为 24 个月，建设期自 2025 年 12 月—2027 年 11 月。

### （二）项目总投资

根据《实施方案》显示，本项目总投资为 5,063.89 万元，其中：静态投资

金额为5,000.00万元，专项债券费用为63.89万元。

工程建设成本为4,403.50万元，工程建设其他费用371.50万元，工程建设预备费为225.00万元，专项债券费用63.89万元。

**（三）项目批复情况**

**1、项目建议书批复**

随县发展和改革局《关于随县老年养护院建设项目建议书的批复》随县发改审批服务〔2024〕43号，同意项目估算总投资。

**2、可行性研究报告批复**

随县发展和改革局《关于随县老年养护院建设项目可行性研究报告的批复》随县发改审批服务〔2024〕56号，同意项目建设内容。

**3、初步设计批复**

随县发展和改革局，随县发展和改革委员会《关于随县老年养护院建设项目初步设计的批复》随县发改审批服务〔2024〕225号，同意项目初步设计方案内容。

**4、环境影响报告批复**

2024年3月13日，随州市生态环境局随县分局《关于随县老年养护院建设项目环境影响评价的回函》，因本项目属于《建设项目环境影响评价分管名录》2021年版）中五十、社会事业与服务业：110 学校、福利院、养老院（建筑面积5000平方米及以上的），不涉及环境敏感区，属于豁免类，无需办理环境影响评价手续。

**5、用地预审与选址意见书**

因计划在原址对福利院进行更新改造，无需用地预审与选址意见书。

**6、用地产权证书**

2011年6月7日，项目实施单位取得项目《不动产权证书》，权证号为：随县国用（2011B）第965号。

**7、建设用地规划许可证**

因计划在原址对福利院进行更新改造，无需建设用地规划许可。

**8、建设工程规划许可证**

正在积极办理中

**9、建筑工程施工许可证**

2025 年 3 月 12 日，项目实施单位取得《建筑工程施工许可证》（编号：42132120250312045）。

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县老年养护院建设项目已经取得项目建议批复、可行性研究报告批复、初步设计方案、环境评价报告、不动产权证书、工程施工许可证等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

**（四）项目抵押、质押情况**

根据项目实施方提供的资料及《实施方案》显示，截至本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县老年养护院建设项目有资金需求，现已取得可行性研究报告、实施方案（设计报告）、环境评价报告、不动产权证书、用地产权证书、工程施工许可证等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

## 四、本项目收益与融资自求平衡

依据湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具的《随县老年养护院建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》显示：“经上述测算，随县老年养护院建设项目在债券存续期内产生净收益 1,776.83 万元，可用于支付项目本息平衡的经营性现金流量为 2,259.46 万元，累计偿还债券本息共计 1,744.15 万元，偿还本息后累计盈余资金 1,546.82 万元，债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。因此，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。”

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前提下，本期专项债券所列入的随县老年养护院建设项目，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

## 五、项目风险及风险控制措施

**（一）投资估算风险**

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资

金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

**（二）工程风险**

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

**（三）融资风险**

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

**（四）财务风险**

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

**（五）自然风险**

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

## 六、中介机构及相关文件

**（一） 财务管理公司**

本期专项债券发行的 《随县老年养护院建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》由湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）现持有随州市随县市场监督管理局于2021 年 7 月 12 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91421303MA49RFWY23）、湖北省财政厅于 2021 年 7 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》，湖北亿华会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

**（二） 律师事务所**

本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。现持有湖北省司法厅于 2017 年 10 月 20 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000695108922A），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证，且均通过年检。

**本所律师认为**，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

## 七、 结论性意见

本所律师经查阅随县社会福利院等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1、本期专项债券的发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2、随县社会福利院为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

3、本期专项债券所对应的随县老年养护院建设项目有资金需求，现已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、环境评价报告、不动产权证书、工程施工许可证等审批文件；项目已取得现阶段必要的审批手续，建设程序合法合规，项目具备实施条件。

4、本期债券对应投资是具有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审

批手续，债券资金用途符合财预〔2022〕120 号要求，不属于国办发〔2024〕52 号、财预〔2021〕115 号、鄂财债发〔2023〕5 号、鄂政办函〔2023〕20 号所列负面清单项目，资金使用合规。

5、随县老年养护院建设项目在建资产及土地使用权无抵押、质押情况。

6、根据《财务评估报告》，在满足假设条件的情况下，本期专项债券对应的项目测算收入具有合理性、合法性，项目收益覆盖倍数为 1.30，具有较好的偿债能力，项目预期收益和融资可以达到平衡。项目收益权归随县社会福利院所有，可用此收益偿还本项目投资成本及专项债券本息。

7、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的财务公司、律师事务所具备相应的从业资质。

8、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析较全面，风险控制措施明确得当。

结论性意见：我们认为，随县老年养护院建设项目专项债券发行人及建设单位具备主体资格、项目建设主要批复齐全、在建资产无抵押及质押、项目具有一定的公益性且有较好的偿债能力、风险分析及控制措施明确得当，符合专项债券发行条件。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北美佳律师事务所关于随县老年养护院建设项目的法律意见书》的签署页）

湖北美佳律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年六月三日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000695108922A

湖北美佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2017　年 10　月 20　日

中华人民共和国司法部监制

No. 70079313

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

# 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

湖北美佳律师事务所

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213200910551715

法律职业资格或律师资格证号 A20074218002235

发证机关 湖北省司法厅 律师执业证专用章

发证日期 2019 年 03 月 27 日



持证人 吴涛

性 别 男

身份证号 429001197909224810

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

# 中华人民共和国
# 律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213201310135107

法律职业资格或律师资格证号 A201142130216S8

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 03 月 27 日



持证人 黄大力

性别 男

身份证号 429001198009050418

# 2026年湖北省（神农架）
# 神农架林区殡仪馆建设项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

神农架林区位于鄂西北边陲，东接保康，西邻重庆巫山，南依兴山、巴东而濒三峡，北倚房县、竹山且近武当。1970 年经国务院批准建制，直属湖北省管辖，是中国唯一以“林区”命名的行政区划。神农架林区是中国首个获得联合国教科文组织人与生物圈自然保护区、世界地质公园、世界遗产三大保护制度共同录入的“三冠王”名录遗产地。2016 年 7 月 17 日，在土耳其伊斯坦布尔举行的第 40 届世界遗产大会上，中国湖北神农架被列入世界遗产名录，成为湖北省第 1 处、中国第 11 处世界自然遗产。

### （一）近三年财政预算执行情况

2023 年，全区完成地区生产总值 40.8035 亿元，城镇居民人均可支配收入为 37,865.00 元，农村居民人均可支配收入为 14,661.00 元，地方财政总收入为 10.74 亿元，地方公共预算收入为 5.81 亿元，其中：税收收入为 4.91 亿元，非税收收入为 0.90 亿元，政府性基金收入为 1.63 亿元，地方财政总支出为 35.27 亿元，其中：一般公共预算支出为 22.91 亿元，政府性基金支出为 3.45 亿元，专项债券限额为 9.4256 亿元，专项债券余额为 9.4221 亿元。

2024 年，地方财政总收入为 7.71 亿元，地方公共预算收入为 6.57 亿元，其中：税收收入为 5.93 亿元，非税收收入为 0.63 亿元，政府性基金收入为 1.06 亿元，地方财政总支出为 30.43 亿元，其中：一般公共预算支出为 28.01 亿元，政府性基金支出为 2.39 亿元。

2025 年，地方财政总收入为 8.51 亿元，地方公共预算收入为 7.48 亿元，其中：税收收入为 6.4 亿元，非税收收入为 1.08 亿元，政府性基金收入为 0.79 亿元，地方财政总支出为 26.73 亿元，其中：一般公共预算支出为 24.24 亿元，政府性基金支出为 2.49 亿元。

**（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况**

1.神农架

2025 年，地方财政总收入为 8.51 亿元，地方公共预算收入为 7.48 亿元，其中：税收收入为 6.4 亿元，非税收收入为 1.08 亿元，政府性基金收入为 0.79 亿元，地方财政总支出为 26.73 亿元，其中：一般公共预算支出为 24.24 亿元，政府性基金支出为 2.49 亿元。

表 1 神农架 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值(GDP) | 40.8035 | 48.6234 | 52.28 |
| 2.城镇居民人均可支配收入(元) | 37,865.00 | 39,383.00 | 41,369.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入(元) | 14,661.00 | 15,588.00 | 16,614.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.地方财政总收入 | 10.74 | 7.71 | 8.51 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 5.81 | 6.57 | 7.48 |
| 其中：税收收入 | 4.91 | 5.93 | 6.40 |
| 非税收入 | 0.90 | 0.63 | 1.08 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1.63 | 1.06 | 0.79 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.16 | 0.35 | 0.18 |
| 5.地方财政总支出 | 35.27 | 30.43 | 26.73 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 22.91 | 28.01 | 24.24 |
| 5.2 政府性基金支出 | 3.45 | 2.39 | 2.49 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排 | 0.89 | 0.13 | 0.15 |

## （三）专项债务情况

截至 2025 年 12 月底神农架地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下:

表 2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 神农架林区 | 17.2905 | 15.0521 |

表 3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| **期限** | **2025 年** |
|---|---|
| 1 年期 | 0.81 |
| 2 年期 | 0.2274 |
| 3 年期 | |
| 5 年期 | 1.4018 |
| 6 年期 | |
| 7 年期 | 2.519 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 8 年期 | |
| 9 年期 | |
| 10 年期 | 3.8572 |
| 11 年期 | |
| 12 年期 | |
| 13 年期 | |
| 14 年期 | |
| 15 年期 | 2.5561 |
| 16 年期 | |
| 17 年期 | |
| 18 年期 | |
| 19 年期 | |
| 20 年期 | 3.6806 |
| 30 年期 | |

## 二、债券情况

本项目自有资金为 2,135.79 万元，计划发行专项债券的形式募集项目资金额 1,300.00 万元，2026 年计划发行金额 1,300.00 万元，发行期限为 10 年。

本期债券情况:神农架林区殡仪馆建设项目专项债本期发行专项债券 1,300.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 神农架林区殡仪馆建设项目 |
| 债券发行规模 | 1,300.00 万元 |
| 债券发行期限 | 10 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 半年支付一次利息，第 6-10 年，等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目情况

## （一）项目概况

项目总投资为3,435.79万元，其中：工程费用2,932.23万元，工程建设其他费用373.10万元，预备费115.31万元，建设期利息13.85万元，债券发行费1.30万元。

本项目已经通过湖北楚德律师事务所合法性审核。

**神农架林区殡仪馆建设项目概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 神农架林区殡仪馆建设项目 | 神农架林区松柏镇 | 项目规划用地面积14722.59平方米，新建总建筑面积5701.05平方米的殡仪馆及配套基础设施建设。 | 3,435.79 | 神农架林区民政局 |

## （二）分年度投资计划

**神农架林区殡仪馆建设项目专项债**

**分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2025年 | 2026年 | 总投资 |
|---|---|---|---|
| 神农架林区殡仪馆建设项目 | 1,026.19 | 2,409.60 | 3,435.79 |

## （三）项目资金来源

**神农架林区殡仪馆建设项目**

**投资资金来源**

单位：万元

| 项目 | 计划完 | 项目总投 | 资金来源 | 预计项目融资 |
|---|---|---|---|---|

| 名称 | 成时间 | 资 | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | 到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 神农架林区殡仪馆建设项目 | 2026 年 | 3,435.79 | 3,435.79 | 2,135.79 | 1,300.00 | 1,521.53 |

## 四、资金平衡

### 神农架林区殡仪馆建设项目

### 专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 0.00 | 1,300.00 | 0.00 | 1,300.00 | 13.85 | 13.85 |
| 2027 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2028 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2029 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2030 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2031 | 1,300.00 | | 0.00 | 1,300.00 | 27.69 | 27.69 |
| 2032 | 1,300.00 | | 260.00 | 1,040.00 | 24.92 | 284.92 |
| 2033 | 1,040.00 | | 260.00 | 780.00 | 19.38 | 279.38 |
| 2034 | 780.00 | | 260.00 | 520.00 | 13.85 | 273.85 |
| 2035 | 520.00 | | 260.00 | 260.00 | 8.31 | 268.31 |
| 2036 | 260.00 | | 260.00 | 0.00 | 2.77 | 262.77 |
| 合计 | | 1,300.00 | 1,300.00 | | 221.53 | 1,521.53 |

### 神农架林区殡仪馆建设项目

### 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 收益对融资成本覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 神农架林区殡仪馆建设项目 | 3,915.51 | 1809.02 | 3,435.79 | 1,300.00 | 1.38 |

结论:综上所述,预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.38,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,本项目融资平衡情况已经通过武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定神农架林区殡仪馆建设项目的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

(一)影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多,如供地的及时性、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大,如果工期拖延,工程投资将增加,并且工期拖延将影响项目的现金流入,使项目净收益减少。

风险控制措施:

项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

将安全作为考量施工方案和施工组织的第一准绳，严格现场管理，精心组织，确保施工安全进行。严格执行施工组织计划，关键要坚持规范施工、科学施工、合法施工，做到事事有计划，事事有依据。大力加强队伍建设，为了防止外部劳务队伍不服从组织指挥，在安全技术措施上偷工减料，甚至野蛮施工，项目部可以组建生产管理型安全施工队伍，对外部劳务队伍进行指导和监督。

开挖过程中，要加强巡视，注意土壁或支护体系的变异情况，如发现坡体有裂纹或局部塌落现象，要及时支撑或改缓放坡，如发现支护结构有渗水、流砂、流泥现象，要及时采取措施补强。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

本项目的经营风险主要为运行收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的运营水平，收入将能达到预期值，甚至更好；反之，如果达不到预计的运营水平，将给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注运营收入的增长情况，争取精准可靠的预测结果。

2.利率波动风险

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

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

3.财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金大部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，已完成部分工程，具有一定的可预见性，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证

工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2019 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2019〕23 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

## 七、主管部门责任

神农架财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使

用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

神农架林区民政局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

1）项目的建设是贯彻落实“十四五”民政事业发展相关规划要求的需要

《“十四五”民政事业发展规划》提出：“加强殡仪馆建设支持火葬区殡仪馆尚未覆盖的县市补齐短板。压实地方责任，对已达危房标准、设施设备陈旧的殡仪馆实施改扩建，对已达到强制报废年限或不符合国家环保标准的火化设备进行更新改造，推

动基本殡葬服务设施覆盖全部县市。”

本项目的建设以“完善殡葬公共服务体系”为原则，以优化殡葬服务设施建设布局、提升基本社会服务专业化水平为目标，将满足群众多样化、多层次的殡葬服务需求，是贯彻落实国家、省、林区“十四五”民政事业发展规划要求的具体表现。

2）项目的建设是提升神农架林区殡葬服务水平的需要

神农架林区松柏殡仪馆于 2011 年私人出资建设，受当年资金、设计等条件限制，该殡仪馆平面布局不合理，建设标准不规范，建设质量较差，地理位置距居民住宅区、学校及林区重点康养项目较近。现主体建筑物墙体外观破旧、屋顶漏雨；内部环境阴冷潮湿，天花板发霉，厕所墙体裂缝脱落，水、电设施陈旧、老化。

本项目的建设将彻底解决神农架林区松柏殡仪馆破旧不堪、功能不齐、布局不合理等问题，提高林区殡葬行业服务能力，是林区民政局全面贯彻落实各级关于殡葬工作的指示要求，坚持以人民为中心，切实把满足群众合理殡葬服务需求作为出发点和落脚点的民生工程。

3）项目的建设是消除殡仪馆安全隐患、保障居民生命财产安全的需要

神农架林区松柏殡仪馆主体建筑地处山沟，是山洪排水的出口，暴雨季节经常出现山体滑坡、洪涝等自然灾害；吊唁厅背后山体存在落岩隐患，严重威胁到该区域人员的生命及财产安全；

停车场位较小且位于省道公路主干道路，殡葬服务营业时，经常造成该地段交通堵塞，存在极大的交通安全隐患。

本项目建设完成后将彻底解决松柏殡仪馆安全隐患多及停车位不足等问题，大幅提高当地殡葬服务能力和水平，保障人民群众生命财产安全，提升当地居民幸福感、获得感。

（2）公益性

1）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目建设将创造当地部分就业岗位，提高居民收入；有效解决传染病、突发卫生事件遗体规范处置问题，降低当地传染病发生率，保障居民身体健康；减轻当地居民殡葬费用，提高居民幸福感，促进地方经济和社会发展。

2）项目对所在地不同利益群体的影响

本项目属殡仪馆建设项目，项目建设地远离城镇，属建设公墓区时弃土场，周边无居民、无耕地，处于林地保护红线范围内，故不存在征地拆迁及移民安置情况，不对相关利益群体产生影响。

3）项目对所在地区弱势群体的影响

拟建项目为社会公益性质建设项目，对当地妇女、儿童、老人、残疾人员的利益，不会构成不利的影响。

4）项目对技能提升、社会发展的影响

该项目的实施可通过采用以工代赈模式，开展用工技能培训，有利于用工人员劳动技能提升；项目的实施是加强公共卫生

应急管理体系和能力建设，同时还创造部分就业岗位，提高居民收入，促进区域内经济发展的持续健康发展，助力乡村振兴，对社会发展影响积极、正面。

（3）收益性

本工程属于社会公益性项目，不具有明显经济外部效应，对宏观经济、产业经济、区域经济短期内不会产生影响。但项目施工中所需材料及人工大都在当地采购、聘请，对当地经济有促进作用。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目县发改局可研已批复，正在积极推动项目进展。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 3,435.79 万元，其中项目资本金 2,135.79 万元，占总投资的比例约为 62.16%；剩余约 37.84%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 1,300.00 万元，计划于 2026 年发行 1,300.00 万元，期限均为 10 年。项目资本金来源于林区财政拨款，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要构成为殡仪服务收入、吊唁厅收入、停车费收入、茶水、卫生费、餐饮费，经过测算，本项目预计收入为 3,915.51 万元。运营成本预计 1,521.77 万元，其中外购燃料及动力费 458.50 万元，职工薪

酬 684.00 万元，修理费 266.57 万元，其他费用 112.70 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 1,521.53 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 2,106.49 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.38 ，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为 10 年期债券，按半年支付利息，第 6-10 年每年偿还本金的 20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，

应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

# 2025年湖北省（随州市）
# 随县老年养护院建设项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）地理位置、财政经济情况

1.湖北省概况

湖北省地处长江中游、位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东临安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。

2025年，湖北省实现生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值5380.66亿元，增长3.5%；第二产业增加值21865.90亿元，增长5.1%；第三产业增加值35414.34亿元，增长6.0%。

2024年湖北省生产总值为60012.97亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值5462.18亿元，增长3.1%；第二产业增加值21573.76亿元，增长6.4%；第三产业增加值32977.03亿元，增长5.9%。

2023年湖北省生产总值为55803.63亿元，按可比价格计算，比上年增长6.0%。其中，第一产业增加值5073.38亿元，增长4.1%；第二产业增加值20215.50亿元，增长4.9%；

第三产业增加值30514.74亿元，增长7.0%。

2022全年省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算收入162.4亿元，为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%。

2.随州市概况

随州位于湖北省北部，地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉，西接襄阳，北临南阳、信阳，南达荆州，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

2025年，全市一般公共预算总收入2633408万元，可比增长7.7%，其中：地方一般公共预算收入715875万元，同比增长7%（税收收入完成441200万元，为2025年全年累计实际完成数，前三季度同比增长10.7%；非税收入完成274675万元，为地方一般公共预算收入减税收收入测算值）；转移性收入1687336万元；上年结余收入141002万元；地方政府一般债务转贷收入89195万元。

2025年，全市完成政府性基金预算总收入868651万元，为预算的99.8%，其中：地方政府性基金收入560375万元，转移性收入15604万元，上年结转收入238161万元，地方

政府专项债券转贷收入54511万元。

2024年，全市一般公共预算总收入2774130万元，为预算的100.5%，其中：地方一般公共预算收入669041万元，为预算的101.3%，同比增长9.50%；转移性收入1705739万元，为预算的100.3%；上年结余收入199165万元，为预算的100.00%；政府一般债券收入200185万元，为预算的100.00%。

2024年,全市完成政府性基金预算总收入1074053万元，为 预算的100.5%,其中:地方政府性基金收入247423万元，转移性收入98579万元，上年结转收入234625万元，政府专项债券转贷收入493426万元。

2023年，全市一般公共预算总收入2637145万元，为预算的100.3%，其中：地方一般公共预算收入610861 万元，为预算的101.4%，同比增长20.7%；转移性收入1700748万元，为预算的101.1%；上年结余收入154708万元，为预算的89.2%；政府一般债券收入170828万元，为预算的100%。

2023 年,全市完成政府性基金预算总收入811508万元，为 预算的100.9%,其中:地方政府性基金收入327542万元，转移性收入16888万元，上年结转收入162054万元，政府专项债券转贷收入305024万元。

## 二、债券情况

**（一）债券名称**

随县老年养护院建设项目专项债券。

**（二）发行计划**

随县老年养护院建设项目拟定申请发行专项债券地方政府专项债券1,500.00万元，本期计划发行1,500.00万元，5月申报拟发行债券资金1,500.00万元。

| 序号 | 发行年份 | 发行额度 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 3 | 2026年 | 1,500.00 | 10年期 |
| 合计 | | 1,500.00 | |

**（三）兑付安排**

在债券存续期内每半年支付利息一次，第6年到第10年每年等额偿还发行金额20%。

**三、项目情况**

**（一）项目概况**

本项目静态投资5000.00万元，建设地点随县厉山镇，改造总建筑面积10000平方米，改扩建护理型床位200张，床均面积50平方米，购置养老辅助设备100套及其它附属设施。项目总投资为5,063.89万元，其中：静态投资金额为5,000.00万元，专项债券费用为63.89万元。

工程费用为4,403.50万元，占比86.96%；工程建设其他费用371.50万元，占比7.34%；基本预备费225.00万元，占比4.44%，专项债券费用63.89万元，占比1.26%（其中：建设期利息62.39万元，债券发行兑付费用1.50万元）

建设期2025年12月—2027年11月。

## （二）投资计划

随县老年养护院建设项目投资计划

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 | 比例（%） |
|---|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 4,403.50 | 86.96% |
| 二 | 工程建设其他费 | 371.50 | 7.34% |
| 三 | 基本预备费 | 225.00 | 4.44% |
| 四 | 债券发行费用及利息 | 63.89 | 1.26% |
| 五 | 项目总投资 | 5,063.99 | 100.00% |

## （三）项目资金来源

随县老年养护院建设项目资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 预算内资金 | 自有资金 | 项目融资 | |
| 随县老年养护院建设项目 | 2027年11月 | 5,063.89 | 3,500.00 | 63.89 | 1,500.00 | 1,744.15 |

# 四、资金平衡

## （一）随县老年养护院建设项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 0.00 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2027年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2029 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2030 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 32.55 | 32.55 |
| 2031 年 | 1,500.00 | | 300.00 | 1,200.00 | 29.30 | 329.30 |
| 2032 年 | 1,200.00 | | 300.00 | 900.00 | 22.79 | 322.79 |
| 2033 年 | 900.00 | | 300.00 | 600.00 | 16.28 | 316.28 |
| 2034 年 | 600.00 | | 300.00 | 300.00 | 9.77 | 309.77 |
| 2035 年 | 300.00 | | 300.00 | 0.00 | 3.26 | 303.26 |
| 合计 | | 1,500.00 | 1,500.00 | | 244.15 | 1,744.15 |

注：利息按年利率 2.17%测算。

## （三）随县老年养护院建设项目收益与融资平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 现金流入 | 现金流出 | 项目总投资 | 专项债融资本息合计 | 债券本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 随县老年养护院建设项目 | 6,321.62 | 4,062.16 | 5,063.89 | 1,744.15 | 1.30 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

根据上述测算，项目预期收入总额为 7,290.74 万元，扣

除运营成本及相关税费4,062.16万元及财政补贴收入969.12万元后，可用于资金平衡相关收益为2,259.46万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随县老年养护院建设项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.方案设计和招投标风险

本项目的核心由多个系统组成，各系统安排的是否合理适用直接影响到项目建成后的使用，若组织不当，将不能充分发挥环境保护的作用，达不到改善周边环境质量的作用。

招投标风险主要指由于市场主体恶性竞争、招标方式与程序不合理等，而使后企业没有中标，从而影响产品质量，最终使工程不能通过政府相关职能部门验收。

风险控制措施：本项目对方案设计、监理、建筑工程、建筑安装以及设备采购、材料采购等均采取公开招标的方式，有助于选择最优的单位进行项目实施的各项工作，保证项目的质量和进度。

2.资金筹措

项目资金能否按时到位是影响项目实施的关键因素，会造成项目进度拖延甚至发生停工现象，造成社会不稳定。

风险控制措施：为确保本项目资本金的顺利到位，并同时从多方面渠道来筹措，以保证项目在开展过程中不受项目资本金到位情况的影响。

3.工程进度

项目的建设会给周边居民造成一定的生活方面的不便，工程进度直接关系到周边居民何时能恢复正常生活，同时也关系到项目的进展，若不能按计划完工，会产生负面影响。

风险控制措施：针对进度风险，首先要用科学办法来编制工程进度计划，要充分考虑当地正常的雨季和其他恶劣天气影响，使工期不受正常的天气环境影响。其次要在管理上下功夫，严格按照工程进度计划进行施工，并聘请具有良好业绩的监理公司对项目进行监理；办理工程保险已转移不可预见因素带来的风险。同时，建设单位应加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理按需运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本，运用科学办法来编制工程进度计划，建立高效的组织管理机构，对每个阶段的造价进行控制，保证资金能够及时到位，使项目顺利进行。

4、工程质量

工程质量若出现问题，会造成资金浪费和财产损失，给

社会稳定造成不利影响。

风险控制措施：针对质量风险，在项目前期，应聘请经验丰富、深受客户认可的设计单位、施工方以及监理公司，建设单位要与设计单位做好沟通工作，以便设计出符合施工要求和实际需求的图纸。项目在实施过程中，建设方要时时关心项目的进展情况，加强与施工方和监理公司的联系。项目竣工时，做好竣工验收的工作，坚决抵制质量不达标的工程；同时，在材料设备采购以及工程建设、监理等方面均采取公开招标的方式，提高投标企业之间的竞争性，秉承公平公正的原则选择最优的单位，工程的质量才有保证。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

1.噪音

项目建设过程中，尤其是土建工程的噪声，给周边居民的正常生活造成不利影响，甚至可能会影响身体健康，产生一定的负面因素。

风险控制措施：本项目可研报告以及工程设计提出了较为详尽的施工期间声环境保护的措施，将在项目施工阶段采取，使项目施工的噪声对周边群众的影响降到最低。

2.交通组织

项目建设中会有运输车辆来回通行，增加区域交通负荷，带来交通堵塞等不利影响。

风险控制措施：工程制定了如下方案：施工单位加强工

程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

3.施工组织管理

在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。

风险控制措施：项目建设过程中将合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

4.成本超支

项目资金来源为申请专项债券资金、中央预算内资金和项目资本金。成本超支会导致项目停滞不前，间接导致工期顺延，项目不能顺利实施。

风险控制措施：针对成本超支风险，本项目将聘请专业预算编制单位，确定合理工期和工程造价。加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本。严格控制建设投资，建设期间需加强监督和管理。

5.环境保护安全

项目建设期需进行工程建设，产生粉尘、噪声等可能对环境造成一定影响，电气设备操作、维护不当易造成危险，危害居民和工作人员的健康。

风险控制措施：本项目环境影响主要是项目在建设过程中会产生一定的环境污染，主要是施工期产生的固体废弃物及生活垃圾。施工期产生的固体废物包括施工人员的生活垃圾、施工渣土，施工单位会定期运走，而且本项目关于施工过程中垃圾处理有严格的规定，不会对项目建设区域造成严重的环境污染；项目各区域将设置垃圾堆放点负责回收运营期的生活垃圾，定期处理。只要严格落实各项环保措施，项目将发生环境影响事件的可能性较小。

**（三）影响社会稳定的风险及控制措施**

社会稳定问题产生根源在于工程建设工程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。

风险控制措施：因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访防洪和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：（1）通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；（2）加强与周围村、社区的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给

予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；（3）成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训。

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

1.现金流算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资

料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，分年还本，第 6 年—第 10 年每年偿还发行金额的 20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 七、主管部门责任

本项目主管部门为随州市随县财政局，统筹协调本次专项债项目周期。

项目发起阶段：主管部门对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投

资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。经外部审核专家把关润色，以符合发债要求。

项目审核入库后：指导实施单位申报操作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目专项债券资金主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县社会福利院是本项目的项目主体，履行项目管理运营责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期

实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、投资者保护措施

为保护投资者利益，随县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排地结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

## 九、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》的通知（国办发〔2021〕35号）明确提出要加大对社会福利院的投入，提升服务设施和人员素质，老年养护院建设是解决当前养老服务供需矛盾的关键举措，有助于提升服务质量、改善居住环境，满足老年人多样化需求，项目的实施不仅能够改善弱势群体的生活质量，促进社会公平与和谐，还能带动相关产业发展。

根据国务院关于印发《民政部关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》[民发〔2019〕88号]文件支持，本项目对于入住的居民而言，项目的建设有利于

缓解家庭养老压力，把更多精力投入到工作和生活中，获取更多的就业机会，增加收入。

综上，本项目的建设不仅能给当地带来更好的经济效益和很强的社会效益，还将有效地带动相关产业发展，如建筑材料、家居用品等，促进就业和当地经济协调稳定发展。所以，本项目的建设必要且可行。

本项目专项债券还本付息所用资金全部来源于医疗康复收入、生活用品收入、社会代养老人收入、财政补贴收入，扣除运营成本后的收益能够覆盖债券本息，具有收益性。

**（二）项目建设投资合规性与项目成熟度**

项目获取了立项、可行性研究报告、初步设计报告、环评登记、工程施工许可证等相关行政审批手续。本项目计划建设周期为 24 个月，即 2025 年 12 月至 2027 年 11 月。本项目不属于专项债券项目负面清单，项目投资符合专项债券发行的相关要求。

**（三）项目资金来源和可到位性**

本项目总投资 5,063.89 万元，其中：静态投资 5,000.00 万元、利息及债券发行费 63.89 万元。资金筹措方式为自筹资金和地方政府专项债券，其中项目实施单位根据项目进展情况筹措中央预算内资金 3,500.00 万元，自筹资金 63.89 万元，拟发行专项债 1,500.00 万元。

（1）本项目拟发行专项债券 1,500.00 万元，本次计划

发行1,500.00万元，用于工程建设费用、扩建护理型床位、购置养老辅助设备等。

（2）市场化融资情况。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将严格按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定进行披露。

**（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入主要为医疗康复收入、生活用品收入、社会代养老人收入、财政补贴收入。收入依据主要参照随县该项目地市场行情等取值。成本按照现行最新政策计取，收益测算过程尽量保守。因此，项目收入、成本、收益预测具有谨慎性、合理性。

**（五）债券资金需求合理性**

本项目总投资5,063.89元，申请发行专项债券1,500.00万元，符合国务院下发的《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件中该类项目资金比例最低不低于20.00%的规定。本项目债券资金全部用于工程费用和购置养老设备，小于工程及其他费用5,063.89万元。债券资金需求符合项目的实际资金需求，未超过本地区对应类别的债券限额、发行规模上限，其债券资金需要是具有合理性的。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险**

本项目拟申请1,500.00万元专项债券，发行费用1.50万

元，发行期限为 10 年，本项目专项债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十六期）利率 1.89%上浮 15%测算，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.17%进行测算。利息每半年支付一次，后 5 年每年偿还 20%本金。经测算，本项目需支付债券存续期本息合计 1,744.15 万元，预计项目产生可用于偿还本息的经营性现金净流量为 2,259.46 万元，债券本息覆盖倍数为 1.30。因此，本项目的收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

本项目偿债的主要风险在于收入预测达不到预期，或实际成本超支导致最终的项目净收益实际数达不到预期。但是项目收入成本预测数据来看，本息覆盖倍数 1.30，项目收益预测的可实现度较高，整个项目偿债风险偏低。

**（七）绩效目标合理性**

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。主要设置一级指标 4 个，分别为：项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性；设置二级指标 12 个，分别为：项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、建设投资合规性、项目成熟度、资金来源可行性、资金到位可行性、财务分析合理性、债券资金需求合理性、资金使用计划合理性、偿债计划可行性、偿债风险可控性。

评估绩效目标设置较清晰明确、科学合理，与项目建设目标匹配。绩效指标与专项支出目标具有较高的相关度，绩效指标设置基本做到细化、可量化、可监控、易评价，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

**项目事前绩效评估表**

| 一级指标 | 二级指标 | 考核项目 | 考核说明 |
|---|---|---|---|
| 项目合规性 | 项目实施的必要性 | 项目是否属于经济社会效益明显、群众期盼、早晚要干的实体政府投资项目 | 是 |
| | | 项目是否纳入国家和地方“十四五”规划 | 是 |
| | | 项目是否纳入国家重大区域发展战略以及省、市级重点项目 | 是 |
| | 项目实施的公益性 | 项目是否具有公益性 | 是 |
| | 项目实施的收益性 | 项目是否具有明确的收入来源 | 是 |
| | | 收入来源是否合规 | 是 |
| | | 项目收入能否可靠实现 | 经测算，基本可以实现。 |
| | 建设投资合规性 | 项目立项过程是否合规 | 是 |
| | | 项目立项依据是否充分 | 是 |
| | | 项目是否符合国家确定专项债券资金投向领域 | 是 |
| | 项目成熟度 | 项目前置审批手续是否完备齐全 | 是 |
| | | 项目是否建设 | 已开工。 |
| | | 新开工项目是否已取得属于在建项目批复，是否具备在要求时限内的开工条件且能够形成实物工作 | 是 |
| 筹资可行性 | 资金来源可行性 | 资金来源渠道是否符合相关规定 | 是 |
| | | 资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全 | 程序规范，项目中央预算内资金 3,500.00 万元，自有资金 63.89 万元，拟申请债券 1,500.00 万元。 |
| | | 资金筹措是否体现权责对等， 财政事权与支出责任是否匹配。 | 匹配 |
| 需求合理 | 资金到位可行性 | 其他非专项债券资金是否已办理完成相关手续 | 已到位中央预算内资金 3,500 万元，并使用 150 万元 |

| 一级指标 | 二级指标 | 考核项目 | 考核说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 性 | | 是否有明确的到位时间 | |
| | 财务分析合理性 | 项目收入预测是否合理 | 债券存续期运营收入7,290.74万元，测算合理 |
| | | 项目成本预测是否合理 | 债券存续期运营成本4,963.45万元，测算合理 |
| | | 项目收益预测是否合理 | 债券存续期运营净利润1,776.61万元，测算合理 |
| | 债券资金需求合理性 | 专项债券申报额度是否符合相关要求 | 总投资5,063.89万元，拟申请债券1,500.00万元，申请比例29.62%，比例符合要求。 |
| | | 申报额度与项目收益能否实现平衡 | 本息覆盖倍数1.30，可实现平衡 |
| | | 分年度资金需求是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。 | 匹配 |
| | 资金使用计划合理性 | 项目是否有明确的使用计划 | 是 |
| | | 使用计划与项目进度是否匹配 | 是 |
| 风险可控性 | 偿债计划可行性 | 项目是否有明确的偿债计划 | 是 |
| | | 偿债计划是否具备可行性 | 是 |
| | 偿债风险可控性 | 对偿债风险认识是否全面 | 是 |
| | | 是否针对预期风险设定应对措施 | 是 |
| | | 应对措施是否可行、有效 | 是 |

## （八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入其他绩效评估的事项。

# 2026年湖北省（荆州市）
# 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

1.荆州市

荆州市位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，国土面积1.41万平方公里，总人口637万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州经开区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市、中国投资热点城市、全国先进制造业百强市、全国营商环境进步最明显城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

**荆州市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 3,151.49 | 3,503.48 | 3,712.34 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,018.00 | 44,872.00 | 46,713.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,680.00 | 26,092.00 | 27,658.00 |
| 4.地方财政总收入 | 332.75 | 276.50 | 278.49 |
| 4.1一般公共预算收入 | 168.75 | 175.02 | 190.99 |
| 其中：地方税收收入 | 114.71 | 115.36 | 119.67 |
| 非税收入 | 54.04 | 59.66 | 71.32 |
| 4.2政府性基金收入 | 164.00 | 101.48 | 87.50 |
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 150.57 | 86.33 | 70.91 |
| 5.地方财政总支出 | 772.56 | 791.90 | 772.55 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.1一般公共预算支出 | 561.82 | 615.50 | 582.99 |
| 5.2政府性基金支出 | 210.74 | 179.45 | 189.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 121.03 | 64.73 | 68.56 |

2.荆州区

荆州区，隶属于湖北省荆州市，中国历史文化名城。该区位于湖北省中南部，江汉平原腹地，荆州市市区西端，东与沙市区为邻，北交荆门市界，西北及西接当阳、枝江市境，南傍公安县及松滋市，总面积1045.8平方千米，占全市国土面积的7.4%。全区辖3个街道、7个镇以及2个农场，即全区辖纪南、川店、马山、八岭山、李埠、弥市、郢城7个镇，东城、西城、城南3个街道办事处，太湖港、菱角湖2个农场管理区以及湖北省荆州城南经济开发区。截至2024年末，荆州区（含高新区、文旅区）常住人口58.56万人，城镇化率82.69%。

**荆州区财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 428.74 | 453.52 | 480.10 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 48,305.00 | 50,557.00 | 52,529.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,408.00 | 29,036.00 | 30,778.00 |
| 4.地方财政总收入 | 30.14 | 19.82 | 21.95 |
| 4.1一般公共预算收入 | 16.72 | 18.22 | 20.01 |
| 其中：税收收入 | 14.59 | 14.99 | 16.10 |
| 非税收入 | 2.13 | 3.23 | 3.91 |
| 4.2政府性基金收入 | 13.42 | 1.61 | 1.94 |
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 13.41 | 1.60 | 1.86 |
| 5.地方财政总支出 | 52.70 | 53.10 | 53.21 |
| 5.1一般公共预算支出 | 37.75 | 48.23 | 41.19 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.2 政府性基金支出 | 14.95 | 4.87 | 12.03 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

3.专项债务情况

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 荆州区 | 25.2719 | 36.7283 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 0 |
| 2 年期 | 0.4168 |
| 3 年期 | 0.3929 |
| 5 年期 | 2.9508 |
| 6 年期 | 0.146 |
| 7 年期 | 7.9295 |
| 8 年期 | 0.146 |
| 9 年期 | 0.146 |
| 10 年期 | 1.3878 |
| 11 年期 | 1.1075 |
| 12 年期 | 1.1075 |
| 13 年期 | 1.1075 |
| 14 年期 | 1.1075 |
| 15 年期 | 5.0213 |
| 16 年期 | 0.5275 |
| 17 年期 | 0.5275 |
| 18 年期 | 0.5275 |
| 19 年期 | 0.5275 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 20 年期 | 11.5762 |
| 21 年期 | 0.0075 |
| 22 年期 | 0.0075 |
| 23 年期 | 0.0075 |
| 24 年期 | 0.0075 |
| 25 年期 | 0.0075 |
| 26 年期 | 0.0075 |
| 27 年期 | 0.0075 |
| 28 年期 | 0.0075 |
| 29 年期 | 0.0075 |
| 30 年期 | 0.0075 |

## 二、债券情况

2026 年债券情况：荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目拟发行专项债券 3,500.00 万元。详细情况如下：

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券 |
| 债券发行规模 | 3,500.00 万元 |
| 债券发行期限 | 10 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 还本付息方式 | 每半年付息一次，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目政府专项债券已经通过湖北因之律师事务所合法性审核。

## 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目概况

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 项目单位 |
| --- | --- | --- | --- |
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 荆州区东城街道南门大街 | （1）主体设施修缮改造。项目修缮改造总面积 19255.70 ㎡，其中，南门大街东段重点建筑节点改造 889 ㎡；西段局部建筑外立面改造 9260 ㎡；南门广场四周建筑物外立面改造 9106.70 ㎡。<br>（2）公共服务设施提档升级。改造升级南门广场 18000 ㎡；建设停车位 400 个；非机动车停车棚 800 ㎡；充电桩 60 个；设置垃圾分类收储设施 45 套。<br>（3）基础设施改造提升。改造道路 25550 ㎡；强弱电管网改造 5000m；建设雨、污水管道 5750m；安防设施改造等。 | 荆州市荆州区东城街道办事处 |

### （二）分年度投资计划

## 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目分年度投资计划

金额单位：万元

| 项目名称 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 4,000.00 | 1,171.74 | 5,171.74 |

### （三）项目资金来源

## 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目投资资金来源

金额单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 自筹资金 | 市场化融资 | 发行专项债 | |
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 2027 年 6 月 | 5,171.74 | 5,171.74 | 1,671.74 | 0.00 | 3,500.00 | 4,082.40 |

## 四、资金平衡

## 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目融资还本付息情况

金额单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2026 年 | | 3,500.00 | | 3,500.00 | 36.40 | 36.40 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2027 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2028 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2029 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2030 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2031 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 72.80 | 72.80 |
| 2032 年 | 3,500.00 | | 700.00 | 2,800.00 | 65.52 | 765.52 |
| 2033 年 | 2,800.00 | | 700.00 | 2,100.00 | 50.96 | 750.96 |
| 2034 年 | 2,100.00 | | 700.00 | 1,400.00 | 36.40 | 736.40 |
| 2035 年 | 1,400.00 | | 700.00 | 700.00 | 21.84 | 721.84 |
| 2036 年 | 700.00 | | 700.00 | | 7.28 | 707.28 |
| 合计 | | 3,500.00 | 3,500.00 | | 582.40 | 4,082.40 |

**荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目收益与融资平衡情况**

金额单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 计划发行额 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目 | 6,859.08 | 2,170.96 | 5,171.74 | 3,500.00 | 582.40 | 1.15 |

结论：综上所述，荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.15，收益完全可以覆盖融资本息。同时，荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期基础设施建设专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州市荆州区南门大街老旧街区改造提升项目专项债券的信用等级为 AAA。

## 六、项目的风险控制

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

荆州市荆州区财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

荆州市荆州区人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时

足额偿还。

## 八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知公司组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

**实施必要性：**

政策依据：本项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、《国家发展改革委关于印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知》（发改规划〔2022〕960 号）、《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19 号）等政策文件要求，属于国家重点支持的保障性安居工程及城市更新领域。

需求合理性：南门大街区域建筑年代久远，存在墙体开裂、电路老化、消防通道不畅等安全隐患；公共服务设施不足，停车

难、排水难问题突出；居民改造意愿强烈。项目实施可系统消除安全隐患、完善功能配套，具有现实紧迫性和必要性。

**项目的公益性：**本项目投向领域为保障性安居工程及城市更新—城镇老旧小区改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）、《地方政府专项债券禁止类项目清单》（国办发〔2024〕52号）附件1所列领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**项目收益性：**主要来源于充电服务费收入、停车位收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度**

项目建设规模及内容：

（1）主体设施修缮改造。项目修缮改造总面积19255.70㎡，其中，南门大街东段重点建筑节点改造889㎡；西段局部建筑外立面改造9260㎡；南门广场四周建筑物外立面改造9106.70㎡。

（2）公共服务设施提档升级。改造升级南门广场18000㎡；

建设停车位400个；非机动车停车棚800㎡；充电桩60个；设置垃圾分类收储设施45套。

（3）基础设施改造提升。改造道路25550㎡；强弱电管网改造5000m；建设雨、污水管道5750m；安防设施改造等。

项目已取得可研、用地预审、初设等相关证件或批复文件，项目具备建设必需的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。项目已完成主要审批手续，剩余许可证正在按计划办理，不影响按期开工。

本项目资本金共计1,671.74万元，占总投资32.32%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

**3.项目资金来源和到位可行性**

资金来源：本项目调整后总投资5,171.74万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,671.74万元，专项债券资金3,500.00万元。

资金到位情况：本项目资本金目前尚未到位，预计在项目施工前到位。

评估结论：资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于“不低于20%”的规定。资金来源均为项目单位自有资金，未使用抗疫特别国债、增发国债或超长期国债，来源可靠、真实。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性**

结合历史财务指标和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

**5.债券资金需求合理性分析**

投资估算：根据项目初设批复，本项目总投资5,165.78万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后，项目总投资5,171.74万元。其中：工程费用4,512.14万元，占比87.25%；工程建设其他费用340.66万元，占比6.59%；预备费242.64万元，占比4.69%；静态总投资5,095.44万元，建设期利息72.80万元，占比1.41%；发行兑付费用3.50万元，占比0.07%。

债券资金需求评估结论：本项目资本金共计1,671.74万元，占总投资32.32%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券3,500.00万元，占项目总投资67.68%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点**

（1）项目偿债计划

偿债资金来源：项目运营产生的充电服务费收入、停车位收

入，全部纳入荆州区财政预算管理，专项用于偿还债券本息。

债券还本付息安排：发行10年期专项债券3,500万元，利率2.08%，每半年付息一次，第6-10年每年等额偿还本金700万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为1.15。

现金流保障：项目运营期内经营活动现金净流量合计4,688.12万元，债券本息合计4,082.40万元，各年度累计现金净流量均为正，偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

| 风险点 | 具体表现 | 应对措施 |
| --- | --- | --- |
| 工程建设风险 | 进度款支付不及时、设计变更、施工质量问题 | 专款专用，跟踪审计，选择优质施工方 |
| 运营管理风险 | 管理水平不足、人才流失、市场竞争 | 建立激励机制，加强专业人才培养，增强信用 |
| 资金管控风险 | 资金供应中断、利率波动 | 积极筹措配套资金，专款专用，盘活资金对冲利率风险 |
| 逾期还款风险 | 无法按期偿还本息 | 将债务管理纳入年度考核，动态监控资金使用 |

评估结论：本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

**7.绩效目标合理性**

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指

标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

# 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

1.孝感市

孝感，是湖北省地级市。孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-1 孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,919.85 | 3,258.54 | 3,398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 44,117.00 | 46,151.00 | 48,279.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 14,434.00 | 24,139.00 | 25,594.00 |
| 4.地方财政总收入 | 248.17 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1地方公共预算收入 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入 | / | 44.21 | 56.88 |
| 4.2政府性基金收入 | / | / | |
| 5.地方财政总支出 | | / | |
| 5.1一般公共预算支出 | 459.22 | 511.83 | 478.80 |
| 5.2政府性基金支出 | / | / | |

2.应城市

应城市，湖北省孝感市代管县级市。应城市位于江汉平原中部，处湖北省中部偏东，孝感市区西南，地处东经113°19′—113°45′，北纬30°43′—31°08′。东临漳、涓二水，与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与京山县接壤，西南与天门市相接，南与汉川县为邻。市境东西宽43公里，南北长45公里，总面积1,103.38平方公里。中心城区东南距省会武汉市96公里，东距孝感城区49公里。

应城市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-2 应城市2023-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 520.00 | 531.52 | 566.73 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,160.00 | 48,449.00 | 50,658.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,073.00 | 28,785.00 | 30,489.00 |
| 4.地方财政总收入 | 27.45 | 30.61 | 33.15 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 19.34 | 22.28 | 25.87 |
| 其中：税收收入 | 16.43 | 17.52 | 20.27 |
| 非税收入 | 2.91 | 4.76 | 5.60 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.14 | 8.32 | 7.28 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.35 | 6.80 | 6.56 |
| 5.地方财政总支出 | 64.21 | 73.85 | 70.18 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.74 | 59.30 | 53.45 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.47 | 14.58 | 16.73 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | | | |

**表1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 应城市 | 67.4388 | 63.0048 |

**表 1-4 应城市 2025 年专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 金额（万元） |
|---|---|
| 1 年 | 32,528.00 |
| 5 年 | 32,563.00 |
| 6 年 | 14,565.80 |
| 7 年 | 112,532.80 |
| 8 年 | 14,565.80 |
| 9 年 | 14,565.80 |
| 10 年 | 144,142.80 |
| 11 年 | 23,060.00 |
| 12 年 | 23,060.00 |
| 13 年 | 23,060.00 |
| 14 年 | 23,060.00 |
| 15 年 | 43,168.00 |
| 16 年 | 14,860.00 |
| 17 年 | 14,860.00 |
| 18 年 | 14,860.00 |
| 19 年 | 14,860.00 |
| 20 年 | 50,236.00 |
| 21 年 | 1,950.00 |
| 22 年 | 1,950.00 |
| 23 年 | 1,950.00 |
| 24 年 | 1,950.00 |
| 25 年 | 1,950.00 |
| 26 年 | 1,950.00 |
| 27 年 | 1,950.00 |
| 28 年 | 1,950.00 |
| 29 年 | 1,950.00 |
| 30 年 | 1,950.00 |

## 二、债券情况

债券名称：孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程专项债券

债券发行规模：本项目拟申请 2,000.00 万元专项债券资金，已于 2025 年发行 1,000.00 万元，拟于 2026 年续发专项债券 1,000.00 万元。

债券发行期限：10 年

还本付息方式：半年支付一次利息，第 6-10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

## 三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程

项目实施主体：应城市长江埠街道办事处

建设地点：应城市长江埠赛孚工业园。

建设内容：

沿应城市长江埠赛孚工业园长化路、发展一路、发展二路、发展三路、发展四路、发展五路、规划 2#路、规划 4#路、规划 7#路等道路新建给水管 15,264 米，新建 DN500 球墨铸铁给水管 2,903 米，DN400 球墨铸铁给水管 1,252 米，DN300 球墨铸铁给水管 5,687 米，DN200PE 管给水管 5,422 米，配套设置排泥阀 8 座、排气阀 3 座、阀门井 134 座、电磁流量计 1 座、地上式消火栓 101 座及其他附属设施。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

**表 3-1　项目资金年度使用计划表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 年 | 2026 年 |
| **1** | **总投资使用计划** | **3,371.14** | **1,680.97** | **1,690.17** |
| 1.1 | 建设投资 | 3,341.54 | 1,670.77 | 1,670.77 |
| 1.2 | 建设期利息 | 27.60 | 9.20 | 18.40 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 2.00 | 1.00 | 1.00 |
| **2** | **资金筹措及使用** | **3,371.14** | **1,680.97** | **1,690.17** |
| 2.1 | 自有资金 | 1,371.14 | 680.97 | 690.17 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 1,341.54 | 670.77 | 670.77 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 27.60 | 9.20 | 18.40 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 2.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2.2 | 债券资金 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | - | - |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | - | - |
| **3** | **资金余额（1-2）** | **-** | **-** | - |

（三）项目资金来源

本项目总投资 3,371.14 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,371.14 万元，占总投资的 40.67%；专项债券资金 2,000.00 万元，占总投资的 59.33%。

**表 3-2　孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 资本金 | 项目专项债 | |
| 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程 | 2025 年 | 3,371.14 | 3,371.14 | 1,371.14 | 1,000.00 | 2,307.70 |
| | 2026 年 | | | | 1,000.00 | |

## 四、资金平衡

本项目以供水收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入累计达 6,248.13 万元。

运营成本包括工资福利费、外购燃料及动力费、管理费、维修费，累计达2,416.80万元。

本项目拟申请2,000.00万元专项债券资金，已于2025年发行1,000.00万元，拟于2026年发行专项债券1,000.00万元，债券期限均为10年期。项目债券发行测算利率一期为2025年湖北省政府专项债券（第二十二期）利率1.84%，二期债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十六期）发行结果公告，暂按同期发行票面利率1.89%上浮25BP即2.14%测算，债券期限均为10年期，半年支付一次利息，自专项债券发行后第6年-第10年，每年等额偿还本金总额的20.00%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**表4-1　债券还本付息情况表**

**单位：万元**

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | / | 1,000.00 | / | 1,000.00 | 9.20 | 9.20 |
| 2026 | 1,000.00 | 1,000.00 | / | 2,000.00 | 18.40 | 18.40 |
| 2027 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2028 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2029 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2030 | 2,000.00 | / | / | 2,000.00 | 39.80 | 39.80 |
| 2031 | 2,000.00 | / | 200.00 | 1,800.00 | 37.96 | 237.96 |
| 2032 | 1,800.00 | / | 400.00 | 1,400.00 | 32.14 | 432.14 |
| 2033 | 1,400.00 | / | 400.00 | 1000.00 | 24.18 | 424.18 |
| 2034 | 1000.00 | / | 400.00 | 600.00 | 16.22 | 416.22 |
| 2035 | 600.00 | / | 400.00 | 200.00 | 8.26 | 408.26 |
| 2036 | 200.00 | / | 200.00 | 0.00 | 2.14 | 202.14 |
| 合计 | / | / | 2,000.00 | / | 307.70 | 2,307.70 |

**表 4-2　孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 运营收入 | 运营成本及税费 | 项目总投资 | 债券发行额 | 预计融资本息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程 | 2,416.80 | 3,173.87 | 3,371.14 | 2,000.00<br>（本次发行 1,000） | 2,307.70 | 1.33 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.33，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“孝感市应城市长江埠赛孚工业园供水管网改造工程”的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

**2.施工方风险**

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制。

➢ 审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；

➢ 审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；

➢ 按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；

➢ 落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

➢ 审批施工计划及施工修改计划；

➢ 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；

➢ 做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

➢ 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；

➢ 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工

➢ 计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

**3.设计单位风险**

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

**4.材料供应风险**

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

**5.资金落实情况**

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

**6.工程事故**

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1.运营风险

（1）风险因素

①运营收入不及预期风险；

②运营成本高于预期风险；

（2）应对措施

①加强运营管理，提高相关资产设备的利用率；

②厉行节约，严格控制运营成本；

**2.利率风险**

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）应对措施

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

**3.偿付风险**

（1）风险因素

本项目前期投入资金较大，建设资金的59.33%通过申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难出现项目建设延期的局面，则项目可能出现资金周转困难。

（2）应对措施

充分考虑项目建设的特点，对项目建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

**4.流动性风险**

（1）风险因素

本期债券发行后，可能在银行间债券市场、上交所、深交所交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（2）应对措施

本期债券发行后，选择实力雄厚的承销商。

**5.评级变动风险**

（1）风险因素

本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况发生变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来的一定风险。

（2）应对措施

提高管理水平，增加运营收入，从而提高本次债券还本付息的保障程度。

## （三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

**1.存续债券置换不畅风险**

（1）风险因素

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行

人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（2）应对措施

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

**2.资金管理不规范风险**

（1）风险因素

本次专项债券发行期限为短期债券，采用在债券存续期内每半年支付一次利息，第 6-10 年每年等额偿还发行金额的 20%的方式进行还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）应对措施

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 七、主管部门责任

应城市人民政府是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

应城市财政局应当会同主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产的管理。督促专项债券资金使用进度，依托地方政府债务管理信息系统，对专项债券发行使用实行穿透式、全过程监控，动态监测。同时，主管部门及项目实施单位要对项目的各个环节进展情况进行跟踪，层层压实相关主体责任，不仅要尽快形成实物工作量，也要确保项目质量，提高债券资金使用率。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

**1.项目实施必要性、公益性、收益性分析**

**（1）必要性**

湖北省人民政府关于印发《湖北省城市建设绿色发展三年行动方案的通知》鄂政发〔2017〕67号要求：统筹推进城市水环境治理。建立从“源头到龙头”的全流程饮用水安全保障体系，所有城市饮用水

水源地保护达到国家规定标准；存在安全隐患的二次供水设施得到改造；城市公共供水普及率每年稳定在98%以上，水质100%达标，县（市、区）城市饮用水安全状况信息每季度向社会公布。

基于园区的现状条件和现实需求，完善园区内现状给水系统，将园区工业用水纳入应城市二水厂供水范围，是十分必要和非常紧迫的。本项目实施后，即能够完善园区基础建设，为园区的建设发展提供有力的后勤保障，又能够保护园区地下水环境，具有明显的经济效应和环境效应。

**（2）公益性**

本根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。该项目属于市政基础设施建设，具有公益性。

**（3）收益性**

本项目建成投产后将增加供水收入，收取供水服务费，提高整体效益，从而增加财政税收、促进就业，实现经济快速发展；可以进一步改善投资环境，促进招商引资。本项目具有收益性。

**2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析**

（1）项目建设投资合规性

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目

用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。需办理的前期手续正在有关法律法规要求，按部就班的依法进行之中，因此项目手续和程序合法合规。

（2）项目成熟度

本项目已取得前期立项等方面的手续，符合国家对专项债券投资到具有一定收益的公益性项目这一要求。同时，目前本项目建设进度与计划基本一致，各项工作都在有条不紊的开展当中，项目成熟度较高，不会造成专项债资金闲置。

**3.项目资金来源与到位可行性分析**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性分析**

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

**5.债券资金需求合理性分析**

专项债券资金全部用于建设投资，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资59.33%，符合投资要求，债券资金需求合理。

**6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

**项目偿债计划可行性。**规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前

提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

**项目偿债风险点。**本项目专项债券发行期限为短期债券，每半年支付利息，第 6-10 年，每年等额偿还发行金额 20%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

**7.绩效目标合理性分析**

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设、质量指标：项目竣工验收合格、时效指标：项目建设进度符合计划、成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标、社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境、可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案、工艺路线等进行可行性论证，综合认为本项目绩效目标制定清晰合理，与相关规划和计划相符、与现实需求相匹配，绩效指标设置细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

**8.其他需要纳入事前绩效评价的事项**

应城市长江埠街道办事处已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符

合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

# 2026年湖北省黄冈市
# 武穴市城市停车场建设工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是武汉市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：

2023年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,609亿元；省本级一般公共预算收入预算安排174亿元，转移性收入预算安排6,035亿元，地方政府一般债券收入预算安排912亿元。全省一般公共预算支出预算安排9,144亿元，转移性支出预算安排4,607亿元；省本级一般公共预算支出预算安

排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 7 亿元。

2024 年，湖北省地方一般公共预算收入预算安排为 3,937 亿元，同比增长 6.6%，创历史新高。其中，税收收入约为 2,652 亿元，同比下降约 0.8%；非税收入约为 1,285 亿元，同比增长约 26%。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算收入 159.40 亿元。省级一般公共预算支出总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,320.20 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4,443.30 亿元，为预算的 104.30%。

**（二）黄冈市概况**

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

2025 年，黄冈市地区生产总值预计达到 3303.59 亿元，按不变价格计算同比增长 5.1%。其中，第一产业增加值 579.44 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1067.52 亿元，增长 4.1%；第二产业中，全部工业增加值 861.87 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 1656.63 亿元，增长 6.6%。固定资产投资同比下降 1.8%。规模以上工业增加值增长 7.1%，其中：轻工业增加值增长 2.8%；重工业增加值增长 9.1%。分门类

看，采矿业增加值增长 2.5%，制造业增加值增长 8.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值下降 4.3%。显示经济运行持续回升向好，转型升级步伐加快。

2025 年，黄冈市居民收入稳步提升，全年城镇居民人均可支配收入预计达到 42220 元，增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 31770 元，增长 5.3%，城乡收入比缩小至 1.33。农林牧渔现价总产值 1054.07 亿元，增长 3.5%，粮食产量 275.18 万吨，连续十二年超 50 亿斤。民生保障方面，年末全市共有医疗卫生机构 4177 个（含村卫生室），其中医院 101 家、基层医疗卫生机构 4038 家、专业公共卫生机构 24 家。全市卫生技术人员 41543 人，其中执业（助理）医师 16957 人，注册护士 18272 人。全市医疗卫生机构实际开放床位 47947 张。

截至 2025 年末，黄冈市常住人口为 575.00 万人，其中城镇人口 304.29 万人，乡村人口 270.71 万人，城镇化率 52.92%。全市总面积 17446 平方公里，下辖 1 区 7 县 2 县级市，人口分布以农村为主，但城镇人口比重持续上升。

2023-2025 年黄冈市经济基本情况表

亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区国内生产总值 | 2,747.90 | 2,884.68 | 3,216.65 |
| 2.居民人均可支配收入(元) | 城镇居民：36,312<br>农村居民：17,855 | 城镇居民：3,8473<br>农村居民：1,9436 | 城镇居民：4,0324<br>农村居民：2,0553 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.地方财政总收入 | 140.85 | 279.23 | 188.03 |
| 3.1 一般公共预算收入 | 157.41 | 177.76 | 164.4 |
| 其中：税收收入 | 116.06 | 119.11 | 109.31 |
| 非税收入 | 41.35 | 58.65 | 55.09 |
| 4.地方财政总支出 | 880.29 | 973.26 | 1078.23 |
| 4.1 一般公共预算支出 | 559.67 | 646.14 | 620.48 |

本地区专项债务情况表

单位：万元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 黄冈市 | | |
| 其中：市本级 | | |
| 武穴市 | 86.76 | 82.35 |

## （三）武穴市概况

武穴市位于长江中游北岸，大别山南麓，鄂东边缘，地扼吴头楚尾，历来是鄂、皖、赣毗连地段的“三省七县通衢”，是武汉城市圈重要组成部分，是长江中游港口城市。全市版图面积 1,246.00 平方千米。武穴市拥有长江十大深水良港之一的武穴港，同时中国最长的铁路京九铁路和中国最长的高速沪渝高速出入口在此交汇。武穴市拥有中国园林绿化模范县市、中国油菜之乡、湖北省工业城市、湖北省文明城市，中国武术之乡、中国科技先进市、中华诗词之乡等荣誉称号。

**武穴市财政经济数据**

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.地区国内生产总值 | 378.35 | 401.05 | 467.49 |
| 2.居民人均可支配收入(元) | 城镇：39,789 | 城镇 42,017 | 城镇 44,033 |
| | 农村：21,201 | 农村 22,982 | 农村 24,498 |
| 3.地方财政总收入 | 26.1 | 32.73 | 34.85 |
| 3.1 地方一般公共预算收入 | 18.11 | 21.9 | 35.5 |
| 3.2 政府性基金收入 | 7.82 | 8.12 | 35.5 |
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 6.43 | 7.39 | 8.63 |
| 4.地方财政总支出 | 67.36 | 65.96 | / |
| 4.1 一般公共预算支出 | 48.67 | 59.04 | 92.97 |
| 4.2 政府性基金支出 | 13.28 | 9.16 | 35.5 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 6.11 | 3.74 | 8.63 |

## 二、债券情况

2026 年债券情况：武穴市城市停车场建设工程 2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，本次拟发行 2,000.00 万元。

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 武穴市城市停车场建设工程专项债券 |
| 债券发行规模 | 本次拟发行 2,000.00 万元 |
| 债券发行期限 | 10 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每半年支付一次利息，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目基本情况

主要建设内容：在武穴中心城区规划新建停车场 23 个，规划改建停车场 3 个，规划新建货运停车场 4 个，规划改扩建货运停车场 1 个，项目总用地 249237 平方米，新增公共停车泊位 5821 个，其中：小型车停车位 4002 个、大型货车停车位 1819 个。涉及停车场土建工程、停车设施建设工程、智能化管理系统、配套设施建设工程、环保设施建设工程、

安全设施建设工程等。

主要建设规模：停车场总占地面积249237平方米，包括土石方工程224014平方米、道路工程126434平方米、给排水工程249237平方米、生态停车位工程122803平方米、充电桩 （60千瓦）800台、箱式变压器（315/800千伏安）65台等配套设施工程。

## （二）投资计划

**项目分年投资计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026年 | 2027年 | 2028年 |
| 1 | 总投资使用计划 | 25,027.77 | 2,663.90 | 20,830.45 | 1,533.42 |
| 1.1 | 建设投资 | 24,636.05 | 2,641.00 | 20,594.00 | 1,401.05 |
| 1.2 | 建设期利息 | 372.72 | 20.90 | 219.45 | 132.37 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 19.00 | 2.00 | 17.00 | |
| 2 | 资金筹措及使用 | 25,027.77 | 2,663.90 | 20,830.45 | 1,533.42 |
| 2.1 | 自有资金 | 6,027.77 | 663.90 | 3,830.45 | 1,533.42 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 5,636.05 | 641.00 | 3,594.00 | 1,401.05 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 372.72 | 20.90 | 219.45 | 132.37 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 19.00 | 2.00 | 17.00 | |
| 2.2 | 债券资金 | 19,000.00 | 2,000.00 | 17,000.00 | |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 19,000.00 | 2,000.00 | 17,000.00 | |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | | | |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | | | |

## （三）项目资金来源

### 1、项目资金筹措情况

本项目总投资25,027.77万元，建设资金来源为项目单位自筹资金6,027.77万元、专项债券资金19,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

## 2、拟发行专项债券情况

本项目总投资25,027.77万元，本项目拟申请发行地方政府专项债券19,000.00万元，其中2026年拟发行专项债券2,000.00万元，债券期限均为10年，每半年付息一次，第6年至第10年每年等额偿还已发行金额的20%;2027年拟申请发行专项债券17,000.00万元，债券期限均为10年，每半年付息一次,第6年至第10年每年等额偿还已发行金额的20%。债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（十六期）10年期票面利率1.89%上浮20BP取值，则本项目发行债券利率为2.09%。

专项债券资金用于本项目工程建设，本单位承诺募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金，不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2,000.00 | | 10 | 2.09 | 每半年支付一次利息 | 第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20% |
| 2027 | 17,000.00 | | 10 | 2.09 | 每半年支付一次利息 | 第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20% |

## 3、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 四、资金平衡

### 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 武穴市城市停车场建设工程 | 30,959.42 | 22,176.8 | 19,000.00 | 1.40 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.40，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定光谷新型邻里中心政府债券存续期内债券评级为AAA，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

## 六、主管部门责任

本项目主管部门为武穴市财政局，主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目

提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设,涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法实行至今，专项债券相关文件相继出台，也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

## 七、潜在风险评估

为了系统全面地对本项目建设的风险进行识别，根据项目风险的性质和特征将风险分为内部风险和外部风险。

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项

目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金筹集不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**八、事前评估**

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

随着武穴市经济社会的快速发展，城镇化进程不断加快。根据武穴市统计部门数据，近年来武穴市城镇化率年均提升 1.5-2 个百分点，截至 2024 年，城镇化率已超过 55%，大量人口向城区集聚，带动了城市居民出行需求的大幅增加。与此同时，武穴市机动车保有量呈现快速增长态势。据武穴市公安局交通管理部门统计，2020-2024 年，武穴市机动车保有量年均增长率达 8%-10%，截至 2024 年底，全市机动车保有量已突破 12 万辆，其中城区机动车保有量超过 7 万辆。机动车数量的快速增长与现有停车设施供给不足之间的矛盾日益凸显，停车难问题逐渐成为影响市民日常生活、制约城市发展的突出问题。

目前，武穴市城区停车设施建设滞后于城市发展和机动车增长速度，存在诸多短板。一是停车供给总量不足。截至 2024 年底，武穴市城区现有停车位约 2.8 万个，按照国际通行的“1:1.2”（机动车保有量与停车位数量）标准计算，城区停车位缺口超过 5.6 万个，供需矛盾极为突出。二是停车

设施布局不均衡。老城区由于建设年代早，规划滞后，停车设施严重匮乏，居民“一位难求”现象普遍；新城区虽然部分新建小区配套了停车位，但公共停车场建设滞后，难以满足区域内商业、办公、休闲等公共活动产生的停车需求。三是停车设施类型单一，智慧化水平低。现有停车设施以路内停车和小区配建停车为主，公共停车场占比不足15%，且大多为传统地面停车场，立体停车场、智慧停车场等高效停车设施几乎空白，停车管理效率低下，进一步加剧了停车难问题。为缓解中心城区及货运区域停车供需矛盾，改善区域交通通行秩序，破解停车难、停车乱问题，补齐城市基础设施短板，适配城市发展进程，满足群众出行及货运物流中转的基本需求，提升城市运行效率和综合承载能力，推动城市高质量发展。

本项目通过在城区重点区域新建公共停车场，增加停车位供给，可有效缓解停车供需矛盾，改善市民出行体验，解决市民“停车难”的烦心事，切实提升市民的获得感、幸福感和安全感，是保障和改善民生的迫切需要。随着武穴市机动车保有量的快速增长，由于停车设施不足，大量机动车在道路上临时停放、“巡游找位”，导致城市道路通行效率大幅下降，交通拥堵问题日益严重。特别是在早晚高峰时段，商业中心、学校、医院周边道路因车辆乱停乱放，经常出现交通瘫痪现象，不仅影响市民出行，还制约了城市经济社会

的正常运转。本项目建设完成后，将通过增加停车位供给，引导车辆有序停放，减少道路临时停车和“巡游找位”车辆数量，有效缓解城市交通拥堵，提升城市道路通行效率，改善城市交通环境，为城市交通体系的顺畅运行提供有力支撑，同时停车费收入的增加将带来较好的经济效益。

（2）收益性

项目可通过合理的停车服务收费实现稳定收益，配套设施的运营可进一步拓宽收益渠道；同时，项目的实施能够优化城市交通环境，带动周边区域发展，降低交通拥堵带来的间接损耗，提升城市土地利用效率，兼顾直接收益与间接社会效益，实现可持续运营。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）该项目程序合法、技术可靠、投资计划合理

本项目已取得立项、可研等相关批复或证件，计划于2026年6月开工，项目程序合法。本项目投向领域为交通基础设施领域——城市停车场，不属于专项债项目“负面清单”，主要建设内容为停车场改造工程，现有的施工技术成熟，能保证项目顺序实施。

（2）项目建设是城市更新的重要内容

符合国家停车场改造建设等政策导向，契合区域经济发展规划；项目建设是城市更新和功能提升的重要内容，符合国土空间规划及用地要求；项目实施需依法履行立项、用地、

规划、环保等审批程序，建成后运营将遵循交通或市政设施相关法规标准，具备政策与程序上的合规基础。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目估算投资总规模为25,027.77万元，其中自有资金为 6,027.77万元，占总投资24.08%；申请专项债券资金19,000.00万元，占总投资的75.92%。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内项目的收入、成本、收益预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目运营期收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为25,027.77万元，资金筹措方式为自有资金及申请专项债券。其中，自有资金6,027.77万元，占比24.08%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计19,000.00万元，占比75.92%。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；

本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目拟发行19,000.00万元的专项债券，发行期限10年，每半年支付一次利息，第6年-第10年，每年还本20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7、绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核，本项目的绩效目标是合规合理的。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

# 2026年湖北省（宜昌市）点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）经济社会概况

宜昌，湖北省地级市、省域副中心城市，是国务院批复确定的中部地区区域性中心城市、长江中游城市群成员之一，连续四届全国文明城市。全市共辖5个市辖区、3个县级市、3个县、2个自治县，总面积2.1万平方千米。宜昌是湖北省重要的综合交通枢纽。境内三峡机场是国家航空一类口岸、鄂西渝东国际门户机场；宜昌东站是“四纵四横”沪汉蓉铁路节点车站；宜昌北站是“八纵八横”沿江高铁和呼南高铁枢纽车站，并配备动车运用所 。宜昌BRT于2015年开通运营，是全国单条线路最长、车站最多、技术最先进的快速公交系统。

2025年，省核定全市政府债务限额1609.9亿元，其中：一般债务限额513.9亿元、专项债务限额1096亿元。全市政府债务余额1471亿元，为限额的91.4%，其中：一般债务余额491.3亿元，为限额的95.6%；专项债务余额979.7亿元，为限额的89.4%。债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

财政经济数据详见下表：

宜昌市20223-2025年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
| --- | --- | --- | --- |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 5756.35 | 6191.12 | 6464.12 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46400.00 | 48543.00 | 50874.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24500.00 | 25982.00 | 27524.00 |
| 4.地方财政总收入 | 392.75 | 384.62 | 422.71 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.99 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 236.14 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.91 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | 90.55 | 95.66 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 90.45 | 87.55 | 86.77 |
| 5.地方财政总支出 | 424.13 | 851.34 | 368.88 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 242.36 | 721.23 | 246.52 |
| 5.2 政府性基金支出 | 181.77 | 130.11 | 122.36 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排 | 56.95 | 67.80 | - |

点军区，位于宜昌市中部、长江南岸。总面积 532.18 千米。2021 年，点军区常住人口 10.16 万人，户籍总人口 10.46 万人。点军区下辖 1 个街道、2 个镇、2 个乡。区政府驻江南路 161 号。点军区南连宜都市，西部及西南紧依长阳土家族自治县，北接夷陵区，隔长江与西陵区、伍家岗区相望，总面积 532.18 千米。经过 37 年的发展，点军区已形成以汽车及零部件、电子电器、生物医药等为支撑的产业集群。点军区财政经济数据详见下表：

点军区 2023-2025 年财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 100.11 | 109.80 | 111.50 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 48111 | 40420 | 53092 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 19561 | 20774 | 21979 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4.地方财政总收入 | 5.74 | 5.55 | 5.51 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 4.62 | 5.08 | 5.51 |
| 其中：税收收入 | 3.84 | 4.14 | 4.71 |
| 非税收入 | 0.77 | 0.94 | 0.80 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1.12 | 0.47 | - |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.12 | - | - |
| 5.地方财政总支出 | 12.90 | 17.81 | - |
| 5.1 一般公共预算支出 | 12.17 | 12.47 | 14.35 |
| 5.2 政府性基金支出 | 0.73 | 5.34 | - |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排 | 0.18 | - | - |

### （二）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 宜昌市 | 1096 | 979.7 |
| 其中：市本级 | 463 | 398 |
| 点军区 | 18.35 | 16.68 |

## 二、债券情况

### （一）债券名称

点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券

### （二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 1500.00 万元，计划于 2026 年发行 1500.00 万元，发行期限为 10 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 发行年份 | 发行金额 | 发行期限 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2026 年 | 1500.00 | 10 年 |
| 合计 | | 1500.00 | |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

按照财政部要求，此次点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的点军区新能源充电桩及配套设施建设项目已经通过湖北楚德律师事务所合法性审核。

1.项目名称

点军区新能源充电桩及配套设施建设项目

2.项目实施方

宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司

3.建设地点

宜昌市点军区。

4.建设规模及内容

项目拟在点军城区道路沿线、产业园区、公共服务与文旅片区、集镇与社区等四大区域新建新能源汽车充电桩，共配套建设直流快充桩 147 个(一机双枪 120kW)与交流慢充桩 233 个(7kW)，停车棚总面积 5500㎡，同时配套建设电力扩容装置(5 台 1000kVA 箱式变压器、10 台 800kVA 箱式变压器、6 台 630kVA 箱式变压器、4 台 400kVA 箱式变压器、高压环网柜 52 套)，充电桩监控系统等辅助设施共 39 套，同步配套建设安防+智慧管理系统及监控管理中心。

5.建设期限

整个项目建设工期约为12个月,从2026年7月至2027年6月。

6.项目总投资

项目总投资为8062.53万元，其中，工程费用6809.20万元，工程建设其他费用610.55万元，预备费593.58万元，债券发行费1.50万元，建设期利息47.70万元。

## （二）分年投资计划

本项目建设期12个月,根据进度安排,具体投资计划详见下表：

项目投资计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项　　目 | 2026年 | 2027年 | 小计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总资金 | **6,428.06** | **1,634.47** | **8,062.53** |
| 2 | 建设投资 | 6410.66 | 1602.67 | 8,013.33 |
| 3 | 债券发行费 | 1.50 | 0.00 | 1.50 |
| 4 | 建设期利息 | 15.90 | 31.80 | 47.70 |

## （三）项目资金来源

本项目总投资8062.53万元，其中项目资本金6562.53万元，占总投资的比例约为 81.40%。项目资本金来源于业主自筹。本项目总投资中约 16.80%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共1500.00万元，计划2026年发行，发行期限为10年。

项目投资资金来源

单位：人民币万元

| 项目名称 | 项目总投资 | 资金来源 | 预计项目 |
|---|---|---|---|

| | | 小计 | 自有资金 | 一般债券 | 专项债券融资 | 融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 点军区新能源充电桩及配套设施建设项目 | 8062.53 | 8062.53 | 6562.53 | 0.00 | 1500.00 | 1754.40 |

## 四、资金平衡

### （一）预期收益

项目收入主要来源于充电桩收入。债券存续期内可实现综合收入合计含税 4588.47 万元，不含税 4060.59 万元。

### （二）项目预期成本预测

运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用等。全部计算期内，经营成本合计为含税 1841.80 万元，不含税 1786.99 万元。

### （三）财务费用

本项目共发行专项债券 1500.00 万元，2026 年发行。2026 年 5 月，十年期国债收益率为 1.63%，本项目债券年利率按 1.93%计算，利息按半年支付，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目利息支出 254.40 万元，其中建设期利息为 47.70 万元。

还本付息表

单位：人民币万元

| 债券存续期 | 当期专项债 | 期初专项债余额 | 当年偿还本金 | 当年偿还利息 | 期末专项债余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 1,500.00 | 0 | 0.00 | 15.90 | 1,500.00 |
| 2027 年 | | 1,500.00 | 0.00 | 31.80 | 1,500.00 |
| 2028 年 | | 1,500.00 | 0.00 | 31.80 | 1,500.00 |
| 2029 年 | | 1,500.00 | 0.00 | 31.80 | 1,500.00 |
| 2030 年 | | 1,500.00 | 0.00 | 31.80 | 1,500.00 |
| 2031 年 | | 1,500.00 | 0.00 | 31.80 | 1,500.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2032 年 | | 1,500.00 | 300.00 | 28.62 | 1,200.00 |
| 2033 年 | | 1,200.00 | 300.00 | 22.26 | 900.00 |
| 2034 年 | | 900.00 | 300.00 | 15.90 | 600.00 |
| 2035 年 | | 600.00 | 300.00 | 9.54 | 300.00 |
| 2036 年 | | 300.00 | 300.00 | 3.18 | 0.00 |
| 合计 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 254.40 | |

## （四）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

| 项目收入（万元） | 运营成本、税负(万元) | 可用于资金平衡的项目收益（万元） | 专项债融资本息（万元） | 其他融资本息（万元） | 本息资金覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4588.47 | 1841.80 | 2727.88 | 1754.40 | 0 | 1.55 |

结论：综上所述，点军区新能源充电桩及配套设施建设项目本息资金覆盖倍数为 1.55，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，点军区新能源充电桩及配套设施建设项目专项债券发行信用级别为 AAA。

## 六、法律意见

湖北楚德律师事务所认为本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。点军区新能源充电桩及配套设施建设项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债

券用途的规定。本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给点军区的 2025 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2022〕120 号文的规定。为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及恩施州调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因

素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投

入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 八、主管部门责任

点军区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（宜昌点盛易安行汽车服务有限责任公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

点军区发展和改革局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

1）项目的建设符合重大战略和规划；

习近平总书记“二十大”报告指出：建设现代化产业体系。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。实施产业基础再造工程和重大技术装备攻关工程，支持专精特新企业发展，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展。巩固优势产业领先地位，在关系安全发展的领域加快补齐短板，提升战略性资源供应保障能力。推动战略性新兴产业融合集群发展，构建新一代信息技术、人工智能、生物技术、新能源、新材料、高端装备、绿色环保等一批新的增长引擎。

2）项目的建设是完善新能源汽车相关配套设施建设的需要；

新能源汽车充电换电站建设是发展新能源汽车的前置条件。随着电动汽车产品的发展和政策导向、服务导向的影响，纯电动汽车的潜在使用者不断涌现，纯电动汽车的补能方式分充电模式和换电模式两种，充电模式通过充电桩进行直流快充或交流慢充；换电模式通过换

电站为纯电动车进行侧方换电、分箱换电、底盘换电。充换电技术和网络运营模式的结合经验日益成熟，推行纯电动汽车充换电站项目发展潜力巨大。

3）项目的建设是实现“碳达峰和碳中和”发展目标的需要

国务院发布的《2030 年前碳达峰行动方案》表示，大力推广新能源汽车，逐步降低传统燃油汽车在新车产销和汽车保有量中的占比。到 2030 年，当年新增新能源、清洁能源动力的交通工具比例达到 40%左右。新能源汽车作为运输工具低碳转型的重要推动力，将进入快速发展期。无疑，与之相匹配的公共基础配套设施也将随之迎来广阔的市场前景。

（2）公益性

项目建成运行后，将为当地居民提供更完备的新能源电动汽车充电资源，进一步满足宜昌市居民的生活需求。该项目建设满足居民出行和生产生活需要的同时还将对宜昌市实施生态文明战略起到积极推动作用，有利于改善城市环境，提升人民幸福感。通过城市智慧化的建设，打造一个以市民为中心的便捷服务与关怀的城市生活家园，有效地提升市民生活水平与服务质量。

（3）收益性

本项目主要收益来源为收取充电桩服务费，收费标准参考宜昌市城区政府定价机动车停放服务（第三类停车场）收费标准，收费标准合理，项目收入来源可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目已编制《点军区新能源充电桩及配套设施建设项目可行性研究报告》和《点军区新能源充电桩及配套设施建设项目初步设计》，可研已取得区发改局的批复。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资8062.53万元，其中项目资本金6562.53万元，占总投资的比例约为81.40%；剩余约18.60%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共1500.00万元，计划于2026年发行，发行期限为10年。项目资本金来源于县财政资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为充电桩收入，预计约为4588.47万元。运营成本主要构成为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用，预计约为1841.80万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计1754.40万元，可用于资金平衡的项目收益预计为2727.88万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.55，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为10年期债券，利息按半年支付，第6年-第10年，

每年等额偿还发行金额20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年7月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及恩施州调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

# 2026年湖北省（荆州市）
# 石首市老城区地下综合管网改造工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达513.55万（2024年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

2021年4月29日，荆州市人民政府发布了《荆州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》，明确了荆州市的战略定位以及2035年远景目标和“十四五”发展目标。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，全面开启社会主义现代化建设新征程。

“十四五”发展目标：到2025年，力争实现城市引领力、

创新力、开放力、吸引力全面跃升，经济社会发展迈上新台阶，为2035年基本实现现代化打下坚实基础。

2035年远景目标：展望2035年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，地区生产总值达到9,000亿元，力争迈入万亿GDP俱乐部。

## 荆州市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 3,151.49 | 3,503.48 | 3,712.34 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,018.00 | 44,872.00 | 46,713.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,680.00 | 26,092.00 | 27,658.00 |
| 4.地方财政总收入 | 332.75 | 276.50 | 278.49 |
| 4.1地方公共预算收入 | 168.75 | 175.02 | 190.99 |
| 其中：税收收入 | 114.71 | 115.36 | 119.67 |
| 非税收入 | 54.04 | 59.66 | 71.32 |
| 4.2政府性基金收入 | 164.00 | 101.48 | 87.50 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 150.57 | 86.33 | 70.91 |
| 5.地方财政总支出 | 772.56 | 791.90 | 772.55 |
| 5.1一般公共预算支出 | 561.82 | 615.50 | 582.99 |
| 5.2政府性基金支出 | 210.74 | 179.45 | 189.57 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 121.03 | 64.73 | 68.56 |

## 石首市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 270.36 | 301.63 | 322.07 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 40,408.00 | 42,208.00 | 43,981.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,413.00 | 25,977.00 | 27,588.00 |
| 4.地方财政总收入 | 23.7778 | 24.5019 | 15.9023 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 8.8906 | 10.0176 | 11.6550 |
| 其中：税收收入 | 6.6837 | 7.5240 | 8.0683 |
| 非税收入 | 2.2069 | 2.4936 | 3.5867 |
| 4.2 政府性基金收入 | 14.3662 | 12.2849 | 3.8734 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 14.1746 | 11.9354 | 2.7101 |
| 5.地方财政总支出 | 63.0216 | 69.8732 | 60.5299 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 44.3640 | 51.1579 | 47.8544 |
| 5.2 政府性基金支出 | 18.6239 | 18.4856 | 12.4955 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 14.8147 | 7.0514 | 0.0150 |

# 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 荆州市 | 833.82 | 738.96 |
| 其中：石首市 | 78.42 | 72.12 |

# 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 3.86460 |
| 3 年期 | 1.90000 |
| 5 年期 | 0.27240 |
| 6 年期 | 1.23600 |
| 7 年期 | 5.02400 |
| 8 年期 | 1.23600 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 9 年期 | 1.23600 |
| 10 年期 | 7.77090 |
| 11 年期 | 4.48888 |
| 12 年期 | 4.48888 |
| 13 年期 | 4.48888 |
| 14 年期 | 4.48888 |
| 15 年期 | 7.36598 |
| 16 年期 | 3.12888 |
| 17 年期 | 3.12888 |
| 18 年期 | 3.12888 |
| 19 年期 | 3.12888 |
| 20 年期 | 11.75118 |

## 二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年石首市老城区地下综合管网改造工程地方专项债券发行 2,700.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 石首市老城区地下综合管网改造工程专项债券 |
| 债券发行规模 | 2,700.00 万元 |
| 债券发行期限 | 10 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20% |

## 三、项目情况

（一）项目概况

石首市老城区地下综合管网改造工程已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**石首市老城区地下综合管网改造工程概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 石首市老城区地下综合管网改造工程 | 石首市中心城区 | 本项目具体建设内容和规模为：项目拟改造老城区绣林大道、南岳路、解放大道、城关路、太平坊大道、支街小巷及周边社区供排水管网及配套设施，主要建设内容为：（1）供水管网漏损治理和老化更新改造：改造DN600高压管道3526米，改造DN500高压管道7805米，改造DN400高压管道804米，改造DN300高压管道7345米，改造DN200高压管道73520米，改造DN200低压管道7304米，改造DN160低压管道11342米，改造DN110低压管道35233米，改造DN63低压管道102715米，改造DN25低压管道34676米，增设智能水表及配套设施5.6万套。（2）排水管网建设与改造：改造DN1000雨水管3680米，改造DN800雨水管3450米，改造DN1000污水管3860米，改造DN1200污水管3540米，配套新建检查井299座，改造雨水口131座。 | 27,380.28 | 石首市住房和城乡建设局 |

## （二）分年度投资计划

### 石首市老城区地下综合管网改造工程

### 分年度投资计划

单位：万元

| 项目名称 | 2026 | 2027 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 石首市老城区地下综合管网改造工程 | 7,700.00 | 19,680.28 | 27,380.28 |

## （三）项目资金来源

### 石首市老城区地下综合管网改造工程投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 自筹资金 | 专项债券融资 | |
| 石首市老城区地下综合管网改造工程 | 2027年12月 | 27,380.28 | 27,380.28 | 16,880.28 | 10,500.00 | 12,247.20 |

# 四、资金平衡

### 石首市老城区地下综合管网改造工程融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2,700.00 | - | 2,700.00 | 28.08 | 28.08 |
| 2027 年 | 2,700.00 | 7,800.00 | - | 10,500.00 | 137.28 | 137.28 |
| 2028 年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2029 年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2030 年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2031 年 | 10,500.00 | - | - | 10,500.00 | 218.40 | 218.40 |
| 2032 年 | 10,500.00 | - | 540.00 | 9,960.00 | 212.78 | 752.78 |
| 2033 年 | 9,960.00 | - | 2,100.00 | 7,860.00 | 185.33 | 2,285.33 |
| 2034 年 | 7,860.00 | - | 2,100.00 | 5,760.00 | 141.65 | 2,241.65 |
| 2035 年 | 5,760.00 | - | 2,100.00 | 3,660.00 | 97.97 | 2,197.97 |
| 2036 年 | 3,660.00 | - | 2,100.00 | 1,560.00 | 54.29 | 2,154.29 |
| 2037 年 | 1,560.00 | - | 1,560.00 | - | 16.22 | 1,576.22 |
| **合计** | | **10,500.00** | **10,500.00** | | **1,747.20** | **12,247.20** |

## 石首市老城区地下综合管网改造工程专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资成本 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 石首市老城区地下综合管网改造工程 | 18,387.63 | 2,113.90 | 27,380.28 | 10,500.00 | 1,747.20 | 1.33 |

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.33,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定石首市老城区地下综合管网改造工程专项债券的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、

市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判

断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

石首市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等

因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

石首市住房和城乡建设局作为项目的行业主管部门，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

## 八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知项目单位组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：完善区域雨水主通道，依据地形地势科学规划布局，能够大幅提升雨水排放能力，及时疏导雨水，有效降低内涝发生概率，保障居民出行安全，维护城市正常运转秩序。优化供水网络布局，增强供水稳定性，确保各楼层居民都能获得充足、

稳定的生活用水，切实保障居民基本生活需求，提升生活质量。

项目建成投入运营后，能够重塑整洁美观的城市环境，提升城市形象，吸引更多投资、人才流入，为片区商业、服务业等产业发展注入活力，推动区域经济繁荣，实现城市高质量发展。

项目的公益性：本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目的收益性：项目收益主要来源于管道租赁收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目具体建设内容和规模为：项目拟改造老城区绣林大道、南岳路、解放大道、城关路、太平坊大道、支街小巷及周边社区供排水管网及配套设施，主要建设内容为：（1）供水管网漏损治理和老化更新改造：改造DN600高压管道3526米，改造DN500高压管道7805米，改造DN400高压管道804米，改造DN300高

压管道 7345 米，改造 DN200 高压管道 73520 米，改造 DN200 低压管道 7304 米，改造 DN160 低压管道 11342 米，改造 DN110 低压管道 35233 米，改造 DN63 低压管道 102715 米，改造 DN25 低压管道 34676 米，增设智能水表及配套设施 5.6 万套。（2）排水管网建设与改造：改造 DN1000 雨水管 3680 米，改造 DN800 雨水管 3450 米，改造 DN1000 污水管 3860 米，改造 DN1200 污水管 3540 米，配套新建检查井 299 座，改造雨水口 131 座。

项目取得了可研、初步设计批复、环评批复，不需要办理用地预审与选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可证、国有土地使用证等相关批复文件，项目具备建设必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金共计 16,880.28 万元，占总投资的 61.65%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 27,380.28 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 16,880.28 万元、发行专项债券融资 10,500.00 万元。项目资本金计划用于支付前期费用、工程款项及其他费用等。项目资金根据工程进度逐步落实到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

参考收费文件和可行性研究报告等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与

融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据初步设计批复，本项目总投资 27,204.42 万元，调整建设期利息及发行兑付费用后本项目总投资 27,380.28 万元，其中：工程费用 24,366.59 万元，占比 88.99%；工程建设其他费用 1,542.38 万元，占比 5.63%；基本预备费 1,295.45 万元，占比 4.73%；静态总投资 27,204.42 万元，建设期利息 165.36 万元，占比 0.61%，债券发行兑付费用 10.50 万元，占比 0.04%。

本项目资本金共计 16,880.28 万元，占总投资的 61.65%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 10,500.00 万元，占项目总投资 38.35%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收

入归属部门为石首市住房和城乡建设局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

# 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程地方政府专项债券信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2024年省级一般公共预算收入总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中：省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公

共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。

## （二）武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

武汉市财政自给能力较强，2021—2025年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

**武汉市2021—2025年财政经济数据**

**单位：人民币亿元**

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 17,716.76 | 18,866.43 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.35 |
| 居民人均可支配收入（元） | 55,297.00 | 58,449.00 | 61,693.00 | 64,346.00 | 62,530.00 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 1,578.65 | 1,504.74 | 1,601.20 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 政府性基金收入（亿元） | 1,964.80 | 1,330.42 | 973.91 | 1,005.24 | 939.39 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2,352.97 | 2,054.53 | 1,900.43 | 946.02 | 941.75 |

**武汉市2025年专项债务限额及余额表**

**单位：万元**

| 序号 | 区划 | 2025年专项债务限额 | 2025年专项债务余额 |
|---|---|---|---|
| **武汉市** | | **72,273,880** | **67,377,646** |
| 1 | 武汉市本级 | 39,092,952 | 34,756,619 |

**武汉市截至2025年底专项债务期限结构表**

**单位：万元**

| 债券期限（年） | 武汉市本级 |
|---|---|
| 1年 | 824,700 |
| 2年 | 882,100 |
| 3年 | 883,399 |
| 5年 | 3,359,744 |
| 7年 | 3,766,542 |
| 10年 | 8,767,629 |
| 15年 | 6,217,789 |
| 20年 | 7,376,616 |
| 30年 | 2,678,100 |

## 二、债券情况

本项目总投资5,034.76万元，拟发行专项债券资金共计3,900.00万元，发行期限为10年期，2026年计划发行政府专项债券2,400.00万元，本期发行1,900.00万元，发行利率参考2026年4月17日10年期地方政府债利率1.89%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按2.14%进行测算，每半年付息，债券存续期第6～10年每年还本20%，专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

| **债券名称** | 武汉城市职业学院南北校区学生公寓整体修缮项目第一期工程 |
|---|---|
| 债券发行规模 | 3,900.00万元 |
| 债券期限 | 10年期 |
| 债券利率 | 2.14% |
| 还本付息方式 | 每半年付息，债券存续期第6～10年每年还本20% |

## 三、项目情况

### （一）项目建设内容

项目对武汉城市职业学院南校区N17、N18、N19栋和北校区A、B、C、E栋，共计7栋宿舍楼进行修缮，总建筑面积48804.42平方米。主要包括建筑工程：室内墙地面刷漆、铺砖及重点部位防水等；给排水工程：增加热水供应，更换管材等；电气工程：更换管线、灯具、配电箱等，一层增设闸机、门禁等；暖通工程：北校区A、B、C、E栋学生公寓卫生间及弱电间增设排风系统等。

### （二）项目资金筹措

#### 1.项目资金来源

本项目估算总投资为5,034.76万元，其中自有资金（资本金）1,134.76万元，过发行地方政府专项债券筹集3,900.00万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 项目 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **项目投资（不含息）** | **1,875.89** | **2,684.38** | **320.42** | **4,880.69** |
| **建设期利息及发行费用** | **16.13** | **57.33** | **80.61** | **154.07** |
| 利息 | 14.63 | 54.93 | 80.61 | **150.17** |
| 发行费用 | 1.50 | 2.40 | 0.00 | **3.90** |
| **总投** | **1,892.02** | **2,741.71** | **401.03** | **5,034.76** |
| **资金筹措** | **1,892.02** | **2,741.71** | **401.03** | **5,034.76** |
| 其中：自有资金投入 | 392.02 | 341.71 | 401.03 | **1,134.76** |
| 专项债券发行 | 1,500.00 | 2,400.00 | | **3,900.00** |

#### 2.项目资本金用途

本项目资本金投入5,034.76万元,其中财政资金1,134.76万元,占投资总额的22.54%。财政资金投入用于部分建设投资、建设期利息、债券发行费用等。

### 3.发行专项债券情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟发行3,900.00万元地方政府专项债券，还本付息方式：每半年付息，债券存续期第6～10年每年还本20%。

债券发行计划如下表所示：

**债券发行计划表**

**单位：万元**

| 序号 | 发行年份 | 发行额度 | 发行期限 | 利率 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年 | 1,500.00 | 10年 | 1.95% | 第6-10年每年等额还本20% |
| 2 | 2026年 | 2,400.00 | 10年 | 2.14% | |
| **合　计** | | **3,900.00** | | | |

（2）已发行专项债券的使用情况

截止2025年12月，已发行债券1500万元使用完毕，其中：支付工程款14,751,323.27元、监理单位服务费248,676.73元。。

### 4.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 四、资金平衡

### （一）还款来源估算

本项目建设完成后，通过学生公寓住宿费收入、商铺出租收入为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉城市职业学院项目本身的收入情况来计算。

### 1.经营收入

（1）住宿费收入

本项目共需修缮楼栋为 7 栋，总建筑面积约为 48804.42 ㎡,共计学生公寓间数 1238 间（根据建设单位提供的图纸文件数据统计），其中残疾人公寓 8 间，总床位数 5944 个，残疾人床位数 16 个（残疾人公寓按照 2 人每间统计）。其中包括：南校区学生公寓 3 栋；北校区学生公寓 4 栋(A、B、C、E 栋)。

住宿费收费标准按现行 1320 元/生/年测算，住宿费收入合计 7,453.79 万元。

**（2）其他收入**

本项目在满足学校基本学生公寓数量需求的前提下，在学生公寓中增加适当的公共空间，满足学生对公共空间的渴望，激发学习和生活的热情。本项目部分学生公寓一层有活动室、商铺、超市、洗衣房、开水房等活动空间，本项目的改造过程中尽量满足学生对公共空间的需求，同时做到不改变原有公寓的布局，合理布置公共空间。

出租的物业面积按账面历史记录统计，租金执行评估价格，学校考虑寒暑假因素，每年按 10 个月收取租金，详情如下：

| 物业类型 | 面积(㎡) | 出租单价（元/㎡/年） | 年租金(万元) |
|---|---|---|---|
| 商铺 | 2342.05 | 727.81 | 170.46 |
| 超市 | 1023.23 | 727.81 | 74.47 |
| **合计** | | | **244.93** |

商铺、超市按现行租金标准计算，出租收入合计 2,326.83 万元。

**2.项目运营成本费用**

本项目运营成本主要为人员支出和维修费支出。

（1）人员支出

本项目包含 7 栋学生公寓，每栋公寓配备 2 位宿管员，共计 14

位管理岗位。按年收入5万元/人/年，结合CPI增长指数，人员收入每年递增2%，人员支出合计731.60 万元（2027年按半年计算）。

（2）维修费支出

本项目建成投入使用后，初始年份维修成本较低，暂按20万元/年/栋计算，则2027年7-12月维修费为70万元，以后每年按5%递增，维修费支出合计1,690.89万元。

**（二）融资还本付息情况**

本项目拟定发行专项债券3,900.00万元，其中：2025年已发行1,500.00万元，2026年拟发行2,400.00万元。发行期限为10年。债券偿还方式为每半年付一次息，债券存续期第6-10年每年偿还本金的20%。拟发行利率拟参照2026年4月17日10年期地方政府债利率1.89%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为2.14%。

**（三）税费**

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

非营利性教育机构免征所得税。

房屋出租收入缴纳增值税（5%）和房产税（12%），运营期共计389.98万元。

**（四）折旧及摊销**

本项目静态投资4,880.69万元，预计净残值率5%，折旧年限40年，则年折旧额为115.92万元。

**（五）项目利润表**

债券存续期内本项目的预测营业收入9,669.85万元，营业成本

2,422.49万元,折旧摊销合计1,101.24万元,税金及附加合计279.21万元，利润总额合计5,311.73万元，净利润5,311.73万元。

**（六）资金平衡情况**

本项目偿债资金来源为学生公寓住宿费收入、商铺出租收入。本项目分摊的预期营业收入总额为9,780.62万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为6,968.15 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.54倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券本息）=6,968.15/4,524.74=1.54。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为1.54，可以实现项目收益与资金自求平衡。

**五、信用评级**

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，本项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

**六、潜在风险评估**

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

**（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

**1、工期**

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

**2、工程事故**

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

**（二）影响项目收益的风险及控制措施**

**1、经营风险**

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为客运收入及其他收入等经营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目单位应发挥优势定位，制定具有吸引力的经营策略。

**2、利率波动风险**

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

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

**（三）影响社会稳定的风险及控制措施**

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，文明施工，提高资源利用水平和环境保护水平，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与周边单位、居民的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，真正做到不扰民。

**（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

**1、财务测算不准确风险**

影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业

团队进行测算，测算结果较为可靠。

**2、存续债券置换不畅风险**

若本期专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

**3、资金管理不规范风险**

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，到期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

**七、主管部门责任**

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目

单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉城市职业学院为项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前评估

### （一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目的建设是贯彻落实各级政策的需要；是深化人才培养模式，推进普通教育与职业教育协调发展的需要；是学校快速发展的需要；是改善学生公寓环境的需要；是加强校园环境建设，推进“一站式”学生社区综合管理模式建设，打造良好育人氛围的需要。

“十四五”时期，是学校全面落实《国家职业教育改革实施方案》的第一个五年规划期，2022 年更是职业教育提质培优、改革攻坚的关键年。党的十九大以来，党中央、国务院推出了一系列职业教育改革发展的重大举措，主要集中在三个文件里。一是《国家职业教育改革实施方案》，二是《职业教育提质培优行动计划（2020-2023 年）》，三是《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》。从深化改革到提质培优，再到高质量发展，各院校应贯彻落实各项政策，明确“十四五”期间职业教育改革发展政策框架，切实推进职业教育的高质量发展。党的二十大继续坚持高中阶段学校多样化发展；统筹职业教育、高等教育、继续教育协同创新，推进职普融通、产教融合、科教融汇，优化职业教育类型定位。学校根据政策及自身发展需求编制的《武汉

城市职业学院教育事业发展“十四五”规划》，也明确将“分批推进完成南北校区学生宿舍修缮任务，切实改善全校学生的住宿条件”作为实现学校“十四五”发展目标的重要举措。本项目的建设，是贯彻落实各级政策的必要之举，有利于保障在校学生的切身利益，推进学校“十四五”时期目标的完成，进一步推动职业教育的发展。

（2）公益性

职业教育是培养技术技能人才、促进就业创业创新、推动中国制造和服务上水平的重要基础。近些年来，各地区各相关部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，推动职业教育发展取得显著成绩。但我国职业教育仍存在一些问题，还需要进一步加强职业学校师资队伍和办学条件建设，优化完善教材和教学方式，才能培养高素质技术技能人才，为全面建设社会主义现代化国家提供坚实的支撑。

（3）收益性

本项目在建设过程中，将直接和间接的创造一定的就业岗位。首先，在建设过程中将直接吸纳一定的剩余劳动力。其次，项目建设所需的上下游建筑材料需求，又给相关行业增加了就业机会，间接带动就业岗位。因此本项目的实施为本地区提供一定的就业机会，减轻社会压力和政府负担，对构建稳定和谐的社会产生积极的影响。本项目的利益相关者有建设单位、项目使用者、周边社区居民，以及设计院、监理、材料商、施工单位等。项目建设对使用单位及人民群众均会产生积极影响；同时建设过程中，也能增加相关材料商、施工单位等的经营业绩，产生积极影响。在建设过程中，可能会产生环境污染或交通不便，将对周边社区居民生活产生一定影响，但如果积极采取环保措施，规范施工行为，可有效降低该项影响程度。

**(二)项目建设投资合规性与项目成熟度**

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信誉良好，项目已经取得可行性研究报告批复、建设工程规划许可证。项目基本符合政府专项债券的相关要求。

**(三)项目资金来源和到位可行性**

根据项目可研批复，该项目总投资5,034.76万元，其中22.54%为资本金，资本金部分由武汉城市职业学院筹集。资金来源为财政拨款，不存在资本金不能到位的情况。本项目已得到省市政府、发改、财政等部门的大力支持。

**(四)项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入、成本、收益预测为根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)、《营业税改征增值税试点实施办法》《关于深化增值税改革有关政策的公告》、国家、湖北省、武汉市相关规范标准，并通过调研项目区域实际市场情况确定，预测谨慎合理，平衡方案有效、可行。

**（五)债券资金需求合理性**

本项目总投资5,034.76万元,发行政府专项债券3,900.00万元，占比77.46%，项目债券资金需求量为根据国家相关法律法规规定测算得出，符合法律法规相关要求。项目收益成本根据相关法律法规以及同行业价格综合分析得出，因此项目预期收益、成本及融资平衡情况确定，科学合理。

**（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点**

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提

前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。偿债计划可行。风险点主要是利率波动风险和投资估算的风险，在落实本报告提出的一系列风险控制措施后，风险可控。

本项目风险点在于施工风险、市场风险、利率风险及运营风险及项目净收益不理想等风险。充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，施工风险可控；市场风险、利率风险在目前国家宽信用政策下，基本可控；为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目运营风险；净收益风险，目前武汉市经济发展良好，项目效益及项目收益均有可靠的保障。

**（七）绩效目标合理性**

项目实施方已对项目进行充分评估并设置了合理的绩效目标。目前项目各项批复均已办理，施工正在稳步进行，社会效应良好，项目绩效设置具有合理性。

**（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无

# 2026年湖北省（宜昌市）

# 宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券信息披露文件

## 1.宜昌市概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，上控巴蜀，下引荆襄。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08km，南北最大纵距180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。城市面积540km$^2$，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路648km。宜昌市财政经济数据详见下表：

**表1-1 宜昌市财政经济数据**

**单位：亿元**

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值(GDP) | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入(元) | 46,448.00 | 48,543.00 | 5,0874.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入(元) | 24,479.00 | 25,982.00 | 2,7524.00 |
| 4.地方财政总收入 | 447.46 | 454.69 | / |
| 4.1地方公共预算收入 | 268.99 | 294.07 | 327.05 |
| 其中:税收收入 | 203.84 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2政府性基金收入 | 123.76 | 195.20 | / |
| 其中:国有土地使用权出让收益 | 90.45 | 179.14 | / |
| 5.地方财政总支出 | 861.26 | / | / |
| 5.1一般公共预算支出 | 680.14 | 721.24 | 694.98 |
| 5.2政府性基金支出 | 181.77 | / | / |
| 其中:国有土地使用权出让收入安排的支出 | 56.95 | / | / |

## 2.夷陵区概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110° 51′ 07.70”～111° 39′ 40.84″、北纬 30° 32′ 37.44″～31° 27′ 45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

夷陵区 2025 年全年实现地方财政总收入 73.19 亿元，比上年上升 23.59%。地方一般公共预算收入 42.86 亿元，比上年上升 10.07%，其中地方税收收入 30.23 亿元，比上年上升 7.77%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达 70.53%。实现政府性基金收入 12.67 亿元，比上年下降 37.52%。全年一般公共预算支出 76.38 亿元，比上年上升 8.23%。

宜昌市夷陵区近三年财政经济数据具体数据见下表：

**表 1-2 宜昌市夷陵区财政经济数据**

**单位：亿元**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值(GDP) | 806.25 | 847.60 | 915.40 |
| 2.城镇居民人均可支配收入(元) | 50,391.00 | 52,759.00 | 55,397.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入(元) | 30,809.00 | 32,842.00 | 35,141.00 |
| 4.地方财政总收入 | 57.52 | 59.22 | 73.19 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中:税收收入 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2 政府性基金收入 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中:国有土地使用权出让收益 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 87.16 | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2 政府性基金支出 | 25.70 | 39.06 | 35.44 |
| 其中:国有土地使用权出让收入安排的支出 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

2025 年夷陵区地方政府债务限额 1,752,958.00 万元，其中：一般债务限额 520,903.00 万元，专项债务限额 1,232,055.00 万元。2025 年夷陵区地方政府债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.35%，其中：一般债务余额 510,848 万元，为限额的 98.07%；专项债务余额 1,213,090 万元，为限额的 98.46%。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市夷陵区 2025 年政府专项债限额余额 121.31 亿元之内。

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 夷陵区 | 123.21 | 121.31 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | / |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 10 年期 | 12.51 |
| 30 年期 | / |

## 三、债券情况

债券名称：宜昌高铁新城配套给水管网工程专项债券

发行规模：本项目预计 2026 年计划发行金额 10000.00 万元。

发行期限：2026 年发行一期，期限 10 年。

偿还方式：按每半年支付利息，第 5-10 年每年偿还 20%本金。

根据项目资金需求计划，2026 年计划申请发行金额为 10000.00 万元。债券具体发行计划如下表：

| 项目名称 | 发行年份 | 发行额度（万元） | 发行期限（年） |
|---|---|---|---|
| 宜昌高铁新城配套给水管网工程 | 2026 年 | 10000.00 | 10 |
| 合计 | | 10000.00 | |

## 四、项目情况

### （一）项目概况

1.参与主体

项目名称：宜昌高铁新城配套给水管网工程

建设单位：宜昌民泉供水有限公司

2.项目概况

该项目主要为宜昌高铁新城配套建设给水管网：主要包括站东路、绿丘路、昌磷路、花溪路（小鸦路互通~昌磷路）、小鸦路（杨树河~伍龙路）、站北路、伍龙路（东方大道~昌磷路）、迎客路、动车所给水管、伍龙北路、站前路、青山路等 55 条道路给水管道。主管管道总长约 68km，过路预埋管总长约 28km，管网总长约 98km。

项目将分 3 期实施：一期建设内容为：

1.新建站东路、绿丘路、迎客路、花溪路及站前枢纽片区等道路配套给水管道，总长约 25km；

2.新建宜昌北站动车所供水管线工程,包括新建 dn225 供水管道 2.5km 及加压泵站 1 座。

二期建设内容为：

新建伍龙北路、临泉路、杨树河路、数字园路、低碳园路路等道路配套给水管道，总长约 39km;

三期建设内容为：

新建联湖路、湖展路、陈家院路、联溪路等道路配套给水管道，总长约 34km。项目开工时间为 2026 年 6 月，计划 2027 年 12 月完工。

## （二）分年度投资计划

宜昌高铁新城配套给水管网工程总投资为 21,305.33 万元，其中工程费用 18,757.32 万元，工程建设其他费用 1,235.38 万元，预备费用 999.63 万元，建设期利息 303.00 万元，债券发行费用 10.00 万元。

**建设期资金平衡表**

**单位：人民币万元**

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **总投资** | **21,305.33** | **11,656.78** | **9,648.55** |
| 1.1 | 工程费用 | 18,757.32 | 10,316.52 | 8,440.80 |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 1,235.38 | 679.46 | 555.92 |
| 1.3 | 基本预备费 | 999.63 | 549.80 | 449.83 |
| 1.4 | 建设期利息 | 303.00 | 101.00 | 202.00 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | - |

## （三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

本项目总投资 21,305.33 万元，其中：资本金投入 11,305.33 万元，其余资金 10000.00 万元通过发行专项债筹集。考虑资金成本及运营压力，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资会流动性，保障项目现金流最大化，本项目已到位资本金 300.00 万元，主要用于项目前期工作及项目建设。资本金主要用于项目工程建设、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行费用、专项费用等费用。

2.专项债券

依据项目实施计划，本项目计划 2026 年申请发行金额 10000.00 万元，债券存续期 10 年，利率按 2026 年湖北省政府专项债券（四期）票面利率 2.5%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 5-10 年每年等额偿还本金的 20%。则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 1,616.00 万元，其中建设期利息为 303.00 万元，运营期利息为 1,313.00 万元。

3.市场化融资

本项目未进行市场化融资。

**宜昌高铁新城配套给水管网工程概况表**

**单位：万元**

| 序 | 项目名称 | 项目 | 建设内容 | 总投资 | 投资计划 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌高铁新城配套给水管网工程 | 宜昌市夷陵区龙泉镇钟家畈村 | 该项目主要为宜昌高铁新城配套建设给水管网：主要包括站东路、绿丘路、昌磷路、花溪路（小鸦路互通~昌磷路）、小鸦路（杨树河~伍龙路）、站北路、伍龙路（东方大道~昌磷路）、迎客路、动车所给水管、伍龙北路、站前路、青山路等 55 条道路给水管道。主管管道总长约 68km，过路预埋管总长约 28km，管网总长约 98km。<br>项目将分 3 期实施：一期建设内容为：<br>1.新建站东路、绿丘路、迎客路、花溪路及站前枢纽片区等道路配套给水管道，总长约 25km；<br>2.新建宜昌北站动车所供水管线工程，包括新建 dn225 供水管道 2.5km 及加压泵站 1 座。<br>二期建设内容为：<br>新建伍龙北路、临泉路、杨树河路、数字园路、低碳园路路等道路配套给水管道，总长约 39km；<br>三期建设内容为：<br>新建联湖路、湖展路、陈家院路、联溪路等道路配套给水管道，总长约 34km。 | 21,305.33 | 项目资本金 11,305.33 万元，项目发行专项债券筹集资金 10000.00 万元。 |

## 五、资金平衡

本项目偿债资金来源为供水收入。

# 债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

| 序号 | 年份<br>项目 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | 20,852.63 | | | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| 1.1 | 营业收入 | 20,852.63 | | | 2,357.89 | 2,387.37 | 2,416.84 | 2,446.32 | 2,475.79 | 2,505.26 | 2,505.26 | 2,505.26 | 1,252.63 |
| 1.2 | 其他收入 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 补贴收入 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 现金流出 | 7,984.96 | | | 895.50 | 905.56 | 915.63 | 925.70 | 940.82 | 961.00 | 971.68 | 982.36 | 486.71 |
| 2.1 | 经营成本 | 6,109.91 | | | 705.48 | 709.82 | 714.16 | 718.51 | 722.87 | 727.24 | 728.00 | 728.77 | 355.06 |
| 2.2 | 增值税 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 税金及附加 | - | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.4 | 所得税 | 1,875.05 | | | 190.02 | 195.75 | 201.47 | 207.19 | 217.95 | 233.77 | 243.68 | 253.58 | 131.65 |
| | **经营活动现金净流量** | **12,867.66** | | | **1,462.39** | **1,481.80** | **1,501.21** | **1,520.62** | **1,534.97** | **1,544.26** | **1,533.59** | **1,522.91** | **765.92** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 购建固定资产支付的现金 | 20,992.33 | 11,545.78 | 9,446.55 | | | | | | | | | |
| | **投资活动现金净流量** | **-20,992.33** | **-11,545.78** | **-9,446.55** | | | | | | | | | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 融资活动现金流入 | 21,305.33 | 11,656.78 | 9,648.55 | | | | | | | | | |
| 1.1 | 中央及省级预算内资金及自有资金流入 | 11,305.33 | 1,656.78 | 9,648.55 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 专项债融资 | 10,000.00 | 10,000.00 | - | | | | | | | | | |
| 2 | 融资活动现金流出 | 11,626.00 | 111.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 2,181.80 | 2,141.40 | 2,101.00 | 2,060.60 | 2,020.20 |
| 2.1 | 支付利息（专项债融资） | 1,616.00 | 101.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 181.80 | 141.40 | 101.00 | 60.60 | 20.20 |
| 2.2 | 偿还本金（专项债融资） | 10,000.00 | - | - | - | - | - | - | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 10.00 | 10.00 | - | | | | | | | | | |
| | **融资活动现金净流量** | **9,679.33** | **11,545.78** | **9,446.55** | **-202.00** | **-202.00** | **-202.00** | **-202.00** | **-2,181.80** | **-2,141.40** | **-2,101.00** | **-2,060.60** | **-2,020.20** |
| 四 | **本年现金净流入** | **1,554.66** | **-** | **-** | **1,260.39** | **1,279.80** | **1,299.21** | **1,318.62** | **-646.83** | **-597.14** | **-567.41** | **-537.69** | **-1,254.28** |
| 五 | **累计现金净流量** | | **-** | **-** | **1,260.39** | **2,540.19** | **3,839.41** | **5,158.02** | **4,511.19** | **3,914.05** | **3,346.63** | **2,808.94** | **1,554.66** |
| 六 | **专项债融资本息** | 11,616.00 | | | | | | | | | | | |
| 七 | **本息覆盖倍数** | 1.11 | | | | | | | | | | | |

结论：如上表格，债券存续期内，项目总营业收入预计为20,852.63万元，经营成本6,109.91万元，税费0万元，可用资金平衡的项目收益为12,867.66万元,能够完全覆盖发行债券本息,本息资金覆盖倍数1.10775，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已由武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估通过。

## 六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌高铁新城配套给水管网工程的信用等级为AAA。

## 七、法律意见

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市夷陵区2026年政府专项债限额8亿元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于宜昌高铁新城配套给水管网工程建设，投向领域为【市政和产业园区基础设施】-【市政基础设施】-【供排水】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定收

益的公益性项目，符合《政府投资条例》（国令712号）、《关于各地用好专项债限额通知》（财预[2022]120号），符合财政部、国家发改委明确规定最新投向领域要求，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源,收入合法且能够覆盖专项债券本息,符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）宜昌民泉供水有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂政办函(2023)20号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）经核查项目各项行政审批文件，本项目立项、规划、用地等审批手续齐备合规，项目各项建设实施要件均已满足，具备合法有效的实施条件。

（八）项目对应资产、土地权属资料，案涉资产及土地未设定抵押、质押等担保权利负担，权属清晰无权利受限情形。

（九）项目收入来源符合现行法律法规及行业监管规定，取得方式合法合规；项目收益权归属本项目实施单位宜昌民泉供水有限公司，权属界

定明确。项目产生的合法收益可专项用于偿付本次专项债券本金及利息，收益规模能够足额覆盖债券本息偿还需求。

（十）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（十一）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

## 八、潜在风险评估

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化

趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 九、主管部门责任

宜昌市伍家岗区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（宜昌民泉供水有限公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜昌市伍家岗区住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 十、事前绩效评估情况

**①必要性**

随着高铁新城的建设，区域内已建成的城市展厅以及待建的项目，均需新建相应的市政给水管网，且目前区内站东路、迎客路、绿丘路道路施工正在进行，站前枢纽片区道路也已开工建设，本工程给水管道需与道路建设需同步实施，完善供水管网，故本工程建设可提高高铁新城供水能力，满足高铁新城发展的需求，节约建设投资。

当前，城市市政供水管网中病害、泄漏、爆管、塌陷等事故问题频发，已成为国内和国际性的技术难题。我区供水管网面临的“家底不清、现状不明、信息不全、手段落后、管理低效”等问题尤其严重，实施老旧管网改造工程是确保我区供水系统安全运行的基础工作。

现状龙泉水厂无法满足远期高铁新城用水需求，且龙泉水厂供水，水源单一，供水安全性差。根据高铁新城给水专项规划，拟从官庄水厂向高铁新城供水，本项目给水管道与官庄水厂配套给水主管连接，提高了供水可靠性。

总之，本项目是根据《宜昌高铁新城给水工程专项规划》及《宜昌高铁新城控制性详细规划》的要求，并结合《夷陵区官庄水厂及配套管网工程》，确保供水规划的具体实施的重要举措。长期以来，水资源短缺、水利用方式粗放和水环境生态的恶化的多种挑战，使区域供水基础设施严重滞后于社会经济的发展需求，是区域社会经济可持续发展的最大的制约因素之一，建设高铁新城片区给水管道工程，实行水资源的合理利用，是宜昌市谋求发展的当务之急，势在必行。

**②公益性**

本项目的主要效益体现在改善城市生活质量和投资环境，从而促进城市各行各业的发展。本项目的建设将有利于改善夷陵区的环境卫生，提高市民的生活质量，还可为社会增加就业机会，同时，随着合理的水费收取制度的建立，这将提高居民的节水意识，自觉保护水资源。

**③收益性**

尽管本项目直接产生的经济效益不是很大，但项目的实施将使夷陵区各行各业的发展不受供水制约，把社会经济发展和社会事业发展目标协调好，将给城市的经济带来巨大的益处。

本项目是宜昌市夷陵区的城市基础设施工程，通过本项目程的实施，为农村居民提供优质饮用水，减少地下水资源的开采，从而使有限的水资源得到较为妥善的合理利用。项目的建设将有利于推进夷陵区城市化进程，改善居民生活质量，保证经济可持续发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告、初步设计等报批手续，并且已办理了环评备案登记等批复，项目已进行公开招标，中标公示时间为2025年12月8日，预计开工时间为2026年6月，预计2027年12月完工。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资21,305.33万元，其中项目资本金11,305.33万元，占总投资的比例约为53.06%；约46.94%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划于2026年发行10000.00万元，发行期限10年。项目资本金来源

于业主自筹，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为土地出让收入，本项目的收入纳入专户管理，预计约为20,852.63万元。运营成本主要包括计提专项资金、人员工资及福利等。债券存续期内，经营成本合计为6,109.91万元，债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

在本项目专项债券存续期内，项目拟申请债券资金本息额共计11,616.00万元，预计用于资金平衡相关收益为12,867.66万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.10775，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

①可行性

本项目待发行债券为10年期债券，在债券存续期内每半年付息一次，第5年-10年，每年等额偿还发行金额20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

②项目偿债风险

⑴收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

⑵政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

⑶利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预[2021]61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

# 2025 年湖北省（孝感市）
# 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程
# 专项债券信息披露文件

一、区域概况

**1.湖北省概况**

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

单位：亿元

| 2023-2025 年经济基本状况 | | | |
|---|---|---|---|
| 年份<br>项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 地区生产总值（亿元） | 56794.34 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.1 | 5.8 | 5.5 |
| 第一产业（亿元） | 5068.20 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20750.34 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30975.80 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 8.9 | 9.1 | 8.6 |
| 第二产业（%） | 36.5 | 35.9 | 34.9 |
| 第三产业（%） | 54.5 | 55.0 | 56.5 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.0 | 6.5 | 2.6 |
| 进出口总额 （ ■亿元 □亿美元） | 6449.7 | 7058.4 | 8340.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 出 口额 （ ■亿元 □亿美元） | 4333.3 | 4863.0 | 5818.6 |
| 进口额 （ ■亿元 □亿美元） | 2116.4 | 2195.4 | 2521.5 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 27206.22 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990 | 46987 | 49164 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293 | 22580 | 23921 |
| 居民消费价格指数（上年 = 100） | 100.1 | 100.4 | 100.1 |
| 工业生产者出厂价格指数(上年 = 100） | 97.4 | 97.5 | 97.9 |
| 工业生产者购进价格指数(上年 = 100） | 95.9 | 95.6 | 95.1 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

## 表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | | 2024 年 | | 2025 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 |
| 一般公共预算收入 | 162 | 3692 | 178 | 3950 | 159 | 4211 |
| 一般公共预算支出 | 1458 | 9296 | 1523 | 9854 | 1320 | 9791 |
| 地方政府一般债券收入 | 888 | 888 | 521 | 521 | 943 | 943 |
| 地方政府一般债券还本支出 | 7 | 603 | 34 | 325 | 39 | 551 |
| 转移性收入 | 6380 | - | 5702 | - | 6359 | - |
| 转移性支出 | 5088 | - | 4347 | - | 6106 | - |
| 政府性基金收入 | 178 | 2885 | 193 | 2967 | 55 | 2860 |
| 政府性基金支出 | 162 | 3968 | 199 | 4138 | 253 | 4950 |
| 地方政府专项债券收入 | 2268 | 2268 | 1924 | 1924 | 3551 | 3551 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 15 | 830 | 2 | 846 | 50 | 910 |
| 国有资本经营收入 | 13 | 202 | 13 | 135 | 3 | 212 |
| 国有资本经营支出 | 8 | 62 | 9 | 66 | 2 | 73 |

## 表 1-3 地方政府债务状况

单位：亿元

| 地方政府债务状况（亿元） | |
|---|---|
| 截至 2025 年底地方政府债务余额 | 21621 |
| 2024 年地方政府债务限额 | 21373 |
| 2025 年地方政府债务限额 | 23397 |

## 2.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-4 孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,919.85 | 3,258.54 | 3,398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 44,117.00 | 46,151.00 | 48,279.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 14,434.00 | 24,139.00 | 25,594.00 |
| 4.地方财政总收入 | 248.17 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 129.44 | 140.74 | / |
| 非税收入 | / | 44.21 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 459.22 | 511.83 | 478.79 |
| 5.2 政府性基金支出 | / | / | / |

## 3.应城市概况

应城市，湖北省孝感市代管县级市。应城市位于江汉平原中部，处湖北省中部偏东，孝感市区西南，地处东经113°19′—113°45′，北纬30°43′—31°08′。东临漳、涓二水，与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与京山县接壤，西南

与天门市相接，南与汉川县为邻。市境东西宽43公里，南北长45公里，总面积1,103.38平方公里。中心城区东南距省会武汉市96公里，东距孝感城区49公里。

应城市2023-2025年财政经济数据如下：

**表1-5 应城市2023-2025年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 520.00 | 531.52 | 566.730 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,160.00 | 48,449.00 | 50,658.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,073.00 | 28,785.00 | 30,489.00 |
| 4.地方财政总收入 | 27.48 | 68.85 | 33.150 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 19.34 | 22.28 | 25.866 |
| 其中：税收收入 | 16.43 | 17.52 | 20.268 |
| 非税收入 | 2.91 | 4.76 | 5.598 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.14 | 33.97 | 7.284 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.36 | 6.80 | 6.563 |
| 5.地方财政总支出 | 64.21 | 73.88 | 70.183 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.74 | 59.30 | 53.449 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.47 | 14.58 | 16.734 |
| 其中:国有土地使用权出让收入安排的支出 | | | |

**表1-6 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 应城市 | 67.4388 | 63.0048 |

**表1-7 应城市2023-2025年专项债务期限结构表**

| 期限 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1年期 | - | - | 32,528.00 |
| 2年期 | - | 4,200.00 | 32,563.00 |
| 3年期 | - | - | 14,565.80 |
| 5年期 | - | 900.00 | 14,565.80 |
| 7年期 | 20,000.00 | 35,500.00 | 112,532.80 |
| 10年期 | 23,400.00 | 95,700.00 | 144,142.80 |
| 15年期 | 14,600.00 | 18,200.00 | 43,168.00 |
| 20年期 | 26,000.00 | 50,600.00 | 50,236.00 |

二、债券情况

## （一）债券名称

应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券

## （二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共2800.00万元，计划于2026年发行2800.00万元，发行期限为10年。

**债券发行计划表**

单位：人民币万元

| 序号 | 发行年份 | 发行金额 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 1 | 2026 | 2800.00 | 10年 |
| 合计 | | 2800.00 | |

三、项目情况

## （一）项目概况

按照财政部要求，此次应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。目前，此次申报的应城市黄滩镇供水管网更新改造工程已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

1.项目名称

应城市黄滩镇供水管网更新改造工程

2.项目实施方

应城市黄滩镇人民政府

3.建设地点

项目位于应城市黄滩镇境内

4.建设规模及内容

本项目主要对黄滩镇19个村（社区）的供水管网进行更新改造，管网改造总长度228km，具体包含：PE管DN250长度9km、PE管DN160长度15km、PE管DN110长度25km、PE管DN90长度18km、PE管DN75长度30km、PE管DN63长度55km、PE管DN50长度55km、PE管DN32长度21km，砖砌井550座、闸阀550个、智能水表8000块、总表21块，室外消防栓200套。

5.建设期限

整个项目建设工期为12个月，从2026年7月至2027年6月。

6.项目总投资

本项目总投资为3831.70 万元，其中工程费用3150.40万元、工程建设其他费用436.70万元、预备费179.36万元，建设期利息62.44万元，债券发行费2.80万元。投资估算如下：

**项目投资估算表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | 占项目总投资比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 3150.40 | 82.22% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 436.70 | 11.40% |
| 3 | 预备费 | 179.36 | 4.68% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | 建设期利息及债券发行费 | 65.24 | 1.70% |
| 5 | 项目总投资 | 3831.70 | 100.00% |

## （二）项目建设期资金平衡情况

本项目总投资 3831.70 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1031.70 万元，专项债券资金 2800.00 万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | **1031.70** | **1031.70** |
| 1.1 | 财政安排资金 | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | **1031.70** | **1031.70** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | |
| 1.4 | 其他资金 | | |
| **2** | **融资资金** | **2800.00** | **2800.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2800.00 | 2800.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | |
| 2.2 | 其他资金 | | |
| **3** | **其他资金** | | |
| **4** | **合计** | **3831.70** | **3831.70** |

# 四、项目资金平衡情况

## （一）融资还本付息情况

本项目 2026 年拟发行专项债券 2800.00 万元，债券期限 10 年。利率按照 2026 年 5 月 27 日中国债券信息网公布的相同期限中国地方政府债券收益率的 1.2 倍，作为本次发行债券的测算利率，即 2.23%。每半年支付一次利息，6-10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

本项目债券还本付息表如下：

# 项目还本付息表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 期初借款余额 | | 0.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2240.00 | 1680.00 | 1120.00 | 560.00 |
| 当期还本付息 | 3268.30 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 616.20 | 603.71 | 591.22 | 578.73 | 566.24 |
| 其中：还本 | 2800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 |
| 付息 | 468.30 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 62.44 | 56.20 | 43.71 | 31.22 | 18.73 | 6.24 |
| 期末借款余额 | | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2240.00 | 1680.00 | 1120.00 | 560.00 | 0.00 |

## （二）项目收益与融资平衡情况

**专项债券本息资金覆盖倍数测算表**

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计发行本息 | 其中：项目预计发行本金 | 项目相关收益对发行本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 应城市黄滩镇供水管网更新改造工程 | 4269.56 | 3268.30 | 2800.00 | 1.31 |

结论：综上所述，应城市黄滩镇供水管网更新改造工程本息资金覆盖倍数为1.31，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北瑞通天元律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，应城市黄滩镇供水管网更新改造工程专项债券发行信用级别为AAA。

六、潜在风险评估

## （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及孝感市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

## （二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

投资测算不准确风险：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

# 七、主管部门责任

应城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

应城市黄滩镇人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券

项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

**（一）总体结论**

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

**（二）事前绩效评估情况**

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

农村饮水安全事关人民群众健康福祉和安居乐业，是实现全面建成小康社会、巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴、建设新时代美丽乡村的坚实保障，是一项必须完成的重大民生实事。要提高供水质量，让广大居民群众喝上放心水、干净水，就必须实施供水巩固提升工程，不断加强供水工程建设。本项目符合《水安全保障“十四五”规划》要求，是政策合规性的必然选择。

本项目的建设是有效促进乡村建设、保障社会和谐稳定的必然要求；是适应城乡发展、完善乡镇基础设施建设的需要；是促进农村产业结构、推动农村经济发展的需要；是建立供水服务长效机制、保障工程长久运行的有效途径；是实现乡村振兴专项行动的重大举措。项目建设是必要的。

（2）公益性

应城市黄滩镇供水管网更新改造工程具有显著的公益性，其核心特征在于它完全由政府财政投资建设，旨在解决基础民生保障问题，并不以营利为目的。该工程直接回应了像黄滩镇初级中学师生曾面临的、因管网老化导致的饮水安全这一典型的公共民生难题，通过系统性更新老旧管网，其根本目标是让全体居民，无论是个体家庭还是学校等公共机构，都能公平、稳定地获得安全的自来水，这充分体现了政府履行公共服务职能、弥补市场不足、保障社会基本福祉的公益属性。

项目实施将解决制约乡村发展的水资源保障瓶颈，增强乡村的内生发展动力与韧性，促进农村地区的综合协调发展。项目不仅是重要的民生工程，更是实现乡村振兴战略长远目标的一项基础性、关键性和先导性的重大举措。

（3）收益性

本项目将因漏损和管理粗放导致的“隐性亏损”转化为“可计量、可回收的规范水费收入”，从而夯实供水事业的可持续运营基础，保障民生发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目已完成立项、可研批复等前期手续。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 3831.70 万元，其中项目资本金 1031.70 万元，占总投资的比例约为 26.93%；剩余约 73.07%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 2800.00 万元，计划于 2026 年发行 2800.00 万元，

发行期限10年。项目资本金来源于财政资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，主要为自来水销售收入，运营期间，经营收入为5504.31 万元。运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他费用等，经营成本合计为470.79 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计3268.30 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为4269.56 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.31，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为10年期债券，半年付息一次，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及孝感市调整对本项目收入相关的规定，将会

影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

# 2026年湖北省（宜昌市）万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目专项债券信息披露文件

## （一）区域基本情况

### 1.宜昌市概况

宜昌市，是湖北省地级市、省域副中心城市，国务院批复确定的中部地区区域性中心城市、长江中游城市群成员之一。

宜昌地处中国华中地区、湖北省西南部、长江上游和中游的分界处，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。宜昌古称夷陵，因“水至此而夷、山至此而陵”得名；清朝时取“宜于昌盛”之意改称“宜昌”。宜昌是长江三峡起始地，三峡大坝、葛洲坝所在地，被誉为“世界水电之都”；是世界文化名人屈原、中华民族之母嫘祖、绝代佳人王昭君和近代名人杨守敬的故里。宜昌是中国优秀旅游城市，截至2022年8月，宜昌市共有A级旅游景区57处，其中4A级以上景区26处，5A级景区4处。

宜昌市2023年全市实现地区生产总值5915.39亿元，全市实现地方财政总收入392.74亿元，比上年增长8.02%。地方一般公共预算收入268.98亿元，比上年增长23.27%，其中，税收收入203.83亿元，增长21.98%。地方一般公共预算支出679.49亿元，比上年增长20.64%。全市城镇常住居民人均可支配收入46448元，比上年增长5.7%，农村常住居民人均可支配收入24479元，比上年增长8.5%。农村常住居民人均消费支出20364元，

比上年增长 10.8%。

宜昌市 2024 年全市实现地区生产总值 6191.12 亿元，比上年增长 6.5%。全市实现地方一般公共预算收入 294.07 亿元，比上年增长 9.3%，其中，税收收入 220.88 亿元，增长 8.4%。地方一般公共预算支出 721.23 亿元，比上年增长 6.0%。全市城镇常住居民人均可支配收入 48543 元，比上年增长 4.5%；农村常住居民人均可支配收入 25982 元，增长 6.1%。城镇常住居民人均消费支出 30925 元,增长 4.0%;农村常住居民人均消费支出 20690 元，增长 1.6%。

宜昌市 2025 年全市实现地区生产总值 6464.42 亿元，比上年增长 6.1%。全市实现地方一般公共预算收入 327.05 亿元，比上年增长 11.2%，其中，税收收入 236.17 亿元，增长 6.9%。地方一般公共预算支出 694.98 亿元，比上年降低 3.64%。全市城镇常住居民人均可支配收入 50874 元，比上年增长 4.8%；农村常住居民人均可支配收入 27524 元，增长 5.9%。

详细数据如下表所示：

表 1-1 宜昌市 2023-2025 年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 48,543 | 50,874 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 25,982 | 27,524 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 294.07 | 327.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.05 |
| 其中 ：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 943.55 | / | / |
| 其中： 国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

## 2.远安县概况

（1）地理位置

远安县位于湖北省西部、居宜昌市之东北，东、东南与荆门市、当阳市毗邻，西南、西与夷陵区为邻，北与保康县、南漳县接壤，四邻边界总长326.07千米。介于东经111°14′—111°52′，北纬30°53′—31°22′之间，东西横距61.3千米，南北纵距54千米，总面积1752平方千米。东距省会武汉市355千米，西南距宜昌市117千米。

（2）发展情况

2024年全县地区生产总值为247.97亿元,按可比价格计算，比上年增长6.0%。第一产业增加值32.71亿元，增长2.3%;第二产业增加值120.56亿元，增长6.8%;第三产业增加值94.70亿元，增长6.2%。三次产业的比例为13.19：48.62：38.19。

远安县的农业发展也较为显著，2024年全年实现农林牧渔业总产值（现价）59.62亿元，按可比价格计算比上年增长3.4%。

全年粮食总产量8.1万吨，比上年增产0.57%。其中：夏粮产量0.75万吨，增产1.30%；秋粮产量7.35万吨，增产0.50%。

油料产量1.74万吨，增产3.21%。蔬菜产量18.48万吨，增产2.49%，其中食用菌产量6.53万吨，较上年持平。茶叶产

量6105.5吨,增产5.70%。园林水果产量10.39万吨,增产3.90%,其中柑橘产量9.26万吨，增产2.40%。

生猪出栏27.98万头，增产-2.69%。家禽出笼52.15万只，增产-8.06%。水产品产量3291吨，增产4.60%。

中草药材种植11825.7亩，增9.43%。森林抚育面积19000亩。年末果园面积68575亩，较上年持平。茶园面积52551亩，减少0.20%。

2024年规模以上农产品加工企业26家，实现农产品加工产值34.79亿元，比上年增长13.30%

在工业和建筑业方面,全县规模以上工业增加值比上年增长12.5%。规上工业总产值增长15.2%,其中轻工业产值增长13.3%,重工业产值增长15.7%。产值亿元以上企业47家，所创产值占全县规模以上工业总产值的89.2%

此外，远安县的交通建设也取得了显著进展。2024年全县综合交通固定资产投资达到17.14亿元,超额完成年度目标任务。襄宜高速（远安段）四个标段全线开工，洋坪大桥、棚镇桥、老君桥焕新升级，县内一、二类桥梁占比实现100%。同时，农村公路改扩建77.8公里，洋坪、茅坪场镇三级综合运输站配套工程完工

（3）发展目标

远安县主导产业主要布局在绿色矿山、航天动力、清洁能源三大产业，为了发展主要产业，远安将全新的工业园区整合为嫘

祖、江北、万里和城东四大片区。

远安经济以新肥料、新能源、新材料为主攻方向，不断拉长磷化工产业链，建成现代化绿色磷都产业集群。航天动力产业也是远安的重要产业，这在县域发展中是极为少见的。其重点发展总装测试、精细化工新材料、发动机工装模具、壳体、复合材料等。

智能装备制造、新型建材等产业链也有所发展，成为远安经济发展的重要支柱。

（4）发展规划

2025 年预期目标是地区生产总值增长 8%，工业增加值增长 13%，固定资产投资增长 14%，社会消费品零售总额增长 7.5%，地方一般公共预算收入增长 10%，居民收入稳步增长。聚焦扩大有效需求：全力推动经济稳定增长，开展“招商引资突破年”“‘四上’主体倍增年”“项目建设质效年”“内需消费培育年”“深化改革推进年”五大活动。聚焦产业集中集聚：构建现代产业体系，推进科技创新和产业创新深度融合、互促共进。聚焦流域综合治理：推动绿色低碳发展，统筹推进高水平保护和高质量发展。聚焦强县富民兴村：推进城乡融合发展，加快构建“双轴引领、一城一区”城镇发展格局。聚焦文旅融合发展：持续擦亮枝江文化品牌，加强文化资源保护和推动文化创新发展。聚焦保障和改善民生：提高群众生活品质，巩固拓展脱贫攻坚成果，聚焦就业服务、殡葬改革、大救助体系建设、“双拥”共建等工作。

表 1-2 远安县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 226.72 | 247.97 | 269.33 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,852.00 | 45,781.00 | 约 47,900（预计增长 4.6%） |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,828.00 | 29,609.00 | 约 31,400（预计增长 6.0%） |
| 4.地方财政总收入 | 19.51 | 20.67 | 23.93 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 12.69 | 14.22 | 16.03 |
| 其中：税收收入 | 9.46 | 10.43 | 14.81 |
| 非税收入 | 3.23 | 3.79 | 1.22 |
| 4.2 政府性基金收入 | 2.56 | 3.71 | 4.78 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 2.43 | 3.54 | 4.51 |
| 5.地方财政总支出 | 32.50 | 33.54 | 43.40 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 29.27 | 28.92 | 33.52 |
| 5.2 政府性基金支出 | 3.23 | 8.90 | 8.48 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 1.37 | -- | - |

## （三）专项债务情况

经省政府批准，省财政厅核定远安县 2025 年政府专项债务限额为 18.36 亿元，余额 16.61 亿元。

# 二、债券情况

万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目拟发行 2,800.00 万元政府专项债券，其中本次拟发行 2,800.00 万元，债券详细情况如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 |
| 债券发行规模 | 2,800.00 万元 |
| 债券发行期限 | 10 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 还本付息方式 | 每半年付息一次，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**募投项目概况**

单位：万元

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资 |
| --- | --- | --- | --- |
| 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 远安县鸣凤镇南门村 | 项目占地面积224亩，筛分治理垃圾总量为30.71万立方米。主要建设内容为垃圾分层开挖、雨污分流工程、配套除臭工程、筛分车间建设及垃圾筛分、筛分产物处置以及渗沥液调节池污泥处置等。 | 4,161.31 |

### （二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

**募投项目分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年5月 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 3,303.82 | 412.98 | 412.98 | 4,161.31 |

### （三）项目资金来源

本项目拟申请发行地方政府专项债券2,800.00万元，其中本次拟发行2,800.00万元，债券发行期限为10年。债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（十六期期）10年债券票面利率1.89%上浮25BP即2.14%测算，每半年付息一次，第6年至第10年每年等额偿还本金的20%。债券到期后，本息和合计

3,243.41 万元。

## 募投项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | |
| 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 2028 年 | 4,161.31 | 4,161.31 | 1,361.31 | 2,800.00 | 3,243.41 |

# 四、资金平衡

## 募投项目融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2,800.00 | - | 2,800.00 | 29.96 | 29.96 |
| 2027 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2028 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2029 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2030 年 | 2,800.00 | - | - | 2,800.00 | 59.92 | 59.92 |
| 2031 年 | 2,800.00 | - | 560.00 | 2,240.00 | 59.92 | 619.92 |
| 2032 年 | 2,240.00 | - | 560.00 | 1,680.00 | 47.94 | 607.94 |
| 2033 年 | 1,680.00 | - | 560.00 | 1,120.00 | 35.95 | 595.95 |
| 2034 年 | 1,120.00 | - | 560.00 | 560.00 | 23.97 | 583.97 |
| 2035 年 | 560.00 | - | 560.00 | - | 5.99 | 565.99 |
| 合计 | | **2,800.00** | **2,800.00** | | **443.41** | **3,243.41** |

本项目总投资为 4,161.31 万元，其中，自筹资本金 1,361.31 万元，本项目拟发行专项债券 2,800.00 元，其中本次拟发行 2,800.00 万元，债券发行期限为 10 年。债券发行利率参照 2026 年湖北省政府专项债券（十六期期）10 年债券票面利率 1.89%上浮 25BP 即 2.14%测算，每半年付息一次，第 6 年至第 10 年每年等额偿还本金的 20%。债券到期后，本息和合计 3,243.41 万元。

本项目偿债资金来源为生活垃圾清运费收入。项目预期收入

总额为9,763.20万元，扣除运营成本4,326.58万元及税费1,490.65万元后预计用于资金平衡相关收益为3,945.97万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍。

**募投项目收益与融资平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 发行额 | 预计融资本息 | 收益对融资成本覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目 | 9,763.20 | 5,817.23 | 4,161.31 | 2,800.00 | 3,243.41 | 1.22 |

结论：综上所述，万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.22，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期基础设施建设专项债券到期不能偿还的风险较低，评定万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1. 工期

风险描述：本项目在实施阶段，进度可能受到现场准备、人

力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：成立工程项目指挥部，做好各岗位职能及责任分工。工程项目建设指挥部对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

**2.工程事故**

**风险描述：**工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起人员伤亡、工程延期、投资增加等。

**风险控制措施：**选择经验丰富的施工单位和监理单位；加强项目进度、质量和成本的控制；制定详细的施工计划和风险管理方案；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

**（二）影响项目收益的风险**

**1.经营管理风险**

**风险描述：**远安县城市管理执法局拥有较丰富的管理经验和较高的抗风险能力，但并不排除经营管理风险的存在。项目前期要建立科学的管理体系和规范的公司制度。因本项目经营周期较长，项目建成后的政治形势也越难预测，要建立风险预警机制，

能有效地化解或缓和、减轻、控制相关风险。

**风险控制措施：**及时建立本项目完善的运营方案，及时完成建设并投入运营。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，做好风险预测与实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

**2.利率波动风险**

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

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

**3.影响社会稳定的风险**

**风险描述：**对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对周边沿线商户经营环境的间接影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（包括临时施工便道的设置、施工场地内临时车辆停放区域和物料周转区的管理，以及施工期间对既有公交站点及线路的临时调整等）；运行期项目周边公共交通情况的变化；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对

过往车辆及行人通行的影响；以及垃圾开挖筛分过程中的臭气控制、运输噪声和扬尘防治等对周边环境的影响。

**风险控制措施：**

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

**4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

（1）投资测算不准确风险

**风险描述：**影响项目融资平衡最大的风险在于对生活垃圾清运费收入等的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

**风险控制措施：**本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析依据充分，结果较为可靠。本项目现金

流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）资金管理不规范风险

**风险描述：**本项目专项债券发行期限为10年，债券存续期内每半年付息一次，第6年至10年每年等额偿还发行额的20%。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

**风险控制措施：**

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 七、主管部门责任

远安县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

远安县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统

筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

**1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

（1）项目建设是符合国家和当地政策导向的需要

根据《“十四五 ”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》、《湖北省生态环境保护“十四五 ”规划》、《湖北省推进城乡生活垃圾分类工作实施方案》，万里生活垃圾填埋场积存垃圾焚烧处理项目是确保现代化建设过程中宁要“绿水青山”，不要“金山银山”，“绿水青山就是金山银山 ”奋斗目标的重要抓手。该项目的建设通过加强生态环境修复与保护，增强项目区及周边区域土地资源开发利用的经济潜力和后劲，能够推动当地经济发展，同时也是提高城镇环卫水平、改善城镇环境所需要，符合民生需求和国家政策要求。

根据国家关于存量垃圾治理的政策性文件，填埋场终场关闭应进行封场处理、土地利用和生态恢复，且在填埋场稳定前，不应建设永久性建筑物。本项目采用开挖筛分治理技术，通过对填埋体进行彻底清理与资源化处置，旨在实现：1）显著降低封场

后长期维护成本，有效减少后续环境监测、渗滤液处理等运维工作量；2）提升场地承载能力，为后续开发创造显著经济价值。

（2）项目建设是符合环境及人体健康保护的需要

远安县生活垃圾卫生填埋场建成时间较早，存在气、水、土等污染隐患，根据现场调查，垃圾场内堆存生活垃圾及其渗滤液已经对场地和周边环境造成了一定程度影响。垃圾场造成的环境污染对人体健康的危害包括感官不适，引起消化系统、呼吸系统、神经系统、心脑血管系统疾病，甚至诱发恶性肿瘤等，危害程度取决于人与污染物的相关程度。

（3）项目建设是区域可持续发展和当地城市规划的需要

远安县生活垃圾卫生填埋场的修复治理将直接影响到所在区域的整体开发建设，不仅可以解决环境问题，还能释放被填埋场占用的土地，且可以将周边受到填埋场污染的土地资源利用起来，对远安县的发展起到助推的作用。随着市民和管理部门对城市环境、垃圾场污染治理及修复认知的提高，必将要求对远安县生活垃圾卫生填埋场加强全面生态环境管理。

综上，采取妥善的综合修复措施对远安县生活垃圾卫生填埋场进行生态治理，保障远安县生活垃圾卫生填埋场的环境安全，改善场区及周边的生态环境，消除环境和安全隐患是十分必要且紧迫的。

**2.项目建设的公益性**

本项目不但是一项民生工程，而且是推动经济社会实现又好又快发展的一项基础性工程。本项目建设是为了推动城镇更高质

量发展，突出人文、促进沟通、构建和谐社会。

**3.项目建设的收益性**

本项目建成投入运营后，项目偿债资金来源为生活垃圾清运费收入。预计可产生用于资金平衡的项目收益为3,945.97万元。在计算期内可向远安县地方财政上缴税金1,490.65万元，其中，附加税59.89万元，增值税598.94万元，所得税831.82万元。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

**1.项目建设投资合规性**

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目已取得项目立项、可研的批复。

**2.项目成熟度**

根据《产业结构调整指导目录（2024年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类，属于鼓励类中的环境保护与资源节约综合利用，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

项目先后办理完成项目立项、可研行研究报告编制、选址与用地预审、初步设计等各项手续。

（四）项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目估算投资总规模为4,161.31万元，其中企业自筹资金

为1,361.31万元,占总投资32.71%;申请专项债券投资2,800.00万元，占总投资的67.29%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

（六）债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为4,161.31万元，资金筹措方式为自有资金及申请专项债券。其中，自有资金1,361.31万元，占比32.71%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计2,800.00万元，占比67.29%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资67.29%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

**1.项目偿债计划可行性**

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

**2.项目偿债风险点**

经营风险：

本项目收入来源于生活垃圾清运费收入，本项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件环境；广泛吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

财务风险：

本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：

充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（八）绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

# 2026年湖北省（应城市）
# 应城市城北区城乡供水一体化工程专项债券
# 信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21'42" ~ 116°07'50"、北纬29°01'53" ~ 33°6'47"。全省国土总面积18.59万km²，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

### （二）孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023—2025年财政经济数据如下:

**表1. 孝感市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2920 | 3258.54 | 3398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（万元） | 4.37 | 4.62 | / |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.农村居民人均可支配收入（万元） | 2.2 | 2.41 | / |
| 4.地方财政总收入 | 271.01 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入 | 33.08 | 44.21 | 56.88 |
| 4.2 政府性基金收入 | 93.92 | 88.97 | 111.58 |
| 5.地方财政总支出 | 684.06 | 679.19 | 681.68 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 529.45 | 512.86 | 478.66 |
| 5.2 政府性基金支出 | 154.61 | 166.33 | 203.02 |

## （三）应城市概况

应城市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，为武汉城市圈重要组成部分。位于湖北省中部偏东、孝感市西南部。大富水在中部穿过，介于东经 113°19'～113°45'，北纬 30°43'～31°08'之间。地处丘陵与江汉平原的过渡地带，整个地势自西北向东南倾斜；气候属亚热带季风气候，四季变化显著，雨热高峰同季出现。总面积 1103.38 平方千米。

应城市 2023—2025 年财政经济数据如下:

**表2.　应城市 2023—2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 520.00 | 531.52 | 566.73 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,160.00 | 48,449.00 | 50,658.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,073.00 | 28,785.00 | 30,489.00 |
| 4.地方财政总收入 | 27.48 | 36.41 | 42.34 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 19.34 | 22.28 | 25.87 |
| 其中：税收收入 | 16.43 | 17.52 | 20.27 |
| 非税收入 | 2.91 | 4.76 | 5.6 |
| 4.2 政府性基金收入 | 8.14 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 7.36 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 64.21 | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 51.74 | 59.30 | 53.45 |
| 5.2 政府性基金支出 | 12.47 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

## 表3.　本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | **2025** 年限额 | **2025** 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 应城市 | 70.0786 | 63.0048 |

**表4.　应城市2023—2025年专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1年期 | - | - | - |
| 2年期 | - | 4,200.00 | 32,500.00 |
| 3年期 | - | - | - |
| 5年期 | - | 900.00 | - |
| 7年期 | 20,000.00 | 35,500.00 | - |
| 10年期 | 23,400.00 | 95,700.00 | 9,700.00 |
| 15年期 | 14,600.00 | 18,200.00 | 4,200.00 |
| 20年期 | 26,000.00 | 50,600.00 | 68,700.00 |

## 二、债券情况

债券名称：应城市城北区城乡供水一体化工程。

发行规模：本项目计划发行专项债4500万元，拟于2026年发行专项债4500.00万元，发行期限为10年。本次计划发行4500.00万元，发行期限为10年。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

建设地点：应城市城北片矿山公园水厂覆盖的膏都街社区、西十村、王庙村等18个村（社区）。

建设内容与规模：更换延伸城北现状水厂的主干输配水管网总长约208千米，新建智慧水务平台建设功能包括一体化门户、泵房监控、巡维系统、输配水管网监控系统、DMA漏损控制系统，物联网水表安装改造10276套，配套建设流量计、在线监控设施等附属设施。

建设期限：19个月（2026年9月至2027年12月）。

## （二）项目审批情况

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2026年2月2日 | 应城市发展和改革局 | 关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目建议书的批复 | 应发改审批〔2026〕30号 |
| 规划审查意见 | 2026年2月2日 | 应城市自然资源和规划局 | 关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目的规划审查意见 | 应自然资规函〔2026〕9号 |
| 可行性研究报告批复 | 2026年2月3日 | 应城市发展和改革局 | 关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目可行性研究报告的批复 | 应发改审批〔2026〕34号 |
| 节能审查的说明 | 2026年2月2日 | 应城市城北街道办事处 | 关于应城市城北区城乡供水一体化工程项目节能审查的说明 | / |

## （三）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表:

### 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期（年） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 |
| **1** | **总投资使用计划** | **6,502.60** | **5,140.93** | **1,361.67** |
| 1.1 | 建设投资 | 6,365.12 | 5,092.10 | 1,273.02 |
| 1.2 | 建设期利息 | 132.98 | 44.33 | 88.65 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 4.50 | 4.50 | - |
| **2** | **资金筹措及使用** | **6,502.60** | **5,140.93** | **1,361.67** |
| 2.1 | 自有资金 | 2,002.60 | 640.93 | 1,361.67 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 1,865.12 | 592.10 | 1,273.02 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 132.98 | 44.33 | 88.65 |
| 2.1.3 | 用于债券发行费用 | 4.50 | 4.50 | - |
| 2.2 | 债券资金 | 4,500.00 | 4,500.00 | - |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 4,500.00 | 4,500.00 | - |
| 2.2.2 | 用于建设期利息 | - | - | - |
| 2.2.3 | 用于债券发行费用 | - | - | - |
| **3** | **资金余额（1-2）** | **-** | **-** | - |

## 四、资金平衡

### （一）融资还本付息情况

还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 0.00 | 4,500.00 | 0.00 | 4,500.00 | 44.33 | 44.33 |
| 2027 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2028 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2029 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2030 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2031 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 4,500.00 | 88.65 | 88.65 |
| 2032 | 4,500.00 | 0.00 | 900.00 | 3,600.00 | 79.79 | 979.79 |
| 2033 | 3,600.00 | 0.00 | 900.00 | 2,700.00 | 62.06 | 962.06 |
| 2034 | 2,700.00 | 0.00 | 900.00 | 1,800.00 | 44.33 | 944.33 |
| 2035 | 1,800.00 | 0.00 | 900.00 | 900.00 | 26.60 | 926.60 |
| 2036 | 900.00 | 0.00 | 900.00 | 0.00 | 8.87 | 908.87 |
| 合计 | / | / | 4,500.00 | / | 709.23 | 5,209.23 |

## （二）项目收益与融资平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 应城市城北区城乡供水一体化工程 | 7,442.90 | 5,209.23 | 4,500.00 | 1.43 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间经营活动收入结余为 2,366.65 万元，债券本金 4500.00 万元，付息 709.23 万元，本息合计 5,209.23 万元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.43，覆盖倍数大于 1.20，满足还本付息要求。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定应城市城北区城乡供水一体化工程的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目施工的风险及控制措施

#### 1.工期拖延的风险

风险分析：拖延项目工期的影响因素非常多，如项目单位的组织管理水

平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，本项目建设难度相对较低，逾期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

**2.项目管理不善导致的风险**

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

**3.施工期间劳动安全等问题引发的风险**

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会

稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

**（二）影响项目运营的风险及控制措施**

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

**（三）影响项目收益的风险及控制措施**

**1.经营风险**

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

**2.利率波动风险**

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

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款

方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## 七、主管部门责任

项目主管部门为应城市人民政府。主管部门负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目、以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资自求平衡方案、提供必要的项目信息等，合理评估债券发行风险，切实履行项目管理责任。

应城市财政局应当会同主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产的管理。督促专项债券资金使用进度，依托地方政府债务管理信息系统，对专项债券发行使用实行穿透式、全过程监控，动态监测。同时，主管部门及项目实施单位要对项目的各个环节进展情况进行跟踪，层层压实相关主体责任，不仅要尽快形成实物工作量，也要确保项目质量，提高债券资金使用率。

# 2026年湖北省（宜昌市）
# 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券
# 信息披露文件

## 一、宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。宜昌市财政经济数据详见下表：

**表1-1 宜昌市财政经济数据**

**单位：亿元**

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 48,543 | 50,874 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 25,982 | 27,524 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 294.07 | 327.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 943.55 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

**表 1-2 宜昌市 2025 年地方政府专项债券期限结构**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 36.11 |
| 2 年 | 2.57 |
| 3 年 | 8.90 |
| 5 年 | 52.20 |
| 7 年 | 94.19 |
| 10 年 | 185.59 |
| 15 年 | 179.00 |
| 20 年 | 300.24 |
| 30 年 | 120.91 |

宜昌市 2025 年限额 1057.97 亿元；2025 年余额 979.72 亿元。

## 二、夷陵区财政数据概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬 30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

截至 2025 年底夷陵区地方政府债务限额 175.3 亿元，其中：一般债务限额 52.09 亿元，专项债务限额 123.21 亿元。2025 年夷陵区政府债务余额 172.39 亿元，为限额的 98.34%，其中：一般债务余额 51.08 亿元，为限额的 98.07%；专项债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

夷陵区2025年全年实现地方财政总收入73.19亿元，比上年上升12.5%。地方一般公共预算收入42.86亿元，比上年上升10.1%，其中地方税收收入30.23亿元，比上年上升7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达70.54%。实现政府性基金收入12.67亿元，比上年下降37.5%。全年一般公共预算支出76.38亿元，比上年上升8.2%。

**表2-1 夷陵区2023-2025年财政数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1地方公共预算收入 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2政府性基金收入 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 87.16 | / | |
| 5.1一般公共预算支出 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2政府性基金支出 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

**表2-2 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 地区 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 夷陵区 | 25.03 | 19.93 |

**表 2-3 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | / |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |
| 30 年期 | / |

## 三、债券情况

债券名称：夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程专项债券

发行规模：本项目拟于 2026 年中申请专项债券 8000.00 万元。

发行期限：发行一期，发债年限为 10 年。

偿还方式：债券发行期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第 6-10 年分年度还本，每年定额还本 20%。

根据项目资金需求计划，拟于 2026 年中申请专项债券 8000.00 万元，发债年限为 10 年。债券具体发行计划如下表：

| 项目名称 | 发行年份（年） | 发行额度 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程 | 2026 | 8000.00 万元 | 10 年 |

# 四、项目情况

## （一）项目概况

1.参与主体

项目名称：夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程

建设单位：宜昌市夷陵区城市公用事业服务中心

2.项目概况

该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等 10 条道路 DN200-DN1000 供水管道 21.7 公里；2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等 6 条道路 DN200-DN1000 供水管网 6.2 公里；3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等 48 处供水管道共计 21.9 公里，管径 DN25-DN225；4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控,安装供水管道流量计与压力计共 151 套；5.供水泵站改造：改造加压泵站 1 座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵 9 套；新增智能设备 1 套，制水能力提升至 5 万吨/日。

3.项目现状

开工情况：否。

项目性质：改建。

项目目前进展情况：截至目前，本项目已办理了立项批复、可研批复、初步设计批复、用地、环评、能评、安评等前期手续办理。

## （二）分年度投资计划

本项目静态总投资为 17333.33 万元，其中：建安工程费 14950.55 万元，工程建设其他费用 1557.38 万元，工程预备费用 825.40 万元。

本项目动态总投资为 17536.33 万元，其中静态总投资为 17333.33 万元，建设期利息 195 万元，债券发行费用 8 万元。

**表 4-1 项目总投资分年计划表**

**单位：万元**

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 17536.33 | 14000 | 3536.33 |
| 1.1 | 工程费用 | 14950.55 | 12312.71 | 2637.84 |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 1557.38 | 1340.2 | 217.18 |
| 1.3 | 基本预备费 | 825.4 | 324.09 | 501.31 |
| 1.4 | 建设期利息 | 195 | 15 | 180 |
| 1.5 | 债券发行费用 | 8 | 8 | 0 |

## （三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

本项目总投资 17536.33 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,536.33 万元，专项债券资金 8000.00 万元，超长期特别国债资金 6000.00 万元，市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金共计 3,536.33 万元，已到位资本金 0 万元，目前已使用资本金 0 万元。

2.专项债券

本项目拟于 2026 年中申请专项债券 8000.00 万元，发债年限为 10 年。

专项债参考 2025 年 9 月 28 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10 年期）记账式国债收益率算术平均值上浮 20%后，

本项目从客观、谨慎角度出发，按 10 年期利率 2.25%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第 6-10 年分年度还本，每年定额还本 20%。

3.市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**表 4-2 项目概况表**

**单位：万元**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 | 建设规模 |
| --- | --- | --- | --- |
| 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程 | 宜昌市夷陵区 | 该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：<br>1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等 10 条道路 DN200-DN1000 供水管道 21.7 公里；<br>2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等 6 条道路 DN200-DN1000 供水管网 6.2 公里；<br>3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等 48 处供水管道共计 21.9 公里，管径 DN25-DN225；<br>4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控,安装供水管道流量计与压力计共 151 套；<br>5.供水泵站改造：改造加压泵站 1 座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵 9 套；新增智能设备 1 套，制水能力提升至 5 万吨/日。 | 该项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》。具体建设内容为：<br>1.老城区老旧供水管道改造：改造城区平云一路、平湖大道等 10 条道路 DN200-DN1000 供水管道 21.7 公里；<br>2.发展大道片区供水管道改造：改造晨光路、平云四路等 6 条道路 DN200-DN1000 供水管网 6.2 公里；<br>3.小溪塔片区供水管道改造：改造财保花园、祥瑞富华苑等 48 处供水管道共计 21.9 公里，管径 DN25-DN225；<br>4.新增分区计量设备：小溪塔组团、仓屋榜、高铁新城、龙泉片区进行一级和二级分区漏控,安装供水管道流量计与压力计共 151 套；<br>5.供水泵站改造：改造加压泵站 1 座；城区姜家湾、612、二二公司泵站等更换加压泵 9 套；新增智能设备 1 套，制水能力提升至 5 万吨/日。 |

# 五、资金平衡

本项目偿债资金来源于自来水水费收入。

**表 5-1 夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程现金流量模拟测算表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 1-11 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 运营收入收到的现金 | 19,580.11 | | | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,195.90 | 2,012.91 |
| 1.2 | 运营成本支付的现金 | 6,292.64 | | | 622.09 | 643.02 | 664.02 | 685.11 | 706.26 | 727.48 | 748.80 | 770.18 | 725.68 |
| 1.3 | 经营活动支付税费 | 1,024.00 | | | 123.68 | 118.95 | 114.19 | 109.42 | 105.38 | 109.57 | 113.74 | 117.90 | 111.17 |
| 1.4 | 经营活动现金净流量 | 12,263.47 | 0.00 | | 1,450.13 | 1,433.93 | 1,417.69 | 1,401.37 | 1,384.26 | 1,358.85 | 1,333.36 | 1,307.82 | 1,176.06 |
| 2 | 投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 投资支付的现金 | 17,333.33 | 13,977.00 | 3,356.33 | | | | | | | | | |
| 2.2 | 投资活动现金净流量 | -17,333.33 | -13,977.00 | -3,356.33 | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 投入的资本金 | 3,536.33 | 3,000.00 | 536.33 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 发行债券收到的现金 | 8,000.00 | 8,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 3.3 | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.4 | 偿还债券本金支付的现金 | 6,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | | | | | | | | | |
| 3.5 | 偿还债券利息支付的现金 | 8,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 3.6 | 偿还市场化融资支付的现 | 1,440.00 | 15.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 177.00 | 141.00 | 105.00 | 69.00 | 33.00 |
| 3.7 | 偿还市场化融资利息支付 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | 支付债券发行费用 | 8.00 | 8.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.9 | 筹资活动现金净流量 | 8,088.33 | 13,977.00 | 3,356.33 | -180.00 | -180.00 | -180.00 | -180.00 | -1,777.00 | -1,741.00 | -1,705.00 | -1,669.00 | -1,633.00 |
| 4 | 本年现金净流量 | 3,018.47 | 0.00 | 0.00 | 1,270.13 | 1,253.93 | 1,237.69 | 1,221.37 | -392.74 | -382.15 | -371.64 | -361.18 | -456.94 |
| 5 | 累计现金净流量 | 3,018.47 | 0.00 | 0.00 | 1,270.13 | 2,524.06 | 3,761.75 | 4,983.12 | 4,590.38 | 4,208.23 | 3,836.59 | 3,475.41 | 3,018.47 |
| 6 | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.30 | | | | | | | | | | | |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.30，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

## 六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定夷陵区供水漏损治理与厂网一体化升级改造工程的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

1、工程技术风险

（1）地质条件复杂：夷陵区地形地貌多样，地下地质条件复杂，可能存在溶洞、断层、地下水位高等问题。这会增加管道施工难度，导致施工进度延误、工程成本增加，甚至影响工程质量。

（2）技术方案不合理：若技术方案不合理，可能导致后期改造返工，增加建设成本，影响运营后服务质量。

2、自然环境风险

（1）极端天气影响：宜昌地区暴雨、洪水等极端天气时有发生。在施工期间，暴雨可能引发基坑坍塌、道路积水，影响施工安全和进度；在运营阶段，强降雨可能导致管网排水能力不足，出现内涝。

（2）生态环境破坏：项目施工过程中，可能会对周边生态环境造成一定破坏，如植被破坏、水土流失等，引发生态环境问题。

3、社会经济风险

（1）资金短缺：项目建设需要大量资金投入，若资金筹集不到位或资金使用不合理，可能导致项目停工、延期。

（2）居民抵触：施工过程中产生的噪音、粉尘、交通拥堵等问题，可能引起周边居民的不满和抵触情绪，影响项目施工进度。

4、逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

2.对该类风险的控制措施

1、工程技术风险控制

（1）详细地质勘察：在项目前期，开展全面、详细的地质勘察工作，准确掌握地下地质情况，为施工方案设计提供科学依据。针对复杂地质条件，制定专项施工方案，采取相应的技术措施。

（2）技术方案论证：组织专家对技术方案进行充分论证，结合夷陵区实际情况，确保技术方案的合理性和可行性。

2、自然环境风险控制

（1）制定应急预案：针对极端天气，制定完善的应急预案，提前做好防范措施，如加强排水设施建设、储备应急物资等。在施工和运营过程中，密切关注天气预报，及时采取应对措施。

（2）生态保护措施：施工过程中，严格落实生态保护要求，采取植被恢复、水土保持等措施，减少对生态环境的破坏。

3、社会经济风险控制

（1）资金管理：合理安排项目资金，拓宽融资渠道，确保资金按时足额到位。加强资金使用监管，提高资金使用效率。

（2）沟通协调：加强与周边居民的沟通协调，及时了解居民诉求，采取有效措施减少施工对居民生活的影响。通过宣传教育，提高居民对项目的认识和支持度。

4、逾期还款风险措施：

首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；

其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；

最后是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将

导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

## 八、主管部门责任

夷陵区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜昌市夷陵区住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性分析

本项目是保障居民用水安全的紧迫需求，是完善城市基础设施的必然要求，是提升民生保障水平的关键举措，也是落实相关政策规划的重要途径。

《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》明确将本项目纳入规划，为项目实施提供了直接政策依据。项目通过对老旧供水管网、户表及二次供水设施的改造提升，能够有效解决老旧供水设施老化、供水压力不足、水质安全隐患等问题，保障居民用水安全与稳定，与城市基础设施建设、民生保障相关政策要求高度契合。

同时，本项目聚焦老旧小区居民用水保障这一民生痛点，改造范围覆盖多个小区及大量居民用户，直接服务于公众生活需求，属于具有显著公益属性的基础设施建设项目，其实施能够切实提升居民生活质量，增进社会公共利益。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

根据专项债券相关政策中关于负面清单的规定，本项目不属于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等禁止类项目，符合专项债券资金投向要求。项目已纳入《宜昌市城市地下管网管廊及设施建设改造实施方案》，建设依据充分，建设内容明确具体，投资规划符合实际建设需求，合规性良好。且项目针对老旧小区供水设施存在的突出问题制定改造方案，目标清晰、措施可行，具备较高的成熟度。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目作为宜昌市夷陵区保障民生的重要基础设施项目，直接关系到广大老旧小区居民的切身利益，得到地方政府的高度重视与支持。项目建设符合城市发展规划和民生保障优先级，资本金落实具备坚实的政策支持和财政保障基础，资金到位不存在实质性障碍。

符合专项债券投向要求：项目属于市政和产业园基础设施-供水领域，不在《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》范围内，契合财政部、国家发改委明确的专项债券支持方向，投资领域合规。

投资估算规范合理：项目投资估算依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、宜昌市建筑与设备市场价格信息等，细化建安工程费、设备购置费、工程建设其他费用测算，基本预备费按规定计提，投资构成清晰、测算依据充分，不存在超标准、虚增投资的情况。

4、项目资金来源与到位可行性分析

本项目作为当地的重要民生项目，建成后，具有超高的社会效益，宜昌市及夷陵区各级领导均极度重视，项目资本金落实不存在障碍。

5、债券资金需求合理性分析

专项债券正在成为政府投资的最重要资金筹集方式，专项债券必须用于有一定收益的基础设施和公共服务项目。本项目属于市政和产业园基础设施-供水，故需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

在本期债券的存续期内，资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变，确保项目资金达到预期使用效果。

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

7、绩效目标合理性分析

本绩效目标和相关指标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设目标是相匹配的，绩效指标与专项支出目标高度相关，绩效指标设置有细化量化、科学合理、是可监控和评价等，项目绩效预期效果可以实现。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 2026 年湖北省（宜昌市）

# 夷陵区官庄水厂二期工程专项债券

# 信息披露文件

## 一、宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 110°15'～112°04'、北纬 29°56'～31°34'之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。宜昌市财政经济数据详见下表：

**表 1-1 宜昌市财政经济数据**

**单位：亿元**

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,915.39 | 6,191.12 | 6,464.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 48,543 | 50,874 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 25,982 | 27,524 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 294.07 | 327.05 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 235.13 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | / | / |
| 5.地方财政总支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 679.49 | 721.23 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 943.55 | / | / |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

**表 1-2 宜昌市 2025 年地方政府专项债券期限结构**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年 | 36.11 |
| 2 年 | 2.57 |
| 3 年 | 8.90 |
| 5 年 | 52.20 |
| 7 年 | 94.19 |
| 10 年 | 185.59 |
| 15 年 | 179.00 |
| 20 年 | 300.24 |
| 30 年 | 120.91 |

宜昌市 2025 年限额 1057.97 亿元；2025 年余额 979.72 亿元。

## 二、夷陵区财政数据概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬 30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

截至 2025 年底夷陵区地方政府债务限额 175.3 亿元，其中：一般债务限额 52.09 亿元，专项债务限额 123.21 亿元。2025 年夷陵区政府债务余额 172.39 亿元，为限额的 98.34%，其中：一般债务余额 51.08 亿元，为限额的 98.07%；专项债务余额 121.31 亿元，为限额的 98.46%。全区债务余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

夷陵区2025年全年实现地方财政总收入73.19亿元，比上年上升12.5%。地方一般公共预算收入42.86亿元，比上年上升10.1%，其中地方税收收入30.23亿元，比上年上升7.8%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达70.54%。实现政府性基金收入12.67亿元，比上年下降37.5%。全年一般公共预算支出76.38亿元，比上年上升8.2%。

**表2-1 夷陵区2023-2025年财政数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 806.25 | 847.60 | 915.4 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 50391 | 52759 | 55397 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 30809 | 32842 | 35141 |
| 4.地方财政总收入 | 57.52 | 38.94 | 73.19 |
| 4.1地方公共预算收入 | 34.43 | 38.94 | 42.86 |
| 其中：税收收入 | 28.00 | 28.05 | 30.23 |
| 非税收入 | 6.43 | 10.89 | 12.63 |
| 4.2政府性基金收入 | 23.09 | 20.28 | 12.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 22.57 | 18.31 | 9.86 |
| 5.地方财政总支出 | 87.16 | / | |
| 5.1一般公共预算支出 | 61.46 | 70.57 | 76.38 |
| 5.2政府性基金支出 | 25.7 | 39.06 | 35.44 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 15.91 | 20.75 | 6.84 |

**表2-2 本地区专项债务情况表**

单位：亿元

| 地区 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 夷陵区 | 25.03 | 19.93 |

**表 2-3 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 2.4 |
| 2 年期 | / |
| 3 年期 | / |
| 5 年期 | / |
| 7 年期 | / |
| 10 年期 | 1.1 |
| 15 年期 | 3.92 |
| 20 年期 | 12.51 |
| 30 年期 | / |

## 三、债券情况

债券名称：夷陵区官庄水厂二期工程

发行规模：本项目拟于 2026 年中申请专项债券 6000.00 万元，2027 年中申请专项债券 900.00 万元，合计申请专项债券 6900.00 万元。

发行期限：发行两期，发债年限为 10 年。

偿还方式：债券发行期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第 6-10 年分年度还本，每年定额还本 20%。

根据项目资金需求计划，拟于 2026 年中申请专项债券 6000.00 万元，2027 年中申请专项债券 900.00 万元，合计申请专项债券 6900.00 万元，发债年限为 10 年。债券具体发行计划如下表：

| 项目名称 | 发行年份（年） | 发行额度 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区官庄水厂二期工程 | 2026 | 6000.00 万元 | 10 年 |
| 夷陵区官庄水厂二期工程 | 2027 | 900.00 万元 | 10 年 |

# 四、项目情况

## （一）项目概况

1.参与主体

项目名称：夷陵区官庄水厂二期工程

建设单位：宜昌市夷陵区城建项目管理服务中心

2.项目概况

夷陵区官庄水厂一期工程规模为 10 万 $m^3$ /d，二期工程扩建 10 万 $m^3$ /d 净水厂和配套设施，扩建后总规模为 20 万 $m^3$ /d。占地面积约 26.71 亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括:筛板絮凝水平管沉淀池 1 座总建筑面积 1551.22 平方米、V 型滤池 1 座总建筑面积 2055.36 平方米、清水池 1 座、污泥浓缩池 1 座、变配电间 1 座总建筑面积 98.56 平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要扩建构(建)筑物包括:现状加药间增加 1 套次氯酸钠投加系统、1 套 PAC 投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加 1 套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。

3.项目现状

开工情况：否。

项目性质：扩建。

项目目前进展情况：截至目前，项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、节能、用地、安评等手续办理。土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、环评等手续正在办理，项目开工前完成办理。

招投标进展情况：正在准备工程勘察、方案设计招标。

施工进展：未开工

## （二）分年度投资计划

本项目静态总投资为 12224.70 万元，其中：建安工程费 9705.66 万元，工程建设其他费用 1391.70 万元，工程预备费用 554.87 万元，建设用地费 367.10 万元，专项费 117.31 万元，铺底流动资金 88.06 万元。

本项目动态总投资为 12430.05 万元，其中静态总投资为 12224.70 万元，建设期利息 198.45 万元，债券发行费用 6.9 万元。

**表 4-1 项目总投资分年计划表**

**单位：万元**

| 序号 | 名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总投资 | 12430.05 | 7000.00 | 5430.05 |
| 1.1 | 工程费用 | 9705.66 | 5337.69 | 4367.97 |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 1391.70 | 783.74 | 607.96 |
| 1.3 | 基本预备费 | 554.87 | 312.48 | 242.39 |
| 1.4 | 建设用地费 | 367.10 | 367.10 | 0.00 |
| 1.5 | 专项费 | 117.31 | 80.00 | 37.31 |
| 1.6 | 铺底流动资金 | 88.06 | 50.00 | 38.06 |
| 1.7 | 建设利息 | 198.45 | 63.00 | 135.45 |
| 1.8 | 债券发行费用 | 6.9 | 6.00 | 0.90 |

## （三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

本项目总投资 12430.05 万元，建设资金来源为自筹资金 5530.05 万元、专项债券资金 6900 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金共计 5,530.05 万元，已到位资本金 0 万元，目前已使用资本金 0 万元。

2.专项债券

本项目拟于2026年中申请专项债券6000.00万元，2027年申请专项债券900.00万元，发债年限为10年。

专项债参考2026年5月22日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10年期）记账式国债收益率1.7519%，算术平均值上浮20%后，本项目从客观、谨慎角度出发，按10年期利率2.1%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。按照债券发行计划，债券发行期限为10年，在债券存续期内每半年支付利息一次，本金在第6-10年分年度还本，每年定额还本20%。

3.市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**表 4-2 夷陵区官庄水厂二期工程项目概况表**

**单位：万元**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 | 建设规模 |
|---|---|---|---|
| 夷陵区官庄水厂二期工程 | 宜昌市夷陵区小溪塔街道官庄村 | 夷陵区官庄水厂一期工程规模为10万$m^3$/d，二期工程扩建10万$m^3$/d净水厂和配套设施，扩建后总规模为20万$m^3$/d。占地面积约26.71亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括:筛板絮凝水平管沉淀池1座总建筑面积1551.22平方米、V型滤池1座总建筑面积2055.36平方米、清水池1座、污泥浓缩池1座、变配电间1座总建筑面积98.56平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要扩建构(建)筑物包括:现状加药间增加1套次氯酸钠投加系统、1套PAC投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加1套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。 | 夷陵区官庄水厂一期工程规模为10万$m^3$/d，二期工程扩建10万$m^3$/d净水厂和配套设施，扩建后总规模为20万$m^3$/d。占地面积约26.71亩，净水厂主要新增构(建)筑物包括:筛板絮凝水平管沉淀池1座总建筑面积1551.22平方米、V型滤池1座总建筑面积2055.36平方米、清水池1座、污泥浓缩池1座、变配电间1座总建筑面积98.56平方米;配套建设围墙、厂区绿化、厂区道路、厂外还建道路、光伏等基础设施。净水厂主要扩建构(建)筑物包括:现状加药间增加1套次氯酸钠投加系统、1套PAC投加系统，含软水装置、储罐、阀门等附件;现状脱水机房增加1套脱水机系统，含污泥泵、絮凝剂稀释投加装置、阀门等附件。 |

# 五、资金平衡

本项目偿债资金来源于自来水水费收入。

**表 5-1 夷陵区官庄水厂二期工程现金流量模拟测算表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 运营收入收到的现金 | 29,749.15 | | | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 3,131.49 | 1,565.74 |
| 1.2 | 运营成本支付的现金 | 12,533.29 | | | 1,253.72 | 1,268.95 | 1,284.23 | 1,299.58 | 1,314.98 | 1,330.46 | 1,345.99 | 1,361.60 | 1,377.27 | 696.51 |
| 1.3 | 经营活动支付税费 | 2,919.80 | | | 257.22 | 253.76 | 250.29 | 246.81 | 246.46 | 249.71 | 343.45 | 427.88 | 429.99 | 214.23 |
| 1.4 | 经营活动现金净流量 | 14,296.06 | 0.00 | | 1,620.55 | 1,608.78 | 1,596.97 | 1,585.10 | 1,570.05 | 1,551.32 | 1,442.05 | 1,342.01 | 1,324.23 | 655.00 |
| 2 | 投资活动现金流量 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 投资支付的现金 | 12,224.70 | 6,931.00 | 5,293.70 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 投资活动现金净流量 | -12,224.70 | -6,931.00 | -5,293.70 | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动现金流量 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 投入的资本金 | 5,530.05 | 1,000.00 | 4,530.05 | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 发行债券收到的现金 | 6,900.00 | 6,000.00 | 900.00 | | | | | | | | | | |
| 3.3 | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.4 | 偿还债券本金支付的现金 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.5 | 偿还债券利息支付的现金 | 6,900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,200.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 1,380.00 | 180.00 |
| 3.6 | 偿还市场化融资支付的现 | 1,159.20 | 63.00 | 135.45 | 144.90 | 144.90 | 144.90 | 144.90 | 132.30 | 105.21 | 76.23 | 47.25 | 18.27 | 1.89 |
| 3.7 | 偿还市场化融资利息支付 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.8 | 支付债券发行费用 | 6.90 | 6.00 | 0.90 | | | | | | | | | | |
| 3.9 | 筹资活动现金净流量 | 4,363.95 | 6,931.00 | 5,293.70 | -144.90 | -144.90 | -144.90 | -144.90 | -1,332.30 | -1,485.21 | -1,456.23 | -1,427.25 | -1,398.27 | -181.89<br>-144.90 |
| 4 | 本年现金净流量 | 6,435.31 | 0.00 | 0.00 | 1,475.65 | 1,463.88 | 1,452.07 | 1,440.20 | 237.75 | 66.11 | -14.18 | -85.24 | -74.04 | 473.11<br>1,440.20 |
| 5 | 累计现金净流量 | 6,435.31 | 0.00 | 0.00 | 1,475.65 | 2,939.53 | 4,391.60 | 5,831.80 | 6,069.55 | 6,135.66 | 6,121.48 | 6,036.24 | 5,962.20 | 6,435.31<br>5,831.80 |
| 6 | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.77 | | | | | | | | | | | | |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.77，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

## 六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定夷陵区官庄水厂二期工程的信用等级为AAA。

## 七、潜在风险评估

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.工程延期与成本超支风险

（1）成本超支风险：项目涉及筛板絮凝沉淀池、V型滤池等多类构筑物施工，软土地基处理、净水设备采购等环节易因地质条件复杂、建材价格波动（钢材、混凝土）导致投资突破预算，直接拉长投资回报周期。

（2）工期延误风险：17807平方米场地内密集建设多套设施，若新旧厂协同施工衔接不畅、设备到货延迟（如反冲洗泵房核心机组），可能导致二期无法按期投产，错失用水需求窗口期。

2、自然环境风险

（1）极端天气影响：宜昌地区暴雨、洪水等极端天气时有发生。在施工期间，暴雨可能引发基坑坍塌、道路积水，影响施工安全和进度；在运营阶段，强降雨可能导致管网排水能力不足，出现内涝。

（2）生态环境破坏：项目施工过程中，可能会对周边生态环境造成一定破坏，如植被破坏、水土流失等，引发生态环境问题。

3、社会经济风险

（1）资金短缺：项目建设需要大量资金投入，若资金筹集不到位或资金使用不合理，可能导致项目停工、延期。

（2）居民抵触：施工过程中产生的噪音、粉尘、交通拥堵等问题，可能引起周边居民的不满和抵触情绪，影响项目施工进度。

4、逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

2.对该类风险的控制措施

1、工程延期与成本超支风险控制

（1）全流程成本锁定：采用固定总价合同明确施工范围，针对地基处理等风险点预留 10%-15%应急资金；

借鉴其他水厂经验，提前勘察场地地质，对清水池等深基坑区域预设防渗漏系统（如碎石层+穿孔管监测结构）。

（2）工期动态管控：实施“设计-采购-施工”一体化管理，要求设备供应商提供履约保函；

划分 3 个施工标段并行作业，关键节点（如滤池主体浇筑）设置奖惩机制，确保总工期偏差不超过 15 天。

2、自然环境风险控制

（1）制定应急预案：针对极端天气，制定完善的应急预案，提前做好防范措施，如加强排水设施建设、储备应急物资等。在施工和运营过程中，密切关注天气预报，及时采取应对措施。

（2）生态保护措施：施工过程中，严格落实生态保护要求，采取植被恢复、水土保持等措施，减少对生态环境的破坏。

3、社会经济风险控制

（1）资金管理：合理安排项目资金，拓宽融资渠道，确保资金按时足额到位。加强资金使用监管，提高资金使用效率。

（2）沟通协调：加强与周边居民的沟通协调，及时了解居民诉求，采取有效措施减少施工对居民生活的影响。通过宣传教育，提高居民对项目的认识和支持度。

4、逾期还款风险措施：

首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；

其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；

最后是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

### （二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

## 八、主管部门责任

夷陵区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

夷陵区住建局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、事前绩效评估情况

1.总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2.事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性分析

（1）实施必要性

夷陵区官庄水厂服务于中心城区（小溪塔、东城试验区、龙泉）和副中心黄花镇。夷陵区城市化发展区包括小溪塔街道、东城试验区、龙泉镇、鸦鹊岭镇。黄花镇是以绿色建材产业，开展地质文物特色旅游的特色镇。根据《夷陵区国土空间总体规划》2035 年中心城区（小溪塔、东城试验区、龙泉）规划集聚 52 万人、鸦鹊岭城镇常住人口 3.8 万人，副中心黄花镇常住人口 2.5 万人。小溪塔组团、黄花镇、龙泉组团、高铁北站、小鸦路片区总用水需求约 35 万吨/天。当前北站片区即将投运，周边临近的龙泉水厂、官庄农村水厂、民生水厂均无力保障北站片区用水需求。

根据夷陵城区民生水厂运营情况，当前其最大实际供水能力 8 万 $m^3/d$（设计能力 10 万 $m^3/d$），2021 年最高单日用水量已达 7.8 万 $m^3/d$，过去五年城区供水需求增长为 6%～11%，至 2022 年底三水厂原水管道建成后可达 10 万 $m^3/d$（不包含应急供水能力 2 万 $m^3/d$）。

夷陵区官庄水厂一期10万吨/年及20万吨/年配套管网工程已建成并投入使用。负责向小鸦路高质量发展轴和高铁新城片区供水，供水规模 7.0 万 $m^3/d$。

目前龙泉泓淼水厂进入了检修期，检修期供水规模只有 2.5 万 $m^3/d$，龙泉泓淼水厂将改造报告到夷陵区龙泉镇人民政府。夷陵区住建局组织宜昌市水燃中心、高新区建设办、龙泉镇等相关单位组织开会，强烈要求将夷陵区官庄水厂一期10万吨/年及20万吨/年配套管网工程供水系统在黄河路与龙泉泓淼水厂供水系统对接，负责应急对高新区生物产业园和土门片区供水。应急供水规模 2.5 万 $m^3/d$。

综合上述供水范围内，检修期供水已经满负荷供水。按照前十年增长比率计算，预计 2035 年夷陵城区将出现供水短缺，总用水缺口约 9 万吨/天。夷陵区以城镇和产业“双集中”发展为切入点推动新型城镇化，促进以夷陵城区为重要载体的就地城镇化和以全域为单元的城乡统筹发展，以“聚人口、优空间、提品质、育产业”为路径推动全域高质量发展，实现基本公共服务均等化，人民生活品质显著改善，共同富裕迈出坚实步伐。城镇和产业“双集中”使夷陵区人口集聚、城乡规划布局和经济指标提前实现，要充分保障夷陵区生活、生产、生态等用水需求，使城区供水保证率达到100%、城乡供水保证率不低于 95%，在夷陵区官庄水厂及配套管网工程基本建成提供 10 万 $m^3/d$ 供水能力情况下，考虑建设周期问题，急需加快谋划官庄水厂扩建工程建设。

综上所述，本工程的建设是落实宜昌市北拓政策的需要，是实现夷陵区社会经济发展战略的需要，也是保证用水的需要，是造福于民、关系到人民生活和经济发展命脉、有益于地域发展的大事。因此，本工程项目的建设是非常必要的、急迫的。

（2）公益性分析

1.解决用水缺口，保障基本民生。二期 10 万 $m^3/d$ 规模使总产能达 20 万 $m^3/d$，可满足夷陵区人口增长、城镇化推进带来的用水需求，避免缺水影响居民生活与公共服务。改善供水质量，提升生活品质。新建设施采用筛板絮凝、V 型滤池等成熟工艺，能优化水质净化效果，为居民提供更安全、稳定的饮用水，减少水质相关健康风险。增强供水韧性，应对突发情况。配套设施与原有工程形成互补，提升供水系统抗风险能力，在极端天气、设备检修等场景下保障连续供水。

2.保障城镇化与产业发展用水。为夷陵区新城区开发、工业园区建设提供稳定供水支撑，是区域招商引资、产业升级的基础条件，助力经济社会可持续发展。

3.完善基础设施网络，提升区域价值。作为市政核心基础设施，工程完善了夷陵区供水体系，带动周边区域配套建设，增强区域宜居性与公共服务承载力。

4.促进城乡协调发展。可辐射周边乡镇及农村地区，推动城乡供水一体化，缩小城乡公共服务差距，助力乡村振兴。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

根据《鄂财债发〔2023〕41 号》，明确了专项债券负面清单项目包括：（一）楼堂馆所；（二）形象工程和政绩工程；（三）房地产等其他项目。本项目不属于专项债券项目负面清单。同时，项目建设投资均合规合法，项目必要性和可行性高，具有很高的成熟度。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目作为当地的重要民生项目，建成后，具有超高的社会效益，宜昌市及夷陵区各级领导均极度重视，项目资本金落实不存在障碍。

4、债券资金需求合理性分析

专项债券正在成为政府投资的最重要资金筹集方式，专项债券必须用于有一定收益的基础设施和公共服务项目。财政部确定了在2024年专项债重点用于交通基础设施等十一大方向：一是交通基础设施，二是能源，三是农林水利，四是生态环保，五是社会事业，六是城乡冷链等物流基础设施，七是市政和产业园区基础设施，八是新型基础设施，九是国家重大战略项目，十是保障性安居工程，十一是特殊重大项目。本项目属于市政和产业园基础设施-供水领域，故需求合理。

5、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

在本期债券的存续期内，资金的拨付本着专款专用的原则，严格

执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变，确保项目资金达到预期使用效果。

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

6、绩效目标合理性分析

本绩效目标和相关指标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设目标是相匹配的，绩效指标与专项支出目标高度相关，绩效指标设置有细化量化、科学合理、是可监控和评价等，项目绩效预期效果可以实现。

7、其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

# 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评价报告

智心咨字[2026]第 067 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 目　录

一、项目资金平衡测算 ..... 1
（一）项目实施单位基本情况 ..... 1
（二）项目概况 ..... 1
（三）投资估算与资金筹措 ..... 2
（四）资金的充足性 ..... 5
（五）资金的稳定性 ..... 17
（六）压力测试 ..... 17
二、评价结论 ..... 18

# 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）
# 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 067 号

荆门市东宝区民政局：

我们接受委托，对荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实作出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）（以下简称“本项目”）的申报主体及实施单位为荆门市东宝区民政局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 荆门市东宝区民政局 |
| 负责人： | 张显华 |
| 地址： | 荆门市象山大道 2 号 |
| 统一社会信用代码： | 11420802011241168D |

| | |
|---|---|
| 单位性质： | 机关单位 |

## （二）项目概况

### 1.项目建设地点

荆门市东宝区子陵铺镇子陵村、建泉村。

### 2.项目建设内容

主要建设内容包括：项目总用地面积35亩，建设公益性公墓10530座，新建业务服务用房110㎡，并建设停车场、道路墓室及景观配套工程、消防等配套设施。

### 3.项目建设期

项目建设期24个月，计划2026年7月至2028年6月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资2,948.00万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资3,046.90万元，其中：工程费用2,122.99万元，占比69.68%；工程建设其他费用712.25万元，占比23.38%；基本预备费112.76万元，占比3.70%；静态总投资2,948.00万元，建设期利息96.90万元，占比3.18%；手续费2.00万元，占比0.07%。具体投资估算如下：

**投资估算表**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 资金来源 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 项目资本金 | 市场化融资 | 专项债券 |
| 一 | **工程费用** | **2,122.99** | 122.99 | - | **2,000.00** |
| （一） | **建筑安装工程** | **1,425.26** | **82.57** | - | **1,342.69** |
| 1 | 生态墓位 | 1,309.50 | 75.86 | | 1,233.64 |

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 资金来源 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 项目资本金 | 市场化融资 | 专项债券 |
| 1.1 | 单墓穴 | 247.50 | 14.34 | - | 233.16 |
| 1.2 | 双穴 | 1,062.00 | 61.52 | | 1,000.48 |
| 2 | 艺术墓位 | 84.00 | 4.87 | | 79.13 |
| 3 | 业务用房 | 31.76 | 1.84 | | 29.92 |
| 3.1 | 业务用房主体及装修 | 26.40 | 1.53 | | 24.87 |
| 3.2 | 给排水 | 1.21 | 0.07 | | 1.14 |
| 3.3 | 电气 | 2.31 | 0.13 | - | 2.18 |
| 3.4 | 消防 | 1.51 | 0.09 | | 1.42 |
| 3.5 | 空调通风及防排烟 | 0.33 | 0.02 | | 0.31 |
| **（二）** | **配套设施** | **697.73** | **40.42** | | **657.31** |
| 1 | 停车场 | 40.10 | 2.32 | | 37.78 |
| 2 | 悼念广场铺装 | 62.16 | 3.60 | | 58.56 |
| 3 | 道路工程 | 212.08 | 12.29 | | 199.79 |
| 3.1 | 安砌侧（平）路缘石 | 13.76 | 0.80 | | 12.96 |
| 3.2 | 标线 | 2.75 | 0.16 | | 2.59 |
| 3.3 | 照明路灯 | 19.00 | 1.10 | | 17.90 |
| 3.4 | 道路 | 167.92 | 9.73 | | 158.19 |
| 3.5 | 排水沟 | 6.24 | 0.36 | | 5.88 |
| 3.6 | 土石方挖填 | 2.40 | 0.14 | | 2.26 |
| 4 | 挡土墙 | 79.15 | 4.59 | | 74.56 |
| 4.1 | 毛石挡土墙 | 65.28 | 3.78 | | 61.50 |
| 4.2 | 金属扶手栏杆 | 13.87 | 0.80 | | 13.07 |
| 5 | 围墙 | 50.58 | 2.93 | | 47.65 |
| 6 | 大门 | 10.00 | 0.58 | | 9.42 |
| 7 | 台阶 | 9.69 | 0.56 | | 9.13 |
| 8 | 汀步 | 59.79 | 3.46 | | 56.33 |
| 8.1 | 汀步铺装 | 50.14 | 2.90 | | 47.24 |
| 8.2 | 汀步嵌草 | 9.65 | 0.56 | | 9.09 |
| 9 | 焚烧池 | 3.80 | 0.22 | | 3.58 |
| 10 | 消防水池 | 8.60 | 0.50 | | 8.10 |
| 11 | 绿化 | 117.83 | 6.83 | | 111.00 |
| 11.1 | 乔灌木 | 52.50 | 3.04 | | 49.46 |
| 11.2 | 地被草皮 | 65.33 | 3.78 | | 61.55 |
| 12 | 监控系统 | 8.65 | 0.50 | | 8.15 |
| 13 | 消防设施 | 10.80 | 0.63 | | 10.17 |
| 14 | 排灌系统 | 23.50 | 1.36 | | 22.14 |
| 15 | 标识系统 | 1.00 | 0.06 | | 0.94 |
| **二** | **工程建设其他费用** | **712.25** | **712.25** | **-** | **-** |
| 1 | 建设单位管理费 | 36.84 | 36.84 | | |
| 2 | 工程建设监理费 | 16.98 | 16.98 | | |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | 8.09 | 8.09 | | |

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 资金来源 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 项目资本金 | 市场化融资 | 专项债券 |
| 4 | 勘察 | 10.00 | 10.00 | | |
| 5 | 设计费 | 20.00 | 20.00 | | |
| 6 | 环境影响咨询服务费 | 4.25 | 4.25 | - | |
| 7 | 场地准备及临时设施费 | 9.55 | 9.55 | | |
| 8 | 招标代理服务费 | 4.25 | 4.25 | | |
| 9 | 造价咨询服务费 | 10.61 | 10.61 | | |
| 10 | 水土保持技术及咨询服务费 | 7.43 | 7.43 | | |
| 11 | 工程保险费 | 4.25 | 4.25 | | |
| 12 | 土地费 | 400.00 | 400.00 | | |
| 13 | 耕地占用税 | 180.00 | 180.00 | | |
| 三 | **预备费用** | **112.76** | **112.76** | | |
| **四** | **静态总投资** | **2,948.00** | **948.00** | - | **2,000.00** |
| **五** | **建设期利息** | **96.90** | **96.90** | | |
| **六** | **债券发行费用** | **2.00** | **2.00** | | |
| **七** | **项目总投资** | **3,046.90** | **1,046.90** | - | **2,000.00** |

## 2.资金筹措方案

### （1）项目资金来源

本项目总投资3,046.90万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,046.90万元、专项债券资金2,000.00万元。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 400.00 | 500.00 | 146.90 | 1,046.90 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | | - |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 400.00 | 500.00 | 146.90 | 1,046.90 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | | - |
| 1.4 | 其他资金 | | | | - |
| **2** | **融资资金** | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2,000.00 | | | 2,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | | - |
| 2.3 | 其他资金 | | | | - |
| **3** | **其他资金** | | | | - |
| | **合计** | **2,400.00** | **500.00** | **146.90** | **3,046.90** |

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计1,046.90万元，占项目总投资的34.36%。项目资本金计划用于支付前期费用、工程款项及其他费用等。项目资本金根据工程进度分期到位。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 2,000.00 | - | 15年 | 2.43% | 每半年支付一次利息 | 分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20% |

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于墓穴销售收入。预计2028年7月投入使用。因本期专项债发行期限为15年，债券本金于2041年到期，因此项目收益预测期为2028年7月至2041年6月。

1.收入预测详细说明如下

根据民政厅印发《关于加强全省城乡公益性公墓建设管理意见》提出：控制墓区规模，火葬区按照满足常住人口5年以上骨灰安葬需求，结合区域内经济社会发展需要迁坟的数量，测算确定墓区面积。服务人口基数以东宝区常住人口35.10万人为计算基数。根据《城市公益性公墓建设标准（建标 182-2017）》，2023年死亡人口应根据前三年平均死亡率预测，根据建设单位提供资料，荆门市2020年、2021年、2022年三年的人口死亡率分别为4.27‰、7.12‰、8.38‰，则近三年平均人口死亡率为6.59‰，因此，按6‰人口死亡率预测，每年约死亡2106人。预计每年在区级公益性公墓安葬人员约在2000人左右，5年服务期内，至少需要墓位10530个方可满足5年殡葬服务需求。

根据可研报告，本项目建设墓穴总数为10530座，具体为：生态墓位9330个（含单墓穴2250个、双墓穴7080个）、艺术墓位（树葬、壁葬、花坛葬）1200个。根据同地区其他公墓的收费标准，一般艺术墓位免费，因此本项目收益主要来源于生态墓位销售收入。

运营期销售数量：本项目运营期自2028年7月至2041年，假设当前的单人墓穴和双人墓穴在15年的运营期内，每年平均对外销售，则单墓穴预计每年销售170个、双墓穴预计每年销售510个。

销售价格案例参考：荆门市屈家岭管理区青山陵园公墓，高标准花岗岩生态墓穴（园区全配套绿化、消防）政府指导价：单人墓3000元/座，双人墓4500元/座。

## 荆门市屈家岭管理区青山陵园公墓服务项目及价格标准说明

时间：2025-10-14　　信息来源：屈家岭社会事务和社会保障局

一、文件依据

1、《省发改委 省民政厅 省财政厅 省市场监管局《关 于进一步规范殡葬服务收费管理的通知》(鄂发改价调〔2022〕 415号)。

2、《省民政厅 省发改委 省财政厅 省市场监管局关于印发全省殡葬服务机构减项降费优服务工作方案的通知》（鄂民政发〔2025〕3号）。

二、普惠范围及具体说明

1、对城乡低保人员、城乡特困供养人员，选址花坛葬的惠民价700元/座；选址价格4500元/座的双人墓，惠民价2500元/座；选择3000元/座的单人墓，惠民价1500元/座。

2、对城乡低保人员、城乡特困供养人员，选择树葬、草坪葬、骨灰撒散等节地生态葬式对象免除安葬费用。

根据《关于殡葬管理中心公益性公墓（一期）收费标准（试行）的通知》（咸发改价格〔2023〕7 号），咸丰县殡葬管理中心的收费价格为：土葬墓穴：4600.00 元/座；生态葬墓穴：4600.00 元/座；单人火葬墓穴：3800.00 元/座；双人火葬墓穴：4400.00 元/座。

## 关于殡葬管理中心公益性公墓（一期）收费标准（试行）的通知

### 咸发改价格〔2023〕7号

发布时间：2023-10-11 10:54　来源：咸丰县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

咸丰县殡葬管理中心：

为规范我县公益性公墓的收费行为，切实减轻群众丧葬负担，促进殡葬事业健康有序发展，根据《政府制定价格行为规则》（国家发改委7号令）、《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省殡葬管理办法》（省人民政府令第204号）、《湖北省发改委湖北省民政厅湖北省财政厅湖北省市场监管局关于进一步规范殡葬服务收费管理的通知》（鄂发改价调〔2022〕415号）的规定，通过召开座谈会、集中审议等程序，报请县人民政府同意，现将殡葬管理中心公益性公墓（一期）收费标准（试行）有关事项，通知如下：

一、公益性公墓（一期）收费标准

1、土葬墓穴：4600.00元/座 。

服务内容：每座占地不超过4平方米，墓位价格含落墓（开穴、安放、封穴施工及材料）服务收费；管理维护包括对公墓设施进行维修、保养和管理（自购墓之日起计算20年，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理员劳务费等），满20年收费周期续费后继续管理维护。

2、生态葬墓穴：4600.00元/座 。

服务内容：每座占地不超过4平方米，墓位价格含落墓（开穴、安放、封穴施工及材料）服务收费；管理维护包括对公墓设施进行维修、保养和管理（自购墓之日起计算20年，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理员劳务费等），满20年收费周期续费后继续管理维护。

3、单人火葬墓穴：3800.00元/座

服务内容：每座占地不超过0.5平方米，墓位价格含落墓（开穴、安放、封穴施工及材料）服务收费；管理维护包括对公墓设施进行维修、保养和管理（自购墓之日起计算20年，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理员劳务费等），满20年收费周期续费后继续管理维护。

4、双人火葬墓穴：4400.00元/座

服务内容：每座占地不超过0.8平方米，墓位价格含落墓（开穴、安放、封穴施工及材料）服务收费；管理维护包括对公墓设施进行维修、保养和管理（自购墓之日起计算20年，包含周期内的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理员劳务费等），满20年收费周期续费后继续管理维护。

根据《市发改局 市民政局关于钟祥市城市公益性公墓(一期)试

行价格的通知》（钟发改价格(2025)17号）钟祥市城区公益性公墓，收费标准为3300元。

**二、适用范围**

本收费标准适用于经民政部门按规定权限依法批准、办理相关手续，由市皇山故园公墓服务中心投资举办，位于院内的第八墓区建设的钟祥市城市公益性公墓项目一期工程，建设规格为0.5米×0.8米的卧式墓位共计360套，且符合“占地小、碑卧倒、绿化好、硬化少”等相关要求。

**三、收费标准**

实行“一价清”制度。按照定价程序，根据成本调查的基础上，统筹考虑经济社会发展水平、群众承受能力等因素，收费标准为：3300元，墓位价格包含落墓服务及20年管理维护费。低保、特困救助、重点优抚对象减免50%。

本项目参考以上实际案例的收费标准，按照单人墓3300元/座，双人墓4450元/座，同时结合未来年份价格上升趋势，价格增长率按每3年5%计。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

**营业收入估算表**

单位：人民币万元

| 项目 \ 年份 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.单墓穴出售收入 | 28.05 | 56.10 | 56.10 | 58.91 | 58.91 |
| 数量（个/年） | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 |
| 单价（元/个） | 3,300.00 | 3,300.00 | 3,300.00 | 3,465.00 | 3,465.00 |
| 2.双墓穴出售收入 | 113.48 | 226.95 | 226.95 | 238.30 | 238.30 |
| 数量（个/年） | 510.00 | 510.00 | 510.00 | 510.00 | 510.00 |
| 单价（元/个） | 4,450.00 | 4,450.00 | 4,450.00 | 4,672.50 | 4,672.50 |
| **营业收入合计** | **141.53** | **283.05** | **283.05** | **297.21** | **297.21** |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.单墓穴出售收入 | 58.91 | 61.85 | 61.85 | 61.85 | 64.94 |
| 数量（个/年） | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 |
| 单价（元/个） | 3,465.00 | 3,638.25 | 3,638.25 | 3,638.25 | 3,820.16 |
| 2.双墓穴出售收入 | 238.30 | 250.21 | 250.21 | 250.21 | 262.72 |
| 数量（个/年） | 510.00 | 510.00 | 510.00 | 510.00 | 510.00 |
| 单价（元/个） | 4,672.50 | 4,906.13 | 4,906.13 | 4,906.13 | 5,151.44 |
| **营业收入合计** | **297.21** | **312.06** | **312.06** | **312.06** | **327.66** |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.单墓穴出售收入 | 64.94 | 64.94 | 68.19 | 16.04 | 781.58 |
| 数量（个/年） | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 40.00 | 2,250.00 |
| 单价（元/个） | 3,820.16 | 3,820.16 | 4,011.17 | 4,011.17 | |
| 2.双墓穴出售收入 | 262.72 | 262.72 | 275.86 | 243.41 | 3,340.34 |
| 数量（个/年） | 510.00 | 510.00 | 510.00 | 450.00 | 7,080.00 |
| 单价（元/个） | 5,151.44 | 5,151.44 | 5,409.01 | 5,409.01 | |
| **营业收入合计** | **327.66** | **327.66** | **344.05** | **259.45** | **4,121.92** |

### 2.税费及附加估算

销项税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，殡葬服务（包括遗体接运、火化、骨灰存放、墓穴租赁及管理等）免征增值税。

进项税：本项目免征增值税，因此进行税不能抵扣。

附加税：因免征增值税，本项目免交附加税。

所得税：《中华人民共和国企业所得税法》收入总额中的下列收入为不征税收入：财政拨款，依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金，国务院规定的其他不征税收入。本项目公益性墓穴销售收入属于行政事业性收费，收费标准由政府定价，纳入财政预算管理，不缴纳企业所得税。

### 3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、固定资产折旧费。主要成本费用预测假设如下：

（1）燃料及动力费

本项目用能主要以用水、用电为主。

用电：根据可研报告，本项目年耗电量为 36.60 万 kWh。根据湖北省电网销售价格的工业用电价格，本项目电价参照标准 0.6907 元/度计取。

用水：根据可研报告，本项目年用水量约为 0.69 万 $m^3$。根据《荆门市物价局关于调整荆门城区供水价格的通知》（荆价发[2010]94 号）“一、调整后的价格标准。居民生活用水 1.62/立方米；行政事业用水 1.75 元/立方米；工业及经营服务用水 1.80 元/立方米；特种用水 3.50 元/立方米”。根据《市物价局市财政局市住房和城乡建设委员会关于调整荆门城区污水处理收费标准的通知》（荆价发[2015]43 号）规定“居民、非居民污水处理收费标准分别为 0.95 元、1.40 元”。本项目按照工业及经营服务用水价格为 3.2 元/吨（含污水处理费）计算。

（2）工资及福利费

项目建成投入运营后，参照河南、江西及湖北省内乡镇公益性公墓管理规范，镇级大中型公墓（墓穴≥8000 座）标配 7～9 人，小型村级公墓 1～3 人；以及东宝区牌楼镇、石桥驿镇同规格生态公墓（8000－10000 墓穴）实际在岗 7～8 人，本项目拟新增 9 人负责墓区日常维护管理工作，其中管理人员 2 人：主管 1 人、业务财务 1 人，

普通员工 7 人：安葬 3 人、安保 2 人、绿化保洁 2 人，高峰期临时聘请零工（该部分成本在其他管理费用中考虑）。根据《2025 年 1-2 月荆门统计月报》（https://www.jingmen.gov.cn/art/2025/3/25/art_506_1141899.html），2024 年荆门市城镇常住居民人均可支配收入 45468 元。本项目参考居民人均可支配收入，在此基础上进行上浮，安保和保洁人员的工资按照 4.5 万元/人，安葬人员的工资按年薪 5 万元/人、业务财务按照 5.5 万元/人，主管人员年薪 6 万元/人计算，福利费均按 14%计提。工资及福利费每隔 3 年上涨一次，涨幅为 5%。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中第 96 页中的关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产维修费指全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息和债券发行费）的一定百分数估算。出于谨慎性原则，本项目修理费按静态总投资的 0.3%计提。

（4）其他费用

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中

常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税收入的 1%计算。

（5）资产折旧

本项目建成后将新增固定资产原值 1,821.04 万元（扣除墓穴的相关成本）计算，折旧年限 15 年，残值率 5.00%，每年折旧金额为 115.36 万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用具体测算如下：

**总成本费用估算表**

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、付现成本** | **44.96** | **85.47** | **85.47** | **88.37** | **88.37** |
| 1.燃料及动力费 | 13.75 | 27.49 | 27.49 | 27.49 | 27.49 |
| 2.工资及福利 | 25.37 | 50.73 | 50.73 | 53.27 | 53.27 |
| 3.修理费 | 4.42 | 4.42 | 4.42 | 4.64 | 4.64 |
| 4.其他费用 | 1.42 | 2.83 | 2.83 | 2.97 | 2.97 |
| **二、资产折旧费** | **115.36** | **115.36** | **115.36** | **115.36** | **115.36** |
| **总成本费用合计** | **160.32** | **200.83** | **200.83** | **203.73** | **203.73** |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、付现成本** | **88.37** | **91.41** | **91.41** | **91.41** | **94.61** |
| 1.燃料及动力费 | 27.49 | 27.49 | 27.49 | 27.49 | 27.49 |
| 2.工资及福利 | 53.27 | 55.93 | 55.93 | 55.93 | 58.73 |
| 3.修理费 | 4.64 | 4.87 | 4.87 | 4.87 | 5.11 |
| 4.其他费用 | 2.97 | 3.12 | 3.12 | 3.12 | 3.28 |
| **二、资产折旧费** | **115.36** | **115.36** | **115.36** | **115.36** | **115.36** |
| **总成本费用合计** | **203.73** | **206.77** | **206.77** | **206.77** | **209.97** |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|

| 项目 / 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、付现成本** | **94.61** | **94.61** | **97.97** | **49.87** | **1,186.91** |
| 1.燃料及动力费 | 27.49 | 27.49 | 27.49 | 13.75 | 357.38 |
| 2.工资及福利 | 58.73 | 58.73 | 61.67 | 30.84 | 723.13 |
| 3.修理费 | 5.11 | 5.11 | 5.37 | 2.69 | 65.18 |
| 4.其他费用 | 3.28 | 3.28 | 3.44 | 2.59 | 41.22 |
| **二、资产折旧费** | **115.36** | **115.36** | **115.36** | **57.68** | **1,557.36** |
| **总成本费用合计** | **209.97** | **209.97** | **213.33** | **107.55** | **2,744.27** |

### 4.债券应付本息情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 2,000.00 万元，期限 15 年。假设均按照 2026 年湖北省政府专项债券（十七期）相同期限票面利率的 1.1 倍计算，即测算利率为 2.43%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2,000.00 | - | 2,000.00 | 24.30 | 24.30 |
| 2027 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2028 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2029 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2030 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2031 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2032 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2033 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2034 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2035 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2036 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2037 年 | 2,000.00 | - | 400.00 | 1,600.00 | 43.74 | 443.74 |

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2038 年 | 1,600.00 | - | 400.00 | 1,200.00 | 34.02 | 434.02 |
| 2039 年 | 1,200.00 | - | 400.00 | 800.00 | 24.30 | 424.30 |
| 2040 年 | 800.00 | - | 400.00 | 400.00 | 14.58 | 414.58 |
| 2041 年 | 400.00 | - | 400.00 | - | 4.86 | 404.86 |
| **合计** | —— | **2,000.00** | **2,000.00** | —— | **631.80** | **2,631.80** |

## 5. 模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

**模拟利润表**

单位：人民币万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 141.53 | 283.05 | 283.05 | 297.21 | 297.21 |
| 减：总成本费用 | 160.32 | 200.83 | 200.83 | 203.73 | 203.73 |
| 减：财务费用 | 24.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 |
| 利润总额 | -43.39 | 33.62 | 33.62 | 44.88 | 44.88 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 297.21 | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 327.66 |
| 减：总成本费用 | 203.73 | 206.77 | 206.77 | 206.77 | 209.97 |
| 减：财务费用 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 43.74 |
| 利润总额 | 44.88 | 56.69 | 56.69 | 56.69 | 73.95 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 327.66 | 327.66 | 344.05 | 259.45 | 4,121.92 |
| 减：总成本费用 | 209.97 | 209.97 | 213.33 | 107.55 | 2,744.27 |
| 减：财务费用 | 34.02 | 24.30 | 14.58 | 4.86 | 534.90 |
| 利润总额 | 83.67 | 93.39 | 116.14 | 147.04 | 842.75 |

## 6. 项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对

项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

## 项目现金流预测表

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | - | - | 141.53 | 283.05 | 283.05 | 297.21 |
| 运营成本费用支付的现金 | - | - | 44.96 | 85.47 | 85.47 | 88.37 |
| 经营活动支付税费 | - | - | - | - | - | - |
| **经营活动现金净流量** | **-** | **-** | **96.57** | **197.58** | **197.58** | **208.84** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 2,373.70 | 451.40 | 122.90 | | | |
| **投资活动现金净流量** | **-2,373.70** | **-451.40** | **-122.90** | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 2,400.00 | 500.00 | 146.90 | - | - | - |
| 项目资本金 | 400.00 | 500.00 | 146.90 | | | |
| 专项债融资 | 2,000.00 | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 26.30 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 |
| 支付利息 | 24.30 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 |
| 偿还本金 | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行手续 | 2.00 | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | **2,373.70** | **451.40** | **98.30** | **-48.60** | **-48.60** | **-48.60** |
| **四、本年现金净流量** | **-** | **-** | **71.97** | **148.98** | **148.98** | **160.24** |
| **五、累计现金净流量** | **-** | **-** | **71.97** | **220.95** | **369.93** | **530.17** |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 297.21 | 297.21 | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 327.66 |
| 运营成本费用支付的现金 | 88.37 | 88.37 | 91.41 | 91.41 | 91.41 | 94.61 |
| 经营活动支付税费 | - | - | - | - | - | - |
| **经营活动现金净流量** | **208.84** | **208.84** | **220.65** | **220.65** | **220.65** | **233.05** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |

| 项目 年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 购建固定资产支付的现金 | | | | | | |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | - | - | - | - | - | - |
| 项目资本金 | | | | | | |
| 专项债融资 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 443.74 |
| 支付利息 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 48.60 | 43.74 |
| 偿还本金 | - | - | - | - | - | 400.00 |
| 债券发行手续 | | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | **-48.60** | **-48.60** | **-48.60** | **-48.60** | **-48.60** | **-443.74** |
| **四、本年现金净流量** | **160.24** | **160.24** | **172.05** | **172.05** | **172.05** | **-210.69** |
| **五、累计现金净流量** | **690.41** | **850.65** | **1,022.70** | **1,194.75** | **1,366.80** | **1,156.11** |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 327.66 | 327.66 | 344.05 | 259.45 | 4,121.92 |
| 运营成本费用支付的现金 | 94.61 | 94.61 | 97.97 | 49.87 | 1,186.91 |
| 经营活动支付税费 | - | - | - | - | - |
| **经营活动现金净流量** | **233.05** | **233.05** | **246.08** | **209.58** | **2,935.01** |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | | | | | 2,948.00 |
| **投资活动现金净流量** | | | | | **-2,948.00** |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | - | - | - | - | 3,046.90 |
| 项目资本金 | | | | | 1,046.90 |
| 专项债融资 | | | | | 2,000.00 |
| 银行借款 | | | | | - |
| 2.融资活动现金流出 | 434.02 | 424.30 | 414.58 | 404.86 | 2,633.80 |
| 支付利息 | 34.02 | 24.30 | 14.58 | 4.86 | 631.80 |
| 偿还本金 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 2,000.00 |

| 项目 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 债券发行手续 | | | | | 2.00 |
| **融资活动现金净流量** | **-434.02** | **-424.30** | **-414.58** | **-404.86** | **413.10** |
| **四、本年现金净流量** | **-200.97** | **-191.25** | **-168.50** | **-195.28** | **400.11** |
| **五、累计现金净流量** | **955.14** | **763.89** | **595.39** | **400.11** | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | **1.12** |

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.12，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

### （五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为2,935.01万元，且在2041年债券本金偿还后仍有400.11万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

### （六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.00 | 1.06 | 1.12 | 1.17 | 1.23 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.14 | 1.13 | 1.12 | 1.10 | 1.09 |

## 二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.12倍，且在债券本金偿还后仍有400.11万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年6月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

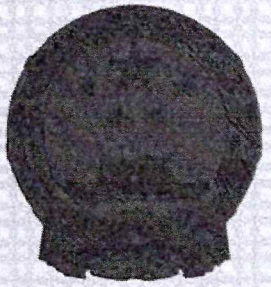
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

# 阳新县高铁新区医院
# 专项债券收益与融资自求平衡

# 财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 06 月

# 目 录

一、项目概述 ..... 1
二、评估分析 ..... 2
1. 资金充足性 ..... 3
1.1 投资估算 ..... 3
1.2 资金筹措 ..... 4
1.3 项目收益与融资平衡测算 ..... 5
1.4 小结 ..... 14
2. 资金稳定性 ..... 14
三、风险分析 ..... 14
四、评估结论 ..... 14
附件一：项目经营收入测算表 ..... 17
附件二：项目经营成本测算表 ..... 19
附件三：债券还本付息表 ..... 21
附件四：现金流量模拟测算表 ..... 22
附件五：压力测试表 ..... 24

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

# 阳新县高铁新区医院
# 专项债券收益与融资自求平衡
# 财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第 016 号

**阳新县财政局：**

我们接受委托，对阳新县高铁新区医院（以下简称“本项目”）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意:在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

## 一、项目概述

### （一）项目基本情况

**1、项目名称：**阳新县高铁新区医院（以下简称“本项目”）。

**2、项目实施方：**阳新县城北社区卫生服务中心。

**3、项目建设地点**

本项目位于阳新县经济开发区高铁站前西路末端西侧。

**4、项目建设规模及内容**

本项目建设规划用地面积 28086.2 ㎡，其中代征道路用地 8196.5 ㎡，总建筑面积 26757.87 ㎡，其中地上建筑面积 22145.04 ㎡，主要建设内容为：门急诊大楼、住院大楼（200 个床位）、发热门诊、医技楼、后勤保障楼、行政综合楼、食堂与

职工宿舍楼等7栋建筑物及相关附属设备设施和环境绿化硬化等。地下室建筑面积（不计容）4612.83㎡。

**5、项目建设期**

本项目建设工期为36个月，即2023年7月—2026年6月。

**6.项目属性**

本项目属于社会事业-卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**7.项目领域**

本项目投向领域为社会事业-卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

**8、项目质押情况**

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

## 二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对阳新县高铁新区医院债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

## 1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的阳新县高铁新区医院专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.51〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.54〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

### 1.1 投资估算

根据本项目初步设计批复，工程静态总投资 14,981.08 万元，其中：建安工程费用 11,260.07 万元，医疗设备及家具购置费 2,000.00 万元，工程建设其他费用 1,007.63 万元，基本预备费 713.38 万元，考虑专项债券发行费用并对建设期利息调整后，本项目调整后总投资为 15,425.13 万元，其中：工程静态总投资 14,981.08 万元，建设期债券利息 432.05 万元，债券发行费用 12.00 万元，本项目总投资详见表 1：

**表 1：项目调整后总投资估算表**

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **建安工程费用** | **11,260.07** | **1,260.07** | **-** | **10,000.00** | **-** | **-** |
| （一） | 建筑工程 | 7,149.36 | 1,260.07 | - | 5,889.29 | - | - |
| 1 | 地上建筑工程 | 3,731.81 | 613.95 | | 3,117.86 | | |
| 2 | 地上室内装修 | 1,592.69 | 441.18 | | 1,151.51 | | |
| 3 | 地下建筑工程 | 1,619.92 | | | 1,619.92 | | |
| 4 | 地下室内装修 | 204.94 | 204.94 | | - | | |
| （二） | 安装工程 | 4,110.71 | - | - | 4,110.71 | - | - |
| 1 | 给排水及热水采暖 | 165.80 | | | 165.80 | | |
| 2 | 供配电及照明系统 | 557.80 | | | 557.80 | | |
| 3 | 消防工程 | 372.93 | | | 372.93 | | |
| 4 | 变电房高低压设备 | 420.90 | | | 420.90 | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 5 | 暖通空调工程 | 999.22 | | | 999.22 | | |
| 6 | 燃气配套 | 100.00 | | | 100.00 | | |
| 7 | 弱电（网络通讯）系统 | 222.15 | | | 222.15 | | |
| 8 | 电梯 | 412.00 | | | 412.00 | | |
| 9 | 室外广场、道路硬化及绿化 | 586.50 | | | 586.50 | | |
| 10 | 污水处理系统及管网 | 273.41 | | | 273.41 | | |
| 二 | 医疗设备及家具购置费 | 2,000.00 | - | | 2,000.00 | | |
| 三 | 工程建设其他费用 | 1,007.63 | 1007.63 | | - | | |
| **四** | **基本预备费** | **713.38** | **713.38** | | **-** | | |
| **五** | **项目静态总投资** | **14,981.08** | **2,981.08** | **-** | **12,000.00** | **-** | **-** |
| 1 | 建设期利息 | 432.05 | 432.05 | | - | | |
| 2 | 债券发行兑付费用 | 12.00 | 12.00 | | - | | |
| **六** | **项目总投资** | **15,425.13** | **3,425.13** | **-** | **12,000.00** | **-** | **-** |

## 1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 15,425.13 万元，其资金筹措方案具体如下：

结合阳新县财政规划，本项目计划投入项目资本金 3,425.13 万元。项目资本金占调整后总投资比例 22.20%。截止本报告编制日，资本金到位 1,560.59 万元，全部用于项目建设支出，后续将随债券发行比例同步到位资本金。

为保障项目建设期间资金需求，本项目总投资中 77.80%的资金需求由湖北省政府发行地方政府专项债券来满足，规模共 12,000.00 万元。本项目发行专项债券所筹集的资金全部用于本项目建设。债券发行计划见下表 2:

**表 2： 债券发行计划表**

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 2,000.00 | 2,000.00 | 15 年期 | 2.83% | 每半年付息一次 | 分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00% |
| 2024 | 5,000.00 | 5,000.00 | 15 年期 | 2.32% | 每半年付息一次 | 分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00% |
| 2026 | 5,000.00 | / | 15 年期 | 2.42% | 每半年付息一次 | 分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00% |

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

**表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表**

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2023 年 7-12 月 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 1-6 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、总投资合计** | | **2,458.73** | **5,758.48** | **343.38** | **6,864.54** | **15,425.13** |
| 1 | 建设投资 | 2,428.43 | 5,638.88 | 170.78 | 6,742.99 | **14,981.08** |
| 2 | 建设期利息 | 28.30 | 114.60 | 172.60 | 116.55 | **432.05** |
| 3 | 债券发行费用 | 2.00 | 5.00 | - | 5.00 | **12.00** |
| **二、资金筹措合计** | | **2,458.73** | **5,758.48** | **343.38** | **6,864.54** | **15,425.13** |
| 1 | 自筹资金 | 458.73 | 758.48 | 343.38 | 1,864.54 | **3,425.13** |
| 2 | 专项债券 | 2,000.00 | 5,000.00 | - | 5,000.00 | **12,000.00** |

**表 4：项目建设期资金平衡表**

单位：人民币万元

| 年度 | 2023 年 7-12 月 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 1-6 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **资金筹措** | | | | | |
| 建设单位自筹 | 458.73 | 758.48 | 343.38 | 1,864.54 | **3,425.13** |
| 债券发行 | 2,000.00 | 5,000.00 | - | 5,000.00 | **12,000.00** |
| 其他融资 | - | - | - | - | - |
| 上年留存 | - | - | - | - | - |
| **合计** | **2,458.73** | **5,758.48** | **343.38** | **6,864.54** | **15,425.13** |
| **资金使用** | | | | | |
| **建设资金使用金额合计** | **2,458.73** | **5,758.48** | **343.38** | **6,864.54** | **15,425.13** |
| **资金余额（资金筹措-资金使用）** | - | - | - | - | |

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

## 1.3 项目收益与融资平衡测算

### 1.3.1 项目经营收入测算

本项目为新建项目，本项目的预测收入来源主要有门诊收入和住院收入，主要包括挂号、床位、诊查、检查、治疗、手术、化验、护理、药品、其他等收入等；

其中药品收入主要包括给患者开药的收入，分门诊药品收入和住院药品收入预测。

（1）门诊就诊人次预测

1. 人口基础数据

1）阳新县2024年末常住人口：89.29万人官方来源：阳新县2024年国民经济和社会发展统计公报，官方网址：http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/yxxqzf/zfxxgk/fdzdgknr/sjfb/tjxx_11082/202504/t20250430_1218193.html

2）阳新县户籍总人口：111.7万人官方来源：阳新县人民政府·阳新概况，官方网址：https://www.yx.gov.cn/zjyx/yxgk/202507/t20250722_1242131.html

3）项目服务范围：阳新县高铁新区、经济开发区、荆头山管理区及周边排市镇、浮屠镇部分区域，实际服务覆盖常住人口约11万人

4）高铁新区规划常住人口：6.5万人官方来源：阳新县高铁新区规划公示、阳新县国土空间总体规划（2021-2035年）官方网址：http://www.yx.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/zfgzjg/xzrghj/zc_18649/gsgg1/202304/P020230428402115497069.pdf

2. 医疗服务核心参数

1）湖北省县域居民年均门诊就诊率：5.5次/人/年，官方依据：《湖北省卫生健康事业发展“十四五”规划》，官方网址：https://www.hubei.gov.cn/xxgk/ghjh/145gh/145zxgh/202111/t20211123_3878474.shtml

2）阳新县县域内就诊率：90%以上，官方依据：湖北省卫健委“十四五”规划县域医疗质控要求，官方网址：https://wjw.hubei.gov.cn/zfxxgk/fdzdgknr/ghxx/202111/t20211123_3878474.shtml

（2）门诊量预测方法与计算过程

本次预测采用服务人口法，结合区域就诊需求、医疗机构分流比例进行测算，公式如下：

区域年度门诊总需求=服务覆盖常住人口×年均门诊就诊率

项目年度门诊量=区域年度门诊总需求×合理分流比例

1. 计算服务区域年度门诊总需求

服务覆盖常住人口：11 万人

年均门诊就诊率：5.5 次/人/年

区域年度门诊总需求=110000 人×5.5 次/人/年=605000 人次/年

2. 确定项目合理分流比例

项目服务范围内现有乡镇卫生院、社区卫生服务中心、村卫生室承担基层首诊服务；本项目作为区域综合性医院，主要承接区域内二级医疗服务、专科门诊、康复及职业病诊疗需求，综合区域医疗资源布局、服务半径及功能定位，确定合理分流比例为 8%-9%。

3. 项目门诊量测算

下限值：605000 人次/年×8%=48400 人次/年；上限值：605000 人次/年×9%=54450 人次/年。

预测取值：50000 人次/年。

（3）门诊量预测合理性说明

综上所述，项目服务覆盖 11 万常住人口，人口基数可稳定支撑门诊需求；高铁新区作为阳新县重点发展区域，产业落地、人口导入持续推进，未来就诊需求具备增长空间，5 万人次/年的预测未高估人口红利，与阳新县现有乡镇卫生院、县级医院服务规模匹配，无过度竞争、过度预测问题。

（4）门诊人均就诊单价预测

根据《2024 年 1-11 月全国二级及以上公立医院病人费用情况》（发布单位：国家卫生健康委统计信息中心）二级公立医院次均门诊费用 242.2 元，网址：https://www.nhc.gov.cn/mohwsbwstjxxzx/s7967/202506/8e8db6211e274f7e8da213daf7058d21.shtml

报告专用章

2024年1-11月全国二级及以上公立医院病人费用情况

一、次均门诊费用

2024年1-11月，全国三级公立医院次均门诊费用为384.5元，与去年同期比较，按当年价格下降1.3%，按可比价格下降1.6%；二级公立医院次均门诊费用为242.2元，按当年价格同比下降3.9%，按可比价格同比下降4.2%。

二、次均住院费用

2024年1-11月，全国三级公立医院次均住院费用为12031.3元，与去年同期比较，按当年价格下降6.6%，按可比价格下降6.9%；二级公立医院次均住院费用为5976.5元，按当年价格同比下降7.0%，按可比价格同比下降7.3%。

同时，依据《湖北省人民政府办公厅关于全面推开县级公立医院综合改革的实施意见》（鄂政办发〔2015〕66 号）要求严格控制门诊次均费用。因此，本项目的人均就诊费用暂按照 200 元/人次预测。

### （5）住院收入预测

住院每床日均费用（床日费）=出院患者次均住院费用÷平均住院日，为二级公立医院绩效考核、医保支付核心指标。

经调研，相关住院每床日均费用案例如下：

| 数据类别 | 核心数据 | 官方文件/条款 | 发布单位 |
|---|---|---|---|
| 全国二级医院基准 | 次均住院费 5976.5 元<br>平均住院日 9.6 天<br>→日均费用 622 元 | 《2024 年 1-11 月全国二级及以上公立医院病人费用情况》 | 国家卫健委统计信息中心[1] |
| 湖北省二级医院基准 | 次均住院费 5875 元<br>平均住院日 9.5 天<br>→日均费用 618 元 | 湖北省医保局 2025 年医保参保政策解读 | 湖北省医疗保障局[2] |
| 阳新县人民医院 | 阳新县人民医院（二甲）<br>次均 4847.11 元，住院日 26 天<br>→日均 186 元（历史）<br>最新校准：395-405 元 | 黄石市二级以上公立医疗机构费用公示 | 黄石市卫健委[3] |
| 阳新县中医院 | 阳新县中医院（二甲）<br>次均 4458.98 元，住院日 23.26 天<br>→日均 191 元（历史）<br>最新校准：385-395 元 | 黄石市二级以上公立医疗机构费用公示 | 黄石市卫健委[4] |
| 费用管控政策 | 严控住院次均/日均费用不合理增长 | 湖北省二级公立医院绩效考核方案第 21 条 | 湖北省卫健委[5] |

可行性研究报告预计床位数量为 200 床，基于谨慎性原则，本项目暂按照 500

[1] https://www.nhc.gov.cn/mohwsbwstjxxzx/s7967/202506/8e8db6211e274f7e8da213daf7058d21.shtml 中华人民共和国国家卫生健康委员会

[2] https://ybj.hubei.gov.cn/bmdt/dtyw/202505/t20250516_5652937.shtml 湖北省医疗保障局

[3] http://wjw.huangshi.gov.cn/xxgk_21/fdzdgknr/tzgg/201908/t20190814_558939.html 黄石市卫生健康委员会

[4] http://wjw.huangshi.gov.cn/xxgk_21/fdzdgknr/tzgg/201908/t20190814_558939.html 黄石市卫生健康委员会

5 https://wjw.hubei.gov.cn/zfxxgk/zc/gkwj/ybxwj/202006/t20200624_2402671.shtml 湖北省卫生健康委员会

元/床/日作为预测依据，且运营期第一年床位使用率按照 55%预测，每年增长 10%至 85%后保持不变。运营期内暂不考虑价格的变动。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

### 1.3.2 项目经营成本测算

（1）本项目运营成本构成

本项目为 200 张床位二级综合性医院，运营成本按职工绩效薪资、外购原辅材料费、外购燃料及动力费、维修费、管理费用五类核心支出预测，各类成本主要内容如下：

1.职工绩效薪资：医院全口径人力成本，涵盖临床、医技、护理、行政、后勤、发热门诊所有岗位的基本工资、绩效工资、社保、公积金、福利费等，是保障诊疗服务运转的核心刚性支出。

2.外购原辅材料费：诊疗直接耗用物资成本，包括药品、一次性医用耗材、检验试剂、消毒用品、医用敷料、康复耗材等，与门诊量、住院床日直接挂钩。

3.外购燃料及动力费：医院能源消耗支出，包括水费、电费、燃气费、暖通空调费、消毒蒸汽费等，保障全院建筑照明、设备运行、温控、消毒等基础运转。

4.维修费：固定资产维保支出，包括 7 栋主体建筑修缮、医疗设备维保、水电管网检修、消防及附属设施维护等，保障医疗设施持续稳定使用。

5.管理费用：运营管理间接支出，包括行政办公、物业管理、办公用品、差旅、安保保洁、综合管理等，保障医院行政后勤高效运转。

（2）各项成本占比合理性分析

（一）职工绩效薪资：

1.官方/行业标准根据《医院财务制度》（财社〔2010〕306 号）、国家卫健委 2024 年二级公立医院运营数据，全国二级医院人员经费占医疗收入平均比例为 42.5%；湖北省卫健委要求县级二级医院人员经费管控比例为 30%-35%。官方网址：https://www.gov.cn/gongbao/content/2011/content_1852409.htm

2.本项目设置

本项目职工绩效薪资按运营收入25%预测。

3.合理性说明

本项目占比低于全国标准、湖北省管控上限；项目采用扁平化定岗、医共体统筹管理，无冗余人员，绩效与诊疗量挂钩，人力成本管控更精细，比例保守可控。

（二）外购原辅材料费

1.官方/行业标准

根据《公立医院成本核算规范》（国卫财务发〔2021〕4号），全国二级医院药品及卫生材料费占比平均为28.9%；湖北省通过医共体集中带量采购，要求县级医院该比例控制在22%-25%。官方网址：https://www.nhc.gov.cn/caiwusi/s7785/202105/8e26d25f2c704b88a988966666666666.shtml

2.同地区同类型项目对比

阳新县人民医院药耗占比27.28%、阳新县中医院药耗占比21.73%；黄石市县域二级医院药耗平均占比22%-26%。官方网址：http://wjw.huangshi.gov.cn/xxgk_21/fdzdgknr/tzgg/201704/t20170427_66714.html

3.本项目设置

本项目外购原辅材料费按运营收入20%预测。

4.合理性说明

本项目占比低于全国平均、湖北省管控上限，且低于阳新县两家公立医院实际占比；项目纳入阳新县医共体统一采购，药品耗材议价成本更低，且以基础诊疗为主，无高值耗材耗用，符合集采降本实际。

（三）外购燃料及动力费

1.官方/行业标准

国家卫健委公立医院能耗监测数据显示，二级公立医院燃料动力费占医疗收入合理区间为5%-8%，新建节能型医院可控制在5%-6%。官方网址：https://www.nhc.gov.cn/yzygj/c100067/202506/ab35a8e3b96648bcb59c84693e41ce5a.shtml

报告专用章

2.同地区同类型项目对比

阳新县公立医院燃料动力费占比6%-7%；黄石市县域新建二级医院能耗占比5.5%-6.5%。

3.本项目设置

本项目外购燃料及动力费按运营收入6%预测。

4.合理性说明

本项目占比处于行业合理区间中位，与阳新本地医院、黄石同类型新建医院水平完全一致；项目为新建节能医院，采用节能建筑与高效设备，能源利用率高，6%占比与2.67万㎡建筑规模匹配。

（四）维修费

1.官方/行业标准

《公立医院成本核算规范》明确，二级公立医院维修费占医疗收入合理区间为3%-6%，新建医院前3-5年维保支出更低，后期可稳定在5%左右。

2.同地区同类型项目对比

阳新县二级医院维修费占比4%-5%；黄石市200床新建医院维修费占比4.5%-5.5%。

3.本项目设置

本项目维修费按运营收入5%预测。

4.合理性说明

本项目占比处于合理区间上限，与阳新、黄石同类型医院持平；项目建筑、设备均为全新购置，前几年处于质保期，实际支出低；5%占比充分预留后期维保空间，稳健无超支风险。

（五）管理费用

1.官方/行业标准

根据《医院财务制度》，二级公立医院管理费用占医疗收入合理区间为4%-6%，医共体统筹、扁平化管理的新建医院可控制在4%低位。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

2.同地区同类型项目对比

阳新县人民医院管理费用占比12.74%、阳新县中医院管理费用占比4.68%；黄石市集约化管理的新建医院管理费用占比 4%-5%。官方网址：http://wjw.huangshi.gov.cn/xxgk_21/fdzdgknr/tzgg/201704/t20170427_66714.html

3.本项目设置

本项目管理费用按运营收入4%预测。

4.合理性说明

本项目占比处于行业合理区间下限，与阳新县中医院、黄石集约化管理医院水平一致；项目依托医共体统筹管理，无冗余行政后勤部门，管理效率高、支出低，贴合新建医院运营特点。

（六）总运营成本占比合理性

1.官方/行业标准

全国二级公立医院可控运营成本占医疗收入平均为 70%-75%；湖北省卫健委要求县级公立医院可控成本占比不高于 65%。官方网址：https://wjw.hubei.gov.cn/bmdt/ztzl/zllwlb/tzgg/202204/t20220430_4107025.shtml

2.同地区同类型项目对比

阳新县二级公立医院可控运营成本占比65%-68%；黄石市200床二级综合医院平均占比62%-66%。

3.本项目设置

本项目总运营成本占运营收入60%。

4.合理性说明

本项目总占比远低于全国平均水平，低于湖北省管控上限，且低于阳新县、黄石市同类型医院平均占比；成本结构更优、管控更精细，既保障正常运营，又实现降本增效，预测科学可行。

（七）折旧与摊销预测

折旧年限：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，建筑物部

湖北正大会计师事务有限责任公司
报告专用章

分最低折旧年限为 20 年。考虑本项目建设内容及实际运营情况，建设内容主要为房屋建筑物，同时在不违反相关税法规定的前提下，暂统一按照 40 年计提折旧，建筑工程原值 14,653.87 万元，残值率按照 5%，计算每年折旧额。运营期内年折旧额为 366.35 万元，每年折旧费用列入当年总成本费用。

（八）财务费用预测

本项目拟发行专项债券 12,000.00 万元，其中：2023 年已发行 2,000.00 万元，债券发行期限为 15 年期，每半年付息一次，债券存续期债券第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%， 2023 年湖北省政府专项债券（七十四期）发行利率为 2.83%； 2024 年已发行 5,000.00 万元，债券发行期限为 15 年期，每半年付息一次，债券存续期债券第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%，2024 年湖北省政府专项债券（三十五期）发行利率为 2.32%；2026 年拟发行 5,000.00 万元，债券发行期限为 15 年期，每半年付息一次，债券存续期债券第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%，2026 年拟发行专项债发行利率暂按照 2026 年 05 月 12 日发布的 2026 年湖北省政府专项债券（三十期）15 年期的债券发行利率 2.21%为基础上浮 21BP 后，从客观、谨慎角度出发，按照 2.42%作为本次发行债券的测算利率，则运营期内累计利息支出为 3,396.35 万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

### 1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

### 1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 15,425.13 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 59,895.00 万元，估算运营成本费用 35,937.15 万

元，用于资金平衡的项目收益为 23,957.85 万元，累计支付债券利息 3,828.40 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 5 所示：

**表 5：项目收益与融资平衡测算表**

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 | 本息资金覆盖率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 15,425.13 | 23,957.85 | 12,000.00 | 3,828.40 | 1.51 | 1.54 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.51〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.54〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

### 1.4 小结

综上，本次申请发行的阳新县高铁新区医院专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

### 2. 资金稳定性

阳新县高铁新区医院专项债券还本付息以门诊收入和住院收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营净收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

## 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对阳新县高铁新区医院的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的阳新县高铁新区医院通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.51 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 06 月 10 日

（本页无正文）

附件 1. 项目经营收入测算表

2. 项目经营成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

# 附件一：项目经营收入测算表

## 项目经营收入测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2026年7-12月 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 项目收入（万元） | 1,503.75 | 3,372.50 | 3,737.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 |
| 1 | 门诊收入 | 500.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| | 人均费用（元/人次） | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 年均门诊人数（人次） | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 2 | 住院及诊疗收入 | 1,003.75 | 2,372.50 | 2,737.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 |
| | 床位及诊疗费（元/床/天） | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| | 床位数量 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 运营天数 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| | 床位使用率 | 55.00% | 65.00% | 75.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% |
| | 运营月份 | 6 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |

## 项目经营收入测算表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年1-6月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 项目收入（万元） | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 2,051.25 | 59,895.00 |
| 1 | 门诊收入 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 500.00 | 15,000.00 |
| | 人均费用（元/人次） | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | |
| | 年均门诊人数（人次） | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | |
| 2 | 住院及诊疗收入 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 3,102.50 | 1,551.25 | 44,895.00 |
| | 床位及诊疗费（元/床/天） | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | |
| | 床位数量 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | |
| | 运营天数 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | |
| | 床位使用率 | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | |
| | 运营月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 6 | |

# 附件二：项目经营成本测算表

## 项目经营成本测算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2026年7-12月 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 职工绩效薪资 | 375.94 | 843.13 | 934.38 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 |
| 2 | 外购原辅材料费（药品、卫生材料等） | 300.75 | 674.50 | 747.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 |
| 3 | 外购燃料及动力费 | 90.23 | 202.35 | 224.25 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 |
| 4 | 维修费 | 75.19 | 168.63 | 186.88 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 |
| 5 | 管理费用 | 60.15 | 134.90 | 149.50 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 |
| **6** | **运营成本** | **902.26** | **2,023.51** | **2,242.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** |
| 7 | 折旧费用 | 183.17 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 |
| 8 | 利息支出 | 116.55 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 |
| **9** | **总成本费用** | **1,201.98** | **2,683.46** | **2,902.46** | **3,121.46** | **3,121.46** | **3,121.46** | **3,121.46** | **3,121.46** |

## 项目经营成本测算表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 职工绩效薪资 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 1,025.63 | 512.81 | **14,973.82** |
| 2 | 外购原辅材料费（药品、卫生材料等） | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 820.50 | 410.25 | **11,979.00** |
| 3 | 外购燃料及动力费 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 246.15 | 123.08 | **3,593.71** |
| 4 | 维修费 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 205.13 | 102.56 | **2,994.82** |
| 5 | 管理费用 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 164.10 | 82.05 | **2,395.80** |
| **6** | **运营成本** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **2,461.51** | **1,230.75** | **35,937.15** |
| 7 | 折旧费用 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 366.35 | 183.17 | **5,495.24** |
| 8 | 利息支出 | 287.94 | 265.02 | 230.50 | 183.88 | 125.16 | 83.70 | 36.30 | 12.10 | **3,396.35** |
| **9** | **总成本费用** | **3,115.80** | **3,092.88** | **3,058.36** | **3,011.74** | **2,953.02** | **2,911.56** | **2,864.16** | **1,426.02** | **44,828.74** |

# 附件三：债券还本付息表

## 债券还本付息表

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 债券利率 | 2.83% | 2.32% | | 2.42% | | | | | | | |
| 债券期初余额 | | 2,000.00 | 7,000.00 | 7,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
| 本期发行 | 2,000.00 | 5,000.00 | - | 5,000.00 | | | | | | | |
| 本期还款 | 28.30 | 114.60 | 172.60 | 233.10 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 |
| 其中：利息 | 28.30 | 114.60 | 172.60 | 233.10 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 |
| 其中：本金偿还 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券期末余额 | 2,000.00 | 7,000.00 | 7,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |

## 债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

| 项目 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 债券利率 | | | | | | | | | |
| 债券期初余额 | 12,000.00 | 11,600.00 | 10,200.00 | 8,800.00 | 6,400.00 | 4,000.00 | 2,000.00 | 1,000.00 | |
| 本期发行 | | | | | | | | | **12,000.00** |
| 本期还款 | 687.94 | 1,665.02 | 1,630.50 | 2,583.88 | 2,525.16 | 2,083.70 | 1,036.30 | 1,012.10 | **15,828.40** |
| 其中：利息 | 287.94 | 265.02 | 230.50 | 183.88 | 125.16 | 83.70 | 36.30 | 12.10 | **3,828.40** |
| 其中：本金偿还 | 400.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | **12,000.00** |
| 债券期末余额 | 11,600.00 | 10,200.00 | 8,800.00 | 6,400.00 | 4,000.00 | 2,000.00 | 1,000.00 | - | |

# 附件四：现金流量模拟测算表

## 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

| 项 目 | 2023 年 7-12 月 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 1-6 月 | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **现金流入** | | | | | | | | | |
| 资本金流入 | 458.73 | 758.48 | 343.38 | 1,864.54 | | | | | |
| 债券资金流入 | 2,000.00 | 5,000.00 | - | 5,000.00 | | | | | |
| 运营期现金流入 | | | | | 1,503.75 | 3,372.50 | 3,737.50 | 4,102.50 | 4,102.50 |
| **现金流入总额** | 2,458.73 | 5,758.48 | 343.38 | 6,864.54 | 1,503.75 | 3,372.50 | 3,737.50 | 4,102.50 | 4,102.50 |
| **现金流出** | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 2,428.43 | 5,638.88 | 170.78 | 6,742.99 | | | | | |
| 运营期现金流出 | | | | | 902.26 | 2,023.51 | 2,242.51 | 2,461.51 | 2,461.51 |
| 债券发行费用 | 2.00 | 5.00 | - | 5.00 | | | | | |
| 债券偿还本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券偿还付息 | 28.30 | 114.60 | 172.60 | 116.55 | 116.55 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 293.60 |
| **现金流出总额** | 2,458.73 | 5,758.48 | 343.38 | 6,864.54 | 1,018.81 | 2,317.11 | 2,536.11 | 2,755.11 | 2,755.11 |
| **现金净流量** | | | | | | | | | |
| **当年项目现金净流入** | - | - | - | - | 484.94 | 1,055.39 | 1,201.39 | 1,347.39 | 1,347.39 |
| **期末项目累计现金结存额** | - | - | - | - | 484.94 | 1,540.33 | 2,741.72 | 4,089.11 | 5,436.50 |

## 现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

| 项 目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **现金流入** | | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入 | | | | | | | | | | | | **3,425.13** |
| 债券资金流入 | | | | | | | | | | | | **12,000.00** |
| 运营期现金流入 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 2,051.25 | **59,895.00** |
| **现金流入总额** | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 4,102.50 | 2,051.25 | **75,320.13** |
| **现金流出** | | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | | | | | | | | | | | | **14,981.08** |
| 运营期现金流出 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 2,461.51 | 1,230.75 | **35,937.15** |
| 债券发行费用 | | | | | | | | | | | | **12.00** |
| 债券偿还本金 | - | - | - | 400.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | **12,000.00** |
| 债券偿还付息 | 293.60 | 293.60 | 293.60 | 287.94 | 265.02 | 230.50 | 183.88 | 125.16 | 83.70 | 36.30 | 12.10 | **3,828.40** |
| **现金流出总额** | 2,755.11 | 2,755.11 | 2,755.11 | 3,149.45 | 4,126.53 | 4,092.01 | 5,045.39 | 4,986.67 | 4,545.21 | 3,497.81 | 2,242.85 | **66,758.63** |
| **现金净流量** | | | | | | | | | | | | |
| **当年项目现金净流入** | 1,347.39 | 1,347.39 | 1,347.39 | 953.05 | -24.03 | 10.49 | -942.89 | -884.17 | -442.71 | 604.69 | -191.60 | **8,561.50** |
| **期末项目累计现金结存额** | 6,783.89 | 8,131.28 | 9,478.67 | 10,431.72 | 10,407.69 | 10,418.18 | 9,475.29 | 8,591.12 | 8,148.41 | 8,753.10 | 8,561.50 | |

报告专用章

## 附件五：压力测试表

压力测试表

| 资金覆盖倍数 - 压力测试 | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |
|---|---|---|---|---|---|
| **净收益变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.36 | 1.45 | 1.54 | 1.63 | 1.72 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.21 | 1.36 | 1.51 | 1.66 | 1.81 |
| **债券利率变动情况敏感性分析** | | | | | |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.60 | 1.57 | 1.54 | 1.51 | 1.48 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.63 | 1.56 | 1.51 | 1.46 | 1.41 |

统一社会信用代码

91420111177507457J

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

注册资本　壹佰万圆人民币

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期　1996年10月16日

法定代表人　段建武

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

再次复印无效

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程

# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0087 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

# 目 录


**一、资金平衡测算说明 ..... 2**

**二、项目资金平衡测算 ..... 2**

（一）基本情况 ..... 2

（二）项目概况 ..... 2

（三）收益预测 ..... 3

（四）风险分析 ..... 18

**三、结论 ..... 19**

附表：收入估算表 d ..... 20

附表：成本费用估算表 ..... 21

附表：税费估算表 ..... 22

附表：债券还本付息表 ..... 24

附表：模拟利润表 ..... 26

附表：专项债券资金测算平衡表 ..... 27

# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0087号

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程。项目还款来源为停车收入、充电桩收入、广告位收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程

# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

停车收入、充电桩收入、广告位收入。

### （二）债券年利率

本项目计划发行债券：2026 年拟发行专项债券 3,900.00 万元。债券期限为 15 年期，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十三期），15 年期专项债券票面利率为 2.32%，在此基础上上浮 20BP 计算，本项目专项债年利率取 2.52%。还款方式为分期还本，第 11 年－第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。符合专项债券发行现状。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一） 基本情况

**项目名称：**大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程

**项目建设单位：**湖北鄂东南两山投资发展有限公司

**本项目主要建设内容为：**项目对高铁北站综合交通枢纽进行升级改造，主要建设内容包括：拓宽改造 13430 平方米进站环形通道，优化 2 处停靠区与候客通道，实施 2922 平方米停车场智慧化改造与光储充一体化改造，人行地下通道改造，新增 5 个智慧灯杆。

### （二） 项目概况

依据《大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程项目可行性研究报告》

及相关批复，项目批复总投资为 5,000.00 万元，本实施方案在此基础上，根据项目融资实际情况对建设期利息进行了调整。本项目调整后总投资为 5,102.18 万元，其中工程费用 4,276.00 万元，占比 83.81%，建设工程其他费用 348.00 万元，占比 6.82%，预备费 376.00 万元，占比 7.37%，债券发行兑付费用 3.9 万元，占比 0.08%，专项债建设期利息 98.28 万元，占比 1.93%。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

**资金筹措及使用计划表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 153.04 | 1,049.14 | 1,202.18 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 153.04 | 1,049.14 | 1,202.18 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | 融资资金 | 3,900.00 | - | 3,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 3,900.00 | - | 3,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| 3 | 其他资金 | | | |
| | 合计 | 4,053.04 | 1,049.14 | 5,102.18 |

### （三） 收益预测

#### 1.项目收入预测

本项目建成后将产生停车收入、充电桩收入、广告位收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）本项目拟设置停车位 122 个，依据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时，参考黄石市发展和改革委员会关于黄石北站等五家停车场停车服务收费标准的公示及阳新高铁站停车场收费标准，结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车 2 元、每日使用时长按照 4 小时进行计算。

收费参考依据：

**省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1**

| 一级项目 | 二级项目 | 收费标准 | 收费文件（文号） |
| --- | --- | --- | --- |
| 机动车停放服务收费 | 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费 | 2-5 元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号 |
| | 政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费 | 2-5 元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号 |




黄石市停车场收费标准参考图

各位车主朋友们注意啦！阳新高铁站停车场最新收费标准已正式实施，从日常短时停靠到夜间长时停放，从普通车辆到新能源车型，都能享受到诚意满满的惠民政策。贴心整理这份「停车省钱指南」，收藏起来，下次出行更省心～

一、分时段收费，夜间停车超划算

考虑到不少车主可能面临夜间接送站、长时停放的需求，停车场特别划分了差异化收费时段：

• 白天时段（8:00-20:00）：按实际停放时长计费，精准适配短时办事、接送亲友的场景；

• 夜间时段（20:00-次日8:00）：实行5元包干制！一车一次，只要停放超过半小时，无论停多久（直至次日早8点），均收5元，相当于给车辆"安了个平价夜间车位"。

二、中小型车辆：半小时免费，当日连续停放24小时封顶20元

日常驾驶中小型车辆的车主，这份计费规则请牢记：

• "零门槛"免费：停放半小时以内，完全不收费，临时上下客、取送物品超方便；

• 阶梯式计费：超过半小时后，第一小时收费2元，之后每半小时收费1元（不足半小时按半小时算）；

• 长时停放有上限：当日连续停放24小时，最高只收20元，避免长时间停

阳新县停车场收费标准参考图

使用率：①根据今日头条转发黄石城市建设官方账号报道，黄石市调整经营模式，激活市场潜力，使百事威尊邸车位利用率从 59.4%到 70%、片区内综合车位使用率达 87%。

(https://www.toutiao.com/article/7357728980390937103/?&source=m_redirect)



头条 @黄石城市建设

“以业主需求为导向，着力打破现有经营困局，引导物业公司和开发商调整经营模式，激活市场潜力。”区发改局介绍，百事威尊邸小区通过开放短租方式，改变原先只长租不短租的单一经营模式，使人防车位使用率由59.4%提高到70%。

另外，

安佳·凤凰城小区结合业主实际需求，

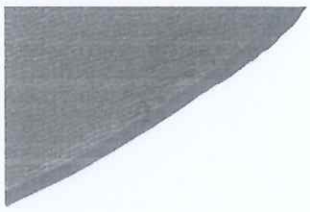
调整租赁期限，由原先只年租调为可月租，

掀起一股短租热潮；

新城明昱小区通过开放临停，

极大缓解周边商圈临停压力。

强宣传



头条 @黄石城市建设

一个月来，

人防车位专项整治工作取得阶段性成效，

**10个先行试点小区的1870个人防车位，**

**已长租656个、短租259个、开放临停711个，**

**促使人防车位使用率达87%。**

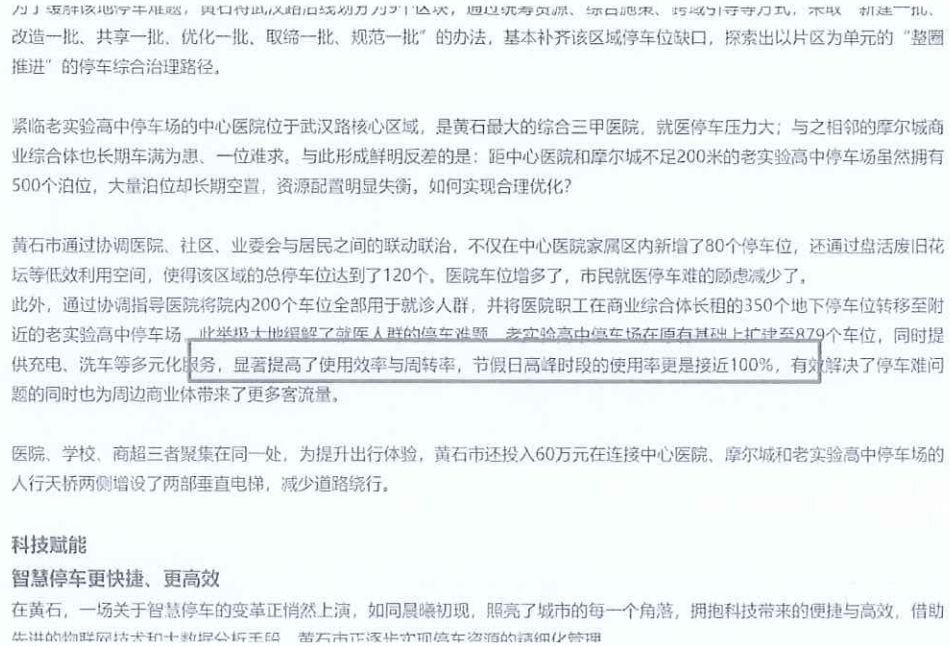
下一步，

我区将推动试点经验在全区推广应用，

②黄石智慧停车显著提高了部分停车场使用效率与周转率，节假日高峰时

段的使用率更是接近 100%；

(https://www.zhjsw.cn/hdsp/cydp/187687322996058112 2.html)



为了缓解该地停车难题，黄石将武汉路沿线划分为3个区块，通过统筹资源、综合施策、跨域协同等方式，采取“新建一批、改造一批、共享一批、优化一批、取缔一批、规范一批”的办法，基本补齐该区域停车位缺口，探索出以片区为单元的“整圈推进”的停车综合治理路径。

紧临老实验高中停车场的中心医院位于武汉路核心区域，是黄石最大的综合三甲医院，就医停车压力大；与之相邻的摩尔城商业综合体也长期车满为患、一位难求。与此形成鲜明反差的是：距中心医院和摩尔城不足200米的老实验高中停车场虽然拥有500个泊位，大量泊位却长期空置，资源配置明显失衡，如何实现合理优化？

黄石市通过协调医院、社区、业委会与居民之间的联动联治，不仅在中心医院家属区内新增了80个停车位，还通过盘活废旧花坛等低效利用空间，使得该区域的总停车位达到了120个。医院车位增多了，市民就医停车难的顾虑减少了。

此外，通过协调指导医院将院内200个车位全部用于就诊人群，并将医院职工在商业综合体长租的350个地下停车位转移至附近的老实验高中停车场，此举极大地缓解了就医人群的停车难题。老实验高中停车场在原有基础上扩建至879个车位，同时提供充电、洗车等多元化服务，显著提高了使用效率与周转率，节假日高峰时段的使用率更是接近100%，有效解决了停车难问题的同时也为周边商业体带来了更多客流量。

医院、学校、商超三者聚集在同一处，为提升出行体验，黄石市还投入60万元在连接中心医院、摩尔城和老实验高中停车场的人行天桥两侧增设了两部垂直电梯，减少道路绕行。

**科技赋能**

**智慧停车更快捷、更高效**

在黄石，一场关于智慧停车的变革正悄然上演，如同晨曦初现，照亮了城市的每一个角落，拥抱科技带来的便捷与高效，借助先进的物联网技术和大数据分析手段，黄石市正逐步实现停车资源的精细化管理

③云上大冶报道，城区“智慧停车”项目运营近一周年，停车位的利用率均值为约 67.28%；

(https://www.dayeyun.cn/p/156884.html)

记者看到，乾塔路泊位每隔几米便有一个蓝色的收费标准公示牌，每个停车位都有泊位编号，并安装了一个视频桩。在道路尽头，新安装的停车诱导电子屏上实时显示这条路空闲车位数量。这一服务升级措施，对车主停车带来了更多便利。

“‘智慧停车’运营一年以来，每天停车时长在30分钟以内的停车次数占比约67.28%，初步实现了‘临时停车、即停即走’的目标。今后，我们将进一步提升服务质效，实现停车泊位利用最大化，有效解决城市‘停车难’问题，方便群众出行。”大冶市城发智慧停车管理有限公司经理戢景介绍。

本项目参考大冶市及黄石市停车位利用率，暂首年按 45%计算，后期每年增长 5%，增长至 60%达到饱和。本项目停车位利用率预测低于本地平均水平，充分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。考虑到本项目的公益性，运营期内不考虑涨价因素。

（2）充电桩收入

本项目拟设置充电桩 55 个，功率为 120kwh，年饱和充电量 5781.6 万度。

充电桩使用率：

①湖北日报报道，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，四台全液冷超级充电桩前排起了长队，考虑部分空闲时段，充电桩利用率至少达到 60%以上。

（https://news.hubeidaily.net/pc/c_4485357.html)


湖北日报 HUBEI DAILY

要闻 学习 黄石 热推 武汉 天下 经济 地方 时政 教科文 农村 更多

大冶市充电桩建设再提速

湖北日报客户端 2025-09-03 20:04:07

湖北日报讯（通讯员 但超）今年以来，大冶市落实湖北省2025年十大民生项目清单中“畅通交通出行网络”的要求，聚焦群众绿色出行，持续推进电动汽车充电桩建设，全力打造智慧、便捷、安全的充电基础设施网络，让群众充电更放心、更安心、更实惠。

8月26日，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，受到广大市民关注。记者在现场看到，整齐排列的充电桩、规划有序的停车位四台全液冷超级充电桩前排起了长队。

电子报

湖北日报 楚天都市报

政情

王忠林 李殿勋

诸葛宇杰

侯浙珉 张文兵

何良军 王林虎

吴海涛 盛阅春

②黄石日报报道，2 座 600kW 液冷超充站共计 60 个充电枪，运营一年多累计服务车次超 20 万次，日均充电 548 车次，单枪日均服务车次为 548/60=9.13 次；按每日运营 8 小时、单车次充电时长 30 分钟测算，等效利用率(30/60*9.13)/8=57.06%.

(http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/zghs/xwdt/hsyw/202506/t20250626_1233926.html)



404 Not Found

nginx/1.25.2

当前栏目：黄石要闻

**我市加快布局超充站点，构建智能高效的服务网络**

趁着车主喝一杯咖啡，听一首歌，点个外卖的工夫，新能源汽车已经“满血复活”。

随着老实验高中停车场和人民广场的全液冷超充站——最快“一秒一公里”极速补能的新能源充电桩投入运营，黄石车主“即充即走”的梦想成为现实。

运营一年多以来，这些全液冷超充站已为全市新能源车主提供超过20万次充电服务。

**新技术缓解充电焦虑**

24日19时许，把孩子送到黄石中商摩尔城上课的市民程少伟，通过“黄石智慧停车”APP智能搜索，将车开到老实验高中停车场的全液冷超充站，就近快速充电。

站内，近20辆电动汽车正在充电，车辆有序进出。“以前，到充电站充满电得一个半小时，现在15分钟就够了。”充完电停好车后，程少伟走进站内休息室，坐等孩子下课。

充电时间较长、充电体验不佳等问题曾一度让车主头疼。随着技术的发展，液冷超充技术成为缓解车主充电焦虑的一剂良药。

如何做到充电快？黄石市城市智慧停车管理有限公司（以下简称“市停车公司”）运营部部长修慧指着充电站内全液冷超充终端介绍，充电站配备的“华为”全液冷超充终端，代表行业前沿科技，[illegible]全液冷超充终端很智能，具备电能柔性分配功能，可在接通充电车辆时自动感知电池性能，根据电池能支持的最大功率传输电能。

**辆开便捷充电“一张网”**

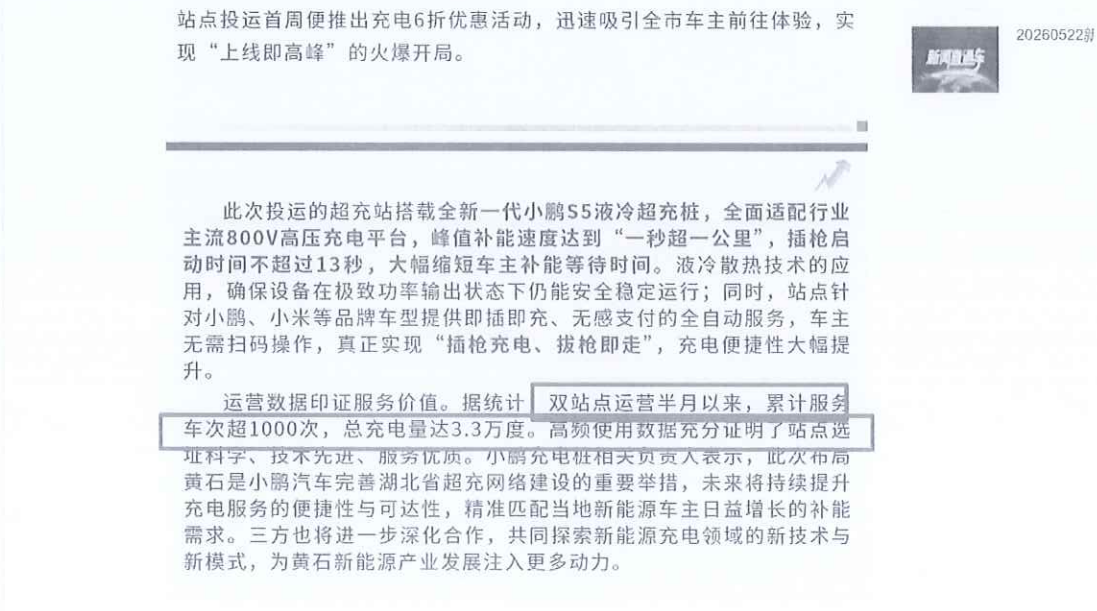
近年来，我市新能源汽车保有量快速增长。来自市车管所的统计数据显示，截至目前，全市登记上牌的新能源车辆35752辆，其中近1年登记上牌的新能源车辆同比增幅达52.20%，仅今年上半年，新增汽车13041辆，新能源汽车就有6000余辆。

也就是说，每2位购买新车的黄石市民中，就有1位选择了新能源汽车。

新能源汽车保有量的增加，拉动了充电设施建设。作为充电桩专业建设运营企业，黄石环能集团在全市中心城区建有89座公共充电站，另在15个小区，企事

③两座小鹏液冷超充站，共配置 12 台液冷超充桩，运营时长共计 15 天，选取每日 10:00-18:00 共 8 小时的车辆集中补能高峰时段进行核算，场站理论高峰总可用时长为 1440 小时；运营期间累计服务车辆 1000 车次，按单车平均充电 40 分钟测算，实际总充电时长约 666.67 小时，最终测算得出充电桩高峰时段利用率约为 46.30%（666.67 小时/1440 小时），场站整体使用饱和度较高，区域充电市场需求旺盛。

https://yshs.hsgd.net.cn/p/421476.html



站点投运首周便推出充电6折优惠活动，迅速吸引全市车主前往体验，实现“上线即高峰”的火爆开局。

20260522

此次投运的超充站搭载全新一代小鹏S5液冷超充桩，全面适配行业主流800V高压充电平台，峰值补能速度达到“一秒超一公里”，插枪启动时间不超过13秒，大幅缩短车主补能等待时间。液冷散热技术的应用，确保设备在极致功率输出状态下仍能安全稳定运行；同时，站点针对小鹏、小米等品牌车型提供即插即充、无感支付的全自动服务，车主无需扫码操作，真正实现“插枪充电、拔枪即走”，充电便捷性大幅提升。

运营数据印证服务价值。据统计，双站点运营半月以来，累计服务车次超1000次，总充电量达3.3万度。高频使用数据充分证明了站点选址科学、技术先进、服务优质。小鹏充电桩相关负责人表示，此次布局黄石是小鹏汽车完善湖北省超充网络建设的重要举措，未来将持续提升充电服务的便捷性与可达性，精准匹配当地新能源车主日益增长的补能需求。三方也将进一步深化合作，共同探索新能源充电领域的新技术与新模式，为黄石新能源产业发展注入更多动力。

考虑到高铁北站为交通枢纽场站，新能源车辆以过境、短时停靠为主，充电时长与频次低于城区固定场站；项目充电桩为新建投运，存在 1~2 年市场培育期，

客流与充电需求逐步释放，结合大冶本地充电桩利用率数据，基于谨慎行原则，本项目首年充电桩利用率为25%，逐年增加1%，至30%趋于稳定。

综上，本项目充电桩利用率预测低于本地、全省、全国平均水平，充分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。

充电桩服务费价格：根据《黄石市发展和改革委员会关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》，“电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元”。

链接：

https://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/fgyw/202006/t20200609_634329.html


黄石市发展和改革委员会
http://fgw.huangshi.gov.cn
首页 新闻中心 政府信息公开 互动交流 专题专栏 政务服务
关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示
为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改综本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：
一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。
二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。
（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费；
（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区，执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；
（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。
三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。
四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。
以上标准现面向社会公示，公示时间为2020年6月8日-6月26日，在此期间如有意见或建议，请以电话或电子邮件方式反馈至市发改委价格管理科，联系人：何美胜、王晶辉，电话：6369289，电子信箱：68003328@qq.com

充电桩服务费收费标准参考图

通过调查黄石地区充电桩运营情况，本项目充电桩服务费参照黄石市收费标准及市场价格，确定本项目充电服务费为0.5元/度，运营期内不考虑价格上涨。

链接：https://www.icauto.com.cn/cdz/420200/

湖北省黄石市下陆区向家湾充电站

> **电桩数：** 快充：8个，慢充：0个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 下陆区磁湖路172号

湖北省黄石市团城山开发区广州路充电站

> **电桩数：** 快充：8个，慢充：0个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 团城山广州路7号

## 充电桩服务费收费标准参考图

**2.项目成本支出预测**

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）外购燃料及动力费用

本项目运营期间外购燃料及动力消耗主要包括水、电、燃气，本费用主要指电费、水费及燃气费。

1）用电成本

年耗电量：本项目用电含公共照明、停车场智慧化设施、充电桩、地下通道通风排涝及附属设施用电。公共照明 131.57kW、日均运行 10 小时、负荷系数 0.7，年用电约 33.62 万 kWh；停车场智慧化设施 20kW、24 小时运行、负荷系数 0.6，年用电约 10.51 万 kWh；配套 55 台 120kW 直流充电桩，利用率 25%，年用电约 15.42 万 kWh；地下通道及附属设施 5kW、24 小时运行、负荷系数 0.7，年用电约 3.07 万 kWh；项目年总用电量约 62.62 万 kWh。配套光储充系统年自发自用清洁电量约 30 万 kWh，年净外购电量约 32.62 万 kWh，能耗水平合理可控。

电费单价标准：根据《湖北省电网销售电价表》，本项目电费单价按 0.67 元/kW·h 计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

| 用电分类 | | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 容（需）量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35千伏（20千伏） | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量（元/千瓦·月） | 变压器容量（元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 城乡“一户一表”居民用电 | 年用电2160千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电2161至4800千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电4800千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中：农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | 县级以下趸售电价 | | | |
| | | | 0.4567 | | | 0.4687 | | | |

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

2）用水成本

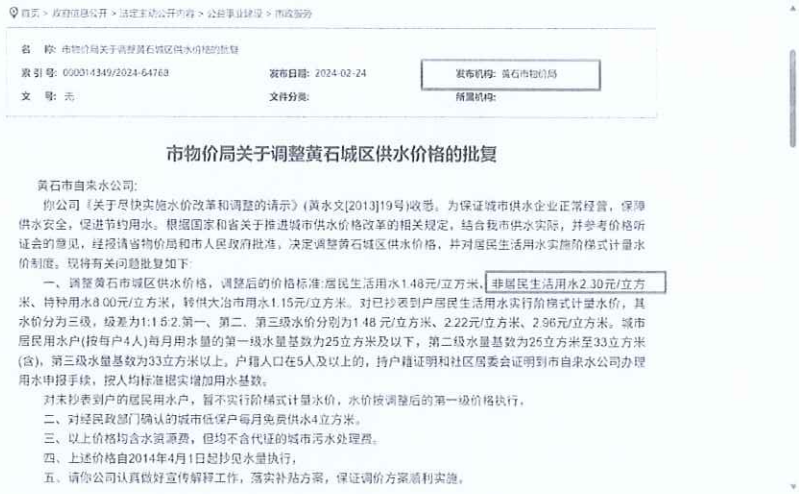
年用水量：本项目用水主要为进站环形通道 13430 ㎡、停车场 2922 ㎡硬化地面冲洗、区域绿化养护、人行地下通道清洁及附属设施生活用水。按硬化地面冲洗

1.5L/㎡·次、每周 1 次，绿化养护 2.0L/㎡·d、年 120 天，公共区域生活用水 5m³/d 测算：地面冲洗约 1275m³/年、绿化用水约 3924m³/年、生活及清洁用水约 1825m³/年，合计年用水量约 7025m³（0.70 万 m³/年），用水规模符合市政交通枢纽标准。

水费单价标准：根据市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复、黄石市城市水务集团有限公司公布的黄价环资发[2014]27 号，非居民生活用水收费标准为 2.3 元/m³。

链接：

https://www.xialuqu.gov.cn/zwgk/fdzdgknr/gysyjs/szfw/202410/t20241024_1159928.html



首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 公共事业建设 > 市政服务

名　称：市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复

索 引 号：000014349/2024-64768　　发布日期：2024-02-24　　发布机构：黄石市物价局

文　号：无　　文件分类：　　所属机构：

**市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复**

黄石市自来水公司：

你公司《关于尽快实施水价改革和调整的请示》（黄水文[2013]19号）收悉。为保证城市供水企业正常经营，保障供水安全，促进节约用水。根据国家和省关于推进城市供水价格改革的相关规定，结合我市供水实际，并参考价格听证会的意见，经报请省物价局和市人民政府批准，决定调整黄石城区供水价格，并对居民生活用水实施阶梯式计量水价制度。现将有关问题批复如下：

一、调整黄石市城区供水价格，调整后的价格标准：居民生活用水1.48元/立方米，非居民生活用水2.30元/立方米、特种用水8.00元/立方米，转供大冶市用水1.15元/立方米。对已抄表到户居民生活用水实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，级差为1:1.5:2.第一、第二、第三级水价分别为1.48元/立方米、2.22元/立方米、2.96元/立方米。城市居民用水户（按每户4人）每月用水量的第一级水量基数为25立方米及以下，第二级水量基数为25立方米至33立方米（含），第三级水量基数为33立方米以上。户籍人口在5人及以上的，持户籍证明和社区居委会证明到市自来水公司办理用水申报手续，按人均标准据实增加用水基数。

对未抄表到户的居民用水户，暂不实行阶梯式计量水价，水价按调整后的第一级价格执行。

二、对经民政部门确认的城市低保户每月免费供水4立方米。

三、以上价格均含水资源费，但均不含代征的城市污水处理费。

四、上述价格自2014年4月1日起抄见水量执行。

五、请你公司认真做好宣传解释工作，落实补贴方案，保证调价方案顺利实施。

链接：http://www.hswatersupply.com/art.php?id=13276

现行水价及分类

[illegible]

黄价环产发[2014]27号

现行水价执行标准（单位：元/立方米）

| 用水类别 | | | 自来水价格 | 代收污水费 | 代收垃圾费（元/月） | 到户价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 居民用水 | 第一级 | 户月用水量中（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本数）以内的水量；<br>月人均用水量中（户籍人口5人及以上，下同）5.25立方米（含本数）以内的水量。 | 1.48 | 0.95（居民）1.40（非居民） | 按物价局相关文件收取，其中居民户5.00元/月 | 2.43 |
| | 第二级 | 户月用水量中25立方米（不含本数）至33立方米（含本数）的水量；<br>月人均用水量中5.25立方米（不含本数）至8.25立方米（含本数）的水量。 | 2.22 | | | 3.17 |
| | 第三级 | 户月用水量中超过33立方米（不含本数）的水量；<br>月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。 | 2.96 | | | 3.91 |
| 非居民用水 | | | 2.3 | | | 3.70 |
| 特种行业用水 | | | 8.0 | | | 9.40 |

黄石市城区供水价格分类

（2）工资及福利费

1）人员数量：本项目预估工作人员为 10 人。

2）员工薪酬及福利费：根据大冶市 2025 年城镇常住居民人均可支配收入 56502 元；基于谨慎行原则，本项目员工薪酬暂按 60,000.00 元/年计算，福利费按员工工资薪酬总额的 10%考虑，故员工薪酬及福利费约 66,000.00 元/年。

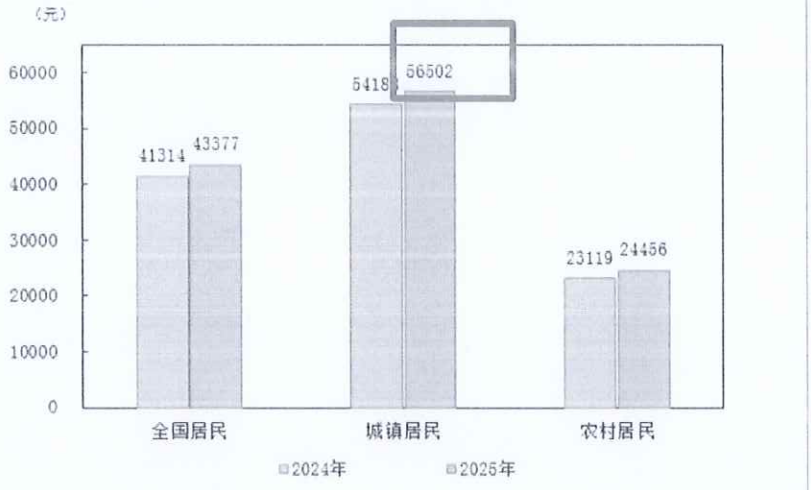
https://mp.weixin.qq.com/s/O9pklLpWhlHL08bhCmOWRw

## 2025年我国居民收入持续增长

大冶三农 2026年1月20日 18:11 湖北 听全文

2025年我国居民收入持续增长，农村居民收入增速快于城镇。其中，农村居民人均可支配收入24456元，比上年名义增长5.8%，实际增长6.0%。

图1 2025年全国及分城乡居民人均可支配收入



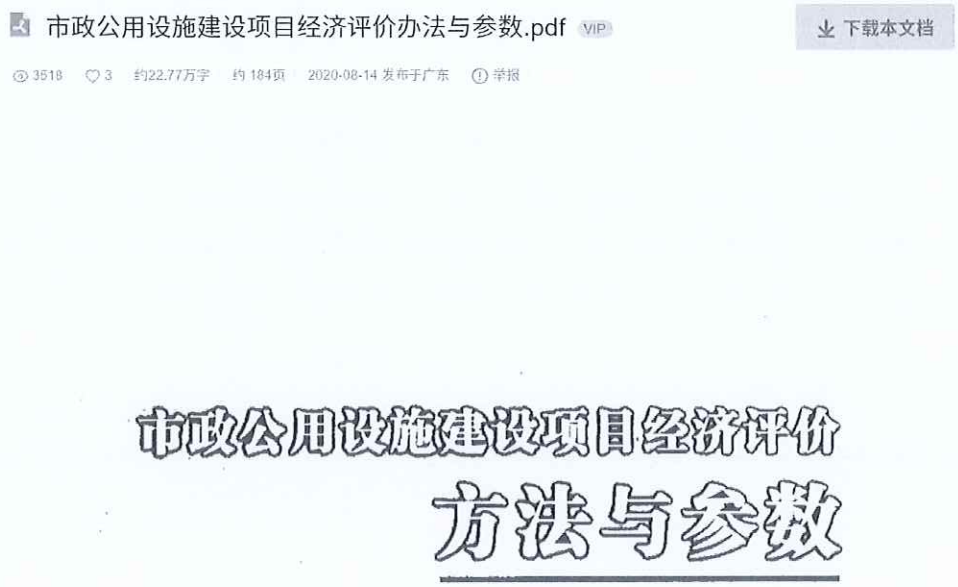

（3）维修成本费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的 5%计取。

链 接 ：

https://max.book118.com/html/2020/0814/6034123051002231.shtm




（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（5）无形资产和其他资产原值及摊销费。按照现行财会制度的规定，无形资产从开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入成本。法律和合同规定了法定有效期限或者受益年限的，摊销年限从其规定，否则摊销年限应注意符合税法的要求。无形资产的摊销一般采用平均年限法，不计残值。

其他资产的摊销可以采用平均年限法，不计残值，摊销年限应注意符合税法的要求。

（6）财务费用。在项目评价中，财务费用通常只考虑利息支出。利息支出包括长期借款利息、流动资金借款利息和短期借款利息支出三部分。

（4）管理费用

管理费用具体指公司经费、职工教育经费、业务招待费、税金、技术转让费、无形资产摊销、咨询费、诉讼费、开办费摊销、上缴上级管理费、劳动保险费、待业保险费、董事会会费、财务报告审计费、筹建期间发生的开办费以及其他管理费用。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。

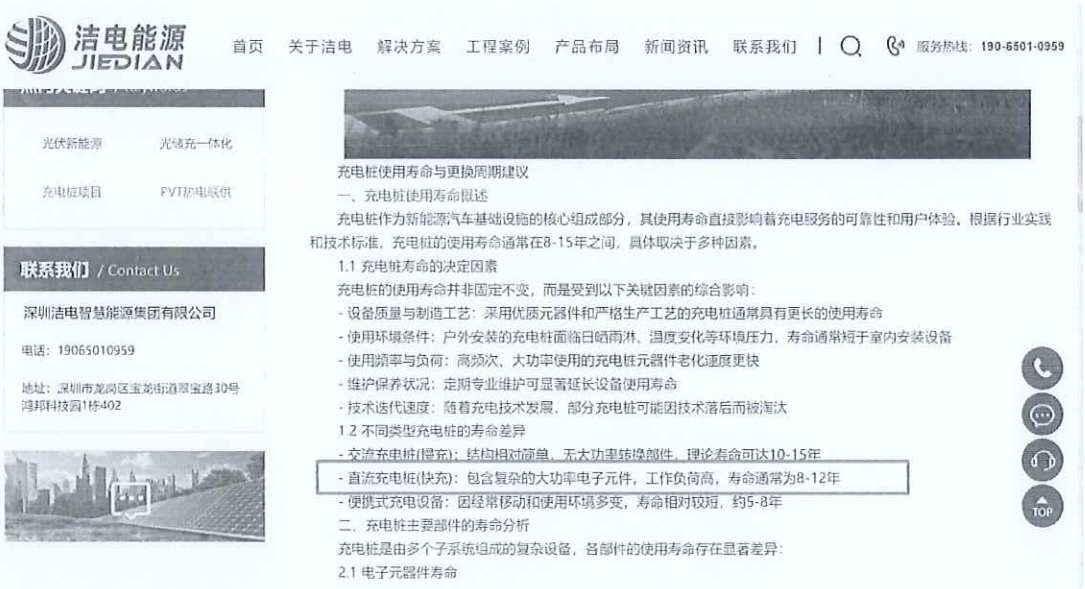
基于谨慎原则，本项目按照工资及福利费、燃料动力费和维护修理费之和的 5%

作为管理费用的取值。

（5）充电桩更新成本

结合行业规范，常规充电桩设计使用寿命为 8-15 年，快充桩使用寿命通常为 8-12 年。本项目配置 120kW 快充充电桩，结合场站实际使用频次偏低的现状，按 8 年更换周期测算，计划于 2036 年进行设备更新。项目充电桩购置总费用为 825.00 万元，在 6 年运营期内平摊核算，年均充电桩更新成本为 137.50 万元。

链接：https://www.jdzhny.com/news/632.html




（6）折旧摊销费

本项目房屋建筑物资产原值为 4,698.15 万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，正常年份每年折旧摊销金额合计 148.77 万元。

（7）税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改

革有关政策的公告》，本项目产生的停车收入的销项税按照 9%的税率计算、充电桩收入的销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备购置及安装工程费用的进项税以 13%的税率计算；工程建设其他、发行费用产生的进项税以 6%的税率计算；预备费用按照 9%的税率估算。运营期内经营成本中水费成本，税率按照 9%计取；电费成本，税率按照 13%计取。维护及修理费按照 9%的税率计算，管理费按照 6%的税率计算；充电桩更新成本按照 13%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

（8）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

**3.项目债券资金测算平衡情况**

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期运营收入总额为 12,071.24 万元，扣除运营成本及相关税费 4291.90 万元，预计用于资金平衡相关收益为 7,779.34 万元，债券本息合计 5,275.92 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。

**（四） 风险分析**

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

| 资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析） | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 净收益变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.57 | 1.60 | 1.63 | 1.67 | 1.70 | 1.73 | 1.77 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.42 | 1.44 | 1.47 | 1.49 | 1.52 | 1.54 | 1.57 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.25 | 1.33 | 1.40 | 1.47 | 1.55 | 1.62 | 1.70 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | | | |
| 债券本金资金覆盖率 | 1.72 | 1.70 | 1.68 | 1.67 | 1.65 | 1.63 | 1.61 |
| 债券本息资金覆盖率 | 1.47 | 1.48 | 1.49 | 1.49 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.53 | 1.51 | 1.49 | 1.47 | 1.46 | 1.44 | 1.42 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

## 附表：收入估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计（万元） | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027年7-12月 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
| | **经营收入** | **12,071.24** | **369.39** | **769.42** | **800.11** | **830.79** | **859.70** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **888.61** | **444.34** |
| 1 | **停车场收入** | **291.23** | **8.04** | **17.81** | **19.59** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **21.37** | **10.72** |
| | 临停车位数量(个) | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 | 122 |
| | 年运营天数 | | 183.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 183.00 |
| | 日停车单价（元/小时） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 车位平均使用时长(小时/个·天) | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 使用率 | | 45.00% | 50.00% | 55.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| 2 | **充电桩收入** | **11,780.01** | **361.35** | **751.61** | **780.52** | **809.42** | **838.33** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **867.24** | **433.62** |
| | 充电桩数量（个） | | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 |
| | 充电桩服务收费标准（元/度 ） | | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| | 年最大充电量（万度） | | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 | 5781.6 |
| | 年利用率 | | 25.00% | 26.00% | 27.00% | 28.00% | 29.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |

## 附表：成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027年7-12月 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
| 一 | **经营成本** | **2,268.90** | **52.44** | **104.86** | **104.86** | **104.86** | **104.86** | **104.86** | **104.86** | **104.86** | **104.52** | **238.03** | **238.03** | **238.03** | **238.03** | **238.03** | **187.77** |
| 1 | 人员工资及福利费用 | 924.00 | 33.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 33.00 |
| | 定员（人数） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 工资及福利（万元/年） | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 | 6.60 |
| 2 | 外购原材料及动力费用 | 328.59 | 11.74 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 23.47 | 11.74 |
| 2.1 | 电费支出 | 306.04 | 10.93 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 21.86 | 10.93 |
| | 年耗电量（万度） | | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 | 32.62 |
| | 电费单价（元/度） | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 |
| 2.2 | 水费 | 22.55 | 0.81 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 1.61 | 0.81 |
| | 年耗水量（万 $m^3$） | | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 |
| | 水费单价（元/$m^3$） | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 | 2.30 |
| 3 | 维护及修理费用 | 128.72 | 5.46 | 10.92 | 10.92 | 10.92 | 10.92 | 10.92 | 10.92 | 10.92 | 10.58 | 6.59 | 6.59 | 6.59 | 6.59 | 6.59 | 3.29 |
| 4 | 管理费用 | 62.59 | 2.24 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 4.47 | 2.24 |
| 5 | 充电桩更新成本 | 825.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 137.50 | 137.50 | 137.50 | 137.50 | 137.50 | 137.50 |
| 二 | **折旧摊销费** | **2,574.58** | 109.22 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 211.59 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 65.87 |
| 三 | **财务费用** | **1,277.64** | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 78.62 | 58.97 | 39.31 | 19.66 |
| | **总成本费用（一+二+三）** | **6,121.12** | 259.94 | 421.59 | 421.59 | 421.59 | 421.59 | 421.59 | 421.59 | 421.59 | 414.39 | 468.06 | 468.06 | 448.40 | 428.75 | 409.09 | 273.30 |

## 附表：税费估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 1 | 销项税合计 | 万元 | 1,379.19 | 42.23 | 87.94 | 91.41 | 94.88 | 98.20 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 101.53 | 50.76 |
| 1.1 | 停车场收入 | | 267.23 | 7.38 | 16.34 | 17.97 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 19.61 | 9.83 |
| | 税率 | 9% | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 销项税额 | 万元 | 23.99 | 0.66 | 1.47 | 1.62 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 0.88 |
| 1.2 | 充电桩收入 | | 10,424.79 | 319.78 | 665.14 | 690.73 | 716.30 | 741.88 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 767.47 | 383.73 |
| | 税率 | 13% | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 销项税额 | 万元 | 1,355.20 | 41.57 | 86.47 | 89.79 | 93.12 | 96.44 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 99.77 | 49.88 |
| 2 | 进项税合计 | 万元 | 594.33 | 42.23 | 87.94 | 91.41 | 94.88 | 98.20 | 54.45 | 3.80 | 3.80 | 3.77 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 17.55 |
| | 经营进项税 | | 146.13 | 1.91 | 3.80 | 3.80 | 3.80 | 3.80 | 3.80 | 3.80 | 3.80 | 3.77 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 19.26 | 17.55 |
| 2.1 | 水费 | | 20.72 | 0.74 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 0.74 |
| | 税率 | 9% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 进项税 | 万元 | 1.83 | 0.07 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.07 |
| 2.2 | 电费支出 | 万元 | 270.89 | 9.67 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 19.35 | 9.67 |
| | 税率 | 13% | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 进项税 | 万元 | 35.28 | 1.26 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 1.26 |
| 2.3 | 管理费用 | 万元 | 59.08 | 2.11 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 2.11 |
| | 税率 | 6% | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 进项税 | 万元 | 3.51 | 0.13 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.13 |
| 2.4 | 维护及修理费用 | | 118.13 | 5.01 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 9.71 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 3.02 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 税率 | 9% | - | | | | | | | | | | | | | | |
| | 进项税 | 万元 | 10.59 | 0.45 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.87 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.27 |
| 2.4 | 充电桩更新成本 | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 121.68 | 121.68 | 121.68 | 121.68 | 121.68 | 121.68 |
| | 税率 | 13% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 进项税 | 万元 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 15.82 | 15.82 | 15.82 | 15.82 | 15.82 | 15.82 |
| 3 | 建设期进项税抵扣 | 万元 | 448.20 | 40.32 | 84.14 | 87.61 | 91.08 | 94.40 | 50.65 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 建设期待抵扣进项税 | | | 407.88 | 323.74 | 236.13 | 145.05 | 50.65 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 增值税及附加及其他 | 万元 | 863.35 | - | - | - | - | - | 51.78 | 107.50 | 107.50 | 107.54 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 36.53 |
| 5 | 实缴增值税 | 万元 | 784.86 | - | - | - | - | - | 47.08 | 97.73 | 97.73 | 97.76 | 82.27 | 82.27 | 82.27 | 82.27 | 82.27 | 33.21 |
| 6 | 附加税 | 万元 | 78.49 | - | - | - | - | - | 4.70 | 9.77 | 9.77 | 9.78 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 3.32 |
| 6.1 | 城市建设附加税（5%） | | 39.23 | - | - | - | - | - | 2.35 | 4.89 | 4.89 | 4.89 | 4.11 | 4.11 | 4.11 | 4.11 | 4.11 | 1.66 |
| 6.2 | 教育附加税（3%） | | 23.55 | - | - | - | - | - | 1.41 | 2.93 | 2.93 | 2.93 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 1.00 |
| 6.3 | 地方教育附加（2%） | | 15.71 | - | - | - | - | - | 0.94 | 1.95 | 1.95 | 1.96 | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 0.66 |

## 附表：债券还本付息表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026 年 6-12 月 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 期初专项债券余额 | / | | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 |
| 本年专项债额度 | 3,900.00 | 3,900.00 | | | - | - | - | - | - |
| 当期还本付息 | 5,275.92 | 49.14 | 49.14 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 |
| 其中：还本 | 3,900.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 付息 | 1,375.92 | 49.14 | 49.14 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 |
| 期末借款余额 | - | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 |
| 建设期付息 | 98.28 | 49.14 | 49.14 | | | | | | |
| 财务费用 | 1,277.64 | | | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 |

| 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 期初专项债券余额 | / | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3120.00 | 2340.00 | 1560.00 | 780.00 |
| 本年专项债额度 | 3,900.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 当期还本付息 | 5,275.92 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 878.28 | 858.62 | 838.97 | 819.31 | 799.66 |
| 其中：还本 | 3,900.00 | - | - | - | - | 780.00 | 780.00 | 780.00 | 780.00 | 780.00 |
| 付息 | 1,375.92 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 78.62 | 58.97 | 39.31 | 19.66 |
| 期末借款余额 | - | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,900.00 | 3,120.00 | 2,340.00 | 1,560.00 | 780.00 | - |
| 建设期付息 | 98.28 | | | | | | | | | |
| 财务费用 | 1,277.64 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 78.62 | 58.97 | 39.31 | 19.66 |

## 附表：模拟利润表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 1 | 经营收入（不含税） | 10,692.05 | 327.16 | 681.48 | 708.70 | 735.91 | 761.50 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 787.08 | 393.58 |
| 2 | 附加税及其他 | 78.49 | - | - | - | - | - | 4.70 | 9.77 | 9.77 | 9.78 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 8.23 | 3.32 |
| 3 | 总成本费用(不含税) | 5,974.99 | 258.03 | 417.79 | 417.79 | 417.79 | 417.79 | 417.79 | 417.79 | 417.79 | 410.62 | 448.80 | 448.80 | 429.14 | 409.49 | 389.83 | 255.75 |
| 3.1 | 经营成本（不含税） | 2,122.77 | 50.53 | 101.06 | 101.06 | 101.06 | 101.06 | 101.06 | 101.06 | 101.06 | 100.75 | 218.77 | 218.77 | 218.77 | 218.77 | 218.77 | 170.22 |
| 3.2 | 折旧摊销 | 2,574.58 | 109.22 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 218.45 | 211.59 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 131.75 | 65.87 |
| 3.3 | 财务费用 | 1,277.64 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 78.62 | 58.97 | 39.31 | 19.66 |
| 4 | 利润总额（1-2-3） | 4,638.57 | 69.13 | 263.69 | 290.91 | 318.12 | 343.71 | 364.59 | 359.52 | 359.52 | 366.68 | 330.05 | 330.05 | 349.71 | 369.36 | 389.02 | 134.51 |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 应纳所得税额（4-5） | 4,638.57 | 69.13 | 263.69 | 290.91 | 318.12 | 343.71 | 364.59 | 359.52 | 359.52 | 366.68 | 330.05 | 330.05 | 349.71 | 369.36 | 389.02 | 134.51 |
| 7 | 所得税(25%) | 1,159.65 | 17.28 | 65.92 | 72.73 | 79.53 | 85.93 | 91.15 | 89.88 | 89.88 | 91.67 | 82.51 | 82.51 | 87.43 | 92.34 | 97.26 | 33.63 |
| 8 | 净利润（4-7） | 3,478.92 | 51.85 | 197.77 | 218.18 | 238.59 | 257.78 | 273.44 | 269.64 | 269.64 | 275.01 | 247.54 | 247.54 | 262.28 | 277.02 | 291.76 | 100.88 |
| 9 | 息税前利润 | 5,916.21 | 167.41 | 361.97 | 389.19 | 416.40 | 441.99 | 462.87 | 457.80 | 457.80 | 464.96 | 428.33 | 428.33 | 428.33 | 428.33 | 428.33 | 154.17 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 8,490.79 | 276.63 | 580.42 | 607.64 | 634.85 | 660.44 | 681.32 | 676.25 | 676.25 | 676.55 | 560.08 | 560.08 | 560.08 | 560.08 | 560.08 | 220.04 |

## 附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 年 6-12 月 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 一 | 现金流入 | 17,173.42 | 4,053.04 | 1,049.14 | 369.39 | 769.42 | 800.11 | 830.79 | 859.70 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 444.34 |
| 1.1 | 资本金流入 | 1,202.18 | 153.04 | 1,049.14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 3,900.00 | 3,900.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 运营期现金流入 | 12,071.24 | - | - | 369.39 | 769.42 | 800.11 | 830.79 | 859.70 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 888.61 | 444.34 |
| 二 | 现金流出 | 14,571.72 | 4,053.04 | 1,049.14 | 168.00 | 269.06 | 275.87 | 282.67 | 289.07 | 346.07 | 400.52 | 400.52 | 402.01 | 509.32 | 1,289.32 | 1,274.58 | 1,259.84 | 1,245.10 | 1,057.59 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 5,000.00 | 4,000.00 | 1,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营期现金流出 | 2,268.90 | - | - | 52.44 | 104.86 | 104.86 | 104.86 | 104.86 | 104.86 | 104.86 | 104.86 | 104.52 | 238.03 | 238.03 | 238.03 | 238.03 | 238.03 | 187.77 |
| 2.3 | 流动资金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.4 | 增值税及附加税 | 863.35 | - | - | - | - | - | - | - | 51.78 | 107.50 | 107.50 | 107.54 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 90.50 | 36.53 |
| 2.5 | 所得税 | 1,159.65 | - | - | 17.28 | 65.92 | 72.73 | 79.53 | 85.93 | 91.15 | 89.88 | 89.88 | 91.67 | 82.51 | 82.51 | 87.43 | 92.34 | 97.26 | 33.63 |
| 2.6 | 债券还本付息 | 5,275.92 | 49.14 | 49.14 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 98.28 | 878.28 | 858.62 | 838.97 | 819.31 | 799.66 |
| 2.7 | 债券发行费用 | 3.90 | 3.90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三 | 现金净流量 | 2,601.70 | - | - | 201.39 | 500.36 | 524.24 | 548.12 | 570.63 | 542.54 | 488.09 | 488.09 | 486.60 | 379.29 | -400.71 | -385.97 | -371.23 | -356.49 | -613.25 |
| 四 | 期末项目累计现金结存额 | 2,601.70 | - | - | 201.39 | 701.75 | 1,225.99 | 1,774.11 | 2,344.74 | 2,887.28 | 3,375.37 | 3,863.46 | 4,350.06 | 4,729.35 | 4,328.64 | 3,942.67 | 3,571.44 | 3,214.95 | 2,601.70 |

统一社会信用代码

91420103077736438 8

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

# 大冶市智慧化停车改造项目

# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0086 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

# 目 录

一、资金平衡测算说明 ..... 2
二、项目资金平衡测算 ..... 2
（一） 基本情况 ..... 2
（二） 项目概况 ..... 3
（三） 收益预测 ..... 4
（四） 风险分析 ..... 20
三、结论 ..... 20

# 大冶市智慧化停车改造项目

# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0086号

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶市智慧化停车改造项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市智慧化停车改造项目。项目还款来源为停车收入、广告收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

# 大冶市智慧化停车改造项目

# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

停车收入、广告收入。

### （二）债券年利率

本项目拟申请3,900.00万元专项债券，计划于2026年6月发行2,000万元，2027年1月发行1,900万元。债券期限均为15年，债券利率暂按2026年湖北省政府专项债券（十七期）发行利率2.21%上浮19BP按2.40%计算，每半年付息一次，第11年至第15年每年等额偿还发行金额的20%。符合专项债券发行现状。

### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一） 基本情况

**项目名称：**大冶市智慧化停车改造项目

**项目建设单位：**大冶市日扬新能源科技有限公司

**建设单位经营范围：**一般项目:新兴能源技术研发;风力发电技术服务;太阳能发电技术服务;合同能源管理;生物质能技术服务;节能管理服务;储能技术服务;区块链技术相关软件和服务;人工智能基础资源与技术平台;物联网技术服务;采矿行业高效节能技术研发;固体废物治理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;资源再生利用技术研发;大气污染治理;运输设备租赁服务;碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发;电动汽车充电基础设施运营;新能源汽车换电设施销售;新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废

物经营）;集中式快速充电站;光伏设备及元器件销售;食品销售（仅销售预包装食品）;洗车服务;非居住房地产租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目:发电业务、输电业务、供（配）电业务;水力发电;食品销售;烟草制品零售;建设工程施工;建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

**本项目主要建设内容为：**本项目拟改建停车场 43 个（含地面停车场 41 个，地下停车场 2 个），占地面积 119171 平方米，改造停车场停车位 3603 个（含全公益性车位 485 个）。具体内容包括：新增岗亭 47 座、道闸 76 处，新增停车场信息采集终端 43 套、数据传输系统 43 套、停车一二三级诱导系统 113 套、安防监控系统 38 套等。

43 处停车场具体包括：大冶市人民检察院停车场、君临天下（青松村委会门口）停车场、金贸大厦南侧停车场、罗家桥综治中心门口院内停车场、市纪委监委停车场、观澜府东侧停车场、一品人家北园（文颐酒店门口）停车场、大冶农商银行门口停车场、永胜社区居委会对面停车场、市城管局门前院内停车场、环保小区（红金龙副食门口）停车场、湖北光谷东国有资本投资运营集团院内停车场、东岳路街道综治中心停车场、东岳路街道党群中心停车场、东岳路街道办事处停车场、大冶市卫生健康局院内停车场、大冶市卫生健康局（原计生局）停车场、市委政法委、市信访局（下叶巷）停车场、大冶肉联厂南侧地块停车场、大冶市委党校停车场、东岳综合执法中心停车场、金湖街道办事处停车场、金湖自规所停车场、圆梦国际地块停车场、老粮食局地块停车场、青奥广场门口停车场、两湖天下（兴业银行门口路边）停车场、外滩首府地块停车场、蔚蓝港湾东侧停车场、一品人家南园（广顺兴门口）停车场、大冶市公路管理局停车场、市税务局建设路办公区院内停车场、铜都国际及大冶市社会养老社保局停车场、兴盛花园地面停车场、市融媒体地面停车场、三个中心地下停车场、三个中心地面停车场、就业促进中心地下停车场、大冶市足球公园东侧马路对面停车场、大冶市英博幼儿园东侧停车场、东港路西侧金阳路北侧停车场、大冶大道南侧永安路东侧停车场、盛世华庭小区外停车场。

（二） 项目概况

2025 年 8 月，大冶市发展和改革局《关于大冶市智慧化停车改造项目可行性研究报告的批复》（冶发改审批服务〔2025〕201 号），项目总投资 5,262.00 万元，其中：建设投资 5179.60 万元，建设期利息 82.40 万元（含建设期利息 70.80 万元，债券发行费 3.12 万元，一案两书编制费 8.48 万元）。根据可研批复投资，本次实施方案对总投资进行调整，剔除一案两书编制费 8.48 万元，债券发行费单独计列，调整后总投资 5,253.52 万元，较可研批复投资减少 8.48 万元。资金筹措及使用计划详见下表。

**资金筹措及使用计划表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 910.62 | 442.90 | 1,353.52 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 910.62 | 442.90 | 1,353.52 |
| 1.3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 融资资金 | 2,000.00 | 1,900.00 | 3,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2,000.00 | 1,900.00 | 3,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **4** | **合计** | **2,910.62** | **2,342.90** | **5,253.52** |

### （三） 收益预测

#### 1.收支来源及计算过程

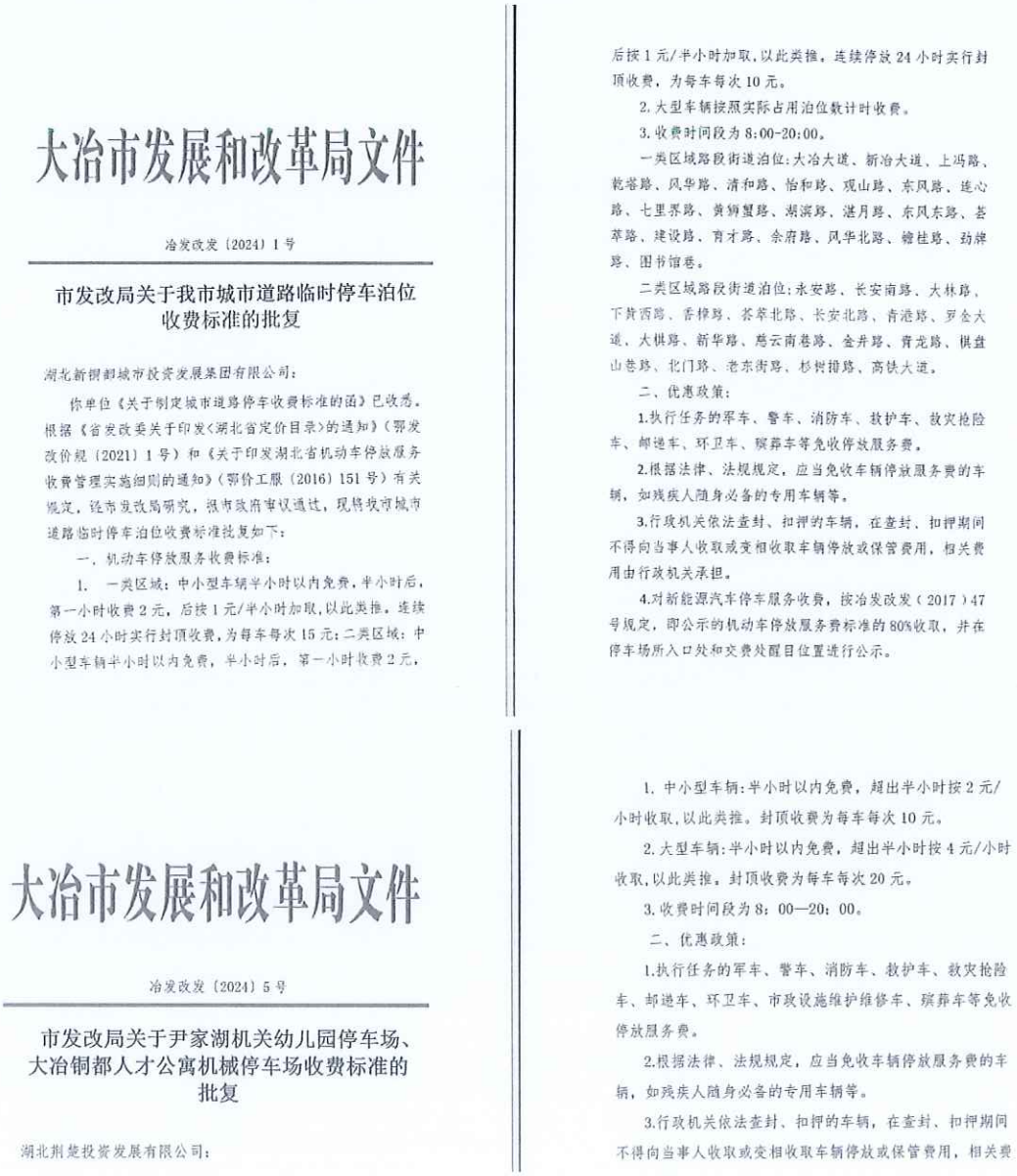
（1）营业收入

本项目建成后将产生停车收入、广告收入，可以作为本项目还款来源。项目收益预测具体如下：

1）停车收入

收费车位数：参考批复的《可研报告》，项目建成后提供停车位 3603 个，根据惠民停车、全市一张网统筹安排，本项目中机关企事业单位停车位均并网，并作为公益性停车场使用，不考虑项目收益，预计可对进场车辆收取停车费车位数量为 3118 个。

收费标准：根据大冶市目前的停车场收费标准，一类区域： 中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取，以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 15 元；二类区域,中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取,以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 10 元。



# 大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕1号

## 市发改局关于我市城市道路临时停车泊位收费标准的批复

湖北新铜都城市投资发展集团有限公司：

你单位《关于制定城市道路停车收费标准的函》已收悉。根据《省发改委关于印发〈湖北省定价目录〉的通知》（鄂发改价规〔2021〕1号）和《关于印发湖北省机动车停放服务收费管理实施细则的通知》（鄂价工服〔2016〕151号）有关规定，经市发改局研究，报市政府审议通过，现将我市城市道路临时停车泊位收费标准批复如下：

一、机动车停放服务收费标准：

1. 一类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推。连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次15元；二类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推，连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次10元。

2. 大型车辆按照实际占用泊位数计时收费。

3. 收费时间段为8:00-20:00。

一类区域路段街道泊位：大冶大道、新冶大道、上冯路、乾蓉路、风华路、清和路、怡和路、观山路、东风路、连心路、七里界路、黄狮渡路、湖滨路、湛月路、东风东路、芝草路、建设路、育才路、余府路、风华北路、蟾桂路、劲牌路、图书馆巷。

二类区域路段街道泊位：永安路、长安南路、大林路、下货西路、香樟路、芝草北路、长安北路、青港路、罗仓大道、大棋路、新华路、鸡云南巷路、金井路、青龙路、棋盘山巷路、北门路、老东街路、杉树排路、高铁大道。

二、优惠政策：

1.执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、殡葬车等免收停放服务费。

2.根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等。

3.行政机关依法查封、扣押的车辆，在查封、扣押期间不得向当事人收取或变相收取车辆停放或保管费用，相关费用由行政机关承担。

4.对新能源汽车停车服务收费，按冶发改发〔2017〕47号规定，即公示的机动车停放服务费标准的80%收取，并在停车场所入口处和交费处醒目位置进行公示。

# 大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕5号

## 市发改局关于尹家湖机关幼儿园停车场、大冶铜都人才公寓机械停车场收费标准的批复

湖北荆楚投资发展有限公司：

1. 中小型车辆：半小时以内免费，超出半小时按2元/小时收取，以此类推。封顶收费为每车每次10元。

2. 大型车辆：半小时以内免费，超出半小时按4元/小时收取，以此类推。封顶收费为每车每次20元。

3. 收费时间段为8：00—20：00。

二、优惠政策：

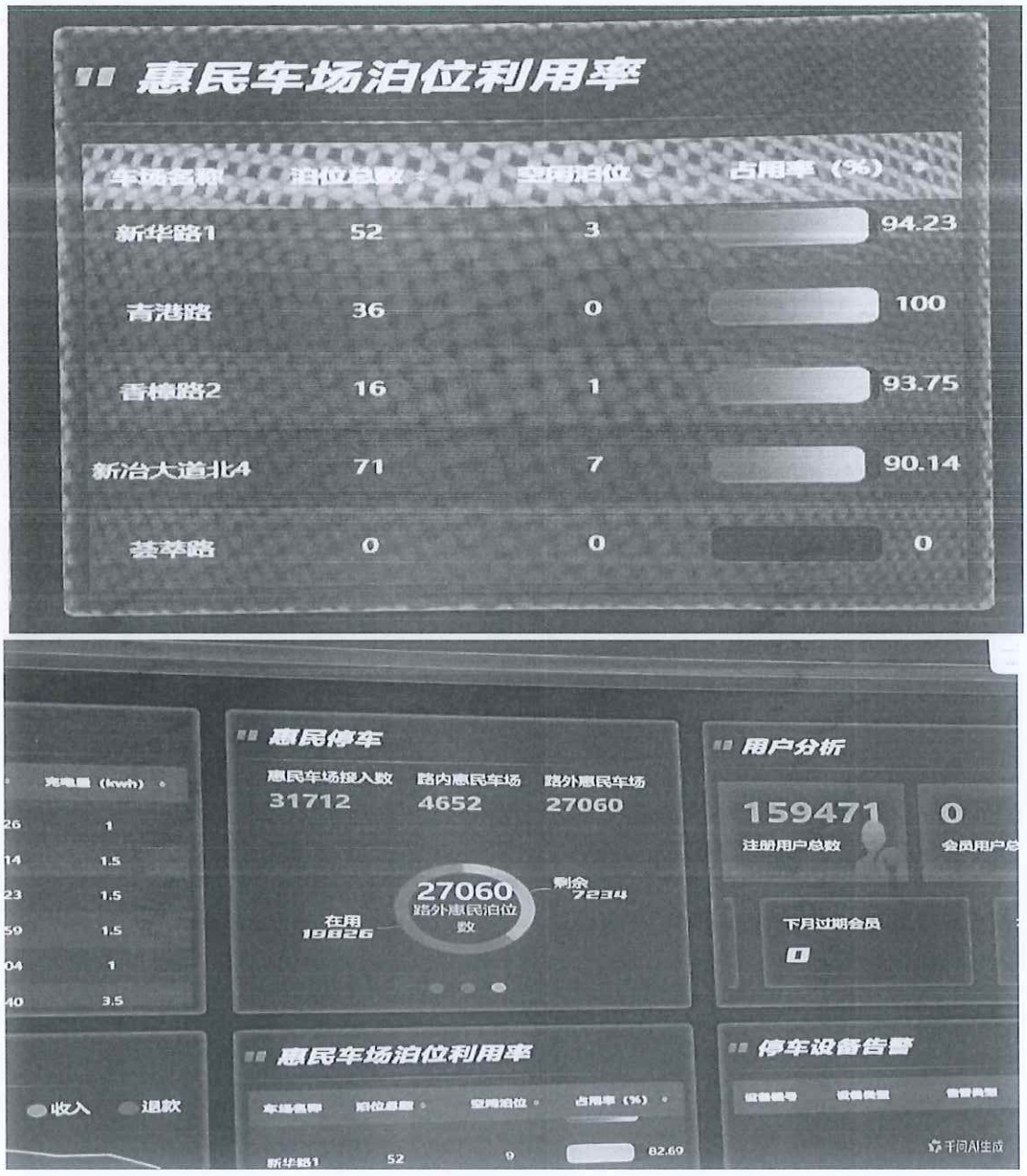
1.执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等免收停放服务费。

2.根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等。

3.行政机关依法查封、扣押的车辆，在查封、扣押期间不得向当事人收取或变相收取车辆停放或保管费用，相关费

本次停车场均位于大冶市中心城区，属于一类区域，本次在考虑车位周转的前提下，每车位每天日间的停车收入按 8 元，同时，考虑到停车场收费单价为涉及民生事项，非市场化行为，价格调整需进行成本监审等程序，本次计算期内暂不考虑单价调整。且此价格是较为谨慎的。

使用率：目前，大冶市中心城区停车位现状需求总量为 10.19 万个，总缺口为 23621 个，中心城区停车需求较大；同时根据湖北省住建厅信息，湖北省通过搭建“全市一个停车场”智慧平台，打造城市停车“一张网”，使车位使用率平均提升超过 10%。大冶市已建成惠民停车平台，接入路内惠民停车场以及路外惠民停车场共 31712 个停车位，其中：路外惠民停车位 27060 个，部分停车场泊位利用率达到 90%以上，平均利用率达到 73.26%（=19826/27060）。



大冶市惠民停车平台数据截图

本次停车场均为政府建设的停车场，属于路外停车场，故本次停车位使用率运营期第一年按 65%考虑，以后逐年增长 3%，稳定至 81%。车位使用率较为保守。

停车收入：按 3118 个车位，每个停车位日收入 8 元，停车位使用率 65%-81%，年使用 365 天计算，停车位年平均含税收入为 693.77 万元。

2)广告收入

根据项目建设规模，本项目改造 43 处停车场，新增停车场道闸 76 个，道闸可设置广告位 76 个。

经查阅黄石地区相关招租公告：

黄石公园停车杆广告，总共有 4 个停车杆，每个停车杆 5000 一年，折合约 416 元/月；扬子吉龙湾停车杆广告，有 4 个，每个 6000 一年，折合约 500 元/月。



扬子吉龙湾广告位

【1】电梯框架广告，总共10个电梯，每个6000一年时间，电梯门广告9000一年时间
【2】停车杆广告，有4个，每个6000一年
【3】小区护栏广告位，有10个。一个1000一个月。三个月起租
【4】外墙广告，面积很大，价格4万一年，1楼到3楼那么大，可以很多商家一起打
【5】展位，现在只有几个展位，先到先得，3500一个15天
【6】单元墙广告位，5000一面3个月，共有6面

黄石公园广告位

【1】电梯框架广告，尺寸500乘700，总共38部电梯，价格为12000一年事情，所有的电梯都有广告
【2】停车杆广告，总共有4个停车杆，每个停车杆5000一年

黄石市停车场广告招租截图

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/Feu19iMTCBstws-cNV9FFA

| 停车场名称 | 尺寸 | 广告位数量 | 月租金 | 季度租金 | 年租金 |
|---|---|---|---|---|---|
| 实验高中停车场 | 2.44×0.7m | 31 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商A区停车场 | 2.44×0.7m | 5 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商B区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商D区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 万达夜市停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路楼上楼停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 团城山中心停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 樱花谷停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |

公众号 · 黄石停车

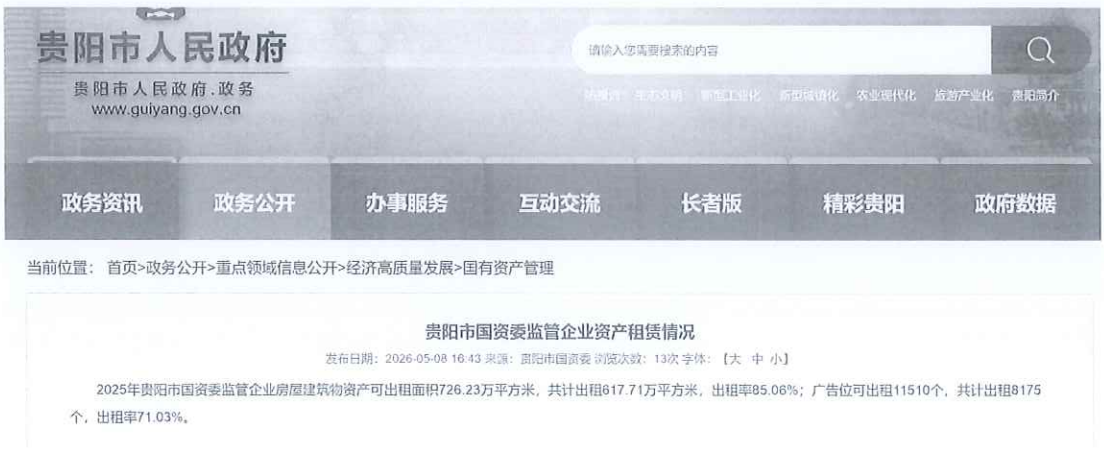
黄石智慧停车场广告招租价格

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/vx3xMSMbpWzcpw40jvfcWw

经查询黄石地区停车场广告位情况，价格在 260-300 元/面.月，单个广告位为 2 面，折合约 520-600 元/个.月。

本次运营期第一年参考黄石地区按 400 元/月考虑，结合 2022-2025 年湖北省 CPI 平均增长 2.61%，考虑到物价增长，单价每 3 年增长 2.6%。

广告位出租率：目前大冶市以及黄石市地区乃至湖北省内无官方广告位出租率参考数据，但经查询国内相关信息，贵阳市人民政府发布当地国有资产广告位出租率在 71.03%，考虑到本项目位于县级市，本次测算出租率第一年按 40%考虑，以后逐年增长 5%至 70%后不再增加，较为保守。




贵阳市国资委监管企业资产租赁情况

链接：

https://www.guiyang.gov.cn/zwgk/zdlyxxgk2024/jjgzlfz/gyzcgl/202605/t20260508_90151921.html

# 收入估算表

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | 平均值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 1 | **营业收入（含税）** | 10,493.23 | **328.33** | **626.43** | **646.45** | **666.99** | **687.07** | **707.14** | **727.93** | **746.14** | **764.35** | **765.05** | **765.05** | **765.05** | **765.75** | **765.75** | **765.75** | **699.55** |
| | **营业收入（不含税）** | 9,636.11 | **301.41** | **575.13** | **593.55** | **612.45** | **630.92** | **649.38** | **668.52** | **685.23** | **701.94** | **702.60** | **702.60** | **702.60** | **703.26** | **703.26** | **703.26** | **642.41** |
| 1.1 | **停车收入（含税）** | 10,135.74 | **321.03** | **610.01** | **628.21** | **646.42** | **664.63** | **682.84** | **701.05** | **719.26** | **737.47** | **737.47** | **737.47** | **737.47** | **737.47** | **737.47** | **737.47** | **675.72** |
| | 停车位 | 46,770.00 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | 3118 | |
| | 使用率 | | 65% | 67% | 69% | 71% | 73% | 75% | 77% | 79% | 81% | 81% | 81% | 81% | 81% | 81% | 81% | |
| | 年使用天数 | | 198 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | |
| | 日均收费 | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | |
| 1.2 | **广告收入（含税）** | **357.49** | **7.30** | **16.42** | **18.24** | **20.57** | **22.44** | **24.30** | **26.88** | **26.88** | **26.88** | **27.58** | **27.58** | **27.58** | **28.28** | **28.28** | **28.28** | **23.83** |
| | 道闸数量 | | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | |
| | 广告费单价（元/月） | | 400 | 400 | 400 | 410 | 410 | 410 | 421 | 421 | 421 | 432 | 432 | 432 | 443 | 443 | 443 | |
| | 年投入时间（月） | | 6 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| | 使用率 | | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% | 65% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | |
| 2 | **税金附加** | **22.20** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **1.96** | **5.06** | **5.06** | **5.06** | **5.06** | **1.48** |
| 2.1 | 消费税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 资源税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.3 | 城市维护建设税 | 11.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.98 | 2.53 | 2.53 | 2.53 | 2.53 | 0.74 |
| 2.4 | 教育费附加 | 6.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.59 | 1.52 | 1.52 | 1.52 | 1.52 | 0.44 |
| 2.5 | 地方教育附加 | 4.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.39 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 0.30 |
| 3 | **增值税** | **221.72** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **19.65** | **50.51** | **50.52** | **50.52** | **50.52** | **14.78** |
| 3.1 | 销项税额 | 857.12 | 26.92 | 51.30 | 52.90 | 54.54 | 56.15 | 57.76 | 59.41 | 60.91 | 62.41 | 62.45 | 62.45 | 62.45 | 62.49 | 62.49 | 62.49 | 57.14 |
| 3.2 | 进项税额 | 170.39 | 8.16 | 10.69 | 10.86 | 11.06 | 11.23 | 11.40 | 11.60 | 11.75 | 11.91 | 11.94 | 11.94 | 11.94 | 11.97 | 11.97 | 11.97 | 11.36 |
| 3.3 | 当年抵扣掉的可抵扣固定资产进项税 | 465.01 | 18.76 | 40.61 | 42.04 | 43.48 | 44.92 | 46.36 | 47.81 | 49.16 | 50.50 | 50.51 | 30.86 | | | | | |
| 注：计划 2027 年 6 月 16 日竣工，2027 年停车收入按 198 天，广告收入按 6 个月计算。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

因本项目建成后，利用原有公司人员进行管理，保持组织架构不变，不新增人员，运营后预计劳动定员 9 人，其工资已在其它岗位支付，故不计工资及福利费。

人员工资薪酬参照 2022 年大冶市城镇单位在岗职工年平均工资，按 5.09 万/人/年计算，依据大冶市近 3 年（2022 年-2024 年）GDP 涨幅（14.60%、0.27%、7.8%）均值 7.56%，本项目人员薪酬按保守估计每三年增长 5%。




2027 年人均年工资按 5.62 万元（5.10*1.05*1.05）考虑，以后每 3 年增长 5%。

2）燃料动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电力。项目用电主要为停车场日常用电（停车场照明及岗亭用电）、诱导指示系统耗电，本次按功率密度进行计算。

项目改造后新增停车场照明面积为 36932m$^2$，参考《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中停车场照明密度目标值 1.4 W/m2（目标值为未来建议达到的目标），本项目按 2W/m$^2$ 考虑，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 21.57 万 kWh。

**表 6.3.2　居住建筑公共机动车库照明功率密度限值的目标值**

| 房间或场所 | 照明功率密度限值的目标值（W/m$^2$） |
|---|---|
| 车道 | ≤1.4 |
| 车位 | |

## 《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中目标值取值

项目改造后岗亭共 47 个，单个岗亭 4m$^2$，按 20W/m$^2$（折合 80W/处，符合单个岗亭设置 1 处照明灯具，照明灯具 80W 现有实际情况），日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 1.10 万 kWh。

改造后新增各类诱导屏（一级、二级、三级）113 张，按国内相关厂商数据，本项目取平均每张 400w，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 13.20 万 kWh。



依鲁光电

首页　智能交通诱导产品　节能户外LED显示屏　COB_LED显示屏　行业解决方案　案例展示　新闻资

**产品参数**

城市交通诱导屏的参数基本情况如下表。参数是常规参数，各个参数可根据实际应用情况进行调整和改进。

诱导屏的参数

| 项　目 | YDBZ-0C-EL-PH10 | YDBZ-0C-EL-PH16 | YDBZ-0C-EL-PH20 |
|---|---|---|---|
| 像素点间距： | 10mm | 16mm | 20mm |
| 物理　密度： | 10000点/m2 | 3906点/m2 | 2500点/m2 |
| 像素　配置： | 2R1G、1R | 2R1G、2R | 2R1G |
| 显示　颜色： | 红绿黄、红色 | 红绿黄、红色 | 红绿黄 |
| 单元模块尺寸： | 960mm×960mm | 1024mm×1024mm | 960mm×960mm |
| 单元模块分辨率： | 96×96 | 64×64 | 48×48 |
| 整屏　尺寸： | (960×n) mm×960mm | (1024×n) mm×(1024×m) mm | (960×n) mm×(960×m) mm |
| 整屏分辨率： | (96×n)×(96×m) | (64×n)×(64×m) | (48×n)×(48×m) |
| 平均　功率： | ≤400W/㎡ | ≤400W/㎡ | ≤400W/㎡ |
| 最大　功率： | ≤800/㎡ | ≤800/㎡ | ≤800/㎡ |
| 显示　材料： | 红色LED管采用铝、铟、镓、铬四元素管芯；纯绿、蓝色LED管采用氮化镓（GaN）管芯。红色单管波长范围：620nm-630nm；纯绿色单 | | |
| 管波长范围： | 520nm-530nm； | 纯蓝色单管波长范围： | 465nm-480nm |
| 亮　度： | ≥8000cd/㎡ | | |
| 亮度　调节： | 32级亮度控制，手动/自动/定时，可远程设置 | | |
| 可视　角度： | ≥110° | | |

国内有关厂商设备数据

综上，本项目年耗电量为 35.87 万 kWh。

项目建成后每年耗耗电量为 35.87 万度，电费收费标准按照《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管（2020）439 号）中 0.69 元/kwh 计算。年平均外购燃料及动力费为 24.75 万元。

**湖北省电网销售电价表(2021 年 1 月 1 日起执行)**

| 用电分类 | | | 电度电价(元/千瓦时) | | | | | 容(需)量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏(20 千伏) | 110 千伏 | 220 千伏及以上 | 最大需量(元/千瓦·月) | 变压器容量(元/千伏安·月) |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电 2160 千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电 2161 至 4800 千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电 4800 | 0.8580 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 千瓦时以上 | | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中:农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

3）维修费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

参考湖北省内停车场项目，修理费的计提方式主要有以下 4 种：

**省内的停车场项目修理费计提方式**

| 项目名称 | 修理费计提基数 | 计提比例 |
|---|---|---|
| 黄石市城市停车场建设项目 | 固定资产折旧 | 15% |
| 中皓·常青五路停车场项目 | 停车场及配套工程费用合计数 | 2% |
| 嘉鱼县停车场项目 | 收入 | 4% |
| 巴东县城区停车场（库）建设项目 | 收入 | 5% |
| 沙洋县城区智慧停车场项目 | 新增固定资产总额 | 0.5% |

4）其他费用

其他费用包括其他管理费和其他营业费。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《企业会计准则》，本次其它管理费用包括：无法明确归入工资、折旧、办公费、差旅费等具体明细的零星、偶发或小额行政支出；其它营业费为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。本次其他管理费用按人员工资的 15%计取；其它营业费用按收入的 15%计取。

5）折旧摊销费

本项目设备购置及其它费用计入摊销，摊销原值为 886.55 万元，计算期内全部摊销，预计年摊销费用为 59.10 万元。

公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限：15 年。

本项目设备购置及其它费用计入摊销，摊销原值为 894.55 万元，计算期内全部摊销，预计年摊销费用为 59.64 万元。

6）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入中停车收入增值税适用税率为 9.00%，广告收入增值税适用税率为 6.00%。

根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。因建设投资销项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体投资总额以实际发生为准，为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、设备购置及安装工程费、其它费用的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、13.00%、6%，则建设投资中可抵扣的进项税额 465.01 万元；经营期内的可抵扣销项税按增值税及附加估算表计算。

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

# 成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | 平均值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 1 | 外购原材料 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 外购燃料及动力费 | 371.25 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 |
| 2.1 | 水 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 电 | 371.25 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 |
| 3 | 工资及福利费 | 838.53 | 50.58 | 50.58 | 50.58 | 53.11 | 53.11 | 53.11 | 55.77 | 55.77 | 55.77 | 58.56 | 58.56 | 58.56 | 61.49 | 61.49 | 61.49 | 55.90 |
| 4 | 修理维护费 | 556.05 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 | 37.07 |
| 5 | 其他费用 | 1,699.77 | 56.84 | 101.55 | 104.56 | 108.02 | 111.03 | 114.04 | 117.56 | 120.29 | 123.02 | 123.54 | 123.54 | 123.54 | 124.08 | 124.08 | 124.08 | 113.32 |
| 5.1 | 其他管理费用 | 125.79 | 7.59 | 7.59 | 7.59 | 7.97 | 7.97 | 7.97 | 8.37 | 8.37 | 8.37 | 8.78 | 8.78 | 8.78 | 9.22 | 9.22 | 9.22 | 8.39 |
| 5.2 | 其他营业费用 | 1,573.98 | 49.25 | 93.96 | 96.97 | 100.05 | 103.06 | 106.07 | 109.19 | 111.92 | 114.65 | 114.76 | 114.76 | 114.76 | 114.86 | 114.86 | 114.86 | 104.93 |
| 6 | 利息支出 | 1,146.00 | 46.80 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 88.80 | 70.08 | 51.36 | 32.64 | 13.92 | 76.40 |
| **7** | **经营成本** | **3,465.60** | **169.24** | **213.95** | **216.96** | **222.95** | **225.96** | **228.97** | **235.15** | **237.88** | **240.61** | **243.92** | **243.92** | **243.92** | **247.39** | **247.39** | **247.39** | **231.04** |
| 8 | 折旧费 | 3,706.80 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 | 247.12 |
| 9 | 摊销费 | 886.50 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 | 59.10 |
| **10** | **总成本费用（含税）** | **9,204.90** | **522.26** | **613.77** | **616.78** | **622.77** | **625.78** | **628.79** | **634.97** | **637.70** | **640.43** | **643.74** | **638.94** | **620.22** | **604.97** | **586.25** | **567.53** | **613.66** |
| | 总成本费用（不含税） | 9,034.51 | 514.10 | 603.08 | 605.92 | 611.71 | 614.55 | 617.39 | 623.37 | 625.95 | 628.52 | 631.80 | 627.00 | 608.28 | 593.00 | 574.28 | 555.56 | 602.30 |
| 10.1 | 可变成本 | 371.25 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 | 24.75 |
| 10.2 | 固定成本 | 8,833.65 | 497.51 | 589.02 | 592.03 | 598.02 | 601.03 | 604.04 | 610.22 | 612.95 | 615.68 | 618.99 | 614.19 | 595.47 | 580.22 | 561.50 | 542.78 | 588.91 |
| | 进项税额 | 170.39 | 8.16 | 10.69 | 10.86 | 11.06 | 11.23 | 11.40 | 11.60 | 11.75 | 11.91 | 11.94 | 11.94 | 11.94 | 11.97 | 11.97 | 11.97 | 11.36 |

# 税费估算表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | 平均值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 销项税 | 857.12 | | 26.92 | 51.30 | 52.90 | 54.54 | 56.15 | 57.76 | 59.41 | 60.91 | 62.41 | 62.45 | 62.45 | 62.45 | 62.49 | 62.49 | 62.49 | 57.14 |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 465.01 | 465.01 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 经营成本进项税 | 170.39 | | 8.16 | 10.69 | 10.86 | 11.06 | 11.23 | 11.40 | 11.60 | 11.75 | 11.91 | 11.94 | 11.94 | 11.94 | 11.97 | 11.97 | 11.97 | 11.36 |
| 当年抵扣进项税 | 465.01 | | 18.76 | 40.61 | 42.04 | 43.48 | 44.92 | 46.36 | 47.81 | 49.16 | 50.50 | 50.51 | 30.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 31.00 |
| 留抵进项税 | | | 446.25 | 405.64 | 363.60 | 320.12 | 275.20 | 228.84 | 181.03 | 131.87 | 81.37 | 30.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **当年应缴纳增值税额** | **221.72** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **19.65** | **50.51** | **50.52** | **50.52** | **50.52** | **14.78** |
| 当年应缴纳增值税附加 | 22.20 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.96 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 1.48 |
| **当年实际缴纳增值税及附加** | **243.92** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **21.61** | **55.57** | **55.58** | **55.58** | **55.58** | **16.26** |
| 所得税 | 208.12 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | 4.09 | 8.00 | 11.29 | 14.82 | 18.36 | 17.70 | 18.41 | 22.32 | 26.30 | 30.98 | 35.66 | 13.87 |

# 模拟利润表

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | 平均值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 1 | 营业收入（不含税） | 9,636.11 | 301.41 | 575.13 | 593.55 | 612.45 | 630.92 | 649.38 | 668.52 | 685.23 | 701.94 | 702.60 | 702.60 | 702.60 | 703.26 | 703.26 | 703.26 | 642.41 |
| 2 | 总成本费用（不含税） | 9,034.51 | 514.10 | 603.08 | 605.92 | 611.71 | 614.55 | 617.39 | 623.37 | 625.95 | 628.52 | 631.80 | 627.00 | 608.28 | 593.00 | 574.28 | 555.56 | 602.30 |
| 3 | 税金附加 | 22.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.96 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 5.06 | 1.48 |
| 4 | **利润总额** | **579.40** | **-212.69** | **-27.95** | **-12.37** | **0.74** | **16.37** | **31.99** | **45.15** | **59.28** | **73.42** | **70.80** | **73.64** | **89.26** | **105.20** | **123.92** | **142.64** | **38.63** |
| 5 | 息税前利润 | 1,725.40 | -165.89 | 65.65 | 81.23 | 94.34 | 109.97 | 125.59 | 138.75 | 152.88 | 167.02 | 164.40 | 162.44 | 159.34 | 156.56 | 156.56 | 156.56 | 115.03 |
| 6 | 应纳税利润 | 832.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.74 | 16.37 | 31.99 | 45.15 | 59.28 | 73.42 | 70.80 | 73.64 | 89.26 | 105.20 | 123.92 | 142.64 | 55.49 |
| 7 | 所得税 | 208.12 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | 4.09 | 8.00 | 11.29 | 14.82 | 18.36 | 17.70 | 18.41 | 22.32 | 26.30 | 30.98 | 35.66 | 13.87 |
| 8 | 可供分配利润 | 624.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.55 | 12.28 | 23.99 | 33.86 | 44.46 | 55.06 | 53.10 | 55.23 | 66.94 | 78.90 | 92.94 | 106.98 | 41.62 |
| 9 | 提取法定盈余公积金（10%） | 62.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.06 | 1.23 | 2.40 | 3.39 | 4.45 | 5.51 | 5.31 | 5.52 | 6.69 | 7.89 | 9.29 | 10.70 | 4.16 |
| 10 | 未分配利润 | 561.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.49 | 11.05 | 21.59 | 30.47 | 40.01 | 49.55 | 47.79 | 49.71 | 60.25 | 71.01 | 83.65 | 96.28 | 37.46 |

2.债券还本付息情况

本项目拟申请3,900.00万元专项债券，计划于2026年6月发行2,000万元，2027年1月发行1,900万元。债券期限均为15年，债券利率暂按2026年湖北省政府专项债券（十七期）发行利率2.21%上浮19BP按2.40%计算，每半年付息一次，第11年至第15年每年等额偿还发行金额的20%。

债券还本付息表

单位：万元

| 年份 | 期初本金余额 | 本期发行 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年支付利息 | 当年支付本息和 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 0.00 | 2,000.00 | | 2,000.00 | 24.00 | 24.00 |
| 2027年 | 2,000.00 | 1,900.00 | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2028年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2029年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2030年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2031年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2032年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2033年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2034年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2035年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2036年 | 3,900.00 | | | 3,900.00 | 93.60 | 93.60 |
| 2037年 | 3,900.00 | | 400.00 | 3,500.00 | 88.80 | 488.80 |
| 2038年 | 3,500.00 | | 780.00 | 2,720.00 | 70.08 | 850.08 |
| 2039年 | 2,720.00 | | 780.00 | 1,940.00 | 51.36 | 831.36 |
| 2040年 | 1,940.00 | | 780.00 | 1,160.00 | 32.64 | 812.64 |
| 2041年 | 1,160.00 | | 780.00 | 380.00 | 13.92 | 793.92 |
| 2042年 | 380.00 | | 380.00 | 0.00 | 0.00 | 380.00 |
| 合计 | | | 3,900.00 | | 1,216.80 | 5,116.80 |

### 3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 10,493.23 万元，扣除运营成本后，项目收益为 6,575.59 万元。本项目本金和利息合计为 5,116.80 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 1,529.59 万元，本息资金覆盖倍数为 1.29。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

**专项债券资金测算平衡表**

单位：万元

| 年份/项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026.6.16-2.26.12.31 | 2027.1.1-2027.6.16 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 业务活动产生的现金 | | | 328.33 | 626.43 | 646.45 | 666.99 | 687.07 | 707.14 | 727.93 | 746.14 | 764.35 | 765.05 | 765.05 | 765.05 | 765.75 | 765.75 | 765.75 | 10,493.23 |
| 业务活动支付的现金 | | | 169.24 | 213.95 | 216.96 | 223.14 | 230.05 | 236.97 | 246.44 | 252.70 | 258.97 | 261.62 | 283.94 | 321.81 | 329.27 | 333.95 | 338.63 | 3,917.64 |
| 业务活动产生的现金流量净额 | | | 159.09 | 412.48 | 429.49 | 443.85 | 457.02 | 470.17 | 481.49 | 493.44 | 505.38 | 503.43 | 481.11 | 443.24 | 436.48 | 431.80 | 427.12 | 6,575.59 |
| 二、投资活动产生的现金流 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 2,885.02 | 2,294.58 | | | | | | | | | | | | | | | | 5,179.60 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,885.02 | -2,294.58 | | | | | | | | | | | | | | | | -5,179.60 |
| 三、融资活动产生的现金流 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1、融资活动产生的现金流入 | 2,910.62 | 2,342.90 | | | | | | | | | | | | | | | | 5,253.52 |
| 吸收资本金收到的现金 | 910.62 | 442.90 | | | | | | | | | | | | | | | | 1,353.52 |
| 债券融资收到的现金 | 2,000.00 | 1,900.00 | | | | | | | | | | | | | | | | 3,900.00 |
| 2、融资活动产生的现金流出 | 25.60 | 48.32 | 46.80 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 488.80 | 850.08 | 831.36 | 812.64 | 1,173.92 | 5,119.92 |
| 债券发行费支付的现金 | 1.60 | 1.52 | | | | | | | | | | | | | | | | 3.12 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 24.00 | 46.80 | 46.80 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 93.60 | 88.80 | 70.08 | 51.36 | 32.64 | 13.92 | 1,216.80 |
| 偿还债券本金支付的现金 | | | | | | | | | | | | | 400.00 | 780.00 | 780.00 | 780.00 | 1,160.00 | 3,900.00 |
| 融资活动产生的现金流量净额 | 2,885.02 | 2,294.58 | -46.80 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -93.60 | -488.80 | -850.08 | -831.36 | -812.64 | -1,173.92 | 133.60 |
| 四、现金及现金等价物增加额 | 0.00 | 0.00 | 112.29 | 318.88 | 335.89 | 350.25 | 363.42 | 376.57 | 387.89 | 399.84 | 411.78 | 409.83 | -7.69 | -406.84 | -394.88 | -380.84 | -746.80 | 1,529.59 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 0.00 | 0.00 | 112.29 | 431.17 | 767.06 | 1,117.31 | 1,480.73 | 1,857.30 | 2,245.19 | 2,645.03 | 3,056.81 | 3,466.64 | 3,458.95 | 3,052.11 | 2,657.23 | 2,276.39 | 1,529.59 | |

### （四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

**压力测试表**

单位：万元

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 1% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收入变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.08 | 1.18 | 1.29 | 1.39 | 1.49 |
| 经营成本变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.35 | 1.32 | 1.29 | 1.25 | 1.22 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.31 | 1.30 | 1.29 | 1.27 | 1.26 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

统一社会信用代码

91420103077736438B

# 营业执照

（副本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010641

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

# 榛子客运站

# 收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0081 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年六月

# 目 录

一、评价分析 ..... 2
二、区域概况 ..... 2
三、项目概况 ..... 7
（一）项目建设内容 ..... 7
（二）投资估算 ..... 8
（三）资金筹措 ..... 8
（五）项目资金充足性 ..... 10
（六）压力测试 ..... 11
（七）项目资金稳定性 ..... 11
四、风险分析 ..... 12
五、评价结论 ..... 12
附件一：项目收入明细表 ..... 14
附件二：成本费用明细表 ..... 19
附件三：税费估算表 ..... 23
附件四：利润估算表 ..... 25
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... 26

# 榛子客运站

# 收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0081 号

## 一、评价分析

我们接受兴山县旅游发展投资有限公司委托，对榛子客运站专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于榛子客运站债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位兴山县旅游发展投资有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的榛子客运站的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

## 二、区域概况

按照《中共宜昌市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求，特编制《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，明确了宜昌市未来五年及中长期发展目标。

展望2035年，全市综合经济实力实现大幅跃升，经济总量迈上新台阶，经济结构持续优化、发展质效显著提升，人均生产总值稳步向全省前列看齐，全面建成省域副中心城市、长江大保护典范城市，打造世界级宜昌，建成富裕宜昌、绿色宜昌、开放宜昌、法治宜昌、幸福宜昌，全面实现现代化城市建设目标。

“十四五”及中长期主要发展目标：

1、经济发展取得新成效。全市地区生产总值保持稳中有进、稳中提质发展态势，年均增速持续高于全省平均水平，现代化产业体系加快构建，优势产业集群成为经济增长核心支撑，实体经济根基不断夯实。

2、改革开放取得新突破。持续深化“放管服”、要素市场化配置、财税金融等重点领域改革，对标先进标准持续优化营商环境，加快建成全省领先、中西部一流营商环境，着力打造长江经济带内陆开放重要枢纽节点。

3、社会文明程度得到新提高。社会主义核心价值观广泛弘扬，城乡居民思想觉悟、道德水准和文明素养整体提升，公共文化服务体系更加完善，文化事业和文化产业繁荣发展，城市文明内涵持续丰富。

4、生态文明建设实现新进步。牢固树立生态优先、绿色发展理念，深入推进长江生态保护修复与流域综合治理，持续优化国土空间开发保护格局，能耗强度持续下降，绿色低碳发展模式全面形成，生态环境质量保持全省领先水平。

5、民生福祉达到新水平。城乡居民收入稳步增长，就业、教育、医疗、养老、住房等公共服务保障更加均衡普惠，城乡基础设施配套持续完善，乡村振兴与城乡融合发展纵深推进，群众获得感、幸福感、安全感持续增强。

6、域内治理效能得到新提升。市域治理体系和治理能力现代化水平显著提高，基层治理体系更加健全，法治宜昌、平安宜昌建设扎实推进，风险防范化解能力全面增强，社会大局保持和谐稳定。

聚力构建现代化绿色产业体系，重点做强生态文旅、精细化工、新能源新材料、高端装备制造、生物医药、绿色农产品加工等优势产业集群，持续壮大主导产业规模能级。大力培育壮大战略性新兴产业，依托产业承接平台和园区载体，加快发展电子信息、新型建材、节能环保等新兴产业，培育形成多点支撑、多元带动的产业增长新格局。加快提质发展现代服务业，做强现代物流、文旅康养、商贸会展、金融服务等重点领域，打造区域性文旅、物流、商贸、康养中心，持续提升服务业对经济增长的贡献率。

持续推进全方位高水平对外开放，主动融入长江经济带、中部地区崛起等国家重大战略，服务构建新发展格局，坚持扩大内需同深化

供给侧结构性改革有机结合，加快完善综合立体交通和现代流通体系，促进内外贸融合协同发展，打造国内大循环重要节点和双循环战略链接城市。顺应居民消费升级趋势，改造提升传统消费、培育壮大新型消费、适度增加公共消费，持续增强消费对经济发展的基础性拉动作用。精准实施有效投资，持续优化投资结构，聚焦基础设施、生态环保、民生保障、产业发展等重点领域扩大有效投资，充分发挥投资对稳增长、补短板、优结构的关键支撑作用。

持续提升对外开放能级，畅通水陆空对外大通道，健全开放合作平台载体，拓宽对外开放合作领域，构建全方位、多层次、宽领域的开放发展新格局。纵深推进重点领域改革，深化供给侧结构性改革和要素市场化配置改革，健全统一开放、竞争有序的市场体系，实现要素合理流动、高效配置。完善财税金融体制机制，强化财政资源统筹和预算绩效管理，健全规范的政府债务管理制度，引导金融资源精准服务实体经济，稳妥防范化解各类经济金融风险。持续弘扬“有呼必应、无事不扰”店小二服务精神，以市场主体需求为导向，持续打造市场化、法治化、国际化营商环境，充分激发各类市场主体活力和社会创造力，为全市各类基础设施、民生公益、产业配套类专项债券项目落地实施提供坚实的经济基础、规划支撑和发展保障。

兴山县，位于湖北省西部，宜昌市西北部，与夷陵、秭归、巴东、保康、神农架接壤，隶属于湖北省宜昌市。因“环邑皆山，县治兴起于群山之中”而得名。兴山县国土面积2,328平方公里，兴山县辖6

镇 2 乡，91 个村（居），5 个社区，县政府驻古夫镇。

## 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,756.35 | 6,191.12 | 暂未公布 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448.00 | 50,137.00 | 暂未公布 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479.00 | 28,287.00 | 暂未公布 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 534.59 | 564.18 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.06 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 236.14 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2 政府性基金收入 | 123.76 | 240.52 | 237.12 |
| 5.地方财政总支出 | 648.03 | 690.58 | 899.11 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 414.90 | 458.32 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 233.13 | 232.26 | 204.13 |

## 兴山县财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,700,000.00 | 1,767,642.00 | 1,881,400.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,118.00 | 39,757.00 | 41,646.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 18,684.00 | 19,936.00 | 21,132.00 |
| 4.地方财政总收入 | 312,280.00 | 370,019.00 | 224,112.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 100,798.00 | 132,574.00 | 150,800.00 |
| 其中：税收收入 | 84,345.00 | 98,941.00 | 108,600.00 |
| 非税收入 | 16,453.00 | 33,633.00 | 42,200.00 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4.2 政府性基金收入 | 19,945.00 | 5,683.00 | 26,981.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 14,734.00 | 3,774.00 | 15,500.00 |
| 5.地方财政总支出 | 344,750.00 | 349,438.00 | 305,500.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 265,113.00 | 298,441.00 | 313,618.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 79,637.00 | 75,771.00 | 92,118.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 8,344.00 | 4,461.00 | 12,400.00 |

本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 宜昌市 | 1095.9809 | 979.7162 |
| 兴山县 | 27.4567 | 27.2973 |

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 3,700.00 |
| 2 年期 | - |
| 3 年期 | - |
| 5 年期 | 1,854.00 |
| 10 年期 | 119,841.00 |
| 15 年期 | 73,131.00 |
| 20 年期 | 50,947.00 |
| 30 年期 | 23,500.00 |

## 三、项目概况

### （一）项目建设内容

项目总用地面积13888㎡，总建筑面积6963.14㎡，主要建设内容为新建主站楼、维修车间、货邮站，配套建设电气、通讯、消防、给排水、暖通、智能化、绿化、道路、场地硬化等。主要建设规模为：

（1)新建一栋二层主站楼,占地面积846.46㎡,建筑面积1254.72㎡，建筑高度10.35m;

（2）新建一栋二层维修车间，占地面积462.97㎡，建筑面积925.94㎡，建筑高度13.65m;

（3）新建一栋二层货邮站，占地面积2391.24㎡，建筑面积4782.48㎡，建筑高度13.63m。

（二）投资估算

根据《兴山县发展和改革局关于榛子客运站初步设计的批复》（兴发改审批[2025]144号），项目概算总投资4,935.42万元，其中：建安工程费用3,518.52万元，占比71.29%;工程建设其他费用1,181.89万元，占比23.95%；预备费235.01万元，占比4.76%，静态总投资4,935.42万元,建设期利息71.57万元,债券发行兑付费用2.00万元，调整后总投资合计为5,008.99万元。具体投资估算明细如下表所示：

## 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 投资费用（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **建安工程费** | **3,518.52** | **1,518.52** | | **2,000.00** | | |
| 1 | 主站楼 | 864.02 | - | | 864.02 | | |

| 序号 | 项目 | 投资费用（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | 资本金 | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 1.1 | 建筑装饰 | 779.67 | | | 779.67 | | |
| 1.2 | 安装工程 | 84.35 | | | 84.35 | | |
| 2 | 维修车间 | 619.51 | - | | 619.51 | | |
| 2.1 | 建筑装饰 | 554.92 | | | 554.92 | | |
| 2.2 | 安装工程 | 64.59 | | | 64.59 | | |
| 3 | 货邮站 | 1,050.63 | 534.16 | | 516.47 | | |
| 3.1 | 建筑装饰 | 925.60 | 409.13 | | 516.47 | | |
| 3.2 | 安装工程 | 125.03 | 125.03 | | | | |
| 4 | 室外工程 | 634.36 | 634.36 | | | | |
| 5 | 设备采购 | 350.00 | 350.00 | | | | |
| **二** | **工程建设其他费用** | **1,181.89** | **1,181.89** | | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | 52.77 | 52.77 | | | | |
| 2 | 工程设计费 | 75.37 | 75.37 | | | | |
| 3 | 工程勘察费（含地形测绘费） | 37.78 | 37.78 | | | | |
| 4 | 造价咨询费 | 24.63 | 24.63 | | | | |
| 5 | 竣工图编制费 | 5.63 | 5.63 | | | | |
| 6 | 施工图设计审查费 | 5.28 | 5.28 | | | | |
| 7 | 工程监理费 | 45.19 | 45.19 | | | | |
| 8 | 招标代理费（含设计、勘察、施工、监理等） | 21.11 | 21.11 | | | | |
| 9 | 竣工决算审核 | 10.56 | 10.56 | | | | |
| 10 | 质量检测费 | 70.37 | 70.37 | | | | |
| 11 | 土地费用 | 833.20 | 833.20 | | | | |
| 三 | **预备费** | **235.01** | **235.01** | | | | |
| **四** | **静态总投资** | **4,935.42** | **2,935.42** | | **2,000.00** | | |
| **五** | **建设期利息** | **71.57** | **71.57** | | | | |
| **六** | **债券发行兑付费用** | **2.00** | **2.00** | | | | |
| **七** | **项目总投资** | **5,008.99** | **3,008.99** | | **2,000.00** | | |

（三）资金筹措

本项目总投资5,008.99万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,008.99万元，占比60.07%；专项债券资金2,000.00万元，占比39.93%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

项目拟申请专项债券2,000.00万元。根据《2026湖北省政府专项债券（十七期）》实际发行利率2.21%上浮5个BP，即本次15年期债券发行利率为2.26%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年—第10年只偿还债券利息，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%及利息。截至债券存续期结束，累计产生债券利息587.60万元，本息合计2,587.60万元。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 2,000.00 | - | 2,000.00 | 22.60 | 22.60 |
| 2027年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2028年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2029年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2030年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2031年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2032年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2033年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2034年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2035年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2036年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2037年 | 2,000.00 | - | 400.00 | 1,600.00 | 40.68 | 440.68 |
| 2038年 | 1,600.00 | - | 400.00 | 1,200.00 | 31.64 | 431.64 |
| 2039年 | 1,200.00 | - | 400.00 | 800.00 | 22.60 | 422.60 |
| 2040年 | 800.00 | - | 400.00 | 400.00 | 13.56 | 413.56 |
| 2041年 | 400.00 | - | 400.00 | - | 4.52 | 404.52 |
| 合计 | —— | 2,000.00 | 2,000.00 | —— | 587.60 | 2,587.60 |

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存

续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 榛子客运站 | 3,357.89 | 2,587.60 | 2,000.00 | 1.30 |

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

| 项目收益变动 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.17 | 1.23 | 1.30 | 1.36 | 1.43 |
| **利率变动** | **-10%** | **-5%** | **0%** | **5%** | **10%** |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.33 | 1.31 | 1.30 | 1.28 | 1.27 |

（七）项目资金稳定性

榛子客运站专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为3,357.89万元，且在2041年债券本金偿还后仍有843.86万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

## 四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

## 五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为交通基础设施—综合交通枢纽。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为3,357.89万元，对债券的本息覆盖倍数为1.30，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有843.86万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

# 附件一：项目收入明细表

## 项目收入明细表

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.客运代理费收入 | 219.98 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 |
| 年旅客发送量（万人次/年） | 45.83 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 平均运距（公里） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 客运费率（元/人·公里） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 客运代理费率 | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 销项税 | 12.45 | 13.58 | 13.58 | 13.58 | 13.58 |
| 2.场地租赁收入 | 109.42 | 126.83 | 134.29 | 134.29 | 134.29 |
| 出租单价（元/㎡/月） | 26.00 | 26.00 | 26.00 | 26.00 | 26.00 |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 |
| 出租率 | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% |
| 销项税 | 9.03 | 10.47 | 11.09 | 11.09 | 11.09 |
| 3.物业管理费收入 | 5.05 | 5.85 | 6.20 | 6.20 | 6.20 |
| 物业管理费单价（元/㎡/月） | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 |
| 出租率 | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% |
| 销项税 | 0.29 | 0.33 | 0.35 | 0.35 | 0.35 |
| 4.停车位收入 | 19.27 | 22.34 | 23.65 | 23.65 | 23.65 |
| 车位个数（个） | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 |
| 使用率 | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% |
| 流转次数（次/天） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 停车位单价（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 销项税 | 1.59 | 1.84 | 1.95 | 1.95 | 1.95 |
| 含税收入合计 | 353.72 | 395.02 | 404.14 | 404.14 | 404.14 |
| 不含税收入合计 | 330.36 | 368.80 | 377.17 | 377.17 | 377.17 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.客运代理费收入 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 |
| 年旅客发送量（万人次/年） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 平均运距（公里） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 客运费率（元/人·公里） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 客运代理费率 | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 销项税 | 13.58 | 13.58 | 13.58 | 13.58 | 13.58 |
| 2.场地租赁收入 | 134.29 | 134.29 | 134.29 | 134.29 | 134.29 |
| 出租单价（元/㎡/月） | 26.00 | 26.00 | 26.00 | 26.00 | 26.00 |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 销项税 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 11.09 |
| 3.物业管理费收入 | 6.20 | 6.20 | 6.20 | 6.20 | 6.20 |
| 物业管理费单价（元/㎡/月） | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 销项税 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 |
| 4.停车位收入 | 23.65 | 23.65 | 23.65 | 23.65 | 23.65 |
| 车位个数（个） | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 |
| 使用率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 流转次数（次/天） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 停车位单价（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 销项税 | 1.95 | 1.95 | 1.95 | 1.95 | 1.95 |
| 含税收入合计 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 |
| 不含税收入合计 | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 377.17 |

（续）

| 项目 / 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.客运代理费收入 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 120.00 | 3,219.98 |
| 年旅客发送量（万人次/年） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 25.00 | |
| 平均运距（公里） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | |
| 客运费率（元/人·公里） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | |
| 客运代理费率 | 8% | 8% | 8% | 8% | |
| 销项税 | 13.58 | 13.58 | 13.58 | 6.79 | 182.20 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.场地租赁收入 | 134.29 | 134.29 | 134.29 | 67.15 | 1,780.59 |
| 出租单价（元/㎡/月） | 26.00 | 26.00 | 26.00 | 26.00 | |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | |
| 销项税 | 11.09 | 11.09 | 11.09 | 5.54 | 147.03 |
| 3.物业管理费收入 | 6.20 | 6.20 | 6.20 | 3.10 | 82.20 |
| 物业管理费单价（元/㎡/月） | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | |
| 建筑面积 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | 4,782.48 | |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | |
| 销项税 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.18 | 4.65 |
| 4.停车位收入 | 23.65 | 23.65 | 23.65 | 11.83 | 313.59 |
| 车位个数（个） | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | |
| 使用率 | 90% | 90% | 90% | 90% | |
| 流转次数（次/天） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | |
| 停车位单价（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | |
| 销项税 | 1.95 | 1.95 | 1.95 | 0.98 | 25.86 |
| 含税收入合计 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 202.08 | 5,396.36 |
| 不含税收入合计 | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 188.59 | 5,036.62 |

说明：

1.客运代理费收入

根据湖北省物价局、湖北省交通厅《关于调整汽车客运站客运代理费费率和客车发班费标准的通知》（鄂价重字[2000]160号文）规定，同时依据可研规划设计，本客运站定位为“旅游集散主导型”综合枢纽，初期按三级站标准建设，远期预留扩展至一级客运站空间。遵循谨慎性原则，兼顾项目远期功能定位、升级发展潜力及同区域同类项目收费惯例，本次客运代理费参照二级客运站标准按客运票价收入8%提取。

客运代理费=年旅客发送量×旅客平均客运代理费率

旅客平均客运代理费率=平均运距×客运费率×8%

根据项目可研规划设计，本项目运营前期总客流量为30-35万人次、中期为50-60万人次，远期可达80-100万人次，谨慎性考虑，本项目运营期客流量按照50万人次/年进行计算。平均运距按150公里，结合宜昌市交通运输局《【宜昌】优化乡村客运班线服务农民群众安全畅通出行》（http://jtt.hubei.gov.cn/bmdt/szsm/202405/t20240520_5197827.shtml?f

link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfcG9zaXRpb24iOjAsImRvY19pZCI6ImIyN2U5ZmRmMmIwZTNlMWItNzhjNTg2MjQ2Njc4YzkxNCIsImlubGluZV9kaXNwbGF5X3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D）中农村客运 0.5 元/人▪公里的基准费率，本项目客运费率按 0.4 元/人▪公里计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

2.场地租赁收入

根据初设批复，项目新建一栋二层货邮站，建筑面积 4,782.48 平方米。参考兴山县周边仓库租赁市场价格，根据 58 同城网（https://es.58.com/）调查显示，仓库租赁均价为 27.00 元/㎡▪月，谨慎性估计本项目车间仓库出租价格为 26.00 元/㎡▪月。本项目仓库出租率按照运营期第一年 80%估算，运营期第二年按照 85%估算，运营期第三年以及后年度按照 90%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

3.物业管理服务收入

根据本项目初设批复，项目新建一栋二层货邮站，建筑面积 4,782.48 平方米。根据宜昌市发展和改革委员会下发的《宜昌市发改委关于宜昌宝业 53 地块（宝业沁园二期）住宅前期物业服务收费标准的批复》（宜发改价调函[2023]8 号），住宅前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，最高上限价格为 1.7 元/平方米·月，谨慎性估算本项目物业管理费为 1.2 元/平方米·月，运营期内保持不变。本项目物业管理服务收入收费率按照运营期第一年 80%估算，运营期第二年按照 85%估算，运营期第三年以及后年度按照 90%估算。

4.停车位收入

根据可研规划设计，本项目停车位共计 36 个。根据发改价格〔2015〕2975 号《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》、《宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准》，根据宜昌市建设公共停车场收费标准，0.5 小时以内免费、2 小时以内收费 5.00 元、2 小时以后每小时递增 1.00 元，每车位收费 20.00 元/日封顶。因车位数量有限，车位流动性较高，停车费收费标准按 4 元/车次计算，周转次数保守估计按 5 次/天计，一年按 365 天计，本项目停车位使用率按照运营期第一年 80%估算，运营期第二年按照 85%估算，运营期第三年以及后年度按照 90%估算。结合未来年份消费价格

上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

# 附件二：成本费用明细表

**成本费用明细表**

单位：万元

| 项目/年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、人工成本 | 54.73 | 59.70 | 59.70 | 59.70 | 59.70 |
| 人员数量（人） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 人均工资（万元/人/年） | 3.98 | 3.98 | 3.98 | 3.98 | 3.98 |
| 二、水电费 | | | | | |
| 电价（元/千瓦时） | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 |
| 年用电量（万千瓦时） | 25.56 | 27.88 | 27.88 | 27.88 | 27.88 |
| 电费支出合计 | 13.80 | 15.06 | 15.06 | 15.06 | 15.06 |
| 水价（元/吨） | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 |
| 年用水量（万吨） | 4.86 | 5.30 | 5.30 | 5.30 | 5.30 |
| 水费支出合计 | 12.25 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 |
| 三、设备更新费 | | | | | |
| 四、维修费 | 8.30 | 9.06 | 9.06 | 9.06 | 9.06 |
| 五、其他费用 | 6.61 | 7.38 | 7.54 | 7.54 | 7.54 |
| 六、折旧费 | 154.53 | 168.58 | 168.58 | 168.58 | 168.58 |
| 构筑物折旧费 | 126.57 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 138.08 |
| 设备折旧费 | 27.96 | 30.50 | 30.50 | 30.50 | 30.50 |
| 七、摊销费 | 111.50 | 111.50 | 111.50 | 111.50 | 111.50 |
| 成本费用合计 | 361.72 | 384.64 | 384.80 | 384.80 | 384.80 |
| 其中付现运营成本（不含税） | 95.69 | 104.56 | 104.72 | 104.72 | 104.72 |
| 其中付现运营成本（含税） | 99.67 | 108.90 | 109.06 | 109.06 | 109.06 |

（续）

| 项目/年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、人工成本 | 59.70 | 59.70 | 59.70 | 59.70 | 59.70 |
| 人员数量（人） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 人均工资（万元/人/年） | 3.98 | 3.98 | 3.98 | 3.98 | 3.98 |
| 二、水电费 | | | | | |
| 电价（元/千瓦时） | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 |
| 年用电量（万千瓦时） | 27.88 | 27.88 | 27.88 | 27.88 | 27.88 |
| 电费支出合计 | 15.06 | 15.06 | 15.06 | 15.06 | 15.06 |
| 水价（元/吨） | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 |
| 年用水量（万吨） | 5.30 | 5.30 | 5.30 | 5.30 | 5.30 |
| 水费支出合计 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 13.36 |
| 三、设备更新费 | | | | 175.00 | 175.00 |
| 四、维修费 | 9.06 | 9.06 | 9.06 | 9.06 | 9.06 |
| 五、其他费用 | 7.54 | 7.54 | 7.54 | 7.54 | 7.54 |

| 项目/年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 六、折旧费 | 168.58 | 168.58 | 168.58 | 168.58 | 168.58 |
| 构筑物折旧费 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 138.08 |
| 设备折旧费 | 30.50 | 30.50 | 30.50 | 30.50 | 30.50 |
| 七、摊销费 | 111.50 | 111.50 | 111.50 | 111.50 | 111.49 |
| 成本费用合计 | 384.80 | 384.80 | 384.80 | 559.80 | 559.79 |
| 其中付现运营成本（不含税） | 104.72 | 104.72 | 104.72 | 279.72 | 279.72 |
| 其中付现运营成本（含税） | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 284.06 | 284.06 |

（续）

| 项目/年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、人工成本 | 59.70 | 59.70 | 59.70 | 29.85 | 800.98 |
| 人员数量（人） | 15 | 15 | 15 | 15 | |
| 人均工资（万元/人/年） | 3.98 | 3.98 | 3.98 | 3.98 | |
| 二、水电费 | | | | | |
| 电价（元/千瓦时） | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | |
| 年用电量（万千瓦时） | 27.88 | 27.88 | 27.88 | 13.94 | |
| 电费支出合计 | 15.06 | 15.06 | 15.06 | 7.53 | 202.05 |
| 水价（元/吨） | 2.52 | 2.52 | 2.52 | 2.52 | |
| 年用水量（万吨） | 5.30 | 5.30 | 5.30 | 2.65 | |
| 水费支出合计 | 13.36 | 13.36 | 13.36 | 6.68 | 179.25 |
| 三、设备更新费 | | | | | 350.00 |
| 四、维修费 | 9.06 | 9.06 | 9.06 | 4.53 | 121.55 |
| 五、其他费用 | 7.54 | 7.54 | 7.54 | 3.77 | 100.70 |
| 六、折旧费 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 2,224.07 |
| 构筑物折旧费 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 138.08 | 1,921.61 |
| 设备折旧费 | | | | | 302.46 |
| 七、摊销费 | | | | | 1,114.99 |
| 成本费用合计 | 242.80 | 242.80 | 242.80 | 190.44 | 5,093.59 |
| 其中付现运营成本（不含税） | 104.72 | 104.72 | 104.72 | 52.36 | 1,754.53 |
| 其中付现运营成本（含税） | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 54.53 | 1,812.76 |

说明：

1.人工成本

本项目建成后需配备人员共15人，根据兴山县财政经济数据，兴山县近三年城镇居民人均可支配收入分别为38,118.00元/年、39,757.00元/年、41,646.00元/年，平均工资标准为39,840.33元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年CPI同比涨幅分别为0.1%、-0.3%、-0.1%，则每3年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内工资标准不做增长。

2.水电费

（1）电费

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表（1千～10千伏）两部制每度0.6117元，本项目电价参照标准0.6117元/度计取，不含税价格为0.54元/度（0.6117/1.13=0.54）。

（2）水费

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县城乡供水价格调整暨居民生活用水实行阶梯水价的批复》（兴发改〔2019〕19号），非居民生活用水价格为2.75元/立方米，本项目水价参照标准2.75元/立方米计取，不含税价格为2.52元/立方米（2.75/1.09=2.52）。

根据本项目可研规划设计，本项目年综合需消耗电力27.88万kwh、消耗水量5.30万吨。

3.设备更新费

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目每十年更新一次，运营期内更新一次，第九、十年，预一次性更新设备设施350.00万元。

4.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的0.2%估算。

5.其他费用

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的2%计算。

6.固定资产折旧

本项目建成后新增固定资产包括构筑物（包括主站楼、维修车间、货邮站、室外工程）及设施设备（包括设备采购）。新增构筑物原值为2,906.90万元（不含税），采用平均年限法计提折旧，折旧年限20年，残值率5%、新增设施设备原值为321.10万元（不含税），采用平均年限法计提折旧，折旧年限10年，残值率5%。

7.长期待摊费用

长期待摊费用原值为不含税工程建设其他费用1,114.99万元，按10年进行摊销，无净残值。

# 附件三：税费估算表

**税费估算表**

单位：万元

| 年份 | 留底进项 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | | 23.36 | 26.22 | 26.97 | 26.97 | 26.97 |
| 增值税进项税额 | | 3.98 | 4.34 | 4.34 | 4.34 | 4.34 |
| 建设期留抵进项 | 290.52 | | | | | |
| 应缴纳的增值税 | | - | | | | |
| 城市维护建设税 | | - | - | - | - | - |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | | - | - | - | - | - |
| 房产税 | | 13.13 | 15.22 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |
| 税金及附加 | | 13.13 | 15.22 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |

（续）

| 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 26.97 |
| 增值税进项税额 | 4.34 | 4.34 | 4.34 | 4.34 | 4.34 |
| 建设期留抵进项 | | | | | |
| 应缴纳的增值税 | | | | | |
| 城市维护建设税 | - | - | - | - | - |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | - | - | - | - | - |
| 房产税 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |
| 税金及附加 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |

（续）

| 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 增值税销项税额 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 13.49 | 359.74 |
| 增值税进项税额 | 4.34 | 4.34 | 4.34 | 2.17 | 58.23 |
| 建设期留抵进项 | | | | | 290.52 |
| 应缴纳的增值税 | | | | 10.99 | 10.99 |
| 城市维护建设税 | - | - | - | 0.55 | 0.55 |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | - | - | - | 0.55 | 0.55 |
| 房产税 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 8.06 | 213.62 |
| 税金及附加 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 9.16 | 214.72 |

说明：

1.增值税：本项目客运代理费收入、物业管理费收入增值税税率为6.00%，场地租赁收入、停车位收入增值税税率为9.00%。

2.税金及附加：城市维护建设税税率为5.00%、教育费附加（含地方教育费附加）为5.00%、房产税税率为12%。

3.企业所得税按照应纳税所得额的25%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

# 附件四：利润估算表

## 项目模拟利润表

单位：万元

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **含税营业收入** | 353.72 | 395.02 | 404.14 | 404.14 | 404.14 |
| 减：增值税销项税 | 23.36 | 26.22 | 26.97 | 26.97 | 26.97 |
| **不含税营业收入** | 330.36 | 368.80 | 377.17 | 377.17 | 377.17 |
| 成本费用合计 | 361.72 | 384.64 | 384.80 | 384.80 | 384.80 |
| 税金及附加 | 13.13 | 15.22 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |
| 财务费用 | 41.43 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 |
| 利润总额 | -85.92 | -76.26 | -68.94 | -68.94 | -68.94 |
| 所得税 | - | - | - | - | - |
| 净利润 | -85.92 | -76.26 | -68.94 | -68.94 | -68.94 |

（续）

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **含税营业收入** | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 |
| 减：增值税销项税 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 26.97 |
| **不含税营业收入** | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 377.17 |
| 成本费用合计 | 384.80 | 384.80 | 384.80 | 559.80 | 559.79 |
| 税金及附加 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |
| 财务费用 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 40.68 |
| 利润总额 | -68.94 | -68.94 | -68.94 | -243.94 | -239.41 |
| 所得税 | - | - | - | - | - |
| 净利润 | -68.94 | -68.94 | -68.94 | -243.94 | -239.41 |

（续）

| 项目 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| **含税营业收入** | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 202.08 | 5,396.36 |
| 减：增值税销项税 | 26.97 | 26.97 | 26.97 | 13.49 | 359.74 |
| **不含税营业收入** | 377.17 | 377.17 | 377.17 | 188.59 | 5,036.62 |
| 成本费用合计 | 242.80 | 242.80 | 242.80 | 190.44 | 5,093.59 |
| 税金及附加 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 9.16 | 214.72 |
| 财务费用 | 31.64 | 22.60 | 13.56 | 4.52 | 516.03 |
| 利润总额 | 86.62 | 95.66 | 104.70 | -15.53 | -787.72 |
| 所得税 | - | - | - | - | - |
| 净利润 | 86.62 | 95.66 | 104.70 | -15.53 | -787.72 |

# 附件五：债券存续期现金流估算表

**债券存续期现金流估算表**

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | |
| 经营活动现金流入 | | | 353.72 | 395.02 | 404.14 |
| 运营成本费用支付的现金 | | | 99.67 | 108.90 | 109.06 |
| 经营活动支付税费 | | | 13.13 | 15.22 | 16.11 |
| **经营活动现金净流量** | | | 240.92 | 270.90 | 278.97 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 2,477.40 | 1,553.80 | 904.22 | | |
| **投资活动现金净流量** | -2,477.40 | -1,553.80 | -904.22 | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 2,500.00 | 1,599.00 | 909.99 | | |
| 自有资金 | 500.00 | 1,599.00 | 909.99 | | |
| 债券融资 | 2,000.00 | - | - | | |
| 2.融资活动现金流出 | 22.60 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 |
| 支付利息 | 22.60 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 |
| 偿还本金 | - | - | - | - | - |
| 发行费用 | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | 2,477.40 | 1,553.80 | 864.79 | -45.20 | -45.20 |
| **四、本年现金净流量** | - | - | 201.49 | 225.70 | 233.77 |
| **五、累计现金净流量** | - | - | 201.49 | 427.19 | 660.96 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 |
| 运营成本费用支付的现金 | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 284.06 |
| 经营活动支付税费 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 |
| **经营活动现金净流量** | 278.97 | 278.97 | 278.97 | 278.97 | 278.97 | 103.97 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | | | | | | |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现 | | | | | | |

| 项目 年份 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | |
| 自有资金 | | | | | | |
| 债券融资 | | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 |
| 支付利息 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 | 45.20 |
| 偿还本金 | - | - | - | - | - | - |
| 发行费用 | | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | -45.20 | -45.20 | -45.20 | -45.20 | -45.20 | -45.20 |
| **四、本年现金净流量** | 233.77 | 233.77 | 233.77 | 233.77 | 233.77 | 58.77 |
| **五、累计现金净流量** | 894.73 | 1,128.50 | 1,362.27 | 1,596.04 | 1,829.81 | 1,888.58 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目 年份 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 404.14 | 202.08 | 5,396.36 |
| 运营成本费用支付的现金 | 284.06 | 109.06 | 109.06 | 109.06 | 54.53 | 1,812.76 |
| 经营活动支付税费 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 16.11 | 20.15 | 225.71 |
| **经营活动现金净流量** | 103.97 | 278.97 | 278.97 | 278.97 | 127.40 | 3,357.89 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | | | | | | 4,935.42 |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | -4,935.42 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | - |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | 5,008.99 |
| 自有资金 | | | | | | 3,008.99 |
| 债券融资 | | | | | | 2,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 440.68 | 431.64 | 422.60 | 413.56 | 404.52 | 2,587.60 |
| 支付利息 | 40.68 | 31.64 | 22.60 | 13.56 | 4.52 | 587.60 |
| 偿还本金 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 2,000.00 |
| 发行费用 | | | | | | - |
| **融资活动现金净流量** | -440.68 | -431.64 | -422.60 | -413.56 | -404.52 | 2,421.39 |
| **四、本年现金净流量** | -336.71 | -152.67 | -143.63 | -134.59 | -277.12 | 843.86 |
| **五、累计现金净流量** | 1,551.87 | 1,399.20 | 1,255.57 | 1,120.98 | 843.86 | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | 1.30 |

# 营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

# 广水市金鸡河水库工程
# 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2026]0085 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

# 广水市金鸡河水库工程

# 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2026]0085 号

我们接受随州市财政局的委托，对广水市金鸡河水库工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

广水市金鸡河水库工程的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

附件：

# 项目收益及现金流入评价说明

## 一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以广水市金鸡河水库工程预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制广水市金鸡河水库工程收益预测表。

## 二、 项目收益及现金流入预测编制说明

### （一） 发行专项债券应付本息情况

本项目计划总计发行 17,000.00 万元的基础设施建设专项债券，用于广水市金鸡河水库工程，发行期限 15 年。本项目专项债利率利率参考《2026 湖北省政府专项债券（第九期）》实际发行利率 2.31%上浮 19 个 BP，即本次 15 年期债券发行利率为 2.50%（债券最终利率以市场价格为准），每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%，应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 5,000.00 | | 5,000.00 | 62.50 | 62.50 |
| 2027 年 | 5,000.00 | 12,000.00 | | 17,000.00 | 275.00 | 275.00 |
| 2028 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2029 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2030 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2031 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2032 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2033 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2034 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2035 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2036 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2037 年 | 17,000.00 | | 1,000.00 | 16,000.00 | 412.50 | 1,412.50 |
| 2038 年 | 16,000.00 | | 3,400.00 | 12,600.00 | 357.50 | 3,757.50 |
| 2039 年 | 12,600.00 | | 3,400.00 | 9,200.00 | 272.50 | 3,672.50 |
| 2040 年 | 9,200.00 | | 3,400.00 | 5,800.00 | 187.50 | 3,587.50 |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2041 年 | 5,800.00 | | 3,400.00 | 2,400.00 | 102.50 | 3,502.50 |
| 2042 年 | 2,400.00 | | 2,400.00 | | 35.62 | 2,435.62 |
| 合计 | | **17,000.00** | **17,000.00** | | **5,530.62** | **22,530.62** |

（二） 项目实施单位基本情况

机构名称：广水乡村合作投资集团有限公司

机构性质：国有企业

（三） 项目概况

项目主坝址位于香沟口下游约 560 米处。新建湖北省广水市金鸡河水库工程总体布置方案主要建设内容包括:挡水建筑物、泄水建筑物、供水建筑物、输水管线及放空建筑物等。

（四） 投资估算与资金筹措

项目总投资估算为 42,994.49 万元，其中工程费用 26,432.38 万元、建设征地移民补偿投资 14,898.12 万元、环境保护工程投资 282.51 万元、水土保持工程投资 814.48 万元。经测算最新建设期利息为 550.00 万元、发行费用 17.00 万元。

资金筹措方式为自有资金安排 25,994.49 万元；发行专项债券融资 17,000.00 万元，其中： 2026 年发行 5,000.00 万元、2027 年发行 12,000.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对广水市金鸡河水库工程在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期为 2026 年 7 月至 2028 年 6 月，2028 年 7 月进入运营期，运营期收入主要来源于居民供水收入。由于债券于 2042 年到期还本付息，本次收益测算以 2028 年至 2042 年为测算期。

（1）供水量取值

根据项目可研报告内容，新建的金鸡河水库主要任务为广水办事处、武胜关镇和杨寨镇提供城镇生活及工业供水，而现状广水办事处、武胜关镇和杨寨镇的供水水源主要为高峰寺水库和霞家河水库，高峰寺水库下游还同时承担 0.8 万亩灌区的灌溉需水，霞家河水库下游同时承担 1.8 万亩灌区的灌溉需水，故本次需对包含高峰寺灌区、霞家河灌区农业灌溉用水和广水办事处、武胜关镇和杨寨镇生活和工业用水进行供水区的区域水资源供需平衡分析。基于谨

慎原则考虑，本项目初始取水量按 2023 年水平，以年均增长率 2%水平递增至 2041 年，未超过 2035 年远期水平。项目投入运营第一年负荷率 50%，第二年开始递增负荷率稳定在 75%。



**表 1.4-6　　供水区需水量预测成果　　单位：万 $m^3$**

| 水平年 | 涉及城镇 | 总需水量 | 城镇生活需水 | 工业需水 | 浇洒道路与绿地需水 | 管网漏损水量 | 未预见水量 | 水厂自用水量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 广水办事处 | 1570 | 423 | 842 | 57 | 132 | 116 | |
| | 武胜关镇 | 992 | 60 | 766 | 9 | 83 | 74 | |
| | 杨寨镇 | 768 | 74 | 562 | 11 | 65 | 57 | |
| | 合计 | 3497 | 558 | 2169 | 77 | 280 | 247 | 167 |
| 2035 | 广水办事处 | 2111 | 720 | 979 | 78 | 178 | 157 | |
| | 武胜关镇 | 1195 | 103 | 890 | 12 | 101 | 89 | |
| | 杨寨镇 | 944 | 127 | 653 | 15 | 80 | 70 | |
| | 合计 | 4463 | 950 | 2522 | 105 | 358 | 315 | 213 |

（2）供水单价取值

项目水价结合当地综合售水情况进行取值，居民用水价格按 1.70 元 / 吨、工业生产用水按 2.00 元/吨进行估算。基于谨慎性原则，本项目采用历年平均水价预测供水收入，且计算期内不考虑增长。



当前位置：首页 >政府信息公开 >政策 >其他主动公开文件 >部门文件

| | | | |
|---|---|---|---|
| 索 引 号 | 011314160/2023-26417 | 主题分类 | 政务公开 |
| 发布机构 | 广水市发改局 | 发文字号 | |
| 效力状态 | 有效 | 发布日期 | 2023-05-29 |
| 编　　辑 | 广水市发改局 | 审　　核 | 广水发改局 |

**市发改局关于应山、广水城区供水价格有关事项的通知**

发布时间：2023-05-29　　信息来源：广水市发改局　　【字体：大 中 小】　　打印

广水市润通水务有限公司、广水市润丰水务有限公司：

为规范城区供水价格行为，维护供水、用水双方的合法权益，促进城市供水事业可持续发展。根据《关于印＜湖北省定价目录＞的通知》（鄂发改规〔2021〕1号）和《省发改委关于印发湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》（鄂发改价管〔2023〕130号）文件规定，现就我市城区供水价格及有关事项通知如下：

一、城区供水价格保持不变

居民生活用水为1.70元 / 立方米，工业生产用水为2.00元 / 立方米，经营服务业用水为2.40元 / 立方米，特种行业用水为5.00元 / 立方米。

对已抄表到户居民生活用水实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，级差为1：1.5：2。第一、第二、第三级水价分别为1.70元 / 立方米、2.55元 / 立方米和3.40元 / 立方米。对未实施一户一表改造抄表到户的居民小区和单位，暂按1.70元 / 立方米执行。

城市居民用水每户每月用水量的第一级水量基数为16立方米及以下，第二级水量基数为16立方米至23立方米（含23立方米），第三级水量基数为23立方米以上。

根据可研报告和实施方案情况预测如下：

| 项目/年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.居民生活用水收入** | 237.15 | 580.54 | 690.85 | 704.66 | 718.76 |
| 年供水量（万立方米） | 279 | 569 | 581 | 592 | 604 |
| 供水价格（元/立方米） | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 |
| 负荷率（%） | 50% | 60% | 70% | 70% | 70% |
| 销项税额 | 6.91 | 16.91 | 20.12 | 20.52 | 20.93 |
| **2.工业用水收入** | 1084.50 | 2654.86 | 3159.28 | 3222.46 | 3286.91 |
| 年供水量（万立方米） | 1085 | 2212 | 2257 | 2302 | 2348 |
| 供水价格（元/立方米） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 负荷率（%） | 50% | 60% | 70% | 70% | 70% |
| 销项税额 | 31.59 | 77.33 | 92.02 | 93.86 | 95.74 |
| **含税收入（万元）** | 1,321.65 | 3,235.40 | 3,850.13 | 3,927.13 | 4,005.67 |
| **增值税（万元）** | 38.49 | 94.23 | 112.14 | 114.38 | 116.67 |
| **不含税收入（万元）** | 1,283.16 | 3,141.16 | 3,737.99 | 3,812.75 | 3,889.00 |

（续）

| 项目/年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.居民生活用水收入** | 733.13 | 747.79 | 762.75 | 778.01 | 793.57 |
| 年供水量（万立方米） | 616 | 628 | 641 | 654 | 667 |
| 供水价格（元/立方米） | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 |
| 负荷率（%） | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 销项税额 | 21.35 | 21.78 | 22.22 | 22.66 | 23.11 |
| **2.工业用水收入** | 3352.65 | 3419.70 | 3488.10 | 3557.86 | 3629.02 |
| 年供水量（万立方米） | 2395 | 2443 | 2491 | 2541 | 2592 |
| 供水价格（元/立方米） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 负荷率（%） | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 销项税额 | 97.65 | 99.60 | 101.60 | 103.63 | 105.70 |
| **含税收入（万元）** | 4,085.78 | 4,167.50 | 4,250.85 | 4,335.87 | 4,422.58 |
| **增值税（万元）** | 119.00 | 121.38 | 123.81 | 126.29 | 128.81 |
| **不含税收入（万元）** | 3,966.78 | 4,046.12 | 4,127.04 | 4,209.58 | 4,293.77 |

（续）

| 项目/年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.居民生活用水收入** | 809.44 | 825.63 | 842.14 | 858.98 | 438.08 | 10,521.47 |
| 年供水量（万立方米） | 680 | 694 | 708 | 722 | 368 | |
| 供水价格（元/立方米） | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | |
| 负荷率（%） | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | |
| 销项税额 | 23.58 | 24.05 | 24.53 | 25.02 | 12.76 | 306.45 |
| **2.工业用水收入** | 3701.60 | 3775.63 | 3851.14 | 3928.17 | 2003.36 | 48,115.25 |

| 项目/年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 年供水量（万立方米） | 2644 | 2697 | 2751 | 2806 | 1431 | |
| 供水价格（元/立方米） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 负荷率（%） | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | |
| 销项税额 | 107.81 | 109.97 | 112.17 | 114.41 | 58.35 | 1,401.42 |
| **含税收入（万元）** | 4,511.04 | 4,601.26 | 4,693.28 | 4,787.15 | 2,441.44 | 58,636.72 |
| **增值税（万元）** | 131.39 | 134.02 | 136.70 | 139.43 | 71.11 | 1,707.87 |
| **不含税收入（万元）** | 4,379.65 | 4,467.24 | 4,556.58 | 4,647.72 | 2,370.33 | 56,928.85 |

2.项目运营成本费用预测

根据实施方案结合实际情况，项目经营成本包括药剂费、水资源费、外购燃料动力费、人员费用、管理费用、其他费用等。

（1）原材料费：主要为药剂费等直接投入成本，项目单位原材料成本取值为 0.02 元/立方米。价格保持不变，年处理量按照年销售水量计算。

（2）水资源费：综合考虑取水过程中水量的损耗因素，实际取水量按供水规模上浮 5%进行估算。取费根据湖北省物价局、湖北省财政厅、湖北省水利厅关于调整水资源费征收标准（试行）及有关问题的通知（鄂价费〔2006〕96 号）。因此，水资源费按每吨 0.05 元进行测算。

（3）动力费：根据本项目的可研报告，外购燃动力费主要为自来水处理耗电，参照区域内其他净水厂自来水处理平均能耗为 0.20-0.24kwh/$m^3$ 之间，本次测算取最低值按 0.21 元/$m^3$ 计取。价格保持不变，年消耗量按照年销售水量计算。

（4）人员费用：本项目建成后，初期新增劳动定员 3 人，人员工资按 7.5 万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的 14%计算。根据广水市 2022—2024 年 CPI 增长趋势，后期按每年 3%递增工资。

（5）设施维护及修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的 0.1%估算。

（6）管理及其他费用：理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析

P77，其费率可取 8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的 10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度原材料+当年度动力费＋当年度修理费）*10%。

具体运营成本费用情况如下表：

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应交增值税 | 38.49 | 94.23 | 112.14 | 114.38 | 116.67 |
| 城市维护建设税 | 1.92 | 4.71 | 5.61 | 5.72 | 5.83 |
| 教育费附加 | 1.15 | 2.83 | 3.36 | 3.43 | 3.50 |
| 地方教育费附加 | 0.58 | 1.41 | 1.68 | 1.72 | 1.75 |
| **税金及附加合计** | 3.65 | 8.95 | 10.65 | 10.87 | 11.08 |
| 原材料 | 27.27 | 55.63 | 56.74 | 57.88 | 59.04 |
| 水资源费 | 68.18 | 139.08 | 141.86 | 144.70 | 147.59 |
| 动力费 | 286.34 | 584.12 | 595.81 | 607.72 | 619.88 |
| 工资及福利费 | 12.83 | 26.42 | 27.21 | 28.03 | 28.87 |
| 设施维护及修理费 | 21.21 | 42.43 | 42.43 | 42.43 | 42.43 |
| 管理费用及其他 | 41.58 | 84.77 | 86.40 | 88.08 | 89.78 |
| **付现运营成本合计** | 457.40 | 932.45 | 950.45 | 968.83 | 987.58 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应交增值税 | 119.00 | 121.38 | 123.81 | 126.29 | 128.81 |
| 城市维护建设税 | 5.95 | 6.07 | 6.19 | 6.31 | 6.44 |
| 教育费附加 | 3.57 | 3.64 | 3.71 | 3.79 | 3.86 |
| 地方教育费附加 | 1.79 | 1.82 | 1.86 | 1.89 | 1.93 |
| **税金及附加合计** | 11.31 | 11.53 | 11.76 | 11.99 | 12.23 |
| 原材料 | 60.22 | 61.42 | 62.65 | 63.90 | 65.18 |
| 水资源费 | 150.54 | 153.55 | 156.62 | 159.76 | 162.95 |
| 动力费 | 632.27 | 644.92 | 657.82 | 670.97 | 684.39 |
| 工资及福利费 | 29.74 | 30.63 | 31.55 | 32.49 | 33.47 |
| 设施维护及修理费 | 42.43 | 42.43 | 42.43 | 42.43 | 42.43 |
| 管理费用及其他 | 91.52 | 93.29 | 95.11 | 96.96 | 98.84 |
| **付现运营成本合计** | 1,006.71 | 1,026.24 | 1,046.17 | 1,066.51 | 1,087.26 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应交增值税 | 131.39 | 134.02 | 136.70 | 139.43 | 71.11 | 1,707.87 |
| 城市维护建设税 | 6.57 | 6.70 | 6.83 | 6.97 | 3.56 | 85.38 |
| 教育费附加 | 3.94 | 4.02 | 4.10 | 4.18 | 2.13 | 51.21 |
| 地方教育费附加 | 1.97 | 2.01 | 2.05 | 2.09 | 1.07 | 25.62 |
| **税金及附加合计** | 12.48 | 12.73 | 12.98 | 13.24 | 6.76 | 162.21 |

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 原材料 | 66.48 | 67.81 | 69.17 | 70.55 | 35.98 | 879.93 |
| 水资源费 | 166.21 | 169.53 | 172.92 | 176.38 | 89.96 | 2,199.83 |
| 动力费 | 698.08 | 712.04 | 726.28 | 740.81 | 377.81 | 9,239.27 |
| 工资及福利费 | 34.47 | 35.51 | 36.57 | 18.83 | 9.70 | 416.30 |
| 设施维护及修理费 | 42.43 | 42.43 | 42.43 | 21.21 | 10.61 | 562.16 |
| 管理费用及其他 | 100.77 | 102.73 | 104.74 | 102.78 | 52.41 | 1,329.75 |
| **付现运营成本合计** | 1,108.44 | 1,130.06 | 1,152.11 | 1,130.57 | 576.46 | 14,627.25 |

3. 税费

根据税法最新规定，城市供水收入增值税采取简易征收税率按 3.00%。相关的税费及附加包括城市维护建设税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 1.5%。根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。

4. 模拟利润及利润分配表

项目建设期财务费用资本化计入总投资金额，经营期利息费用化计入成本费用。根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 1,283.16 | 3,141.16 | 3,737.99 | 3,812.75 | 3,889.00 |
| 税金及附加 | 3.65 | 8.95 | 10.65 | 10.87 | 11.08 |
| 折旧摊销费 | 619.56 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 |
| 不含税营业成本费用 | 457.40 | 932.45 | 950.45 | 968.83 | 987.58 |
| 利息费用 | 212.50 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 |
| 利润总额 | -9.95 | 535.66 | 1,112.77 | 1,168.94 | 1,226.23 |
| 应纳税所得额 | -9.95 | 525.71 | 1,112.77 | 1,168.94 | 1,226.23 |
| 所得税（25%） | | 128.94 | 278.19 | 292.23 | 306.56 |
| 净利润 | -9.95 | 406.72 | 834.58 | 876.70 | 919.67 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 3,966.78 | 4,046.12 | 4,127.04 | 4,209.58 | 4,293.77 |
| 税金及附加 | 11.31 | 11.53 | 11.76 | 11.99 | 12.23 |
| 折旧摊销费 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 |
| 不含税营业成本费用 | 1,006.71 | 1,026.24 | 1,046.17 | 1,066.51 | 1,087.26 |
| 利息费用 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 412.50 |
| 利润总额 | 1,284.65 | 1,344.23 | 1,405.00 | 1,466.97 | 1,542.67 |
| 应纳税所得额 | 1,284.65 | 1,344.23 | 1,405.00 | 1,466.97 | 1,542.67 |
| 所得税（25%） | 321.16 | 336.06 | 351.25 | 366.74 | 385.67 |
| 净利润 | 963.48 | 1,008.18 | 1,053.75 | 1,100.23 | 1,157.00 |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 不含税营业收入 | 4,379.65 | 4,467.24 | 4,556.58 | 4,647.72 | 2,370.33 | 56,928.85 |
| 税金及附加 | 12.48 | 12.73 | 12.98 | 13.24 | 6.76 | 162.21 |
| 折旧摊销费 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 | 1,239.11 | 619.56 | 17,347.54 |
| 不含税营业成本费用 | 1,108.44 | 1,130.06 | 1,152.11 | 1,130.57 | 576.46 | 14,627.25 |
| 利息费用 | 357.50 | 272.50 | 187.50 | 102.50 | 35.62 | 4,980.62 |
| 利润总额 | 1,662.11 | 1,812.84 | 1,964.88 | 2,162.29 | 1,131.94 | 19,811.23 |
| 应纳税所得额 | 1,662.11 | 1,812.84 | 1,964.88 | 2,162.29 | 1,131.94 | 19,801.28 |
| 所得税（25%） | 415.53 | 453.21 | 491.22 | 540.57 | 282.98 | 4,950.32 |
| 净利润 | 1,246.59 | 1,359.63 | 1,473.66 | 1,621.72 | 848.95 | 14,860.91 |

5. 项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.65。

## 广水市金鸡河水库工程债券存续期

## 现金流模拟测算表

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 经营活动产生的现金 | | | 1,321.65 | 3,235.40 | 3,850.13 | 3,927.13 |
| 经营活动支付的现金 | | | 457.40 | 932.45 | 950.45 | 968.83 |
| 支付的各项税费 | | | 42.14 | 232.12 | 400.98 | 417.49 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | | 822.10 | 2,070.83 | 2,498.69 | 2,540.81 |
| **二、投资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 购建资产支付的现金 | 10,532.50 | 30,527.49 | | | | |
| **投资活动产生的现金流量净额** | -10,532.50 | -30,527.49 | | | | |
| **三、融资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 吸收资本金收到的现金 | 5,600.00 | 18,814.49 | | | | |
| 债券融资收到的现金 | 5,000.00 | 12,000.00 | | | | |
| 债券发行费支付的现金 | 5.00 | 12.00 | | | | |
| 偿还利息支付的现金 | 62.50 | 275.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 |
| 偿还债券本金支付的现金 | | | | | | |
| **融资活动产生的现金流量净额** | 10,532.50 | 30,527.49 | -425.00 | -425.00 | -425.00 | -425.00 |
| **四、现金及现金等价物增加额** | | | 397.10 | 1,645.83 | 2,073.69 | 2,115.81 |
| **五、期末现金及现金等价物余额** | | | 397.10 | 2,042.93 | 4,116.62 | 6,232.44 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 经营活动产生的现金 | 4,005.67 | 4,085.78 | 4,167.50 | 4,250.85 | 4,335.87 | 4,422.58 |
| 经营活动支付的现金 | 987.58 | 1,006.71 | 1,026.24 | 1,046.17 | 1,066.51 | 1,087.26 |
| 支付的各项税费 | 434.31 | 451.47 | 468.97 | 486.82 | 505.02 | 526.71 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | 2,583.78 | 2,627.59 | 2,672.29 | 2,717.86 | 2,764.34 | 2,808.61 |
| **二、投资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 购建资产支付的现金 | | | | | | |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | | | | | |
| **三、融资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 吸收资本金收到的现金 | | | | | | |
| 债券融资收到的现金 | | | | | | |
| 债券发行费支付的现金 | | | | | | |
| 偿还利息支付的现金 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 425.00 | 412.50 |
| 偿还债券本金支付的现金 | | | | | | 1,000.00 |
| **融资活动产生的现金流量净额** | -425.00 | -425.00 | -425.00 | -425.00 | -425.00 | -1,412.50 |
| **四、现金及现金等价物增加额** | 2,158.78 | 2,202.59 | 2,247.29 | 2,292.86 | 2,339.34 | 1,396.11 |
| **五、期末现金及现金等价物余额** | 8,391.22 | 10,593.82 | 12,841.10 | 15,133.96 | 17,473.30 | 18,869.41 |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | |

（续）

| 项目 \ 年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 经营活动产生的现金 | 4,511.04 | 4,601.26 | 4,693.28 | 4,787.15 | 2,441.44 | 58,636.72 |
| 经营活动支付的现金 | 1,108.44 | 1,130.06 | 1,152.11 | 1,130.57 | 576.46 | 14,627.25 |
| 支付的各项税费 | 559.40 | 599.96 | 640.90 | 693.24 | 360.85 | 6,820.40 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | 2,843.20 | 2,871.24 | 2,900.27 | 2,963.33 | 1,504.13 | 37,189.07 |
| **二、投资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 购建资产支付的现金 | | | | | | 41,059.99 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | | | | | -41,059.99 |
| **三、融资活动产生的现金流量** | | | | | | |
| 吸收资本金收到的现金 | | | | | | 24,414.49 |
| 债券融资收到的现金 | | | | | | 17,000.00 |
| 债券发行费支付的现金 | | | | | | 17.00 |
| 偿还利息支付的现金 | 357.50 | 272.50 | 187.50 | 102.50 | 35.62 | 5,530.62 |
| 偿还债券本金支付的现金 | 3,400.00 | 3,400.00 | 3,400.00 | 3,400.00 | 2,400.00 | 17,000.00 |
| **融资活动产生的现金流量净额** | -3,757.50 | -3,672.50 | -3,587.50 | -3,502.50 | -2,435.62 | 18,866.87 |
| **四、现金及现金等价物增加额** | -914.30 | -801.26 | -687.23 | -539.17 | -931.49 | |
| **五、期末现金及现金等价物余额** | 17,955.10 | 17,153.85 | 16,466.61 | 15,927.44 | 14,995.95 | |
| **六、本息覆盖倍数** | | | | | | 1.65 |

综上所述，在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

6.压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率使用的是近期市场实际发行利率测算，因此不再对债券利率做压力测试；当经营活动现金净流量在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

| 经营活动现金净流量变动敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 本息覆盖倍数 | 1.49 | 1.57 | 1.65 | 1.73 | 1.82 |

## 三、评价结论

1.执行的主要程序

（1）获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合 2026 年新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单（财预[2021]115 号文)所列示内容。

（2）结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

（3）对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，不存在重大差异。各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

（4）对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行项目实际情况相符。

2.结论

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，我们认为本项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理，测算数值较规范、较准确，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

统一社会信用代码

91420103077736438B

# 营业执照

（副本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

# 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）
# 地方政府专项债券收入与融资资金平衡
# 财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

# 目 录

一、资金平衡测算说明 ..... 2
（一）收入来源 ..... 2
（二）债券年利率 ..... 2
（三）收入覆盖债券本息 ..... 2
二、项目资金平衡测算 ..... 3
（一）项目单位基本情况 ..... 3
（二）项目基本信息 ..... 3
（三）资金平衡测算 ..... 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 ..... 15
（五）风险分析 ..... 15
三、结论 ..... 16
附表 1：项目收入预测表 ..... 18
附表 2：项目经营成本估算表 ..... 20
附表 3：增值税及附加估算表 ..... 22
附表 4：债券还本付息表 ..... 24
附表 5：项目模拟利润表 ..... 25
附表 6：项目现金流量表 ..... 27

# 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）
# 地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】21号

我们接受委托，对石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.52，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 大冶市保康社区、建设社区完整社区试点项目
# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）在运营期收入主要为供水收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券7,000.00万元，期限为15年。参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）15年同期债券利率2.21%，在此基础上上浮20BP，即按2.41%测算，存续期内按每半年付息一次，第11年-第15年每年等额偿还发行金额20%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一）项目单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 湖北石首经济开发区管理委员会 |
| 法定代表人： | 骆帮才 |
| 地址： | 石首市金平工业园康庄大道 |
| 统一社会信用代码： | 11421081MB0X2351X2 |
| 单位性质： | 行政单位 |

### （二）项目基本信息

#### 1.项目建设地点与内容

建设地点：石首市金平工业园

建设内容：项目规划建设日取水量2万m/d水厂，占地面积约20亩。具体建设内容如下:1.取水工程:拟建取水管道DN700-DN900钢管或球墨铸铁管长约6公里，建设取水泵房1座。2.厂区工程:建筑面积约10000平方米，建设沉砂池、蓄水池、凝絮池等水处理构筑物以及综合楼、配电房等附属建筑物。3.厂区室外配套工程:完善室外给排水、通讯、消防、强弱电及其他基础设施。4.设备工程:配套取水浮船、抽水泵、粉碎型格栅、控制系统等辅助设备。

#### 2.项目建设期

项目建设期12个月，为2026年7月-2027年6月。

#### 3.项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施-市政基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712

号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**4.项目总投资**

根据项目可行性研究报告，本项目静态总投9,817.30万元，重新考虑建设期利息和发行费用后，项目总投资为9,993.00万元；其中：工程费用8,778.50万元，工程建设其他费用571.31万元，基本预备费467.49万元。根据专项债实际发行情况，建设期利息168.70万元，债券发行费7.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目投资估算汇总表**

单位：万元

| 序号 | 工程名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 资金来源 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 专项债 | 资本金 |
| 一 | 工程费用 | 5,210.20 | 2,240.00 | 1,328.30 | | 8,778.50 | 7,000.00 | 1,778.50 |
| 1 | 取水工程 | 2,243.19 | | 1,031.32 | | 3,274.51 | 3,274.51 | |
| 1.1 | 取水管道 | 1,987.54 | | 1,031.32 | | 3,018.86 | 3,018.86 | |
| 1.2 | 取水泵房 | 255.65 | | | | 255.65 | 255.65 | |
| 2 | 厂区工程 | 2,588.66 | | 136.91 | | 2,725.57 | 2,725.57 | |
| 2.1 | 水处理构筑物 | 1,856.75 | | | | 1,856.75 | 1,856.75 | |
| 2.2 | 附属建筑物 | 731.91 | | 136.91 | | 868.82 | 868.82 | |
| 3 | 厂区室外配套工程 | 378.35 | | 160.07 | | 538.42 | 528.69 | 9.73 |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 94.99 | | | | 94.99 | 94.99 | |
| 3.2 | 照明工程 | 33.50 | | | | 33.50 | 33.50 | |
| 3.3 | 绿化工程 | 9.73 | | | | 9.73 | | 9.73 |
| 3.4 | 室外给排水管网 | 116.93 | | 77.95 | | 194.88 | 194.88 | |
| 3.5 | 室外消防 | 33.41 | | 22.27 | | 55.68 | 55.68 | |
| 3.6 | 室外通讯 | 22.97 | | 15.31 | | 38.28 | 38.28 | |
| 3.7 | 室外供电 | 66.82 | | 44.54 | | 111.36 | 111.36 | |
| 4 | 设备工程 | | 2,240.00 | | | 2,240.00 | 471.23 | 1,768.77 |
| 二 | 工程建设其他费 | | | | 571.31 | 571.31 | | 571.31 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 114.12 | 114.12 | | 114.12 |
| 2 | 工程监理费 | | | | 87.79 | 87.79 | | 87.79 |
| 3 | 工程设计费 | | | | 175.29 | 175.29 | | 175.29 |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 35.06 | 35.06 | | 35.06 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 招标代理服务费 | | | | 26.91 | 26.91 | | 26.91 |
| 6 | 施工图审查费 | | | | 17.53 | 17.53 | | 17.53 |
| 7 | 竣工图编制费 | | | | 8.76 | 8.76 | | 8.76 |
| 8 | 环境影响咨询服务费 | | | | 9.06 | 9.06 | | 9.06 |
| 9 | 工程保险费 | | | | 26.34 | 26.34 | | 26.34 |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | | 43.89 | 43.89 | | 43.89 |
| 11 | 工程前期其他费用 | | | | 26.56 | 26.56 | | 26.56 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 467.49 | 467.49 | | 467.49 |
| 四 | 静态总投 | | | | | 9,817.30 | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 168.70 | 168.70 | | 168.70 |
| 六 | 债券发行费 | | | | 7.00 | 7.00 | | 7.00 |
| 七 | 项目总投资 | | | | | 9,993.00 | 7,000.00 | 2,993.00 |

### 5.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计2,993.00万元，占总投资29.95%，截止实施方案编制日期，资本金到位0万元，已使用0万元，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

**项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 1,000.00 | 1,993.00 | 2,993.00 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 单位自筹资金 | 1,000.00 | 1,993.00 | 2,993.00 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | 融资资金 | 7,000.00 | 0.00 | 7,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 7,000.00 | 0.00 | 7,000.00 |
| 2.2 | 市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| 3 | 其他资金 | | | |
| | 合计 | 8,000.00 | 1,993.00 | 9,993.00 |

## （三）资金平衡测算

## 1.项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年7月至2041年6月。债券存续期内主要收入来源包括供水收入。具体测算如下：

1.供水收入

根据项目可行性研究报告，本项目规划建设日取水量2万$m^3$的水厂，供水范围覆盖石首市工业园全域。参照《石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复》石发改价格〔2025〕4号，居民生活用水：城区居民用水第一阶梯价格由1.83元/$m^3$调整为2.05元/$m^3$、第二阶梯价格由2.74元/$m^3$调整为3.03元/$m^3$，第三阶梯价格由5.49元/$m^3$调整为5.97元/$m^3$。非居民用水价格由2.55 元/$m^3$调整为2.62元/$m^3$。本项目主要供园区内企业生产用水，因此单价按非居民用水单价2.62元/$m^3$、年运营365天计算。遵循谨慎性原则，初始运营年份负荷率按40%计，逐年增长5%至90%达到饱和。

# 石首市发展和改革局文件

石发改价格【2025】 4 号

## 石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复

石首银龙水务有限公司：

你公司《关于调整现行城区自来水价格的请示》收悉。根据《湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》(鄂发改价管[2023]130号)相关规定，在对你公司运营成本监审的基础上综合价格调整听证会意见同时，经我局办公会集体商议，报请市政府批准，批复以下相关事项。

一、调整后城区自来水价格

1、居民生活用水:城区居民用水第一阶梯价格由1.83元/立方米调整为2.05元/立方米、第二阶梯价格由2.74元/立方米调整为3.03元/立方米、第三阶梯价格由5.49元/立方米调整为5.97元/立方米。

2、非居民用水价格由2.55元/立方米调整为2.62元/立方米。

3、特殊行业用水价格由3.45元/立方米调整为4.10元/立方米。

4.未实行抄表到户的合表户居民供水价格按照居民生活用水第一阶梯价格2.05元/$m^3$执行。

5.以上价格均不含水资源费（税）及污水处理费。

**二、城镇供水实行水价分类**

根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1.居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2.非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

部队、机关企事业单位的集体宿舍生活用水、学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水、博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆、乡镇综合文化站等免费开放的公益性文化单位用水，按照居民生活用水价格执行。

3.特种用水主要包括洗车、洗浴、人工滑雪场、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

**三、相关事项和配套措施**

1.普通居民用户第一阶梯年用水量为216m³（含216m³），第二阶梯年用水量为216m³-288m³（含288m³），第三阶梯年用水量为288m³以上。

2.水量阶梯以年为单位核定，年度结束不结转，水费按月缴纳。

3.对于低收入群体实行优惠措施：即持有民政部门核发低保证明的家庭，居民生活用水价格执行原标准1.83元/m³不变，同时不执行阶梯价格。

四、你公司应在营业场所醒目处将调整后的价格、文件依据及价格举报电话12315等进行公示，自觉接受社会监督，同时向用水户做好价格调整的宣传解释工作。

五、此批复从2025年3月1日起执行，试行期为2年。《原石首市发展和改革局关于城区自来水价格 周家剅自来水价格的批复》【2023】18号同时废止。期间如上级有新规定则从其规定，试行期满需提前30个工作日按程序重新申报。

石首市发展和改革局

2025年2月21日

收入具体详见附表1

## 2.项目预期成本预测

本项目运营成本包括工资及福利费、外购燃料动力费、维修费用和其他费用等，具体测算如下：

1.工资及福利：

本项目运营期间计划配备10名工作人员，根据石首市人民政府官网信息，结合荆州市相关统计数据，本项目职工薪酬按照每年6.00万元/人测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021-2025年CPI同比涨幅分别为0.3%、2.1%、0.2%、0.4%、0.1%，则每3年平均滚动增长率约为0.67%），根据谨慎性原则，本项目工资按每3年上涨0.5%测算。

2.外购燃料动力费

根据项目可行性研究报告,项目建成后年用电量为289.08万kwh，年用水量为0.25万$m^3$。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439号）和荆州城区水费收费标准，本项目电费按以0.69元/KWh测算，水费按3.4元/$m^3$测算，略高于政府定价。因水电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

| 用电分类 | | | 电度电价 | | | | | | 基本电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 20-35千伏以下 | 35-110千伏以下 | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量元/千瓦/月 | 实压器容量元/千瓦/月 |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电2160千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | | |
| | | 年用电2161至4800千瓦时 | 0.6080 | | | | | | | |
| | | 年用电4800千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | | 单一制 | 0.6907 | 0.6707 | 0.6657 | 0.6507 | | | | |
| | | 两部制 | | 0.6117 | 0.6069 | 0.5919 | 0.5738 | 0.5548 | 42 | 28 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5337 | 0.5187 | | | | |
| 其中：贫困县农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3667 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | | |

注1上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱,除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加。其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4执行趸售用电报表列为趸售电价降低2分钱执行。

荆州城区供水价格一览表

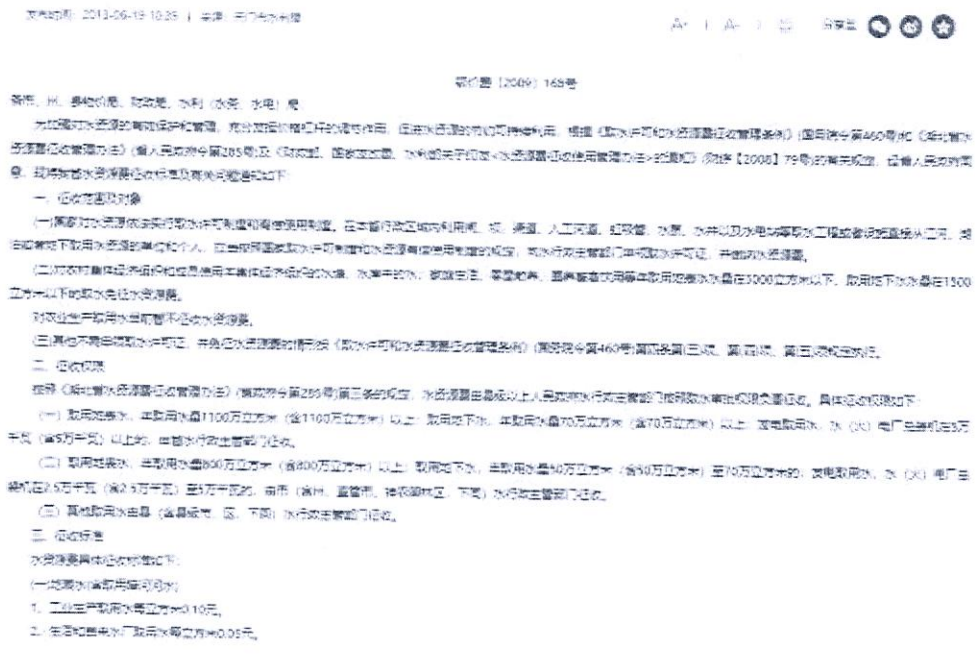
（单位：元/立方米）

| 供水类别 | 用水价格 | | 到户价 | |
|---|---|---|---|---|
| | 调整前 | 7月1日抄见水量起 | 调整前 | 7月1日抄见水量起 |
| 居民生活用水 | 1.30 | 1.55 | 2.25 | 2.50 |
| 非居民用水 | 1.68 | 1.92 | 3.08 | 3.32 |
| 特种用水 | 4.00 | 5.00 | 5.40 | 6.40 |

3.药剂费

本地区暂无药剂费参考依据，故参考周边地区同类案例，并结合神农架林区发展和改革委员会发布的《关于神农架林区乡镇自来水供水定价成本监审结论公开的公告》（http://fgw.snj.gov.cn/gsgg/202509/t20250912_5769766.shtml）相关数据取值。公告显示，阳日镇供水厂2024年年供水量为106.67万$m^3$，核增96.57万$m^3$；据此测算，其药剂成本指标约为0.031元/$m^3$。结合本项目实际情况，并考虑运行负荷率影响，本项目单位药剂成本取值为0.06元/$m^3$。

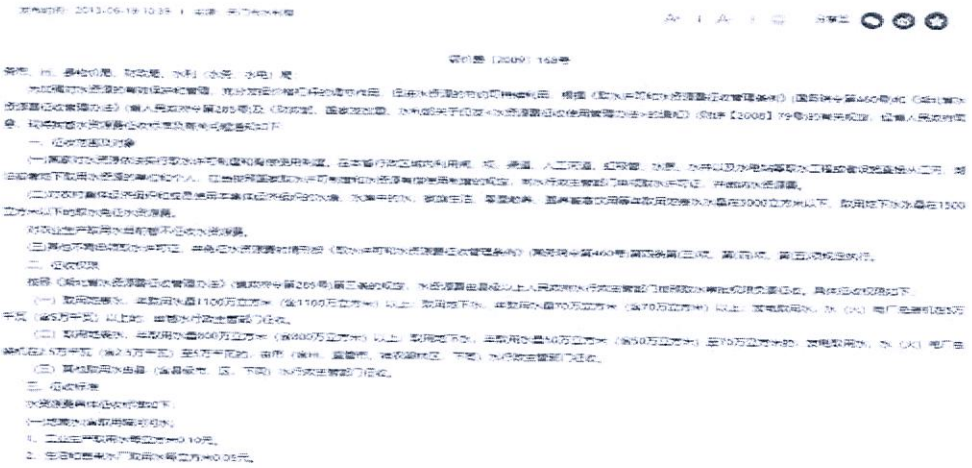
**省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知**



4.水资源费

根据《省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知》鄂价费〔2009〕168 号和《省物价局省财政厅关于调整水力发电和工业生产水资源费征收标准的通知》鄂价环资规〔2013〕186 号。本项目水资源费按 0.05 元/$m^3$计算，同时考虑运行负荷率。

**省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知**



5.修理费

年维修费按当年营业收入的1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，工商业单位与企行政单位财务实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按1%计提，与项目建成后资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符，测算方法与比例合理。

6.其他管理费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他管理费用按10%测算。

7.折旧与摊销

本项目固定资产原值为项目总投资扣减进项税金额，为9,033.67万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，残值率暂定为5%。折旧年限20年，折旧开始年度为运营期第一年。

详见附表2

## 3.项目税费预测

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目供水收入适用的增值税税率为9%。在此基础上，城市维护建

设税按增值税的5%计提，教育费附加按增值税的3%计提，地方教育费附加按照增值税的2%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9%、6%、6%。

（2）所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为25%。 详见附表3

**4.项目还本付息预测**

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券7,000.00万元,期限为15年。参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）15年同期债券利率2.21%，在此基础上上浮20BP，即按2.41%测算，存续期内按每半年付息一次，第11年-第15年每年等额偿还发行金额20%。还本付息情况详见附表4

**5.模拟利润表**

债券存续期内本项目预测不含税收入合计20,528.78万元，预测总含税成本合计13,179.68万元，税金及附加合计74.01万元，利润总额合计11,773.70万元，所得税应纳税额合计7,275.10万元。模拟利润详见附表5

## （四）项目预期收益与融资平衡情况

### 1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，项目现金流预测见附表6

### 2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为21,706.96万元，扣除运营成本5,201.28万元及相关税费2,406.78万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,098.91万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.53倍。对其使用的募集资金保障程度较高。

**项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期） | 14,098.91 | 9,193.10 | 7,000.00 | 1.53 |

## （五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目财政安排资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营净收益、债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

压力测试表

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收入变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.30 | 1.42 | 1.53 | 1.65 | 1.77 |
| 经营成本变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.59 | 1.56 | 1.53 | 1.51 | 1.48 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.57 | 1.55 | 1.53 | 1.53 | 1.50 |

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益、债券发行利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，

本息覆盖倍数可达1.53，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

# 附表 1：项目收入预测表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 供水收入 | | | | | | | | |
| 需水量（万 $m^3$/天） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 供水天数（天） | 182.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| 单价(元/$m^3$) | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 |
| 负荷率（%） | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 收入（不含增值税） | 349.97 | 877.34 | 1,052.81 | 1,228.28 | 1,403.74 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 |
| 销项税额 | 31.50 | 78.96 | 94.75 | 110.54 | 126.34 | 142.13 | 142.13 | 142.13 |
| 收入（含增值税） | 381.47 | 956.30 | 1,147.56 | 1,338.82 | 1,530.08 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 |
| 收入（不含增值税） | 349.97 | 877.34 | 1,052.81 | 1,228.28 | 1,403.74 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 |
| 销项税额 | 31.50 | 78.96 | 94.75 | 110.54 | 126.34 | 142.13 | 142.13 | 142.13 |
| 收入（含增值税） | 381.47 | 956.30 | 1,147.56 | 1,338.82 | 1,530.08 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 |

续表：

| 项目 | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | 合计 |
| 供水收入 | | | | | | | | |
| 需水量（万 $m^3$/天） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | |
| 供水天数（天） | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 182.50 | |
| 单价(元/$m^3$) | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | 2.62 | |
| 负荷率（%） | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 收入（不含增值税） | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 789.61 | 19,914.64 |
| 销项税额 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 71.06 | 1,792.32 |
| 收入（含增值税） | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 860.67 | 21,706.96 |
| 收入（不含增值税） | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 789.61 | 19,914.64 |
| 销项税额 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 71.06 | 1,792.32 |
| 收入（含增值税） | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 860.67 | 21,706.96 |

# 附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 工资与福利 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.30 | 60.30 | 60.30 | 60.60 | 60.60 |
| 外购燃料动力费 | 100.16 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 |
| 药剂费 | 8.74 | 21.90 | 26.28 | 30.66 | 35.04 | 39.42 | 39.42 | 39.42 |
| 水资源费 | 7.28 | 18.25 | 21.90 | 25.55 | 29.20 | 32.85 | 32.85 | 32.85 |
| 维修费 | 3.81 | 9.56 | 11.48 | 13.39 | 15.30 | 17.21 | 17.21 | 17.21 |
| 其他费用 | 16.40 | 26.99 | 27.18 | 27.40 | 27.59 | 27.78 | 27.81 | 27.81 |
| 经营成本（不含增值税） | 182.40 | 308.59 | 317.94 | 327.62 | 336.97 | 346.32 | 346.65 | 346.65 |
| 经营成本进项税 | 13.99 | 28.43 | 29.21 | 30.00 | 30.78 | 31.56 | 31.56 | 31.56 |
| 经营成本（含进项税额） | 196.39 | 337.02 | 347.15 | 357.61 | 367.75 | 377.88 | 378.21 | 378.21 |
| 折旧与摊销 | 214.55 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 |
| 财务费用 | 84.35 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 |
| 总成本费用 | 481.30 | 906.39 | 915.74 | 925.42 | 934.77 | 944.12 | 944.45 | 944.45 |

续表：

| 项目 | 运营期 | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | |
| 工资与福利 | 60.60 | 60.90 | 60.90 | 60.90 | 61.21 | 61.21 | 30.60 | 878.44 |
| 外购燃料动力费 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 200.32 | 100.16 | 2,804.41 |
| 药剂费 | 39.42 | 39.42 | 39.42 | 39.42 | 39.42 | 39.42 | 19.71 | 497.11 |
| 水资源费 | 32.85 | 32.85 | 32.85 | 32.85 | 32.85 | 32.85 | 16.43 | 414.26 |
| 维修费 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 17.21 | 8.61 | 217.07 |
| 其他费用 | 27.81 | 27.84 | 27.84 | 27.84 | 27.87 | 27.87 | 13.94 | 389.99 |
| 经营成本（不含增值税） | 346.65 | 346.98 | 346.98 | 346.98 | 347.32 | 347.32 | 173.66 | 4,769.03 |
| 经营成本进项税 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 15.78 | 432.24 |
| 经营成本（含进项税额） | 378.21 | 378.55 | 378.55 | 378.55 | 378.88 | 378.88 | 189.44 | 5,201.28 |
| 折旧与摊销 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 429.10 | 214.55 | 6,007.39 |
| 财务费用 | 168.70 | 168.70 | 151.83 | 118.09 | 84.35 | 50.61 | 16.87 | 2,024.40 |
| 总成本费用 | 944.45 | 944.78 | 927.91 | 894.17 | 860.77 | 827.03 | 405.08 | 12,800.82 |

# 附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

| 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
| 销项税 | | | 31.50 | 78.96 | 94.75 | 110.54 | 126.34 | 142.13 | 142.13 |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 627.34 | 156.29 | 13.99 | 28.43 | 29.21 | 30.00 | 30.78 | 31.56 | 31.56 |
| 建筑安装工程费进项税 | 580.27 | 144.56 | | | | | | | |
| 工程建设其他费进项税 | 25.89 | 6.45 | | | | | | | |
| 预备费进项税 | 21.18 | 5.28 | | | | | | | |
| 外购燃料动力及服务进项税 | | | 13.99 | 28.43 | 29.21 | 30.00 | 30.78 | 31.56 | 31.56 |
| 当年抵扣进项税 | | | 31.50 | 78.96 | 94.75 | 110.54 | 126.34 | 142.13 | 142.13 |
| 留抵进项税 | 627.34 | 783.63 | 766.12 | 715.59 | 650.05 | 569.50 | 473.94 | 363.37 | 252.80 |
| 当年应缴纳增值税额 | | | | | | | | | |
| 当年应缴纳增值税附加 | | | | | | | | | |
| 当年实际缴纳增值税及附加 | | | | | | | | | |

续表：

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | |
| 销项税 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 142.13 | 71.06 | 1,792.32 |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 15.78 | 1,215.87 |
| 建筑安装工程费进项税 | | | | | | | | | 724.83 |
| 工程建设其他费进项税 | | | | | | | | | 32.34 |
| 预备费进项税 | | | | | | | | | 26.46 |
| 外购燃料动力及服务进项税 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 15.78 | 432.24 |
| 当年抵扣进项税 | 142.13 | 142.13 | 63.23 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 31.56 | 15.78 | 1,215.87 |
| 留抵进项税 | 142.23 | 31.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 当年应缴纳增值税额 | | | 78.90 | 110.57 | 110.57 | 110.56 | 110.56 | 55.28 | 576.44 |
| 当年应缴纳增值税附加 | | | 9.47 | 13.27 | 13.27 | 13.27 | 13.27 | 6.63 | 69.17 |
| 当年实际缴纳增值税及附加 | | | 88.37 | 123.83 | 123.83 | 123.83 | 123.83 | 61.92 | 645.62 |

# 附表 4：债券还本付息表

单位：万元

| 年份 | 期初本金余额 | 本期发行 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 年利率 | 当年支付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 7,000.00 | | 7,000.00 | 2.41% | 84.35 |
| 2027 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2028 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2029 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2030 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2031 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2032 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2033 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2034 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2035 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2036 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2037 年 | 7,000.00 | | 1,400.00 | 5,600.00 | 2.41% | 151.83 |
| 2038 年 | 5,600.00 | | 1,400.00 | 4,200.00 | 2.41% | 118.09 |
| 2039 年 | 4,200.00 | | 1,400.00 | 2,800.00 | 2.41% | 84.35 |
| 2040 年 | 2,800.00 | | 1,400.00 | 1,400.00 | 2.41% | 50.61 |
| 2041 年 | 1,400.00 | | 1,400.00 | 0.00 | 2.41% | 16.87 |
| 合计 | | 7,000.00 | 7,000.00 | | | 2,193.10 |

# 附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 经营收入（不含税） | 349.97 | 877.34 | 1,052.81 | 1,228.28 | 1,403.74 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 |
| 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 总成本费用 | 481.30 | 906.39 | 915.74 | 925.42 | 934.77 | 944.12 | 944.45 | 944.45 |
| 补贴收入 | | | | | | | | |
| 利润总额 | -131.32 | -29.05 | 137.07 | 302.86 | 468.97 | 635.09 | 634.76 | 634.76 |
| 弥补以前年度亏损 | | | 137.07 | 23.30 | | | | |
| 应纳税所得额 | | | 0.00 | 279.56 | 468.97 | 635.09 | 634.76 | 634.76 |
| 所得税 | | | 0.00 | 69.89 | 117.24 | 158.77 | 158.69 | 158.69 |
| 净利润 | -131.32 | -29.05 | 137.07 | 232.97 | 351.73 | 476.32 | 476.07 | 476.07 |
| 息税前利润（利润总额+利息支出） | -46.97 | 139.65 | 305.77 | 471.56 | 637.67 | 803.79 | 803.46 | 803.46 |
| 息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销） | 167.58 | 568.75 | 734.87 | 900.66 | 1,066.77 | 1,232.89 | 1,232.56 | 1,232.56 |

续表：

| 项目 | 运营期 | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | |
| 经营收入（不含税） | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 1,579.21 | 789.61 | 19,914.64 |
| 税金及附加 | 0.00 | 9.47 | 13.27 | 13.27 | 13.27 | 13.27 | 6.63 | 69.17 |
| 总成本费用 | 944.45 | 944.78 | 927.91 | 894.17 | 860.77 | 827.03 | 405.08 | 12,800.82 |
| 补贴收入 | | | | | | | | |
| 利润总额 | 634.76 | 624.96 | 638.03 | 671.77 | 705.18 | 738.92 | 377.89 | 7,044.65 |
| 弥补以前年度亏损 | | | | | | | | |
| 应纳税所得额 | 634.76 | 624.96 | 638.03 | 671.77 | 705.18 | 738.92 | 377.89 | 7,044.65 |
| 所得税 | 158.69 | 156.24 | 159.51 | 167.94 | 176.29 | 184.73 | 94.47 | 1,761.16 |
| 净利润 | 476.07 | 468.72 | 478.52 | 503.83 | 528.88 | 554.19 | 283.42 | 5,283.49 |
| 息税前利润（利润总额+利息支出） | 803.46 | 793.66 | 789.86 | 789.86 | 789.53 | 789.53 | 394.76 | 9,069.05 |
| 息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销） | 1,232.56 | 1,222.76 | 1,218.96 | 1,218.96 | 1,218.63 | 1,218.63 | 609.31 | 15,076.44 |

# 附表 6：项目现金流量表

单位：万元

| 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | |
| 年总收入收到的现金 | | | 381.47 | 956.30 | 1,147.56 | 1,338.82 | 1,530.08 | 1,721.34 |
| 运营成本费用支付的现金 | | | 196.39 | 337.02 | 347.15 | 357.61 | 367.75 | 377.88 |
| 经营活动支付税金 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 69.89 | 117.24 | 158.77 |
| 经营活动现金净流量 | | | 185.09 | 619.28 | 800.41 | 911.32 | 1,045.09 | 1,184.69 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 7,908.65 | 1,908.65 | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | -7,908.65 | -1,908.65 | | | | | | |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | |
| 单位自筹资金 | 1,000.00 | 1,993.00 | | | | | | |
| 发行债券收到的现金 | 7,000.00 | 0.00 | | | | | | |
| 偿还债券本金支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 84.35 | 84.35 | 84.35 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 |
| 支付发行费用 | 7.00 | 0.00 | | | | | | |
| 筹资活动现金净流量 | 7,908.65 | 1,908.65 | -84.35 | -168.70 | -168.70 | -168.70 | -168.70 | -168.70 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 100.74 | 450.58 | 631.71 | 742.62 | 876.39 | 1,015.99 |
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 0.00 | 100.74 | 551.32 | 1,183.03 | 1,925.65 | 2,802.04 | 3,818.02 |

续表：

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 1-6 月 | |
| 一、经营活动现金流量 | | | | | | | | | | |
| 年总收入收到的现金 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 1,721.34 | 860.67 | 21,706.96 |
| 运营成本费用支付的现金 | 378.21 | 378.21 | 378.21 | 378.55 | 378.55 | 378.55 | 378.88 | 378.88 | 189.44 | 5,201.28 |
| 经营活动支付税金 | 158.69 | 158.69 | 158.69 | 244.61 | 283.34 | 291.78 | 300.13 | 308.56 | 156.39 | 2,406.78 |
| 经营活动现金净流量 | 1,184.44 | 1,184.44 | 1,184.44 | 1,098.19 | 1,059.45 | 1,051.02 | 1,042.33 | 1,033.90 | 514.84 | 14,098.91 |
| 二、投资活动现金流量 | | | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | | | | | | | | | | 9,817.30 |
| 投资活动现金净流量 | | | | | | | | | | -9,817.30 |
| 三、筹资活动现金流量 | | | | | | | | | | |
| 单位自筹资金 | | | | | | | | | | 2,993.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | | | | | | | | 7,000.00 |
| 偿还债券本金支付的现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 7,000.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 168.70 | 151.83 | 118.09 | 84.35 | 50.61 | 16.87 | 2,193.10 |
| 支付发行费用 | | | | | | | | | | 7.00 |
| 筹资活动现金净流量 | -168.70 | -168.70 | -168.70 | -168.70 | -1,551.83 | -1,518.09 | -1,484.35 | -1,450.61 | -1,416.87 | 792.90 |
| 四、本年现金净流量 | 1,015.74 | 1,015.74 | 1,015.74 | 929.49 | -492.38 | -467.07 | -442.02 | -416.71 | -902.03 | 5,074.51 |
| 五、累计现金净流量 | 4,833.76 | 5,849.50 | 6,865.23 | 7,794.72 | 7,302.34 | 6,835.27 | 6,393.25 | 5,976.54 | 5,074.51 | |

# 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程

# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫 C 评字[2026]第 008 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026 年 6 月

# 目录

**一、项目概述 ..... 1**

（一）项目名称 ..... 1

（二）建设内容 ..... 1

（三）建设期 ..... 1

（四）项目投资额 ..... 2

（五）资金筹措方式 ..... 2

**二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... 2**

（一）预期收益 ..... 2

（二）项目预期成本预测 ..... 2

（三）相关税费 ..... 7

（四）项目财务费用预测 ..... 12

（五）模拟利润表 ..... 14

（六）现金流量表 ..... 14

（七）压力测试 ..... 16

**三、风险分析 ..... 17**

**四、评价结论 ..... 17**

# 枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫C评字[2026]第008号

我们接受委托，对枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目概述

### （一）项目名称

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程

### （二）建设内容

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容及规模 |
| --- | --- | --- |
| 枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程 | 枝江市仙女镇、问安镇 | （一）水库生态治理工程：对枝江市鲁家港水库、石子岭水库进行生态治理。其中鲁家港水库岸线生态治理4508米，溢洪道修缮及改造500米；石子岭水库清淤面积1545亩，岸线生态治理4060米，溢洪道修缮及改造300米。<br>（二）水源联通工程：对鲁家港水库和石子岭水库进行水源连通，建设引水隧洞1400米。<br>（三）仙女水厂数字化升级改造工程：对仙女水厂进行数字化升级改造、建设高效节能污泥处理系统、变频节能改造系统、智能加药系统、自动化控制系统、智能监测设备及智慧水务平台 |

### （三）建设期

本项目建设时间12个月，2025年11月至2026年10月。

**（四）项目投资额**

根据本项目可研批复，本项目总投资为5,139.88万元，其中：工程费用4,608.25万元，工程建设其他费用193.16万元，预备费240.07万元，建设期利息94.40万元，债券发行费用4.00万元。调整建设期利息后的总投资为5,108.88万元。

**（五）资金筹措方式**

本项目总投资5,108.88万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,108.88万元、专项债券资金4,000.00万元。

**1.项目资本金情况**

本项目资本金共计1,108.88万元，目前已到位资本金500万元。

**2.专项债券**

本项目计划2025年发行专项债券1,500.00万元，2026年发行专项债券2,500.00万元。

## 二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

**（一）预期收益**

本项目收益预测期间为2026年11月至2041年12月。本项目为水厂工程项目，建成后主要服务于居民用水，满足居民的用水需求。债券存续期内项目总收入为16,608.00万元。具体测算如下：

根据金润源水务官网网站公开信息http://zjjrysw.com/html/6791534150.html，仙女水厂工程设计总规模为10万m³/d，水源取自鲁家港水库。本项目拟将其中15%的供水量产生的水费收入作为本项目的还款来源，即日供水量为1.5万m³，年供水量为547.5万m³。根据《市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复》（枝发改文〔2017〕323号），居民用水第一梯度为2.00元/m³，第二梯度为3.00元/m³，第三梯度为6.00元/m³，非居民生活用水为2.40元/m³。考虑谨慎性原则，本项目用水单价按2.00元/m³进行测算，且计算期内不考虑上浮。

仙女水厂工程设计总规模10万吨/日，工程概算总投资1.75亿元。主要建设内容包括生产净水厂工程和输配水管网工程。水厂位于枝江市仙女镇仙一路以东、周场村新农村示范点以南仙女镇周场村，占地48亩，水处理工艺采用先进的筛板絮凝水平管沉淀池及V型滤池工艺，消毒采用二氧化氯（实行前加氯和后加氯），且预留高锰酸钾及粉末活性炭投加设备用房；具备污泥处理系统；铺设DN1200mm原水管3.4km；输水管线为DN400-DN800mm的球墨铸铁管，全长9.6 km。水源取自鲁家港水库。

# 枝江市发展和改革局文件

枝发改文〔2017〕323号

## 市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复

枝江市金润源水务有限公司:

你公司《关于调整自来水价格的请示》收悉。经我局成本监审、组织召开听证会、广泛征求意见，并报市政府同意，现就我市自来水价格及相关问题批复如下:

一、城市供水实行分类水价，具体分类按照《湖北省城市供水价格管理办法》（鄂价环资规〔2014〕72号）执行。

二、计价方式：对居民生活用水采取阶梯式计量水价方式，阶梯分为三级。第一级水量按照确保居民基本生活用水的原则确定为240m³/年·户（含）；第二级水量按照改善和提高居民生活质量的原则确定为240.1—300 m³/年·户（含）；第三级水量按

满足居民生活特殊需要原则确定为300.1 m³/年·户以上。

对非居民生活用水、特种行业用水实行计量水价方式。

三、调整后的自来水价格。居民生活用水第一阶梯2.00元/m³，第二阶梯3.00元/m³，第三阶梯6.00元/m³；非居民生活用水2.40元/m³；特种行业用水3.50元/m³。以上价格均含水资源费，不含污水处理费；

四、自来水价格实行联动调整机制。当原水价格调整时，你公司各类自来水销售价格作等额联动调整，具体调整方案须经批准后执行。

五、水价优惠措施

1、对民政部门核定的低保户实行价格优惠。月用水量10m³（含）以下的低保户，自来水价格按目前我市居民生活用水价格即1.41元/m³执行，月用水量超过10m³的部分按调整后价格执行。

2、对现未抄表到户的物业小区实行趸售水价。趸售价格按居民生活用水价格给予4—10%优惠。

3、对工业用户月用水达到1万m³以上的，由你公司与用水单位协商并给予一定幅度的优惠。

4、对适用居民生活用水价格的团体用水单位，其供水价格按居民生活用水价格第一阶梯价格标准执行。

六、城市供水延伸价格：

1、对实现“城乡一体化”并抄表到户的居民用户，实行“同网同价”。

2、对乡镇独立水厂，实行趸售水价。在乡镇终端水价没有实现联动调整前，仍按目前我市居民生活用水价格协商确定。

七、请你公司认真做好自来水价格调整的宣传解释工作，落实相关优惠补贴政策，保证调价方案顺利实施。

八、上述价格自2018年元月1日起执行，原枝江市物价局制发的你公司自来水价格文件一律废止。

枝江市发展和改革局

2017年12月27日

抄送：市人民政府办公室，市金润源集团，市住建局，市财政局，市国税局，有关镇自来水厂。

枝江市发展和改革局办公室　　2017年12月27日印发



## 表4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

| 年份/项目 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 供水规模（万 m³/年） | 91.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 |
| 用水单价（元/m³） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 供水时间（天） | 61.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| 含税营业收入合计 | 183.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 |
| 增值税销项税合计 | 5.33 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 |
| 不含税营业收入合计 | 177.67 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 |

（续表）

| 年份/项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 供水规模（万 m³/年） | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | - |
| 用水单价（元/m³） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | - |
| 供水时间（天） | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | - |
| 含税营业收入合计 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 16,608.00 |
| 增值税销项税合计 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 483.68 |
| 不含税营业收入合计 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 16,124.32 |

## （二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内运行成本共计 6,223.31 万元，其中外购燃料及动力费为 3,986.08 万元，工资及福利费为 1,681.70 万元，维修费为 387.36 万元，其他管理费用为 168.17 万元。具体测算如下：

### 1.外购燃料及动力费

外购燃料与动力费用为自营运营管理所需的水和电等，与项目运营情况相关，本项目主要为原水成本、水资源费、动力费、外购原材料，根据枝江市金润源水务有限公司自来水价格、收入、成本公开公告 http://zjjrysw.com/html/7043593233.html、http://zjjrysw.com/html/3861503550.html，因近年仅披露 2021 年、2014-2016 年成本数据，且经统计整理，水厂制水成本与制水量相关且较为稳定无大幅波动，故本项目按照原水成本 0.25 元/m³，动力成本 0.19 元/

$m^3$，外购原材料成本0.04元/$m^3$测算，合计综合制水成本0.48元/$m^3$。

根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5号）第六条，开征水资源税后，停止征收水资源费，通知自2024年12月1日实施，故本项目测算成本时未计算水资源费，计入税费-水资源税中。

| | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2021年 |
|---|---|---|---|---|
| 原材料费（万元） | 20.76 | 18.41 | 37.94 | 57.53 |
| 动力费（万元） | 173.63 | 177.03 | 180.36 | 260.23 |
| 年售水总量（万$m^3$） | 973.69 | 971.69 | 1,069.86 | 1,373.62 |
| 平均耗原材料（元/$m^3$） | 0.02 | 0.02 | 0.04 | 0.04 |
| 平均耗动力成本（元/$m^3$） | 0.18 | 0.18 | 0.17 | 0.19 |

2021年完成售水量1373.62万吨，实现营业总收入5449.74万元，其中：主营业务收入2830.26万元，其他业务收入2619.48万元，发生营业成本5188.68万元，上缴税收692万元。

三、成本公开（明细见下表）

| 成本明细项目 | 金额（万元） | 备注 |
|---|---|---|
| 工 资 | 367.92 | 生产人员工资 |
| 折 旧 | 596.49 | 固定资产者折旧 |
| 修理费 | 218.40 | 管网、设备维修 |
| 电 费 | 260.23 | 生产用电 |
| 机物料消耗 | 57.53 | 矾、氯酸钠、盐酸 |
| 原水成本 | 392.81 | 0.25元/立方米 |
| 水资源费 | 78.56 | 0.05/立方米 |
| 姚家港水厂支出 | 292.72 | 购水成本、电费 |
| 仙女镇水厂支出 | 49.00 | 仙女镇修理费 |
| 其他支出 | 105.61 | 水质检测、办公费及其他 |

## 城市供水成本费用表

企业名称：枝江市金润源水务有限公司

| 项目名称 | 行次及关系 | 2014年 | 2015年 | 2016年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、供水总成本 | B1=B2+B11+B17 | 16,724,075.42 | 17,593,635.13 | 18,261,677.04 |
| （一）制水成本（元） | B2=Σ(B3:B10) | 4,758,847.73 | 4,596,901.45 | 5,142,861.85 |
| 1、原水费 | B3 | 1,191,600.00 | 1,072,800.00 | 1,185,600.00 |
| 2、原材料费 | B4 | 207,611.20 | 184,057.90 | 379,374.25 |
| 3、动力费 | B5 | 1,736,347.38 | 1,770,307.83 | 1,803,590.39 |
| 4、水资源费 | B6 | 486,844.90 | 485,843.30 | 534,929.90 |
| 供水与销售 | A20 | | | |
| 1、年供水总量（m3） | A21 | 14,492,491 | 14,469,949 | 14,846,702 |
| 2、年售水总量（m3） | A22 | 9,736,898 | 9,716,866 | 10,698,598 |

**2.工资及福利费**

根据一般工作人员配置情况，本项目需配置员工20人，根据湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知（https://www.hubei.gov.cn/zfwj/ezbf/202512/t20251226_5842830.shtml），枝江最低工资标准按2130元/月执行,根据枝江某水务公司招聘信息同类岗位月工资3500-4000元，发放高温津贴与过节费等（http://www.zgzhijiang.gov.cn/content-18-598021-1.html），考虑谨慎性原则，本项目按4.5万元/人/年计算，福利费按14%计提。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，近5年湖北省CPI上涨情况为：2.7%、0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，平均每年上涨1.12%，暂定工资水平每年增长1%。

**枝江浦华枝清水务有限公司**

岗位：

运行工1名

任职要求：

年龄30-45岁，要求身体健康，有团队精神，工作认真，责任心强，能吃苦耐劳，能适应夜班。

薪资福利：

月工资3500-4000元，入职即签订劳动合同，办理五险一金，公司有职工食堂；发放高温津贴与过节费等。

工作地点：

枝江市马家店滕家河三组

联系方式：

17762887569

## 3. 修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》p13和p93，关于固定资产修理费的估算的说明：按生产要素法估算总成本费用时，修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。排水项目固定资产修理费率取2%-3%，考虑本项目比排水项目的维修成本低，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值、以后取较高值。

6. 修理费。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。排水项目固定资产修理费率取 2% ~3%。计算公式为：

$$修理费 = 固定资产原值 \times 修理费率 \quad (2.3.7-10)$$

## 4.其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于其他管理费用。其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分，常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算，本项目按当年人员工资及福利的10%计算。

## 5.折旧费用

房屋、建筑物固定资产原值为4053.88万元，折旧按直线折旧法计算，折旧年限30年，年均折旧值128.37万元；机器设备固定资产原值为1055万元，折旧按直线折旧法计算，折旧年限15年，年均折旧值66.82万元。

**表4-2 项目预期成本测算表**

单位：万元

| 项目/年份 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、外购燃料及动力费 | 43.93 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 |
| 1.原水成本 | 22.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 |
| 2.动力费 | 17.39 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 |
| 3.原材料 | 3.66 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 |
| 二、工资及福利费用 | 17.10 | 103.60 | 104.60 | 105.60 | 106.60 | 107.60 | 108.60 | 109.60 | 110.60 |
| 定员人数 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| 年均工资及福利费用 | 5.13 | 5.18 | 5.23 | 5.28 | 5.33 | 5.38 | 5.43 | 5.48 | 5.53 |
| 三、维修费用 | 4.26 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 |
| 四、其他管理费用 | 1.71 | 10.36 | 10.46 | 10.56 | 10.66 | 10.76 | 10.86 | 10.96 | 11.06 |
| 运营成本 | 67.00 | 402.31 | 403.41 | 404.51 | 405.61 | 406.71 | 407.81 | 408.91 | 410.01 |
| 五、折旧费 | 32.53 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 |
| 六、利息支出 | - | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 |
| 总成本费用 | 97.82 | 680.04 | 681.04 | 682.04 | 683.04 | 684.04 | 685.04 | 686.04 | 687.04 |

（续表）

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、外购燃料及动力费 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 262.81 | 3,986.08 |
| 1.原水成本 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 136.88 | 2,076.08 |
| 2.动力费 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 104.03 | 1,577.84 |
| 3.原材料 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 21.90 | 332.16 |
| 二、工资及福利费用 | 111.80 | 113.00 | 114.20 | 115.40 | 116.60 | 117.80 | 119.00 | 1,681.70 |
| 定员人数 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | |
| 年均工资及福利费用 | 5.59 | 5.65 | 5.71 | 5.77 | 5.83 | 5.89 | 5.95 | |
| 三、维修费用 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 25.54 | 387.36 |
| 四、其他管理费用 | 11.18 | 11.30 | 11.42 | 11.54 | 11.66 | 11.78 | 11.90 | 168.17 |
| 运营成本 | 411.33 | 412.65 | 413.97 | 415.29 | 416.61 | 417.93 | 419.25 | 6,223.31 |
| 五、折旧费 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 195.19 | 2,960.38 |
| 六、利息支出 | 92.90 | 92.90 | 80.22 | 61.64 | 43.06 | 24.48 | 5.90 | 1,144.30 |
| 总成本费用 | 688.24 | 689.44 | 677.96 | 660.58 | 643.20 | 625.82 | 608.44 | 10,159.82 |

## （三）相关税费

债券存续期内税费合计预计 2,201.60 万元，其中增值税 483.68 万元，附加税 48.38 万元，水资源税 415.28 万元，企业所得税 1,254.26 万元。

1.增值税：根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税（2009）9 号）规定：“三、对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水按简易办法依照 6%征收率征收增值税，不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款”。

根据《财政部国家税务总局关于简易增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）的规定：“二、财税〔2009〕9 号文件第二条第（三）项和第三条“依照 6%征收率”调整为“依照 3%征收率”。

2.城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加

2%。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。

4.水资源税：根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5号），本项目按0.05元/立方米估算。

**表4-3项目预期税费测算表**

单位：万元

| 项目/年份 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 销项税 | 5.33 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 |
| 进项税 | | | | | | | | | |
| 应缴增值税 | 5.33 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 |
| 附加税 | 0.53 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 |
| 水资源税 | 4.58 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 |
| 企业所得税 | 17.35 | 80.15 | 79.90 | 79.65 | 79.40 | 79.15 | 78.90 | 78.65 | 78.40 |
| 小计 | 27.79 | 142.61 | 142.36 | 142.11 | 141.86 | 141.61 | 141.36 | 141.11 | 140.86 |

（续表）

| 项目/年份 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 销项税 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 483.68 |
| 进项税 | | | | | | | | |
| 应缴增值税 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 31.89 | 483.68 |
| 附加税 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 3.19 | 48.38 |
| 水资源税 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 27.38 | 415.28 |
| 企业所得税 | 78.10 | 77.80 | 80.67 | 85.02 | 89.36 | 93.71 | 98.05 | 1,254.26 |
| 小计 | 140.56 | 140.26 | 143.13 | 147.48 | 151.82 | 156.17 | 160.51 | 2,201.60 |

## （四）项目财务费用预测

项目已于2025年发行15年期专项债券1,500.00万元，发行利率2.26%。2026年拟发行债券假设按照中国债券信息网公布2026年湖北省政府专项债券(十七期)发行15年期票面利率（2.21%）上浮15bp测算，即15年期债券发行利率为2.36%作为发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付

息一次，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目债券还本付息表如下：

**项目还本付息情况表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0.00 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 1,500.00 | 2,500.00 | | 4,000.00 | 63.40 | 63.40 |
| 2027 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2028 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2029 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2030 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2031 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2032 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2033 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2034 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2035 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2036 年 | 4,000.00 | | 300.00 | 3,700.00 | 92.90 | 392.90 |
| 2037 年 | 3,700.00 | | 800.00 | 2,900.00 | 80.22 | 880.22 |
| 2038 年 | 2,900.00 | | 800.00 | 2,100.00 | 61.64 | 861.64 |
| 2039 年 | 2,100.00 | | 800.00 | 1,300.00 | 43.06 | 843.06 |
| 2040 年 | 1,300.00 | | 800.00 | 500.00 | 24.48 | 824.48 |
| 2041 年 | 500.00 | | 500.00 | 0.00 | 5.90 | 505.90 |
| 合计 | - | 4,000.00 | 4,000.00 | | 1,207.70 | 5,207.70 |

## （五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 16,124.32 万元（不含税），预测经营成本合计 10,159.82 万元，税金及附加合计 947.34 万元。

**表 4-5 项目模拟利润表**

单位：万元

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 177.67 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 |
| 经营成本 | 97.82 | 680.04 | 681.04 | 682.04 | 683.04 | 684.04 | 685.04 | 686.04 | 687.04 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 税金及附加 | 10.44 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 |
| 利润总额 | 69.41 | 320.61 | 319.61 | 318.61 | 317.61 | 316.61 | 315.61 | 314.61 | 313.61 |
| 所得税 | 17.35 | 80.15 | 79.90 | 79.65 | 79.40 | 79.15 | 78.90 | 78.65 | 78.40 |
| 净利润 | 52.06 | 240.46 | 239.71 | 238.96 | 238.21 | 237.46 | 236.71 | 235.96 | 235.21 |

（续表）

| 项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 1,063.11 | 16,124.32 |
| 经营成本 | 688.24 | 689.44 | 677.96 | 660.58 | 643.20 | 625.82 | 608.44 | 10,159.82 |
| 税金及附加 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 62.46 | 947.34 |
| 利润总额 | 312.41 | 311.21 | 322.69 | 340.07 | 357.45 | 374.83 | 392.21 | 5,017.16 |
| 所得税 | 78.10 | 77.80 | 80.67 | 85.02 | 89.36 | 93.71 | 98.05 | 1,254.26 |
| 净利润 | 234.31 | 233.41 | 242.02 | 255.05 | 268.09 | 281.12 | 294.16 | 3,762.90 |

## （六）现金流量表

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

### 项目现金流预测表

单位：万元

| 项目/年份 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | | 183.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 |
| 运营成本费用支付的现金 | | 67.00 | 402.31 | 403.41 | 404.51 | 405.61 | 406.71 | 407.81 | 408.91 |
| 经营活动支付税费 | | 27.79 | 142.61 | 142.36 | 142.11 | 141.86 | 141.61 | 141.36 | 141.11 |
| 经营活动现金净流量 | | 88.21 | 550.08 | 549.23 | 548.38 | 547.53 | 546.68 | 545.83 | 544.98 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 1,698.50 | 3,342.98 | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | -1,698.50 | -3,342.98 | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 1,700.00 | 3,408.88 | | | | | | | |
| 投入的资本金 | 200.00 | 908.88 | | | | | | | |
| 发行债券收到的现金 | 1,500.00 | 2,500.00 | | | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 1.50 | 65.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 |
| 偿还债券本金支付的现金 | | | | | | | | | |
| 偿还债券利息支付的现金 | 0.00 | 63.40 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 92.90 |
| 支付债券发行费 | 1.50 | 2.50 | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | 1,698.50 | 3,342.98 | -92.90 | -92.90 | -92.90 | -92.90 | -92.90 | -92.90 | -92.90 |
| 四、本年现金净流量 | 0.00 | 88.21 | 457.18 | 456.33 | 455.48 | 454.63 | 453.78 | 452.93 | 452.08 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 五、累计现金净流量 | 0.00 | 88.21 | 545.39 | 1,001.72 | 1,457.20 | 1,911.83 | 2,365.61 | 2,818.54 | 3,270.62 |

（续表）

| 项目/年份 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 运营收入收到的现金 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 1,095.00 | 16,608.00 |
| 运营成本费用支付的现金 | 410.01 | 411.33 | 412.65 | 413.97 | 415.29 | 416.61 | 417.93 | 419.25 | 6,223.31 |
| 经营活动支付税费 | 140.86 | 140.56 | 140.26 | 143.13 | 147.48 | 151.82 | 156.17 | 160.51 | 2,201.60 |
| 经营活动现金净流量 | 544.13 | 543.11 | 542.09 | 537.90 | 532.23 | 526.57 | 520.90 | 515.24 | 8,183.09 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | 0.00 |
| 投资支付的现金 | | | | | | | | | 5,041.48 |
| 投资活动现金净流量 | | | | | | | | | -5,041.48 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | 0.00 |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | | | | 5,108.88 |
| 投入的资本金 | | | | | | | | | 1,108.88 |
| 发行债券收到的现金 | | | | | | | | | 4,000.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 92.90 | 92.90 | 392.90 | 880.22 | 861.64 | 843.06 | 824.48 | 505.90 | 5,211.70 |
| 偿还债券本金支付的现金 | | | 300.00 | 800.00 | 800.00 | 800.00 | 800.00 | 500.00 | 4,000.00 |
| 偿还债券利息支付的现金 | 92.90 | 92.90 | 92.90 | 80.22 | 61.64 | 43.06 | 24.48 | 5.90 | 1,207.70 |
| 支付债券发行费 | | | | | | | | | 4.00 |
| 融资活动现金净流量 | -92.90 | -92.90 | -392.90 | -880.22 | -861.64 | -843.06 | -824.48 | -505.90 | -102.82 |
| 四、本年现金净流量 | 451.23 | 450.21 | 149.19 | -342.32 | -329.41 | -316.49 | -303.58 | 9.34 | 3,038.79 |
| 五、累计现金净流量 | 3,721.85 | 4,172.06 | 4,321.25 | 3,978.93 | 3,649.52 | 3,333.03 | 3,029.45 | 3,038.79 | |

## （七）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

| 单一敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.41 | 1.49 | 1.57 | 1.65 | 1.73 |
| **债券利率变动** | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.61 | 1.59 | 1.57 | 1.55 | 1.53 |

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

## 三、风险分析

总体而言，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 四、评价结论

经上述测算，本项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为1.57，项目净收益覆盖债券本息高于1.1倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以上述收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有相关文件为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

综上所述，本次评价的枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程在债券存续期间内，项目预期净收益能够覆盖政府专项债券本息，实现收益与资金自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026年6月

# 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

湖北建华会计师事务有限责任公司

二〇二六年六月

# 目 录


一、 **项目资金平衡测算** ..... **3**

（一） 项目实施单位基本情况 ..... 3

（二） 项目概况 ..... 4

（三） 资金的充足性 ..... 7

（四） 资金的稳定性 ..... 26

（五） 压力测试 ..... 26

二、 **项目结论** ..... **27**

# 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

我们接受委托，对鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目资金平衡测算

### （一）项目实施单位基本情况

鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目（以下简称“本项目”）的实施主体为鄂州市华容区城市管理执法局，项目实施主体主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 鄂州市华容区城市管理执法局 |
| 法定代表人/负责人 | 尹传志 |
| 注册资本 | / |

| | |
|---|---|
| 地址 | 鄂州市华容区体育路29号 |
| 统一社会信用代码 | 11420703MB1606303Y |
| 单位性质 | 机关 |
| 业务范围 | 1．贯彻执行城市管理的方针政策和法律法规。研究拟定全区城市管理的发展战略规划，并监督实施。<br>2．负责全区城市管理行政执法的组织、指挥、协调、督办和考核工作，行使城市管理执法范围内的有关行政处罚权。<br>3．负责组织全区城市管理执法队伍的业务培训和管理监督。<br>4．负责市容环境卫生管理、园林绿化管理、市政管理等工作。负责公共空间秩序管理方面的报刊亭、户外广告、门店招牌等设施规范设置及建筑物立面美化管理工作。负责城市防洪排渍、城区道路下水排放等设施破损应急修复工作。<br>5．参与城市基础设施建设项目的可行性研究、初步设计审查和工程竣工验收相关工作。<br>6．负责城市管理智能化等方面的引进和推广应用；负责组织智慧城市管理的建设、管理、协调工作。<br>7．负责编制城市管理年度部门预算及项目建设、装备采购计划并组织实施。<br>8．完成上级交办的其他任务。 |
| 股权结构 | / |
| 行业主管部门 | 鄂州市华容区人民政府 |
| 建设单位名称 | 鄂州市华容区城市管理执法局 |
| 代建单位名称 | / |

## （二）项目概况

### 1．项目名称

鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目

### 2．项目建设地点

华容区

**3. 项目建设内容**

拟建鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目，主要包括生活垃圾分类收集设施、生活垃圾收集转运车辆及生活垃圾转运站升级改造三部分。

1. 生活垃圾分类收集设施：配套 240L 分类垃圾桶 3852 个、120L 分类垃圾桶 580 个、分类垃圾岗亭 1108 处及勾臂箱 385 个；

2. 生活垃圾收集转运车辆：后挂式转运车、勾背车等一级转运车 49 辆、二级转运车（勾臂车）15 辆、环卫设备车 15 辆；

3. 生活垃圾转运站升级改造：改造华容区现有 5 个转运站，垃圾中转站转运量由原 170 t/d 提升至 260 t/d，主要包括垃圾压缩车间 5 处、垃圾压缩机、勾臂式垃圾箱、渗滤液处理设施、负压除尘系统、空间雾化除臭系统、堆肥处理设备及辅助设备，并配套其他基础设施工程。

**4. 项目建设期**

18 个月。

**5. 投资估算与资金筹措**

根据本项目可研批复，本项目静态总投资 9859.04 万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为 9884.95 万元。其中：建设工程费用 8400.98 万元，占比 84.99%；建设工程其他费用 954.00 万元，占比 9.65%；预备费 504.06 万元，占比 5.1%，建设期利息 24.31 万元，占比 0.25%；债券发行兑付费用 1.60 万元，占比 0.02%。具体投资估算明细如下表所示：

湖北理华会计师事务有限责任公司 报告专用章

具体投资估算明细如下表所示：

**表 3-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **工程费用** | **8400.98** | **6400.98** | | **2000** | | |
| | 生活垃圾分类收集设施 | 499.24 | **499.24** | | | | |
| | 生活垃圾收集转运车 | 2528 | **2528** | | | | |
| | 生活垃圾转运站升级改造 | 5373.74 | **3373.74** | | 2000.00 | | |
| 二 | **建筑工程其他费用** | **954.00** | **954.00** | | | | |
| | 建设单位管理费 | 120.81 | 120.81 | | | | |
| | 工程建设监理费 | 188.54 | 188.54 | | | | |
| | 可研及资金申请报告 | 38.95 | 38.95 | | | | |
| | 工程勘察费 | 67.21 | 67.21 | | | | |
| | 设计费（建筑） | 258.42 | 258.42 | | | | |
| | 施工图预算编制费 | 25.84 | 25.84 | | | | |
| | 竣工图编制费 | 20.67 | 20.67 | | | | |
| | 环境影响咨询服务费 | 8.86 | 8.86 | | | | |
| | 场地准备及临时设施费 | 42 | 42.00 | | | | |
| | 工程保险费 | 50.41 | 50.41 | | | | |
| | 工程勘察文件审查费 | 2.43 | 2.43 | | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| | 施工图设计审查费 | 5.75 | 5.75 | | | | |
| | 卫生监督防疫费 | 4.2 | 4.20 | | | | |
| | 抗震设计审查费 | 7.82 | 7.82 | | | | |
| | 工程招标代理费 | 16.41 | 16.41 | | | | |
| | 设备招标代理费 | 29.19 | 29.19 | | | | |
| | 服务招标代理费 | 4.57 | 4.57 | | | | |
| | 全过程工程造价控制 | 61.92 | 61.92 | | | | |
| 三 | **预备费** | **504.06** | **504.06** | | | | |
| | 预备费 | 504.06 | 504.06 | | | | |
| 四 | **静态总投资** | **9859.04** | **6905.04** | | | | |
| 五 | **建设期利息** | **24.31** | **24.31** | | | | |
| 六 | **债券发行兑付费用** | **1.60** | **1.60** | | | | |
| 七 | **项目总投资** | **9884.95** | **7884.95** | **0.00** | **2000.00** | **0.00** | **0.00** |

## （三）资金的充足性

### 1. 项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年7月至2041年7月。债券存续期内项目总收入（含税）为7567.49万元，其中：厨余垃圾处理收入（含税）1974.26万元，生活垃圾处理费（含税）5593.23万元。具体测算如下：

1．厨余垃圾处理收入（含税）

**数量：**根据可研报告厨余垃圾设计规模，厨余垃圾处理规模6t/d。

图 4-1　厨余垃圾设计规模

鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目　　可行性研究报告

**5.3.3.厨余垃圾设计规模测算**

依据《城市环境卫生设施规划标准》（GBT-50337-2018），厨余垃圾产生量0.1kg/人.d，根据《华容区国土空间总体规划》（2021-2035年），规划至2035年，华容区常住人口为60万人。则厨余垃圾设计规模为6吨/天。

**第四节 规划指标**

第12条 发展规模

规划至2035年，华容区常住人口为60万人，城镇化率达到84.5%。规划建设用地规模为157.37平方公里，规划人均城镇建设用地140平方米。

3.2 预测方法

3.2.1 城市生活垃圾产量宜采用多方法比较进行预测。在条件受限时，城市生活垃圾最高日产量可采用下式计算：

$$Q = KCA \quad (3.2.1)$$

式中：$Q$——生活垃圾最高日产量（t/d）；

$K$——规划人口数量（人）；

$C$——预测的平均日人均生活垃圾产量[kg/（人·d）]，可取0.8kg/（人·d）~1.8kg/（人·d）；

$A$——生活垃圾日产量不均匀系数，可取1~1.5。

3.2.2 餐饮垃圾应根据当地实际产生量确定，也可按下式计算：

$$Mf = Kmf \quad (3.2.2)$$

式中：$Mf$——城市或区域餐饮垃圾日产生量（t/d）；

$K$——城市或区域规划人口（人）；

$m$——人均餐饮垃圾日产生量基数[kg/（人·d）]，宜取0.1kg/（人·d）；

$f$——餐饮垃圾产生量修正系数，经济发达城市、旅游业发达城市或高校多的城区可取1.05~1.15；经

**价格估算：**参考湖北省黄冈市英山县公共资源交易中心《黄冈市英山县垃圾分类与厨余垃圾治理建设》招标公告，厨余垃圾中标价为658.04元/吨。参考湖北省枝江市公共资源交易中心《枝江市厨余垃圾处理项目》中标结果公示，厨余垃圾处理中标价为586元/吨。本项目垃圾处理单价参考其平均值计取，则垃

圾处理单价为 622.02 元/吨。价格按每 3 年上涨 5%。

则，债券存续期内厨余垃圾处理收入共计 1974.26 万元。

**图 4-1 厨余垃圾价格参考**

英山县城乡垃圾分类体系建设项目（城乡厨余垃圾治理建设）

采购意向公告

一、项目基本情况

（1）项目名称：英山县城乡垃圾分类体系建设项目（城乡厨余垃圾治理建设）

（2）项目投资估算：约1272.00万元

（3）招标方式：公开招标

二、项目内容概况

（1）项目投资：本项目的估算总投资合计约为1272.00万元；

（2）服务范围：英山县区域内，城乡厨余垃圾治理建设；

（3）经营周期：本项目特许经营期为27年（含建设期1年）；

（4）建设内容：本项目拟用地面积5433.8m²，新建一座钢构厂房、一栋1F办公楼、一间仓库、餐厨垃圾处理设备、大件垃圾处理设备。项目设计处理规模为10t/d。工程采用高温好氧堆肥处理技术工艺，建设内容包括收运系统、预处理系统、好氧堆肥系统、污水处理系统、臭气处理系统和配套工程等；

（5）垃圾处理收运服务费招标控制价：659.15元/吨。

http://ztb.chinays.gov.cn/ceinwz/admin_show.aspx?id=14730

## 约658元/吨 当地企业中标湖北英山县垃圾分类与厨余垃圾治理建设

时间：2023-03-20 15:16　　来源：中国固废网　　分享




中国固废网从E20环境平台标讯采集系统E标通获悉，湖北省黄冈市英山县城乡垃圾分类体系建设项目(城乡厨余垃圾治理建设)近日公布中标结果，湖北长源环保有限公司中标该项目，中标价，658.04元/吨。

招标公告显示，英山县城乡垃圾分类体系建设项目(城乡厨余垃圾治理建设)估算总投资合计约为1272.00万元；服务范围英山县区域内，城乡厨余垃圾治理建设;项目特许经营期为27年(含建设期8个月)；项目拟用地面积约5433.8m²，新建一座钢构厂房、一栋1F办公楼、一间仓库、餐厨垃圾处理设备、大件垃圾处理设备。项目设计处理规模为10t/d。工程采用高温好氧堆肥处理技术工艺，建设内容包括收运系统、预处理系统、好氧堆肥系统、污水处理系统、臭气处理系统和配套工程等；垃圾处理收运服务费招标控制价(最高限价)：659.15元/吨。

https://www.solidwaste.com.cn/news/342385.html

华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 枝江市厨余垃圾处理项目中标结果公告

【信息来源：】【信息时间：2024-04-30 浏览次数：1002 】【字号 大 中 小】【关闭打印】【关闭】

一、项目编号:ZJZ2051-202401-01F
二、采购计划备案号：420583-2024-00272
三、项目名称：枝江市厨余垃圾处理项目
四、中标信息
中标人名称：枝江市迪斯科环保有限公司
中标人地址：湖北省宜昌市枝江市姚家港化工园区百步坡大道6号
中标金额：586(元/吨)

服务类

名称：枝江市厨余垃圾处理项目
服务范围：对我市厨余垃圾收集、运输、处置实行第三方市场化运营（详见招标文件）
服务要求：详见招标文件
服务时间：三年
服务标准：详见招标文件

http://ggzyjy.zgzhijiang.gov.cn/zjSite/InfoDetail/?InfoID=901b411a-e1ed-413a-a0b1-d2c563704231&CategoryNum=003002003002

**2. 生活垃圾处理收入（含税）**

根据《鄂州市餐厨垃圾管理办法》（修订）（鄂州政规〔2024〕1号）及《鄂州市生活垃圾处理费项目及标准》（鄂州发改价格[2022]82号），居民按5元/户/月收费。根据《2025年鄂州市统计年鉴》，庙岭镇、华容镇、临江乡、段店镇及蒲团共64290户。

**图 4-3 鄂州市生活垃圾处理费标准**

鄂州市生活垃圾处理费标准

| 序号 | 收费对象 | 计量单位 | 收费标准 | 备　注 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 居民（含租房户） | 元/户·月 | 5元/户·月 | 单位住户由管理单位代缴。 |

**图 4-4　鄂州市华容区人口户数**

## 2—2 分区乡镇户籍户数

单位:户

| | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合 计 | 378556 | 382108 | 384187 | 384989 | 381036 | 381579 | 378904 |
| 梁子湖区 | 57966 | 58487 | 58752 | 58689 | 58342 | 58405 | 58272 |
| 东沟镇 | 15042 | 15138 | 15192 | 15193 | 15063 | 15075 | 14969 |
| 沼山镇 | 12608 | 12751 | 12798 | 12756 | 12738 | 12740 | 12761 |
| 太和镇 | 16319 | 16347 | 16383 | 16369 | 16299 | 16314 | 16305 |
| 涂家埠镇 | 12711 | 12941 | 13061 | 13052 | 12946 | 12982 | 12955 |
| 梁子镇 | 1286 | 1310 | 1318 | 1319 | 1296 | 1294 | 1282 |
| 华容区 | 98224 | 100269 | 101230 | 101627 | 100391 | 100481 | 99664 |
| 华容镇 | 18870 | 18889 | 18919 | 18892 | 18543 | 18550 | 18376 |
| 庙岭镇 | 12201 | 12411 | 12637 | 12723 | 12496 | 12532 | 12457 |
| 段店镇 | 12446 | 12581 | 12606 | 12579 | 12395 | 12377 | 12185 |
| 临江乡 | 12183 | 12580 | 12743 | 12805 | 12512 | 12511 | 12389 |
| 蒲团乡 | 8397 | 8730 | 8871 | 8964 | 8925 | 8915 | 8883 |
| 葛店镇 | 34127 | 35078 | 35454 | 35664 | 35520 | 35596 | 35374 |

（https://www.ezhou.gov.cn/gk/xxgkml/tjxx/tjnj/202605/P020260506598925796624.pdf）

则，达产年生活垃圾处理费5593.23万元。

具体测算如下：

表 4-1 项目预期收入测算表

| 序号 | 名称 | 合计/基数 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027年7月 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
| 一 | 收入合计 | 7567.49 | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| 1 | 项目自营收入（含税） | 7567.49 | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| A | 厨余垃圾处理收入（含税） | 1974.26 | 67.18 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 | 136.22 |
| | 设计规模（吨/天） | 6 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | 价格（元/吨/天） | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 | 622.02 |
| | 销项税额(9%) | 9% | 5.55 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 | 11.25 |
| C | 生活垃圾处理收入（含税） | 5593.23 | 192.87 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 | 385.74 |
| | 数量（户） | 64290 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 | 64290.00 |
| | 价格（元/户/月） | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| | 销项税额（9%） | 9% | 15.93 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 |
| 2 | 补贴收入 | #REF! | | | | | | | | | | | | | | | |



报告专用章

## 2. 项目预期成本预测

鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目债券存续期内运营成本共计4242.16万元，其中外购燃料及动力费885.23万元，工资及福利费为1644.50万元，修理费为1561.07万元，管理及其他费用为151.36万元，具体测算如下：

### （1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括中转站清洗、照明等正常运作所需要的水费及电费。以可研报告节能年耗量为数据，年用水量为2.41万立方，按非居民单价3.7元计取，即，水费年平均为8.92万元；年用电量为75.48万KW.h，按一般工商业及其他0.6907元/KW.h计，电费年均为52.13万元。本项目债券存续期内外购燃料及动力费合计885.23万元。

**图4-5　节能年耗量测量依据**

8.5.1.资源消耗总量及强度

1、用水量

本项目建成后，用水主要为场地冲洗、喷雾除臭、车辆冲洗、生活用水及绿化道路广场用水等。具体用水量详见下表。场地冲洗：最高日4L/m².日/2次，喷雾除臭：1升/m³垃圾；车辆冲洗800L/车.10次；生活用水50L/人.班；管网漏损及未预见用水量：按公共用水量的10%计。

经计算，日用水量为85.61 m³/d，年用水量为2.41万m³/d。

用水量估算表

| 序号 | 名称 | 用水量标准 | | 规模 | 单位 | 使用天数 | 日用水量（立方） | 年用水量（万立方） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 用水量 | 单位 | | | | | |
| 1 | 喷雾除臭 | 1 | L/m³垃圾 | 225 | d | 330 | 0.23 | 0.01 |
| 2 | 车辆冲洗 | 800 | L/车·10次 | 74 | 辆 | 330 | 59.20 | 1.95 |
| 3 | 生活用水 | 50 | L/人.班 | 5 | 人 | 330 | 0.25 | 0.01 |
| 4 | 场地冲洗 | 4 | L/m²·日/2次 | 4538.40 | m² | 120 | 18.15 | 0.22 |
| 5 | 管网漏损及未预见用水量 | 按(1+2+3+4)*10%计 | | 10% | | | 7.78 | 0.22 |
| 6 | 合　计 | | | | | | 85.61 | 2.41 |

华会计师事务有限责任公司 报告专用章

2、用电量

本项目变压器功率 353.33 kva，用电负荷 318 kw，则年耗电量 75.48 万 kwh。

| 车辆 | 功率 KW | 日用时 | 系数 | 年使用天数 | 年耗电量（万 Kw·h） |
|---|---|---|---|---|---|
| 负压除尘系统 | 15 | 8 | 0.7 | 330 | 3.96 |
| 空间雾化除臭系统 | 10 | 10 | 0.5 | 330 | 3.3 |
| 玻璃除盖系统 | 5 | 10 | 0.3 | 330 | 1.65 |
| 视频监控系统 | 3 | 24 | 1 | 365 | 2.628 |
| 中央控制系统 | 5 | 24 | 0.8 | 365 | 4.33 |
| 真空清洗机 | 15 | 3 | 0.6 | 330 | 1.485 |
| 渗滤液处理设施 | 20 | 8 | 0.7 | 330 | 5.28 |



| 车辆 | 功率 KW | 日用时 | 系数 | 年使用天数 | 年耗电量（万 Kw·h） |
|---|---|---|---|---|---|
| 主机 30 立方 | 30 | 6 | 0.7 | 330 | 5.94 |
| 主机 40 立方 | 40 | 6 | 0.7 | 330 | 7.92 |
| 主机 55 立方 | 50 | 6 | 0.7 | 330 | 9.9 |
| 主机 60 立方 | 60 | 6 | 0.7 | 330 | 11.88 |
| 地磅设施 | 65 | 8 | 0.6 | 330 | 17.16 |
| 合计 | 318 | - | - | - | 75.48 |

变压器功率：318/0.9=353.33 kva

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 等价值 | 239.43 |

图 4-6　鄂州市水务集团收费项目价格公示表

鄂州市水务集团收费项目价格公示表

2023-06-07

水费价格表

单位：元/m³

| 用水性质 | 阶梯分档 | 供水价格 | 污水处理费 | 价费合计 | 文件依据 |
|---|---|---|---|---|---|
| 居民生活（户籍人口在4人及以内） | 24m³（含） | 1.48 | 0.95 | 2.43 | 市物价局关于调整市水务集团公司城市供水价格及有关事项的批复（鄂州价〔2015〕25号）<br>市物价局 市财政局 市城乡建设委员会关于制定和调整我市污水处理收费有关问题的通知（鄂州价费〔2015〕76号） |
| | 24m³（不含）-32m³（含） | 2.22 | 0.95 | 3.17 | |
| | 32m³（不含）以上 | 4.44 | 0.95 | 5.39 | |
| 非居民 | | 2.30 | 1.40 | 3.70 | |
| 特　种 | | 7.50 | 1.40 | 8.90 | |

（http://www.ezzls.com/#/information/price/1666276053990350850）

图 4-7　鄂州市用电价格表

湖北华会计师事务有限责任公司 报告专用章

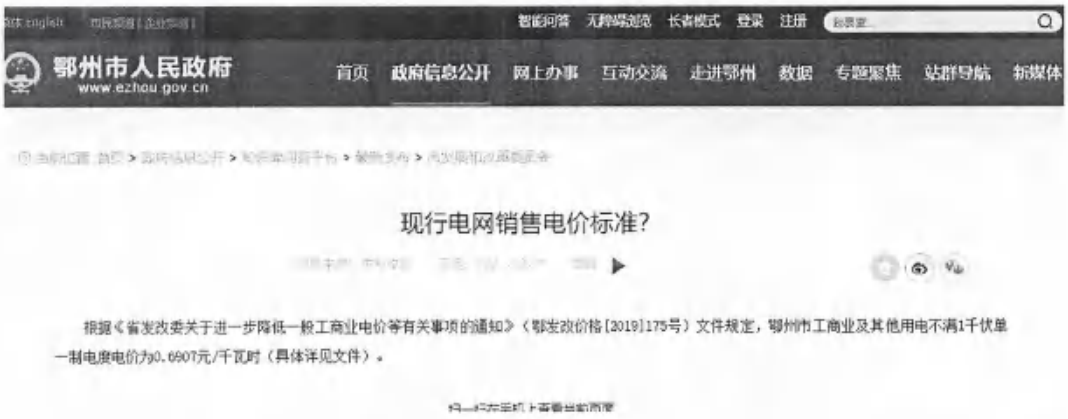
## 鄂州市用电价格表

信息来源：鄂州市招商服务中心　　日期：2014-05-27

| 用电分类 | | 电度电价 | | | | | | 基本电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 20-35千伏以下 | 35-110千伏以下 | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量元/千瓦/月 | 变压器容量元/千伏安/月 |
| 一、居民生活用电 | | 0.5700 | 0.5600 | 0.5600 | 0.5600 | | | | |
| 其中：低保家庭50千瓦时及以内部分 | | 0.4798 | 0.4798 | 0.4798 | 0.4798 | | | | |
| 二、一般工商业及其它用电 | | 0.9800 | 0.9600 | 0.9550 | 0.9400 | | | | |
| 其中：中、小化肥生产用电 | | 0.5960 | 0.5760 | 0.5710 | 0.5560 | | | | |
| 三、大工业用电 | | | 0.6448 | 0.6398 | 0.6248 | 0.6048 | 0.5848 | 42 | 28 |
| 其中 | 离子膜法烧碱生产用电 | | 0.6178 | 0.6128 | 0.5978 | 0.5778 | 0.5578 | 42 | 28 |
| | 中小化肥生产用电 | | 0.4580 | 0.4530 | 0.4380 | 0.4230 | 0.4080 | 42 | 28 |
| 四、农业生产用电 | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5337 | 0.5187 | | | | |

（https://zsj.ezhou.gov.cn/zsdt/tzzn/201405/t20140527_316420.html）

**图 4-8　鄂州市工商业及其他用电价格调整**




（https://www.ezhou.gov.cn/gk/zcwdpt/bm/sfgw/202111/t20211130_445221.html）

### （2）修理费

设施设备修理费指在运营期内，非经常性发生的固定资产损坏等导致的重新采购或维修。参考《（住建部）市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中计算方法 P113 页，修理费按固定资产原值的 1.2%-2.4%进行计提，本项目按固定资产原值

9069.76 万元的 1.2%进行测算，本项目债券存续期内修理费成本合计 1561.07 万元。

**（3）工资及薪酬**

本项目建成后，运营期配备运维人员 22 人，参考 2025 年华容区经济发展，2025 年人均收入 4.31 万元，同比增长 4.4%。本项目工资及薪酬以 2025 年人均收入为基数，每三年上涨 4.4%，因此 2027 年人均收入为 4.7 万元。则，本项目债券存续期内，人员工资及薪酬共计 1644.50 万元。

华容区经济发展

2025年，全区常住居民人均可支配收入37257元，同比增长5.3%。其中，城镇常住居民人均可支配收入43145元，同比增长4.4%；农村常住居民人均可支配收入29966元，同比增长5.6%。

https://www.hbhr.gov.cn/hrgk/202306/t20230602_552805.html

**（4）管理及其他费用**

中计算方法中 P114 页，管理及其他费用按年销售额的 2%-8%进行计提，本项目管理费用参考项目具体运营情况，本项目按垃圾处理收入的 2%进行估算，本项目债券存续期内管理费用合计为 151.36 万元。

**3.折旧费**

折旧费采用年限平均法，预计本项目固定资产投资中固定资产原值 8971.45 万元，其中建筑物原值 6292.48 万元，设备固定资产原值 2678.97 万元，折旧费按直线法、残值率 5%测算。房屋建筑物的折旧年限为 50 年，设备折旧年限为 15 年。固定资产折旧费测算 289.23 万元/年。

表 4-2 项目预期成本测算表

| 序号 | 项目内容 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 7 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 一 | 外购原材料 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 外购燃料及动力费 | 885.23 | 30.53 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 | 61.05 |
| 1 | 水费 | 129.34 | 4.46 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 | 8.92 |
| 2 | 电费 | 755.89 | 26.07 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 52.13 |
| 三 | 工资及福利 | 1644.50 | 51.70 | 103.40 | 103.40 | 108.02 | 108.02 | 108.02 | 112.86 | 112.86 | 112.86 | 117.92 | 117.92 | 117.92 | 123.20 | 123.20 | 123.20 |
| 1 | 人数（人次） | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 | 22.00 |
| 2 | 人均收入（万元/人·年） | 74.75 | 2.35 | 4.70 | 4.70 | 4.91 | 4.91 | 4.91 | 5.13 | 5.13 | 5.13 | 5.36 | 5.36 | 5.36 | 5.60 | 5.60 | 5.60 |
| 四 | 修理费 | 1561.07 | 53.83 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 | 107.66 |
| 五 | 管理及其他费用 | 151.36 | 5.20 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 | 10.44 |
| 六 | 经营成本 | 4242.16 | 141.26 | 282.55 | 282.55 | 287.17 | 287.17 | 287.17 | 292.01 | 292.01 | 292.01 | 297.07 | 297.07 | 297.07 | 302.35 | 302.35 | 302.35 |
| | 其中 进项税 | 179.08 | 6.18 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 |

### 3. 项目税费预测

债券存续期内税费合计 0 万元，其中增值税 0 万元，营业税金及附加 0 万元，所得税 0 万元。

**（1）增值税**

增值税=销项税-进项税，其中：

增值税：按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）与《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），垃圾处理税率为 9%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算。运营期内水费成本进项税按照 3%的税率计算，电费成本进项税按照 13%的税率计算。

**（2）附加税**

城市建设维护税：按照《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，本项目城市建设维护税按增值税的 7%计算；

教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》和《关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，城市建设维护费按照 7%计算，教育附加费按增值税的 3%计算，地方教育附加费按照增值税的 2%计算。

所得税：按照项目利润 25%缴纳。

计算过程详见下表。

报告专用章

## 4. 应付本息

### （1）专项债券

本项目拟发行地方政府专项债券合计2000万元，债券期限为15年期，计划分一批发行。第一批拟于2026年发行，申请发行2000万元。

本次15年期债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十七期）票面利率的1.1倍作为本次发行债券的测算利率，即本项目15年期暂按2.431%进行测算。

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年湖北省政府专项债券（十七期） | 湖北 | 2026-04-17 | 235934 | 15年 | 8.6000 | 2.21 | AAA |

债券存续期内，专项债券还本付息合计为2632.06万元，专项债券利息合计为632.06万元，其中建设期内专项债券利息24.31万元，运营期内专项债券利息为607.75万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为1.60万元。

本项目的还本付息方式：在债券存续期内分期还本，每半年付息一次，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

表 4-4　项目还本付息情况表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 还　款　期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 1 | 期初债券余额 | | | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 1600.00 | 1200.00 | 800.00 | 400.00 |
| 2 | 当年债券增加额 | 2000.00 | 2000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 当期还本付息 | 2632.06 | 0.00 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 448.62 | 438.90 | 429.17 | 419.45 | 409.72 |
| | 其中：当期利息 | 632.06 | | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 38.90 | 29.17 | 19.45 | 9.72 |
| | 偿还本金 | 2000.00 | | | | | | | | | | | | | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| 4 | 期末债券余额 | 28000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 1600.00 | 1200.00 | 800.00 | 400.00 | 0.00 |
| 5 | 债券发行费 | 1.60 | 1.60 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 计入投资额 | 2632.06 | 0.00 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 448.62 | 438.90 | 429.17 | 419.45 | 409.72 |
| 7 | 计入当期财务费用 | 632.06 | 0.00 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 38.90 | 29.17 | 19.45 | 9.72 |

### 5. 模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 7105.66 万元，预测总成本费用（不含税）合计 8864.64 万元，利润总额合计 -1758.98 万元，所得税合计 0 万元。

利润与利润分配表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 7 月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 1 | 营业收入（不含税） | 7105.66 | 244.12 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 | 490.11 |
| 2 | 总成本费用（不含税） | 8864.64 | 304.00 | 608.05 | 608.05 | 612.67 | 612.67 | 612.67 | 617.51 | 617.51 | 617.51 | 622.57 | 622.57 | 612.85 | 608.40 | 598.68 | 588.95 |
| | 经营成本（不含税） | 4063.08 | 135.08 | 270.20 | 270.20 | 274.82 | 274.82 | 274.82 | 279.66 | 279.66 | 279.66 | 284.72 | 284.72 | 284.72 | 290.00 | 290.00 | 290.00 |
| | 折旧摊销 | 4193.81 | 144.61 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 | 289.23 |
| | 财务费用 | 607.75 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 38.90 | 29.17 | 19.45 | 9.72 |
| 3 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 利润总额（1-2-3） | (1758.98) | (59.88) | (117.94) | (117.94) | (122.56) | (122.56) | (122.56) | (127.40) | (127.40) | (127.40) | (132.46) | (132.46) | (122.74) | (118.29) | (108.57) | (98.84) |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 应纳税所得额（4-5） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 所得税 25% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 净利润(4-5-7) | -1758.98 | -60 | -118 | -118 | -123 | -123 | -123 | -127 | -127 | -127 | -132 | -132 | -123 | -118 | -109 | -99 |

表 4-3 项目预期税费测算表

| 序号 | 名称 | 合计/基数 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2027 年 8 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 一 | **增值税** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 1 | 销项税额 | 461.83 | 15.93 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 | 31.85 |
| 2 | 进项税额 | 179.08 | 6.18 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 | 12.35 |
| 3 | 可抵扣固定资产进项税 | 889.60 | (889.60) | (879.85) | (860.35) | (840.85) | (821.35) | (801.85) | (782.35) | (762.85) | (743.35) | (723.85) | (704.35) | (684.85) | (665.35) | (645.85) | (626.35) |
| 二 | **营业税金及附加** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 1 | 城市维护建设税（7%） | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 教育费附加（3%） | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 地方教育附加（2%） | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 房产税（租金收入的12%） | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三 | **企业所得税** | **0.00** | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四 | 合计 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |



华会计师事务有限责任公司 报告专用章

## 6.本息覆盖倍数

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表

**表 6-1 债券现金流预测表**

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027年1-6月 | 2027年7-12月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 一 | **经营活动现金流量** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | 7567.49 | 0.00 | 0.00 | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| | 营业收入(含税) | 7567.49 | | | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| | 其他收入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 补贴流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | 4242.16 | 0.00 | 0.00 | 141.26 | 282.55 | 282.55 | 287.17 | 287.17 | 287.17 | 292.01 | 292.01 | 292.01 | 297.07 | 297.07 | 297.07 | 302.35 | 302.35 | 302.35 |
| | 经营成本（含税） | 4242.16 | | | 141.26 | 282.55 | 282.55 | 287.17 | 287.17 | 287.17 | 292.01 | 292.01 | 292.01 | 297.07 | 297.07 | 297.07 | 302.35 | 302.35 | 302.35 |
| | 营业税金及附加 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 增值税 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 所得税 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | **经营活动现金净流量** | **3325.33** | | **0.00** | **118.79** | **239.41** | **239.41** | **234.79** | **234.79** | **234.79** | **229.95** | **229.95** | **229.95** | **224.89** | **224.89** | **224.89** | **219.61** | **219.61** | **219.61** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 购建固定资产支付的现金 | 9859.04 | 8380.18 | 1478.86 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 投资活动现金净流量 | -9859.04 | (8380.18) | (1478.86) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三 | **筹资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 融资活动现金流入 | 9884.95 | 8381.78 | 1503.17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 中央及升级预算内资金及自有资金流入 | 7884.95 | 6381.78 | 1503.17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 专项债融资 | 2000.00 | 2000.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |



湖北建华会计师事务有限责任公司
报告专用章

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027年1-6月 | 2027年7-12月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| | 银行贷款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 融资活动现金流出 | 2533.66 | 1.66 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 448.62 | 438.90 | 429.17 | 419.45 | 409.72 |
| | 支付利息（专项债融资） | 432.66 | 0.00 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 38.90 | 29.17 | 19.45 | 9.72 |
| | 偿还本金（专项债融资） | 2000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 发行费用 | 1.66 | 1.66 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 支付利息（银行贷款） | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 偿还本金（银行贷款） | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **筹资活动现金净流量** | 7251.29 | 8380.18 | 1478.86 | -24.31 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -448.62 | -438.90 | -429.17 | -419.45 | -409.72 |
| 四 | **本年现金净流量** | 10676.62 | 8380.18 | 1478.86 | 94.48 | 190.79 | 190.79 | 186.17 | 186.17 | 186.17 | 181.33 | 181.33 | 181.33 | 176.27 | -223.73 | -214.01 | -209.66 | -199.84 | -190.11 |
| 五 | **累计现金净流量** | / | 8380.18 | 9859.04 | 9953.52 | 10144.31 | 10335.10 | 10521.27 | 10707.44 | 10893.61 | 11074.94 | 11256.27 | 11437.60 | 11613.87 | 11390.14 | 11176.13 | 10966.57 | 10766.73 | 10576.62 |



浙江华会注册会计师事务有限责任公司 报告专用章

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.26，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

## （四）资金的稳定性

项目预期收入总额为7567.49万元，扣除运营成本及相关税费4242.16万元后预计用于资金平衡相关收益为3325.33万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。

**表5-2 项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目 | 3325.33 | 2632.06 | 2000 | 1.26 |

## （五）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

**表5-3 压力测试表**

| 序号 | 单一敏感性分析 | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 经营活动现金净流量 | 2685.20 | 2992.80 | 3159.06 | 3325.33 | 3491.60 | 3657.86 | 3657.86 |
| | 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.0202 | 1.1371 | 1.2002 | 1.2634 | 1.3266 | 1.3897 | 1.3897 |
| 二 | 债券利率变动 | 0.019 | 0.021 | 0.023 | 0.024 | 0.025 | 0.026 | 0.028 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 63 | 88 | 09 | 31 | 53 | 74 | 08 |
| | 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.3246 | 1.2945 | 1.2787 | 1.2634 | 1.2484 | 1.2338 | 1.2180 |

**总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。**

## 二、项目结论

执行程序：获取并检查了鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出预期收益亦是准确、合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北建华会计师事务有限责任公司

2026 年 6 月

# 营业执照

（副本）

1-1

统一社会信用代码

91420106177595353X

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北建华会计师事务有限责任公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　童麟

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控（小型建设项目）；编制工程概、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）

注册资本　伍拾万圆整

成立日期　1994年11月15日

营业期限　长期

住　　所　武汉市武昌区八一路87号（银海华庭2栋13层1号）

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　06　07

国家企业信用信息公示系统网址：
http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制

2021/6/7



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北建华会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：章麟

经营场所：武汉市武昌区小洪山八一路87号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000204

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1520号

批准执业日期：2000年1月14日

证书序号：0012758

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

〇〇年　月五

中华人民共和国财政部制

# 湖溪河汇水区排水管网改造工程

# 收益与融资自求平衡

# 财务评估报告

武诚道财评字【2026】第005号

武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年六月

# 目 录


一、项目基本情况.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
二、投资估算与资金筹措.....3
（一）项目投资估算.....3
（二）资金使用计划.....3
（三）资金筹措方案.....4
三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....4
（一）项目收入预测.....5
（二）项目运营成本费用预测.....8
（三）财务费用.....12
（四）相关税费.....13
（五）模拟利润测算.....14
（六）项目现金流量模拟测算.....15
（七）资金平衡情况.....17
（八）压力测试.....17
四、项目风险控制.....17
（一）工程建设风险.....17
（二）运营管理风险.....18
（三）资金管控风险.....19
（四）投资收益风险.....19
（五）逾期还款风险.....19
五、评价结论.....20

# 湖溪河汇水区排水管网改造工程
# 收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第005号

我们接受委托，对湖溪河汇水区排水管网改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目实施单位基本情况

| | |
|---|---|
| 机构名称 | 武汉光谷建设投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 914201007414399264 |
| 机构性质 | 国有企业 |
| 注册资本 | 500,000万元 |
| 机构地址 | 湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路41号8栋光谷建设大厦A栋19-26层 |
| 法定代表人 | 陈柔焰 |
| 经营范围 | 对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电 |

| | |
|---|---|
| | 料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动） |
| 股权结构 | 湖北省科技投资集团有限公司持股69.80873%，国开发展基金有限公司持股26.69102%，农发新型政策性金融工具有限公司持股3.50025%。 |
| 实际控制人 | 武汉东湖新技术开发区管理委员会 |
| 行业主管部门： | 武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局 |

## （二）项目概况

1.项目位置及建设内容

项目位于东湖高新区湖溪河汇水区，南起高新大道、北至喻家湖，东靠马鞍山森林公园、西至华科大主校区中轴线区域。项目主要建设内容：

（1）包括市政排水管网混错接改造工程，共改造雨污混错接点33个，新建DN300-DN600雨、污水管网约892米，新建雨、污水检查井约60座，修复、改造污水检查井约3座。

（2）市政排水管网完善工程，新建DN500污水管网约415米、污水检查井约12个。

（3）市政排水管网修复工程，对湖溪河汇水区市政排水管道进行非开挖修复，其中非开挖点修约591处，非开挖整修约2097米，开挖修复约4125米，并对堵塞管道做清淤疏通。

（4）小区雨污分流改造工程，对光谷大道、珞瑜东路、佳园路、光谷创业街、光谷一路附件的7个居民社区和学校，实施雨污分流改造工程，改造总面积约22.42公顷。

2.项目建设期

本项目建设期预计20个月，即2026年5月-2027年12月。

## 二、投资估算与资金筹措

### （一）项目投资估算

根据本项目初设批复，项目总投资6,291.70万元，其中工程费用4,331.61万元,占比68.85%;工程建设其他费1,442.77万元,占比22.93%;预备费288.72万元，占比4.59%；专项费用228.60万元，占比3.63%。根据预计融资情况测算的建设期利息为168.35万元，债券发行费用为3.44万元，调整后的总投资为6,463.49万元。

### （二）资金使用计划

本项目总投资6,463.49万元，项目单位自筹资金万元，专项债券资金4,300.00万元。

**项目分年投资计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **资本金** | 1,000.00 | 1,163.49 | 2,163.49 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 1,000.00 | 1,163.49 | 2,163.49 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | **融资资金** | 4,300.00 | | 4,300.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 4,300.00 | | 4,300.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.3 | 其他资金 | | | |
| 3 | **其他资金** | | | |
| | 合计 | 5,300.00 | 1,163.49 | 6,463.49 |

### （三）资金筹措方案

湖溪河汇水区排水管网改造工程资金筹措方式为：项目单位自筹资金2,163.49万元，专项债券资金4,300.00万元。

（1）项目资本金

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目资本金2,163.49万元。

（2）专项债券

本项目拟发行专项债券总额为4,300.00万元，其中2026年拟发行4,300.00万元，发行期限为15年，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额20%，专项债券资金计划用于工程建设。

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率 | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 4,300.00 | | 15年 | 2.61% | 每半年付息一次 | 第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20% |
| 合计 | 4,300.00 | | | | | |

（3）市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

## （一）项目收入预测

本项目收入主要来源于污水处理费收入。2028 年 1 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，债券本金于 2041 年到期，因此项目收益预测期为 2028 年至 2041 年。

1.污水处理费收入

污水处理量：

根据武汉市水务局发布的《2025 年武汉市水资源公报》，2025 年东湖新技术开发区工业用水量为 7339 万立方米，生活用水量为 12945 万立方米。。https://swj.wuhan.gov.cn/szy/202605/t20260507_2761512.html

2025年武汉市各区用水量统计表

单位：亿$m^3$

| 行政分区 | 农业 | 工业 | 生活 | 生态环境 | 总用水量 | 用水比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 江岸区 | / | 0.011794 | 1.227426 | 0.506893 | 1.746113 | 3.90% |
| 江汉区 | / | 0.010441 | 0.772044 | 0.016007 | 0.798492 | 1.79% |
| 硚口区 | / | 0.013194 | 0.976681 | 0.024039 | 1.013914 | 2.27% |
| 汉阳区 | 0.025799 | 0.065145 | 1.055371 | 0.045336 | 1.191651 | 2.66% |
| 武昌区 | / | 0.909689 | 1.699592 | 0.039165 | 2.648446 | 5.92% |
| 青山区（武汉化工区） | 0.042277 | 0.770730 | 1.208774 | 0.039493 | 2.061274 | 4.61% |
| 洪山区 | 0.018097 | 0.131523 | 1.767359 | 3.656857 | 5.573836 | 12.46% |
| 蔡甸区 | 1.301751 | 0.104741 | 0.551646 | 0.019965 | 1.978103 | 4.42% |
| 江夏区 | 1.533666 | 0.247082 | 1.119439 | 0.073582 | 2.973769 | 6.65% |
| 黄陂区 | 3.043350 | 0.212637 | 0.740443 | 0.036572 | 4.033002 | 9.01% |
| 新洲区 | 2.159446 | 0.042072 | 0.472372 | 0.017431 | 2.691321 | 6.01% |
| 武汉经济技术开发区（汉南区） | 0.311704 | 0.384120 | 0.870827 | 0.179476 | 1.746127 | 3.90% |
| 东湖新技术开发区 | 0.440475 | 0.733969 | 1.294509 | 0.096858 | 2.565811 | 5.73% |

本项目按年工业用水量为 7339 万立方米，生活用水量为 12945 万立方米进行测算。本项目并非整个污水处理系统的全部内容，考虑污水处理系统占比，污水处理率按 4%测算。

污水处理单价：

根据武汉市行政事业性收费标准目录清单部分-武汉市发展和改革委员会 http://fgw.wuhan.gov.cn/zfxxgk/zfxxgk_4/sysf/202006/t20200624_1497304.html：

污水处理收费标准居民为 1.1 元/立方米，非居民为 1.37 元/立方米。本项

目居民生活废污水费按 1.1 元/ $m^3$，工业废污水费按 1.37 元/ $m^3$进行测算，，运营期内每 3 年上涨 5%。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 七 | 住房城乡建设 | | | | |
| | | 中央 | 19 | 污水处理费 | 中心城区污水处理费收费标准，居民为1.10元/立方米，非居民为1.37元/立方米，特种行业为1.37元/立方米 | 《城镇排水与污水 发改价格[2015]119号、鄂价处理条例》,财税[2环资[2015]70号、鄂价环资[2014]151号，发改 17]154号、武价函〔2014〕2价格[2015]119号 0号 |

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

**项目收入一览表**

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. 污水处理费收入 | | | | | | |
| 生活污水处理单价（元/$m^3$） | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.16 | 1.16 | 1.16 |
| 生活污水处理率 | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| 生活污水量（万 $m^3$/年） | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 |
| 工业污水处理单价（元/$m^3$） | 1.37 | 1.37 | 1.37 | 1.44 | 1.44 | 1.44 |
| 工业污水处理率 | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| 工业污水量（万 $m^3$/年） | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 |
| 增值税销项税 | 55.01 | 55.01 | 55.01 | 57.93 | 57.93 | 57.93 |
| 含税营业收入 | 971.76 | 971.76 | 971.76 | 1,023.37 | 1,023.37 | 1,023.37 |
| 不含税营业收入 | 916.75 | 916.75 | 916.75 | 965.44 | 965.44 | 965.44 |

续

| 项目 \ 年份 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. 污水处理费收入 | | | | | | |
| 生活污水处理单价（元/$m^3$） | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.28 | 1.28 | 1.28 |
| 生活污水处理率 | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| 生活污水量（万 $m^3$/年） | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 | 12945 |
| 工业污水处理单价（元/$m^3$） | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.59 | 1.59 | 1.59 |
| 工业污水处理率 | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| 工业污水量（万 $m^3$/年） | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 | 7339 |
| 增值税销项税 | 60.85 | 60.85 | 60.85 | 63.94 | 63.94 | 63.94 |
| 含税营业收入 | 1,074.99 | 1,074.99 | 1,074.99 | 1,129.54 | 1,129.54 | 1,129.54 |
| 不含税营业收入 | 1,014.14 | 1,014.14 | 1,014.14 | 1,065.60 | 1,065.60 | 1,065.60 |

续

| 项目 \ 年份 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1.污水处理费收入 | | | |
| 生活污水处理单价（元/m³） | 1.34 | 1.34 | |
| 生活污水处理率 | 4% | 4% | |
| 生活污水量（万 m³/年） | 12945 | 12945 | |
| 工业污水处理单价（元/m³） | 1.67 | 1.67 | |
| 工业污水处理率 | 4% | 4% | |
| 工业污水量（万 m³/年） | 7339 | 7339 | |
| 增值税销项税 | 67.02 | 67.02 | 847.23 |
| 含税营业收入 | 1,184.10 | 1,184.10 | 14,967.20 |
| 不含税营业收入 | 1,117.08 | 1,117.08 | 14,119.97 |

## （二）项目运营成本费用预测

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他、固定资产折旧费、税金及附加、利息支出。

1.工资及福利费

项目新增定员 3 人。参考武汉市统计局公告的 2024 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 112917 元元。本项目按 120,000 元/人测算，考虑通货膨胀因素，每年增长 1%。

## 关于2024年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2025-06-20 17:00:00 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2024年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资112917元。

附注：

1．城镇单位：指城镇地域内从业人员在5人及以上的法人单位，不包括个体工商户和自由职业者。

2．在岗职工：指在本单位工作且与本单位签订劳动合同，并由单位支付各项工资和社会保险、住房公积金的人员，以及上述人员中由于学习、病伤产假等原因暂未工作，仍由单位支付工资的人员。

3．平均工资：指在报告期内单位发放工资的人均水平。平均工资＝报告期工资总额/报告期平均人数。

工资总额是指本单位在报告期内（季度或年度）直接支付给本单位人员的劳动报酬总额。包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

工资总额是税前工资，包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的房费、个人所得税、水费、电费、住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等。

不论是计入成本的还是不计入成本的，不论是以货币形式支付的还是以实物形式支付的，均应列入工资总额的计算范围。工资总额不包括病假、事假等情况的扣款。

## 2. 外购原材料

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北省乡镇生活污水工作指南》（试行）第 71 页：项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.05 元/立方米。价格增长率按每 3 年 5%计。

**4）药剂费（R）**

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/$m^3$。

## 3.燃料及动力费

根据中国给水排水公开文献《中国城镇污水处理厂能耗统计与基准分

析》，我国污水处理厂的单位污水能耗均值为(0.317±0.229) kW·h/m3，本项目单位污水能耗均值按照平均值 0.317 kW·h/m3 计算，本项目耗电量=811.36*0.317=257.20 万度/年。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，该项目电价参照标准 0.6117 元/度计取。每 3 年上涨 5%。




4.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额6,463.49万元的1%估算，即每年62.92万元。

5. 管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析P77，其费率可取8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度外购原材料+当年度外购燃料和动力费＋当年度维护及修理费）*10%。

6.固定资产折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后按项目不含税总投资6,024.17万元，折旧年限20年，残值率5%。

根据上述各项成本费用的预测假设，具体测算如下：

**项目成本一览表**

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.工资及福利费 | 36 | 36.36 | 36.72 | 37.09 | 37.46 | 37.83 |
| 2.外购原材料 | 40.57 | 40.57 | 40.57 | 42.6 | 42.6 | 42.6 |
| 3.外购燃料和动力费 | 157.33 | 157.33 | 157.33 | 165.2 | 165.2 | 165.2 |
| 4.维护及修理费 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 |
| 5.管理费用及其他 | 29.68 | 29.72 | 29.75 | 30.78 | 30.82 | 30.86 |
| 6.进项税 | 28.79 | 28.79 | 28.80 | 29.88 | 29.88 | 29.89 |
| 7.不含税费用合计 | 297.71 | 298.11 | 298.49 | 308.71 | 309.12 | 309.52 |
| 8..折旧费用 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 |
| 9..成本小计 | 583.86 | 584.26 | 584.64 | 594.86 | 595.27 | 595.67 |
| 10.付现成本小计 | 326.5 | 326.9 | 327.29 | 338.59 | 339 | 339.41 |

续

| 项目 \ 年份 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.工资及福利费 | 38.21 | 38.59 | 38.98 | 39.37 | 39.76 | 40.16 |
| 2.外购原材料 | 44.73 | 44.73 | 44.73 | 46.97 | 46.97 | 46.97 |
| 3.外购燃料和动力费 | 173.46 | 173.46 | 173.46 | 182.13 | 182.13 | 182.13 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.维护及修理费 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 | 62.92 |
| 5.管理费用及其他 | 31.93 | 31.97 | 32.01 | 33.14 | 33.18 | 33.22 |
| 6.进项税 | 31.02 | 31.03 | 31.03 | 32.22 | 32.23 | 32.23 |
| 7.不含税费用合计 | 320.23 | 320.64 | 321.07 | 332.31 | 332.73 | 333.17 |
| 8..折旧费用 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 |
| 9..成本小计 | 606.38 | 606.79 | 607.22 | 618.46 | 618.88 | 619.32 |
| 10.付现成本小计 | 351.25 | 351.67 | 352.1 | 364.53 | 364.96 | 365.4 |

续

| 项目 \ 年份 | 2040年 | 2041年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1.工资及福利费 | 40.56 | 40.97 | 538.06 |
| 2.外购原材料 | 49.32 | 49.32 | 623.25 |
| 3.外购燃料和动力费 | 191.24 | 191.24 | 2,416.84 |
| 4.维护及修理费 | 62.92 | 62.92 | 880.88 |
| 5.管理费用及其他 | 34.4 | 34.45 | 445.91 |
| 6.进项税 | 33.48 | 33.49 | 432.76 |
| 7.不含税费用合计 | 344.96 | 345.41 | 4,472.18 |
| 8..折旧费用 | 286.15 | 286.15 | 4,006.10 |
| 9..成本小计 | 631.11 | 631.56 | 8,478.28 |
| 10.付现成本小计 | 378.44 | 378.9 | 4,904.94 |

## （三）财务费用

本项目计划发行债券4,300.00万元，2026年拟发行4,300.00万元，债券期限为15年，发行利率参考根据2026年4月17日湖北省政府专项债券（十七期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率（2.21%）上浮40BP，即债券发行利率以2.61%测算，债券期限均为15年期，计划采用每半年支付利息，第11-15年，每年还本20%，具体还本付息情况如下：

**项目财务费用一览表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 新增本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 利息金额 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 4,300.00 | | 4,300.00 | 56.12 | 56.12 |
| 2027年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2029 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2030 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2031 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2032 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2033 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2034 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2035 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2036 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2037 年 | 4,300.00 | | 860.00 | 3,440.00 | 101.01 | 961.01 |
| 2038 年 | 3,440.00 | | 860.00 | 2,580.00 | 78.56 | 938.56 |
| 2039 年 | 2,580.00 | | 860.00 | 1,720.00 | 56.12 | 916.12 |
| 2040 年 | 1,720.00 | | 860.00 | 860.00 | 33.67 | 893.67 |
| 2041 年 | 860.00 | | 860.00 | 0.00 | 11.22 | 871.22 |
| 合 计 | | 4,300.00 | 4,300.00 | | 1,459.00 | 5,759.00 |

## （四）相关税费

1.增值税

增值税销项税：污水处理增值税税率 6%；

运营期增值税进项税：原材料、燃料及动力、维护及修理费增值税率 11%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%，工程建设其他费用税率 6%；

2.附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 7%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.企业所得税

企业所得税按照应纳税所得额的 25%计提。

根据上述各项税费的预测假设，测算数据如下：

**表 6-3 项目税费一览表**

单位：万元

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 销项税额 | 55.01 | 55.01 | 55.01 | 57.93 | 57.93 | 57.93 |
| 成本进项税 | 28.79 | 28.79 | 28.8 | 29.88 | 29.88 | 29.89 |
| 期初留抵进项 | 439.32 | 413.10 | 386.88 | 360.67 | 332.62 | 304.57 |
| 应缴增值税 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 税金及附加 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 企业所得税 | 55.17 | 126.6 | 126.51 | 136.13 | 136.02 | 135.92 |
| 合计 | 55.17 | 126.6 | 126.51 | 136.13 | 136.02 | 135.92 |

续

| 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 销项税额 | 60.85 | 60.85 | 60.85 | 63.94 | 63.94 | 63.94 |
| 成本进项税 | 31.02 | 31.03 | 31.03 | 32.22 | 32.23 | 32.23 |
| 期初留抵进项 | 276.53 | 246.70 | 216.88 | 187.06 | 155.34 | 123.63 |
| 应缴增值税 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 税金及附加 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 企业所得税 | 145.42 | 145.32 | 145.21 | 158.07 | 163.58 | 169.08 |
| 合计 | 145.42 | 145.32 | 145.21 | 158.07 | 163.58 | 169.08 |

续

| 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 销项税额 | 67.02 | 67.02 | 847.23 |
| 成本进项税 | 33.48 | 33.49 | 432.76 |
| 期初留抵进项 | 91.92 | | |
| 应缴增值税 | - | 33.53 | 33.53 |
| 税金及附加 | 0 | 4.02 | 4.02 |
| 企业所得税 | 184.61 | 189.11 | 2,016.75 |
| 合计 | 184.61 | 226.66 | 2,054.30 |

## （五）模拟利润测算

### 项目利润表

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入（不含增值税） | 916.75 | 916.75 | 916.75 | 965.44 | 965.44 | 965.44 |
| 经营成本（不含增值税） | 297.71 | 298.11 | 298.49 | 308.71 | 309.12 | 309.52 |
| 折旧 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 |
| 利息 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 |
| 税金及附加 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 利润总额 | 220.66 | 506.41 | 506.03 | 544.50 | 544.09 | 543.69 |
| 所得税 | 55.17 | 126.6 | 126.51 | 136.13 | 136.02 | 135.92 |
| 净利润 | 165.49 | 379.81 | 379.52 | 408.37 | 408.07 | 407.77 |

续

| 项目 \ 年份 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入（不含增值税） | 1,014.14 | 1,014.14 | 1,014.14 | 1,065.60 | 1,065.60 | 1,065.60 |
| 经营成本（不含增值税） | 320.23 | 320.64 | 321.07 | 332.31 | 332.73 | 333.17 |
| 折旧 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 | 286.15 |
| 利息 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 101.01 | 78.56 | 56.12 |
| 税金及附加 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 利润总额 | 581.68 | 581.27 | 580.84 | 632.28 | 654.31 | 676.31 |
| 所得税 | 145.42 | 145.32 | 145.21 | 158.07 | 163.58 | 169.08 |
| 净利润 | 436.26 | 435.95 | 435.63 | 474.21 | 490.73 | 507.23 |

续

| 项目 \ 年份 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 营业收入（不含增值税） | 1,117.08 | 1,117.08 | 14,119.97 |
| 经营成本（不含增值税） | 344.96 | 345.41 | 4,472.18 |
| 折旧 | 286.15 | 286.15 | 4,006.10 |
| 利息 | 33.67 | 11.22 | 1,290.65 |
| 税金及附加 | 0 | 4.02 | 4.02 |
| 利润总额 | 738.45 | 756.43 | 8,066.95 |
| 所得税 | 184.61 | 189.11 | 2,016.75 |
| 净利润 | 553.84 | 567.32 | 6,050.20 |

## （六）项目现金流量模拟测算

湖溪河汇水区排水管网改造工程现金流量模拟测算表如下：

**表 7-1 项目现金流预测表**

单位：万元

| 项目 \ 年份 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | | | 971.76 | 971.76 | 971.76 | 1,023.37 |
| 2.经营活动现金流出 | | | 381.67 | 453.5 | 453.8 | 474.72 |
| **经营活动现金净流量** | | | 590.09 | 518.26 | 517.96 | 548.65 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | 5,240.44 | 1,051.26 | | | | |
| **投资活动现金净流量** | -5,240.44 | -1,051.26 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | 5,300.00 | 1,163.49 | | | | |
| 项目资本金 | 1,000.00 | 1,163.49 | | | | |
| 专项债融资 | 4,300.00 | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 59.56 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 |
| 支付利息 | 56.12 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还本金 | | | | | | |
| 债券发行手续费 | 3.44 | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | 5,240.44 | 1,051.26 | -112.23 | -112.23 | -112.23 | -112.23 |
| **四、本年现金净流量** | 0.00 | 0.00 | 477.86 | 406.03 | 405.73 | 436.42 |
| **五、累计现金净流量** | 0.00 | 0.00 | 477.86 | 883.88 | 1,289.61 | 1,726.04 |

续

| 项目 \ 年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 1,023.37 | 1,023.37 | 1,074.99 | 1,074.99 | 1,074.99 | 1,129.54 | 1,129.54 |
| 2.经营活动现金流出 | 475.02 | 475.33 | 496.67 | 496.99 | 497.31 | 522.6 | 528.54 |
| **经营活动现金净流量** | 548.35 | 548.04 | 578.32 | 578.00 | 577.68 | 606.94 | 601.00 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 购建固定资产支付的现金 | | | | | | | |
| **投资活动现金净流量** | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 1.融资活动现金流入 | | | | | | | |
| 项目资本金 | | | | | | | |
| 专项债融资 | | | | | | | |
| 2.融资活动现金流出 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 961.01 | 938.56 |
| 支付利息 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 112.23 | 101.01 | 78.56 |
| 偿还本金 | | | | | | 860.00 | 860.00 |
| 债券发行手续费 | | | | | | | |
| **融资活动现金净流量** | -112.23 | -112.23 | -112.23 | -112.23 | -112.23 | -961.01 | -938.56 |
| **四、本年现金净流量** | 436.12 | 435.81 | 466.09 | 465.77 | 465.45 | -354.07 | -337.56 |
| **五、累计现金净流量** | 2,162.16 | 2,597.97 | 3,064.07 | 3,529.84 | 3,995.29 | 3,641.22 | 3,303.67 |

续

| 项目 \ 年份 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | |
| 1.经营活动现金流入 | 1,129.54 | 1,184.10 | 1,184.10 | 14,967.20 |
| 2.经营活动现金流出 | 534.48 | 563.05 | 605.56 | 6,959.24 |
| **经营活动现金净流量** | 595.06 | 621.05 | 578.54 | 8,007.96 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | - |
| 购建固定资产支付的现金 | | | | 6,291.70 |
| **投资活动现金净流量** | | | | -6,291.70 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | 0.00 |
| 1.融资活动现金流入 | | | | 6,463.49 |
| 项目资本金 | | | | 2,163.49 |
| 专项债融资 | | | | 4,300.00 |
| 2.融资活动现金流出 | 916.12 | 893.67 | 871.22 | 5,762.44 |
| 支付利息 | 56.12 | 33.67 | 11.22 | 1,459.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 偿还本金 | 860.00 | 860.00 | 860.00 | 4,300.00 |
| 债券发行手续费 | | | | 3.44 |
| 融资活动现金净流量 | -916.12 | -893.67 | -871.22 | |
| 四、本年现金净流量 | -321.06 | -272.62 | -292.68 | 2,417.31 |
| 五、累计现金净流量 | 2,982.61 | 2,709.99 | 2,417.31 | |

### （七）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为运营期的污水处理费收入。项目预期收入总额为14,967.20万元，扣除运营成本及相关税费6,959.24万元后预计用于资金平衡相关收益为8,007.96万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍。可以实现项目收益与资金自求平衡，测算表如下：

单位：人民币万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 湖溪河汇水区排水管网改造工程 | 8,007.96 | 5,759.00 | 4,300.00 | 1.39 |

### （八）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

| 单一敏感性分析 | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **项目收益变动** | | | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.06 | 1.25 | 1.32 | 1.39 | 1.46 | 1.53 | 1.76 |
| **债券利率变动** | | | | | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.45 | 1.43 | 1.41 | 1.39 | 1.37 | 1.36 | 1.34 |

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

## 四、项目风险控制

### （一）工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险**

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行

情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险描述：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、评价结论**

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以污水处理费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 8,007.96

万元，累计需要偿还本息 5,759.00 万元，债券存续期间本息覆盖倍数为 1.39。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

2026 年 6 月

# 营业执照

（副 本） 1 — 1

统一社会信用代码

91420106MA4K3XQG5G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张一帆

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产清算服务；财务咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2019年5月9日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12—13室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 8 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12-13室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0017921

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张一帆

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1982-04-29

工作单位 Working unit 华武汉城会西会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 422101198204294339



证书编号：
No. of Certificate
110001570445

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
广东省注册会计师协会

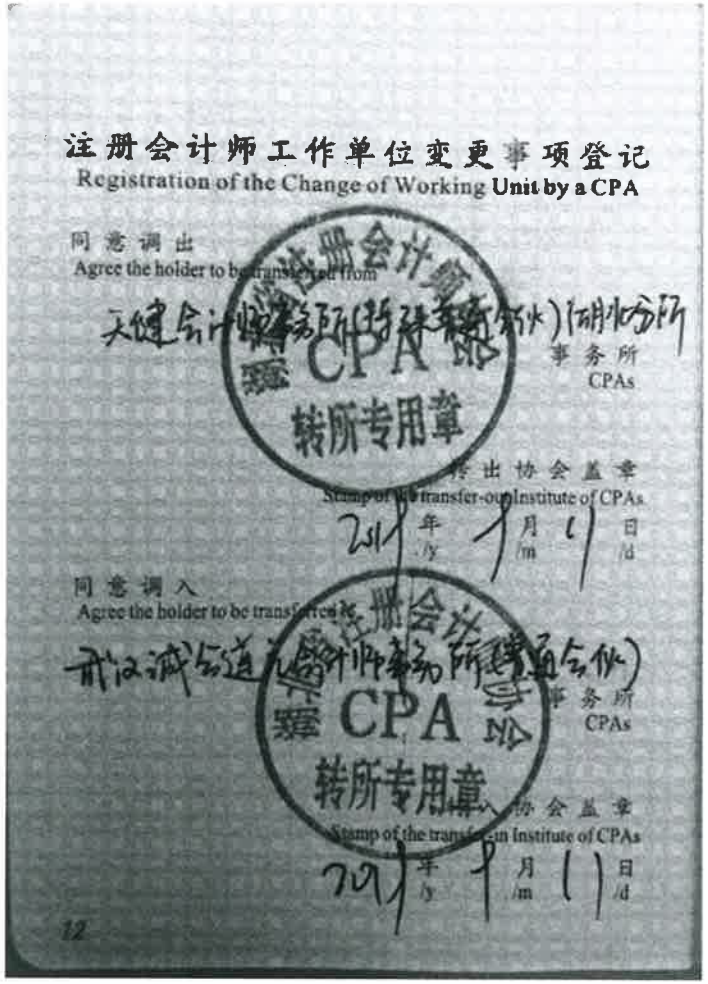
发证日期：
Date of Issuance
年 y 2010 月 m 12 日 d 30

年度检验登记
Annual Renewal Registration

张一帆 110001570445






注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
CPA
转所专用章
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y
月 /m
日 /d
同意调入
Agree the holder to be transferred to
CPA
转所专用章
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y
月 /m
日 /d

# 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目

# 地方政府专项债券收入与

# 融资资金平衡财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

# 目 录

一、资金平衡测算说明 ..... 2
（一）收入来源 ..... 2
（二）债券年利率 ..... 2
（三）收入覆盖债券本息 ..... 2
二、项目资金平衡测算 ..... 3
（一）项目单位基本情况 ..... 3
（二）项目基本信息 ..... 3
（三）资金平衡测算 ..... 6
（四）项目预期收益与融资平衡情况 ..... 12
（五）风险分析 ..... 12
三、结论 ..... 13
附表 1：项目收入预测表 ..... 14
附表 2：项目经营成本估算表 ..... 15
附表 3：增值税及附加估算表 ..... 17
附表 4：债券还本付息表 ..... 19
附表 5：项目模拟利润表 ..... 20
附表 6：项目现金流量表 ..... 21

# 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目
# 地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】13号

我们接受委托，对孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.52，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

# 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目在运营期收入主要为供热收入。

（二）债券年利率

根据本项目资金需求及孝昌县财政实际情况，本项目2026年拟通过发行专项债券融资6,000.00万元，债券期限为15年，每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券(十七期)实际发行利率2.21%上浮19个BP，从客观、谨慎角度出发，暂按2.40%进行测算。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

## 二、项目资金平衡测算

### （一）项目单位基本情况

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 湖北骏鑫投资有限公司 |
| 单位负责人： | 杨先伍 |
| 地址： | 孝昌县花园大道120号 |
| 统一社会信用代码： | 91420921084938759W |
| 机构性质： | 国有企业 |
| 注册资本： | 25,000万(元) |
| 股权结构： | 孝昌县顺和开发投资有限责任公司持股100% |
| 经营范围： | 一般项目：以自有资金从事投资活动;园林绿化工程施工;土地使用权租赁。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目：建设工程施工;城市公共交通。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) |

### （二）项目基本信息

#### 1.项目建设地点与内容

建设地点：孝昌县季店乡、花园镇

建设内容：该项目新建供热管网全长9.4公里(其中主管道8.9公里，支管0.5公里)，主管管径DN300，支管管径DN40-DN150，蒸汽输送能力为48t/h。

#### 2.项目建设期

本项目建设10个月，自2026年7月至2027年4月。

#### 3.项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》(国令第712号)、《关于在公共服

务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

**4.项目总投资**

根据初设批复，本项目总投资为8,116.02万元，其中静态总投资8,045.44万元，建设期利息70.58万元。因本次拟付息地方政府专项债券，根据专项债券发行利率和发行费用对总投资进行了调整。

本项目调整后的总投资为8,123.44万元，其中：工程建设费用6,625.07万元，工程建设其他费用为1,037.25万元，预备费383.12万元，静态总投资合计8,045.44万元；建设期利息72.00万元；债券发行兑付费用6.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

**项目投资估算汇总表**

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 合计 | 资金来源 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | 专项债 |
| 一 | **工程费用** | 6,625.07 | 625.07 | 6,000.00 |
| 1 | 厂内整备 | 1,186.51 | 0.00 | 1,186.51 |
| 1.1 | 厂内整备安装 | 814.51 | 0.00 | 814.51 |
| 1.2 | 厂内土建 | 372.00 | 0.00 | 372.00 |
| 2 | 厂外管道及配套 | 5,138.56 | 325.07 | 4,813.49 |
| 2.1 | 厂外管道及配套安装 | 2,465.93 | 0.00 | 2,465.93 |
| 2.2 | 热控设备 | 274.56 | 0.00 | 274.56 |
| 2.3 | 厂外土建工程 | 2,398.07 | 325.07 | 2,073.00 |
| 3 | 智慧监测及运维管理系统 | 300.00 | 300.00 | |
| 二 | **工程建设其他费用** | **1,037.25** | **1,037.25** | |
| 1 | 建设单位管理费 | 117.39 | 117.39 | |
| 2 | 工程建设监理费 | 122.73 | 122.73 | |
| 3 | 前期咨询费 | 26.06 | 26.06 | |
| 4 | 工程勘察测量费 | 72.88 | 72.88 | |
| 5 | 工程设计费 | 210.32 | 210.32 | |
| 6 | 数字化服务 | 50.00 | 50.00 | |
| 7 | 测绘费 | 30.00 | 30.00 | |
| 8 | 场地准备及临时设施费 | 33.13 | 33.13 | |
| 9 | 环境影响咨询服务费 | 6.97 | 6.97 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 劳动安全卫生评审费 | 33.13 | 33.13 | |
| 11 | 工程保险费 | 33.13 | 33.13 | |
| 12 | 招标代理服务费 | 19.04 | 19.04 | |
| 13 | 工程造价咨询服务费 | 82.78 | 82.78 | |
| 14 | 竣工决算编制费 | 19.48 | 19.48 | |
| 15 | 第三方监测、检测、试验费 | 33.13 | 33.13 | |
| 16 | 生产准备费及开办费 | 47.08 | 47.08 | |
| 17 | 建设场地征用及清理费 | 100.00 | 100.00 | |
| 三 | **预备费** | **383.12** | 383.12 | |
| 四 | **静态总投资** | 8,045.44 | 2,045.44 | 6,000.00 |
| 五 | 建设期融资利息 | **72.00** | 72.00 | |
| 六 | 发行费用 | **6.00** | 6.00 | |
| 七 | 总投资 | **8,123.44** | 2,123.44 | 6,000.00 |

## 5.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计2,123.44万元，来源为自筹资金，主要用于部分工程费用、工程建设其他费、预备费、专项费用、建设期利息和发行费的支出。已到位资本金0.00万元，目前已使用资本金0.00万元。

### 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 分年投资计划 | 8,123.44 | 7,500.00 | 623.44 |
| 1.1 | 建设投资 | 8,045.44 | 7,494.00 | 551.44 |
| 1.2 | 建设期利息 | 72.00 | 0.00 | 72.00 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 6.00 | 6.00 | 0.00 |
| 2 | 资金筹措 | 8,123.44 | 7,500.00 | 623.44 |
| 2.1 | 自有资金 | 2,123.44 | 1,500.00 | 623.44 |
| 2.2 | 专项债券资金 | 6,000.00 | 6,000.00 | 0.00 |

## 6.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

表 3-4 专项债券融资情况表

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 6,000.00 | 0 | 15 | 2.40% | 每半年支付一次次 | 第 11-15 年，每年等额偿还发行金额的 20% |

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

## （三）资金平衡测算

### 1.项目收入预测

项目运营期按照 2027 年 5 月至 2041 年 12 月测算。该项目营业收入主要来源于供热收入。经测算，预计运营期内总收入为 114,068.53 万元。

根据可行研究报告及相关市场案例蒸汽价格大约在 200-250 元/吨，本项目暂按照 220 元/吨价格销售，本项目中近期（2027-2031）年蒸汽输送量预计 21.02 万吨，远期（2032-2041）年蒸汽输送量预计 42.04 万吨。

# 市发改委关于调整蒸汽销售中准价格的通知

来源: 市发改委 发布时间：2026-01-16 17:08 累计次数： 149次 字体：[大 中 小]

各热电联产企业、热用户：

根据《关于完善煤热价格联动机制的通知》（通发改价格〔2020〕496号）的规定，经委定调价委员会集体审议，决定调整蒸汽中准价格，现将有关事项通知如下：

一、蒸汽中准价格

常压蒸汽中准价调整为205元/吨（中压蒸汽和高压蒸汽价格分别增加6元/吨和36元/吨），上述蒸汽销售价格不再加收脱硫、脱硝、除尘价格。按照属地管理原则及定价权限，本中准价格使用范围为崇川区及南通经济技术开发区。

二、相关要求

1．各热电联产企业应合理制定本单位蒸汽销售价格，以中准价格为基础，上浮最高不超过5%、下浮不限。请企业与用户做好沟通协调，及时化解价格矛盾并做好宣传和解释工作。

2．各热电企业于每月25日前上报当月煤炭采购情况。

三、执行时间

本通知自2026年1月1日起（使用量）执行。

南通市发展和改革委员会

当前位置： 首页 > 政务公开 > 市政府信息公开目录 > 政府文件 > 部门文件 > 正文

**市发展改革委关于公布2024年第二季度供热价格的通知**

文字大小：[大 中 小] 浏览次数：1557

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 信息索引号 | 014006438/2024-01489 | 生成日期 | 2024-03-26 | 公开日期 | 2024-03-28 |
| 文件编号 | 锡发改价格〔2024〕4号 | 效力状况 | | 有效 | |
| 发布机构 | 无锡市发展改革委 | 附件下载 | | — — | |
| 内容概述 | 燃煤供热价格为251元/吨，燃气供热价格最高不得超过342元/吨 | | | | |

各供热企业：

根据我市煤热、气热价格联动机制，结合当前煤炭、天然气价格变化情况，现就调整2024年第二季度供热价格等有关事项通知如下：

一、燃煤供热价格为251元/吨，未支付接入工程费用的供热价格不超过266元/吨。

二、燃气供热价格最高不得超过342元/吨，未支付接入工程费用的供热价格不超过357元/吨。

收入具体详见附表1

## 2. 项目预期成本预测

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目营业成本费用支出按要素法测算，同时参照类似项目的成本费用数据情况进行科学分析，分别按工资及福利费、维修费、税费、其他费用及折旧费、财务费用等测算。

(1)蒸汽生产成本

根据可行性分析报告，参考其他地区蒸汽出厂价格并结合本项目实际情况，本项目蒸汽生产成本取 165 元/吨。

**济南市发展和改革委员会关于调整工业蒸汽价格有关事项的通知**

信息来源：济南市发展和改革委员会　　浏览次数：1437次　　字体：【大 中 小】　　分享：

**济南市发展和改革委员会关于调整工业蒸汽价格有关事项的通知**

济发改价格〔2026〕14号

各区县（功能区）发展改革部门，有关供热企业：

根据《关于印发〈济南市工业蒸汽价格定价及管理办法〉的通知》（济发改价格〔2022〕30号）规定，现将调整工业蒸汽价格有关事项通知如下。

一、根据监测，2025年第四季度煤炭价格变化达到工业蒸汽价格联动调整启动条件，燃煤工业蒸汽基准出厂价格和基准销售价格每吨上涨17.64元，分别调整为每吨156.64元、230.64元。

二、燃气工业蒸汽基准销售价格为每吨305元，不作调整。

三、集中供热企业可在基准价格上浮10%、下浮不限的范围内确定具体销售价格。各集中供热企业要自觉规范价格行为，认真做好宣传解释、明码标价和抄表结算等工作，自觉接受有关部门和社会监督。

四、本次价格调整适用于历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区、济南高新区、市南部山区及长清区大学科技园片区内，集中供热企业供应的工业蒸汽。

五、本通知自2026年1月1日起执行。《关于调整工业蒸汽价格有关事项的通知》（济发改价格〔2025〕208号）同时废止。

济南市发展和改革委员会

2026年1月16日

(2)工资及福利费

本项目建成后预计安排 6 个工作人员，工资薪酬参考孝昌县统计年鉴，取值为 6 万元/人/年。根据《企业所得税实施条例》第四十条规定，企业的职工福利费开支，在不超过工资薪金总额 14%的范围内可以准予扣除，因此福利费按工资薪酬的 14%计提。

## 8-1 单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

| | "单位年末从业人员" | "在岗职工年末人数" | "年平均从业人员数" | "年平均在岗职工数" | "从业人员工资总额" | "在岗职工工资总额" | "从业人员平均工资" | "在岗职工平均工资" |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝昌县 | 41200 | 40083 | 41477 | 39704 | 231794 | 226253 | 55885 | 56985 |

(3)维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值的0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按固定资产原值的1%估算。

（4）其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、工资及福利费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按蒸汽生产成本、工资及福利费和维修费之和的10%测算。

（5）折旧费

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为5%，建（构）筑物折旧年限为30年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率。

本项目总投资8,123.44万元，扣除建设期进项税375.00万元后固定资产原值为7,670.44万元，则年折旧费=7,670.44*（1-5%）/30=242.90万元。

详见附表2

### 3.项目税费预测

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率9.00%，在此基础上，城市维护建设税按增值税的5.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用的100.00%计算，适用税率分别为6.00%，经营期内蒸汽生产成本、维

修费、其他费用的进项税税率按6.00%计算，可抵扣进项税按增值税及附加估算表计算。

（2）所得税

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为25.00%。

详见附表3

**4.项目还本付息预测**

根据本项目资金需求及孝昌县财政实际情况，本项目2026年拟通过发行专项债券融资6,000.00万元，债券期限为15年，每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券(十七期)实际发行利率2.21%上浮19个BP，从客观、谨慎角度出发，暂按2.40%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。

还本付息情况详见附表4

**5.模拟利润表**

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按工资薪酬及福利费、工资及福利费、修理费、其他管理费用、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

模拟利润详见附表5

## （四）项目预期收益与融资平衡情况

### 1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，结合孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目，对项目申请新增债券资金情况分析。项目专项债券到期时，在2041年偿还当年到期的债券本息后，将仍有4,165.49万元的累计现金结余。

项目现金流预测见附表6

### 2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为供热收入。项目预期收入总额为114,068.53万元，扣除运营成本及相关税费102,103.04万元后预计用于资金平衡相关收益为11,965.49万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.52倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

**项目收益覆盖情况表**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目 | 11,965.49 | 7,872.00 | 6,000.00 | 1.52 |

## （五）风险分析

项目存续期间，考虑经营收入、经营成本、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

压力测试表

| 压力测试 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 收益变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.37 | 1.44 | 1.52 | 1.60 | 1.67 |
| 债券利率变动情况敏感性分析 | | | | | |
| 债券本息资金倍数 | 1.48 | 1.50 | 1.52 | 1.54 | 1.56 |

基于上表，当各因素下降10%的情况下，债券本息覆盖倍数仍然＞1，能通过压力测试；当各因素上浮10%的情况下，债券本息覆盖倍数仍然＞1，能通过压力测试。

总体来看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

## 三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

# 附表 1：项目收入预测表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 5-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
| 1、供热收入 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年供热量（万吨/年） | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | |
| 供热单价（元/吨） | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | |
| 运营收入（不含增值税） | **2,828.38** | **4,242.57** | **4,242.57** | **4,242.57** | **4,242.57** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **8,485.14** | **104,650.06** |
| 销项税额 | **254.55** | **381.83** | **381.83** | **381.83** | **381.83** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **763.66** | **9,418.47** |
| 运营收入（含增值税） | **3,082.93** | **4,624.40** | **4,624.40** | **4,624.40** | **4,624.40** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **9,248.80** | **114,068.53** |

# 附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | | 运营期 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 5-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
| 1、蒸汽生产成本 | 2,312.20 | 3,468.30 | 3,468.30 | 3,468.30 | 3,468.30 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | 6,936.60 | **85,551.40** |
| 蒸汽产量（万吨/年） | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 21.02 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | 42.04 | |
| 单价（元/吨） | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | |
| 2、工资及福利费 | 27.36 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | **601.92** |
| 职工人数 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 人均工资（万元/年） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 人均福利费（万元/年） | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | |
| 3、修理费 | 51.13 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | 76.70 | **1,124.93** |
| 4、其他费用 | 239.07 | 358.60 | 358.60 | 358.60 | 358.60 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | 705.43 | **8,727.77** |
| 经营成本（不含增值税） | 2,482.46 | 3,723.68 | 3,723.68 | 3,723.68 | 3,723.68 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | 7,322.86 | **90,605.78** |
| 经营成本进项税 | 147.30 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | **5,400.24** |
| 经营成本（含增值税） | 2,629.76 | 3,944.64 | 3,944.64 | 3,944.64 | 3,944.64 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | **96,006.02** |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 折旧和摊销 | 121.45 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | 242.90 | **3,522.05** |
| 财务成本 | 72.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 115.20 | 86.40 | 57.60 | 28.80 | **1,800.00** |
| 总成本费用 | 2,675.91 | 4,110.58 | 4,110.58 | 4,110.58 | 4,110.58 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,680.96 | 7,652.16 | 7,623.36 | 7,594.56 | **95,927.83** |

# 附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

| 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 | 2027 年 1-4 月 | 2027 年 5-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 一、增值税 | | | | | | | | |
| 销项税 | - | | 254.55 | 381.83 | 381.83 | 381.83 | 381.83 | 763.66 |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 281.59 | 93.41 | 147.30 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 436.91 |
| 工程费进项税 | 281.59 | 93.41 | | | | | | |
| 外购燃料动力及服务进项税 | | | 147.30 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 220.96 | 436.91 |
| 当年抵扣进项税 | | | 254.55 | 381.83 | 327.84 | 220.96 | 220.96 | 436.91 |
| 留抵进项税 | 281.59 | 375.00 | 267.75 | 106.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 当年应缴纳增值税额 | | | - | - | 53.99 | 160.87 | 160.87 | 326.75 |
| 当年应缴纳增值税附加 | | | - | - | 5.40 | 16.09 | 16.09 | 32.67 |
| 当年实际缴纳增值税及附加 | | | - | - | 59.39 | 176.96 | 176.96 | 359.42 |

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
| 一、增值税 | | | | | | | | | | |
| 销项税 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | 763.66 | **9,418.47** |
| 进项税（当年可抵扣增值税额） | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | **5,400.24** |
| 工程费进项税 | | | | | | | | | | **-** |
| 外购燃料动力及服务进项税 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | **5,400.24** |
| 当年抵扣进项税 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | 436.91 | **5,775.24** |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 留抵进项税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 当年应缴纳增值税额 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | 326.75 | **3,643.23** |
| 当年应缴纳增值税附加 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | **364.28** |
| 当年实际缴纳增值税及附加 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | 359.42 | **4,007.51** |

# 附表 4：债券还本付息表

单位：万元

| 项目 | 期初本金余额 | 本期发行 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年支付利息 | 当年支付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 6,000.00 | - | 6,000.00 | - | - |
| 2027 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2030 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2031 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2032 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2033 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2034 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2035 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2036 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2037 年 | 6,000.00 | | 1,200.00 | 4,800.00 | 144.00 | 1,344.00 |
| 2038 年 | 4,800.00 | | 1,200.00 | 3,600.00 | 115.20 | 1,315.20 |
| 2039 年 | 3,600.00 | | 1,200.00 | 2,400.00 | 86.40 | 1,286.40 |
| 2040 年 | 2,400.00 | | 1,200.00 | 1,200.00 | 57.60 | 1,257.60 |
| 2041 年 | 1,200.00 | | 1,200.00 | - | 28.80 | 1,228.80 |
| 合计 | | **6,000.00** | **6,000.00** | | **1,872.00** | **7,872.00** |

# 附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

| 项目 | 运营期 | | | | | | | | | | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2027 年 5-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
| 经营收入（不含税） | 2,828.38 | 4,242.57 | 4,242.57 | 4,242.57 | 4,242.57 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | 8,485.14 | **104,650.06** |
| 税金及附加 | - | - | 5.40 | 16.09 | 16.09 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | 32.67 | **364.28** |
| 总成本费用 | 2,675.91 | 4,110.58 | 4,110.58 | 4,110.58 | 4,110.58 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,709.76 | 7,680.96 | 7,652.16 | 7,623.36 | 7,594.56 | **95,927.83** |
| 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | | | | - |
| 利润总额（1－2－3＋4） | 152.47 | 131.99 | 126.59 | 115.90 | 115.90 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 771.51 | 800.31 | 829.11 | 857.91 | **8,357.95** |
| 弥补以前年度亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | - |
| 应纳税所得额（5－6） | 152.47 | 131.99 | 126.59 | 115.90 | 115.90 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 742.71 | 771.51 | 800.31 | 829.11 | 857.91 | **8,357.95** |
| 所得税 | 38.12 | 33.00 | 31.65 | 28.97 | 28.97 | 185.68 | 185.68 | 185.68 | 185.68 | 185.68 | 185.68 | 192.88 | 200.08 | 207.28 | 214.48 | **2,089.51** |
| 净利润（5—8） | 114.35 | 98.99 | 94.94 | 86.93 | 86.93 | 557.03 | 557.03 | 557.03 | 557.03 | 557.03 | 557.03 | 578.63 | 600.23 | 621.83 | 643.43 | **6,268.44** |
| 息税前利润（利润总额＋利息支出） | 224.47 | 275.99 | 270.59 | 259.90 | 259.90 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | 886.71 | **10,157.95** |
| 息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销） | 345.92 | 518.89 | 513.49 | 502.80 | 502.80 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | 1,129.61 | **13,680.00** |

# 附表 6：项目现金流量表

单位：万元

| 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 7-12 月 | 2027 年 1-4 月 | 2027 年 5-12 月 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| **一、经营活动现金流量** | | | | | | | | | | | |
| 年总收入收到的现金 | - | | 3,082.93 | 4,624.40 | 4,624.40 | 4,624.40 | 4,624.40 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 |
| 运营成本费用支付的现金 | - | | 2,629.76 | 3,944.64 | 3,944.64 | 3,944.64 | 3,944.64 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 |
| 经营活动支付税金 | - | | 38.12 | 33.00 | 91.04 | 205.93 | 205.93 | 545.10 | 545.10 | 545.10 | 545.10 |
| 经营活动现金净流量 | - | | 415.05 | 646.76 | 588.72 | 473.83 | 473.83 | 943.93 | 943.93 | 943.93 | 943.93 |
| **二、投资活动现金流量** | | | | | | | | | | | |
| 投资支付的现金 | 6,094.00 | 1,951.44 | | | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | -6,094.00 | -1,951.44 | | | | | | | | | |
| **三、筹资活动现金流量** | | | | | | | | | | | |
| 单位自筹资金 | 100.00 | 2,023.44 | | | | | | | | | |
| 发行债券收到的现金 | 6,000.00 | - | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还债券本金支付的现金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券利息支付的现金 | - | 72.00 | 72.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 | 144.00 |
| 支付发行费用 | 6.00 | - | | | | | | | | | |
| 筹资活动现金净流量 | 6,094.00 | 1,951.44 | -72.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 | -144.00 |
| **四、本年现金净流量** | 0.00 | 0.00 | 343.05 | 502.76 | 444.72 | 329.83 | 329.83 | 799.93 | 799.93 | 799.93 | 799.93 |
| **五、累计现金净流量** | 0.00 | 0.00 | 343.05 | 845.81 | 1,290.53 | 1,620.36 | 1,950.19 | 2,750.12 | 3,550.05 | 4,349.98 | 5,149.91 |

续表

| 项目 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | 合计 |
| **一、经营活动现金流量** | | | | | | | |
| 年总收入收到的现金 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 | 9,248.80 | **114,068.53** |
| 运营成本费用支付的现金 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | 7,759.77 | **96,006.02** |
| 经营活动支付税金 | 545.10 | 545.10 | 552.30 | 559.50 | 566.70 | 573.90 | **6,097.02** |
| 经营活动现金净流量 | 943.93 | 943.93 | 936.73 | 929.53 | 922.33 | 915.13 | **11,965.49** |
| **二、投资活动现金流量** | | | | | | | - |
| 投资支付的现金 | | | | | | | **8,045.44** |
| 投资活动现金净流量 | | | | | | | **-8,045.44** |
| **三、筹资活动现金流量** | | | | | | | - |
| 单位自筹资金 | | | | | | | **2,123.44** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 发行债券收到的现金 | | | | | | | **6,000.00** |
| 偿还债券本金支付的现金 | - | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | **6,000.00** |
| 偿还债券利息支付的现金 | 144.00 | 144.00 | 115.20 | 86.40 | 57.60 | 28.80 | **1,872.00** |
| 支付发行费用 | | | | | | | **6.00** |
| 筹资活动现金净流量 | -144.00 | -1,344.00 | -1,315.20 | -1,286.40 | -1,257.60 | -1,228.80 | **245.44** |
| **四、本年现金净流量** | 799.93 | -400.07 | -378.47 | -356.87 | -335.27 | -313.67 | **4,165.49** |
| **五、累计现金净流量** | 5,949.84 | 5,549.77 | 5,171.30 | 4,814.43 | 4,479.16 | 4,165.49 | |

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

# 营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　武汉市汉阳区百灵路2号(铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2023 年 2 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：武汉市汉阳区百灵路2号（铁桥村产业用地C3地块）铁桥1场B座11层C号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0017735

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三年　二月　二十日

中华人民共和国财政部制

湖北维佳律师事务所

关于

# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程

# 法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

# 目 录


一、本项目债券的发行要素 ..... 1

二、本项目债券的发行人 ..... 2

三、本项目债券的募集资金用途 ..... 2

（一）项目概述 ..... 2

（二）资金筹措方案 ..... 4

（三）项目业主 ..... 4

（四）项目批复文件 ..... 5

**四、财务评估咨询报告及法律意见书** ..... 5

（一）专项债券财务评估咨询报告 ..... 5

（二）法律意见书 ..... 6

**五、项目风险及风险控制措施** ..... 6

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险 ..... 6

（二）影响项目收益的风险 ..... 7

（三）影响社会稳定的风险 ..... 7

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险 ..... 7

**六、项目收益和融资平衡** ..... 8

（一）项目收入预测 ..... 8

（二）项目成本估算 ..... 14

（三）资金测算平衡情况 ..... 18

**七、结论意见** ..... 18

# 湖北维佳律师事务所关于
# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程
# 法律意见书

维佳书字（2026）第 024 号

**致：大冶市财政局**

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225 号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010 号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50 号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89 号文》）、《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11 号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18 号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44 号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61 号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20 号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52 号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 一、本项目债券的发行要素

根据《大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1. 债券名称：大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程专项债券。

2. 发行人：湖北省人民政府。

3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4. 债券期限：15 年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券3,900.00万元。拟于2026年申请发行3,900.00万元。

6.债券利率：参考2026年湖北省政府专项债券（十三期），15年期专项债券票面利率为2.32%，在此基础上上浮20BP计算，本项目专项债年利率取2.52%。

7.还本付息方式：每半年支付一次利息，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。

8.税务提示：

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的停车收入的销项税按照9%的税率计算、充电桩收入的销项税按照13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算;设备购置及安装工程费用的进项税以13%的税率计算;工程建设其他、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；预备费用按照9%的税率估算。运营期内经营成本中水费成本，税率按照9%计取；电费成本，税率按照13%计取。维护及修理费按照9%的税率计算，管理费按照6%的税率计算；充电桩更新成本按照13%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的25%。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

## 二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

## 三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程。具体情况如下：

### （一）项目概述

1.项目建设地点与内容

项目建设地点：本项目建设地点位于大冶市高铁北站。

项目建设内容：拓宽改造13430平方米进站环形通道，优化2处停靠区与候客通道，实施2922平方米停车场智慧化改造与光储充一体化改造，人行地下通道改造，新增5个智慧灯杆。

2.项目建设工期

本项目建设期为12个月，计划于2026年6月开工，预计2027年6月建成后投入使用。

3.项目投资估算

本项目总投资为5,102.18万元，项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

项目投资估算明细表

| 序号 | 工程费用名称 | 投资概算（万元） | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | | | |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| 一 | 工程费用 | 4,276.00 | 376.00 | | 3,900.00 | | |
| (一) | 环形通道改造工程 | 172.00 | - | | 172.00 | | |
| 1 | 场地刷黑工程 | 134.00 | - | | 134.00 | | |
| 2 | 交通换乘站台 | 8.00 | - | | 8.00 | | |
| 3 | 交通运输服务站 | 10.00 | - | | 10.00 | | |
| 4 | 智慧停车系统 | 20.00 | - | | 20.00 | | |
| (二) | 停车场改造工程 | 1,428.00 | | | 1,412.00 | | |
| 1 | 停车场硬化工程 | 175.00 | - | | 175.00 | | |
| 2 | 标志牌 | 15.00 | - | | 15.00 | | |
| 3 | 违停球 | 15.00 | - | | 15.00 | | |
| 4 | 北站花坛 | 16.00 | 16.00 | | | | |
| 5 | 充电桩 | 375.00 | - | | 375.00 | | |
| 6 | 储能设施 | 770.00 | - | | 770.00 | | |
| 7 | 配套拆除工程 | 58.00 | - | | 58.00 | | |
| 8 | 配套排水工程 | 4.00 | - | | 4.00 | | |
| (三) | 人行地下通道改造工程 | 201.00 | 49.00 | | 152.00 | | |
| 1 | 自行车停车棚 | 20.00 | - | | 20.00 | | |
| 2 | 广场高杆灯 | 30.00 | 30.00 | | | | |
| 3 | 广场莲花灯 | 19.00 | 19.00 | | | | |
| 4 | 智慧路灯 | 12.00 | - | | 12.00 | | |
| 5 | 北站LED显示屏 | 110.00 | - | | 110.00 | | |
| 6 | 配套电气工程 | 10.00 | - | | 10.00 | | |
| (四) | 停车场智慧化与光储充一体化改造 | 2,405.00 | 241.00 | | 2,164.00 | | |
| 1 | 光伏设施 | 200.00 | - | | 200.00 | | |
| 2 | 充电桩 | 450.00 | - | | 450.00 | | |
| 3 | 储能设施 | 700.00 | - | | 700.00 | | |
| 4 | 汽车停车棚 | 250.00 | - | | 250.00 | | |
| 5 | 场地改造工程 | 500.00 | - | | 500.00 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 智慧导览系统 | 80.00 | 16.00 | | 64.00 | | |
| 7 | 能源管理系统 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 8 | 监控系统 | 55.00 | 55.00 | | | | |
| 9 | 移动服务平台 | 50.00 | 50.00 | | | | |
| 10 | 配套绿化提升 | 70.00 | 70.00 | | | | |
| （五） | 配套工程 | 70.00 | 70.00 | | | | |
| 1 | 电力 | 23.00 | 23.00 | | | | |
| 2 | 雨水 | 28.00 | 28.00 | | | | |
| 3 | 电信 | 19.00 | 19.00 | | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | 348.00 | 348.00 | | | | |
| 三 | 预备费 | 376.00 | 376.00 | | | | |
| 四 | 建设投资 | 5,000.00 | 1,100.00 | - | 3,900.00 | | |
| 五 | 建设期利息 | 98.28 | 98.28 | | - | | |
| 六 | 债券发行费 | 3.90 | 3.90 | | | | |
| 七 | 总投资 | 5,102.18 | 1,202.18 | - | 3,900.00 | | |

4.项目建设现状

本项目为改建项目，建设期为12个月，项目暂未开工建设，计划于2026年6月开工建设，2027年6月完成并投入使用。项目已完成立项、可研报告编制及批复、建筑工程施工许可证等各项前期准备工作。

**（二）资金筹措方案**

1. 项目资本金

本项目总投资5,102.18万元，其中项目资本金1,202.18万元来源为财政安排资金、项目单位自筹资金。主要用于支付本项目工程费用，目前已到位资本金153.04万元，项目暂未开工，暂未进行支付。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集3,900.00万元。拟于2026年申请发行3,900.00万元，债券期限为15年。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

**（三）项目业主**

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 湖北鄂东南两山投资发展有限公司 |
| 法定代表人/负责人： | 余文华 |
| 注册资本： | 100,000万元 |

| | |
|---|---|
| 地址： | 大冶市城北开发区青松路1号404室 |
| 统一社会信用代码： | 91420281MA7F4GG78X |
| 单位性质： | 国有企业 |
| 业务范围： | 土地整治、水环境污染防治、市政设施管理、农业及旅游资源开发、新能源技术服务、租赁服务、项目投资与资产管理等，同时涉及建设工程施工、水力发电等许可项目。 |
| 行业主管部门： | 大冶市交通运输局 |

据此，本所律师认为：湖北鄂东南两山投资发展有限公司具备实施大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程的主体资格。

### （四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，审批相关情况如下表：

**审批文件情况表**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2025年10月14日 | 大冶市发展和改革局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程项目建议书的批复》 | 冶发改审批服务〔2025〕261号 |
| 可研批复 | 2025年10月24日 | 大冶市发展和改革局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程可行性研究报告的批复》 | 冶发改审批服务〔2025〕288号 |
| 初步设计批复 | | | 正在办理 | |
| 不动产权证 | | | 正在办理 | |
| 用地预审和选址意见书 | 2025年10月22日 | 大冶市自然资源和规划局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程有关规划手续的复函》 | 冶自然资规函〔2025〕145号 |
| 建设用地规划许可证 | 2025年10月22日 | 大冶市自然资源和规划局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程有关规划手续的复函》 | 冶自然资规函〔2025〕145号 |
| 环评批复/备案登记 | 2025年10月27日 | 黄石市生态环境局大冶市分局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程环境影响初步审查意见》 | 冶环预审函〔2025〕126号 |
| 建设工程规划许可证 | 2025年10月22日 | 大冶市自然资源和规划局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程有关规划手续的复函》 | 冶自然资规函〔2025〕145号 |
| 建筑工程施工许可证 | 2025年12月19日 | 大冶市住房和城乡建设局 | 《关于大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程施工许可的复函》 | 冶建函〔2025〕49号 |

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

## 四、财务评估咨询报告及法律意见书

### （一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为91420103077736438B的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、湖北鄂东南两山投资发展有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

**（二）法律意见书**

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000732739724F的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、湖北鄂东南两山投资发展有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、湖北鄂东南两山投资发展有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

## 五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1.工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较

大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （二）影响项目收益的风险

1. 经营管理风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

2. 利率波动风险

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

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

### （三）影响社会稳定的风险

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地国有企业以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护和支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

### （四）影响项目现金流按时还本付息的风险

1. 投资估算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收益的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第11—第15年，每年等额偿还发行金额的20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

### （一）项目收入预测

1. 停车收入

本项目拟设置停车位122个，依据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为2～5元/小时，参考黄石市发展和改革委员会关于黄石北站等五家停车场停车服务收费标准的公示及阳新高铁站停车场收费标准，结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车2元、每日使用时长按照4小时进行计算。

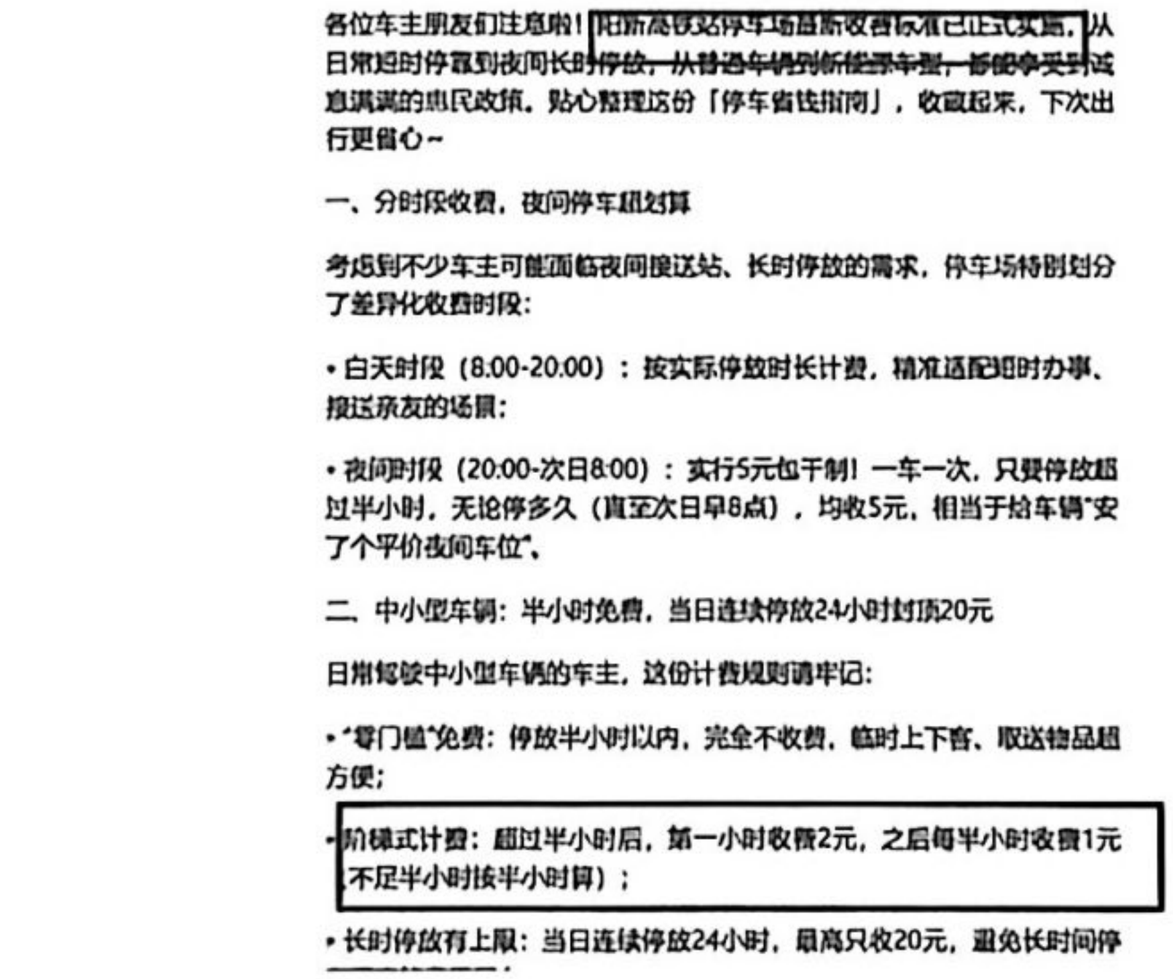
收费参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

| 一级项目 | 二级项目 | 收费标准 | 收费文件（文号） |
| --- | --- | --- | --- |
| 机动车停放服务收费 | 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费 | 2-5 元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号 |
| | 政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费 | 2-5 元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号 |



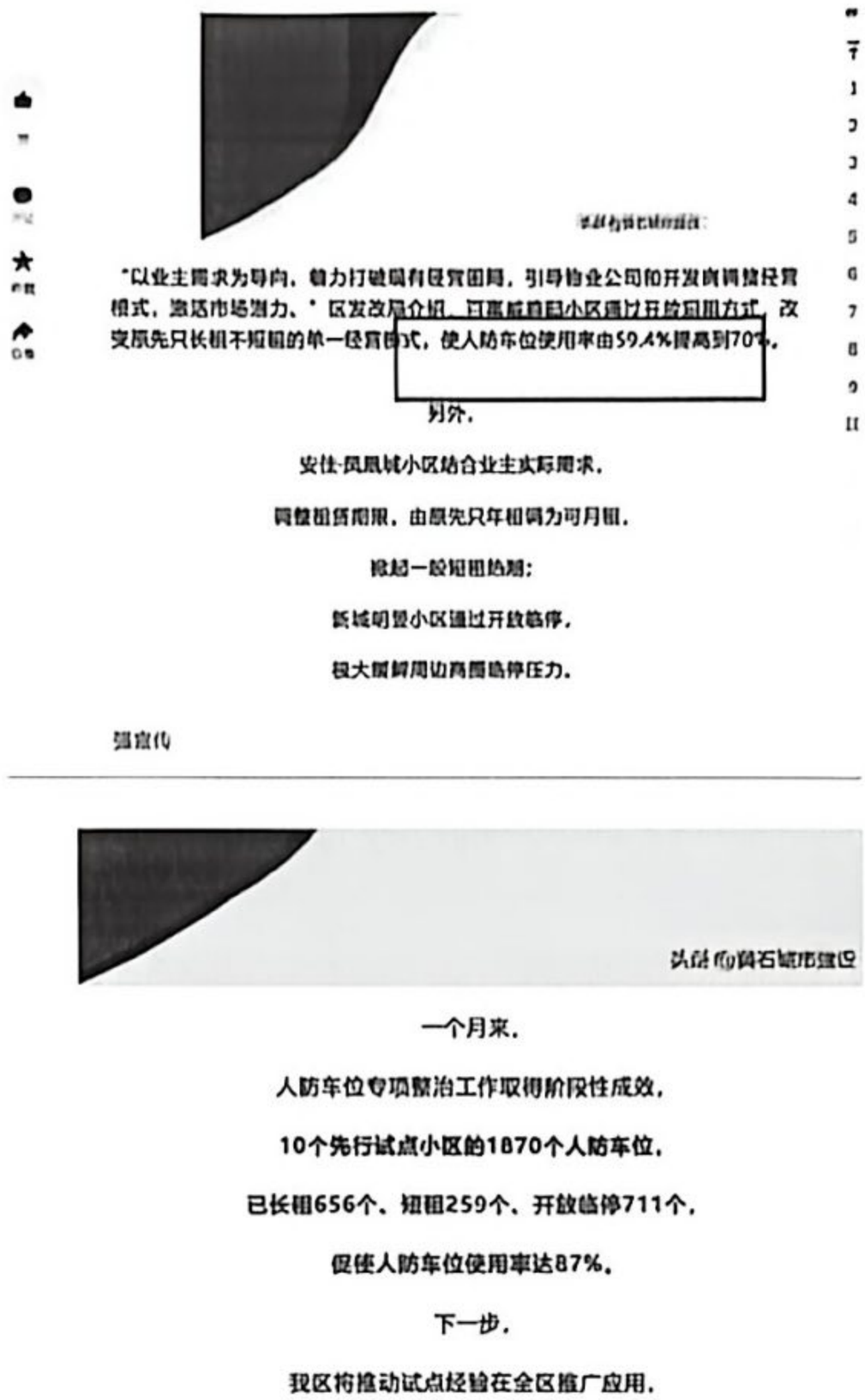

黄石市停车场收费标准参考图




阳新县停车场收费标准参考图

使用率：①根据今日头条转发黄石城市建设官方账号报道，黄石市调整经营模式，激活市场潜力，使百事威尊邸车位利用率从59.4%到70%、片区内综合车位使用率达87%。

(https://www.toutiao.com/article/7357728980390937103/?&source=m_redirect)



"以业主需求为导向，着力打破现有经营困局，引导物业公司和开发商调整经营模式，激活市场潜力。"区发改局介绍，百高城首邸小区通过开放短租方式，改变原先只长租不短租的单一经营模式，使人防车位使用率由59.4%提高到70%。

另外，

安住·凤凰城小区结合业主实际需求，

调整租赁期限，由原先只年租调为可月租，

掀起一股短租热潮；

新城明显小区通过开放临停，

极大缓解周边商圈临停压力。

强宣传



一个月来，

人防车位专项整治工作取得阶段性成效，

10个先行试点小区的1870个人防车位，

已长租656个、短租259个、开放临停711个，

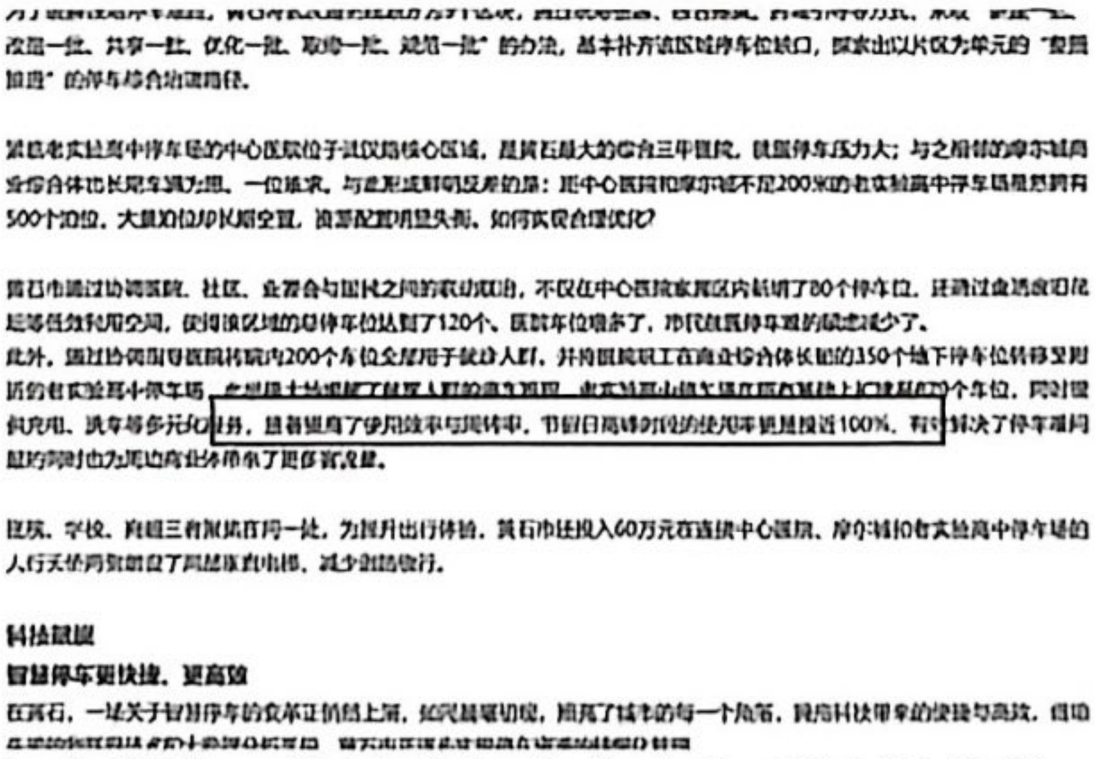
促使人防车位使用率达87%。

下一步，

我区将推动试点经验在全区推广应用。

②黄石智慧停车显著提高了部分停车场使用效率与周转率，节假日高峰时段的使用率更是接近100%；

(https://www.zhjsw.cn/hdsp/cydp/1876873229960581122.html)



改造一批、共享一批、优化一批、取缔一批、规范一批"的办法，基本补齐该区域停车位缺口，探索出以片区为单元的"整体推进"的停车综合治理路径。

紧挨老实验高中停车场的中心医院位于武汉路核心区域，是黄石最大的综合三甲医院，就医停车压力大；与之相邻的摩尔城商业综合体也长期车满为患。一位派求，与此形成鲜明反差的是：距中心医院和摩尔城不足200米的老实验高中停车场虽然拥有500个泊位，大量泊位却长期空置，资源配置明显失衡。如何实现合理优化？

黄石市通过协调医院、社区、业委会与居民之间的联动联治，不仅在中心医院家属区内新增了80个停车位，还通过盘活改旧花坛等低效利用空间，使得该区域的总停车位达到了120个。医院车位增多了，市民就医停车难的顾虑减少了。

此外，通过协调指导医院将院内200个车位全部用于就诊人群，并将医院职工在商业综合体长租的350个地下停车位转移至附近的老实验高中停车场，[illegible]个车位，同时提供充电、洗车等多元化服务，显著提高了使用效率与周转率，节假日高峰时段的使用率更是接近100%，有效解决了停车难问题的同时也为周边商业体带来了更多客流量。

医院、学校、商业三者聚集在同一处，为提升出行体验，黄石市还投入60万元在连接中心医院、摩尔城和老实验高中停车场的人行天桥两侧设置了高层旅客电梯，减少泊车旅行。

科技赋能

智慧停车更快捷、更高效

在黄石，一场关于智慧停车的变革正悄然上演，如民晨曦切现，照亮了城市的每一个角落，提高科技带来的便捷与高效，[illegible]

③云上大冶报道，城区“智慧停车”项目运营近一周年，停车位的利用率均值为约67.28%；

(https://www.dayeyun.cn/p/156884.html)

记者看到，屹塔路泊位每隔几米便有一个蓝色的收费标准公示牌，每个停车位都有泊位编号，并安装了一个视频桩。在道路尽头，新安装的停车诱导电子屏上实时显示这条路空闲车位数量。这一服务升级措施，对车主停车带来了更多便利。

“‘智慧停车’运营一年以来，每天停车时长在30分钟以内的停车次数占比约67.28%，初步实现了‘临时停车、即停即走’的目标。今后，我们将进一步提升服务质效，实现停车泊位利用最大化，有效解决城市‘停车难’问题，方便群众出行。”大冶市城发智慧停车管理有限公司经理殷景介绍。

本项目参考大冶市及黄石市停车位利用率，暂首年按45%计算，后期每年增长5%，增长至60%达到饱和。本项目停车位利用率预测低于本地平均水平，充分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。考虑到本项目的公益性，运营期内不考虑涨价因素。预计债券存续期内停车收入为291.23万元。

2.充电桩收入

本项目拟设置充电桩55个，功率为120kwh，年饱和充电量5781.6万度。

（1）充电桩使用率

①湖北日报报道，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，四台全液冷超级充电桩前排起了长队，考虑部分空闲时段，充电桩利用率至少达到60%以上。

(https://news.hubeidaily.net/pc/c_4485357.html)


湖北日报 HUBEI DAILY

大冶市充电桩建设再提速

2025-06-03 20:04:07

6月26日，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，受到广大市民关注。记者在现场看到，四台全液冷超级充电桩前排起了长队。

②黄石日报报道，2座600kW液冷超充站共计60个充电枪，运营一年多累计服务车次超20万次，日均充电548车次，单枪日均服务车次为548/60=9.13次；按每日运营8小时、单车次充电时长30分钟测算，等效利用率(30/60*9.13)/8=57.06%。

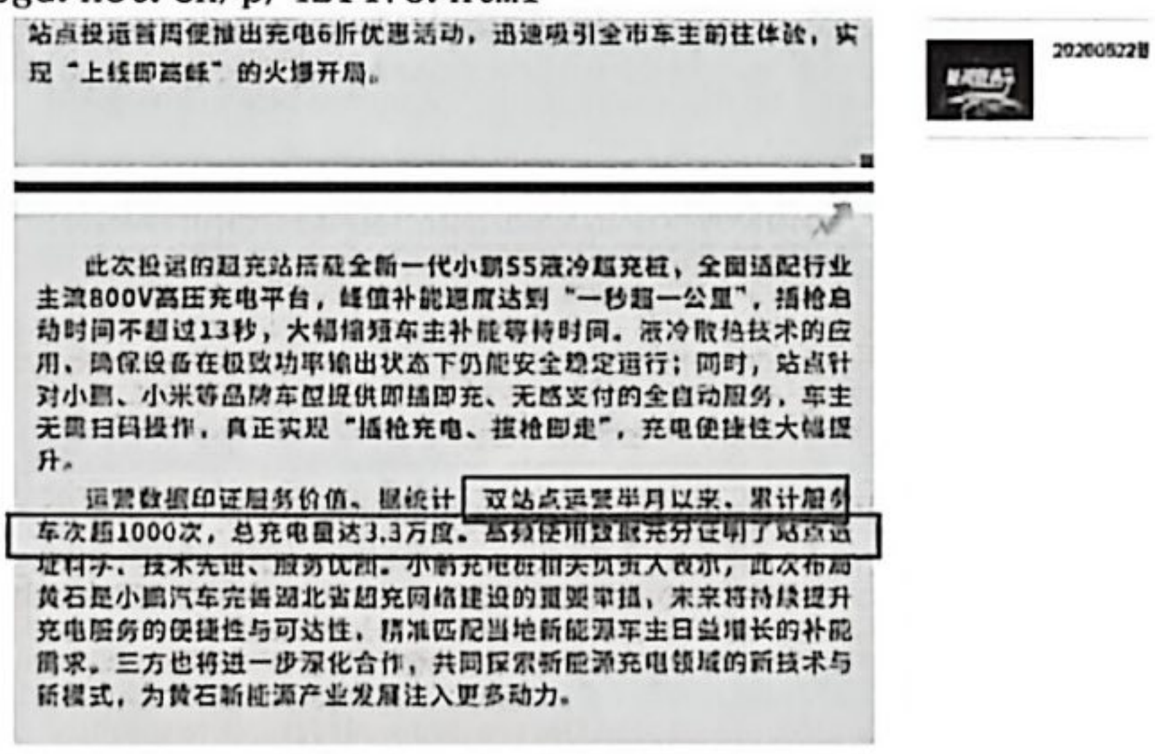
(http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/zghs/xwdt/hsyw/202506/t20250626_1233926.html)

404 Not Found




③两座小鹏液冷超充站，共配置 12 台液冷超充桩，运营时长共计 15 天，选取每日 10:00-18:00 共 8 小时的车辆集中补能高峰时段进行核算，场站理论高峰总可用时长为 1440 小时；运营期间累计服务车辆 1000 车次，按单车平均充电 40 分钟测算，实际总充电时长约 666.67 小时，最终测算得出充电桩高峰时段利用率约为 46.30%（666.67 小时/1440 小时），场站整体使用饱和度较高，区域充电市场需求旺盛。

https://yshs.hsgd.net.cn/p/421476.html




考虑到高铁北站为交通枢纽场站，新能源车辆以过境、短时停靠为主，充电时长与频次低于城区固定场站；项目充电桩为新建投运，存在 1~2 年市场培育期，客流与充电需求逐步释放，结合大冶本地充电桩利用率数据，基于谨慎行原则，本项目首年充电桩利用率为 25%，逐年增加 1%，至 30%趋于稳定。

综上，本项目充电桩利用率预测低于本地、全省、全国平均水平，充分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。

（2）充电桩服务费价格

根据《黄石市发展和改革委员会关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》，“电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元”。

链接：https://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/fgyw/202006/t20200609_634329.html



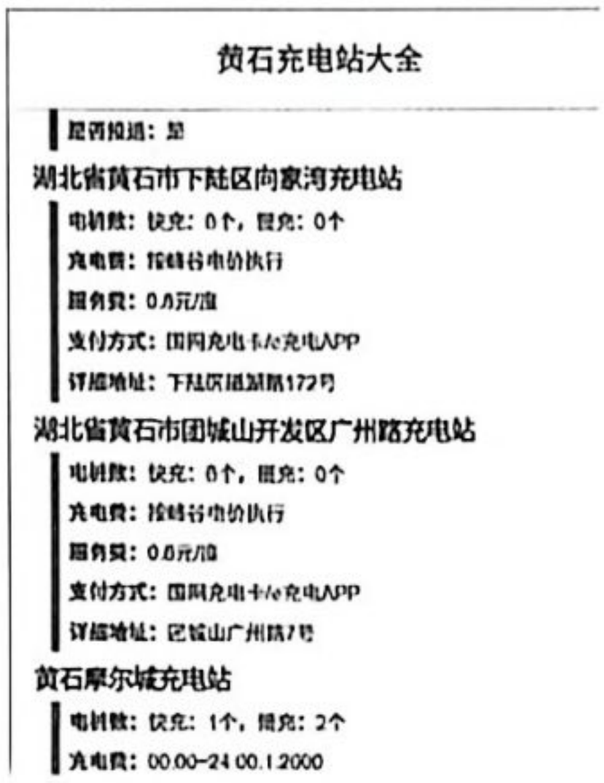

充电桩服务费收费标准参考图

通过调查黄石地区充电桩运营情况，本项目充电桩服务费参照黄石市收费标准及市场价格，确定本项目充电服务费为0.5元/度，运营期内不考虑价格上涨。

链接：https://www.modiauto.com.cn/cdz/c226.html

链接：https://www.icauto.com.cn/cdz/420200/

| 名称 | 运营方 | 充电桩数量 |
| --- | --- | --- |
| 蔚来超充站 G50沪渝直通黄石中石化迎宾南 | NIO Power | 4 |
| 【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道中国石化迎宾南加油站 | | |
| 【收费标准】停车费2小时内免费，后续5元/小时（实际以现场收费为准），综合电费：1.34元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流4个，交流0个 | | |
| 湖北黄石市迎宾大道义乌商贸城中石化加油站充电站 | 国家电网 | 8 |
| 【地址】黄石市迎宾大道义乌商贸城中石化加油站东侧 | | |
| 【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流8个，交流0个 | | |
| 湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场充电站 | 国家电网 | 10 |
| 【地址】湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场 | | |
| 【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.24元/度。 | | |



黄石充电站大全

是否接通：是

湖北省黄石市下陆区向家湾充电站

电桩数：快充：0个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：下陆区通源路172号

湖北省黄石市团城山开发区广州路充电站

电桩数：快充：0个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：团城山广州路7号

黄石摩尔城充电站

电桩数：快充：1个，慢充：2个

充电费：00:00-24:00:1.2000

充电桩服务费收费标准参考图

## （二）项目成本估算

1.外购燃料及动力费用

本项目运营期间外购燃料及动力消耗主要包括水、电。

（1）用电成本

年耗电量：本项目用电含公共照明、停车场智慧化设施、充电桩、地下通道通风排涝及附属设施用电。公共照明131.57kW、日均运行10小时、负荷系数0.7，年用电约33.62万kWh；停车场智慧化设施20kW、24小时运行、负荷系数0.6，年用电约10.51万kWh；配套55台120kW直流充电桩，利用率25%，年用电约15.42万kWh；地下通道及附属设施5kW、24小时运行、负荷系数0.7，年用电约3.07万kWh；项目年总用电量约62.62万kWh。配套光储充系统年自发自用清洁电量约30万kWh，年净外购电量约32.62万kWh，能耗水平合理可控。

电费单价标准：根据《湖北省电网销售电价表》，本项目电费单价按0.67元/kW·h计算。



附件2

湖北省电网销售电价表（2021年1月1日起执行）

| 用电分类 | | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 目（周）量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35千伏（20千伏） | 110千伏 | 220千伏及以上 | 最大需量（元/千瓦·月） | 变压器容量（元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电2160千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电2161至4800千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电4800千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 35 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5387 | 0.5187 | 0.5187 | | | | |
| 其中：农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、定价用电 | | | 最低定价电价 | | | | 最低以下定价电价 | | |
| | | | 0.4367 | | | | 0.4687 | | |

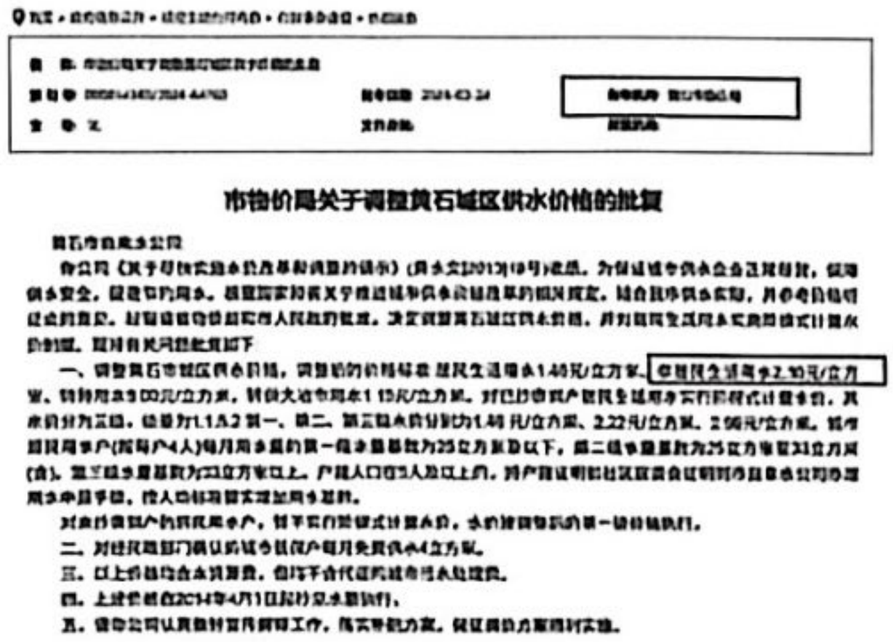
注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
4.独家经营用电价格按农网分类电价降低2分钱执行。

（2）用水成本

年用水量：本项目用水主要为进站环形通道 13430 ㎡、停车场 2922 ㎡硬化地面冲洗、区域绿化养护、人行地下通道清洁及附属设施生活用水。按硬化地面冲洗 1.5L/㎡·次、每周 1 次，绿化养护 2.0L/㎡·d、年 120 天，公共区域生活用水 5m³/d 测算：地面冲洗约 1275m³/年、绿化用水约 3924m³/年、生活及清洁用水约 1825m³/年，合计年用水量约 7025m³（0.70 万 m³/年），用水规模符合市政交通枢纽标准。

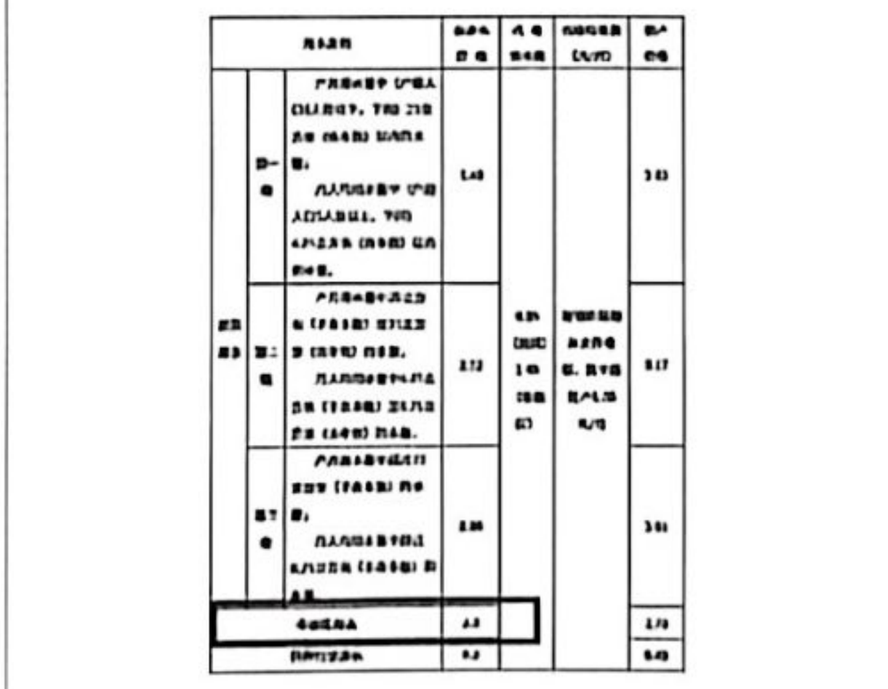
水费单价标准：根据市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复、黄石市城市水务集团有限公司公布的黄价环资发[2014]27 号，非居民生活用水收费标准为 2.3 元/m³。

链接：https://www.xialuqu.gov.cn/zwgk/fdzdgknr/gysyjs/szfw/202410/t20241024_1159928.html



市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复

链接：http://www.hswatersupply.com/art.php?id=13276



现行水价及分类

2. 工资及福利费

（1）人员数量：本项目预估工作人员为 10 人。

（2）员工薪酬及福利费：根据《2025 年黄石市统计年鉴》，2024 年黄石市城镇单位在岗人均工资为 78818 元/年、城镇居民可支配收人中工资性收入为 28957 元（暂未公布 2025 年数据），考虑到项目位于大冶市，为黄石市下辖县市区，岗位工种主要为基础服务行业，综合以上数据和因素考虑，基于谨慎行原则，本项目员工薪酬暂按

60,000.00 元/年计算，福利费按员工工资薪酬总额的 10%考虑，故员工薪酬及福利费约 66,000.00 元/年。

预计未来项目存续期内项目薪酬及福利费合计 924.00 万元。

https://huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/

https://huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/202605/P020260513319723574907.pdf




**2-4. 全社会从业人员及平均工资**

| 年份 | 全社会从业人员（万人） | 按产业分 | | | 按城乡分 | | 城镇单位在岗职工年平均工资（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一产业 | 二产业 | 三产业 | 城镇 | 乡村 | |
| 2010 | 123.57 | 26.39 | 49.69 | 47.49 | 73.98 | 49.59 | 23592 |
| 2011 | 123.01 | 25.74 | 49.65 | 47.62 | 73.55 | 49.46 | 26968 |
| 2012 | 122.46 | 24.67 | 49.9 | 47.89 | 73.29 | 49.17 | 30082 |
| 2013 | 121.9 | 24.52 | 49.69 | 47.69 | 73.03 | 48.87 | 33548 |
| 2014 | 121.35 | 24.23 | 48.92 | 48.2 | 73.34 | 48.01 | 38078 |
| 2015 | 120.8 | 24.07 | 48.77 | 47.96 | 73.02 | 47.78 | 41450 |
| 2016 | 120.26 | 24.05 | 48.46 | 47.75 | 72.27 | 47.99 | 44549 |
| 2017 | 119.72 | 23.87 | 48.29 | 47.56 | 72.02 | 47.7 | 48801 |
| 2018 | 119.17 | 23.75 | 48.05 | 47.37 | 71.73 | 47.44 | 54437 |
| 2019 | 118.64 | 23.63 | 47.82 | 47.19 | 71.66 | 46.98 | 55854 |
| 2020 | 118.1 | 25.44 | 44.69 | 47.97 | 69.64 | 48.46 | 60892 |
| 2021 | 117.2 | 25.24 | 44.35 | 47.61 | 70.55 | 46.65 | 67286 |
| 2022 | 115.20 | 27.13 | 43.59 | 44.49 | 69.35 | 45.85 | 69977 |
| 2023 | 116.10 | 26.04 | 43.93 | 46.13 | 70.48 | 45.62 | 74735 |
| 2024 | 114.56 | 25.51 | 42.34 | 46.71 | 70.48 | 44.08 | 78818 |

注：根据第七次全国人口普查结果对全社会从业人员相关历史数据进行修订。

3-4. 城镇居民家庭人均收入与支出情况

| | 单位 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 城镇居民可支配收入 | 元 | 46794 | 49007 |
| 一、工资性收入 | 元 | 27500 | 28957 |
| 二、经营净收入 | 元 | 5403 | 5642 |

3. 维修成本费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的 5%计取。

链接：https://max.book118.com/html/2020/0814/6034123051002231.shtm





（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用同龄性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（5）无形资产和其他资产原值及摊销费。按照现行财会制度的规定，无形资产从开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入成本。法律和合同规定了法定有效期限或者受益年限的，摊销年限从其规定，否则摊销年限应注意符合税法的要求。无形资产的摊销一般采用平均年限法，不计残值。

其他资产的摊销可以采用平均年限法，不计残值，摊销年限应注意符合税法的要求。

（6）财务费用。在项目评价中，财务费用通常只考虑利息支出。利息支出包括长期借款利息

4. 管理费用

管理费用具体指公司经费、职工教育经费、业务招待费、税金、技术转让费、无形资产摊销、咨询费、诉讼费、开办费摊销、上缴上级管理费、劳动保险费、待业保险费、董事会会费、财务报告审计费、筹建期间发生的开办费以及其他管理费用。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。

基于谨慎原则，本项目按照工资及福利费、燃料动力费和维护修理费之和的 5%作为管理费用的取值。

5. 充电桩更新成本

结合行业规范，常规充电桩设计使用寿命为 8-15 年，快充桩使用寿命通常为 8-12 年。本项目配置 120kW 快充充电桩，结合场站实际使用频次偏低的现状，按 8 年更换周期测算，计划于 2036 年进行设备更新。项目充电桩购置总费用为 825.00 万元，在 6 年运营期内平摊核算，年均充电桩更新成本为 137.50 万元。

链接：https://www.jdzhny.com/news/632.html




## （三）资金测算平衡情况

本项目总投资 5,102.18 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 12,071.24 万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为 7,779.34 万元，累计支付债券利息 1,375.92 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.47。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

## 七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为湖北鄂东南两山投资发展有限公司，实施单位具备实施大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.本项目涉及的资产等相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产权属单位为湖北鄂东南两山投资发展有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期问各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响社会稳定的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师_____（签字）

二〇二六年六月九日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2024 年 05 月 20 日

No. 70126957

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 鄂司律证字第3009号

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2020 年 06 月 04 日



持证人　余春福

性　别　男

身份证号 420281196701100018

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2025年5月<br>有效时间 2025年5月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2025年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2026年5月<br>有效时间 2026年5月至2027年5月 |

# 律师执业证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号　A20124202811240

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023 年 05 月 24 日



持证人　曾巍

性　别　男

身份证号　420281198708050032

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2025年5月<br>有效时间2025年5月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2025年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2026年5月<br>有效时间2026年5月至2027年5月 |

湖北维佳律师事务所 4202811000100l

律师执业证

湖北维佳律师事务所

关于

大冶市智慧化停车改造项目

# 法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

# 目 录


一、本项目债券的发行要素 ..... 1

二、本项目债券的发行人 ..... 2

三、本项目债券的募集资金用途 ..... 2

（一）项目概述 ..... 2

（二）资金筹措方案 ..... 6

（三）项目业主 ..... 6

（四）项目批复文件 ..... 7

**四、财务评估咨询报告及法律意见书** ..... 8

（一）专项债券财务评估咨询报告 ..... 8

（二）法律意见书 ..... 8

**五、项目风险及风险控制措施** ..... 8

（一）工期拖延风险 ..... 8

（二）工程事故风险 ..... 9

（三）利率波动风险 ..... 9

（四）投资测算不准确风险 ..... 9

**六、项目收益和融资平衡** ..... 9

（一）项目收入预测 ..... 9

（二）项目成本估算 ..... 13

（三）资金测算平衡情况 ..... 16

**七、结论意见** ..... 16

# 湖北维佳律师事务所关于
# 大冶市智慧化停车改造项目
# 法律意见书

维佳书字（2026）第 030 号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225 号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010 号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50 号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89 号文》）、《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11 号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18 号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44 号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61 号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20 号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52 号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市智慧化停车改造项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

## 一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市智慧化停车改造项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1. 债券名称：大冶市智慧化停车改造项目专项债券。
2. 发行人：湖北省人民政府。
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
4. 债券期限：15 年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券3,900.00万元，拟于2026年申请发行2,000.00万元,拟于2027年申请发行1,900.00万元。

6.债券利率：参照“2026年湖北省政府专项债券（十七期）”15年期专项债券利率2.21%上浮19BP，按2.40%测算。

7.还本付息方式：每半年付息一次，第11-15年每年等额偿还发行金额的20%。

8.税务提示：

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入中停车收入增值税适用税率为9.00%，广告收入增值税适用税率为6.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的5.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。

根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。因建设投资销项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体投资总额以实际发生为准，为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、设备购置及安装工程费、其它费用的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、13.00%、6%，则建设投资中可抵扣的进项税额465.01万元。

（2）所得税

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25.00%。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

## 二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

## 三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市智慧化停车改造项目。具体情况如下：

### （一）项目概述

1.项目建设地点与内容

# 大冶市智慧化停车改造项目基本情况

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及建设规模 |
| --- | --- | --- |
| 大冶市智慧化停车改造项目 | 大冶市城区 | 本项目拟改建停车场43个（含地面停车场41个，地下停车场2个），占地面积119171平方米，改造停车场停车位3603个（含全公益性车位485个）。具体内容包括：新增岗亭47座、道闸76处，新增停车场信息采集终端43套、数据传输系统43套、停车一二三级诱导系统113套、安防监控系统38套等。<br>43处停车场具体包括：大冶市人民检察院停车场、君临天下（青松村委会门口）停车场、金贸大厦南侧停车场、罗家桥综治中心门口院内停车场、市纪委监委停车场、观澜府东侧停车场、一品人家北园（文颐酒店门口）停车场、大冶农商银行门口停车场、永胜社区居委会对面停车场、市城管局门前院内停车场、环保小区（红金龙副食门口）停车场、湖北光谷东国有资本投资运营集团院内停车场、东岳路街道综治中心停车场、东岳路街道党群中心停车场、东岳路街道办事处停车场、大冶市卫生健康局院内停车场、大冶市卫生健康局（原计生局）停车场、市委政法委、市信访局（下叶巷）停车场、大冶肉联厂南侧地块停车场、大冶市委党校停车场、东岳综合执法中心停车场、金湖街道办事处停车场、金湖自规所停车场、圆梦国际地块停车场、老粮食局地块停车场、青奥广场门口停车场、两湖天下（兴业银行门口路边）停车场、外滩首府地块停车场、蔚蓝港湾东侧停车场、一品人家南园（广顺兴门口）停车场、大冶市公路管理局停车场、市税务局建设路办公区院内停车场、铜都国际及大冶市社会养老社保局停车场、兴盛花园地面停车场、市融媒体地面停车场、三个中心地下停车场、三个中心地面停车场、就业促进中心地下停车场、大冶市足球公园东侧马路对面停车场、大冶市英博幼儿园东侧停车场、东港路西侧金阳路北侧停车场、大冶大道南侧永安路东侧停车场、盛世华庭小区外停车场。 |

2.项目建设工期

本项目批复建设工期为12个月，计划为2026年6月16日-2027年6月16日。

3.项目投资估算

本项目总投资5,262.00万元，其中：建设投资5179.60万元，建设期利息82.40万元（含建设期利息70.80万元，债券发行费3.12万元，一案两书编制费8.48万元）。可研批复项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

**《可研批复》项目投资估算明细表**

| 序号 | 项目名称 | 投资估算（万元） | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 工程费用 | 2600.55 | 1713.23 | 0.00 | 4313.78 |
| （一） | 地面停车场 | 2192.71 | 1562.18 | 0.00 | 3754.89 |
| 1 | 现状拆除 | 360.57 | | | 360.57 |
| 2 | 场地改造 | 1832.14 | 0.00 | 0.00 | 1832.14 |
| 2.1 | 停车位改造 | 611.70 | 0.00 | 0.00 | 611.70 |
| 2.2 | 道路改造 | 1220.44 | 0.00 | 0.00 | 1220.44 |
| 3 | 划线车位 | | 21.76 | | 21.76 |
| 4 | 停车位车挡器 | | 32.64 | | 32.64 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
| 5 | 岗亭 | | 120.40 | | 120.40 |
| 6 | 道闸 | | 57.60 | | 57.60 |
| 7 | 停车场信息采集系统终端 | | 61.50 | | 61.50 |
| 8 | 数据传输系统 | | 41.00 | | 41.00 |
| 9 | 停车诱导系统 | 0.00 | 336.70 | 0.00 | 336.70 |
| 9.1 | 一级诱导 | | 104.5 | | 104.50 |
| 9.2 | 二级诱导 | | 224 | | 224.00 |
| 9.3 | 三级诱导 | | 8.2 | | 8.20 |
| 10 | 安防监控系统 | | 288.00 | | 288.00 |
| 11 | 排水系统 | | 117.63 | | 117.63 |
| 12 | 供配电 | | 300.29 | | 300.29 |
| 13 | 照明 | | 184.66 | | 184.66 |
| （二） | 地下停车场 | 407.84 | 151.05 | 0.00 | 558.89 |
| 1 | 场地改造 | 407.84 | 0.00 | 0.00 | 407.84 |
| 1.1 | 停车位改造 | 407.84 | | | 407.84 |
| 2 | 划线车位 | | 14.27 | | 14.27 |
| 3 | 停车位车挡器 | | 12.13 | | 12.13 |
| 4 | 岗亭 | | 11.20 | | 11.20 |
| 5 | 道闸 | | 3.20 | | 3.20 |
| 6 | 停车场信息采集系统终端 | | 3.00 | | 3.00 |
| 7 | 数据传输系统 | | 2.00 | | 2.00 |
| 8 | 停车诱导系统 | 0.00 | 17.90 | 0.00 | 17.90 |
| 8.1 | 一级诱导 | | 9.50 | | 9.50 |
| 8.2 | 二级诱导 | | 8.00 | | 8.00 |
| 8.3 | 三级诱导 | | 0.40 | | 0.40 |
| 9 | 安防监控系统 | | 16.00 | | 16.00 |
| 10 | 车位检测器系统 | | 71.35 | | 71.35 |
| 二 | 工程建设其它费用 | | | 619.17 | 619.17 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | 81.81 | 81.81 |
| 2 | 工程建设监理费 | | | 100.84 | 100.84 |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | | | 21.71 | 21.71 |
| 3.1 | 项目建议书 | | | 7.23 | 7.23 |
| 3.2 | 可行性研究 | | | 14.48 | 14.48 |
| 4 | 勘察设计费 | | | 170.63 | 170.63 |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | 34.51 | 34.51 |
| 4.2 | 工程设计费 | | | 136.12 | 136.12 |
| 5 | 环境影响评价费 | | | 8.00 | 8.00 |
| 6 | 工程保险费 | | | 21.57 | 21.57 |
| 7 | 场地准备及临时设施费 | | | 21.57 | 21.57 |
| 8 | 工程造价咨询费 | | | 75.87 | 75.87 |
| 8.1 | 工程量清单及控制价编制费 | | | 27.14 | 27.14 |
| 8.2 | 全过程工程造价控制 | | | 36.44 | 36.44 |
| 8.3 | 竣工决算编制费 | | | 12.29 | 12.29 |
| 9 | 招标代理服务费 | | | 15.60 | 15.60 |
| 10 | 工程检测费 | | | 34.51 | 34.51 |
| 11 | 建筑工地实名制及智慧工地 | | | 17.26 | 17.26 |
| 12 | 电力接驳费 | | | 49.80 | 49.80 |
| 三 | 预备费 | | | 246.65 | 246.65 |
| 四 | 建设投资 | 2600.55 | 1713.23 | 865.82 | 5179.60 |
| 五 | 建设期利息 | | | 82.40 | 82.40 |
| 1 | 利息 | | | 70.80 | 70.80 |
| 2 | 一案两书编制费 | | | 8.48 | 8.48 |
| 3 | 债券发行费 | | | 3.12 | 3.12 |
| 六 | 总投资 | 2600.55 | 1713.23 | 948.22 | 5262.00 |

根据可研批复投资，本次对总投资进行调整，剔除一案两书编制费8.48万元，债券发行费单独计列，调整后总投资5,253.52万元，较可研批复投资减少8.48万元。

**调整后投资估算明细表**

| 序号 | 项目名称 | 投资估算（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 工程费用 | 2600.55 | 1713.23 | 0.00 | 4313.78 |
| （一） | 地面停车场 | 2192.71 | 1562.18 | 0.00 | 3754.89 |
| 1 | 现状拆除 | 360.57 | | | 360.57 |
| 2 | 场地改造 | 1832.14 | 0.00 | 0.00 | 1832.14 |
| 2.1 | 停车位改造 | 611.70 | 0.00 | 0.00 | 611.70 |
| 2.2 | 道路改造 | 1220.44 | 0.00 | 0.00 | 1220.44 |
| 3 | 划线车位 | | 21.76 | | 21.76 |
| 4 | 停车位车挡器 | | 32.64 | | 32.64 |
| 5 | 岗亭 | | 120.40 | | 120.40 |
| 6 | 道闸 | | 57.60 | | 57.60 |
| 7 | 停车场信息采集系统终端 | | 61.50 | | 61.50 |
| 8 | 数据传输系统 | | 41.00 | | 41.00 |
| 9 | 停车诱导系统 | 0.00 | 336.70 | 0.00 | 336.70 |
| 9.1 | 一级诱导 | | 104.5 | | 104.50 |
| 9.2 | 二级诱导 | | 224 | | 224.00 |
| 9.3 | 三级诱导 | | 8.2 | | 8.20 |
| 10 | 安防监控系统 | | 288.00 | | 288.00 |
| 11 | 排水系统 | | 117.63 | | 117.63 |
| 12 | 供配电 | | 300.29 | | 300.29 |
| 13 | 照明 | | 184.66 | | 184.66 |
| （二） | 地下停车场 | 407.84 | 151.05 | 0.00 | 558.89 |
| 1 | 场地改造 | 407.84 | 0.00 | 0.00 | 407.84 |
| 1.1 | 停车位改造 | 407.84 | | | 407.84 |
| 2 | 划线车位 | | 14.27 | | 14.27 |
| 3 | 停车位车挡器 | | 12.13 | | 12.13 |
| 4 | 岗亭 | | 11.20 | | 11.20 |
| 5 | 道闸 | | 3.20 | | 3.20 |
| 6 | 停车场信息采集系统终端 | | 3.00 | | 3.00 |
| 7 | 数据传输系统 | | 2.00 | | 2.00 |
| 8 | 停车诱导系统 | 0.00 | 17.90 | 0.00 | 17.90 |
| 8.1 | 一级诱导 | | 9.50 | | 9.50 |
| 8.2 | 二级诱导 | | 8.00 | | 8.00 |
| 8.3 | 三级诱导 | | 0.40 | | 0.40 |
| 9 | 安防监控系统 | | 16.00 | | 16.00 |
| 10 | 车位检测器系统 | | 71.35 | | 71.35 |
| 二 | 工程建设其它费用 | | | 619.17 | 619.17 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | 81.81 | 81.81 |
| 2 | 工程建设监理费 | | | 100.84 | 100.84 |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | | | 21.71 | 21.71 |
| 3.1 | 项目建议书 | | | 7.23 | 7.23 |
| 3.2 | 可行性研究 | | | 14.48 | 14.48 |
| 4 | 勘察设计费 | | | 170.63 | 170.63 |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | 34.51 | 34.51 |

| 序号 | 项目名称 | 投资估算（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
| 4.2 | 工程设计费 | | | 136.12 | 136.12 |
| 5 | 环境影响评价费 | | | 8.00 | 8.00 |
| 6 | 工程保险费 | | | 21.57 | 21.57 |
| 7 | 场地准备及临时设施费 | | | 21.57 | 21.57 |
| 8 | 工程造价咨询费 | | | 75.87 | 75.87 |
| 8.1 | 工程量清单及控制价编制费 | | | 27.14 | 27.14 |
| 8.2 | 全过程工程造价控制 | | | 36.44 | 36.44 |
| 8.3 | 竣工决算编制费 | | | 12.29 | 12.29 |
| 9 | 招标代理服务费 | | | 15.60 | 15.60 |
| 10 | 工程检测费 | | | 34.51 | 34.51 |
| 11 | 建筑工地实名制及智慧工地 | | | 17.26 | 17.26 |
| 12 | 电力接驳费 | | | 49.80 | 49.80 |
| 三 | 预备费 | | | 246.65 | 246.65 |
| 四 | 建设投资 | 2600.55 | 1713.23 | 865.82 | 5179.60 |
| 五 | 建设期利息 | | | 70.80 | 70.80 |
| 六 | 债券发行费 | | | 3.12 | 3.12 |
| 七 | 总投资 | 2600.55 | 1713.23 | 939.74 | 5253.52 |

4.项目建设现状

本项目已取得项目建议书批复、用地预审和选址意见书、可研批复、环评、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，工程施工许可证。目前正在积极办理初设批复及不动产权证手续，预计在两个月内办结上述证件，并按规定推进项目施工。本项目计划于2026年6月16日开工建设，已具备开工建设条件。

**（二）资金筹措方案**

1. 项目资本金

本项目总投资5,253.52万元，其中项目资本金1,353.52万元来源为项目单位自筹。资本金已到位46.03万元，已使用46.03万元，主要用于项目前期立项、可行性研究、初步设计等工作，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集3,900.00万元，拟于2026年申请发行2,000.00万元，拟于2027年申请发行1,900.00万元，债券期限为15年。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

**（三）项目业主**

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

## 项目单位情况表

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 大冶市日扬新能源科技有限公司 |
| 法定代表人/负责人： | 余文华 |
| 注册资本： | 10000 万元人民币 |
| 地址： | 湖北省大冶市高新区青松路 1 号 |
| 统一社会信用代码： | 91420281MA7GPA0J39 |
| 单位性质： | 国有企业 |
| 业务范围： | 经营范围包括一般项目：新兴能源技术研发；风力发电技术服务；大阳能发电技术服务；合同能源管理；生物质能技术服务；节能管理服务；储能技术服务；区块链技术相关软件和服务；人工智能基础资源与技术平台；物联网技术服务；采矿行业高效节能技术研发；固体废物治理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；资源再生利用技术研发；大气污染治理；运输设备租赁服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；电动汽车充电基础设施运营；新能源汽车换电设施销售；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；集中式快速充电站；光伏设备及元器件销售；食品销售（仅销售预包装食品）；洗车服务；非居住房地产租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；食品销售；烟草制品零售；建设工程施工；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）大冶市日扬新能源科技有限公司对外投资 1 家公司。 |
| 股权结构： | 大冶市日扬新能源科技有限公司由湖北鄂东南两山投资发展有限公司全资持股，该母公司为大冶市财政局全额管控的市属国有平台企业。 |
| 行业主管部门： | 大冶市城市管理执法局 |

据此，本所律师认为：大冶市日扬新能源科技有限公司具备实施大冶市智慧化停车改造项目的主体资格。

### （四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，审批相关情况如下表：

## 审批文件情况表

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2025 年 7 月 31 日 | 大冶市发展和改革局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目建议书的批复 | 冶发改审批服务〔2025〕162 号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2025 年 8 月 12 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目有关规划手续的复函 | 冶自然资规函〔2025〕98 号 |
| 项目节能批复 | / | / | / | 无需办理 |
| 项目可研批复 | 2025 年 8 月 14 日 | 大冶市发展和改革局 | 关于冶市智慧化停车改造项目可行性研究报告的批复 | 冶发改审批服务〔2025〕201 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2025 年 8 月 12 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目有关规划手续的复函 | 冶自然资规函〔2025〕98 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2025 年 8 月 12 日 | 大冶市自然资源和规划局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目有关规划手续的复函 | 冶自然资规函〔2025〕98 号 |
| 环评批复/备案登记 | 2025 年 8 月 18 日 | 黄石市生态环境局大冶市分局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目环境影响初步审查意见 | 冶环预审函（2025）88 号 |
| 初步设计批复 | 办理中 | 大冶市发展和改革局 | | 建设单位承诺 2 个月内办理完成 |
| 建筑工程施工许可证 | 2025 年 12 月 20 日 | 大冶市住房和城乡建设局 | 关于大冶市智慧化停车改造项目施工许可的复函 | 冶建函（2025）57 号 |
| 不动产权证 | 办理中 | 大冶市自然资源和 | | 建设单位承诺 2 个 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 规划局 | | 月内办理完成 |

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

## 四、财务评估咨询报告及法律意见书

### （一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为91420103077364388的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、大冶市日扬新能源科技有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

### （二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000732739724F的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、大冶市日扬新能源科技有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、大冶市日扬新能源科技有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

## 五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

### （一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

### （二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

### （三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了大冶市地区经济、现有停车场布局以及机动车数量等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，大冶市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

## 六、项目收益和融资平衡

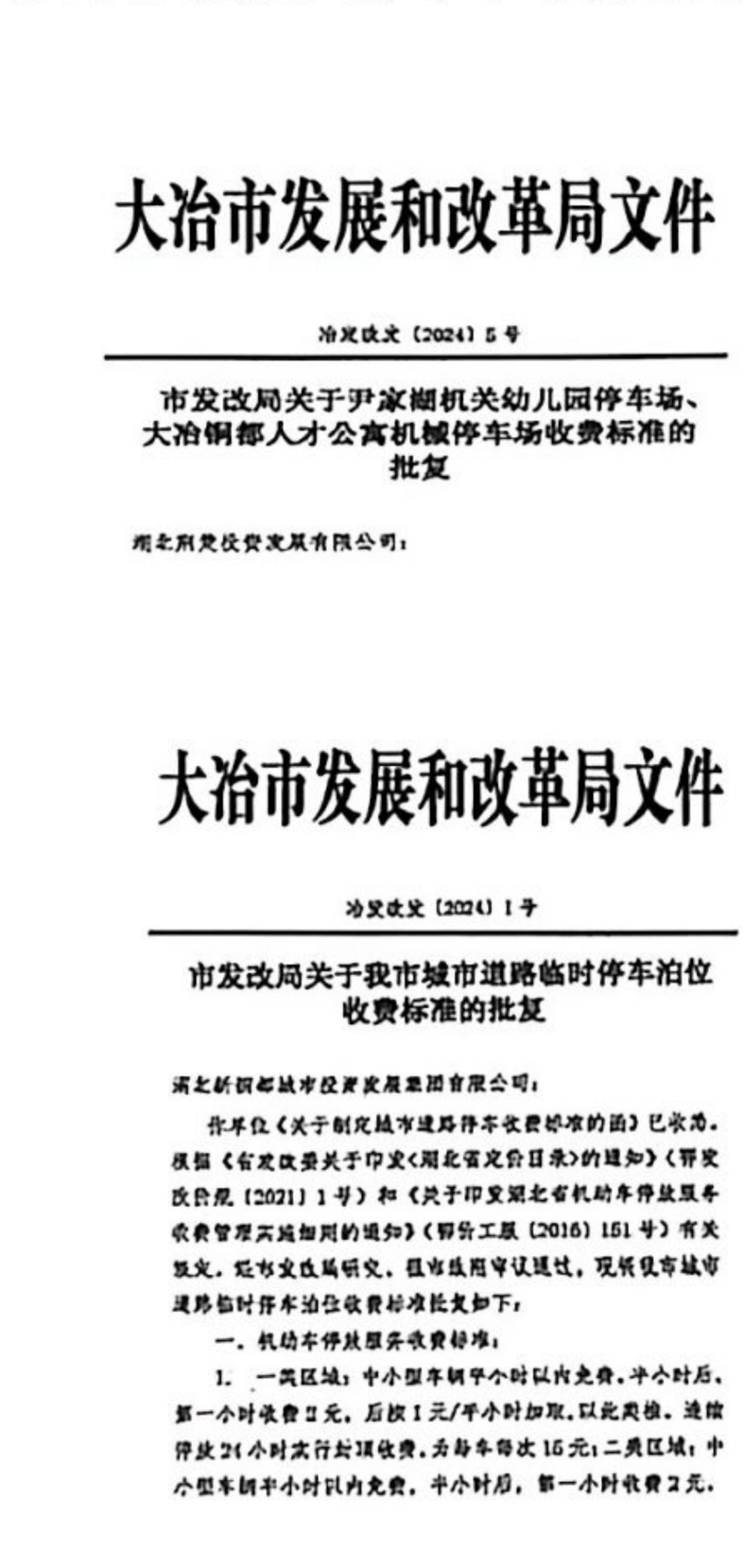
根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

### （一）项目收入预测

1. 停车收入

收费车位数：参考批复的《可研报告》，项目建成后提供停车位3603个，根据惠民停车、全市一张网统筹安排，本项目中机关企事业单位停车位均并网，并作为公益性停车场使用，不考虑项目收益，预计可对进场车辆收取停车费车位数量为3118个。

收费标准：根据大冶市目前的停车场收费标准，一类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推。连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次15元；二类区域，中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推。连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次10元。



大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕5号

市发改局关于尹家湖机关幼儿园停车场、大冶铜都人才公寓机械停车场收费标准的批复

湖北荆楚投资发展有限公司：

1. 中小型车辆：半小时以内免费，超出半小时按2元/小时收取，以此类推。封顶收费为每车每次10元。

2. 大型车辆：半小时以内免费，超出半小时按4元/小时收取，以此类推。封顶收费为每车每次20元。

3. 收费时间段为8：00—20：00。

二、优惠政策：

1.执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护维修车、损害车等免收停放服务费。

2.根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等。

3.行政机关依法查封、扣押的车辆，在查封、扣押期间不得向当事人收取或变相收取车辆停放或保管费用，相关费

大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕1号

市发改局关于我市城市道路临时停车泊位收费标准的批复

湖北新铜都城市投资发展集团有限公司：

你单位《关于制定城市道路停车收费标准的函》已收悉。根据《省发改委关于印发〈湖北省定价目录〉的通知》（鄂发改价规〔2021〕1号）和《关于印发湖北省机动车停放服务收费管理实施细则的通知》（鄂价工服〔2016〕151号）有关规定，经市发改局研究，报市政府审议通过，现将我市城市道路临时停车泊位收费标准批复如下：

一、机动车停放服务收费标准：

1. 一类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推。连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次15元；二类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费2元，后按1元/半小时加取，以此类推。连续停放24小时实行封顶收费，为每车每次10元。

2. 大型车辆按照实际占用泊位数计时收费。

3. 收费时间段为8:00-20:00。

一类区域路段街道泊位：大冶大道、新冶大道、上冯路、桃源路、风华路、清和路、怡和路、观山路、东风路、延心路、七星桥路、黄铜蟹路、湖滨路、潞月路、东风东路、茶草路、建设路、育才路、余府路、风华北路、赣桂路、长辉路、图书馆巷。

二类区域路段街道泊位：永安路、长安南路、大林路、下黄西路、香樟路、茶草北路、长安北路、黄港路、罗士大道、大棋路、新华路、思云南巷路、金舟路、青龙路、棋盘山巷路、北门路、老东街路、杉树铺路、高铁大道。

二、优惠政策：

1.执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、损害车等免收停放服务费。

2.根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等。

3.行政机关依法查封、扣押的车辆，在查封、扣押期间不得向当事人收取或变相收取车辆停放或保管费用，相关费用由行政机关承担。

4.对新能源汽车停车服务收费，按冶发改发〔2017〕47号规定，即公示的机动车停放服务费标准的80%收取，并在停车场所入口处和交费处醒目位置进行公示。

类似项目收费标准

本次停车场均位于大冶市中心城区，属于一类区域，本次在考虑车位周转的前提下，每车位每天日间的停车收入按8元，同时，考虑到停车场收费单价为涉及民生事项，非市场化行为，价格调整需进行成本监审等程序，本次计算期内暂不考虑单价调整。且此价格是较为谨慎的。

使用率：目前，大冶市中心城区停车位现状需求总量为10.19万个，总缺口为23621个，中心城区停车需求较大；同时根据湖北省住

建厅信息，湖北省通过搭建“全市一个停车场”智慧平台，打造城市停车“一张网”，使车位使用率平均提升超过 10%。大冶市已建成惠民停车平台，接入路内惠民停车场以及路外惠民停车场共 31712 个停车位，其中：路外惠民停车位 27060 个，部分停车场泊位利用率达到 90%以上，平均利用率达到 73.26%（=19826/27060）。







大冶市惠民停车平台数据截图

本次停车场均为政府建设的停车场，属于路外停车场，故本次停车位使用率运营期第一年按 65%考虑，以后逐年增长 3%，稳定至 81%。车位使用率较为保守。

停车收入：按 3118 个车位，每个停车位日收入 8 元，停车位使用率 65%-81%，年使用 365 天计算，停车位年平均含税收入为 675.72 万元。注：计划 2027 年 6 月 16 日竣工，2027 年收入按 6 月 17 日-12 月 31 日计算（198 天）。

2.广告收入

广告位数量：根据项目建设规模，本项目改造 43 处停车场，新增停车场道闸 76 个，道闸可设置广告位 76 个。

广告位单价：

经查阅黄石地区相关招租公告：

黄石公园停车杆广告，总共有 4 个停车杆，每个停车杆 5000 一年，折合约 416 元/月；扬子吉龙湾停车杆广告，有 4 个，每个 6000 一年，折合约 500 元/月。

**扬子宜龙湾广告位**

【1】电梯框架广告，总共10个电梯，每个6000一年时间，电梯门广告9000一年时间
【2】停车杆广告，有4个，每个6000一年
【3】小区护栏广告位，有10个，一个1000一个月，三个月起租
【4】外墙广告，面积很大，价格4万一年，1楼到3楼那么大，可以很多商家一起打
【5】展位，现在只有几个展位，先到先得，3500一个15天
【6】单元墙广告位，5000一面3个月，共有6面

**黄石公园广告位**

【1】电梯框架广告，尺寸500乘700，总共38部电梯，价格为12000一年事情，所有的电梯都有广告
【2】停车杆广告，总共有4个停车杆，每个停车杆5000一年

**黄石市停车场广告招租截图**

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/Feu19iMTCBstws-cNV9FFA

| 停车场名称 | 尺寸 | 广告位数量 | 月租金 | 季度租金 | 年租金 |
|---|---|---|---|---|---|
| 实验高中停车场 | 2.44×0.7m | 31 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商A区停车场 | 2.44×0.7m | 5 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商B区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商D区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 万达夜市停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路线上楼停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 团城山中心停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 樱花谷停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |

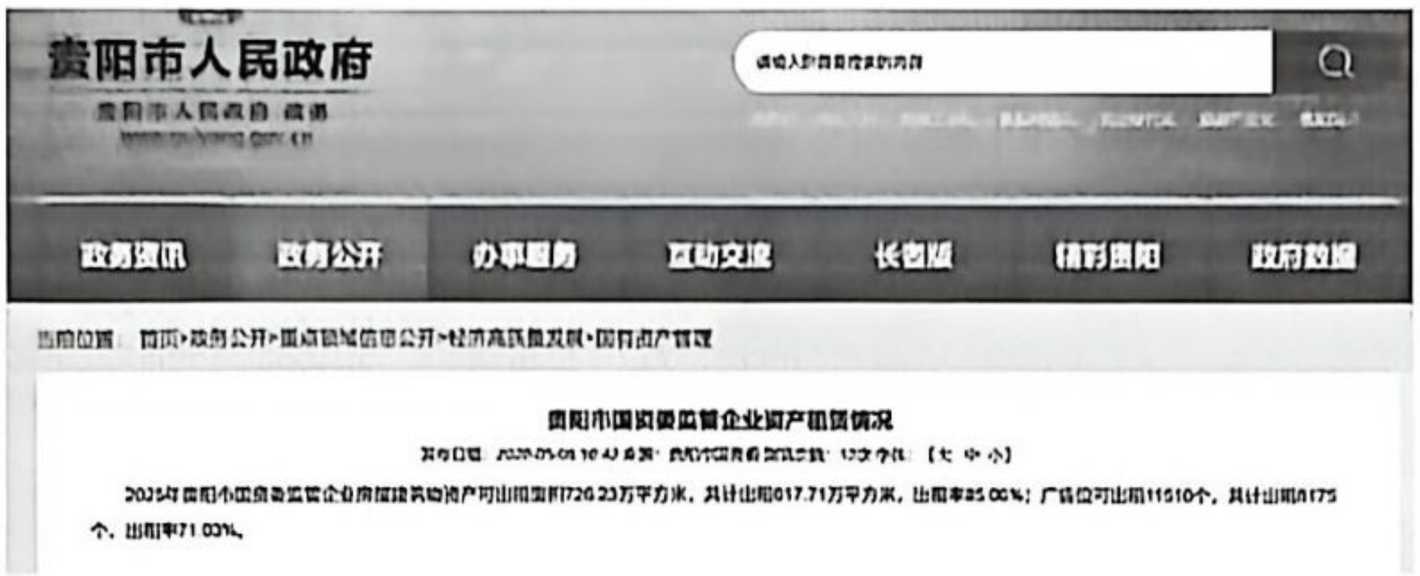
**黄石智慧停车场广告招租价格**

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/vx3xMSMbpWzcpw40jvfcWw

经查询黄石地区停车场广告位情况，价格在260-300元/面.月，单个广告位为2面，折合约520-600元/个.月。

本次运营期第一年参考黄石地区按400元/月考虑，结合2022-2025年湖北省CPI平均增长2.61%，考虑到物价增长，单价每3年增长2.6%。注：计划2027年6月16日竣工，2027年收入按6个月计算。

广告位出租率：目前大冶市以及黄石市地区乃至湖北省内无官方广告位出租率参考数据，但经查询国内相关信息，贵阳市人民政府发布当地国有资产广告位出租率在71.03%，考虑到本项目位于县级市，本次测算出租率第一年按40%考虑，以后逐年增长5%至70%后不再增加，较为保守。




贵阳市国资委监管企业资产租赁情况

链接：https://www.guiyang.gov.cn/zwgk/zdlyxxgk2024/jjgzlfz/gyzcgl/202605/t20260508_90151921.html

3.总收入

经测算，预计债券存续期内收入（含税）合计为 10,493.23 万元，年均收入（含税）为 699.55 万元。预计债券存续期内收入（不含税）合计为 9,636.11 万元，年均收入（不含税）为 642.41 万元。

## （二）项目成本估算

1.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电力。项目用电主要为停车场日常用电（停车场照明及岗亭用电）、诱导指示系统耗电，本次按功率密度进行计算。

项目改造后新增停车场照明面积为 36932m2，参考《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中停车场照明密度目标值 1.4 W/m2（目标值为未来建议达到的目标），本项目按 2W/m2 考虑，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 21.57 万 kWh。

表 6.3.2 居住建筑公共机动车库照明功率密度限值的目标值

| 房间或场所 | 照明功率密度限值的目标值（W/m²） |
| --- | --- |
| 车道 | 1.4 |
| 车位 | |

《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中目标值取值

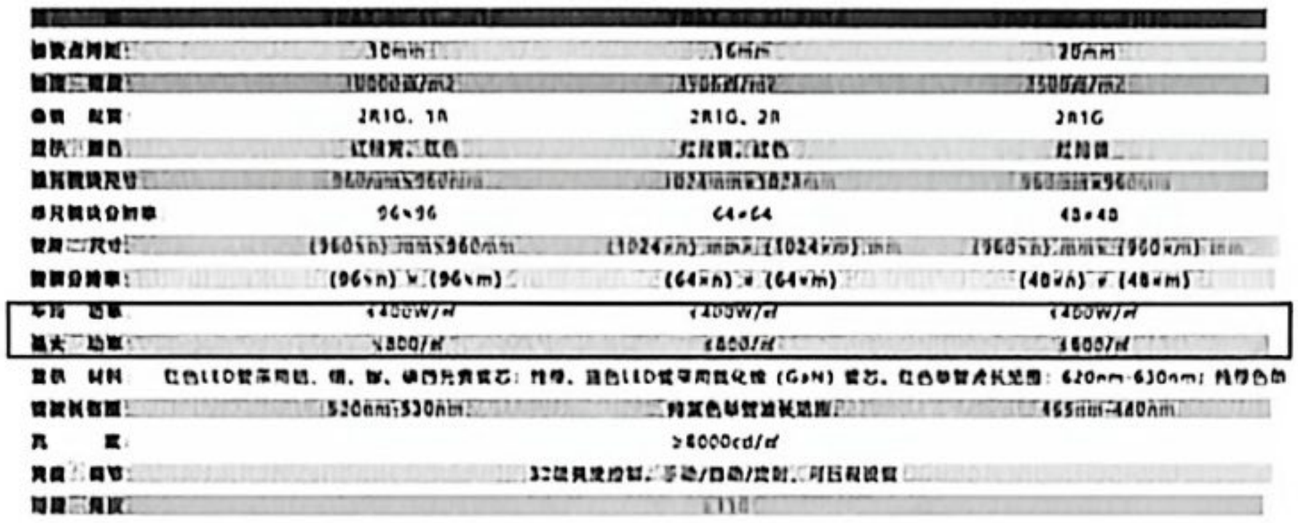
项目改造后岗亭共 47 个，单个岗亭 4m2，按 20W/m2（折合 80W/处，符合单个岗亭设置 1 处照明灯具，照明灯具 80W 现有实际情况），日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 1.10 万 kWh。

改造后新增各类诱导屏（一级、二级、三级）113 张，按国内相关厂商数据，本项目取平均每张 400w，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 13.20 万 kWh。

## 产品参数

城市交通诱导屏的参数基本情况如下表，参数是常规参数，各个参数可根据实际应用情况进行调整和改进。

诱导屏的参数



国内有关厂商设备数据

综上，本项目年耗电量为 35.87 万 kWh。

项目建成后每年耗耗电量为 35.87 万度，电费收费标准按照《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管（2020）439 号）中 0.69 元/kwh 计算。年平均外购燃料及动力费为 24.75 万元。

湖北省电网销售电价表(2021 年 1 月 1 日起执行)

| 用电分类 | | | 电度电价(元/千瓦时) | | | | | 容(需)量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏 (20 千伏 ) | 110 千伏 | 220 千伏及以上 | 最大需量(元/千瓦·月) | 变压器容量(元/千伏安·月) |
| 一、居民生活用电 | 城乡“一户一表”居民用电 | 年用电 2160 千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电 2161 至 4800 千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电 4800 千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中:农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

2. 工资及福利费

因本项目建成后，利用原有公司人员进行管理，保持组织架构不变，不新增人员，运营后预计劳动定员 9 人。

人员工资薪酬参照2022年大冶市城镇单位在岗职工年平均工资，按5.09万/人/年计算，依据大冶市近3年（2022年-2024年）GDP涨幅（14.60%、0.27%、7.8%）均值7.56%，本项目人员薪酬按保守估计每三年增长5%。



关于2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资和全社会从业人员年平均工资的说明

2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资为[illegible]元，全社会从业人员年平均工资为[illegible]元。

大冶市平均工资水平

2027年人均年工资按5.62万元（5.10*1.05*1.05）考虑，以后每3年增长5%。经测算，预计债券存续期内工资及福利费为828.53万元，年均工资及福利费为55.90万元。

3.修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

参考湖北省内停车场项目，修理费的计提方式主要有以下4种：

省内的停车场项目修理费计提方式

| 项目名称 | 修理费计提基数 | 计提比例 |
|---|---|---|
| 黄石市城市停车场建设项目 | 固定资产折旧 | 15% |
| 中皓·常青五路停车场项目 | 停车场及配套工程费用合计数 | 2% |
| 嘉鱼县停车场项目 | 收入 | 4% |
| 巴东县城区停车场（库）建设项目 | 收入 | 5% |
| 沙洋县城区智慧停车场项目 | 新增固定资产总额 | 0.5% |

本项目按折旧费15%计提，年平均修理费为37.07万元。经测算，预计债券存续期内修理费为556.05万元。

4.其他费用

其他费用包括其他管理费和其他营业费。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《企业会计准则》，本次其它管理费用包括：无法明确归入工资、折旧、办公费、差旅费等具体明细的零星、偶发或小额行政支出；其它营业费为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

本次其他管理费用按人员工资的15%计取，年平均其他管理费用为8.39万元；其它营业费用按收入的15%计取。年平均其他营业费用为104.93万元。

5.折旧费

本项目建设投资形成的固定资产原值3,901.96万元，折旧费按直线法、残值率5%测算，折旧年限为15年，年折旧费为247.12万元。

公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为5%

折旧年限：15年

6.摊销

本项目设备购置及其它费用计入摊销，摊销原值为886.55万元，计算期内全部摊销，预计年摊销费用为59.10万元。

7.财务费用

运营期债券利息计入财务费用。本项目拟申请专项债券3,900万元，债券利率暂按2026年湖北省政府专项债券（十七期）发行利率2.21%上浮19BP按2.40%计算。计划于2026年6月发行2,000万元，2027年1月发行1,900万元。

2026年6月发行2,000万元，第11-15年每年6月偿还本金400万元；2027年1月发行1,900万元，第12-16年每年1月偿还本金380万元（第16年年初可视为第15年年底还）。

8.总成本费用

经测算，预计债券存续期内总成本费用（含税）为9,204.90万元，年均总成本费用（含税）为613.66万元。预计债券存续期内总成本费用（不含税）为9,034.51万元，年均总成本费用（不含税）为602.30万元。

**（三）资金测算平衡情况**

本项目总投资5,253.52万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入10,493.23万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为6,575.59万元，累计支付债券利息1,216.80万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.29。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

## 七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市日扬新能源科技有限公司，实施单位具备实施大冶市智慧化停车改造项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产权属单位为大冶市日扬新能源科技有限公司，资产运管单位为大冶市城发智慧停车管理有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市智慧化停车改造项目法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师_____（签字）

二〇二六年六月九日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2024 年 05 月 20 日



No. 70129657　　中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构　湖北雄佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 鄂司律证字第3009号

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025　06　04　日



持 证 人　余泰福

性　　别　男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2025年5月<br>有效时间 2025年5月至2026年5月 |

律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2025年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 专用章 |
| 备案日期 | 2026年5月<br>有效时间 2026年5月至2027年5月 |

律师执业证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号　A20124202811240

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023 年 05 月 24 日



持证人　曾巍

性　别　男

身份证号　420281198708050032

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2024年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 |
| 备案日期 | 2025年5月<br>有效时间 2025年5月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 2025年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省黄石市司法局 |
| 备案日期 | 2026年5月<br>有效时间 2026年5月至2027年5月 |

律师执业证

# 湖北因之律师事务所

# 榛子客运站
# 法律意见书



湖北因之律师事务所

HUBEIYINZHILAWFIRM

2026 年 6 月

# 目录


释义 ..... 1

声明 ..... 2

正文 ..... 3

一、本期专项债券的基本情况 ..... 3

（一）本期专项债券基本概况 ..... 3

（二）发行规模 ..... 3

二、本期专项债券的项目主体 ..... 4

（一）发行主体 ..... 4

（二）实施主体 ..... 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 ..... 5

（一）项目概况 ..... 5

（二）项目审批情况 ..... 6

（三）项目抵押、质押情况 ..... 7

（四）项目实施的公益性 ..... 7

四、项目预期收益与融资平衡安排 ..... 7

五、项目风险及风险控制措施 ..... 8

（一）工程建设风险 ..... 8

（二）运营管理风险 ..... 8

（三）资金管控风险 ..... 9

（四）逾期还款风险 ..... 9

六、中介机构 ..... 10

（一）财务评价机构 ..... 10

（二）律师事务所 ..... 10

七、结论性意见 ..... 11

# 释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本法律意见书 | 指 | 湖北因之律师事务所关于榛子客运站专项债券的法律意见书 |
| 本所 | 指 | 湖北因之律师事务所 |
| 专项债券 | 指 | 有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券 |
| 本期债券 | 指 | 榛子客运站专项债券 |
| 《实施方案》 | 指 | 《榛子客运站实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《榛子客运站收益与融资自求平衡财务评价报告》 |
| 发行人 | 指 | 湖北省人民政府 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 湖北因之律师事务所

# 关于榛子客运站

# 专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于2026年榛子客运站专项债券项目事宜，出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

# 声明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就与本次债券发行有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和报告发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、信用评级分析报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

# 正文

## 一、本期专项债券的基本情况

### （一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行2,000.00万元的地方政府专项债券，用于榛子客运站。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 榛子客运站 |
| 拟投资总额 | 5,008.99万元 |
| 拟发债总额度 | 2,000.00万元 |
| 2026年拟发行专项债券 | 2,000.00万元 |
| 债券期限 | 15年 |
| 债券利率 | 根据《2026湖北省政府专项债券（十七期）》实际发行利率2.21%上浮5个BP，即本次15年期债券发行利率为2.26%。 |
| 付息方式 | 每半年支付一次利息，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20% |

### （二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、

财库〔2020〕43号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 二、本期专项债券的项目主体

### （一）发行主体

根据财预[2016]155号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给兴山县人民政府，用于榛子客运站。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文、以及财预〔2017〕89号文等相关规定。

### （二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 兴山县旅游发展投资有限公司 |
| 法定代表人： | 周文涛 |
| 地址： | 兴山县榛子乡幸福村 |
| 营业期限： | 2018-04-24至无固定期限 |
| 注册资本： | 1,000万人民币 |
| 统一社会信用代码： | 91420526MA493RK26M |

| | |
|---|---|
| 经营范围： | 一般项目：公共事业管理服务，租赁服务（不含许可类租赁服务），殡仪用品销售，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，城市绿化管理，办公设备租赁服务，酒店管理，园区管理服务，会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批），电动汽车充电基础设施运营，旅游开发项目策划咨询，商业综合体管理服务，柜台、摊位出租，污水处理及其再生利用，市政设施管理，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），小微型客车租赁经营服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，非煤矿山矿产资源开采，自来水生产与供应，燃气经营，餐饮服务，道路旅客运输经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） |
| 建设单位名称 | 兴山县旅游发展投资有限公司 |

本所律师认为，兴山县旅游发展投资有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

## 三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为榛子客运站，该项目具体情况如下：

### （一）项目概况

1、项目建设内容

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 |
|---|---|---|
| 榛子客运站 | 兴山县榛子乡 | 项目总用地面积13888㎡，总建筑面积6963.14㎡，主要建设内容为新建主站楼、维修车间、货邮站，配套建设电气、通讯、消防、给排水、暖通、智能化、绿化、道路、场地硬化等。主要建设规模为：<br>（一）新建一栋二层主站楼，占地面积846.46㎡，建筑面积1254.72㎡，建筑高度10.35m；<br>（二）新建一栋二层维修车间，占地面积462.97㎡，建筑面积925.94㎡，建筑高度13.65m；<br>（三）新建一栋二层货邮站，占地面积2391.24㎡，建筑面积4782.48㎡，建筑高度13.63m。 |

2、项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据《兴山县发展和改革局关于榛子客运站初步设计的批复》（兴发改审批[2025]144号），项目概算总投资4,935.42万元，其中：建安工程费用3,518.52万元，占比71.29%；工程建设其他费用1,181.89万元，占比23.95%；预备费235.01万元，占比4.76%，静态总投资4,935.42万元，建设期利息71.57万元，债券发行兑付费用2.00万元，调整后总投资合计为5,008.99万元。

（2）资金筹措方案

本项目总投资5,008.99万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,008.99万元，占比60.07%；专项债券资金2,000.00万元，占比39.93%。

经本所律师核查，项目资本金3,008.99万元，占项目总投资60.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

**（二）项目审批情况**

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 立项批复 | 2023年4月10日 | 兴山县人民政府 | 《兴山县综合交通运输“十四五”发展规划》的通知 | 兴政办发〔2023〕16号 |
| 可研批复 | 2025年7月16日 | 兴山县发展和改革局 | 《兴山县发展和改革局关于榛子客运站可行性研究报告的批复》 | 兴发改审批[2025]109号 |
| 初设批复 | 2025年10月11日 | 兴山县发展和改革局 | 《兴山县发展和改革局关于榛子客运站初步设计的批复》 | 兴发改审批[2025]144号 |
| 用地预审与规划选址 | 2025年6月23日 | 兴山县自然资源和城乡建设局 | 《建设项目用地预审与选址意见书》 | 用字第420526202500004 |
| 施工许可证 | 2026年2月25日 | 兴山县自然资源和城乡建设局 | 《建筑工程施工许可证》 | 编号：420526202602250101 |
| 环评 | 2026年5月26日 | 兴山县旅游发展投资有限公 | 《建设项目环境影响登记表》 | / |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 司 | | |
| 建设用地批复 | 2026 年 5 月 14 日 | 湖北省人民政府 | 《省人民政府关于榛子客运站建设用地的批复》 | 鄂政土批[2026]511 号 |

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审与规划选址、施工许可证、环评、建设用地批复等行政审批手续。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备开工条件。

**（三）项目抵押、质押情况**

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

**（四）项目实施的公益性**

根据《实施方案》，本项目属于交通基础设施—综合交通枢纽，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

**四、项目预期收益与融资平衡安排**

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是客运代理费收入、场地租赁收入、物业管理服务收入、停车位收入。项目预期收入总额为

5,396.36万元，扣除运营成本1,812.76万元及相关税费225.71万元后预计用于资金平衡相关收益为3,357.89万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，榛子客运站收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于兴山县旅游发展投资有限公司，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**五、项目风险及风险控制措施**

根据《实施方案》，榛子客运站存在的项目风险及风险控制措施如下：

**（一）工程建设风险**

风险：项目建设过程中，施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量。风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时，引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等问题。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。一是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题造成工期延误；二是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续开展跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；三是择优选择业界口碑良好的施工单位，加强履约管理及现场施工管理，严控工程造价与工程质量，保障工程保质保量按期完工；四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，加快项目建设进度，确保工程质量达标。

**（二）运营管理风险**

风险：第一，运营管理混乱，存在实物资产违法抵质押、反复融资行为，易新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、专业管理水平方面存在欠缺；第三，存在合同定价调整、市场环境变化、行业市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务，杜绝国有资产流失；第二，运营单位管理决策层提升对内外部环境的研判与适应能力，结合项目实际适时调整经营战略，优化内部管理体制，借鉴科学管理经验，提升经营管理水平；第三，实时跟踪行业政策变动，研判市场行情风险，制定针对性应对措施，强化企业信用，提升核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金筹措、拨付过程中，若出现不可预见因素，易造成资金供应不足或资金来源中断，导致项目工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，可能发生资金挤占、截留、挪用等问题；各监管部门信息未互联互通，无法对项目建设进度、资金使用情况实施有效监管。

措施：一是积极筹措项目配套资金，保障建设资金足额到位；二是加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防资金挤占、截留和挪用；三是监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管控等情况，将专项债券项目全部纳入信息系统管理；四是推动发改、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工进度、债券资金支出进度等信息，实施常态化有效监管。

**（四）逾期还款风险**

风险：项目存在无法按期偿还本息或迟延支付本息的风险。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，压实主管部门及实施单位主体责任，规范项目收入征缴流程，稳固专项债券偿债资金来源；第二，强化债券资金使用、项目运营全过程日常监管，定期核查资金使用、收益偿付情况，对资金闲置、违规使用等问题建立台账、限期整改，对违法违规行为依法依规实施惩戒；第三，健全债务管理制度，提升债券资金专业化管理水平，强化资金动态监控，实现资金管理科学化、精细化，保障资金安全平稳运行。

综上，本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

## 六、中介机构

### （一）财务评价机构

本期专项债券发行聘请了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具《财务评价报告》。经本所律师核查，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所持有统一社会信用代码为91420103MAC2BGPR4B的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，具备出具《财务评价报告》的资格。

### （二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于2025年10月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为14201201510176620的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为14201202110376798的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为交通基础设施—综合交通枢纽。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审与规划选址、施工许可证、环评、建设用地批复等行政审批手续。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备开工条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）本项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介

机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北因之律师事务所出具的《榛子客运站法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师_____

经办律师_____

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北因之律师事务所 4201051022905?

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 10 月 10 日

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A201242011111839

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日



持 证 人 叶鑫

性 别 男

身份证号 422826199104291016

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 陈广宇

性别 男

身份证号 420625199411030079

湖北因之律师事务所 4201051022905?

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目

# 法律意见书

北京卓晖律师事务所

二〇二六年六月

# 目　　录

第一部分前言
一、出具本法律意见书的依据 ..... 2
二、出具本《法律意见书》的声明 ..... 2
第二部分 正文 ..... 3
一、本期专项债券发行的基本情况 ..... 4
二、本期专项债券发行对应的项目 ..... 4
三、与本次发行债券有关的重大法律事项 ..... 10
四、本期专项债券的中介机构及相关文件 ..... 13
五、本项目的主要风险和控制措施 ..... 14
六、偿债保障措施与投资者保障机制 ..... 17
七、结论意见 ..... 18

# 释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| 释义项目 | 释义 |
| --- | --- |
| 本期专项债券 | 指鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目 |
| 本期专项债券发行 | 指鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目的发行 |
| 发行人 | 湖北省人民政府 |
| 本项目 | 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目 |
| 实施单位 | 指鄂州市华容区城市管理执法局 |
| 本所 | 指北京卓晖律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指湖北建华会计师事务有限责任公司 |
| 《预算法》 | 指《中华人民共和国预算法》 |
| 《证券法》 | 指《中华人民共和国证券法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文） |
| 财库〔2020〕43号文 | 指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号） |
| 财预〔2015〕225号文 | 指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文） |
| 国办函〔2016〕88号文 | 指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88号文） |
| 财预〔2016〕155号文 | 指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号文） |
| 财预〔2017〕89号文 | 指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文） |
| 财预〔2018〕34号文 | 指《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号文） |
| 财库〔2018〕72号文 | 指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文） |
| 鄂财债发〔2019〕12号文 | 指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12号） |
| 《实施方案》 | 指《鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指《鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》 |
| 《法律意见书》 | 指本所出具的《鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目法律意见书》 |

# 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目
# 专项债券法律意见书

## 第一部分：前言

致：鄂州市华容区城市管理执法局

### 一、出具本法律意见书的依据

北京卓晖律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提

供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（六）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（七）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 第二部分 正文

## 一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为15年

（五）发行金额：2026年发行人民币2000万元

（六）债券利率：按2026年湖北省政府专项债券（十七期）票面利率的1.1倍即2.431%考虑。

（七）付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第15年每年等额偿还发行金额20%。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给鄂州市华容区2024年政府专项债限额余额38.80亿元之内。

## 二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目。

### （一）项目概况

1、华容区概况

华容区，隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市西部，长江中下游南岸。地处东经114°30′至115°05′，北纬30°至30°36′。东连鄂州

市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。全区国土面积为459.5平方千米，下辖华容、葛店、段店、庙岭四镇及蒲团、临江两乡。

**表2-1 华容区财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 154.61 | 165.65 | 174.25 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 39528 | 41307 | 45723 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 26538 | 28364 | 30125 |
| 4.地方财政总收入 | 9.56 | 7.37 | 11.74 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 9.3 | 6.19 | 9.04 |
| 其中：税收收入 | 7.66 | 4.6 | 5.44 |
| 非税收入 | 1.64 | 1.59 | 3.6 |
| 4.2 政府性基金收入 | 0.26 | 1.18 | 2.7 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 0.08 | 1 | 0.65 |
| 5.地方财政总支出 | 23.89 | 24.6 | 24.48 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 13.78 | 13.54 | 14.28 |
| 5.2 政府性基金支出 | 10.11 | 11.06 | 10.2 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 1.75 | 3.05 | 10 |

2、华容区专项债务情况

**表2-2 本地区专项债务情况表**

| 区划 | 2024年限额 | 2024年余额 |
|---|---|---|
| 鄂州市 | 578.59 | 576.88 |
| 其中：市本级 | 218.97 | 217.27 |
| 华容区 | 119.47 | 38.80 |

3.建设规模及内容

拟建鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目，主要包括生活垃圾分类收集设施、生活垃圾收集转运车辆及生活垃圾转运站升级改造三部分。

生活垃圾分类收集设施：配套240L分类垃圾桶3852个、120L分类垃圾桶580个、分类垃圾岗亭1108处及勾臂箱385个；

生活垃圾收集转运车辆：后挂式转运车、勾背车等一级转运车49辆、二级转运车（勾臂车）15辆、环卫设备车15辆；

生活垃圾转运站升级改造：改造华容区现有5个转运站，垃圾中转站转运量由原170 t/d提升至260 t/d，主要包括垃圾压缩车间5处、垃圾压缩机、勾臂式垃圾箱、渗滤液处理设施、负压除尘系统、空间雾化除臭系统、堆肥处理设备及辅助设备，并配套其他基础设施工程。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

根据本项目可研报告，本项目总投资为9884.95万元，其中地方配套资金7884.95万元，剩余资金缺口拟通过发行2000.00万元地方政府专项债券来满足，在2026年申请发行2000.00万元。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.26。

5.项目属性

本项目属于生态环保-城镇生活垃圾收集转运处理，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通

知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为生态环保——城镇垃圾处理设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

7.项目是否使用过增发国债或超长期国债

项目未使用过增发国债和超长期国债。

8.项目是否使用过抗疫特别国债资金

项目未使用过抗疫特别国债。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。

**（二）项目收益与融资资金平衡测算结果**

项目预期收入总额为7567.49万元，扣除运营成本及相关税费4424.69万元后预计用于资金平衡相关收益为3142.80万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

**（三）实施单位**

| 项目单位名称 | 鄂州市华容区城市管理执法局 |
| --- | --- |

| | |
|---|---|
| 法定代表人/负责人 | 尹传志 |
| 注册资本 | / |
| 地址 | 鄂州市华容区体育路29号 |
| 统一社会信用代码 | 11420703MB1606303Y |
| 单位性质 | 机关 |
| 业务范围 | 1．贯彻执行城市管理的方针政策和法律法规。研究拟定全区城市管理的发展战略规划，并监督实施。<br>2．负责全区城市管理行政执法的组织、指挥、协调、督办和考核工作，行使城市管理执法范围内的有关行政处罚权。<br>3．负责组织全区城市管理执法队伍的业务培训和管理监督。<br>4．负责市容环境卫生管理、园林绿化管理、市政管理等工作。负责公共空间秩序管理方面的报刊亭、户外广告、门店招牌等设施规范设置及建筑物立面美化管理工作。负责城市防洪排渍、城区道路下水排放等设施破损应急修复工作。<br>5．参与城市基础设施建设项目的可行性研究、初步设计审查和工程竣工验收相关工作。<br>6．负责城市管理智能化等方面的引进和推广应用；负责组织智慧城市管理的建设、管理、协调工作。<br>7．负责编制城市管理年度部门预算及项目建设、装备采购计划并组织实施。<br>8．完成上级交办的其他任务。 |
| 股权结构 | / |
| 行业主管部门 | 鄂州市华容区人民政府 |
| 建设单位名称 | 鄂州市华容区城市管理执法局 |
| 代建单位名称 | / |

综上，本所律师认为：鄂州市华容区城市管理执法局为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格。

**（四）项目批复文件**

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情

况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目建议书批复 | 2025 年 8 月 8 日 | 鄂州市华容区发展改革和经济信息化局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目项目建议书批复》 | 华容发审[2025]108 号 |
| 棚改计划批复 | / | / | / | / |
| 可研批复/备案/核准文件 | 2025 年 8 月 25 日 | 鄂州市华容区发展改革和经济信息化局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目可行性研究报告批复》 | 华容发改[2025]117 号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2025 年 8 月 22 日 | 鄂州市自然资源和规划局华容分局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目不再进行用地预审与选址意见书的复函》 | / |
| 建设用地规划许可证 | 2025 年 8 月 22 日 | 鄂州市自然资源和规划局华容分局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目不再进行建设用地规划许可申请的复函》 | / |
| 国有土地使用证 | / | / | / | / |
| 环评批复/备案登记 | 2026 年 3 月 10 日 | 鄂州市生态环境局华容分局 | 关于办理鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目环境影响的复函 | / |
| 行业审批（特殊行业） | / | / | / | / |
| 初步设计批复 | 2025 年 9 月 22 日 | 鄂州市华容区发展改革和经济信息化局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建 | （华容发改[2025]139 号） |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 设项目项目初步设计批复》 | |
| 建设工程规划许可证 | 2025 年 8 月 22 日 | 鄂州市自然资源和规划局华容分局 | 《关于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目不再进行建设工程规划许可申请的复函》 | / |
| 建筑工程施工许可证 | / | / | / | / |

### （五）项目进展情况

目前项目建议书、可研已编制完成并已取得批复文件。鄂州市自然资源和规划局华容分局已出具建设项目用地预审与选址意见书。其余证件正在积极办理中。

综上，本所律师认为本项目不存在鄂财债发〔2019〕12 号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

## 三、与本次发行债券有关的重大法律事项

### （一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目的建设。

# 项目实施计划

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| 一 | **工程费用** | **8400.98** | **6400.98** | | **2000** | | |
| | 生活垃圾分类收集设施 | 499.24 | **499.24** | | | | |
| | 生活垃圾收集转运车 | 2528 | **2528** | | | | |
| | 生活垃圾转运站升级改造 | 5373.74 | **3373.74** | | 2000.00 | | |
| 二 | **建筑工程其他费用** | **954.00** | **954.00** | | | | |
| | 建设单位管理费 | 120.81 | 120.81 | | | | |
| | 工程建设监理费 | 188.54 | 188.54 | | | | |
| | 可研及资金申请报告 | 38.95 | 38.95 | | | | |
| | 工程勘察费 | 67.21 | 67.21 | | | | |
| | 设计费（建筑） | 258.42 | 258.42 | | | | |
| | 施工图预算编制费 | 25.84 | 25.84 | | | | |
| | 竣工图编制费 | 20.67 | 20.67 | | | | |
| | 环境影响咨询服务费 | 8.86 | 8.86 | | | | |
| | 场地准备及临时设施费 | 42 | 42.00 | | | | |
| | 工程保险费 | 50.41 | 50.41 | | | | |
| | 工程勘察文件审查费 | 2.43 | 2.43 | | | | |
| | 施工图设计审查费 | 5.75 | 5.75 | | | | |
| | 卫生监督防疫费 | 4.2 | 4.20 | | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| | 抗震设计审查费 | 7.82 | 7.82 | | | | |
| | 工程招标代理费 | 16.41 | 16.41 | | | | |
| | 设备招标代理费 | 29.19 | 29.19 | | | | |
| | 服务招标代理费 | 4.57 | 4.57 | | | | |
| | 全过程工程造价控制 | 61.92 | 61.92 | | | | |
| 三 | **预备费** | **504.06** | **504.06** | | | | |
| | 预备费 | 504.06 | 504.06 | | | | |
| 四 | **静态总投资** | **9859.04** | **6905.04** | | | | |
| 五 | **建设期利息** | **24.31** | **24.31** | | | | |
| 六 | **债券发行兑付费用** | **1.60** | **1.60** | | | | |
| 七 | **项目总投资** | **9884.95** | **7884.95** | **0.00** | **2000.00** | **0.00** | **0.00** |

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

**（二）项目收益和融资平衡**

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

**（三）偿还计划**

根据本项目的《实施方案》《财务评价报告》，专项债券对应的鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目纳入政府性基金预

算管理的项目收入能偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

**（四）项目单位市场化融资情况**

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

## 四、本期专项债券的中介机构及相关文件

**（一）会计师事务所及《财务评估报告》**

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北建华会计师事务有限责任公司（普通合伙）。

根据湖北建华会计师事务有限责任公司(普通合伙)提供的资料，并经本所律师核查，湖北建华会计师事务有限责任公司（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106177595353X），法定代表人童麟，注册资本50万人民币，注册地址武汉市武昌区八一路87号（银海华庭2栋13层1号），登记经营范围包括审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控(小型建设项目)；编制工程、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证可经营）。营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为湖北建华会计师事务有限责任公司（普通合伙）系

经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

**（二）法律顾问及《法律意见书》**

本期专项债券发行的法律顾问为北京卓晖律师事务所。

北京卓晖律师事务所系经北京市司法局批准成立的律师事务所，由北京市司法局颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000MD0032376E）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

## 五、本项目的主要风险和控制措施

### （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及鄂州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策

的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目有收入来源，能够保证项目的收入来源，同时，项目业主方将在后期运营中，借鉴国内外先进经验，保障收入的完成。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）融资风险产生的原因及控制措施**

融资只是第一步，融资完成后的下一步是资金的利用，因为资金的利用与最终产生的收益才是融资效果的最终呈现。所以，资金的合理调配与使用管理是防范融资风险的重中之重。在当前的发展形势下，由于信息技术、金融政策的多方推动，企业的融资渠道更多，融资难度也有所降低，但是资金的使用与管理环节是极易滋生风险的环节，主要表现在以下几个方面：首先是融资成本攀升，这是在融资的过程中，外部融资方占比优势大，企业的股权被稀释，这就会导致资金的

融入效率出现下降，而融资成本的增加会对企业最终的投资效益产生影响，从而增加了融资风险。其次是在资金的使用上存在不当现象，对所融资的资金缺乏科学的规划。究其背后的原因，在于企业内部的财务管理队伍综合能力不足，财务管理制度存在一定的漏洞，对所融入的资金使用没有做到全面的规划、合理的运用，以及全过程的监管，最终导致融资优势无法充分发挥出来，资金的使用效率在得不到提升的前提下，就会停留在应收项目等一些票据或是固定资产上，资金得不到高效的流通与周转，最终影响了融资的效能，久而久之，便会滋生融资风险。

对该类风险的控制措施：财务管理能力不够是导致所融资金利用率不高的重要原因，也正是由于资金的利用率不高，导致融资效果无法达到预期，从而加重了企业的融资成本与管理成本，最终导致收益下降，增加企业的融资风险。所以，在融资的同时，尤其要加强企业内部的财务管理，以精细化的财务管理理念与手段，切实提升企业的财务管理质量。一是要加强财务管理队伍建设，充分发挥财务管理工作人员的积极性、主动性，以高质量的职业素质来规范财务管理的各个过程。通过加强对财务管理人员的培育与教育，不断提升财务管理人员的专业能力。通过对企业各个细节、流程的管理与控制，从内而外地提升抗风险能力。除了制度与队伍能力的提升外，还需要通过有效的内部控制手段来全面筑牢风险墙。很显然，内部控制就相当于企业的警报器，通过有效的内部控制对企业生产、经营、管理的各个部门进行有效的监督，明确资金、资源的有效利用，对资金、资源的流动过程进行监管，对风险隐患进行溯源，并控制在萌芽状态中。总的来说，通过建立起完善的内部控制机制，以针对性的管理手段、监督手段、控制手段来确保企业经营活动有序开展，不断提升财务管理水平，增强企业的风险防范能力。

在融资风险的防范与应对上，除了从企业内部着手，加强管理外，还需要政府与相关主管部门的政策推动，通过不断完善融资管理体系，加强对融资平台的监管，建立成熟的市场化运营模式，积极应用先进的管理手段，用科学的管理理念不断优化和完善融资管理流程，以规范化的管理模式来提升管理能力和效率。此外，要建立和完善项目融资的法律法规，规范企业项目融资的报批、招投标和合同规范文本草拟等，加强对企业信息的审核，以法律和中介的监管，建立一个相对完善和透明的法律法规体系，从整体上和外部环境上逐步降低企业的融资风险。

**（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1. 投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

## 六、偿债保障措施与投资者保障机制

**（一）偿债保障措施**

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现

自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内，本项目偿债资金来源为。项目预期收入总额为 7567.49 万元，扣除运营成本及相关税费 4242.16 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3325.33 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文和鄂政办函〔2017〕45 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

**（二）投资者保障措施**

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

## 七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。

（二）本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给鄂

州市华容区2025年政府专项债限额余额38.80亿元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目建设，投向领域为【生态环保——城镇生活垃圾收集转运处理】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定收益的公益性项目，符合《政府投资条例》（国令712号）、《关于各地用好专项债限额通知》（财预[2022]120号），符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域，债券资金未用于财办预《财预〔2021〕115号》、《鄂财债发〔2019〕12号》、（国办发〔2024〕52号）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2026），不符合湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）项目资产权属为鄂州市华容区城市管理执法局，鄂州市华容区城市管理执法局为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。本项目资产、土地、收益权等不存在抵质押的情况。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在鄂财债发〔2019〕12号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（八）本项目正在有序推进，项目建议书、可行性研究报告及初步设计已编制完成并已取得批复文件。鄂州市自然资源和规划局华容分局已对项目是否办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可出具了无需办理的复函。项目已完成建设项目环境影响登记。施工许可证正在积极办理中。地方配套资金已落实。项目具备开工条件。

本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

北京卓晖律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026年6月9日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0032376E

北京卓晖律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2022 年 10 月 13 日

No. 70132862

中华人民共和国司法部监制

# 律 师 事 务 所
# 执业许可证
## （副本）

统一社会信用代码： 31110000MD0032376E

北京卓晖 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 北京市司法局

发证日期： 2022 年 10 月 13 日

## 律师事务所登记事项（一）

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 北京卓晖律师事务所 |
| 住　　所 | 北京市丰台区万丰路西局欣园3号楼联合律师楼3层316室 |
| 负 责 人 | 李秀媛 |
| 组织形式 | 普通合伙 |
| 设立资产 | 100.0万元 |
| 主管机关 | 北京市丰台区司法局 |
| 批准文号 | 京司许律[2017]156号 |
| 批准日期 | 2017-03-24 |

## 律师事务所登记事项（二）

| | |
|---|---|
| 合伙人 | 蔡雅奇　　李秀媛　　桑志勇 |

## 律师事务所登记事项（七）

| 序号 | 分所名称 |
| --- | --- |
| 一 | |
| 二 | |
| 三 | |
| 四 | |
| 五 | |
| 六 | |
| 七 | |
| 八 | |
| 九 | |
| 十 | |
| 十一 | |
| 十二 | |
| 十三 | |

## 律师事务所变更登记（一）

| 事项 | 变更 | 日期 |
| --- | --- | --- |
| 名称 | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| 住所 | 北京市东城区南竹杆胡同2号银河soho C座11层31108 | 变更 [illegible]年4月[illegible]日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |
| | | 年 月 日 |

## 律师事务所变更登记（二）

| 事项 | 变　更 | 日　期 |
| --- | --- | --- |
| 负责人 | 聚志勇 变更 | 2022年10月27日 |
| | 赵寒青 变更 | 2022年10月27日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| 设立资产 | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| 主管机关 | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |
| | | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（三）

| 加入合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| 赵寒青、西斌、赵超、梅洁 | 2022年10月24日 变更 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（六）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| 梁志勇、蔡雅奇、李秀媛 | 变更 2024年02月08日 |
| 赵超 | 变更 2024年4月10日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

## 律师事务所变更登记（七）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

# 律师事务所变更登记（八）

| 退出合伙人姓名 | 日　期 |
| --- | --- |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |
| | 年　月　日 |

# 律师事务所年度检查考核记录

| 考核年度 | 二〇二一至二〇二二年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 北京市丰台区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核 |
| 考核日期 | 2022年6月-2023年5月 |

| 考核年度 | 二〇二二年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核 |
| 考核日期 | 2023年6月-2024年5月 |

| 考核年度 | 二〇二二年度 |
| --- | --- |
| 考核结果 | 合格 |
| 考核机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核 |
| 考核日期 | 2024年6月-2025年5月 |

# 律师事务所年度检查考核记录

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 合　格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2025年6月-2026年5月 |

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 合　格 |
| 考核机关 | 专用章 |
| 考核日期 | 2026年6月-2027年5月 |

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

# 律师事务所处罚记录

| 处罚事由 | 处罚种类 | 处罚机关 | 处罚日期 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

执业机构 北京卓晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201811022517

法律职业资格或律师资格证号 A20081101070267

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09月 11日



持证人 杨颖

性 别 女

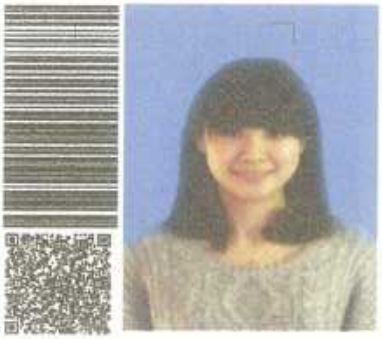
身份证号 411102198403040042

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称　职 |
| 备案机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月-2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |



执业机构 北京卓晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201011677015

法律职业资格或律师资格证号 A20081101085331

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09 月 06 日

持证人 李晓濛

性 别 女

身份证号 11010819830707576X

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称　职 |
| 备案机关 | 北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月-2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 湖北景清律师事务所

# 关于石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）专项债券

# 之

# 法律意见书

湖北景清律师事务所
地址：湖北省武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦4楼

# 目 录

第一部分 重要提示及声明 ..... 1
第二部分 正 文 ..... 5
一、本次专项债券发行 ..... 5
二、本次债券发行对应的投资项目 ..... 8
三、本次债券申报发行的相关机构 ..... 10
四、总体评价及法律意见 ..... 12
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 ..... 14
第三部分 结论性意见 ..... 16

# 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）专项债券
# 法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

## 第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法

2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3. 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号);

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案(2020—2022年)的通知》(鄂政发〔2020〕19号);

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》(鄂政办发〔2020〕44号);

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号);

12.《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号);

13.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110号);

14.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115号）；

15.《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

16.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

17.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，

不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

# 第二部分 正 文

## 一、本次专项债券发行

### （一）发行人

湖北石首经济开发区管理委员会拟为石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）申报发行专项债券7,000.00万元，期限为15年，拟于2026年由湖北省人民政府统一发行。

### (二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2025年11月20日 | 石首市发展和改革局 | 石首市发展和改革局关于石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）项目建议书的批复 | 石发改审批[2025]152号 |
| 可研批复 | 2026年2月3日 | 石首市发展和改革局 | 石首市发展和改革局关于石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）可行性研究报告的批复 | 石发改审批[2026]33号 |
| 用地预审和选址意见书 | 2026年1月22日 | 石首市自然资源和规划局 | 关于石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）用地审查的复函 | 石自然资预[2026]10号 |
| 初设批复 | 办理中 | | | |
| 国有土地使用证 | 办理中 | | | |
| 环评批复/备案登记 | 办理中 | | | |
| 建设用地规划许可证 | 办理中 | | | |
| 建设工程规划许可证 | 办理中 | | | |
| 建筑工程施工许可证 | 办理中 | | | |

**(三)本次债券申报发行的实质条件**

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）项目实施的必要性

本项目是涉及人民的生产、生活等切身利益及社会稳定和经济发展的项目，广大居民及地方政府迫切要求开启农村供水提质工程，使本地区群众早日摆脱用水难的困扰，早日过上安定、文明、健康的生活，促进当地社会和经济的可持续发展。本项目建设不仅是十分必要的，而且是非常紧迫的。

本工程建成后可以解决当地居民生活用水问题，保障居民的饮水安全，提高居民的生活水平，对于经济的发展具有重要意义，是一项利民民生工程。

（2）项目实施的公益性

项目的实施可以完善石首市的基础设施建设。随着石首市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证石首市持续健康的发展。本项目是石首市基础设施建设的组成部分，建成后将对完善石首市的基础设施建设起到积极的作用。

通过实施该项目，为石首市建设成为基础设施配套齐全、经济繁荣、环境舒适优美的面向二十一世纪的现代化新型城市打下了坚实的基础，满足城市规划与人口保护需求，满足环境保护与可持续发展的要求。

（3）项目实施的收益性

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为供水收入。为本次发行

的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于投向领域市政和产业园区基础设施-市政基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域，本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为21,706.96万元，扣除运营成本5,201.28万元及相关税费2,406.78万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,098.91万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.53倍。

## 二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）

2.项目建设地点与内容

项目拟建地点位于金平工业园。

工程建设内容：项目规划建设日取水量2万m/d水厂，占地面积约20亩。具体建设内容如下:1.取水工程:拟建取水管道DN700-DN900钢管或球墨铸铁管长约6公里，建设取水泵房1座。2.厂区工程:建筑面积约10000平方米，建设沉砂池、蓄水池、凝絮池等水处理构筑物以及综合楼、配电房等附属建筑物。3.厂区室外配套工程:完善室外给排水、通讯、消防、强弱电及其他基础设施。4.设备工程:配套取水浮船、抽水泵、粉碎型格栅、控制系统等辅助设备。

3.建设期限：2026年7月至2027年6月。

（二）项目资金及筹措

根据项目可行性研究报告，本项目静态总投9,817.30万元，重新考虑建设期利息和发行费用后，项目总投资为9,993.00万元；其中：工程费用8,778.50万元，工程建设其他费用571.31万元，基本预备费467.49万元。根据专项债实际发行情况，建设期利息168.70万元，债券发行费7.00万元，调整后本项目总投资9,993.00万元，建设资金来源为项目单位自筹的资金2,993.00万元、专项债券资金7,000.00万元。

（三）项目现状

本项目计划于2026年7月开工建设，目前项目正处于开工准备

阶段，已取得项目建议书批复、可研批复等文件。

## 三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

| | |
|---|---|
| 项目单位名称 | 湖北石首经济开发区管理委员会 |
| 负责人 | 骆帮才 |
| 地址 | 石首市金平工业园康庄大道 |
| 统一社会信用代码 | 11421081MB0X2351X2 |
| 单位性质 | 行政单位 |
| 业务范围 | / |
| 主管部门 | 石首市人民政府 |
| 建设单位名称 | 湖北石首经济开发区管理委员会 |

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）由湖北石首经济开发区管理委员会实施，经核查，湖北石首经济开发区管理委员会属于行政机关，具有民事权利能力和民事行为能力，截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评估咨询报告。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于2021年6月29日成立，法定代表人廖银红，住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室，统一社会信用代码91420102MA4F0Q5785，经营范围包括许可项目：注册会计师业务。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询,税务服务,工程造价咨询业务,财政资金项目预算绩效评价服务,资产评估,市场营销策划,企业形象策划,社会经济咨询服务,商务代理代办服务,社会调查（不含涉外调查）,政府采购代理服务,招投标代理服务,企业管理咨询,融资咨询服务,市场调查（不含涉外调查）,法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦4楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

## 四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

湖北石首经济开发区管理委员会根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）申报发行专项债券7,000.00万元，期限为15年。

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）预期偿债收益主要来源为供水收入。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.53倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）已取得相应审批和备案。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债

券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北石首经济开发区管理委员会按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求编制了《石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，湖北石首经济开发区管理委员会申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，湖北石首经济开发区管理委员会本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

## 五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平

衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了石首市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，石首市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

## 第三部分　结论性意见

通过对本项目申报主体提供的材料及相关事实审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）已按规定获得相关行政审批手续，已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为湖北石首经济开发区管理委员会，单位性质为行政机关；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，本项目符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026 年 6 月

**附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件**



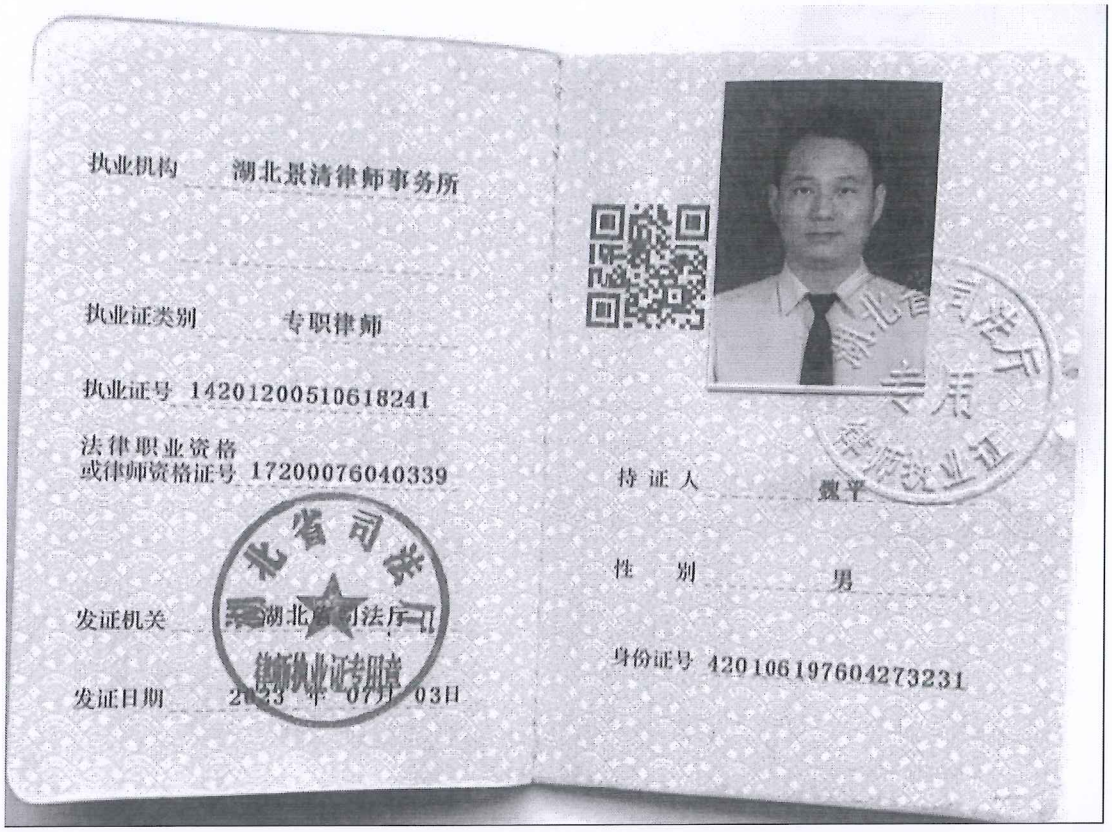
律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0299062E

湖北景清　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2022 年 11 月 02 日



执业机构 湖北景清律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200510618241

法律职业资格或律师资格证号 17200076040339

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 07月 03日

持证人 魏平

性 别 男

身份证号 420106197604273231



执业机构 湖北景清律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910079259

法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 11月 08日

持证人 鲁谦

性 别 男

身份证号 420703199505306416

# 枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第255号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年6月

# 目录

**第一部分法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1

二、律师声明的事项 ..... 1

三、释义 ..... 2

**第二部分法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3

二、债券发行实质条件 ..... 3

(一) 债券发行人 ..... 3

(二) 债券发行额度 ..... 3

(三) 债券发行期限 ..... 4

(四) 还款计划及偿债资金来源 ..... 4

(五) 投资项目的审批 ..... 4

(六) 项目资产抵质押情况 ..... 5

三、债券对应的投资项目 ..... 5

(一) 项目名称 ..... 5

(二) 项目情况 ..... 5

(三) 项目现状 ..... 5

(四) 实施主体情况 ..... 5

(五) 投资计划 ..... 6

(六) 资金筹措 ..... 6

（七）项目收益 ..... 6
（八）项目审批 ..... 7
（九）项目性质 ..... 8
四、项目收入与融资自求平衡 ..... 8
五、项目的风险控制 ..... 8
（一）主要风险 ..... 8
（二）敏感性分析 ..... 11
六、中介机构 ..... 12
（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司 ..... 12
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 12
七、结论性意见 ..... 13

# 第一部分法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号) |
| 《财库〔2020〕36号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号) |
| 《财预〔2021〕115号》 | 指 | 《地方政府专项债资金投向领域禁止类项目清单》(财预〔2021〕115号) |
| 《财预〔2022〕120号》 | 指 | 《关于支持各地用好专项债务限额的通知》(财预〔2022〕120号) |
| 《鄂政办函〔2023〕20号》 | 指 | 《关于印发<湖北省政府支出负面清单（第一批）>的通知》(鄂政办函〔2023〕20号) |
| 本所/申简通律所 | 指 | 湖北申简通律师事务所 |
| 鑫源会计所 | 指 | 武汉鑫源会计师事务有限责任公司 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 鑫源会计所出具的《枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程项目收益与融资自求平衡财务评估报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 申简通律所出具的《枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程法律意见书》 |

# 第二部分法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省枝江市人民政府拟申报专项债券 4,000.00 万元人民币，用于枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程。具体情况如下：

| 行政区域 | 项目名称 | 拟投资总额 | 2025 年发债额 | 2026 年发债额 |
|---|---|---|---|---|
| 枝江市 | 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程 | 5,108.88 万元 | 1,500.00 万元 | 2,500.00 万元 |

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：15 年

债券规模：2,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

## 二、债券发行实质条件

### （一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给枝江市人民政府，用于枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程。

本所律师认为，债券发行人及转贷对象符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

### （二）债券发行额度

1.本项目 2026 年申报 2,500.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据枝江市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案

后，在枝江市专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了枝江市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**（三）债券发行期限**

债券发行期限为 15 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

**（四）还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查鑫源会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

**（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门全部的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了全部的审批手续，符合法

律、行政法规、行政规章的规定。

**（六）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行无不利影响。

**三、债券对应的投资项目**

**（一）项目名称**

枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程

**（二）项目情况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容及规模 |
| --- | --- | --- |
| 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程 | 枝江市仙女镇、问安镇 | （一）水库生态治理工程：对枝江市鲁家港水库、石子岭水库进行生态治理。其中鲁家港水库岸线生态治理 4508 米，溢洪道修缮及改造 500 米；石子岭水库清淤面积 1545 亩，岸线生态治理 4060 米，溢洪道修缮及改造 300 米。<br>（二）水源联通工程：对鲁家港水库和石子岭水库进行水源连通，建设引水隧洞 1400 米。<br>（三）仙女水厂数字化升级改造工程：对仙女水厂进行数字化升级改造、建设高效节能污泥处理系统、变频节能改造系统、智能加药系统、自动化控制系统、智能监测设备及智慧水务平台 |

本项目建设时间 12 个月，2025 年 11 月至 2026 年 10 月。

**（三）项目现状**

截至目前，已完成子项二水源联通工程并投入使用，子项一水库生态环境治理工程、子项三仙女水厂数字化升级改造工程正在进行准备工作，预计 7 月开工。

**（四）实施主体情况**

项目实施主体为枝江市金润源水务有限公司，成立于 1989 年 10 月 11 日，法定代表人为徐海涛，注册资本为 10,000 万元人民币，统一社会信用代码为

914205831826610873，企业地址位于枝江市马家店沿江路 70 号，经营范围包含：许可项目：自来水生产与供应;饮料生产;食品销售;建设工程施工;建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：五金产品零售;非居住房地产租赁;建筑工程机械与设备租赁;塑料制品销售;市政设施管理;住宅水电安装维护服务;智能仪器仪表销售。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

枝江市金润源水务有限公司的控股股东为枝江市金润源高新产业投资有限公司，持股 83.50%，实际控制人为枝江市财政局，另枝江金润源建设投资控股集团有限公司持股 16.50%。

经本所律师核查，枝江市金润源水务有限公司为国有企业，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（五）投资计划**

项目总投资为 5,108.88 万元，其中：工程费用 4,608.25 万元，工程建设其他费用 193.16 万元，预备费 240.07 万元，建设期利息 94.40 万元，债券发行费用 4.00 万元。

**（六）资金筹措**

项目计划发行专项债券总额 4,000.00 万元，其中 2025 年已发行 1,500.00 万元，计划 2026 年发行 2,500.00 万元，自筹资金 1,108.88 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,108.88 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（七）项目收益**

项目收益来源于水费收入，收益为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 16,608.00 元。

经本所律师核查，项目收益由枝江市金润源水务有限公司收取，收入归属于实施主体，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（八）项目审批**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 用地预审与选址意见书 | 2025 年 4 月 3 日 | 枝江市自然资源和规划局 | 《关于枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程用地预审与选址意见的回函》 | |
| 项目建议书批复 | 2025 年 5 月 6 日 | 枝江市发展和改革局 | 《关于枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程项目建议书的批复》 | 枝发改审批〔2025〕159 号 |
| 可研批复 | 2025 年 5 月 9 日 | 枝江市发展和改革局 | 《关于枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程项目可行性研究报告的批复》 | 枝发改审批〔2025〕179 号 |
| 无需办理建设用地预审的情况说明 | 2025 年 9 月 1 日 | 枝江市自然资源和规划局 | 无需办理建设用地预审的情况说明 | |
| 实施方案审查意见（代初设批复） | 2025 年 9 月 24 日 | 枝江市水利和湖泊局 | 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程（水源联通工程）实施方案审查意见 | |
| 环评批复/备案登记 | 2025 年 9 月 26 日 | 宜昌市生态环境局枝江分局 | 《关于 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程项目（水源联通工程）环境影响报告表的初审 | |

项目不涉及新增建设用地，无需办理建设用地预审及后续建设用地规划许可证。根据《水利部关于水利工程开工审批取消后加强后续监管工作的通知》（水建管〔2013〕331 号），水利工程实行开工备案，不办理施工许可证，子项水源联通工程开工已备案开工令。

招标公告网址：

http://ggzyjy.zgzhijiang.gov.cn/zjSite/InfoDetail/?InfoID=b2fb6eaa-e35b-485e-a9c8-51fecb52fd0d&CategoryNum=003007001

本所律师认为，项目取得项目立项、可研批复等，无需办理建设用地预审、建设用地规划许可证、施工许可证，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

**（九）项目性质**

1.项目投向农林水利领域，属于政府投资范围，具备公益性质，不在湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

2.募投项目主要建设内容包括水源水库生态治理工程、水源联通工程和仙女水厂数字化升级改造工程，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，不在湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

**四、项目收入与融资自求平衡**

根据鑫源会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.57 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和鑫源会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**五、项目的风险控制**

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

**（一）主要风险**

1.工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2.运营管理风险

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

3.资金管控风险

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、

国家经济政策变动等因素,引起债务资本市场的利率波动,对财务成本造成影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:首先积极筹措项目配套资金,促使投资在建设当中全额到位;第二,严格按照实施方案制定的资金使用计划,每笔资金严格限定使用用途,做到专款专用;第三,加强财务管理,增收节支,节能降耗,管理增效;第四,控制项目融资平衡风险,加快资金周转,适当增加流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.投资收益风险

风险描述:对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差,将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施:首先项目可行性研究报告聘请了专业团队,报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素,并对当地市场进行了调研,各项预测较为可靠;其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例,以控制项目融资平衡风险。

5.逾期还款风险

风险描述:项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施:首先政府建立了以人民政府负总责,按照属地管理各负其责的债务风险管理体制,建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制;其次实施政府债务限额管理,制定债务限额管理方案,有效控制债务规模;第三是建立健全债务管理体制,将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容,作为硬指标纳入年度目标责任考核体系;提高债券资金管理水平,加强债券资金动态监控管理,及时发现和处理资金使用中出现的问题,提高资金管理的科学化、精细化水平,确保资金安全运行。

## （二）敏感性分析

1.经营风险

风险描述:通常主要包括国家政策的变化对行业、建筑产品的影响（如宏观经济调控及产业政策导向），项目建设单位因经营管理不善，造成资金周转困难、甚至破产倒闭的财务风险（如资本结构、资产负债率、应收应付款及现金流问题等）以及因签订合同不慎，陷入合同陷阱，造成企业严重经济损失（违约、欺诈、知识产权侵害）的法律风险等。

风险控制措施:

1.1 在企业经营过程中，牢固树立风险意识，切实采取防范措施，最大限度地防止经营风险;

1.2 签订无条件的供应合同及签订无条件的销售合同;

1.3 建立储备基金账户，即不再上马其他投资项目，留有一定的存量资金以保障项目资金链的安全、完整;

1.4 由发起人提供资金缺额担保;

1.5 签订有利的经营管理合同。

2.利率风险

利率变化提高或使本项目的实际资金成本与预期成本发生背离，使其实际净收益低于预期，或实际费用（成本）高于预期，从而使实施主体遭受损失，形成债务风险的可能性。

随着利率市场化的不断推进,给投资者带来发展机遇的同时,也让投资者面临着更多的风险与挑战,为了最大限度降低利率超压力测试范围所面临的风险,提出以下措施:

风险控制措施:

2.1 尽量降低利率的波动带来的风险损失，加强对利率未来走势的分析与预测工作，并签订固定利率合同，以防范利率增加带来的风险；

2.2 确保（依赖）本项目资产所产生的收益作为偿债的资金来源，必要时可考虑将项目资产作为附属担保物进行融资，以增强、提高资金供应能力；

2.3 利率风险属于市场风险范畴中的组成部分，为防范利率风险也应遵循和采用上述对市场风险的防范措施，即多措施并举，提高抗风险能力；

2.4 采取请求政府及有关部门保证承诺措施。包括政府对一些特许项目权力或许可证的有效性及可转移性的保证，对外汇管制的承诺及对特殊税收结构的批准等一系列措施。

综上，实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，进行了较为充分的分析，制定的风险控制措施合理有效。

## 六、中介机构

### （一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉鑫源会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106764603848N）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010323），具有财务评估咨询相关业务的资格。

### （二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**七、结论性意见**

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目取得项目立项、可研批复等，无需办理建设用地预审、建设用地规划许可证、施工许可证，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属于实施主体，实施主体无政府隐性债务，将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，机构及相关承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单，不存在实质法律障碍。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

# 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目

# 专项债券

# 法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年六月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

# 关于孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目

# 专项债券发行的

# 法律意见书

**致：湖北骏鑫投资有限公司**

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

# 目 录

**释 义** ..... 1
**引 言** ..... 2
**声明事项** ..... 2
**一、本期专项债券发行概况** ..... 4
（一）发行人 ..... 4
（二）本期专项债券概况 ..... 4
**二、项目概况** ..... 4
（一）项目概况 ..... 4
（二）项目实施方情况 ..... 5
（三）项目批复情况 ..... 6
**三、项目资金来源及用途** ..... 6
**四、项目预期收益和融资平衡方案** ..... 6
**五、本期专项债券的中介机构和文件** ..... 7
（一）会计师事务所及《财评报告》 ..... 7
（二）律师事务所及《法律意见书》 ..... 7
**六、主要风险因素及控制措施** ..... 8
**七、投资者保护措施** ..... 10
**八、结论意见** ..... 12

# 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本期专项债券 | 指 | 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券 |
| 本所 | 指 | 湖北共合律师事务所 |
| 《实施方案》 | 指 | 湖北骏鑫投资有限公司提供的《孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目实施方案》 |
| 《财评报告》 | 指 | 湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 |
| 《法律意见书》 | 指 | 本所出具的《关于孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券发行的法律意见书》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 引　言

## 声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、本期专项债券发行概况

### （一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

### （二）本期专项债券概况

1.债券名称：孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026年计划发行6,000.00万元，债券期限：15年。付息方式：每半年支付一次利息，第11-15年，每年等额偿还发行金额的20%，发行利率为2.40%。

## 二、项目概况

### （一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

**1.项目名称**

孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目。

**2.项目建设地点与内容**

建设地点：该项目选址于孝昌县季店乡、花园镇。

建设内容：该项目新建供热管网全长 9.4 公里(其中主管道 8.9 公里，支管 0.5 公里)，主管管径 DN300,支管管径 DN40-DN150,蒸汽输送能力为 48t/h。

**3.项目建设期**

项目建设工期为 2026 年 7 月至 2027 年 4 月。

**4.项目属性**

本项目属于市政和产业园区基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

**5.项目领域**

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-供热，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

**6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金**

**7.项目现状**

项目尚未开工。

**（二）项目实施方情况**

**实施单位名称：**湖北骏鑫投资有限公司

**地址：**孝昌县花园大道 120 号

**统一社会信用代码：**91420921084938759W

**单位性质：**国有企业

**（三）项目批复情况**

1.孝昌县发展和改革局在2026年2月4日核发的《关于孝昌县漂西片区老旧小区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（昌发改发〔2026〕48号）；

2.孝昌县自然资源和规划局在2026年1月29日核发的《关于孝昌县澴西工业园区城集中供热蒸汽管网建设项目用地预审及选址意见》；

3.孝感市生态环境局孝昌县分局在2026年4月8日核发的《建设项目环境影响登记表》（202642092100000181）；

4.孝昌县发展和改革局在2026年3月30日核发的《关于孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目初步设计的批复》（昌发改发〔2026〕104号）。

## 三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目调整后的总投资为8,123.44万元，其中：工程建设费用6,625.07万元，工程建设其他费用为1,037.25万元,预备费383.12万元,静态总投资合计8,045.44万元；建设期利息72.00万元；债券发行兑付费用6.00万元。

## 四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源主要为供热收入。项目预期收入总额为 114,068.53 万元，扣除运营成本及相关税费 102,103.04 万元后预计用于资金平衡相关收益为11,965.49 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.52倍。

## 五、本期专项债券的中介机构和文件

### （一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420102MA1F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本108万人民币，注册地址武汉市汉阳区百灵路2号（铁桥村产业用地C3地块）铁桥广场B座11层C号-1，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自2021年6月29日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

### （二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代

码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

## 六、主要风险因素及控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了孝昌县地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营

负荷预测等较为可靠。此外，孝昌县政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

## 七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于实施单位自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

为保护投资者利益，人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排地结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限

或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力以及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金等。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

## 八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预[2021]209号》规定的投向领域，募投项目不在《国发办[2024]52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

3.孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目现有审批手续合法有效，项目具备开工实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6.为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7.本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 6 月 9 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北共合律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

持证人　鄂锐

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号　42010619861218361X

发证日期　2020 年 02月 22日

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

备注

二〇二五年度

# 称职

2026年6月至2027年5月

## 注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 11494764

湖北申简通律师事务所

广水市金鸡河水库工程

# 法律意见书

(2026) 申律专债字第 254 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
（一）项目名称 ..... 3
（二）项目情况 ..... 3
（三）项目资产抵质押情况 ..... 4
（四）项目现状 ..... 4
（五）实施主体 ..... 4
（六）投资计划 ..... 5
（七）资金筹措 ..... 5
（八）项目收益 ..... 5
（九）项目审批 ..... 6
（十）项目性质 ..... 6
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 7
（一）工程建设风险 ..... 7
（二）运营管理风险 ..... 7
（三）资金管控风险 ..... 8
（四）现金流风险 ..... 8
（五）逾期还款风险 ..... 8
五、中介机构 ..... 9
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） ..... 9
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 9
六、结论性意见 ..... 9

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任广水市金鸡河水库工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155 号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号) |
| 《财库〔2020〕36 号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号) |
| 《国办发〔2024〕52 号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号) |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

湖北省广水市人民政府拟申报专项债券 17,000.00 万元人民币，分两年发行，计划 2026 年发行 5,000.00 万元，计划 2027 年发行 12,000.00 万元，用于广水市金鸡河水库工程。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：15 年

债券规模：5,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

广水市金鸡河水库工程

### （二）项目情况

建设地点位于广水市武胜关镇。

工程主要建设内容：

1.水工建筑物。包括新建挡水建筑物、泄水建筑物、引水建筑物、输水建筑物、放空建筑物、边坡工程、交通工程等。

2.电气设备。包括新建 10kV 架空专线，箱式变电站、拖车式柴油发电机组、过电压保护及接地装置、建筑物照明等。

3.金属结构。输水洞金属结构包括上、下两层进水口拦污栅、工作闸门，事

故闸门及相应启闭设备;放空洞金属结构包括事故闸门和工作闸门及相应启动设备。

4.信息化。依托省荆楚水库平台，在广水水库一张图、水雨情监测、视频监视、工程管理业务系统接入金鸡河水库模块，新建信息化基础设施、大坝安全监测、业务应用等。

工程规模:

水库现状水平年为2023年，规划水平年为2035年，供水保证率为95%;水库死水位108.9米，正常蓄水位134米，设计洪水位136.9米，校核洪水位138.1米，死库容25.8万立方米，兴利库容911万立方米，总库容1265万立方米；水库供水流量为0.6立方米每秒，坝址生态流量为0.035立方米每秒。

项目建设期24个月，拟于2026年7月开工，到2028年6月底竣工验收，2028年7月正式使用。

**（三）项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，项目未开工。

**（五）实施主体**

项目实施主体为广水乡村合作投资集团有限公司，成立于2019年8月28日，法定代表人为瞿霞，注册资本为30000万元，统一社会信用代码为91421381MA49AG924J，企业注册地址位于广水市应山办事处三里河社区九组应十大道北2幢（187号），所属行业为生态保护和环境治理业，经营范围包含：河砂矿产开采经营与生态修复，户外广告位经营，成品油零售经营，加气站特许经营，充电桩特许经营，土地一二级开发，乡村振兴，全域旅游开发、投资、融

资（不得从事非法集资等违法违规金融活动）；城乡生活饮用水生产销售，市政工程，河道疏浚，水利工程及配套工程施工服务，建筑材料销售，全域国土综合整治，物业管理服务、房屋出租、销售，废弃渣石料综合利用及尾矿综合利用（国家禁止、限制及需要取得前置许可的经营项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

广水乡村合作投资集团有限公司的控股股东及实际控制人为广水市人民政府国有资产监督管理局，持股比例 100%。

经本所律师核查，广水乡村合作投资集团有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（六）投资计划**

项目总投资为 42,994.49 万元，其中工程费用 26,432.38 万元、建设征地移民补偿投资 14,898.12 万元、环境保护工程投资 282.51 万元、水土保持工程投资 814.48 万元、建设期债券发行利息 550.00 万元、债券发行费用 17.00 万元。

年度投资计划：2026 年投资 10,600.00 万元，2027 年投资 30,814.49 万元，2028 年投资 1,580.00 万元。

**（七）资金筹措**

发行专项债券总额 17,000.00 万元，分两年发行，计划 2026 年发行 5,000.00 万元，计划 2027 年发行 12,000.00 万元；自筹资金 25,994.49 万元。

经本所律师核查，项目资本金 25,994.49 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（八）项目收益**

项目收益来源于城市供水收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 58,636.72 万元。

项目收益由广水乡村合作投资集团有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目审批**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 水土保持批复 | 2015 年 3 月 20 日 | 湖北省水利厅 | 省水利厅关于广水市金鸡河水库工程水土保持方案的批复 | 鄂水许可【2015】76 号 |
| 用地预审 | 2015 年 8 月 11 日 | 湖北省国土资源厅 | 省国土资源厅关于湖北省广水市金鸡河水库工程建设项目用地预审备案意见的函 | 鄂土资预审函【2015】97 号 |
| 环评批复 | 2016 年 9 月 5 日 | 湖北省环境保护厅 | 省环保厅关于湖北省广水市金鸡河水库工程环境影响报告书的批复 | 鄂环审【2016】176 号 |
| 可研批复 | 2025 年 3 月 14 日 | 湖北省发展和政革委员会 | 省发改委关于广水市金鸡河水库工程可行性研究报告复核的批复 | 鄂发改审批服务【2025】29 号 |
| 初设批复 | 2025 年 7 月 15 日 | 湖北省发展和政革委员会 | 省发改委关于广水市金鸡河水库工程初步设计报告的批复 | 鄂发改审批服务【2025】219 号 |

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地、水保、环评批复，项目合法合规。

**（十）项目性质**

1.项目投向农林水利和气象-水利工程，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据星辉会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.65 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）工程建设风险**

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）现金流风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

**五、中介机构**

**（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所(普通合伙)持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 9142010307773643 88)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(编号：42010346)，资质有效存续并合法有效，与发行人不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务审核评估业务资格的情形。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地、水保、环评批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《广水市金鸡河水库工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 2026年湖北省政府专项债券

## 湖北衡权律师事务所

## 关于湖溪河汇水区排水管网改造工程的

## 法律意见书

## （2026）湖衡律文012号

湖北衡权律师事务所

二〇二六年六月

# 目 录


释 义 ..... 1

声 明 ..... 2

正 文 ..... 4

一、项目主体 ..... 4

二、本期专项债券发行情况 ..... 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 ..... 4

四、本项目收益与融资自求平衡 ..... 7

五、项目风险及风险控制措施 ..... 7

六、中介机构及相关文件 ..... 9

七、结论性意见 ..... 10

# 释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本法律意见书 | 指 | 湖北衡权律师事务所关于湖溪河汇水区排水管网改造工程的法律意见书 |
| 本期专项债券 | 指 | 湖溪河汇水区排水管网改造工程专项债券 |
| 本项目 | 指 | 湖溪河汇水区排水管网改造工程 |
| 《实施方案》 | 指 | 《湖溪河汇水区排水管网改造工程实施方案》 |
| 《财务评估报告》 | 指 | 《湖溪河汇水区排水管网改造工程收益与融资自求平衡财务评估报告》 |
| 武汉东湖高新区财政局 | 指 | 武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局 |
| 东湖高新区发改局 | 指 | 武汉东湖新技术开发区发展改革局 |
| 诚合道元会计师事务所 | 指 | 武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙) |
| 本所 | 指 | 湖北衡权律师事务所 |
| 《预算法》 | 指 | 《中华人民共和国预算法》 |
| 国发〔2014〕43号文 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 财预〔2017〕89号文 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2020〕43号 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、万元 |

# 湖北衡权律师事务所

# 关于湖溪河汇水区排水管网改造工程

# 的法律意见书

**致：武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局**

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为湖溪河汇水区排水管网改造工程专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

## 声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证

言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、项目主体

### （一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

### （二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为湖溪河汇水区排水管网改造工程，项目实施机构为：武汉光谷建设投资有限公司。

**名　称：**武汉光谷建设投资有限公司

**法定代表人：**陈柔焰

**统一社会信用代码：**914201007414399264

**地址：**湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路 41 号 8 栋光谷建设大厦 A 栋 19-26 层

本所律师认为，武汉光谷建设投资有限公司为依法成立的国有企业，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

## 二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、诚合道元会计师事务所出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

本项目计划发行债券 4,300.00 万元，2026 年拟发行 4,300.00 万元，债券期限为 15 年，每半年支付一次利息，第 11 年至第 15 年每年等额偿还发行金额 20%。

## 三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为湖溪河

汇水区排水管网改造工程，本项目的具体情况如下：

**（一）项目基本情况**

1、项目名称：湖溪河汇水区排水管网改造工程

2、实施方：武汉光谷建设投资有限公司

3、建设位置及内容：

项目位于东湖高新区湖溪河汇水区，南起高新大道、北至喻家湖，东靠马鞍山森林公园、西至华科大主校区中轴线区域。项目主要建设内容：

（1）包括市政排水管网混错接改造工程，共改造雨污混错接点33个，新建DN300-DN600雨、污水管网约892米，新建雨、污水检查井约60座，修复、改造污水检查井约3座。

（2）市政排水管网完善工程，新建DN500污水管网约415米、污水检查井约12个。

（3）市政排水管网修复工程，对湖溪河汇水区市政排水管道进行非开挖修复，其中非开挖点修约591处，非开挖整修约2097米，开挖修复约4125米，并对堵塞管道做清淤疏通。

（4）小区雨污分流改造工程，对光谷大道、珞瑜东路、佳园路、光谷创业街、光谷一路附件的7个居民社区和学校，实施雨污分流改造工程，改造总面积约22.42公顷。

4、建设期限：项目建设期预计20个月，即2026年5月-2027年12月。

5、项目现状：根据《实施方案》显示，本项目于2026年5月开工。

**（二）项目总投资**

根据《实施方案》显示，本项目初设批复，项目总投资6,291.70万元，其中工程费用4,331.61万元,占比68.85%；工程建设其他费1,442.77万元，占比22.93%；预备费288.72万元，占比4.59%；专项费用228.60万元，占比3.63%。根据预计融资情况测算的建设期利息为168.35万元,债券发行费用为3.44万元，调整后的总投资为6,463.49万元。

**（三）项目批复情况**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 可研批复 | 2025 年 6 月 26 日 | 武汉东湖新技术开发区管理委员会 | 武汉东湖新技术开发区管理委员会关于湖溪河汇水区排水管网改造工程可行性研究报告（代项目建书）的批复 | 武新管政务【2025】116 号 |
| 环评 | 2025 年 7 月 14 日 | | 建设项目环境影响登记表 | 202542011148000000121 |
| 建设工程规划许可证 | 2025 年 8 月 15 日 | 武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局 | 建设工程规划许可证 | 武资建（东开）工[2025]106 号 |
| 初设批复 | 2025 年 12 月 9 日 | 武汉东湖新技术开发区管理委员会 | 武汉东湖新技术开发区管理委员会关于湖溪河汇水区排水管网改造工程初步设计的批复 | 武新管政务【2025】200 号 |

本项目属于市政线性类工程，根据《市自然资源和规划局关于交通市政工程项目审批服务改革有关工作的通知（修订版）》（武自然资规发[2020]10 号）文件的规定，本项目免于申请《用地预审与选址意见书》，规划设计条件及《建设用地规划许可证》。本项目不涉及新增建设用地，无需办理土地使用证。施工许可证随项目进度办理中。

**（四）项目抵押、质押情况**

根据《实施方案》显示，截止本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

**（五）项目的公益性**

根据《实施方案》显示，湖溪河汇水区排水管网改造工程投向领域为市政和产业园区基础设施-供排水，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

本所律师认为，本项目的建设，符合国家政策，得到了当地政府的大力支持。项目的建设，增强区域排涝韧性、保障区域水安全，推进城乡人居环境整治、提升环境基础设施建设水平，落实长江大保护、减少长江污染排放，改善港渠水环

境、创造良好投资环境。所以，项目的建设有必要的。本期专项债券所对应的湖溪河汇水区排水管网改造工程有资金需求且具有公益性，现已取得可研等相关批复。

## 四、本项目收益与融资自求平衡

依据诚合道元会计师事务所出具的《湖溪河汇水区排水管网改造工程收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了湖溪河汇水区排水管网改造工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的湖溪河汇水区排水管网改造工程实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的湖溪河汇水区排水管网改造工程预期收入总额为14,967.20万元，扣除运营成本及相关税费6,959.24万元后预计用于资金平衡相关收益为8,007.96万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的湖溪河汇水区排水管网改造工程，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

## 五、项目风险及风险控制措施

### （一）工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引

发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险**

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

**（五）逾期还款风险**

风险描述：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

## 六、中介机构及相关文件

**（一） 会计师事务所**

本期专项债券的《湖溪河汇水区排水管网改造工程收益与融资自求平衡财务评估报告》由武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)出具。

根据武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)，统一社会信用码：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）。武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)持有湖北省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》。

### （二） 律师事务所

湖北衡权律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 31420000795905574 9，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

## 六、 结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目已取得可研批复、初步设计批复、环评备案、建设工程规划许可证等审批文件，具备开工条件；

（四）项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定，项目单位能以项目收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到 1.39，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（八）债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域之一的市政和产业园区基础设施-供排水。

（九）项目收入合法、合规，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

（十）本项目债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域。

（十一）债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域，债券资金未用于（国办发〔2024〕52号）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域。

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、《财预〔2018〕28号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，投向领域符合法律、法规，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北衡权律师事务所关于湖溪河汇水区排水管网改造工程的法律意见书》的签署页）

湖北衡权律师事务所（盖章）

经办律师：宋卫平

二〇二六年六月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000795905574 9

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14211199410686951

法律职业资格
或律师资格证号　179870080660

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2021年12月16日



持证人　宋卫平

性　别　男

身份证号　421126197008190276

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年08月28日



持证人　王亮

性　别　男

身份证号421126198912270017

湖北申简通律师事务所

荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）

# 法律意见书

（2026）申律专债字第257号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026年6月

# 目　　录

**第一部分　法律意见书引言 ..... 1**

一、出具法律意见书的依据 ..... 1
二、律师声明的事项 ..... 1
三、释义 ..... 2

**第二部分　法律意见书正文 ..... 3**

一、本年度债券概况 ..... 3
二、债券对应的投资项目 ..... 3
（一）项目名称 ..... 3
（二）项目情况 ..... 3
（三）项目资产抵质押情况 ..... 3
（四）项目现状 ..... 4
（五）实施主体 ..... 4
（六）投资计划 ..... 4
（七）资金筹措 ..... 4
（八）项目收益 ..... 4
（九）项目审批 ..... 4
（十）项目性质 ..... 5
三、项目收入与融资自求平衡 ..... 6
四、项目的风险控制 ..... 6
（一）工程建设风险 ..... 6
（二）资金使用监管风险 ..... 7
（三）项目资产管理风险 ..... 7
（四）逾期还款风险 ..... 7
五、中介机构 ..... 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） ..... 8
（二）湖北申简通律师事务所 ..... 8
六、结论性意见 ..... 8

# 第一部分　法律意见书引言

## 一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

## 二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

## 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

| | | |
|---|---|---|
| 《财预〔2016〕155号》 | 指 | 《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号) |
| 《财库〔2020〕36号》 | 指 | 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号) |
| 《国办发〔2024〕52号》 | 指 | 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号) |
| 《地方政府专项债券禁止类项目清单》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》 |
| 《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 | 指 | 国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》 |

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本年度债券概况

2026 年湖北省荆门市人民政府拟申报专项债券 2,000.00 万元人民币，用于荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：15 年

债券规模：2,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付一次利息，分期还本，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

## 二、债券对应的投资项目

### （一）项目名称

荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）

### （二）项目情况

建设地点位于荆门市东宝区子陵铺子陵村、建泉村。

建设内容及规模：项目总用地面积 35 亩，建设公益性公墓 10530 座，新建业务服务用房 110 ㎡，并建设停车场、道路墓室及景观配套工程、消防等配套设施。

项目建设期 24 个月，计划 2026 年 7 月至 2028 年 6 月。

### （三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

**（四）项目现状**

截至目前，本项目正在进行前期准备，预计 2026 年 7 月开工。

**（五）实施主体**

项目实施主体为荆门市东宝区民政局，住所地位于荆门市象山大道 2 号，统一社会信用代码 11420802011241168D，负责人为张显华。

经本所律师核查，荆门市东宝区民政局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

**（六）投资计划**

本项目总投资 3,046.90 万元，其中工程费用 2,122.99 万元，占比 69.68%；工程建设其他费用 712.25 万元，占比 23.38%；基本预备费 112.76 万元，占比 3.70%；建设期利息 96.90 万元，占比 3.18%；手续费 2.00 万元，占比 0.07%

**（七）资金筹措**

发行专项债券总额 2,000.00 万元，计划 2026 年发行 2,000.00 万元；自筹资金 1,046.90 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,046.90 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

**（八）项目收益**

项目收益来源于墓穴出售收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 4,121.92 万元。

项目收益由荆门市东宝区民政局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

**（九）项目审批**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目建议书批复 | 2026-2-2 | 荆门市东宝区行政审批局 | 《关于荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）项目建议书变更的批复》 | 东行审发〔2026〕20号 |
| 可研批复 | 2026-2-3 | 荆门市东宝区行政审批局 | 《关于荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）可行性研究报告变更的批复》 | 东行审发〔2026〕21号 |
| 用地预审与选址意见书 | 2025-3-25 | 荆门市自然资源和规划局东宝分局 | 《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》 | 荆自然资规用字第4208022025001号 |
| 建设用地规划许可证 | 2025-10-13 | 荆门市自然资源和城乡建设局东宝分局 | 《建设用地规划许可证》 | 荆自然资源规地字42080220250 15号 |
| 不动产权证 | 2025-9-28 | 荆门市自然资源和城乡建设局 | 《不动产权证》 | 鄂（2025）东宝区不动产权证第0002467号 |
| 环评批复/备案登记 | 2025-3-25 | 荆门市生态环境局东宝分局 | 《关于东宝区区级公益性公墓建设项目环评情况说明的复函》 | 无 |
| 初步设计批复 | 2026-2-4 | 荆门市东宝区行政审批局 | 《关于荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目(一期)初步设计变更的批复》 | 东行审发〔2026〕23号 |
| 建设工程规划许可证 | 2026-1-7 | 荆门市自然资源和城乡建设局东宝分局 | 《建设工程规划许可证》 | 荆自然资规东建字第2026001号 |

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、不动产权证、用地预审与选址、建设工程规划许可、建设用地规划许可批复，项目合法合规，具备实施条件。

**（十）项目性质**

1.项目投向社会事业—民政等其他社会事业领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

**三、项目收入与融资自求平衡**

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.12倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

**四、项目的风险控制**

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

**（一）工程建设风险**

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

**（二）资金使用监管风险**

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

**（三）项目资产管理风险**

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

**（四）逾期还款风险**

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

**五、中介机构**

**（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）**

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MACW6L99L)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42010443)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

**（二）湖北申简通律师事务所**

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

**六、结论性意见**

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、不动产权证、用地预审与选址、建设工程规划许可、建设用地规划许可批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 6 月

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2025年6月至2026年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | 二〇二五年度 |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案 |
| 备案日期 | 2026年6月至2027年5月 |

## 律师年度考核备案

| | |
|---|---|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

# 湖北勤楚律师事务所

# 关于

# 阳新县高铁新区医院专项债券

# 法律意见书

二〇二六年六月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 目 录


第一部分 引言.....1
一、出具法律意见书的依据.....1
二、释义.....2
三、声明事项.....3
第二部分 法律意见书正文.....4
一、本期专项债券及发行对应的投资项目.....4
（一）项目概括.....4
（二）资金筹措方案.....4
（三）债券申请单位.....5
（四）项目实施单位.....5
（五）资金使用计划.....5
（六）项目审批情况.....6
（七）项目社会经济效益.....7
（八）抵押质押情况.....8
二、项目预期收益与融资平衡情况.....8
三、本项目的中介服务机构.....8
（一）会计师事务所资质.....8
（二）律师事务所资质.....9
四、项目的风险控制.....9
五、资金管理及投资者保护措施.....11
六、结论性意见.....12


扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 湖北勤楚律师事务所
# 关于阳新县高铁新区医院
# 专项债券的法律意见书

**致：阳新县城北社区卫生服务中心**

湖北勤楚律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任阳新县高铁新区医院政府专项债券发行（以下简称"本次债券发行"）的专项法律顾问。就本次债券发行所涉及的有关事项，根据现行有效的法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

## 第一部分　引言

### 一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等的有关规定，出具本《法律意见书》。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 释 义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

| | | |
|---|---|---|
| 项目业主 | 指 | 阳新县城北社区卫生服务中心 |
| 正大会计 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司 |
| 本次债券发行 | 指 | 发行额度为人民币 12,000.00 万元的阳新县高铁新区医院专项债券 |
| 本期专项债券 | 指 | 发行额度为人民币 5,000.00 万元的阳新县高铁新区医院专项债券 |
| 本项目 | 指 | 阳新县高铁新区医院 |
| 《实施方案》 | 指 | 《阳新县高铁新区医院实施方案》 |
| 《财务评价报告》 | 指 | 湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《阳新县高铁新区医院专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》 |
| 国发〔2014〕43 号 | 指 | 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》 |
| 国发〔2014〕45 号 | 指 | 《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》 |
| 财预〔2015〕225 号 | 指 | 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》 |
| 财预〔2016〕155 号 | 指 | 《地方政府专项债务预算管理办法》 |
| 国办函〔2016〕88 号 | 指 | 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》 |
| 财预〔2017〕89 号 | 指 | 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》 |
| 财库〔2020〕43 号 | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》 |
| 本所/勤楚律所 | 指 | 湖北勤楚律师事务所 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | |
|---|---|---|
| 本《法律意见书》 | 指 | 《湖北勤楚律师事务所关于阳新县高铁新区医院专项债券的法律意见书》 |
| 本所律师 | 指 | 是指在本《湖北勤楚律师事务所关于阳新县高铁新区医院专项债券的法律意见书》签字的律师 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |

## 声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师谨作如下声明：

一、本所及本所经办律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规、规章和其他规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

二、本所及本所经办律师已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和其他规范性文件，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本项目所及的项目业主保证已提供本所律师认为为出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明，一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本《法律意见书》作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本《法律意见书》仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

# 第二部分　法律意见书正文

## 一、本期专项债券及发行对应的投资项目

### （一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况为：

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 阳新县高铁新区医院 |
| 工程地点 | 本项目位于阳新县经济开发区高铁站前西路末端西侧 |
| 实施主体 | 阳新县城北社区卫生服务中心 |
| 建设内容 | 本项目建设规划用地面积 28086.2 ㎡，其中代征道路用地 8196.5 ㎡，总建筑面积 26757.87 ㎡，其中地上建筑面积 22145.04 ㎡，主要建设内容为：门急诊大楼、住院大楼（200 个床位）、发热门诊、医技楼、后勤保障楼、行政综合楼、食堂与职工宿舍楼等 7 栋建筑物及相关附属设备设施和环境绿化硬化等。地下室建筑面积（不计容）4612.83 ㎡。 |
| 项目总投资 | 15,425.13 万元 |

### （二）资金筹措方案

本项目总投资 15,425.13 万元，其资金筹措方案具体如下：

**1.项目资本金**

结合阳新县财政规划，本项目计划投入项目资本金 3,425.13 万元。项目资本金占调整后总投资比例 22.20%。截止本报告编制日，资本金到位 1,560.59 万元，全部用于项目建设支出，后续将随债券发行比例同步到位资本金。

**2.专项债券**

为保障项目建设期间资金需求，本项目总投资中 77.80%的资金需求由湖北省政府发行地方政府专项债券来满足，规模共 12,000.00 万元。本项目发行专项债券所筹集的资金全部用于本项目建设。

### （三）债券申请单位

本期专项债券的申请发行人为阳新县城北社区卫生服务中心，本所律师认为，本期专项债券申请发行人，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

预〔2016〕155 号）及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）的相关规定。

**（四）项目实施单位**

本项目的实施主体为阳新县城北社区卫生服务中心，基本情况如下表：

| | |
|---|---|
| 项目单位名称： | 阳新县城北社区卫生服务中心 |
| 法定代表人/负责人： | 周晓明 |
| 注册资本 | 44.00 万元 |
| 地址： | 阳新县城北工业园区 |
| 统一社会信用代码： | 12420222576950164L |
| 单位性质： | 事业单位 |
| 业务范围： | 维护人民身体健康基本医疗和公共卫生 |
| 行业主管部门： | 阳新县卫生健康局 |
| 建设单位名称 | 阳新县城北社区卫生服务中心 |
| 代建单位名称 ： | / |

**（五）资金使用计划**

根据本项目初步设计批复，工程静态总投资 14,981.08 万元，其中：建安工程费用 11,260.07 万元，医疗设备及家具购置费 2,000.00 万元，工程建设其他费用 1,007.63 万元，基本预备费 713.38 万元，考虑专项债券发行费用并对建设期利息调整后，本项目调整后总投资为 15,425.13 万元，其中：工程静态总投资 14,981.08 万元，建设期债券利息 432.05 万元，债券发行费用 12.00 万元。

**（六）项目审批情况**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2022 年 3 月 4 日 | 阳新县发展和改革局 | 《关于阳新县高铁新区医院项目建议书的批复》 | 阳发改审批[2022]23 号 |
| 用地手续 | 2022 年 2 月 14 日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《关于阳新县高铁小镇新区医用地手续办理情况的说明》 | / |
| 建设用地规划许可证 | 2023 年 11 月 16 日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第 420222202300073 号 |
| 初步设计批复 | 2023 年 1 月 12 日 | 阳新县发展和改革局 | 《关于阳新县高铁新区医院初步设计的批复》 | 阳发改审批[2022]04 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2023 年 12 月 12 日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第 420222202300079 号 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑工程施工许可证 | 2024 年 4 月 10 日 | 阳新县住房和城乡建设局 | 《建筑工程施工许可证》 | 编号 420222202404110101 号 |

**（七）项目社会经济效益**

根据《实施方案》，本项目具有以下社会经济效益：

**(一) 经济效益分析**

人类健康状况是保障社会生活与生产必不可少的基础，在某种程度上来说，一个城市的卫生健康水平限定和决定了城市的性质、规模、产业结构、布局形状和发展方向等。城市普遍存在着卫生资源配置不合理、医疗技术水平低以及疾病防范措施不到位等问题，已成为制约我国城市发展不可忽略的因素。

滨江新区医院作为一项重要的公益卫生规划项目，必须按照城市总体规划要求，与城市建设同步发展。只有符合城市发展总体规划要求，结合现状和规划建设时序，适度超前建设与之配套完善的医疗卫生基础项目，才能够确保人民群众的生命健康，实现阳新县社会经济协调、持续地发展。

本项目的建成，使各项软硬件设施得到完善，工作环境得到极大改善，为阳新县医疗领域吸引和留住高端人才打下良好基础。

**(二) 社会效益分析**

卫生事业是政府实行一定福利政策的社会公益事业。本项目既是一项民生工程，又是一项德政工程，项目的建设将进一步完善与阳新县全面建设小康社会相适应的医疗卫生服务体系、医疗救治体系和医疗保障体系，确保医疗质量和服务水平不断提高，满足人民群众日益增长的医疗卫生要求。项目建成后，医疗业务用房面积和质量能达到建设标准，做到规模适宜、功能适用、经济合理。通过建设，使满足开展医疗、急救、预防保健、康复治疗、健康教育服务和一般常见病多发病的诊疗等服务功能的需要。它的建立更是标志阳新县的医疗、医技水平又上一个新的台阶。

项目建成后将会极大的改善和提高阳新县城北社区卫生服务中心防病治病水平和医院的综合能力。项目对提高阳新县医疗卫生体系建设水平，完善基础医疗条件起到极大的推动作用。

项目建成后医院病人住院的条件将会有极大的改善，医院的门诊人数、住院人数都会增加，这对于提高医院收入，促进医院发展都大有好处。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

**（八）抵押质押情况**

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

**二、项目预期收益与融资平衡情况**

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

项目总投资 15,425.13 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 59,895.00 万元，估算运营成本费用 35,937.15 万元，用于资金平衡的项目收益为 23,957.85 万元，累计支付债券利息 3,828.40 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 5 所示：

表 5：项目收益与融资平衡测算表

| 项目总投资 | 用于资金平衡的项目收益 | 全周期计划发行额 | 预计融资利息 | 本息资金覆盖倍数 | 本息资金覆盖率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 15,425.13 | 23,957.85 | 12,000.00 | 3,828.40 | 1.51 | 1.54 |

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.51〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.54〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的相关规定，具备合法合规性。

**三、本项目中介服务机构**

**（一）会计师事务所资质**

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市洪山区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码 91420111177607457J），其与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北正大会计师事务有限责任公司及经办注册会计师具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质；《专项评价报告》的编制及其编制基础、预测假设、项目收益及现金流入评价及敏感性分析符合财预



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

〔2017〕89 号文及其他规范性文件的规定。

**（二）律师事务所资质**

湖北勤楚律师事务所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为 31420000MD0197672G 的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李汉奎律师和王瑞律师，李汉奎律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201202110166412 的《中华人民共和国律师执业证》，王瑞律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201201910115257 的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北勤楚律师事务所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

**四、项目的风险控制**

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

**1.自然环境和施工条件风险**

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

**2. 来源于施工方的风险因素风险**

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

**3. 来源于设计单位的风险因素风险**

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

**4. 来源于供应商的风险因素风险**

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

风险。

**5.资金落实情况风险**

风险描述：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

**6. 工程事故风险**

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

**7. 经营风险**

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

**8. 市场风险**

风险描述：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

**9. 财务风险**

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

**10. 投资测算不准确风险**

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

**11.利率波动风险**

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

**12.存续债券置换不畅风险**

风险描述：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

## 五、资金管理及投资者保护措施

### （一）资金管理方案

阳新县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金"借、用、还"实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

阳新县卫生健康局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

### （二）投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。具体的保护措施可以参照如下：

**（1）成立债务管理领导小组**

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

**（2）明确各部门职责**

①财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

②债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

③发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

④审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

⑤地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

⑥人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

⑦当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

⑧其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

## 六、结论性意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版）规定的投向领域，债券资金未用



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

于地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备开工条件；

（四）本项目属于新建项目，土地、房屋和设备未设抵押，项目收费权也未设置质押，不存在权属纠纷；

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求；

（六）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债权存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

**综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。**

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖湖北勤楚律师事务所公章后即具有法律效力。

**（本页以下无正文）**



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

本页无正文，为签章页。

湖北勤楚律师事务所

（盖章）

经办律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年六月



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110166412

法律职业资格
或律师资格证号 A20204201121545

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年06月01日



持证人 李汉奎

性别 男

身份证号 413022197810122034

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910115257

法律职业资格
或律师资格证号 A20174201051441

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年05月22日



持证人 王瑞

性别 男

身份证号 42108319800202533X

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0197672G

湖北勤楚　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 08　月 25　日

No. 70121210

中华人民共和国司法部监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

# 2026年湖北省（荆门市）
# 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）区域基本情况

荆门位于湖北省中部，江汉平原西北部，北通京豫，南达湖广，东雕吴越，西带川秦，素有“荆楚门户”之称，自商周（约公元前16世纪）以来，历代都在此设州置县，屯兵积粮，为兵家必争之地。

荆门市为地级市，辖京山市、沙洋县、东宝区、掇刀区•高新区、钟祥市、漳河新区和屈家岭管理区，版图面积1.24万平方公里。荆门历史悠久，文化底蕴深厚，资源丰富，基础设施日趋完备，是中西部地区经济发展极具活力的城市之一。

1985年5月，经国务院批准设立东宝区，为县级市辖区。2004年被湖北省政府明确为享受比照县市管辖权限地区。

东宝区，地处鄂中，北枕荆山余脉，南接江汉平原，是荆门市主城区，东与钟祥市毗邻，西与远安县、南漳县交界，北与宜城市接壤，南接当阳市、沙洋县。全区南北最大长度约70.75千米，东西最大宽度48千米。东宝区现辖马河、栗溪、子陵铺、石桥驿、牌楼和仙居5镇1乡，泉口、龙泉2个街道;全区共有128个行政村，36个社区居委会，辖区面积1298平方公里，总人口34.5万(其中非农业人口18万，农业人口16.5万)。

#### 1.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

# 荆门市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,300.63 | 2,448.37 | 2,602.26 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,543.00 | 45,468.00 | 47,833.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 25,772.00 | 27,450.00 | 29,026.00 |
| 4.地方财政总收入 | 194.44 | 196.57 | 179.01 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 122.79 | 132.61 | 145.31 |
| 其中：税收收入 | 84.07 | 84.7 | 92.4 |
| 非税收入 | 38.72 | 47.91 | 52.91 |
| 4.2 政府性基金收入 | 71.65 | 63.96 | 33.7 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 65.93 | 58.92 | 28.44 |
| 5.地方财政总支出 | 419.15 | 472.67 | 396.24 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 310.04 | 363.48 | 326.65 |
| 5.2 政府性基金支出 | 109.11 | 109.19 | 69.59 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 55.34 | 49.76 | 14.16 |

# 东宝区财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 427.84 | 444.08 | 456.84 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 47,329.00 | 49,459.00 | 51,932.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 27,027.00 | 28,864.00 | 30,452.00 |
| 4.地方财政总收入 | 14.88 | 15.13 | 13.73 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 12.87 | 13.2 | 12 |
| 其中：税收收入 | 10.93 | 10.37 | 10.95 |
| 非税收入 | 1.94 | 2.83 | 1.05 |
| 4.2 政府性基金收入 | 2.01 | 1.93 | 1.73 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.97 | 1.92 | 1.5 |
| 5.地方财政总支出 | 30.8 | 31.87 | 26.5 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5.1 一般公共预算支出 | 25.74 | 25.3 | 22.67 |
| 5.2 政府性基金支出 | 5.06 | 6.57 | 3.83 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 1.22 | 1.73 | 1.42 |

## 2.专项债务情况

截至2025年12月末，东宝区地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

### 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 荆门市 | 663.3 | 600.75 |
| 其中：东宝区 | 35.47 | 30.04 |

### 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 0.4715 |
| 2 年期 | 0.7584 |
| 3 年期 | 0.426 |
| 4 年期 | 3.5487 |
| 5 年期 | 1.6734 |
| 6 年期 | 0.6673 |
| 7 年期 | 0.035 |
| 8 年期 | 0.2125 |
| 9 年期 | 2.4759 |
| 10 年期 | 2.0569 |
| 11 年期 | 0.487 |
| 12 年期 | 0.487 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 13 年期 | 0.487 |
| 14 年期 | 2.4477 |
| 15 年期 | 1.5013 |
| 16 年期 | 0.487 |
| 17 年期 | 0.487 |
| 18 年期 | 0.487 |
| 19 年期 | 2.3077 |
| 20 年期 | 4.7642 |
| 21 年期 | 0.487 |
| 22 年期 | 0.487 |
| 23 年期 | 0.487 |
| 24 年期 | 0.487 |
| 25 年期 | 0.487 |
| 26 年期 | 0.487 |
| 27 年期 | 0.452 |
| 28 年期 | 0.2745 |
| 29 年期 | 0.1245 |

## 二、债券情况

2026 年债券情况：荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期），2026 年发行专项债券 2,000.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）专项债券 |
| 债券发行规模 | 2,000.00 万元 |
| 债券发行期限 | 15 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每半年支付一次利息，第 11 年-15 年，每年偿还发行金额的 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

本项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

**荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）**

**项目概况**

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期） | 湖北省荆门市东宝区 | 项目总用地面积35亩，建设公益性公墓10530座，新建业务服务用房110㎡，并建设停车场、道路墓室及景观配套工程、消防等配套设施。 | 3,046.90 | 荆门市东宝区民政局 |

### （二）分年度投资计划

**荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）**

**分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 总投资 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期） | 2,400.00 | 500.00 | 146.90 | 3,046.90 |

### （三）项目资金来源

**荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）**

**投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 小计 | 单位自筹资金 | 专项债券融资 | |
| 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期） | 2028年6月 | 3,046.90 | 3,046.90 | 1,046.90 | 2,000.00 | 2,631.80 |

## 四、资金平衡

**荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）**

# 融资还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | - | 2,000.00 | - | 2,000.00 | 24.30 | 24.30 |
| 2027 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2028 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2029 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2030 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2031 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2032 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2033 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2034 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2035 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2036 年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 48.60 | 48.60 |
| 2037 年 | 2,000.00 | - | 400.00 | 1,600.00 | 43.74 | 443.74 |
| 2038 年 | 1,600.00 | - | 400.00 | 1,200.00 | 34.02 | 434.02 |
| 2039 年 | 1,200.00 | - | 400.00 | 800.00 | 24.30 | 424.30 |
| 2040 年 | 800.00 | - | 400.00 | 400.00 | 14.58 | 414.58 |
| 2041 年 | 400.00 | - | 400.00 | - | 4.86 | 404.86 |
| **合计** | —— | **2,000.00** | **2,000.00** | —— | **631.80** | **2,631.80** |

# 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）

# 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期） | 4,121.92 | 1,186.91 | 3,046.90 | 2,000.00 | 631.80 | 1.12 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.12，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆门市东宝区区级公益性公墓建设项目（一期）的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和

管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

### （五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

荆门市东宝区财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负

责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

荆门市东宝区民政局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

党中央、国务院高度重视生态文明建设，先后出台了一系列重大决策部署，推动生态文明建设取得了重大进展和积极成效。但总体上看我国生态文明建设水平仍滞后于经济社会发展，资源约束趋紧，环境污染严重，生态系统退化，发展与人口资源环境之间的矛盾日益突出,已成为经济社会可持续发展的重大瓶颈制约。本项目的实施，致力于“绿色殡葬，绿色惠民”的建设目标，着力打造绿色殡葬设施，坚持集约节约使用林地资源，在不改变林相、林地性质、林地权属，不采伐林木的情况下，建设生态型公益性公墓，提供优质公共服务产品。因此，从国家战略发展高度着眼考量，本项目的实施，是深入贯彻党和国家生态文明建设方针，实现人与自然和谐发展的迫切需要。

公墓建设的水平在一定意义上象征着现代城市的文明与进步。纵观其他城市的公墓,无不以其优美的环境、独奇的艺术形态、浓厚的文化底蕴成为城市历史、人文的景观。公墓是城市的组成部分，是重要的人文景观，更应成为重要的人文纪念公园，而不是一堆人为的垃圾。因此，一个城市应从历史与文化的角度搞好公墓建设，提高公墓的文化含量。公墓这种形式其实是很适合现代城市发展需要的，它分为壁葬、花葬、草坪葬、花坛葬、葬几种形式，不多占用土地，同时又充分照顾人们对先辈的怀念之情,是现代社会文明进步的象征。本项目本身属于公益性项目，其建设管理完全是非营利性的。所以，本项目的建设实施，带动和推广市、区实现为城乡居民提供安葬骨灰和遗体的公共设施。

合理布局，完善的殡葬服务设施，进而建立捷便民的殡葬服务网络，能够尽可能地满足人民群众基本殡葬需求，加快建设和推广公益性公墓的发展。

近年来,在公益性公墓、骨灰堂的建设和管理中存在着一些不容忽视的问题，有的违反国家规定乱建墓地，坟头占地面积越来越大，墓碑越建越高，非占用山林、耕地乱埋葬骨灰的问题日益突出上坟祭祀引发山林火灾现象时有发生;丧事大操大办，封建迷信活动有所抬头。上述问题的存在，在一定程度上影响了城乡规划建设和精神文明建设，景响了正常的社会秩序和广大人民群众的生产、生活秩序。因此，加强和规范城乡公益性公墓的建设和管理，推进殡葬改革事业的健康发展，已成为各级政府需要进一步加强的重要工作。城乡公益性公墓的管理要以党的重要惠想为指导，坚持经济、社会协调发展的原则，努力创造人与自然高度和谐的文明城市环境。积极稳妥地推进节约丧葬用地等优良作风,， 革除丧事大操大办、棺樟二次下葬等陈规随习，倡导科学、文明、健康的生活方式。进一步加强地区公益性公墓的管理，建立、完善配套的公盘性公墓管理体系。

公墓是社会化服务中不可或缺的相对独立的行业。随着历史的变迁、社会的发展，公墓已由简单、单一的处理骨灰或遗体功能演变成为多功能的集合体。充分认清公墓的价值与功能对于公墓的建设具有重要意义。公墓是社会公共设施的重要组成部分，也是社会建设的组成部分。如果把医院的产房比作生命的起点，

把少年、青年、中年、老年视为，生命之旅的各个驿站，那么公墓和墓地则是人生的终点站和归宿。其存在本身具有一定的合理性。随着社会的发展和人们生活质量的提高，人们对公墓的需求也越来越高，搞好公墓建设正是满足社会发展的需要上，本项目的实施将为提升荆门市的城市形象，增加生态多样性，改善城市景观环境，全面打造和谐、生态、人文、幸福的城市氛围奠定基础，其建设符合东宝区城市建设发展相关规划，对于荆门市建设生态宜居城市具有重要促进意义，本项目的实施是非常有必要的。

项目公益性：本项目投向领域为社会事业—民政等其他社会事业领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中所列的负面清单内容；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

项目收益性：本项目收入主要来源于公墓出售收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目主要建设内容包括：项目总用地面积 35 亩，建设公益性公墓 10530 座，新建业务服务用房 110 ㎡，并建设停车场、

道路墓室及景观配套工程、消防等配套设施。

项目取得了立项批复、用地预审、可研批复、初设批复等相关证件或批复文件，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金共计1,046.90万元，占项目总投资的34.36%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资3,046.90万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,046.90万元、专项债券资金2,000.00万元。

本项目资本金1,046.90万元，占项目总投资的34.36%，项目资本金计划用于支付前期费用、工程款项及其他费用等。项目资本金根据工程进度分期到位。

截至目前，项目资本金尚未到位，后期主要用于前期费用、工程款项支付，亦未支付使用。剩余项目资本金根据工程进度逐步落实。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据本项目初设批复，本项目总投资2,948.00万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资3,046.90万元，其中：工程费用2,122.99万元，占比69.68%；工程建设其他费用712.25万元,占比23.38%;基本预备费112.76万元,占比3.70%;静态总投资2,948.00万元,建设期利息96.90万元，占比3.18%；手续费2.00万元，占比0.07%。

本项目资本金1,046.90万元，占项目总投资的34.36%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券2,000.00万元，占项目总投资65.64%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入,应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为荆门市东宝区民政局,项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因,造成资金供

应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

# 2026 年湖北省（黄石市）
# 阳新县高铁新区医院
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积 2,780.00 平方公里，辖 22 个镇场区，总人口 110 万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县 200 强。

### （一）近三年财政预算执行情况

2025 年，阳新全县地区生产总值为 570 亿元，城镇居民人均可支配收入 41700 元,农村居民人均可支配收入 19880 元。2025 年阳新县地方公共预算收入完成 45.96 亿元，其中税收收入 17.50 亿元、非税收入 28.26 亿元；政府性基金收入 21.19 亿元，其中国有土地使用权出让收益 20.45 亿元；一般公共预算支出完成 97 亿元；政府性基金支出 31.61 亿元。

2024 年，阳新全县地区生产总值为 536.54 亿元，城镇居民人均可支配收入 39415 元，农村居民人均可支配收入 18772 元。2024 年阳新县地方公共预算收入完成 44.31 亿元，其中税收收

入 16.77 亿元、非税收入 27.26 亿元；政府性基金收入 19.87 亿元，其中国有土地使用权出让收益 19.57 亿元；一般公共预算支出完成 92.76 亿元；政府性基金支出 30.27 亿元。

2023 年，阳新全县地区生产总值为 472.3 亿元，城镇居民人均可支配收入 37592 元，农村居民人均可支配收入 17735 元。2023 年阳新县地方公共预算收入完成 41.04 亿元，其中税收收入 19.63 亿元、非税收入 21.41 亿元；政府性基金收入 22.27 亿元，其中国有土地使用权出让收益 21.9 亿元；一般公共预算支出完成 88.5 亿元；政府性基金支出 39.46 亿元。

表 1 阳新县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 472.3 | 536.54 | 570 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 37,592 | 39,415 | 41,700 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 17,735 | 18,772 | 19,880 |
| 4.地方财政总收入 | 63.31 | 64.18 | 67.15 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 41.04 | 44.31 | 45.96 |
| 其中：税收收入 | 19.63 | 16.77 | 17.50 |
| 非税收入 | 21.41 | 27.26 | 28.46 |
| 4.2 政府性基金收入 | 22.27 | 19.87 | 21.19 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 21.9 | 19.57 | 20.45 |
| 5.地方财政总支出 | 127.96 | 123.03 | 128.61 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 88.5 | 92.76 | 97.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 39.46 | 30.27 | 31.61 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 17.08 | 17.09 | 17.98 |

## （二）专项债务情况

表 2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 黄石市 | 633.84 | 579.90 |
| 其中：阳新县 | 166.99 | 125.91 |

表 3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | 5,324.00 |
| 5 年期 | 79,620.00 |
| 7 年期 | 36,885.00 |
| 10 年期 | 404,229.00 |
| 15 年期 | 222,914.00 |
| 20 年期 | 175,786.00 |
| 30 年期 | 5,000.00 |

## 二、债券情况

本项目自有资金为 3,425.13 万元，计划发行专项债券的形式募集项目资金额 12,000.00 万元，发行期限为 15 年。

本期债券情况：阳新县高铁新区医院专项债本期发行专项债券 5,000.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 阳新县高铁新区医院 |
| 债券发行规模 | 5,000.00 万元 |
| 债券发行期限 | 15 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00% |

## 三、项目情况

## （一）项目概况

项目估算总投资 15,253.24 万元，其中：工程静态总投资 14,981.08 万元，建设期债券利息 432.05 万元，债券发行费用 12.00 万元。

本项目已经通过湖北勤楚律师事务所合法性审核。

### 阳新县高铁新区医院概况

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 阳新县高铁新区医院 | 阳新县经济开发区高铁站前西路末端西侧 | 本项目建设规划用地面积 28086.2 ㎡，其中代征道路用地 8196.5 ㎡，总建筑面积 26757.87 ㎡，其中地上建筑面积 22145.04 ㎡，主要建设内容为：门急诊大楼、住院大楼（200 个床位）、发热门诊、医技楼、后勤保障楼、行政综合楼、食堂与职工宿舍楼等 7 栋建筑物及相关附属设备设施和环境绿化硬化等。地下室建筑面积（不计容）4612.83 ㎡。 | 15,253.24 | 阳新县城北社区卫生服务中心 |

## （二）分年度投资计划

### 阳新县高铁新区医院专项债

### 分年度投资计划

单位：万元

| 项目名称 | 2023 年 7-12 月 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 1-6 月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 阳新县高铁新区医院 | **2,458.73** | **5,758.48** | **343.38** | **6,864.54** | **15,253.24** |

## （三）项目资金来源

### 阳新县高铁新区医院

### 投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 阳新县高铁新区医院 | 2026 年 6 月 | 15,253.24 | 15,253.24 | 3,425.13 | 12,000.00 | 15,828.40 |

# 四、资金平衡

## 阳新县高铁新区医院

## 专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年还本付息合计 | 当年偿还利息 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **合计** | | **12,000.00** | **15,828.40** | **3,828.40** | **12,000.00** | |
| 2023 | - | 2,000.00 | 28.30 | 28.30 | - | 2,000.00 |
| 2024 | 2,000.00 | 5,000.00 | 114.60 | 114.60 | - | 7,000.00 |
| 2025 | 7,000.00 | - | 172.60 | 172.60 | - | 7,000.00 |
| 2026 | 7,000.00 | 5,000.00 | 233.10 | 233.10 | - | 12,000.00 |
| 2027 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2028 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2029 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2030 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2031 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2032 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2033 | 12,000.00 | - | 293.60 | 293.60 | - | 12,000.00 |
| 2034 | 12,000.00 | - | 687.94 | 287.94 | 400.00 | 11,600.00 |
| 2035 | 11,600.00 | - | 1,665.02 | 265.02 | 1,400.00 | 10,200.00 |
| 2036 | 10,200.00 | - | 1,630.50 | 230.50 | 1,400.00 | 8,800.00 |
| 2037 | 8,800.00 | - | 2,583.88 | 183.88 | 2,400.00 | 6,400.00 |
| 2038 | 6,400.00 | - | 2,525.16 | 125.16 | 2,400.00 | 4,000.00 |
| 2039 | 4,000.00 | - | 2,083.70 | 83.70 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2040 | 2,000.00 | - | 1,036.30 | 36.30 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2041 | 1,000.00 | - | 1,012.10 | 12.10 | 1,000.00 | - |

## 阳新县高铁新区医院

## 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目可偿债收益 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 收益对融资成本覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 阳新县高铁新区医院 | 23,957.85 | 15,253.24 | 12,000.00 | 1.51 |

结论:综上所述,预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.51,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,本项目融资平衡情况已经通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定阳新县高铁新区医院的信用等级为AAA。

## 六、 潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

### (一)影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1.自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面,这两方面对工程项目的影响有时难以预测,具有一定的不确定性。

(1)本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季,室外温度过高,温度持续较高,给施工带来极大的不便,室外操作人员工作效率较低,容易发生中暑;项目所在区域,温差不大,对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节,雨天较多,空气湿度也较大,会给施工带来一些问题,比如:土方工程和

基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案提供了可靠的依据。

（2）复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件较好，施工简单，对进度影响较小。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

风险控制措施：针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建

设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

**2.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）**

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取

必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

**3.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）**

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

**4.来源于供应商的风险因素**

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6.工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

## (二)影响项目收益的风险及控制措施

### 1.经营风险

随着市政配套服务的发展，配套服务不断完善，将影响消费结构的变化，居民更愿意选择功能齐全、服务水平高、配套完善的医院。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的就医人数，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响实际就医人数，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的医院运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外医院的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

### 2.利率波动风险

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

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

### 3.财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或

遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差，项目总投资的不准确都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## (三)影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 1.财务测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 七、 投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。具体的保护措施可以参照如下：

（1）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要

可以适时调整成员单位。

（2）明确各部门职责

①财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

②债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

③发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

④审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

⑤地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

⑥人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

⑦当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

⑧其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

## 八、 主管部门责任

阳新县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

阳新县卫健局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、 资产管理措施

资产权属单位为阳新县城北社区卫生服务中心，单位性质为事业单位；资产运营单位为阳新县城北社区卫生服务中心，单位性质为事业单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，阳新县城北社区卫生服务中心通过合法合规的方式开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。阳新县城北社区卫生服务中心可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

## 十、 事前绩效评估

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

## (一)项目实施的必要性、公益性、收益性

### 1.必要性

城市的发展是一个不断进行再建设的过程,随着我国经济体制改革的顺利实施,社会主义市场经济的逐步建立,生产力得到空前的发展。随着阳新县社会经济的发展,城乡居民的生活水平和支付能力持续大幅提高。医疗保障制度逐步完善,促进居民个性化、多样化的健康需求进一步释放。社区卫生服务中心是提供基本卫生服务,满足人民群众日益增长的卫生服务需求,提高人民健康水平的重要保障。社区卫生服务强调预防为主、防治结合,有利于将预防保健落实到社区、家庭和个人,提高人群健康水平。服务覆盖广泛、方便群众,能使广大群众获得基本卫生服务,是建立与社会主义市场经济体制相适应的城市卫生服务体系的重要基础。

因此,本项目的建设是必要的。

### 2.公益性

健康是促进人的全面发展的必然要求,是经济社会发展的基础条件。实现国民健康长寿,是国家富强、民族振兴的重要标志,也是全国各族人民的共同愿望。党和国家历来高度重视人民健康。新中国成立以来特别是改革开放以来,我国健康领域改革发展取得显著成就,城乡环境面貌明显改善,全民健身运动蓬勃发展,医疗卫生服务体系日益健全,人民健康水平和身体素质持续提高。

随着阳新县经济的快速发展,人民群众生活水平的提高,人们对医疗服务需求不断提高,对现有的医疗条件、环境、服务功能提出了新的要求,改善阳新县城北社区卫生服务中心的就医环境,提供优质的医疗服务场所,可进一步为区域人民群众的健康提供有力的保障。

因此,本项目具有一定的公益性。

### 3.收益性

本项目还款来源主要来源于门诊及住院收入。在项目经营期内的产生的门诊及住院收入作为本项目还款来源，专门用于本项目的运营支出和还本付息。经测算，本项目在保本微利的情况下，可以实现项目的良好稳定运行，项目还款来源可为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。

项目具有显著的国民经济效益。

## (二)项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 项目建议书批复 | 2022年3月4日 | 阳新县发展和改革局 | 《关于阳新县高铁新区医院项目建议书的批复》 | 阳发改审批[2022]23号 |
| 用地手续 | 2022年2月14日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《关于阳新县高铁小镇新区医用地手续办理情况的说明》 | / |
| 建设用地规划许可证 | 2023年11月16日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第420222202300073号 |
| 初步设计批复 | 2023年1月12日 | 阳新县发展和改革局 | 《关于阳新县高铁新区医院初步设计的批复》 | 阳发改审批[2022]04号 |
| 建设工程规划许可证 | 2023年12月12日 | 阳新县自然资源和规划局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第420222202300079号 |

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑工程施工许可证 | 2024 年 4 月 10 日 | 阳新县住房和城乡建设局 | 《建筑工程施工许可证》 | 编号 420222202404110101 号 |

## (三)项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 3,425.13 万元，占总投资比例 22.20%；政府专项债券 12,000.00 万元,占总投资比例 77.80%，债券期限为 15 年。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

## (四)项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算,本项目债券存续期内预计产生运营收入 59,895.00 万元，预计产生运营成本 35,937.15 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

## (五)债券资金需求合理性

本项目资本金比例 22.20%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.51 倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

## (六)项目偿债计划可行性和偿债风险

### 1.可行性

项目债券为 15 年期债券，每年支付一次利息，债券第 11 年—第 15 年,每年等额偿还发行金额 20%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

**2.项目偿债风险**

1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

## (七)绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

# 2026年湖北省（黄石市大冶市）
# 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算收入162.4亿元，为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为2536.7亿元，为预算的99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16亿元，为预算的99.3%；省级社会保险基金收入总计2205.1亿元，为预算的100%。省级社会保险基金支出总计2295.3亿元，为预算的98.7%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7233.6亿元，为调整预算的103.9%，其中省本级一般公共预算收入167亿元，为预算的94%。省级一般公共预算支出总计7233.6亿元，为预算的103.9%，其中省本级一般公

共预算支出 1290.7 亿元，为预算的 93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为 4256.8 亿元，为预算的 159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 15.4 亿元，为预算的 95.3%。省级社会保险基金收入总计 2368.4 亿元，为预算的 101.6%。省级社会保险基金支出总计 2550.6 亿元，为预算的 102.2%。

2025 年，湖北省省级财政预算执行总体平稳，四本预算均完成预定目标。省级一般公共预算收入总计与支出总计均为 7,465.4 亿元，执行率为预算的 100.9%。其中，省本级一般公共预算收入 159.4 亿元，省本级一般公共预算支出 1,320.2 亿元。省级政府性基金预算收入总计与支出总计均为 4,443.3 亿元，执行率为预算的 104.3%。省级国有资本经营预算收入总计与支出总计均为 5.1 亿元，执行率为预算的 100.8%。省级社会保险基金预算收入 2,401.2 亿元，支出 2,600.6 亿元，当年收支结余-199.4 亿元，年末滚存结余 1,023.2 亿元。

地方政府债务方面，2025 年财政部下达湖北省新增政府债务限额 2,141 亿元，其中一般债务 419 亿元、专项债务 1,722 亿元。全省政府债务余额控制在 2.14 万亿元以内，未超限额。全省地方一般公共预算收入首次突破 4,000 亿元，完成 4,211 亿元，同比增长 6.9%；全省一般公共预算支出 9,791 亿元，其中科技支出 435.9 亿元，民生支出占比保持在 75%以上。财政运行总体稳健，重点领域保障有力。

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

| 项目 | 2023 年 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 55803.63 | 60012.97 | 62660.9 |
| 地区生产总值增速（%） | 6 | 5.8 | 5.5 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| 第一产业（亿元） | 5073.38 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20215.5 | 21573.76 | 21865.9 |
| 第三产业（亿元） | 30514.74 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.1 | 9.1 | 8.6 |
| 第二产业（%） | 36.2 | 35.9 | 34.9 |
| 第三产业（%） | 54.7 | 55 | 56.5 |
| 固定资产投资增速（%） | 5 | 6.5 | 2.6 |
| 进出口总额（亿元） | 6449.7 | 7058.4 | 8340.1 |
| 出口额（亿元） | 2116.4 | 4863 | 5818.6 |
| 进口额（亿元） | 4333.3 | 2195.4 | 2521.5 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 25276.7 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990 | 46987 | 49164 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293 | 22580 | 23921 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.1 | 100.4 | 100.1 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.4 | 97.5 | 97.9 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.9 | 95.6 | 95.1 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

## 表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

| 近三年一般公共预算收支 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 2023 年 | | 2024 年 | | 2025 年 | |
| | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 | 省本级 | 全省 |
| 一般公共预算收入 | 162 | 3692 | 178 | 3950 | 159.4 | 7465.4 |
| 一般公共预算支出 | 1458 | 9296 | 1523 | 9854 | 1320.2 | 7465.4 |
| 地方政府一般债券收入 | 888 | 888 | 521 | 521 | 419 | 419 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地方政府一般债券还本支出 | 7 | 603 | 34 | 325 | - | - |
| 转移性收入 | 6380 | - | 5702 | - | 7306 | - |
| 转移性支出 | 5088 | - | 4347 | - | 6145.2 | - |
| **近三年政府性基金预算收支** | | | | | | |
| 政府性基金收入 | 178 | 2885 | 193 | 2967 | - | 4443.3 |
| 政府性基金支出 | 162 | 3968 | 199 | 4138 | - | 4443.3 |
| 地方政府专项债券收入 | 2268 | 2268 | 1924 | 1924 | 1722 | 1722 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 15 | 830 | 2 | 846 | - | - |
| **近三年国有资本经营预算收支** | | | | | | |
| 国有资本经营收入 | 13 | 202 | 13 | 135 | - | 5.1 |
| 国有资本经营支出 | 8 | 62 | 9 | 66 | - | 5.1 |
| **地方政府专项债务状况（亿元）** | | | | | | |
| 截至 2025 年底地方政府债务余额 | | | 21385.9 | | | |
| 2025 年地方政府债务限额 | | | 23514 | | | |

（二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积 4583 平方公里。

2023 年全市一般公共预算收入完成 169.37 亿元，比上年增长 23.86%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）完成 322 亿元，比上年增长 15%。2023 年市直政府性基金预算收入完成 332593 万元，占预算的 107.12%，比上年下降 8.91%；加上上级基金补助收入 9541 万元、上年结转 14222 万元、专项债务转贷收入 640664 万元、调入资金 58806 万元，政府性基金收入总计为 1055826 万元。2023 年市直国有资本经营预算收入完成 63134 万元，为预算的 89.54%，比上年增长 31.74%；加上上年结转 7023 万元，上级转移支付 1100 万元，国有资本经营收入预算总计 71257 万元。

2024 年全市一般公共预算收入完成 190.03 亿元，较上年增长 12.2%，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）完成 334.06 亿元，较上年增长 3.79%。2024 年市直一般公共预算收入完成 527924 万元，为预算数的 99.61%，较上年增长 11.63%，其中：税收收入完成 302834 万元，较上年增长 26.23%；非税收入完成 225090 万元，较上年下降 3.4%。2024 年市直政府性基金预算收入完成 461439 万元，为预算数的 97.8%，较上年增长 38.74%；加上上级基金补助收入 71653 万元、上年结转 29111 万元、调入资金 91000 万元、专项债务转贷收入 483900 万元，政府性基金收入总计为 1137103 万元。2024 年市直国有资本经营预算收入完成 52643 万元，为预算数的 127.53%，较上年下降 16.62%。

政府债务限额：省财政厅下达全市政府债务限额 701 亿元，较上年增长 27.6%，其中一般债务限额 240 亿元，专项债务限额 461 亿元。按区域

划分：市级债务限额359亿元，大冶市债务限额188亿元，阳新县债务限额154亿元。

政府债务余额：2024年末全市政府债务余额为658亿元，占债务限额的94%。其中：一般债务余额212亿元，专项债务余额446亿元。按区域划分：市级债务余额334亿元，大冶市债务余额180亿元，阳新县债务余额144亿元。市直、各县（市、区）政府债务余额均未超过省定债务限额，政府债务风险整体可控。

2025年全市一般公共预算收入完成213.5亿元，同比增长12.3%。从各地区看，市直完成60.9亿元，增长15.4%；大冶市完成63.1亿元（2024年数据为63.3亿元，2025年数据暂未披露，此处更新非数据本身）和阳新县完成27.9亿元等（2024年数据为27.3亿元，2025年数据暂未披露，此处更新非数据本身）区域均表现稳健。全市地方税收收入为122.1亿元，同比增长10.8%，显示出经济运行的基本盘较为稳固。不过，从市本级数据看，非税收入在2025年增长了9.5%，对收入增长的拉动作用也较为明显。2025年全市一般公共预算支出达到351.5亿元，同比增长5.2%。

一般公共预算：收入608,975万元，同比增长15.4%，其中税收收入362,466万元（+19.7%）、非税收入246,509万元（+9.5%）。支出1,072,133万元，增长12.52%。

政府性基金预算：收入419,480万元，同比下降9.1%。加上上年结转、上级补助、专项债转贷等，总收入1,352,093万元；总支出1,352,093万元。

**表1-3 黄石市财政经济数据**

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 地区生产总值 | 2,108.96 | 2,305.81 | 2430.28 |
| 2 | 城镇居民人均可支配收入（元） | 46,794.00 | 49,007.00 | 51385.00 |
| 4 | 地方财政总收入 | 274.95 | 271.07 | 295.15 |
| 4.1 | 全市一般公共预算收入 | 169.37 | 190.03 | 213.49 |
| 4.1.1 | 市直一般公共预算收入 | 47.29 | 52.79 | 60.90 |
| | 其中：税收收入 | 23.99 | 30.28 | 36.25 |
| | 非税收入 | 23.3 | 22.51 | 24.65 |
| 4.2 | 政府性基金收入 | 105.58 | 113.71 | 114.48 |
| | 其中：国有土地使用权出让收益 | 32.2 | 42.02 | 108.10 |
| 5 | 地方财政总支出 | 449.41 | 530.77 | 534.79 |
| 5.1 | 全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出） | 322 | 334.06 | 352.41 |
| 5.2 | 政府性基金支出 | 105.58 | 113.71 | 182.39 |
| | 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 21.83 | 42.67 | 99.14 |

## 表 1-4 黄石市专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 黄石市 | 604.2 | 577.9 |
| 其中：市本级 | 277.8 | 275.8 |
| 市直 | 203.7 | 201.7 |

## 表 1-5 黄石市专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 7700 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 2 年期 | 8515 |
| 3 年期 | 66,000.00 |
| 5 年期 | 1,300.00 |
| 7 年期 | 273,344.00 |
| 10 年期 | 435,426.00 |
| 15 年期 | 586,696.18 |
| 20 年期 | 561,000.00 |
| 30 年期 | 77,500.00 |

（三）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经 114°31′—115°20′，北纬 29°40′—30°15′，总面积 1566 平方千米，辖 5 个街道、10 个镇、1 个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日零时，大冶常住人口 87.1214 万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2023 年，大冶市地区生产总值（GDP）为 863.15 亿元；城镇居民人均可支配收入 52532 元，农村居民人均可支配收入 28807 元；地方财政总收入 80.72 亿元，其中地方公共预算收入 60.03 亿元（税收收入 67.85 亿元、非税收入 12.87 亿元），政府性基金收入 36.07 亿元（国有土地使用权出让收益 32.43 亿元);一般公共预算支出 77.98 亿元,政府性基金支出 58.65 亿元，其中国有土地使用权出让收入安排的支出 32.43 亿元。

2024 年，大冶市地区生产总值（GDP）提升至 930.71 亿元；城镇居民

人均可支配收入增至55237元，农村居民人均可支配收入增至30722元；地方财政总收入达89.12亿元，其中地方公共预算收入54.26亿元（税收收入36.11亿元、非税收入18.15亿元），政府性基金收入增至52.81亿元（国有土地使用权出让收益48.04亿元）；一般公共预算支出增至83.46亿元，政府性基金支出增至65.13亿元，其中国有土地使用权出让收入安排的支出增至41.89亿元。

2025年，全市地方财政总收入完成1,004,948万元，占预算（指调整预算，下同）的100.6%，同比增长12.2%，其中：税收收入完成380,988万元，非税收入完成245,201万元。

一般公共预算收入完成626,189万元，占预算的100.3%，同比增长15.4%，较“十三五”末增加432,199万元，年均增长17.9%。其中：地方税收收入完成380,988万元，非税收入完成245,201万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为60.8%。

一般公共预算支出完成893,747万元，占预算的100%，同比增长3%。全市一般公共预算收入方总计1,086,169万元，其中：一般公共预算收入626,189万元，上级补助收入331,779万元，债务转贷收入80,086万元，上年结余收入35,903万元，调入资金7,212万元，动用预算稳定调节基金5,000万元。

2025年，全市政府性基金预算收入方总计942,502万元，其中：政府性基金收入421,661万元，占预算的86.3%，政府性基金转移收入20,541

万元，专项债券转贷收入342,859万元，调入资金5,222万元，上年结余收入152,219万元。

2025年，全市国有资本经营预算收入方总计22,620万元，其中：国有资本经营收入17,973万元，占预算的98.9%，国有资本经营预算转移支付收入261万元，上年结余收入4,386万元。

2025年，全市社保基金预算收入完成362,827万元，社保基金预算支出完成377,570万元，当年收支结余-14,743万元，年末滚存结余236,640万元。

大冶市财政经济数据具体如下：

**表1-6 大冶市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 863.15 | 930.71 | 暂未公示 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 52,532 | 55,237 | 暂未公示 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 28,807 | 30,722 | 暂未公示 |
| 4.地方财政总收入 | 100.71 | 108.13 | 104.79 |
| 4.1地方公共预算收入 | 80.72 | 89.12 | 62.62 |
| 其中：税收收入 | 67.85 | 70.97 | 38.1 |
| 非税收入 | 12.87 | 18.15 | 24.52 |
| 4.2政府性基金收入 | 36.07 | 51.38 | 42.17 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 1.00 | 2.63 | 37.4 |
| 5.地方财政总支出 | 136.63 | 189.41 | 148.21 |
| 5.1一般公共预算支出 | 77.98 | 83.46 | 89.37 |
| 5.2政府性基金支出 | 58.65 | 105.95 | 58.84 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 29.11 | 76.52 | 35.1 |

**表1-7 大冶市专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
| --- | --- | --- |
| 大冶市 | 159.3 | 148.68 |

## 表 1-8 大冶市专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 4,609.00 |
| 2 年期 | 11,529.00 |
| 3 年期 | 13,043.00 |
| 5 年期 | 19,914.00 |
| 6 年期 | 47,089.20 |
| 7 年期 | 154,003.20 |
| 8 年期 | 47,089.20 |
| 9 年期 | 47,089.20 |
| 10 年期 | 153,329.20 |
| 11 年期 | 84,810.00 |
| 12 年期 | 84,810.00 |
| 13 年期 | 84,810.00 |
| 14 年期 | 84,810.00 |
| 15 年期 | 244,939.00 |
| 16 年期 | 41,710.00 |
| 17 年期 | 41,710.00 |
| 18 年期 | 41,710.00 |
| 19 年期 | 41,710.00 |
| 20 年期 | 235,623.00 |
| 21 年期 | 250 |
| 22 年期 | 250 |
| 23 年期 | 250 |
| 24 年期 | 250 |
| 25 年期 | 250 |
| 26 年期 | 250 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 27 年期 | 250 |
| 28 年期 | 250 |
| 29 年期 | 250 |
| 30 年期 | 250 |

## 二、债券情况

本项目财务费用为运营期债券利息。本项目暂无已发行债券。

项目计划发行债券：2026 年拟发行专项债券 3,900.00 万元。债券期限为 15 年期，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十三期），15 年期专项债券票面利率为 2.32%，在此基础上上浮 20BP 计算，本项目专项债年利率取 2.52%。还款方式为分期还本，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为 1,375.92 万元，其中建设期利息为 98.28 万元，运营期利息为 1,277.64 万元。

## 三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程

2、项目实施主体：湖北鄂东南两山投资发展有限公司

3、项目位置：大冶市高铁北站

4、建设规模及内容：

项目对高铁北站综合交通枢纽进行升级改造，主要建设内容包括：拓宽改造 13430 平方米进站环形通道，优化 2 处停靠区与候客通道，实施 2922

平方米停车场智慧化改造与光储充一体化改造，人行地下通道改造，新增5个智慧灯杆。

（二）分年度投资计划

本项目总投资5,102.18万元，项目资金来源为单位自筹资金、专项债资金，其中单位自筹资金为1,202.18万元，占比23.56%；专项债资金3,900.00万元，占比76.44%。

**表3-3项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 153.04 | 1,049.14 | 1,202.18 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 153.04 | 1,049.14 | 1,202.18 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| 2 | 融资资金 | 3,900.00 | - | 3,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 3,900.00 | - | 3,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| 3 | 其他资金 | | | |
| | 合计 | 4,053.04 | 1,049.14 | 5,102.18 |

（三）项目资金来源

本项目资本金共1,202.18万元，占项目总投资的23.56%，来源为财政安排资金、项目单位自筹资金，主要用于支付本项目工程费用，目前已到位资本金800万元，合计支出共计151万元，主要用于前期工程建设其他费用的支出。

## 四、资金平衡

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年7月至2041年6月。主要收入来源为停车收入、充电桩收入等，债券存续期内项目总收入为12,071.24万元，具体测算如下：

1.停车收入

本项目拟设置停车位122个，依据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为2～5元/小时，参考黄石市发展和改革委员会关于黄石北站等五家停车场停车服务收费标准的公示及阳新高铁站停车场收费标准，结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车2元、每日使用时长按照4小时进行计算。

收费参考依据：

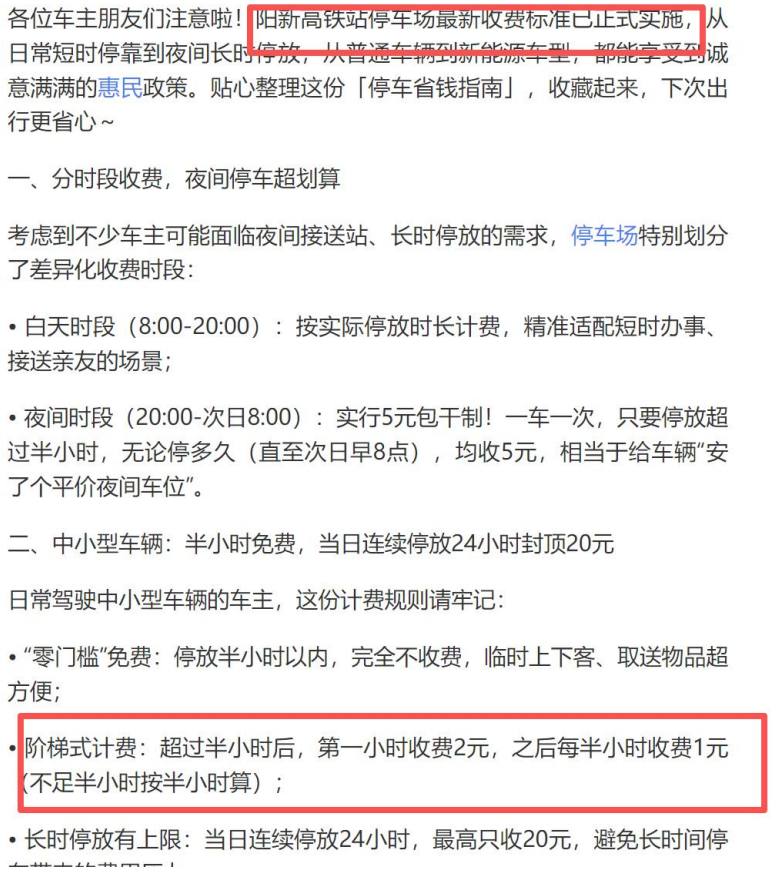
**省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1**

| 一级项目 | 二级项目 | 收费标准 | 收费文件（文号） |
|---|---|---|---|
| 机动车停放服务收费 | 公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费 | 2-5元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格〔2016〕174号、武发改价格〔2017〕51号 |
| | 政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费 | 2-5元/小时 | 鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格〔2016〕174 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 号、武发改价格〔2017〕51 号 |




黄石市停车场收费标准参考图



各位车主朋友们注意啦！阳新高铁站停车场最新收费标准已正式实施，从日常短时停靠到夜间长时停放，从普通车辆到新能源车型，都能享受到诚意满满的惠民政策。贴心整理这份「停车省钱指南」，收藏起来，下次出行更省心～

一、分时段收费，夜间停车超划算

考虑到不少车主可能面临夜间接送站、长时停放的需求，停车场特别划分了差异化收费时段：

• 白天时段（8:00-20:00）：按实际停放时长计费，精准适配短时办事、接送亲友的场景；

• 夜间时段（20:00-次日8:00）：实行5元包干制！一车一次，只要停放超过半小时，无论停多久（直至次日早8点），均收5元，相当于给车辆"安了个平价夜间车位"。

二、中小型车辆：半小时免费，当日连续停放24小时封顶20元

日常驾驶中小型车辆的车主，这份计费规则请牢记：

• "零门槛"免费：停放半小时以内，完全不收费，临时上下客、取送物品超方便；

• 阶梯式计费：超过半小时后，第一小时收费2元，之后每半小时收费1元（不足半小时按半小时算）；

• 长时停放有上限：当日连续停放24小时，最高只收20元，避免长时间停

**阳新县停车场收费标准参考图**

使用率：①根据今日头条转发黄石城市建设官方账号报道，黄石市调整经营模式，激活市场潜力，使百事威尊邸车位利用率从59.4%到70%、片区内综合车位使用率达87%。(https://www.toutiao.com/article/7357728980390937103/?&source=m_redirect)




“以业主需求为导向，着力打破现有经营困局，引导物业公司和开发商调整经营模式，激活市场潜力。”区发改局介绍，百事威尊邸小区通过开放短租方式，改变原先只长租不短租的单一经营模式，使人防车位使用率由59.4%提高到70%。

另外，

安佳·凤凰城小区结合业主实际需求，

调整租赁期限，由原先只年租调为可月租，

掀起一股短租热潮；

新城明昱小区通过开放临停，

极大缓解周边商圈临停压力。

强宣传




一个月来，

人防车位专项整治工作取得阶段性成效，

**10个先行试点小区的1870个人防车位，**

**已长租656个、短租259个、开放临停711个，**

**促使人防车位使用率达87%。**

下一步，

我区将推动试点经验在全区推广应用，

②黄石智慧停车显著提高了部分停车场使用效率与周转率，节假日高峰时段的使用率更是接近 100%；

(https://www.zhjsw.cn/hdsp/cydp/1876873229960581122.html)

为了缓解该地停车难题，黄石将武汉路沿线划分为9个区块，通过统筹资源、综合施策、跨域引导等方式，采取“新建一批、改造一批、共享一批、优化一批、取缔一批、规范一批”的办法，基本补齐该区域停车位缺口，探索出以片区为单元的“整圈推进”的停车综合治理路径。

紧临老实验高中停车场的中心医院位于武汉路核心区域，是黄石最大的综合三甲医院，就医停车压力大；与之相邻的摩尔城商业综合体也长期车满为患、一位难求。与此形成鲜明反差的是：距中心医院和摩尔城不足200米的老实验高中停车场虽然拥有500个泊位，大量泊位却长期空置，资源配置明显失衡。如何实现合理优化?

黄石市通过协调医院、社区、业委会与居民之间的联动联治，不仅在中心医院家属区内新增了80个停车位，还通过盘活废旧花坛等低效利用空间，使得该区域的总停车位达到了120个。医院车位增多了，市民就医停车难的顾虑减少了。
此外，通过协调指导医院将院内200个车位全部用于就诊人群，并将医院职工在商业综合体长租的350个地下停车位转移至附近的老实验高中停车场，此举极大地缓解了就医人群的停车难题。老实验高中停车场在原有基础上扩建至879个车位，同时提供充电、洗车等多元化服务，显著提高了使用效率与周转率，节假日高峰时段的使用率更是接近100%，有效解决了停车难问题的同时也为周边商业体带来了更多客流量。

医院、学校、商超三者聚集在同一处，为提升出行体验，黄石市还投入60万元在连接中心医院、摩尔城和老实验高中停车场的人行天桥两侧增设了两部垂直电梯，减少道路绕行。

**科技赋能**

**智慧停车更快捷、更高效**

在黄石，一场关于智慧停车的变革正悄然上演，如同晨曦初现，照亮了城市的每一个角落，拥抱科技带来的便捷与高效，借助先进的物联网技术和大数据分析手段，黄石市正逐步实现停车资源的精细化管理。

③云上大冶报道，城区“智慧停车”项目运营近一周年，停车位的利用率均值为约67.28%；

（https://www.dayeyun.cn/p/156884.html）

记者看到，乾塔路泊位每隔几米便有一个蓝色的收费标准公示牌，每个停车位都有泊位编号，并安装了一个视频桩。在道路尽头，新安装的停车诱导电子屏上实时显示这条路空闲车位数量。这一服务升级措施，对车主停车带来了更多便利。

“‘智慧停车’运营一年以来，每天停车时长在30分钟以内的停车次数占比约67.28%，初步实现了‘临时停车、即停即走’的目标。今后，我们将进一步提升服务质效，实现停车泊位利用最大化，有效解决城市‘停车难’问题，方便群众出行。”大冶市城发智慧停车管理有限公司经理戢景介绍。



本项目参考大冶市及黄石市停车位利用率，暂首年按45%计算，后期每年增长5%，增长至60%达到饱和。本项目停车位利用率预测低于本地平均水平，充分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。考虑到本项目的公益性，运营期内不考虑涨价因素。预计债券存续期内停车收入为 291.23 万元。

2.充电桩收入

本项目拟设置充电桩55个，功率为120kwh，年饱和充电量5781.6万度。

（1）充电桩使用率

①湖北日报报道，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，四台全液冷超级充电桩前排起了长队，考虑部分空闲时段，充电桩利用率至少达到60%以上。

（https://news.hubeidaily.net/pc/c_4485357.html）


湖北日报 HUBEI DAILY

要闻 学习 黄石 热推 武汉 天下 经济 地方 时政 教科文 农村 更多

大冶市充电桩建设再提速

湖北日报客户端 2025-09-03 20:04:07

湖北日报讯（通讯员 但超）今年以来，大冶市落实湖北省2025年十大民生项目清单中“畅通交通出行网络”的要求，聚焦群众绿色出行，持续推进电动汽车充电桩建设，全力打造智慧、便捷、安全的充电基础设施网络，让群众充电更放心、更安心、更实惠。

8月26日，位于大冶市老年大学旁的光谷东液冷超充站正式投入使用，受到广大市民关注。记者在现场看到，整齐排列的充电桩、规划有序的停车位，四台全液冷超级充电桩前排起了长队。

电子报

湖北日报 楚天都市报

政情

王忠林 李殿勋
诸葛宇杰
侯淅珉 张文兵
何良军 王林虎
吴海涛 盛阅春

②黄石日报报道，2 座 600kW 液冷超充站共计 60 个充电枪，运营一年多累计服务车次超 20 万次，日均充电 548 车次，单枪日均服务车次为 548/60=9.13 次；按每日运营 8 小时、单车次充电时长 30 分钟测算，等效利用率(30/60*9.13)/8=57.06%.

(http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/zghs/xwdt/hsyw/202506/t20250626_1233926.html)


404 Not Found

nginx/1.25.2

当前栏目: 黄石要闻

我市加快布局超充站点，构建智能高效的服务网络

来源：黄石日报 时间：2025-06-26

分享：

趁着车主喝一杯咖啡、听一首歌、点个外卖的工夫，新能源汽车已经“满血复活”。

随着老实验高中停车场和人民广场的全液冷超充站——最快“一秒一公里”极速补能的新能源充电桩投入运营，黄石车主“即充即走”的梦想成为现实。

运营一年多以来，这8处全液冷超充站已为全市新能源车主提供超过20万次充电服务。

**新技术缓解充电焦虑**

24日19时许，把孩子送到黄石中商摩尔城上课的市民程少伟，通过“黄石智慧停车”APP智能搜索，将车开到老实验高中停车场的全液冷超充站，就近快速充电。

站内，近20辆电动汽车正在充电，车辆有序进出。“以前，到充电站充满电得一个半小时，现在15分钟就够了。”充完电停好车后，程少伟走进站内休息室，坐等孩子下课。

充电时间较长、充电体验不佳等问题曾一度让车主头疼。随着技术的发展，液冷超充技术成为缓解车主充电焦虑的一剂良药。

如何做到充电快？黄石市城市智慧停车管理有限公司（以下简称“市停车公司”）运营部部长张晨指着充电站内全液冷超充终端介绍，充电站配备的“华为”全液冷超充终端，代表行业前沿科技，能实现最大输出功率600千瓦。而且，全液冷超充终端很智能，具备电能柔性分配功能，可在接通充电车辆时自动感知电池性能，根据电池能支持的最大功率传输电能。

**铺开便捷充电“一张网”**

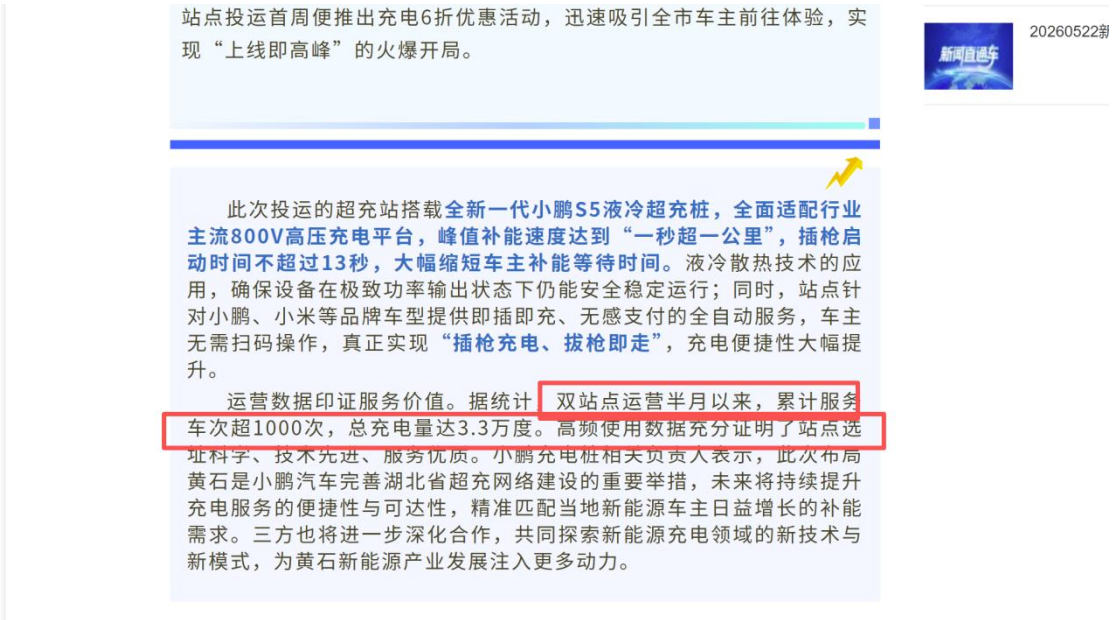
近年来，我市新能源汽车保有量快速增长。来自市车管所的统计数据显示，截至目前，全市登记上牌的新能源车辆35752辆，其中近1年登记上牌的新能源车辆同比增幅达52.20%。仅今年上半年，新增汽车13041辆，新能源汽车就有6000余辆。

也就是说，每2位购买新车的黄石市民中，就有1位选择了新能源汽车。

新能源汽车保有量的增加，拉动了充电设施建设。作为充电桩专业建设运营企业，黄石环能集团在全市中心城区建有89座公共充电站，另在15个小区、企事

③两座小鹏液冷超充站，共配置 12 台液冷超充桩，运营时长共计 15 天，选取每日 10:00-18:00 共 8 小时的车辆集中补能高峰时段进行核算，场站理论高峰总可用时长为 1440 小时；运营期间累计服务车辆 1000 车次，按单车平均充电 40 分钟测算，实际总充电时长约 666.67 小时，最终测算得出充电桩高峰时段利用率约为 46.30%（666.67 小时/1440 小时），场站整体使用饱和度较高，区域充电市场需求旺盛。

https://yshs.hsgd.net.cn/p/421476.html


站点投运首周便推出充电6折优惠活动，迅速吸引全市车主前往体验，实现“上线即高峰”的火爆开局。

20260522

此次投运的超充站搭载**全新一代小鹏S5液冷超充桩，全面适配行业主流800V高压充电平台，峰值补能速度达到“一秒超一公里”，插枪启动时间不超过13秒，大幅缩短车主补能等待时间。**液冷散热技术的应用，确保设备在极致功率输出状态下仍能安全稳定运行；同时，站点针对小鹏、小米等品牌车型提供即插即充、无感支付的全自动服务，车主无需扫码操作，真正实现**“插枪充电、拔枪即走”**，充电便捷性大幅提升。

运营数据印证服务价值。据统计，双站点运营半月以来，累计服务车次超1000次，总充电量达3.3万度。高频使用数据充分证明了站点选址科学、技术先进、服务优质。小鹏充电桩相关负责人表示，此次布局黄石是小鹏汽车完善湖北省超充网络建设的重要举措，未来将持续提升充电服务的便捷性与可达性，精准匹配当地新能源车主日益增长的补能需求。三方也将进一步深化合作，共同探索新能源充电领域的新技术与新模式，为黄石新能源产业发展注入更多动力。

考虑到高铁北站为交通枢纽场站，新能源车辆以过境、短时停靠为主，充电时长与频次低于城区固定场站；项目充电桩为新建投运，存在 1~2 年市场培育期，客流与充电需求逐步释放，结合大冶本地充电桩利用率数据，基于谨慎行原则，本项目首年充电桩利用率为 25%，逐年增加 1%，至 30% 趋于稳定。

综上，本项目充电桩利用率预测低于本地、全省、全国平均水平，充

分体现专项债项目收益测算谨慎性、保守性原则，数据可靠、风险可控。

（2）充电桩服务费价格

根据《黄石市发展和改革委员会关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》，“电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元”。

链接：

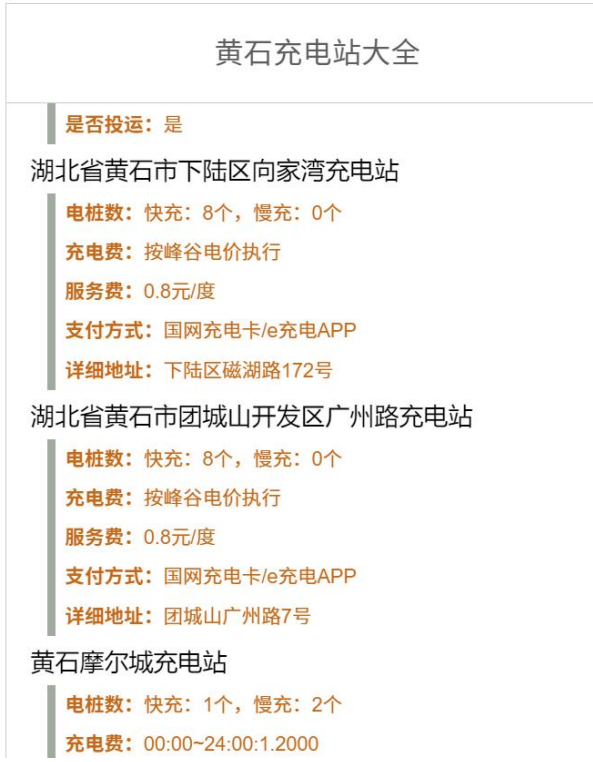
https://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/fgyw/202006/t20200609_634329.html




**图 4-3 充电桩服务费收费标准参考图**

通过调查黄石地区充电桩运营情况，本项目充电桩服务费参照黄石市收费标准及市场价格，确定本项目充电服务费为 0.5 元/度，运营期内不考虑价格上涨。

链接：https://www.icauto.com.cn/cdz/420200/




**充电桩服务费收费标准参考图**

经测算，项目债券存续期内累计实现新能源充电桩服务收入 11,780.01 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本包括外购燃料及动力费用、工资及福利费、维修成本费用、管理费用，债券存续期内经营成本为 2,268.90 万元，具体测算如下：

1.外购燃料及动力费用

本项目运营期间外购燃料及动力消耗主要包括水、电。

（1）用电成本

1）年耗电量：本项目用电含公共照明、停车场智慧化设施、充电桩、地下通道通风排涝及附属设施用电。公共照明 131.57kW、日均运行 10 小时、负荷系数 0.7，年用电约 33.62 万 kWh；停车场智慧化设施 20kW、24 小时运

行、负荷系数 0.6，年用电约 10.51 万 kWh；配套 55 台 120kW 直流充电桩，利用率 25%，年用电约 15.42 万 kWh；地下通道及附属设施 5kW、24 小时运行、负荷系数 0.7，年用电约 3.07 万 kWh；项目年总用电量约 62.62 万 kWh。配套光储充系统年自发自用清洁电量约 30 万 kWh，年净外购电量约 32.62 万 kWh，能耗水平合理可控。

2）电费单价标准：根据《湖北省电网销售电价表》，本项目电费单价按 0.67 元/kW·h 计算。

经测算，预计债券存续期限内用电成本合计 306.04 万元。

附件 2

**湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）**

| 用电分类 | | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 容（需）量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏（20 千伏） | 110 千伏 | 220 千伏及以上 | 最大需量（元/千瓦·月） | 变压器容量（元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 城乡"一户一表"居民用电 | 年用电 2160 千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电 2161 至 4800 千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电 4800 千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | | 单一制 | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | | 两部制 | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中：农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱。大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

（2）用水成本

1）年用水量：本项目用水主要为进站环形通道 13430 ㎡、停车场 2922 ㎡硬化地面冲洗、区域绿化养护、人行地下通道清洁及附属设施生活用水。按硬化地面冲洗 1.5L/㎡·次、每周 1 次，绿化养护 2.0L/㎡·d、年 120 天，公共区域生活用水 5m³/d 测算：地面冲洗约 1275m³/年、绿化用水约 3924m³/

年、生活及清洁用水约 1825m³/年，合计年用水量约 7025m³（0.70 万 m³/年），用水规模符合市政交通枢纽标准。

2）水费单价标准：根据市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复、黄石市城市水务集团有限公司公布的黄价环资发[2014]27 号，非居民生活用水收费标准为 2.3 元/m³。

经测算，预计债券存续期限内用水成本合计 22.55 万元。

链接：

https://www.xialuqu.gov.cn/zwgk/fdzdgknr/gysyjs/szfw/202410/t20241024_1159928.html



首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 公益事业建设 > 市政服务

名　称：市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复

索 引 号：000014349/2024-64768　　发布日期：2024-02-24　　发布机构：黄石市物价局

文　号：无　　文件分类：　　所属机构：

**市物价局关于调整黄石城区供水价格的批复**

黄石市自来水公司:

你公司《关于尽快实施水价改革和调整的请示》(黄水文[2013]19号)收悉。为保证城市供水企业正常经营，保障供水安全，促进节约用水。根据国家和省关于推进城市供水价格改革的相关规定，结合我市供水实际，并参考价格听证会的意见，经报请省物价局和市人民政府批准，决定调整黄石城区供水价格，并对居民生活用水实施阶梯式计量水价制度。现将有关问题批复如下:

一、调整黄石市城区供水价格，调整后的价格标准:居民生活用水1.48元/立方米、非居民生活用水2.30元/立方米、特种用水8.00元/立方米，转供大冶市用水1.15元/立方米。对已抄表到户居民生活用水实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，级差为1:1.5:2.第一、第二、第三级水价分别为1.48 元/立方米、2.22元/立方米、2.96元/立方米。城市居民用水户(按每户4人)每月用水量的第一级水量基数为25立方米及以下，第二级水量基数为25立方米至33立方米(含)，第三级水量基数为33立方米以上。户籍人口在5人及以上的，持户籍证明和社区居委会证明到市自来水公司办理用水申报手续，按人均标准据实增加用水基数。

对未抄表到户的居民用水户，暂不实行阶梯式计量水价，水价按调整后的第一级价格执行，

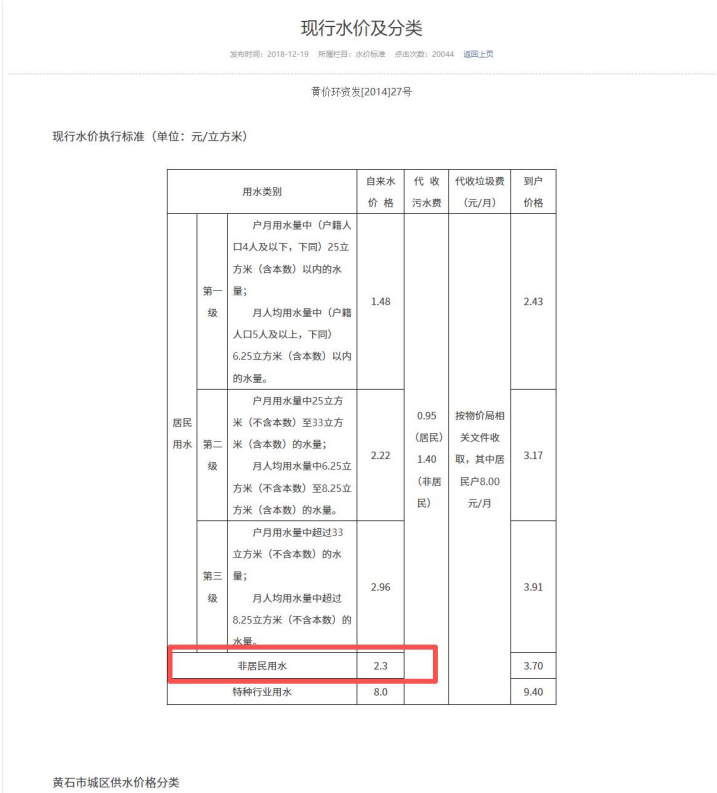
二、对经民政部门确认的城市低保户每月免费供水4立方米。

三、以上价格均含水资源费，但均不含代征的城市污水处理费。

四、上述价格自2014年4月1日起抄见水量执行，

五、请你公司认真做好宣传解释工作，落实补贴方案，保证调价方案顺利实施。

链接：http://www.hswatersupply.com/art.php?id=13276



现行水价及分类

发布时间：2018-12-19　所属栏目：水价标准　点击次数：20044　返回上页

黄价环资发[2014]27号

现行水价执行标准（单位：元/立方米）

| 用水类别 | | | 自来水价格 | 代收污水费 | 代收垃圾费（元/月） | 到户价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 居民用水 | 第一级 | 户月用水量中（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本数）以内的水量；<br>月人均用水量中（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本数）以内的水量。 | 1.48 | 0.95（居民）<br>1.40（非居民） | 按物价局相关文件收取，其中居民户8.00元/月 | 2.43 |
| | 第二级 | 户月用水量中25立方米（不含本数）至33立方米（含本数）的水量；<br>月人均用水量中6.25立方米（不含本数）至8.25立方米（含本数）的水量。 | 2.22 | | | 3.17 |
| | 第三级 | 户月用水量中超过33立方米（不含本数）的水量；<br>月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。 | 2.96 | | | 3.91 |
| 非居民用水 | | | 2.3 | | | 3.70 |
| 特种行业用水 | | | 8.0 | | | 9.40 |

黄石市城区供水价格分类

2. 工资及福利费

（1）人员数量：本项目预估工作人员为 10 人。

（2）员工薪酬及福利费：根据《2025 年黄石市统计年鉴》，2024 年黄石市城镇单位在岗人均工资为 78818 元/年、城镇居民可支配收人中工资性收入为 28957 元（暂未公布 2025 年数据），考虑到项目位于大冶市，为黄石市下辖县市区，岗位工种主要为基础服务行业，综合以上数据和因素考虑，基于谨慎行原则，本项目员工薪酬暂按 60,000.00 元/年计算，福利费按员工工资薪酬总额的 10%考虑，故员工薪酬及福利费约 66,000.00 元/年。

预计未来项目存续期内项目薪酬及福利费合计 924.00 万元。

https://huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/

https://huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/202605/P020260513319723574

907. pdf


首页
政府信息公开
解读回应
互动交流
走进黄石
数据开放
政务服务
主题服务
政府信息公开
搜索
依申请公开
政策
政府信息公开指南
政府信息公开制度
法定主动公开内容
统计年鉴
2025年黄石市统计年鉴 2026-04-21
2024年黄石市统计年鉴 2025-04-21
2023年黄石市统计年鉴 2024-03-14
2022年黄石市统计年鉴 2023-09-07

## 2-4. 全社会从业人员及平均工资

| 年份 | 全社会从业人员（万人） | 按产业分 | | | 按城乡分 | | 城镇单位在岗职工年平均工资（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一产业 | 二产业 | 三产业 | 城镇 | 乡村 | |
| 2010 | 123.57 | 26.39 | 49.69 | 47.49 | 73.98 | 49.59 | 23592 |
| 2011 | 123.01 | 25.74 | 49.65 | 47.62 | 73.55 | 49.46 | 26968 |
| 2012 | 122.46 | 24.67 | 49.9 | 47.89 | 73.29 | 49.17 | 30082 |
| 2013 | 121.9 | 24.52 | 49.69 | 47.69 | 73.03 | 48.87 | 33548 |
| 2014 | 121.35 | 24.23 | 48.92 | 48.2 | 73.34 | 48.01 | 38078 |
| 2015 | 120.8 | 24.07 | 48.77 | 47.96 | 73.02 | 47.78 | 41450 |
| 2016 | 120.26 | 24.05 | 48.46 | 47.75 | 72.27 | 47.99 | 44549 |
| 2017 | 119.72 | 23.87 | 48.29 | 47.56 | 72.02 | 47.7 | 48801 |
| 2018 | 119.17 | 23.75 | 48.05 | 47.37 | 71.73 | 47.44 | 54437 |
| 2019 | 118.64 | 23.63 | 47.82 | 47.19 | 71.66 | 46.98 | 55854 |
| 2020 | 118.1 | 25.44 | 44.69 | 47.97 | 69.64 | 48.46 | 60892 |
| 2021 | 117.2 | 25.24 | 44.35 | 47.61 | 70.55 | 46.65 | 67286 |
| 2022 | 115.20 | 27.12 | 43.59 | 44.49 | 69.35 | 45.85 | 69977 |
| 2023 | 116.10 | 26.04 | 43.93 | 46.13 | 70.48 | 45.62 | 74735 |
| 2024 | 114.56 | 25.51 | 42.34 | 46.71 | 70.48 | 44.08 | 78818 |

注：根据第七次全国人口普查结果对全社会从业人员相关历史数据进行修订。





## 3-4. 城镇居民家庭人均收入与支出情况

| | 单位 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 城镇居民可支配收入 | 元 | 46794 | 49007 |
| 一、工资性收入 | 元 | 27500 | 28957 |
| 二、经营净收入 | 元 | 5403 | 5642 |

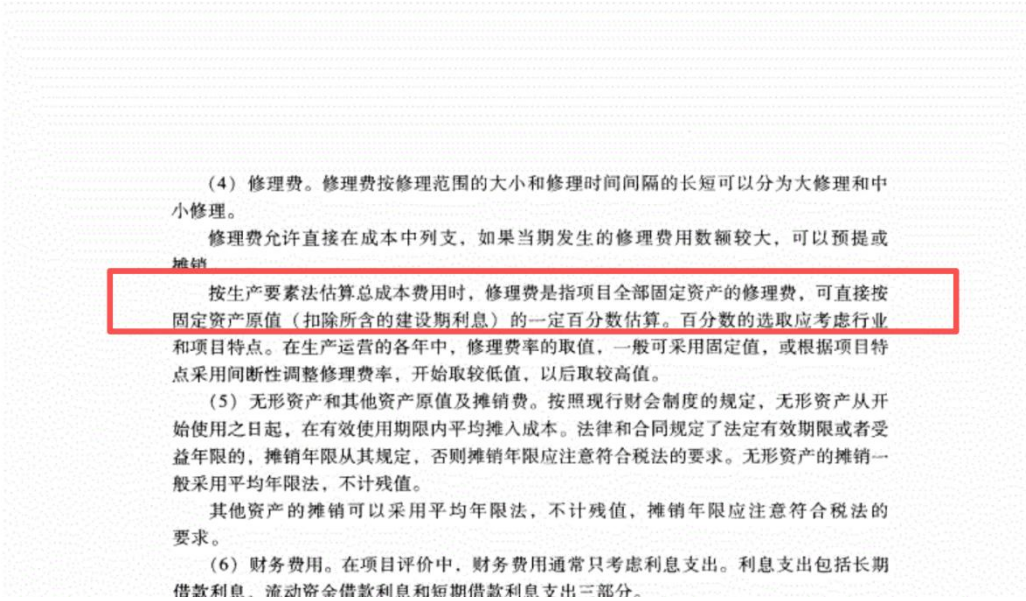
3.维修成本费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的5%计取。经测算，预计债券存续期内项目维修成本费用合计128.72万元。

链接：https://max.book118.com/html/2020/0814/6034123051002231.shtm





（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（5）无形资产和其他资产原值及摊销费。按照现行财会制度的规定，无形资产从开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入成本。法律和合同规定了法定有效期限或者受益年限的，摊销年限从其规定，否则摊销年限应注意符合税法的要求。无形资产的摊销一般采用平均年限法，不计残值。

其他资产的摊销可以采用平均年限法，不计残值，摊销年限应注意符合税法的要求。

（6）财务费用。在项目评价中，财务费用通常只考虑利息支出。利息支出包括长期借款利息、流动资金借款利息和短期借款利息支出三部分。

4.管理费用

管理费用具体指公司经费、职工教育经费、业务招待费、税金、技术转让费、无形资产摊销、咨询费、诉讼费、开办费摊销、上缴上级管理费、劳动保险费、待业保险费、董事会会费、财务报告审计费、筹建期间发生的开办费以及其他管理费用。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。

基于谨慎原则，本项目按照工资及福利费、燃料动力费和维护修理费之和的5%作为管理费用的取值。经测算，运营期内，管理费用共计62.59万元。

5.充电桩更新成本

结合行业规范，常规充电桩设计使用寿命为8-15年，快充桩使用寿命通常为8-12年。本项目配置120kW快充充电桩，结合场站实际使用频次偏低的现状，按8年更换周期测算，计划于2036年进行设备更新。项目充电桩购置总费用为825.00万元，在6年运营期内平摊核算，年均充电桩更新

成本为 137.50 万元。

链接：https://www.jdzhny.com/news/632.html




（三）项目税费估算

项目增值税及附加及其他共计 863.35 万元，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的停车收入的销项税按照 9%的税率计算、充电桩收入的销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备购置及安装工程费用的进项税以 13%的税率计算；工程建设其他、发行费用产生的进项税以 6%的税率计算；预备费用按照 9%的税率估

算。运营期内经营成本中水费成本，税率按照 9%计取；电费成本，税率按照 13%计取。维护及修理费按照 9%的税率计算，管理费按照 6%的税率计算；充电桩更新成本按照 13%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

（四）项目财务费用预测

1.专项债券

本项目暂无已发行债券。

项目计划发行债券：2026 年拟发行专项债券 3,900.00 万元。债券期限为 15 年期，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十三期），15 年期专项债券票面利率为 2.32%，在此基础上上浮 20BP 计算，本项目专项债年利率取 2.52%。还款方式为分期还本，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为 1,375.92 万元，其中建设期利息为 98.28 万元，运营期利息为 1,277.64 万元。

（五）折旧摊销费用

本项目房屋建筑物资产原值为 3,450.44 万元，充电桩设施设备原值为 730.09 万元；其他生产设施设备原值为 473.45 万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

房屋建筑物资产及其他生产设施设备残值率暂定为5%，充电桩设施设备无残值残值率为0。

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为30年，充电桩设施设备折旧年限8年；其他生产设施设备折旧年限为20年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约2,574.58万元。

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计10,692.05万元，总成本费用合计5,974.99万元，税金及附加合计78.49万元，利润总额合计4,638.57万元，所得税应纳税额合计4,638.57万元。

（七）项目资金平衡情况

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期运营收入总额为12,071.24万元，扣除运营成本及相关税费4291.90万元，预计用于资金平衡相关收益为7,779.34万元，债券本息合计5,275.92万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍。

项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

**表4-3 项目收益覆盖情况表**

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程 | 7,779.34 | 5,275.92 | 3,900.00 | 1.47 |

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

（2）工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险

（1）经营管理风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（2）利率波动风险

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

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

3 影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对

当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地国有企业以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护和支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收益的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第11－第15年，每年等额偿还发行金额的20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金

收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据压力测试结果显示，该项目的项目收益、债券利率两个单因素能够对覆盖本息资金产生一定的影响程度，其中，项目收益对变动覆盖本息资金产生正方向影响，债券利率变动对覆盖本息资金产生负方向影响。

因此，在项目实施过程中，要加大宣传力度，保障项目有充足的营业收入，还要在运营期还要加强运营管理，控制经营成本，在项目建设过程中，要注意控制工程造价，以保证项目的盈利能力保持较高的水平。

## 七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

（1）项目实施必要性、公益性、收益性分析

1.必要性

从现实需求来看，项目实施是破解当前高铁北站交通运行瓶颈的迫切需要。随着城市人口增长与高铁客流量逐年攀升，原有进站通道容量不足、停靠区秩序混乱、停车场设施老旧等问题日益凸显，高峰时段进站通道常出现人流拥堵，旅客排队时间过长；停靠区缺乏科学规划，车辆停靠与候

客无序，易引发局部交通堵塞；传统停车场车位利用率低，且无法满足新能源汽车充电需求，这些问题不仅降低旅客出行体验，更制约了枢纽的交通疏导能力。此外，从城市发展维度，当前高铁北站交通设施已无法适配城市“向外辐射、向内衔接”的交通规划目标，难以高效串联公交、私家车、出租车等多种交通方式，形成“无缝换乘”体系，若不及时改造，将影响城市交通网络的整体运行效率，甚至制约区域经济与社会发展。因此，项目实施是解决现有交通痛点、适配城市长远发展的必要举措，具有不可替代性。

综上所述，本项目必要性评估通过。

2.公益性

项目的公益性核心体现在对公众出行需求的精准响应与公共利益的全面保障。在出行服务优化上，进站环形通道的改造，直接针对旅客“进站慢、候车挤”的痛点，为市民与外来旅客提供更宽敞、有序的通行与候客空间，尤其为携带行李的旅客、老人、儿童等特殊群体降低出行难度；改造后的人行地下通道实现人流与车流分离，消除横穿道路的安全隐患，保障旅客出行安全；智慧灯杆整合照明、应急呼叫、信息发布功能，既解决夜间照明问题，又能为旅客提供即时求助渠道与实时车次、天气等信息，全方位提升出行便利性与安全感。在绿色公共服务层面，停车场光储充一体化改造践行低碳理念，为公众提供新能源汽车充电服务，助力绿色出行，同时减少传统能源消耗，为城市生态环境改善贡献力量。此外，项目通过构建“无缝衔接”的综合交通体系，提升公共交通资源的利用效率，让更多人享受到

高效、便捷的交通服务，本质上是对公共交通权益的保障，充分体现了公共基础设施服务社会、惠及民生的核心属性。

综上所述，本项目公益性评估通过。

3.收益性

项目收益性呈现“经济收益与社会收益并重”的特点，既具备稳定的经济回报，也能创造长远的社会价值。在经济收益上，一方面，停车场智慧化改造提升车位周转率，增加停车收入，光储充一体化改造带来充电服务收益，形成直接经济收益；另一方面，项目优化枢纽交通效率，提升旅客承载能力，将吸引更多中转旅客停留，带动周边餐饮、零售、住宿等产业发展，形成间接经济拉动效应，为区域经济增长注入动力。在社会收益上，项目带来的效益更为深远，通过改善出行体验，提升市民与外来旅客对城市的好感度，增强城市吸引力；构建高效交通体系，减少交通拥堵带来的时间浪费，提升社会整体运行效率；智慧化与绿色化改造为城市公共设施建设提供示范，推动城市治理水平提升。这种“经济收益支撑项目运营，社会收益反哺城市发展”的模式，让项目在实现自身可持续运营的同时，为城市长远发展创造多重价值。

综上所述，本项目收益性评估通过。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审

查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237 号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。征地程序按照土地管理法等有关法律，按部就班地依法进行之中，因此项目用地性质和程序合法合规。

（3）项目资金来源与到位可行性分析

1.项目资金来源

本项目调整后总投资 5,102.18 万元

资金来源：专项债券 3,900.00 万元，占调整后总投资的比例为 76.44%，资本金 1,202.18 万元，占调整后总投资的比例为 23.56%。

2.资金到位可行性

项目资本金由湖北鄂东南两山投资发展有限公司自有资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

（5）债券资金需求合理性分析

本项目为大冶高铁北站综合交通枢纽能力提升改造工程，属于综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用）领域，本项目专项债券资金占

项目总投资 76.44%（计算发行费），符合相关文件要求，债券资金需求额度论证充分。因此，本项目的债券资金需求具有合理性。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，每半年支付一次利息，第 11—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

（7）绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活条件；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

（8）其他需要纳入事前绩效评价的事项

湖北鄂东南两山投资发展有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求和资金使用计划合理性;项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

# 2026 年湖北省（黄石市大冶市）
# 大冶市智慧化停车改造项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2023 年，省级一般公共预算收入总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算收入 162.4 亿元，为预算的 93.2%。省级一般公共预算支出总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算支出 1458.5 亿元，为预算的 90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为 2536.7 亿元，为预算的 99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16 亿元，为预算的 99.3%；省级社会保险基金收入总计 2205.1 亿元，为预算的 100%。省级社会保险基金支出总计 2295.3 亿元，为预算的 98.7%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7233.6 亿元，为调整预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元，为预算的 94%。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，为预算的 103.9%，其中省本级一般公

共预算支出1290.7亿元，为预算的93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为4256.8亿元，为预算的159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为15.4亿元，为预算的95.3%。省级社会保险基金收入总计2368.4亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2550.6亿元，为预算的102.2%。

2025年，湖北省省级财政预算执行总体平稳，四本预算均完成预定目标。省级一般公共预算收入总计与支出总计均为7,465.4亿元，执行率为预算的100.9%。其中，省本级一般公共预算收入159.4亿元，省本级一般公共预算支出1,320.2亿元。省级政府性基金预算收入总计与支出总计均为4,443.3亿元，执行率为预算的104.3%。省级国有资本经营预算收入总计与支出总计均为5.1亿元，执行率为预算的100.8%。省级社会保险基金预算收入2,401.2亿元，支出2,600.6亿元，当年收支结余-199.4亿元，年末滚存结余1,023.2亿元。

地方政府债务方面，2025年财政部下达湖北省新增政府债务限额2,141亿元，其中一般债务419亿元、专项债务1,722亿元。全省政府债务余额控制在2.14万亿元以内，未超限额。全省地方一般公共预算收入首次突破4,000亿元，完成4,211亿元，同比增长6.9%；全省一般公共预算支出9,791亿元，其中科技支出435.9亿元，民生支出占比保持在75%以上。财政运行总体稳健，重点领域保障有力。

（二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市

梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

2023年全市一般公共预算收入完成169.37亿元，比上年增长23.86%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）完成322亿元，比上年增长15%。2023年市直政府性基金预算收入完成332593万元，占预算的107.12%，比上年下降8.91%；加上上级基金补助收入9541万元、上年结转14222万元、专项债务转贷收入640664万元、调入资金58806万元，政府性基金收入总计为1055826万元。2023年市直国有资本经营预算收入完成63134万元，为预算的89.54%，比上年增长31.74%；加上上年结转7023万元，上级转移支付1100万元，国有资本经营收入预算总计71257万元。

2024年全市一般公共预算收入完成190.03亿元，较上年增长12.2%，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）完成334.06亿元，较上年增长3.79%。2024年市直一般公共预算收入完成527924万元，为预算数的99.61%，较上年增长11.63%，其中：税收收入完成302834万元，较上年增长26.23%；非税收入完成225090万元，较上年下降3.4%。2024年市直政府性基金预算收入完成461439万元，为预算数的97.8%，较上年增长

38.74%；加上上级基金补助收入 71653 万元、上年结转 29111 万元、调入资金 91000 万元、专项债务转贷收入 483900 万元，政府性基金收入总计为 1137103 万元。2024 年市直国有资本经营预算收入完成 52643 万元，为预算数的 127.53%，较上年下降 16.62%。

政府债务限额：省财政厅下达全市政府债务限额 701 亿元，较上年增长 27.6%，其中一般债务限额 240 亿元，专项债务限额 461 亿元。按区域划分：市级债务限额 359 亿元，大冶市债务限额 188 亿元，阳新县债务限额 154 亿元。

政府债务余额：2024 年末全市政府债务余额为 658 亿元，占债务限额的 94%。其中：一般债务余额 212 亿元，专项债务余额 446 亿元。按区域划分：市级债务余额 334 亿元，大冶市债务余额 180 亿元，阳新县债务余额 144 亿元。市直、各县（市、区）政府债务余额均未超过省定债务限额，政府债务风险整体可控。

2025 年全市一般公共预算收入完成 213.5 亿元，同比增长 12.3%。从各地区看，市直完成 60.9 亿元，增长 15.4%；大冶市完成 63.1 亿元（2024 年数据为 63.3 亿元，2025 年数据暂未披露，此处更新非数据本身）和阳新县完成 27.9 亿元等（2024 年数据为 27.3 亿元，2025 年数据暂未披露，此处更新非数据本身）区域均表现稳健。全市地方税收收入为 122.1 亿元，同比增长 10.8%，显示出经济运行的基本盘较为稳固。不过，从市本级数据看，非税收入在 2025 年增长了 9.5%，对收入增长的拉动作用也较为明显。2025 年全市一般公共预算支出达到 351.5 亿元，同比增长 5.2%。

一般公共预算：收入 608,975 万元，同比增长 15.4%，其中税收收入 362,466 万元（+19.7%）、非税收入 246,509 万元（+9.5%）。支出 1,072,133 万元，增长 12.52%。

政府性基金预算：收入 419,480 万元，同比下降 9.1%。加上上年结转、上级补助、专项债转贷等，总收入 1,352,093 万元；总支出 1,352,093 万元。

（三）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经 114°31′—115°20′，北纬 29°40′—30°15′，总面积 1566 平方千米，辖 5 个街道、10 个镇、1 个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日零时，大冶常住人口 87.1214 万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2023 年，全市全地域财政总收入完成 1,006,806 万元，同比增长 7.4%；一般公共预算收入完成 600,000 万元，同比增长 12.3%。根据现行财政管理体制，全市全年预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2023 年，全市地方财政总收入完成 807,255 万元，同比增长 10.4%，其中：税收收入完成 645,191 万元，非税收入完成 162,064 万元。一般公共预算收入完成 475,965 万元，同比增长 14%，其中：地方税收收入完成 316,465 万元，非税收入完成 162,064 万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为 66.5%。一般公共预算支出完成 779,968 万元，同比增长 7%。

全市一般公共预算收入方总计892,264万元，其中：一般公共预算收入475,965万元，上级补助收入292,133万元，债务转贷收入34,182万元，上年结余收入59,819万元，调入资金19,202万元，动用预算稳定调节基金26,963万元。一般公共预算支出方总计892,264万元，其中：一般公共预算支出779,968万元，上解上级支出78,801万元，债务还本支出37,197万元，安排预算稳定调节基金7,314万元，结转下年支出41,984万元。

政府性基金预算执行情况：2023年，全市政府性基金预算收入方总计986,512万元，其中：政府性基金收入472,398万元，政府性基金转移收入24,156万元，专项债券转贷收入392,481万元，上年结余收入87,477万元。政府性基金预算支出方总计986,512万元，其中：政府性基金支出712,139万元，专项债券还本支出61,924万元，调出资金16,895万元，结转下年支出195,554万元。

国有资本经营预算执行情况：2023年，全市国有资本经营预算收入方总计13,287万元，其中：国有资本经营收入9,982万元，国有资本经营预算转移支付收入239万元，上年结余收入3,066万元。国有资本经营预算支出方总计13,287万元，其中：国有资本经营预算支出7,285万元，调出资金2,842万元，结转下年支出3,160万元。

社会保险基金预算执行情况：2023年，全市社保基金预算收入完成298,112万元，社保基金预算支出完成335,069万元，当年收支结余-36,957万元，年末滚存结余267,584万元。

2024年，全市全地域财政总收入预计完成1,081,310万元，同比增长7.4%；一般公共预算收入预计完成674,400万元，同比增长12.3%。根据现行财政管理体制，全市预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2024 年，全市地方财政总收入预计完成 891,210 万元，占预算的 100.7%，同比增长 10.4%，其中：税收收入预计完成 709,710 万元，非税收入预计完成 181,500 万元。一般公共预算收入预计完成 542,600 万元，占预算的 100%，同比增长 14%，其中：地方税收收入预计完成 361,100 万元，非税收入预计完成 181,500 万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为 66.5%。一般公共预算支出预计完成 834,566 万元，占预算的 99.5%，同比增长 7%。

预计全市一般公共预算收入方总计 1,015,689 万元，其中：一般公共预算收入 542,600 万元，上级补助收入 318,565 万元，债务转贷收入 37,821 万元，上年结余收入 65,040 万元，调入资金 21,484 万元，动用预算稳定调节基金 30,179 万元。一般公共预算支出方总计 1,015,689 万元，其中：一般公共预算支出 834,566 万元，上解上级支出 85,324 万元，债务还本支出 41,084 万元，安排预算稳定调节基金 8,179 万元，结转下年支出 46,536 万元。

政府性基金预算执行情况：2024 年，预计全市政府性基金预算收入方总计 1,059,524 万元，其中：政府性基金收入 513,768 万元，占预算的 94.6%，政府性基金转移收入 26,325 万元，专项债券转贷收入 426,969 万元，上年结余收入 92,462 万元。政府性基金预算支出方总计 1,059,524 万元，其中：政府性基金支出 765,222 万元，占预算的 89.8%，专项债券还本支出 67,272 万元，调出资金 18,322 万元，结转下年支出 208,708 万元。

国有资本经营预算执行情况：2024 年，预计全市国有资本经营预算收入方总计 14,938 万元，其中：国有资本经营收入 11,309 万元，占预算的 100%，国有资本经营预算转移支付收入 261 万元，上年结余收入 3,368 万元。国有资本经营预算支出方总计 14,938 万元，其中：国有资本经营预算

支出 8,147 万元，占预算的 100%，调出资金 3,162 万元，结转下年支出 3,629 万元。

社会保险基金预算执行情况：2024 年，预计全市社保基金预算收入完成 321,273 万元，社保基金预算支出完成 357,849 万元，当年收支结余 -36,576 万元，年末滚存结余 231,008 万元。

2025 年，大冶市地方财政总收入完成 1,004,948 万元，占预算（指调整预算，下同）的 100.6%，同比增长 12.2%，其中：税收收入完成 759,747 万元，非税收入完成 245,201 万元。

一般公共预算收入完成 626,189 万元，占预算的 100.3%，同比增长 15.4%，较“十三五”末增加 432,199 万元，年均增长 17.9%。其中：地方税收收入完成 380,988 万元，非税收入完成 245,201 万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为 60.8%。

一般公共预算支出完成 893,747 万元，占预算的 100%，同比增长 3%。全市一般公共预算收入方总计 1,086,169 万元，其中：一般公共预算收入 626,189 万元，上级补助收入 331,779 万元，债务转贷收入 80,086 万元，上年结余收入 35,903 万元，调入资金 7,212 万元，动用预算稳定调节基金 5,000 万元。

2025 年，全市政府性基金预算收入方总计 942,502 万元，其中：政府性基金收入 421,661 万元，占预算的 86.3%，政府性基金转移收入 20,541 万元，专项债券转贷收入 342,859 万元，调入资金 5,222 万元，上年结余收入 152,219 万元。

2025 年，全市国有资本经营预算收入方总计 22,620 万元，其中：国有资本经营收入 17,973 万元，占预算的 98.9%，国有资本经营预算转移支付收入 261 万元，上年结余收入 4,386 万元。

2025 年，全市社保基金预算收入完成 362,827 万元，社保基金预算支出完成 377,570 万元，当年收支结余-14,743 万元，年末滚存结余 236,640 万元。

大冶市财政经济数据具体如下：

**表 1-1 大冶市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2025 年 |
|---|---|
| 4.地方财政总收入 | 104.79 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 62.62 |
| 其中：税收收入 | 38.1 |
| 非税收入 | 24.52 |
| 4.2 政府性基金收入 | 42.17 |
| 其中：国有土地使用权出让收入 | 37.4 |
| 5.地方财政总支出 | 148.21 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 89.37 |
| 5.2 政府性基金支出 | 58.84 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 35.1 |

**表 1-2 大冶市专项债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 大冶市 | 159.3 | 148.68 |

**表 1-3 大冶市专项债务期限结构表**

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 4,609.00 |
| 2 年期 | 11,529.00 |
| 3 年期 | 13,043.00 |
| 5 年期 | 19,914.00 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 6 年期 | 47,089.20 |
| 7 年期 | 154,003.20 |
| 8 年期 | 47,089.20 |
| 9 年期 | 47,089.20 |
| 10 年期 | 153,329.20 |
| 11 年期 | 84,810.00 |
| 12 年期 | 84,810.00 |
| 13 年期 | 84,810.00 |
| 14 年期 | 84,810.00 |
| 15 年期 | 244,939.00 |
| 16 年期 | 41,710.00 |
| 17 年期 | 41,710.00 |
| 18 年期 | 41,710.00 |
| 19 年期 | 41,710.00 |
| 20 年期 | 235,623.00 |
| 21 年期 | 250 |
| 22 年期 | 250 |
| 23 年期 | 250 |
| 24 年期 | 250 |
| 25 年期 | 250 |
| 26 年期 | 250 |
| 27 年期 | 250 |
| 28 年期 | 250 |
| 29 年期 | 250 |
| 30 年期 | 250 |

## 二、债券情况

本项目财务费用为运营期债券利息。本项目暂无已发行债券。

项目计划发行债券:2026 年 6 月发行 2,000 万元,2027 年 1 月发行 1,900

万元。债券期限为 15 年期，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（十七期），15 年期专项债券票面利率为 2.21%，在此基础上上浮 19BP 计算，本项目专项债年利率取 2.40%。还款方式为分期还本，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为 1,216.80 万元，其中建设期利息为 70.80 万元，运营期利息为 1,146.00 万元。

## 三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：大冶市智慧化停车改造项目

2、项目实施主体：大冶市日扬新能源科技有限公司

3、项目位置：大冶市城区

4、建设规模及内容：

项目改建停车场 43 个（含地面停车场 41 个，地下停车场 2 个），占地面积 119171 平方米，改造停车场停车位 3603 个（含全公益性车位 485 个）。具体内容包括：新增岗亭 47 座、道闸 76 处，新增停车场信息采集终端 43 套、数据传输系统 43 套、停车一二三级诱导系统 113 套、安防监控系统 38 套等。

（二）分年度投资计划

本项目实施方案调整后总投资 5,253.52 万元，项目资金来源为单位自筹资金、专项债资金，其中单位自筹资金为 1,353.52 万元，占比 25.76%；专项债资金 3,900.00 万元，占比 74.24%。

## 表 3-3 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 资本金 | 910.62 | 442.90 | 1,353.52 |
| 1.1 | 财政安排资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 910.62 | 442.90 | 1,353.52 |
| 1.3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 融资资金 | 2,000.00 | 1,900.00 | 3,900.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 2,000.00 | 1,900.00 | 3,900.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 其他资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **4** | **合计** | **2,910.62** | **2,342.90** | **5,253.52** |

（三）项目资金来源

本项目资本金共 1,353.52 万元，占项目总投资的 25.76%，来源为财政安排资金、项目单位自筹资金，主要用于支付本项目工程费用，目前已到位资本金 46.03 万元，合计支出共计 46.03 万元，主要用于项目前期立项、可行性研究、初步设计等工作支出。

## 四、资金平衡

（一）项目收入预测

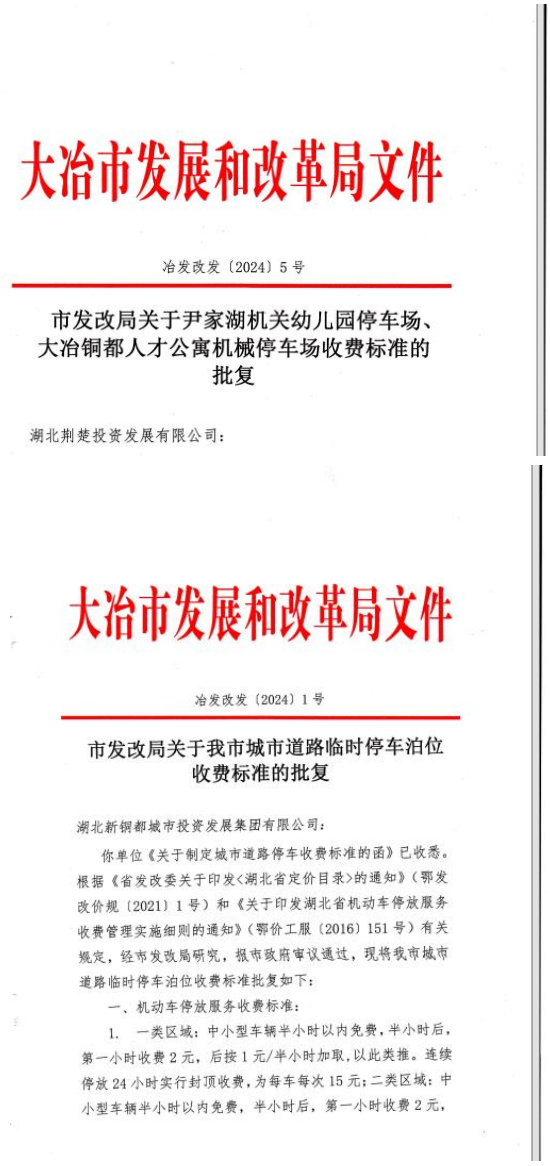
本项目收益预测期间为 2027 年至 2041 年。债券存续期内项目总收入为 10,493.23 万元（含税），其中：停车收入 10,135.74 万元、广告收入 357.49 万元。具体测算如下：

1.停车收入

收费车位数：参考批复的《可研报告》，项目建成后提供停车位 3603 个，根据惠民停车、全市一张网统筹安排，本项目中机关企事业单位停车位均并网，并作为公益性停车场使用，不考虑项目收益，预计可对进场车

辆收取停车费车位数量为 3118 个。

收费标准：根据大冶市目前的停车场收费标准，一类区域：　中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取，以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 15 元；二类区域,中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取,以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 10 元。



大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕5 号

市发改局关于尹家湖机关幼儿园停车场、大冶铜都人才公寓机械停车场收费标准的批复

湖北荆楚投资发展有限公司：

大冶市发展和改革局文件

冶发改发〔2024〕1 号

市发改局关于我市城市道路临时停车泊位收费标准的批复

湖北新铜都城市投资发展集团有限公司：

你单位《关于制定城市道路停车收费标准的函》已收悉。根据《省发改委关于印发〈湖北省定价目录〉的通知》（鄂发改价规〔2021〕1 号）和《关于印发湖北省机动车停放服务收费管理实施细则的通知》（鄂价工服〔2016〕151 号）有关规定，经市发改局研究，报市政府审议通过，现将我市城市道路临时停车泊位收费标准批复如下：

一、机动车停放服务收费标准：

1. 一类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取,以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 15 元；二类区域：中小型车辆半小时以内免费，半小时后，第一小时收费 2 元，后按 1 元/半小时加取,以此类推。连续停放 24 小时实行封顶收费，为每车每次 10 元。

2. 大型车辆按照实际占用泊位数计时收费。

3. 收费时间段为 8:00-20:00。

一类区域路段街道泊位：大冶大道、新冶大道、上冯路、乾塔路、风华路、清和路、怡和路、观山路、东风路、连心路、七里界路、黄狮蟹路、湖滨路、湛月路、东风东路、荟萃路、建设路、育才路、余府路、风华北路、蟾桂路、劲牌路、图书馆巷。

二类区域路段街道泊位：永安路、长安南路、大林路、下黄西路、香樟路、荟萃北路、长安北路、青港路、罗金大道、大棋路、新华路、慈云南巷路、金井路、青龙路、棋盘山巷路、北门路、老东街路、杉树排路、高铁大道。

二、优惠政策：

1.执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、殡葬车等免收停放服务费。

2.根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等。

3.行政机关依法查封、扣押的车辆，在查封、扣押期间不得向当事人收取或变相收取车辆停放或保管费用，相关费用由行政机关承担。

4.对新能源汽车停车服务收费，按冶发改发〔2017〕47 号规定，即公示的机动车停放服务费标准的 80%收取，并在停车场所入口处和交费处醒目位置进行公示。

类似项目收费标准

本次停车场均位于大冶市中心城区，属于一类区域，本次在考虑车位周转的前提下，每车位每天日间的停车收入按 8 元，同时，考虑到停车场收费单价为涉及民生事项，非市场化行为，价格调整需进行成本监审等程序，本次计算期内暂不考虑单价调整。且此价格是较为谨慎的。

使用率：目前，大冶市中心城区停车位现状需求总量为 10.19 万个，总缺口为 23621 个，中心城区停车需求较大；同时根据湖北省住建厅信息，湖北省通过搭建“全市一个停车场”智慧平台，打造城市停车“一张网”，使车位使用率平均提升超过 10%。大冶市已建成智慧停车平台，接入路内惠民停车场以及路外惠民停车场共 31704 个停车位，其中：路外惠民停车位 27052 个，部分停车场泊位利用率达到 90%以上，平均利用率达到 65%以上。本次停车场均为政府建设的停车场，属于路外停车场，故本次停车位使用率运营期第一年按 65%考虑，以后逐年增长 3%，稳定至 81%。车位使用率较为保守。

停车收入：按 3118 个车位，每个停车位日收入 8 元，停车位使用率 65%-81%，年使用 365 天计算，停车位年平均含税收入为 675.72 万元。注：计划 2027 年 6 月 16 日竣工,2027 年收入按 6 月 17 日-12 月 31 日计算(198 天）。

经计算，计算期内停车收入（含税）合计为 10,135.74 万元，年平均含税收入为 675.72 万元。

2.广告收入

根据项目建设规模，本项目改造 43 处停车场，新增停车场道闸 76 个，道闸可设置广告位 76 个。

经查阅黄石地区相关招租公告：

黄石公园停车杆广告，总共有 4 个停车杆，每个停车杆 5000 一年，折合约 416 元/月；扬子吉龙湾停车杆广告，有 4 个，每个 6000 一年，折合约 500 元/月。

**扬子吉龙湾广告位**

【1】电梯框架广告，总共10个电梯，每个6000一年时间，电梯门广告9000一年时间
【2】停车杆广告，有4个，每个6000一年
【3】小区护栏广告位，有10个。一个1000一个月。三个月起租
【4】外墙广告，面积很大，价格4万一年，1楼到3楼那么大，可以很多商家一起打
【5】展位，现在只有几个展位，先到先得，3500一个15天
【6】单元墙广告位，5000一面3个月，共有6面

**黄石公园广告位**

【1】电梯框架广告，尺寸500乘700，总共38部电梯，价格为12000一年事情，所有的电梯都有广告
【2】停车杆广告，总共有4个停车杆，每个停车杆5000一年

黄石市停车场广告招租截图

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/Feu19iMTCBstws-cNV9FFA

| 停车场名称 | 尺寸 | 广告位数量 | 月租金 | 季度租金 | 年租金 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实验高中停车场 | 2.44×0.7m | 31 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商A区停车场 | 2.44×0.7m | 5 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商B区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 武商D区停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 万达夜市停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路停车场 | 2.44×0.7m | 4 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 情人路楼上楼停车场 | 2.44×0.7m | 2 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 团城山中心停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |
| 樱花谷停车场 | 2.44×0.7m | 8 | 300元/面 | 780元/面 | 2640元/面 |

公众号 · 黄石停车

**黄石智慧停车场广告招租价格**

链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/vx3xMSMbpWzcpw40jvfcWw

经查询黄石地区停车场广告位情况，价格在 260-300 元/面.月，单个广告位为 2 面，折合约 520-600 元/个.月。

本次运营期第一年参考黄石地区按 400 元/月考虑，结合 2022-2025 年湖北省 CPI 平均增长 2.61%，考虑到物价增长，单价每 3 年增长 2.6%。注：计划 2027 年 6 月 16 日竣工，2027 年收入按 6 个月计算。

广告位出租率：目前大冶市以及黄石市地区乃至湖北省内无官方广告位出租率参考数据，但经查询国内相关信息，贵阳市人民政府发布当地国有资产广告位出租率在 71.03%，考虑到本项目位于县级市，本次测算出租率第一年按 40%考虑，以后逐年增长 5%至 70%后不再增加，较为保守。

经计算，计算期内广告牌收入（含税）合计为 357.49 万元，年平均含

税收入为 23.83 万元。

3.总收入

经测算，预计债券存续期内收入（含税）合计为 10,493.23 万元，年均收入（含税）为 699.55 万元。预计债券存续期内收入（不含税）合计为 9,636.11 万元，年均收入（不含税）为 642.41 万元。

（二）项目成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计 3,465.60 万元，折旧费 3,706.80 万元，摊销费 886.50 万元，财务费用 1,146.00 万元。经测算，预计债券存续期内合计总成本费用（含税）9,204.90 万元。具体测算如下：

1.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电力。项目用电主要为停车场日常用电（停车场照明及岗亭用电）、诱导指示系统耗电，本次按功率密度进行计算。

项目改造后新增停车场照明面积为 36932$m^2$，参考《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中停车场照明密度目标值 1.4 W/$m^2$（目标值为未来建议达到的目标），本项目按 2W/$m^2$考虑，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 21.57 万 kWh。

**表 6.3.2　居住建筑公共机动车库照明功率密度限值的目标值**

| 房间或场所 | 照明功率密度限值的目标值（W/$m^2$） |
| --- | --- |
| 车道 | ≤1.4 |
| 车位 | |

《建筑照明设计标准》GB-T50034-2024 中目标值取值

项目改造后岗亭共 47 个，单个岗亭 4m$^2$，按 20W/m$^2$（折合 80W/处，符合单个岗亭设置 1 处照明灯具，照明灯具 80W 现有实际情况），日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 1.10 万 kWh。

改造后新增各类诱导屏（一级、二级、三级）113 张，按国内相关厂商数据，本项目取平均每张 400w，日使用时间 8h，年天数 365d 估算，电力消耗为 13.20 万 kWh。



依鲁光电

首页 智能交通诱导产品 节能户外LED显示屏 COB_LED显示屏 行业解决方案 案例展示 新闻

**产 品 参 数**

城市交通诱导屏的参数基本情况如下表。参数是常规参数，各个参数可根据实际应用情况进行调整和改进。

诱导屏的参数

| 项　　目 | YDBZ-0C-EL-PH10 | YDBZ-0C-EL-PH16 | YDBZ-0C-EL-PH20 |
|---|---|---|---|
| 像素点间距： | 10mm | 16mm | 20mm |
| 物理　密度： | 10000点/m2 | 3906点/m2 | 2500点/m2 |
| 像素　配置： | 2R1G、1R | 2R1G、2R | 2R1G |
| 显示　颜色： | 红绿黄、红色 | 红绿黄、红色 | 红绿黄 |
| 单元模块尺寸： | 960mm×960mm | 1024mm×1024mm | 960mm×960mm |
| 单元模块分辨率： | 96×96 | 64×64 | 48×48 |
| 整屏　尺寸： | (960×n) mm×960mm | (1024×n) mm×(1024×m) mm | (960×n) mm×(960×m) mm |
| 整屏分辨率： | (96×n) × (96×m) | (64×n) × (64×m) | (48×n) × (48×m) |
| 平均　功率： | ≤400W/㎡ | ≤400W/㎡ | ≤400W/㎡ |
| 最大　功率： | ≤800/㎡ | ≤800/㎡ | ≤800/㎡ |
| 显示　材料： | 红色LED管采用铝、铟、镓、磷四元素管芯；纯绿、蓝色LED管采用氮化镓（GaN）管芯。红色单管波长范围：620nm-630nm；纯绿色单 | | |
| 管波长范围： | 520nm-530nm； | 纯蓝色单管波长范围： | 465nm-480nm |
| 亮　　度： | ≥8000cd/㎡ | | |
| 亮度　调节： | 32级亮度控制，手动/自动/定时，可远程设置 | | |
| 可视　角度： | ≥110° | | |

国内有关厂商设备数据

综上，本项目年耗电量为 35.87 万 kWh。

项目建成后每年耗耗电量为 35.87 万度，电费收费标准按照《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管（2020）439 号）中 0.69 元/kwh 计算。年平均外购燃料及动力费为 24.75 万元。

**湖北省电网销售电价表(2021 年 1 月 1 日起执行)**

| 用电分类 | | | 电度电价(元/千瓦时) | | | | | 容(需)量电价 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏(20 千伏) | 110 千伏 | 220 千伏及以上 | 最大需量(元/千瓦·月) | 变压器容量(元/千伏安·月) |
| 一、居民生活用电 | 城乡“一户一表”居民用电 | 年用电 2160 千瓦时以内 | 0.5580 | | | | | | |
| | | 年用电 2161 至 4800 千瓦时 | 0.6080 | | | | | | |
| | | 年用电 4800 千瓦时以上 | 0.8580 | | | | | | |
| | 居民合表用电 | | 0.5800 | 0.5700 | 0.5700 | | | | |
| 二、工商业及其他用电 | 单一制 | | 0.6907 | 0.6707 | 0.6507 | | | | |
| | 两部制 | | | 0.6067 | 0.5869 | 0.5688 | 0.5498 | 38 | 25 |
| 三、农业生产用电 | | | 0.5587 | 0.5387 | 0.5187 | | | | |
| 其中:农业排灌用电 | | | 0.3917 | 0.3717 | 0.3517 | | | | |
| 四、趸售用电 | | | 县级趸售电价 | | | | 县级以下趸售电价 | | |
| | | | 0.4567 | | | | 0.4687 | | |

经测算，预计债券存续期内外购燃料及动力费为 371.25 万元。

2.工资及福利费

因本项目建成后，利用原有公司人员进行管理，保持组织架构不变，不新增人员，运营后预计劳动定员 9 人。

人员工资薪酬参照 2022 年大冶市城镇单位在岗职工年平均工资，按 5.09 万/人/年计算,依据大冶市近 3 年(2022 年-2024 年)GDP 涨幅(14.60%、0.27%、7.8%）均值 7.56%，本项目人员薪酬按保守估计每三年增长 5%。



2027 年人均年工资按 5.62 万元（5.10*1.05*1.05）考虑，以后每 3 年增长 5%。经测算，预计债券存续期内工资及福利费为 828.53 万元，年均工资及福利费为 55.90 万元。

3.修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

参考湖北省内停车场项目，修理费的计提方式主要有以下 4 种：

**省内的停车场项目修理费计提方式**

| 项目名称 | 修理费计提基数 | 计提比例 |
|---|---|---|
| 黄石市城市停车场建设项目 | 固定资产折旧 | 15% |
| 中皓·常青五路停车场项目 | 停车场及配套工程费用合计数 | 2% |
| 嘉鱼县停车场项目 | 收入 | 4% |
| 巴东县城区停车场（库）建设项目 | 收入 | 5% |
| 沙洋县城区智慧停车场项目 | 新增固定资产总额 | 0.5% |

本项目按折旧费 15%计提，年平均修理费为 37.07 万元。经测算，预计债券存续期内修理费为 556.05 万元。

4.其他费用

其他费用包括其他管理费和其他营业费。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《企业会计准则》，本次其它管理费用包括：无法明确归入工资、折旧、办公费、差旅费等具体明细的零星、偶发或小额行政支出；其它营业费为管理和组织生产经营

活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

本次其他管理费用按人员工资的 15%计取，年平均其他管理费用为 8.39 万元;其它营业费用按收入的 15%计取。年平均其他营业费用为 104.93 万元。

经测算，预计债券存续期内其他费用为 1,699.77 万元，年均其它费用为 113.32 万元。

5.折旧费

本项目建设投资形成的固定资产原值 3,901.96 万元，折旧费按直线法、残值率 5%测算，折旧年限为 15 年，年折旧费为 247.12 万元。

公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限：15 年。

6.摊销

本项目设备购置及其它费用计入摊销，摊销原值为 886.55 万元，计算期内全部摊销，预计年摊销费用为 59.10 万元。

7.财务费用

运营期债券利息计入财务费用。本项目拟申请专项债券3,900万元，债券利率暂按2026年湖北省政府专项债券（十七期）发行利率2.21%上浮19BP按2.40%计算。计划于2026年6月发行2,000万元，2027年1月发行1,900万元。

2026年6月发行2,000万元,第11-15年每年6月偿还本金400万元；2027年1月发行1,900万元，第12-16年每年1月偿还本金380万元（第16年年初可视为第15年年底还）。

经测算，预计债券存续期内（不含建设期2026年6月至2027年6月）财务费用合计为1,146.00万元。

8.总成本费用

经测算，预计债券存续期内总成本费用（含税）为9,204.90万元，年均总成本费用（含税）为613.66万元。预计债券存续期内总成本费用（不含税）为9,034.51万元，年均总成本费用（不含税）为602.30万元。

（三）项目税费估算

债券存续期内税费合计预计452.04万元，其中增值税221.72万元，增值税附加22.20万元，所得税208.12万元。

1.增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入中停车收入增值税适用税率为9.00%，广告收入增值税适用税率为

6.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。

根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。因建设投资销项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体投资总额以实际发生为准，为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、设备购置及安装工程费、其它费用的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、13.00%、6%，则建设投资中可抵扣的进项税额 465.49 万元；经营期内的可抵扣销项税按增值税及附加估算表计算。

2.所得税

在按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为 25.00%。

（四）项目财务费用预测

本项目拟申请 3,900.00 万元专项债券，计划于 2026 年 6 月发行 2,000 万元，2027 年 1 月发行 1,900 万元。债券期限均为 15 年，债券利率参照“2026 年湖北省政府专项债券（十七期）”15 年期专项债券利率 2.21%上浮 19BP，按 2.40%测算，每半年付息一次，最后 5 年每年等额偿还发行金额的 20%。

2026 年 6 月发行 2,000 万元，第 11-15 年每年 6 月偿还本金 400 万元；2027 年 1 月发行 1,900 万元，第 12-16 年每年 1 月偿还本金 380 万元（第 16 年年初可视为第 15 年年底还）。

经测算，项目在债券存续期内付息合计为 1,216.80 万元（含建设期：

2026 年 7-12 月 24.00 万元，2027 年 1-6 月 46.80 万元）。

（五）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 9,636.11 万元，预测不含税总成本合计 9,034.51 万元，税金附加合计 22.20 万元，利润总额合计 579.40 万元，所得税合计 208.12 万元。

（六）项目资金平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入和广告位收入。项目预期收入（含税）总额为 10,493.23 万元，扣除运营成本 3,465.60 万元及相关税费 452.04 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 6,575.59 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

**表 4-3 项目收益覆盖情况表**

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 大冶市智慧化停车改造项目 | 6,575.59 | 5,116.80 | 3,900.00 | 1.29 |

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大冶市智慧化停车改造项目的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

（2）工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险

（1）经营管理风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（2）利率波动风险

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

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

3.影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的

平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地国有企业以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护和支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收益的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收

入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第 11—第 15 年，每年等额偿还发行金额的 20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据压力测试结果显示，该项目的项目收益、债券利率两个单因素能

够对覆盖本息资金产生一定的影响程度，其中，项目收益对变动覆盖本息资金产生正方向影响，债券利率变动对覆盖本息资金产生负方向影响。

因此，在项目实施过程中，要加大宣传力度，保障项目有充足的营业收入，还要在运营期还要加强运营管理，控制经营成本，在项目建设过程中，要注意控制工程造价，以保证项目的盈利能力保持较高的水平。

## 七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

（1）项目实施必要性、公益性、收益性分析

1.必要性

1）项目建设是解决城市停车难与实际车位利用率不高矛盾的需要

根据大冶市现有公共停车场分析，社会公共停车场停车位占比普遍偏低，仅罗家桥街道的社会公共停车场停车位总量满足需求，其余行政区社会公共停车场停车位总量均不满足需求。如何利用信息化系统，有效发布封闭停车场信息，通过价格杠杆、行政手段等方式，引导车主从道路停车向封闭停车场转移，是静态交通需要解决的一个重点。

本项目通过改造城区存量停车场停车泊位，打造“全市一个停车场”，将所有停车位信息系统打通联网接入统一平台，通过有效提升智慧停车管理平台综合分析、数据运用、导航分流、智慧诱导，优化资源配置，实现停车位的有效利用和高效调度，解决城市停车难与实际车位利用率不高矛

盾。

2）项目建设是实现需求与资源合理匹配，向智能化现代化停车综合治理模式转变的需要

大冶市各行政区停车资源分布不均衡，东风路街道、东岳路街道等常住人口数量较多且人口密度相对较大，流动车辆和停车需求十分旺盛，早期建设过程中对于配建停车位和社会公共停车场考虑较少，停车资源总量存在缺口。且大冶市中心城区部分车主规则意识不强，路口随意违停、在人行道或绿化带停车，不在规定的地下车位正常停车，却抢占路面车位等情况时有发生，进一步浪费了有限的公共停车资源，激化了因停车位不足导致的诸多矛盾。

停车难能否得到有效解决，不仅关系到车主的切身利益，更是一个城市文明建设进程的风向标，智慧停车场出现很好的解决停车难的问题，在提高停车场使用率、降低路面停留车辆数、减少车辆有害气体排放里、实现有限资源的合理利用等方面有突出表现。智能停车场除了方便车主之外，就是要便于车场运营方对停车场进行管理。并且随着智慧城市的建设，运用互联网技术和大数据、云计算而打造的智慧停车成为了快速解决这项任务的最好方式。

通过对现有停车场进行规范化改造、实施停车诱导，实现停车资源与停车需求的合理匹配，从传统的停车设施规划建设向智能化现代化停车综合治理模式转变，有利于缓解停车难问题。

3）项目建设是健全停车管理体制的需要

目前，大冶市中心城区部分车主规则意识不强，路口随意违停、在人行道或绿化带停车，不在规定的地下车位正常停车，却抢占路面车位等情况时有发生，进一步浪费了有限的公共停车资源，激化了因停车位不足导致的诸多矛盾。且目前大冶市的停车管理和执法水平偏低，需要一个高效实时的信息化系统进行统一监管:一是尚未建立统一的停车管理信息系统，停车诱导系统，现有的停车管理体制较为分散，多部门多头管理，无法形成管理合力。二是停车经营水平偏低，突出体现在占道停车方面，如挂靠经营、层层转包、以包代管等经营模式比较普遍；部分备案企业擅自私划车位，违规收费；收费以人工管理和现金收费为主，技术手段落后，停车议价等行为一定程度存在；部分停车人存在少缴费、逃费的行为，与停车收费员因缴费发生的纠纷时有发生。因此亟需通过停车系统建设理顺停车管理体制，提升城市静态交通管理和服务水平。

4）项目建设是响应智慧停车，推进“智慧大冶”建设的需要

“十五五”期间，大冶市将加快推进“大冶城市智能体”项目，充分发挥“智慧大冶”建设既有成果优势，做强数据底座，统筹“一网通办、一网统管、一屏统览、一网通协、一网通服”建设，以数据驱动流程再造，优化体制、机制，推动城市数字化、数字产业化、产业数字化，利用“数公基”平台的一个底图，通过大数据分析、物联感知等技术手段，使城市管理更加智能化。本项目将接入大冶市城市智慧停车管理平台，推进“全市一个停车场”应用场景，项目建设是推进“智慧大冶”建设的需要。

综上所述，项目建设对于化解停车矛盾、缓解城市停车压力，完善停

车管理体制以及推进智慧城市建设具有重要意义，项目的建设是必要的。

2.公益性

本建设项目为公益性项目，本身并不增加居民收入。本项目的建设能通过诱导停车，实现向智能化现代化停车综合治理模式转变，可提升现有停车泊位周转率，解决停车泊位人工手动收费，减少收费人员、巡检人员，降低停车经营成本。同时解决现有停车泊位未进行规范化管理，无序停车、乱停车、长期占用停车位等现状问题，停车资源未有效利用等问题。通过车位信息实时发布，“停车导航+停车诱导”引导车主快速到达停车场，提高泊位周转率，增加运营企业收入。

3.收益性

大冶市智慧化停车改造项目收益为停车收入、广告收入等。本项目的还款来源主要为停车收入、广告收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237 号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。征地程序按照土地管理法等有关法律，按部就班地依法进行之中，因此项目用地性质和程序合法合规。

（3）项目资金来源与到位可行性分析

1.项目资金来源

本项目总投资 5,253.52 万元。

资金来源：专项债券 3,900.00 万元，占总投资的比例为 74.24%，资本金 1,353.52 万元，占总投资的比例为 25.76%。

2.资金到位可行性

项目资本金由大冶市日扬新能源科技有限公司自有资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

（5）债券资金需求合理性分析

本项目为大冶市智慧化停车改造项目，属于交通基础设施，本项目专项债券资金占项目总投资 74.24%（计算发行费），符合相关文件要求，债券资金需求额度论证充分。因此，本项目的债券资金需求具有合理性。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得

用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，每半年支付一次利息，第 11—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

（7）绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活条件；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

（8）其他需要纳入事前绩效评价的事项

大冶市日扬新能源科技有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求和资金使用计划合理性;项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合

专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

# 2026年湖北省（宜昌市）
# 榛子客运站
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

按照《中共宜昌市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求，特编制《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，明确了宜昌市未来五年及中长期发展目标。

展望2035年，全市综合经济实力实现大幅跃升，经济总量迈上新台阶，经济结构持续优化、发展质效显著提升，人均生产总值稳步向全省前列看齐，全面建成省域副中心城市、长江大保护典范城市，打造世界级宜昌，建成富裕宜昌、绿色宜昌、开放宜昌、法治宜昌、幸福宜昌，全面实现现代化城市建设目标。

“十四五”及中长期主要发展目标：

1、经济发展取得新成效。全市地区生产总值保持稳中有进、稳中提质发展态势，年均增速持续高于全省平均水平，现代化产业体系加快构建，优势产业集群成为经济增长核心支撑，实体经济根基不断夯实。

2、改革开放取得新突破。持续深化“放管服”、要素市场化配置、财税金融等重点领域改革，对标先进标准持续优化营商环境，加快建成全省领先、中西部一流营商环境，着力打造长江经济带内陆开放重要枢纽节点。

3、社会文明程度得到新提高。社会主义核心价值观广泛弘

扬，城乡居民思想觉悟、道德水准和文明素养整体提升，公共文化服务体系更加完善，文化事业和文化产业繁荣发展，城市文明内涵持续丰富。

4、生态文明建设实现新进步。牢固树立生态优先、绿色发展理念，深入推进长江生态保护修复与流域综合治理，持续优化国土空间开发保护格局，能耗强度持续下降，绿色低碳发展模式全面形成，生态环境质量保持全省领先水平。

5、民生福祉达到新水平。城乡居民收入稳步增长，就业、教育、医疗、养老、住房等公共服务保障更加均衡普惠，城乡基础设施配套持续完善，乡村振兴与城乡融合发展纵深推进，群众获得感、幸福感、安全感持续增强。

6、域内治理效能得到新提升。市域治理体系和治理能力现代化水平显著提高，基层治理体系更加健全，法治宜昌、平安宜昌建设扎实推进，风险防范化解能力全面增强，社会大局保持和谐稳定。

聚力构建现代化绿色产业体系，重点做强生态文旅、精细化工、新能源新材料、高端装备制造、生物医药、绿色农产品加工等优势产业集群，持续壮大主导产业规模能级。大力培育壮大战略性新兴产业，依托产业承接平台和园区载体，加快发展电子信息、新型建材、节能环保等新兴产业，培育形成多点支撑、多元带动的产业增长新格局。加快提质发展现代服务业，做强现代物流、文旅康养、商贸会展、金融服务等重点领域，打造区域性文旅、物流、商贸、康养中心，持续提升服务业对经济增长的贡献率。

持续推进全方位高水平对外开放，主动融入长江经济带、中部地区崛起等国家重大战略，服务构建新发展格局，坚持扩大内需同深化供给侧结构性改革有机结合，加快完善综合立体交通和现代流通体系，促进内外贸融合协同发展，打造国内大循环重要节点和双循环战略链接城市。顺应居民消费升级趋势，改造提升传统消费、培育壮大新型消费、适度增加公共消费，持续增强消费对经济发展的基础性拉动作用。精准实施有效投资，持续优化投资结构，聚焦基础设施、生态环保、民生保障、产业发展等重点领域扩大有效投资，充分发挥投资对稳增长、补短板、优结构的关键支撑作用。

持续提升对外开放能级，畅通水陆空对外大通道，健全开放合作平台载体，拓宽对外开放合作领域，构建全方位、多层次、宽领域的开放发展新格局。纵深推进重点领域改革，深化供给侧结构性改革和要素市场化配置改革，健全统一开放、竞争有序的市场体系，实现要素合理流动、高效配置。完善财税金融体制机制，强化财政资源统筹和预算绩效管理，健全规范的政府债务管理制度，引导金融资源精准服务实体经济，稳妥防范化解各类经济金融风险。持续弘扬“有呼必应、无事不扰”店小二服务精神，以市场主体需求为导向，持续打造市场化、法治化、国际化营商环境，充分激发各类市场主体活力和社会创造力，为全市各类基础设施、民生公益、产业配套类专项债券项目落地实施提供坚实的经济基础、规划支撑和发展保障。

兴山县，位于湖北省西部，宜昌市西北部，与夷陵、秭归、巴东、保康、神农架接壤，隶属于湖北省宜昌市。因“环邑皆山，

县治兴起于群山之中”而得名。兴山县国土面积2,328平方公里，兴山县辖6镇2乡，91个村（居），5个社区，县政府驻古夫镇。

## （一）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

### 1.宜昌市

2023—2025年，宜昌市分别实现一般公共预算收入268.99亿元、294.07亿元和327.06亿元，政府性基金收入123.76亿元、240.52亿元和237.12亿元。

**宜昌市2022—2024年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,756.35 | 6,191.12 | 暂未公布 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448.00 | 50,137.00 | 暂未公布 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479.00 | 28,287.00 | 暂未公布 |
| 4.地方财政总收入 | 392.74 | 534.59 | 564.18 |
| 4.1地方公共预算收入 | 268.98 | 294.07 | 327.06 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 236.14 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.92 |
| 4.2政府性基金收入 | 123.76 | 240.52 | 237.12 |
| 5.地方财政总支出 | 648.03 | 690.58 | 899.11 |
| 5.1一般公共预算支出 | 414.90 | 458.32 | 694.98 |
| 5.2政府性基金支出 | 233.13 | 232.26 | 204.13 |

### 2.兴山县

2023—2025年，兴山县分别实现公共预算收入100,798.00万元、132,574.00万元、150,800.00万元，政府性基金收入分别为19,945.00万元、5,683.00万元、26,981.00万元。

## 兴山县2023—2025年财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1,700,000.00 | 1,767,642.00 | 1,881,400.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38,118.00 | 39,757.00 | 41,646.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 18,684.00 | 19,936.00 | 21,132.00 |
| 4.地方财政总收入 | 312,280.00 | 370,019.00 | 224,112.00 |
| 4.1地方公共预算收入 | 100,798.00 | 132,574.00 | 150,800.00 |
| 其中：税收收入 | 84,345.00 | 98,941.00 | 108,600.00 |
| 非税收入 | 16,453.00 | 33,633.00 | 42,200.00 |
| 4.2政府性基金收入 | 19,945.00 | 5,683.00 | 26,981.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 14,734.00 | 3,774.00 | 15,500.00 |
| 5.地方财政总支出 | 344,750.00 | 349,438.00 | 305,500.00 |
| 5.1一般公共预算支出 | 265,113.00 | 298,441.00 | 313,618.00 |
| 5.2政府性基金支出 | 79,637.00 | 75,771.00 | 92,118.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 8,344.00 | 4,461.00 | 12,400.00 |

### （三）专项债务情况

2025年，本地区专项债债务限额、债务余额明细如下：

单位：亿元

| 区划 | 2025年限额 | 2025年余额 |
|---|---|---|
| 宜昌市 | 1095.9809 | 979.7162 |
| 兴山县 | 27.4567 | 27.2973 |

## 二、债券情况

榛子客运站2026年计划发行专项债券2,000.00万元。详细情况如下：

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 榛子客运站政府专项债券 |
| 债券发行规模 | 2,000.00万元 |
| 债券发行期限 | 15年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 还本付息方式 | 每半年支付一次利息，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

榛子客运站政府专项债券已经通过湖北因之律师事务所合法性审核。

**募投项目概况**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及建设规模 |
| --- | --- | --- |
| 榛子客运站 | 兴山县榛子乡 | 项目总用地面积 13888㎡，总建筑面积 6963.14㎡，主要建设内容为新建主站楼、维修车间、货邮站，配套建设电气、通讯、消防、给排水、暖通、智能化、绿化、道路、场地硬化等。主要建设规模为：<br>（一）新建一栋二层主站楼，占地面积 846.46㎡，建筑面积 1254.72㎡，建筑高度 10.35m；<br>（二）新建一栋二层维修车间，占地面积 462.97㎡，建筑面积 925.94㎡，建筑高度 13.65m；<br>（三）新建一栋二层货邮站，占地面积 2391.24㎡，建筑面积 4782.48㎡，建筑高度 13.63m。 |

### （二）分年度投资计划

**募投项目分年度投资计划**

单位：万元

| 项目名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 总投资 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 榛子客运站 | 2,500.00 | 1,599.00 | 909.99 | 5,008.99 |

### （三）项目资金来源

本项目总投资 5,008.99 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,008.99 万元，占比 60.07%；专项债券资金 2,000.00 万元，占比 39.93%，主要用于工程款项的支付。

**募投项目投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 发行专项债 | |
| 榛子客运站 | 2028年1月 | 5,008.99 | 5,008.99 | 3,008.99 | 2,000.00 | 2,587.60 |

## 四、资金平衡

项目拟申请专项债券2,000.00万元。根据《2026湖北省政府专项债券（十七期）》实际发行利率2.21%上浮5个BP，即本次15年期债券发行利率为2.26%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年—第10年只偿还债券利息，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%及利息。截至债券存续期结束，累计产生债券利息587.60万元，本息合计2,587.60万元。应还本付息情况如下

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | - | 2,000.00 | - | 2,000.00 | 22.60 | 22.60 |
| 2027年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2028年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2029年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2030年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2031年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2032年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2033年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2034年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2035年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2036年 | 2,000.00 | - | - | 2,000.00 | 45.20 | 45.20 |
| 2037年 | 2,000.00 | - | 400.00 | 1,600.00 | 40.68 | 440.68 |
| 2038年 | 1,600.00 | - | 400.00 | 1,200.00 | 31.64 | 431.64 |
| 2039年 | 1,200.00 | - | 400.00 | 800.00 | 22.60 | 422.60 |

| 年度 | 期初本金金额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2040 年 | 800.00 | - | 400.00 | 400.00 | 13.56 | 413.56 |
| 2041 年 | 400.00 | - | 400.00 | - | 4.52 | 404.52 |
| 合计 | —— | 2,000.00 | 2,000.00 | —— | 587.60 | 2,587.60 |

**募投项目收益与融资平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 榛子客运站 | 3,357.89 | 2,587.60 | 2,000.00 | 1.30 |

结论：综上所述，榛子客运站收益对融资本息覆盖倍数为1.30，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，榛子客运站融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低,评定榛子客运站专项债券的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中，施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量。风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时，引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等问题。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。一是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题造成工期延误；二是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续开展跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；三是择优选择业界口碑良好的施工单位，加强履约管理及现场施工管理，严控工程造价与工程质量，保障工程保质保量按期完工；四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，加快项目建设进度，确保工程质量达标。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，存在实物资产违法抵质押、反复融资行为，易新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、专业管理水平方面存在欠缺；第三，存在合同定价调整、市场环境变化、行业市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务，杜绝国有资产流失；第二，运营单位管理决策层提升对内外

部环境的研判与适应能力，结合项目实际适时调整经营战略，优化内部管理体制，借鉴科学管理经验，提升经营管理水平；第三，实时跟踪行业政策变动，研判市场行情风险，制定针对性应对措施，强化企业信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付过程中，若出现不可预见因素，易造成资金供应不足或资金来源中断，导致项目工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，可能发生资金挤占、截留、挪用等问题；各监管部门信息未互联互通，无法对项目建设进度、资金使用情况实施有效监管。

措施：一是积极筹措项目配套资金，保障建设资金足额到位；二是加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防资金挤占、截留和挪用；三是监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管控等情况，将专项债券项目全部纳入信息系统管理；四是推动发改、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工进度、债券资金支出进度等信息，实施常态化有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目存在无法按期偿还本息或迟延支付本息的风险。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，压实主管部门及实施单位主体责任，规范项目收入征缴流程，稳固专项债券偿债资金来源；第二，强化债券资金使用、项目运营全过程日常监

管，定期核查资金使用、收益偿付情况，对资金闲置、违规使用等问题建立台账、限期整改，对违法违规行为依法依规实施惩戒；第三，健全债务管理制度，提升债券资金专业化管理水平，强化资金动态监控，实现资金管理科学化、精细化，保障资金安全平稳运行。

## 七、主管部门责任

兴山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

兴山县交通运输管理局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项

债券资金支持。

**（二）事前绩效评估情况**

1.项目实施的必要性、可行性、公益性

（1）项目实施的必要性

本项目的建设是响应国家发展战略、满足市场需求、促进地方经济社会发展的重要举措。它不仅将显著提升榛子乡的旅游接待能力和服务水平，推动当地旅游产业的转型升级，还将为当地居民创造更多的就业机会和增收途径，实现经济效益、社会效益和生态效益的和谐统一。

（2）项目实施的可行性

客运站选址于榛子乡，其建设过程中积极配合当地政府对周边道路基础设施的优化工作，间接推动路基、错车台及安保设施的协同发展，进一步提升了农村公路网络的完整性和功能性。客运站本身作为重要的客运枢纽，不仅能够严格按照政策要求规范客运信息发布，如通过电子显示屏清晰展示客运车辆的班次、票价、发车时间等，还为旅客提供舒适的候车环境，有效解决了村民候车难的问题，极大地便利了群众出行，与政策中加强农村客运基础设施建设和维护的核心目标深度契合，有力推动了农村客运事业的发展。

（3）项目实施的公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，

如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。本项目属于交通基础设施，具有社会公共福利和社会保障性质。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设投资合规性与项目成熟度高，项目立项批复、可研批复、初设批复、用地预审与规划选址、施工许可证、环评、建设用地批复等均具有完善程序及审批。

项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审与规划选址、施工许可证、环评、建设用地批复等行政审批手续。项目于2026年2月开工，工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

根据《兴山县发展和改革局关于榛子客运站初步设计的批复》(兴发改审批[2025]144号),项目概算总投资4,935.42万元，其中：建安工程费用3,518.52万元，占比71.29%；工程建设其他费用1,181.89万元，占比23.95%；预备费235.01万元，占比4.76%，静态总投资4,935.42万元，建设期利息71.57万元，债券发行兑付费用2.00万元，调整后总投资合计为5,008.99万元。

本项目总投资5,008.99万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,008.99万元，占比60.07%；专项债券资金2,000.00万元，占比39.93%，主要用于工程款项的支付。

本项目资本金共计3,008.99万元，占比60.07%，项目资本金由项目单位自有资金解决，主要用于工程款项的支付。截至目前，项目资本金已到位50.00万元，项目资本金的来源及到位计划已明确落实，剩余项目资本金按项目进度逐步落实。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），国家层面鼓励地方政府发行专项债券用于基础设施和公共服务领域，优化发行机制、放宽发行条件等。本项目符合国家和地方政策导向，且目前已通过国家发展和改革委员会、财政部需求，项目对应的政府性基金或专项收入要能够覆盖债券本息，即项目收益与融资需自求平衡，专项债券根据项目进度按需申请到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目偿债资金来源为客运代理费收入、场地租赁收入、物业管理费收入、停车位收入。项目预期收入总额为5,396.36万元，扣除运营成本1,812.76万元及相关税费225.71万元后预计用于资金平衡相关收益为3,357.89万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

本项目运营期收入根据市场数据为依据进行测算。收入及成本预测依据相关文件和市场参考案例，预测合理有效。

5.债券资金需求合理性分析

根据《兴山县发展和改革局关于榛子客运站初步设计的批复》(兴发改审批[2025]144号),项目概算总投资4,935.42万元，其中：建安工程费用3,518.52万元，占比71.29%；工程建设其他费用1,181.89万元，占比23.95%；预备费235.01万元，占比4.76%，静态总投资4,935.42万元，建设期利息71.57万元，债券发行兑付费用2.00万元，调整后总投资合计为5,008.99万元。

本项目资本金3,008.99万元，占项目总投资60.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券2,000.00万元，占项目总投资39.93%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

本项目目前处于施工阶段，预计于2028年1月可以完工交付。由于建设对资金的占用较大，为了完成项目的整体建设，在项目建设中需要部分资金给予支持。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目计划于2026年发行专项债券2,000.00万元、项目预计于2028年1月完工，2028年2月开始产生收益，债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年—第10年只偿还债券利息，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%及利息。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为兴山县旅游发展投资有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

对于因宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡，制定风险措施如下：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指

标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

# 2026年湖北省（随州市）
# 广水市金鸡河水库工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”、“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2022-2024年经济发展情况如下：

2023年，随州市完成地区生产总值1330.85亿元，同比增长4.5%；规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长14%，社会消费品零售总额增长3.5%，地方一般公共预算收入可比增

长 8.4%，外贸出口增长 12%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

2024 年，随州市全市实现地区生产总值 1442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%，增速分别比全国、全省高 1.1、0.3 个百分点。其中第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

2025 年全市生产总值 1502.81 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 191.96 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 578.16 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 732.69 亿元，增长 6.4%。三次产业结构由 2024 年的 14.2:38.4:47.4 调整为 12.8:38.4:48.8。全市人均地区生产总值为 75287 元。

**表 1-1：随州市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 1330.85 | 1442.35 | 1502.81 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 37684 | 39459 | 41172 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 23012 | 24257 | 25740 |
| 4.地方财政总收入 | 99.91 | 114.62 | 119.88 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 61.09 | 68.77 | 75.28 |
| 其中：税收收入 | 39.16 | 46.41 | 44.12 |
| 非税收入 | 21.93 | 22.36 | 31.16 |
| 4.2 政府性基金收入 | 38.82 | 35.86 | / |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | / | / | / |
| 5.地方财政总支出 | / | / | / |
| 5.1 一般公共预算支出 | 215.95 | 236.48 | 226.12 |
| 5.2 政府性基金支出 | 68.2 | 69.6 | / |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | / | / | / |

2.广水市概况

广水位于桐柏山、大别山两大山脉交汇处，地处长江、淮河两大水系分水岭，素有“鄂北门户”之称，自然地理格局为“一带、两山、三地、四域、五区”，国土面积2647平方公里，辖17个镇、办事处和1个经济开发区，人口94万，是连接大武汉、对接大中原、挺进大别山的重要枢纽，是全省26个重要节点城市之一。京广、汉丹两条铁路穿境而过，G107、G316两条国道贯通南北，麻竹高速、孝洪高速、G346国道横穿东西，随信高速加快推进，公路总里程6188.12公里。

2023年全市实现地区生产总值417.07亿元，按可比价格计算，比上年增长4.0%。其中：第一产业增加值67.45亿元，增长3.5%；第二产业增加值169.87亿元，增长1.3%；第三产业增加值176.97亿元，增长7.2%。三次产业结构由2022年的15.8:45.4:38.8调整为16.2：41.4:42.4。

2024年广水市全市实现地区生产总值451.80亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。其中：第一产业增加值71.80亿元，增长2.7%；第二产业增加值183.54亿元，增长8.4%；第三产业增加值196.46亿元，增长5.1%。三次产业结构为15.9:40.6:43.5。全市人均地区生产总值为65726元。2024年，全市规模以上工业企业187家，其中本年新增规上工业企业22家。全年完成规上工业总产值431.18亿元，同比增长9.7%，规上工业增加值同比增长9.2%。全市居民人均可支配收入32755

元。其中，城镇居民人均可支配收入39418元，同比增长4.8%；农村居民人均可支配收入24162元，同比增长5.8%。

2025年全市实现地区生产总值469.91亿元，按可比价格计算，比上年增长6.2%。规上工业增加值同比增长9.5%，固定资产投资同比增长5.0%，社会消费品零售总额224.69亿元，同比增长3.7%。

**表1-2 广水市财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 416.96 | 417.07 | 451.80 | 469.91 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 35,788.00 | 37,613.00 | 39,418.00 | 39,945.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,093.00 | 22,845.00 | 24,162.00 | 24,400.00 |
| 4.地方财政总收入 | | | | |
| 4.1 地方公共预算收入 | 15.17 | 16.41 | 18.03 | 23.06 |
| 其中：税收收入 | 12.18 | 11.46 | 12.90 | / |
| 非税收入 | 2.99 | 4.95 | 5.13 | / |
| 4.2 政府性基金收入 | 5.25 | 6.65 | | |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | | | | |
| 5.地方财政总支出 | | | | |
| 5.1 一般公共预算支出 | 53.24 | 65.46 | 62.77 | / |
| 5.2 政府性基金支出 | 9.94 | 10.48 | / | / |
| 其中:国有土地使用权出让收入安排的支出 | | | | |

## （二）地方债务情况

### 1、随州市政府债务限额及余额情况

截止2025年底，省政府核定随州市政府债务限额3,816,424.00万元，其中市本级政府债务限额1,265,515.00万

元。全市政府债务余额未超过省政府规定的限额。

**表 1-3 本地区专项债务情况表**

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 随州市 | 3,816,424.00 | 3,615,021.00 |
| 其中：市本级 | 1,265,515.00 | 1,214,346.00 |

**表 1-4 本地区专项债务期限结构表**

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 7.41 |
| 3 年期 | 5.47 |
| 5 年期 | 6.6 |
| 7 年期 | 31.18 |
| 10 年期 | 41.77 |
| 15 年期 | 64.44 |
| 20 年期 | 65.94 |
| 30 年期 | 12 |

## 2、广水市政府债务限额及余额情况

截止 2025 年底，省政府核定随州市政府债务限额 3,816,424.00 万元，其中广水市政府债务限额 882,850.00 万元。全区政府债务余额未超过省政府规定的限额。

**表 1-5 广水市政府债务情况表**

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 随州市 | 3,816,424.00 | 3,615,021.00 |
| 其中：广水市 | 882,850.00 | 853,029.00 |

**表 1-6 广水市专项债务期限结构表**

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 1 年期 | 3.43 |
| 5 年期 | 0.04 |
| 7 年期 | 3.83 |
| 10 年期 | 1.43 |
| 15 年期 | 1.84 |
| 20 年期 | 5.02 |
| 30 年期 | 2.10 |

## 二、债券情况

债券名称：广水市金鸡河水库工程

发行规模：本项目计划总计发行 17,000.00 万元的基础设施建设专项债券，用于广水市金鸡河水库工程，发行期限 15 年，其中 2026 年、2027 年分别发行 5,000.00、12,000.00 万元。本项目专项债利率利率参考《2026 湖北省政府专项债券（第九期）》实际发行利率 2.31%上浮 19 个 BP，即本次 15 年期债券发行利率为 2.50%（债券最终利率以市场价格为准），每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

#### 1.建设地点

本项目建设地点位于广水市武胜关镇。

#### 2.建设内容与规模

**工程主要建设内容**

1.水工建筑物。包括新建挡水建筑物、泄水建筑物、引水建

筑物、输水建筑物、放空建筑物、边坡工程、交通工程等。

2.电气设备。包括新建10kV架空专线，箱式变电站、拖车式柴油发电机组、过电压保护及接地装置、建筑物照明等。

3.金属结构。输水洞金属结构包括上、下两层进水口拦污栅、工作闸门，事故闸门及相应启闭设备;放空洞金属结构包括事故闸门和工作闸门及相应启动设备。

4.信息化。依托省荆楚水库平台，在广水水库一张图、水雨情监测、视频监视、工程管理业务系统接入金鸡河水库模块，新建信息化基础设施、大坝安全监测、业务应用等。

**工程规模**

水库现状水平年为2023年，规划水平年为2035年，供水保证率为95%;水库死水位108.9米，正常蓄水位134米，设计洪水位136.9米，校核洪水位138.1米，死库容25.8万立方米，兴利库容911万立方米，总库容1265万立方米;水库供水流量为0.6立方米每秒，坝址生态流量为0.035立方米每秒。

**3.建设期**

项目建设周期为24个月，拟于2026年7月开工，到2028年6月底竣工验收，2028年7月正式使用。

**4.项目批复情况**

**表1-6 审批文件取得情况表**

| 批复手续 | 取得时间 | 发文单位 | 文件名 | 文件号 |
|---|---|---|---|---|
| 水土保持批复 | 2015年3月20日 | 湖北省水利厅 | 省水利厅关于广水市金鸡河水库工程水土保持方案的批复 | 鄂水许可【2015】76号 |
| 用地预审 | 2015年8 | 湖北省国 | 省国土资源厅关于湖北省广水市金 | 鄂土资预审函 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 月 11 日 | 土资源厅 | 鸡河水库工程建设项目用地预审备案意见的函 | 【2015】97 号 |
| 环评批复 | 2016 年 9 月 5 日 | 湖北省环境保护厅 | 省环保厅关于湖北省广水市金鸡河水库工程环境影响报告书的批复 | 鄂环审【2016】176 号 |
| 可研批复 | 2025 年 3 月 14 日 | 湖北省发展和政革委员会 | 省发改委关于广水市金鸡河水库工程可行性研究报告复核的批复 | 鄂发改审批服务【2025】29 号 |
| **初设批复** | **2025 年 7 月 15 日** | 湖北省发展和政革委员会 | 省发改委关于广水市金鸡河水库工程初步设计报告的批复 | 鄂发改审批服务【2025】219 号 |

## 5.项目现状

截至实施方案编制日，综上，本项目已依法办理了立项、可研、初设、环评、用地等行政审批手续。截止 2026 年 6 月项目暂未开工。

### （二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

**表 3-1 项目投资分年计划及资金筹措表**

单位：万元

| 年度 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 资金筹措 | | | | |
| 资本金 | 5,600.00 | 18,814.49 | 1,580.00 | 25,994.49 |
| 专项债券发行 | 5,000.00 | 12,000.00 | | 17,000.00 |
| 合计 | 10,600.00 | 30,814.49 | 1,580.00 | 42,994.49 |
| 资金使用 | | | | |
| 建设资金使用金额 | 10,532.50 | 30,527.49 | 1,367.50 | 42,427.49 |
| 利息费用 | 62.50 | 275.00 | 212.50 | 550.00 |
| 发行费用 | 5.00 | 12.00 | 0.00 | 17.00 |
| 资金结余 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

### （三）项目资金来源

本项目总投资为42,994.49万元，项目资金来源为单位自筹资金25,994.49万元，占比60.46%；专项债券资金17,000.00万元，占比39.54%。

**表3-2 项目资金来源表**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | |
| 广水市金鸡河水库工程 | 2028年6月 | 42,994.49 | 42,994.49 | 25,994.49 | 17,000.00 | 22,530.62 |

## 四、资金平衡

### （一）项目融资还本付息情况

本项目计划总计发行17,000.00万元的基础设施建设专项债券，用于广水市金鸡河水库工程，发行期限15年，其中2026年、2027年分别发行5,000.00、12,000.00万元。本项目专项债利率利率参考《2026湖北省政府专项债券（第九期）》实际发行利率2.31%上浮19个BP，即本次15年期债券发行利率为2.50%（债券最终利率以市场价格为准），每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%，应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 5,000.00 | | 5,000.00 | 62.50 | 62.50 |
| 2027年 | 17,000.00 | 12,000.00 | | 17,000.00 | 275.00 | 275.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2029 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2030 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2031 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2032 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2033 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2034 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2035 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2036 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 425.00 | 425.00 |
| 2037 年 | 17,000.00 | | 1,000.00 | 16,000.00 | 412.50 | 1,412.50 |
| 2038 年 | 16,000.00 | | 3,400.00 | 12,600.00 | 357.50 | 3,757.50 |
| 2039 年 | 12,600.00 | | 3,400.00 | 9,200.00 | 272.50 | 3,672.50 |
| 2040 年 | 9,200.00 | | 3,400.00 | 5,800.00 | 187.50 | 3,587.50 |
| 2041 年 | 5,800.00 | | 3,400.00 | 2,400.00 | 102.50 | 3,502.50 |
| 2042 年 | 2,400.00 | | 2,400.00 | | 35.62 | 2,435.62 |
| 合计 | | **17,000.00** | **17,000.00** | | **5,530.62** | **22,530.62** |

## （二）项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为城市供水收入。项目预期含税收入总额为 58,636.72 万元，扣除运营成本及相关税费 21,447.65 万元后预计用于资金平衡相关收益为 37,189.07 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本）/（债券还本+建设期债券付息+运营期债券付息）=37,189.07/22,530.62=1.65，根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.65，可以实现项目收益与资金自求平衡。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 广水市金鸡河水库工程 | 37,189.07 | 22,530.62 | 17,000.00 | 1.65 |

广水市金鸡河水库工程专项债券还本付息以城市供水收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为37,189.07万元，且在2042年债券本金偿还后仍有14,995.95万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过分析经营净收益受项目收入、项目成本、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

**压力测试表**

**单位：人民币万元**

| 经营活动现金净流量变动敏感性分析 | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| 本息覆盖倍数 | 1.49 | 1.57 | 1.65 | 1.73 | 1.82 |

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、业务成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1.1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定广水市金鸡河水库工程

的信用等级为 AAA。

## 六、项目风险控制

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

### （一）主要风险

#### 1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：项目实施方将通过招标选取有实力的施工

方，努力提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（3）资金风险

这也是项目成败的关键。本项目在签订协议后，会因为资金筹措困难而迟迟不能动工。本项目融资风险主要体现在资本金是否充足和借贷资金对项目的影响，从风险影响的程度来看，对项目融资风险应属“较大”。

风险控制措施：建设单位根据发展需要，考虑项目近期建设与远期的发展相结合。合理安排建设项目，切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

**2.影响项目收益的风险及控制措施**

（1）利率波动风险

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

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

（2）财务风险

1）经营风险

本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的收入标准，将能达到预计的运营收入，甚至更好；反之，将影响收入的实现情况，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：合理计划和安排项目运营计划，做好项目运营管理工作，提高运营水平。

2）资金周转风险

本项目工程建设投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小将直接导致投资总额出现偏差，项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可

预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

### （二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### 1.现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### 2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不

能按期足额兑付的风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

## 七、主管部门责任

广水市财政局是本项目的主管部门，承担债券资金申报主体责任和债券资金使用管理的监管责任;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目实施单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

广水市人民政府国有资产监督管理局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），

根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

## （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

广水市多年平均降雨量为 1016mm，年降雨小，蒸发量大，年际变差大，同时降雨量年内分布的不均，汛期（4 ～ 10 月）占全年降雨的 80% 以上，造成了该地区是我省较干旱的地区。水资源由地表水、过境河流的径流、地下水资源三部分组成。水资源总量 21.37 亿 m3。地表水资源由降水决定，多年平均径流深 355.6mm，属湖北省低值区，径流总量 9.41 亿 m3 ；过境河流多年平均水资源量为 11.6 亿 m3 ，过境河流为府河。地下水资源贫乏，可采量仅 0.27 亿 m3 。根据《湖北省抗旱规划》，广水市处在中度干旱高发地区，属水资源缺乏地区，素有“鄂东北旱包子”之称。当地资源性和工程性缺水矛盾一直以来十分突出。

广水市自 2010 年 7 月-2012 年初以来，在一年半时间里，境内没有形成一次有效的降水过程，2011 年全年降水 550mm，仅为多年平均降水量的 47% ，属严重干旱年。2012~2013 年，由于持续的干旱，当地来水量匮乏，不足多年平均的 20%，水库为抗旱和保城镇供水普遍在死水位以下运行，广水市实行了持续 8 个月的限制性供水，居民生活和工农业生产受到了严重的影响，解决水源问题，成了当地迫在眉睫的头等大事。

2019 年 5 月份以来全省大部分地区遭遇干旱灾情，广水市也出现连续多个月份的重度干旱事件，造成 26 万人受灾，期间

干旱少雨，群众生活用水困难，部分地区甚至需要派遣消防车救援补水。保障城镇供水及农村安全饮水，解决干旱缺水问题，尽早喝上丹江口优质水是广水市人民的殷切期盼。

根据《广水市国民经济与社会发展“十四五”规划》，广水办事处和武胜关镇将立足现有工业基础，大力发展开发区现代工业园，重点发展造纸包装、食品加工、风机制造等产业。 同时将建设杨寨冶金工业园区，打造冶金铸造产业集群。可以预见未来广水办事处、武胜关镇和杨寨镇地方及周边产业的集聚和发展将带动人口的增长，城镇化将进入快车道。 同时意味着该地区城镇供水的矛盾将进一步加剧，水资源的短缺将成为影响地区经济和社会发展的瓶颈，亟需尽快解决。

目前，广水市广水办事处、武胜关镇、杨寨镇三个城镇的城镇供水主要依赖高峰寺水库和霞家河水库。 由于近年来与水库临近的广水办事处、武胜关镇和杨寨镇的经济发展较快，人口不断增加，对供水的保证和质量要求不断提高，而两座水库原设计主要任务是农业灌溉，水库灌溉用水被挤占用于城镇生活用水，导致水资源供需矛盾日益突出。同时，广水市近年来持续干旱，居民生活和工农业生产受到严重影响。

通过前期现场查勘与实地调查，位于广水办事处北部的广水河右侧金鸡河流域具备新建水库的条件，有集雨面积约 30km2，年径流总量可达 1140 万 m3。库区内无耕地，移民人口少，植被覆盖率达 90% ，新建水库的水质有保证，可成为优质水源，优先满足对水质要求高的饮用水或生活用水取水的要求。水库建成后，配合其他的供水工程，可填补广水市供水缺口，提高供水

保证率。

综上，兴建金鸡河水库解决项目区水量供需矛盾，提高城镇供水能力，保障地区经济高质量发展与城镇供水安全，是非常必要的且迫切的。

## （二）项目建设投资合规性与项目成熟度

### 1、国家政策及规划背景

项目建设符合《城市供水行业反恐怖防范工作标准》（2016）的相关要求

2016 年，国家住房城乡建设部和国家反恐办发布的 203 号文《城市供水行业反恐怖防范工作标准》中，高度重视供水的反恐安全工作，对于供水的防范进行了分级，公共供水单位为 I 类，居民建筑二次供水设备管理单位为 II 类；同时文件中也并提出了详细的人防、物防、技防要求。

### 2、区域政策及规划背景

2011 年编制完成的《湖北省城市饮用水源地保障规划》中提出广水市存在水量不足，饮用水源单一，缺乏应急备用水源的问题，属水量不安全城市。 因此将金鸡河水库的建设列入规划新建饮用水源地工程名录，2012 年湖北省政府以“关于《湖北省重要饮用水水源地安全保障规划》的批复”对规划进行了同意和批复。 同时，项目列入《全国中型水库建设“十二五”规划》。

2010 年金鸡河水库被列入了《广水市经济社会发展“十二五”规划》《广水市水利发展“十二五”规划》，作为该市“十

二五”期间重点建设的项目。

2021 年金鸡河水库被列入了《湖北省水安全保障“十四五”规划》项目名单。

2022 年金鸡河水库列入了《湖北省“荆楚安澜”现代水网规划》项目名单。

2023 年，金鸡河水库列入了《中型水库建设工作方案》。

2025 年，金鸡河水库列入了湖北省“两重”项目谋划清单。

### （三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资估算为 42,994.49 万元，其中工程费用 26,432.38 万元、建设征地移民补偿投资 14,898.12 万元、环境保护工程投资 282.51 万元、水土保持工程投资 814.48 万元。经测算最新建设期利息为 550.00 万元、发行费用 17.00 万元。

资金筹措方式为自有资金安排 25,994.49 万元；计划总计发行 17,000.00 万元的基础设施建设专项债券，用于广水市金鸡河水库工程，发行期限 15 年。本项目专项债利率利率参考《2026 湖北省政府专项债券（第九期）》实际发行利率 2.31%上浮 19 个 BP，即本次 15 年期债券发行利率为 2.50%（债券最终利率以市场价格为准），每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

广水市金鸡河水库工程专项债券还本付息以城市供水收入

为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 37,189.07 万元，且在 2042 年债券本金偿还后仍有 14,995.95 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

### （五）债券资金需要合理性

本项目预计 2028 年可以完工交付。为了完成该项目的整体建设，由于前期建设对资金的占用较大，在项目建设中需要部分资金给予支持。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

广水乡村合作投资集团有限公司针对广水市金鸡河水库工程计划发行专项债券，发行面值总额 17,000.00 万元。债券还本付息来源于项目自营收益，项目总收入 58,636.72 万元（含税），净收益合计 37,189.07 万元，项目累计支付专项债券本金和利息 22,530.62 万元，本息覆盖倍数 1.65[本息资金覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/(专项债融资本息+其他融资本息)]，完全覆盖发行债券本息。项目偿债计划可行。

（2）偿债风险点

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设

当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

### （七）项目偿债计划可行性

本项目计划总计发行17,000.00万元的基础设施建设专项债券，用于广水市金鸡河水库工程，发行期限15年。本项目专项债利率利率参考《2026湖北省政府专项债券（第九期）》实际发行利率2.31%上浮19个BP，即本次15年期债券发行利率为2.50%（债券最终利率以市场价格为准），每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

### （八）绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

## （九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）实施方案可行性

项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

（2）筹资合规性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控。

## （十）事前绩效评估结论

1、本项目的实施对创造舒适的现代化社会环境，建立文明、健康、科学的现代化城市生活模式，提高人民生活水平，创建和谐社会，促进经济可持续发展具有积极意义，有显著的直接经济效益和潜力巨大的间接经济效益。因此，本项目的实施是必要的，技术上是可行的，经济上是可靠的。为广水市城市可持续发展提供支持，对维护地区社会稳定，构建社会主义和谐社会提供了有力保障。

2、本项目的建设，是一项利国利民建设工程，受到了当地人民群众的欢迎及政府政府大力支持。

3、本报告根据当地的区域规划、自然条件、社会经济发展等有关资料，按照国家有关政策规定和建设规范，对项目的建设规模、建设方案、投资估算和资金筹措、社会效益等诸多方面进行了较为详细的可行性分析。研究表明，该项目建设条件充足，

建设方案合理，符合国家和地方的政策要求。分析显示，本项目的实施，社会综合效益显著。

## （十一）、编制文件依据

1、《中华人民共和国证券法》；

2、《中华人民共和国预算法》；

3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

4、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）；

5、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）；

6、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

7、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

8、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

9、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；

10.《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）；

11、《关于印发<湖北省专项债券项目负面清单>的通知》（鄂财债发〔2019〕12号）；

12、其他相关法律、法规和规范性文件。

# 2026 年湖北省（武汉市）
# 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）
# 专项债券信息披露文件

## 一、项目概况

（一）区域基本情况

本项目建设地点位于荆州市石首市绣林街道发展大道金平工业园

1.荆州市概况

（1）发展情况

荆州地处湖北省中南部、江汉平原腹地，是长江中游重要港口城市、国家历史文化名城、全国性综合交通枢纽。全市国土面积 1.41 万平方公里，下辖 2 区、4 市、2 县。

2023—2025 年，荆州经济呈现稳中有进、质效提升、动能增强的良好态势，主要指标稳居全省第一方阵：经济总量持续攀升：2023 年 GDP 为 3,151.49 亿元,2024 年 3,505.99 亿元,2025 年达 3,712.34 亿元。

产业结构不断优化：形成智能装备、农产品加工两个千亿级支柱产业，现代化工、新型建材、新能源新材料加速成长，2025 年规上工业增加值增长 9.2%荆州市人民政府。枢纽功能持续强化：港口货物吞吐量 2025 年突破 9,000.00 万吨，“铁水公空”多式联运体系加快成型荆州市人民政府。财政实力稳步增强：2025 年地方一般公

共预算收入 182.10 亿元，财政运行总体稳健，对重大基础设施支撑能力强。

（2）发展目标

根据荆州市“十五五”规划及 2026 年政府工作安排，核心发展目标如下：经济增长：2026 年 GDP 增长 6.5%以上；2030 年经济总量突破 5,000.00 亿元、冲刺 5,500.00 亿元。产业发展工业总产值 2027 年突破 4,500.00 亿元、2030 年达 6,000.00 亿元；培育 20 家百亿级企业。枢纽建设建成港口型国家物流枢纽，2030 年港口吞吐量、进出口总额翻番。财政民生地方一般公共预算收入年均增长 6%以上，居民收入增长与经济增长同步。

（3）发展规划

总体战略定位：锚定省委赋予荆州“当好江汉平原高质量发展排头兵”使命，实施产业强基、枢纽壮腰、文化铸魂、绿色崛起四大战略，打造长江经济带先进制造业基地、区域性综合交通物流枢纽、荆楚文化传承创新高地、长江大保护典范城市。

“十五五”重点方向：以推进 200 亿元政府投资基金落地，主攻新能源、新材料、低空经济等新赛道，做强智能家电、汽车零部件、农产品加工等优势产业链为产业强基。加快荆岳高铁、武张高铁（江汉平原段）、盐卡长江大桥等项目，建设保税物流中心（B 型）、跨境电商综试区，构建多式联运体系。构建“一主两副、三带协同”空间格局，推动中心城区能级提升，支持石首等县市县域崛起。持续推

进长江大保护，实施流域综合治理，推动能耗“双控”向碳排放“双控”转变。

（4）近三年财政经济情况

**荆州市财政经济数据表**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 3,151.49 | 3,505.99 | 3,712.34 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 43,018.00 | 44,872.00 | 46,713.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,680.00 | 26,092.00 | 27,658.00 |
| 4.地方财政总收入 | 332.75 | 276.50 | 352.88 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 168.75 | 175.02 | 180.32 |
| 其中：税收收入 | 114.71 | 115.36 | 124.44 |
| 非税收入 | 54.04 | 59.66 | 57.83 |
| 4.2 政府性基金收入 | 164.00 | 101.48 | 108.77 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 150.57 | 87.30 | 88.34 |
| 5.地方财政总支出 | 772.56 | 791.90 | 793 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 561.82 | 615.46 | 569.09 |
| 5.2 政府性基金支出 | 210.74 | 176.44 | 131.69 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 121.03 | 64.73 | 83.29 |

2.石首市概况

（1）发展情况

石首市为荆州市代管的县级市，地处湖北省南部、湘鄂交界处，长江中游北岸，东临监利市、西接公安县、南与湖南省华容县、安乡县隔江相望，北连江陵县。地理坐标东经 112° 13′-112° 48′、北纬 29° 30′-29° 57′，总面积 1427 平方公里，长江岸线长 90 公里，

拥有“九曲回肠”的荆江段独特地貌。下辖绣林街道、笔架山街道及12个乡镇，常住人口约56万。

2023—2025 年，石首经济提速进位，主要指标增速位居荆州前列。经济总量稳步提升，2023年GDP 270.36亿元，2024年301.63 亿元，2025年达322.07亿元。产业特色鲜明，形成农产品加工、机电装备、新型建材三大主导产业，2025年规上工业总产值超246.00亿元。区位交通改善，长江黄金水道贯穿，干线公路升级，湘鄂边物流枢纽地位凸显。财政实力增强，2025年地方一般公共预算收入11.80亿元，发展后劲持续夯实。

（2）发展目标

经济增长完成2026年GDP增长6.5%以上；2030年经济总量突破400.00 亿元。产业发展完成打造农产品精深加工、生态文旅、现代物流三大百亿级产业集群。物流发展建成湘鄂边区域性物流枢纽，东升物流园等项目投运，物流成本显著降低。财政民生2026年一般公共预算收入增长 7%，居民收入与经济增长同步。

（3）发展规划

总体定位两湖平原县域崛起标兵、湘鄂边生态文旅与物流枢纽城市。发展路径生态优先、产业强市、开放活市、文旅兴市。重点任务做强稻米、水产、芦苇全产业链；建设东升物流园、石首港综合物流区；推进“一江两岸、一城三区”建设；深耕知音文化、长江生态、天鹅洲麋鹿资源。

（4）近三年财政经济情况

## 石首市年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 270.36 | 301.63 | 320.00 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 40,408.00 | 42208.00 | 44,318.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,413.00 | 25977.00 | 27,666.00 |
| 4.地方财政总收入 | 23.7778 | 24.5019 | 26.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 8.8906 | 10.0176 | 11.27 |
| 其中：税收收入 | 6.6837 | 7.5240 | 8.47 |
| 非税收入 | 2.2069 | 2.4936 | 2.80 |
| 4.2 政府性基金收入 | 14.3662 | 12.2849 | 12.50 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 14.1746 | 11.9354 | 12.00 |
| 5.地方财政总支出 | 63.0216 | 69.8732 | 75.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 44.3640 | 51.1579 | 55.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 18.6239 | 18.4856 | 20.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 14.8147 | 7.0514 | 8.00 |

3.专项债务情况和期限结构

## 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2025 年限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 荆州市 | 727.02 | 683.62 |
| 其中：石首市 | 62.34 | 59.76 |

## 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 1 年期 | 3.86460 |
| 3 年期 | 1.90000 |
| 5 年期 | 0.27240 |
| 6 年期 | 1.23600 |
| 7 年期 | 5.02400 |
| 8 年期 | 1.23600 |
| 9 年期 | 1.23600 |
| 10 年期 | 7.77090 |
| 11 年期 | 4.48888 |
| 12 年期 | 4.48888 |
| 13 年期 | 4.48888 |
| 14 年期 | 4.48888 |
| 15 年期 | 7.36598 |
| 16 年期 | 3.12888 |
| 17 年期 | 3.12888 |
| 18 年期 | 3.12888 |
| 19 年期 | 3.12888 |
| 20 年期 | 11.75118 |

## 二、债券情况

本项目拟于 2026 年拟申请专项债券 7,000.00 万元，本次申请发行 3,000 万元，发行详细情况如下：

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期） |
| 债券发行规模 | 7,000.00 万元 |
| 债券发行期限 | 15 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。 |

## 三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北景清律师事务所合法性审核。

## 项目基本情况

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容及建设规模 |
| --- | --- | --- |
| 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期） | 石首市金平工业园 | 项目规划建设日取水量 2 万 m/d 水厂，占地面积约 20 亩。具体建设内容如下:1.取水工程:拟建取水管道 DN700-DN900 钢管或球墨铸铁管长约 6 公里，建设取水泵房 1 座。2.厂区工程:建筑面积约 10000 平方米，建设沉砂池、蓄水池、凝絮池等水处理构筑物以及综合楼、配电房等附属建筑物。3.厂区室外配套工程:完善室外给排水、通讯、消防、强弱电及其他基础设施。4.设备工程:配套取水浮船、抽水泵、粉碎型格栅、控制系统等辅助设备。 |

（二）分年度投资计划

## 项目分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **资本金** | 1,000.00 | 1,993.00 | **2,993.00** |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 单位自筹资金 | 1,000.00 | 1,993.00 | **2,993.00** |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 7,000.00 | 0.00 | **7,000.00** |
| 2.1 | 专项债券资金 | 7,000.00 | 0.00 | **7,000.00** |
| 2.2 | 市场化融资 | | | |
| 2.2 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| | **合计** | **8,000.00** | **1,993.00** | **9,993.00** |

（三）项目资金来源

1. 项目资本金来源

本项目资本金共计2,993.00万元，占总投资29.95%，截止实施方案编制日期，资本金到位0万元，已使用0万元，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

2. 项目融资计划

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 年度 | 当年计划发行总金额 | 当年已发行总金额 | 发行期限（年） | 发行利率（%） | 付息频次 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 7,000.00 | 0 | 15年 | 2.41% | 每半年支付一次利息 | 第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20% |
| 合计 | 7,000.00 | | | | | |

3.已发行专项债券的使用情况

本项目前期尚未发行专项债券，未使用专项债券资金。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

5.专项债券资金使用情况

专项债资金用于项目工程的建设，具体包括取水工程、厂区工程、厂区室外配套工程、设备工程等建设。

## 四、资金平衡

（一）债券还本付息情况

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券7,000.00万元，期限为15年。参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府

专项债券(十八期)15年同期债券利率2.21%,在此基础上上浮20BP，即按2.41%测算，存续期内按每半年付息一次，存续期内第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。具体如下表：

**项目还本付息情况表**

单位：万元

| 年份 | 期初本金余额 | 本期发行 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 年利率 | 当年支付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 7,000.00 | | 7,000.00 | 2.41% | 84.35 |
| 2027年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2028年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2029年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2030年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2031年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2032年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2033年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2034年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2035年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2036年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 2.41% | 168.70 |
| 2037年 | 7,000.00 | | 1,400.00 | 5,600.00 | 2.41% | 151.83 |
| 2038年 | 5,600.00 | | 1,400.00 | 4,200.00 | 2.41% | 118.09 |
| 2039年 | 4,200.00 | | 1,400.00 | 2,800.00 | 2.41% | 84.35 |
| 2040年 | 2,800.00 | | 1,400.00 | 1,400.00 | 2.41% | 50.61 |
| 2041年 | 1,400.00 | | 1,400.00 | 0.00 | 2.41% | 16.87 |
| **合计** | | **7,000.00** | **7,000.00** | | | **2,193.10** |

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为22,376.37万元，扣除运营成本5,380.58万元及相关税费2,509.50万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,486.29万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.53倍。。

**项目专项债券募投项目平衡情况**

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 石首市金平工业园原水厂建设项目（一期） | 14,098.91 | 9,193.10 | 7,000.00 | 1.53 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.53，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的

施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的

偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了石首市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，石首市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

## 七、投资者保护措施

石首市财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

同时，项目实施单位将规范项目资金管理，按照项目进度合法合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合法合规使用。专项债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## 八、主管部门责任

石首市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

石首市人民政府是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1．项目实施的必要性

本项目是涉及人民的生产、生活等切身利益及社会稳定和经济发展的项目，广大居民及地方政府迫切要求开启农村供水提质工程，使本地区群众早日摆脱用水难的困扰，早日过上安定、文明、健康的生活，促进当地社会和经济的可持续发展。本项目建设不仅是十分必要的，而且是非常紧迫的。

本工程建成后可以解决当地居民生活用水问题，保障居民的饮水安全，提高居民的生活水平，对于经济的发展具有重要意义，是一项利民民生工程。

2.项目实施的公益性

项目的实施可以完善石首市的基础设施建设。随着石首市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证石首市持续健康的发展。本项目是石首市基础设施建设的组成部分，建成后将对完善石首市的基础设施建设起到积极的作用。

通过实施该项目，为石首市建设成为基础设施配套齐全、经济繁荣、环境舒适优美的面向二十一世纪的现代化新型城市打下了坚实的基础，满足城市规划与人口保护需求，满足环境保护与可持续发展的要求。

3.项目实施的收益性

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为供水收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

本项目计划于 2026 年 6 月开工建设，目前项目正处于开工准备阶段，已取得项目建议书批复、可研批复等文件，成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

石首市金平工业园原水厂建设项目（一期）总投资为 9,993.00 万元，其中，项目资本金 2,993.00 元，由项目单位自筹，资本金占总投资比例 29.95%。发行地方政府专项债券筹集 7,000.00 万元，占总投资比例 70.05%。目前项目前期已投入项目资本金全部用于项目前期费用和工程支出。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2026 年至 2027 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为供水收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资及福利费、外购燃料动力费、维修费用、其他管理费用等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取

较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 7,000.00 万元进行筹集，占总投资的 70.05%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到 1.53 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2.偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后

得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标为有利于完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，绩效目标设置科学合理。

（八）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

# 2026年湖北省（孝感市）
# 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 1.孝感市概况及财政经济情况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约163千米，东西宽约122千米。全市国土资源面积为8,910平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程50公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟3县，代管应城、安陆、汉川3个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道123号。

表1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2920 | 3258.54 | 3398.86 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（万元） | 4.37 | 4.62 | / |
| 3.农村居民人均可支配收入（万元） | 2.2 | 2.41 | / |
| 4.地方财政总收入 | 271.01 | 304.69 | 341.98 |
| 4.1地方公共预算收入 | 162.52 | 184.95 | 209.31 |
| 其中：税收收入 | 129.44 | 140.74 | 152.43 |
| 非税收入 | 33.08 | 44.21 | 56.88 |
| 4.2政府性基金收入 | 93.92 | 88.97 | 111.52 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 91.05 | 86.26 | 108.63 |
| 5.地方财政总支出 | 684.06 | 679.19 | 681.68 |
| 5.1一般公共预算支出 | 529.45 | 512.86 | 478.66 |
| 5.2政府性基金支出 | 154.61 | 166.33 | 203.02 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支 | 80.83 | 71.46 | 76.66 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 出 | | | |

## 2.孝昌县概况及财政经济情况

孝昌县，湖北省孝感市辖县，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低,溶蚀低山与切割丘陵互为穿插,地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，国土总面积1191.48平方千米。孝昌历史悠久，始建于南朝刘宋时期，至今已有1550多年的建制史。南朝刘宋时期，宋文帝刘义隆的第三个儿子刘骏讨伐上年弑父篡位的长兄刘邵，夺得帝位。刘骏即位以后，改年号为“孝建”。为取信于民，巩固皇位，他大力倡行孝道，赏赐有孝行的人，并于孝建元年（454年），在安陆县东境、鄢县（今河南省罗山县）南境置一新县，取名“孝昌”，以褒扬此地民风之淳朴、孝行之昌隆，自此历史上就有了孝昌县。2025年，全县地区生产总值（GDP）为231.42亿元，同比增长7.4%。规模工业增加值同比增长17.5%；社会零售品消费总额为134.53亿元，同比增长4.3%；财政总收入为30.8亿元，同比增长15.0%。2025年，孝昌县辖花园镇、陡山乡、邹岗镇、丰山镇、周巷镇、小悟乡、小河镇、王店镇、卫店镇、季店乡、花西乡、白沙镇等共12个乡镇和1个省管经济开发区、1个国家4A级生态旅游区。全县共有189个村、30个社区。2025年末，全县总人口64万人。

表1-2孝昌县财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP）（亿元） | 191.96 | 217.68 | 231.42 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 38301 | 40222 | 42104 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 13927 | 17497 | 18578 |
| 4.地方财政总收入（亿元） | 16.8607 | 21.731 | 30.8003 |
| 4.1 地方公共预算收入（亿元） | 12.9558 | 15.5942 | 18.7977 |
| 其中：税收收入（亿元） | 9.2978 | 13.1851 | 14.9453 |
| 非税收入（亿元） | 1.7534 | 2.4091 | 3.8524 |
| 4.2 政府性基金收入（亿元） | 3.9049 | 6.1368 | 10.1977 |
| 其中：国有土地使用权出让收益（亿元） | 3.4755 | 5.2767 | 9.0625 |
| 5.地方财政总支出（亿元） | 54.6269 | 62.5616 | 65.6024 |
| 5.1 一般公共预算支出（亿元） | 45.9303 | 49.5839 | 47.9167 |
| 5.2 政府性基金支出（亿元） | 8.6966 | 12.9777 | 17.6857 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元） | 2.2568 | 3.9656 | 3.4482 |

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：万元

| 区划 | 2025 限额 | 2025 年余额 |
|---|---|---|
| 孝感市 | 7016407 | 6370545 |
| 其中：孝昌县 | 611863 | 567553 |

表 1-4 孝昌县专项债务期限结构表

单位：万元

| 期限 | 2025 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 9100 |
| 2 年期 | |
| 3 年期 | |
| 5 年期 | 18768 |
| 7 年期 | 28518 |
| 10 年期 | 112224 |
| 15 年期 | 95912 |
| 20 年期 | 221231 |
| 30 年期 | 81800 |

## 二、债券情况

孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债

券总需求6,000.00万元，2026年拟发行专项债券6,000.00万元。

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目专项债券 |
| 债券发行规模 | 6,000.00万元 |
| 债券发行期限 | 15年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每半年支付一次利息，第11-15年每年等额偿还本金的20% |

## 三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

建设地点：昌县季店乡、花园镇。

该项目新建供热管网全长9.4公里(其中主管道8.9公里，支管0.5公里),主管管径DN300,支管管径DN40-DN150,蒸汽输送能力为48t/h。

总投资：8,123.44万元

实施单位：湖北骏鑫投资有限公司

（二）分年度投资计划

**孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目**

**分年度投资计划**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 分年投资计划 | 8,123.44 | 7,500.00 | 623.44 |
| 1.1 | 建设投资 | 8,045.44 | 7,494.00 | 551.44 |
| 1.2 | 建设期利息 | 72.00 | 0.00 | 72.00 |
| 1.3 | 债券发行费用 | 6.00 | 6.00 | 0.00 |
| 2 | 资金筹措 | 8,123.44 | 7,500.00 | 623.44 |
| 2.1 | 自有资金 | 2,123.44 | 1,500.00 | 623.44 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 专项债券资金 | 6,000.00 | 6,000.00 | 0.00 |

（三）项目资金来源

**孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目**

**投资资金来源**

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自筹资金 | 专项债券融资 | |
| 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目 | 2027 年 4 月 | 8,123.44 | 8,123.44 | 2,123.44 | 6,000.00 | 7,872.00 |

## 四、资金平衡

（一）本期发行专项债券情况

根据本项目资金需求及孝昌县财政实际情况，本项目 2026 年拟通过发行专项债券融资 6,000.00 万元，债券期限为 15 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。债券发行利率参考相同期限最新一期国债发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.40%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用。还本付息情况详见下表：

**表 4-4 债券还本付息表**

单位：万元

| 项目 | 期初本金余额 | 本期发行 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年支付利息 | 当年支付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 6,000.00 | - | 6,000.00 | - | - |
| 2027 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | - | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2030 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2031 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2032 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2033 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2034 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2035 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2036 年 | 6,000.00 | | - | 6,000.00 | 144.00 | 144.00 |
| 2037 年 | 6,000.00 | | 1,200.00 | 4,800.00 | 144.00 | 1,344.00 |
| 2038 年 | 4,800.00 | | 1,200.00 | 3,600.00 | 115.20 | 1,315.20 |
| 2039 年 | 3,600.00 | | 1,200.00 | 2,400.00 | 86.40 | 1,286.40 |
| 2040 年 | 2,400.00 | | 1,200.00 | 1,200.00 | 57.60 | 1,257.60 |
| 2041 年 | 1,200.00 | | 1,200.00 | - | 28.80 | 1,228.80 |
| 合计 | | **6,000.00** | **6,000.00** | | **1,872.00** | **7,872.00** |

## 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目<br>名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目 | 114,068.53 | 102,103.04 | 8,123.44 | 6,000.00 | 1,872.00 | 1.52 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.52，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定孝昌县澴西工业园区域集中供热蒸汽管网建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能

完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利

率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了孝昌县地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，孝昌县政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

## 七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于实施单位自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

为保护投资者利益，人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，

预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排地结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付

息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力以及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金等。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采

取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

## 八、主管部门责任

孝昌县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝昌县人民政府国有资产监督管理局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、资产管理措施

资产权属单位为湖北骏鑫投资有限公司，单位性质为国有企业。

项目竣工后新增资产权属归属于湖北骏鑫投资有限公司，湖北骏鑫投资有限公司对新增资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式开展运营工作。

本项目新增资产收益权和资产权属全部归属于项目实施单

位，无抵押、无争议。

资产运营单位将制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门对资产运营单位进行监管，制定运营工作考核计划，争取提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

## 十、事前绩效评估

### （一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

#### 1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

一是落实国家碳达峰与节能减排战略，推动减污降，碳协同增效的需要。《2030 年前碳达峰行动方案》将生活垃圾焚烧列为“减少甲烷排放”的关键路径，明确要求通过高效焚烧替代传统填埋，阻断有机废弃物降解产生的强效温室气体。本项目通过日处理 800 吨垃圾的规模化焚烧，从根本上消除填埋场甲烷无序

释放风险，同步将“循环经济助力降碳行动”的战略部署转化为县域实践——以余热供能替代园区化石能源散烧，实现“废弃物处置—能源回收—工业脱碳”的闭环运行，使垃圾处理设施从末端治理单元升级为减碳前端节点。

二是补齐环境基础设施短板，打造县域发展样板的需要。本项目的实施将系统性完善区域能源基础设施网络，塑造“以废促产、循环共生”的县域发展典范。通过建设连接垃圾焚烧厂与工业园区的蒸汽管网，开创性地构建“废弃物处理—能源回收—产业支撑”三体联动的基础设施新模式。这种突破传统部门壁垒的系统性实践，为全国县域破解“环保压力大”与“产业用能贵”的双重挑战提供了完整解决方案，使孝昌从“被动治理者”跃升为“循环经济模式输出者”，真正实现从基础设施完善到发展范式创新的跨越式转型，为湖北省县级地区生活垃圾资源化利用和能源化输出提供了良好示范。

（2）项目实施的公益性

本项目是典型的政府主导、惠及全民的公益性基础设施建设项目。其建设内容集中于更新维护关系民生的供热市政公用设施，旨在提供普惠性的公共服务产品，改善全体社区居民的居住环境和生活条件。项目投资主要用于非营利性的公共领域，所产生的设施和服务由社区居民共享，不具有排他性，其根本目标是提升社会公共福利和城市人居环境，充分体现了项目的纯公益属性。

（3）项目实施的收益性

项目收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源为供热收入，为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

**2、项目建设投资合规性与项目成熟度**

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为2,123.44万元和6,000.00万元，其中，项目资本金占项目总投资的26.14%，债务资金占项目总投资的73.86%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是湖北骏鑫投资有限公司重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能

的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，湖北骏鑫投资有限公司能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。湖北骏鑫投资有限公司组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，湖北骏鑫投资有限公司起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

**3、项目资金来源和到位可行性**

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 8,123.44 万元，本项目自有资本金 2,123.44 万元，剩余 6,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。明确投资项目资本金制度的适用范围和性质，按照投资项目性质规范确定资本金比例，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2026 年-2027 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚

持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

**4、项目收入、成本、收益预测合理性**

（1）项目收入预测的合理性

本项目建成后，供热收入。项目还款期合计收入 114,068.53 万元.

（2）项目成本预测的合理性

本项目运营成本为蒸汽生产成本、工资及薪酬、维修费、其他管理费用、折旧摊销和财务费用等。运营期内运营成本合计为 96,006.02 万元。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

**5、债券资金需求合理性**

本项目计划发行债券资金为 6,000.00 万元进行筹集，占总投资的 73.86%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

**6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.52 倍。项目运营收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

①现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

②资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

**7、绩效目标合理性分析**

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创

造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

**8、其他需要纳入事前绩效评价的事项**

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

# 2026年湖北省（宜昌市）
# 枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、项目概况

### （一）区域基本情况

#### 1.湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米，全省总面积18.59万平方千米，下辖12个地级市、1个自治州、4个省直辖县级行政单位，共有25个县级市、36个县、2个自治县、1个林区。

#### 2.宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

表1-1 宜昌市2023-2025年财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 5,756.35 | 6,191.12 | 6,464.42 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 46,448 | 49,096.00 | 50,874.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 24,479 | 26,548.00 | 27,524.00 |
| 4.地方财政总收入 | 470.33 | 534.59 | 585.21 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 268.99 | 294.07 | 327.05 |
| 其中：税收收入 | 203.83 | 220.88 | 236.14 |
| 非税收入 | 65.15 | 73.19 | 90.91 |
| 4.2 政府性基金收入 | 201.34 | 240.52 | 258.16 |
| 其中：国有土地出让收益 | 90.45 | 87.55 | 85.00 |
| 5.地方财政总支出 | 414.9 | 458.32 | 694.98 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 233.13 | 232.26 | 694.98 |
| 5.2 政府性基金支出 | 181.77 | 226.06 | 未单列 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 56.95 | 67.8 | 未单列 |

## 3.枝江市概况

枝江地处长江中游北岸、江汉平原西缘，是长江三峡的东大门、宜昌唯一的平原县市，因“蜀江至此如乔木分支”而得名。公元前206年设县治，1996年撤县设市。国土面积1374平方公里，辖8个镇1个街道、194个行政村、27个社区，总人口约50万人，是全国文明城市、国家卫生城市、国家园林城市，因农村电商吸引年轻人返乡创业、公立医院综合改革、多措并举破解“化工围江”连续3次获得国务院通报表扬。2023年，全市地区生产总值达到855.6亿元，增长10%。连续三年实现县域经济百强进位、成功进位至第83位，中国工业百强县进位至第76位。县域经济高质量发展综合评价排名全省一类县（市、区）第2。拥有“千年古县、三峡水乡、全国百强”三张金名片。

表1-2 枝江市2023-2025年财政数据

单位：万元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 8,556,093.00 | 9,007,200.00 | 暂未公布 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 45,909.00 | 48,113.00 | 暂未公布 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 31,657.00 | 33,556.00 | 暂未公布 |
| 4.地方财政总收入 | 402,784.00 | 472,344.00 | 722,707.00 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 270,191.00 | 300,758.00 | 330,000.00 |
| 其中：税收收入 | 158,342.00 | 210,763.00 | 220,170.00 |
| 非税收入 | 111,849.00 | 89,995.00 | 109,830.00 |
| 4.2 政府性基金收入 | 105,878.00 | 171,586.00 | 414,421.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 88,552.00 | 152,254.00 | 80,000.00 |
| 5.地方财政总支出 | 746,848.00 | 698,088.00 | 688,637.00 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 515,957.00 | 646,082.00 | 623,312.00 |
| 5.2 政府性基金支出 | 230,891.00 | 246,851.00 | 373,996.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 84,591.00 | 124,662.00 | 52,119.00 |

## 表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 地区 | 2025年债务限额 | 债务余额<br>（截至2025年12月底） |
| --- | --- | --- |
| 宜昌市合计 | 1096 | 979.7 |
| 其中：市本级 | | |
| 枝江市 | 70.86 | 68.91 |

## 表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2025年 |
| --- | --- |
| 1年期 | 0.00 |
| 2年期 | 0.00 |
| 3年期 | 0.00 |
| 5年期 | 3.7521 |
| 7年期 | 9.0125 |
| 10年期 | 16.2340 |

| 期限 | 2025 年 |
| --- | --- |
| 15 年期 | 22.8957 |
| 20 年期 | 7.1023 |
| 30 年期 | 0.00 |

## 二、债券情况

枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程计划发行 15 年期专项债券 4,000.00 万元，2025 年已发行 1,500.00 万元，2026 年计划发行 2,500.00 万元。

| | |
| --- | --- |
| 债券名称 | 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程专项债券 |
| 债券发行规模 | 4,000.00 万元 |
| 债券发行期限 | 15 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

本期项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程概况

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容及规模 |
| --- | --- | --- |
| 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程 | 枝江市仙女镇、问安镇 | （一）水库生态治理工程：对枝江市鲁家港水库、石子岭水库进行生态治理。其中鲁家港水库岸线生态治理 4508 米，溢洪道修缮及改造 500 米；石子岭水库清淤面积 1545 亩，岸线生态治理 4060 米，溢洪道修缮及改造 300 米。<br>（二）水源联通工程：对鲁家港水库和石子岭水库进行水源连通，建设引水隧洞 1400 米。<br>（三）仙女水厂数字化升级改造工程：对仙女水厂进行数字化升级改造、建设高效节能污泥处理系统、变频节能改造系统、智能加药系统、自动化控制系统、智能监测设备及智慧水务平台 |

## （二）分年度投资计划

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程

分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2025年 | 2026年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 200.00 | 908.88 | 1,108.88 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 200.00 | 908.88 | 1,108.88 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 1,500.00 | 2,500.00 | 4,000.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 1,500.00 | 2,500.00 | 4,000.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.3 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| | 合计 | 1,700.00 | 3,408.88 | 5,108.88 |

## （三）项目资金来源

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 投资估算金额 | 资金来源 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 资本金 | | 专项债券 | 市场化融资 | 其他资金 |
| | | | | 其中：专项债券用于资本金 | | | |
| **一** | **建设工程费用** | **4608.25** | **608.25** | | **4000** | | |
| **（一）** | **水源水库生态治理工程** | **2713.25** | **358.13** | | **2355.12** | | |
| **1** | **鲁家港水库生态治理工程** | **876.4** | **115.68** | | **760.72** | | |
| 1.1 | 水库岸线生态治理 | 811.4 | 107.1 | | 704.3 | | |
| 1.2 | 溢洪道修缮及改造 | 65 | 8.58 | | 56.42 | | |
| **2** | **石子岭水库生态治理工程** | **1836.85** | **242.45** | | **1594.4** | | |
| 2.1 | 清淤工程 | 1067.13 | 140.85 | | 926.28 | | |
| 2.2 | 水库岸线生态治理 | 730.72 | 96.45 | | 634.27 | | |
| 2.3 | 溢洪道修缮及改造 | 39 | 5.15 | | 33.85 | | |
| **（二）** | **水源联通工程** | **840** | **110.87** | | **729.13** | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 引水隧洞 | 840 | 110.87 | | 729.13 | | |
| **（三）** | **仙女水厂数字化升级改造工程** | **1055** | **139.25** | | **915.75** | | |
| 1 | 高效节能污泥处理系统 | 95 | 12.54 | | 82.46 | | |
| 2 | 变频节能改造系统 | 150 | 19.8 | | 130.2 | | |
| 3 | 智能加药系统 | 60 | 7.92 | | 52.08 | | |
| 4 | 自动化控制系统 | 220 | 29.04 | | 190.96 | | |
| 5 | 智能监测设备 | 80 | 10.56 | | 69.44 | | |
| 6 | 智慧水务平台 | 450 | 59.39 | | 390.61 | | |
| **二** | **工程建设其他费** | **193.16** | **193.16** | | **0** | | |
| **1** | **建设管理费** | **53.21** | **53.21** | | **0** | | |
| **2** | **招标代理服务费** | **11.51** | **11.51** | | **0** | | |
| **3** | **工程造价咨询费** | **41.88** | **41.88** | | **0** | | |
| **4** | **前期工作咨询费** | **10.83** | **10.83** | | **0** | | |
| **5** | **勘察设计费** | **75.73** | **75.73** | | **0** | | |
| **三** | **预备费** | **240.07** | **240.07** | | **0** | | |
| 1 | 基本预备费 | 240.07 | 240.07 | | 0 | | |
| **四** | **建设期利息** | **63.4** | **63.4** | | **0** | | |
| **五** | **债券发行费用** | **4** | **4** | | **0** | | |
| **估算总投资** | | **5108.88** | **1108.88** | | **4000** | | |

## 四、资金平衡

本项目计划发行专项债券4,000.00万元，发行期限15年。项目已于2025年发行15年期专项债券1,500.00万元，发行利率2.26%。2026年拟发行债券假设按照中国债券信息网公布2026年湖北省政府专项债券(十七期)发行15年期票面利率（2.21%）上浮15bp测算，即15年期债券发行利率为2.36%作为发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目融资还本付息表如下：

**项目融资还本付息情况表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0.00 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 1,500.00 | 2,500.00 | | 4,000.00 | 63.40 | 63.40 |
| 2027 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2028 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2029 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2030 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2031 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2032 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2033 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2034 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2035 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 92.90 | 92.90 |
| 2036 年 | 4,000.00 | | 300.00 | 3,700.00 | 92.90 | 392.90 |
| 2037 年 | 3,700.00 | | 800.00 | 2,900.00 | 80.22 | 880.22 |
| 2038 年 | 2,900.00 | | 800.00 | 2,100.00 | 61.64 | 861.64 |
| 2039 年 | 2,100.00 | | 800.00 | 1,300.00 | 43.06 | 843.06 |
| 2040 年 | 1,300.00 | | 800.00 | 500.00 | 24.48 | 824.48 |
| 2041 年 | 500.00 | | 500.00 | 0.00 | 5.90 | 505.90 |
| 合计 | - | 4,000.00 | 4,000.00 | | 1,207.70 | 5,207.70 |

枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于资金平衡的相关收益 | 项目预计融资本息 | 其中：项目预计融资本金 | 项目相关收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|
| 枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程 | 8,183.09 | 5,207.70 | 4,000.00 | 1.57 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.57，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉鑫源会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求

平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

### （二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

### （五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

枝江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枝江市人民政府国有资产监督管理委员会是本项目的项目主管

部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、资产管理措施

资产权属单位为枝江市金润源水务有限公司，资产运管单位为枝江市金润源水务有限公司，单位性质有限责任公司(国有控股)。

项目竣工后枝江市金润源水务有限公司对形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式开展运营工作。

枝江市金润源水务有限公司将制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。

## 九、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：现有的市政供水基础设施已难以满足居民对饮用水安全的需求。部分供水管网铺设于多年前，受限于当时的技术与材料，管

材老化严重，抗压能力减弱，致使管道频繁出现破裂、渗漏现象，极大影响了居民的日常生活。不仅如此，老旧管网的管径设计已无法适应人口增长与用水需求增加的现状，用水高峰期时，水压不足，高层住户甚至难以获得稳定水流，洗衣、做饭、洗漱等基本生活用水难以保障。

公益性：提高片区供水保障率，通过对水厂数字化升级，实现精准供水调控，减少供水故障；对供水管网提升改造，确保供水的连续性与稳定性，能够为农业、农产品加工业及乡村旅游业等产业发展提供坚实支撑，促进产业繁荣，带动就业，增加居民收入，推动区域社会经济持续健康发展。

收益性：项目收入为水费收入，收入来源合理、可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目是枝江市重点建设项目，市政府专门组织会议研究、部署建设工作，在前期工作上采取了积极有效的措施，项目不属于专项债券项目“负面清单”，因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，市政基础设施（供水、供热、供气、地下管廊）等市政和

产业园区基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于本项目建设，其来源是国家投资鼓励方向。

项目总投资为5,108.88万元，资金筹措方式为自有资金1,108.88万元，拟申报发行专项债券4,000.00万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为水费收入，收入参考周边市场价格测算，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为5,108.88万元，资金筹措方式为自有资金1,108.88万元，占比78.30%，拟申报发行专项债券4,000.00万元，占比21.70%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；专项债券比例未超过80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程拟发行4,000.00万元的专项债券，发行期限15年，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具有可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

# 2026年湖北省（鄂州市华容区）
# 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域概况

### （一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 55803.63 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.00 | 5.80 | 5.50 |
| 第一产业（亿元） | 5073.38 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20215.50 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30514.74 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.10 | 9.10 | 8.60 |
| 第二产业（%） | 36.20 | 35.90 | 34.90 |
| 第三产业（%） | 54.70 | 55.00 | 56.50 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.00 | 6.50 | 2.60 |
| 进出口总额（亿元） | 6449.70 | 7058.40 | 8340.10 |
| 出口额（亿元） | 2116.40 | 4863.00 | 5818.60 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 进口额（亿元） | 4333.30 | 2195.40 | 2521.50 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 25276.70 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990.00 | 46987.00 | 49164.00 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293.00 | 22580.00 | 23921.00 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.10 | 100.40 | 100.10 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.40 | 97.50 | 97.90 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.90 | 95.60 | 95.10 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

## （二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在 1,000 千米左右，地处经纬介于东经 114° 32′ ～115° 05′ 、北纬 30° 00′ ～30° 06′ 之间，辖区地域总面积 1,594 平方。2025 年末全市常住人口 106.88 万人，现辖鄂城区、华容区、梁子湖区、葛店经济技术开发区、临空经济区。

表 1-2 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地区生产总值（亿元） | 55803.63 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.00 | 5.80 | 5.50 |
| 第一产业（亿元） | 5073.38 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20215.50 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30514.74 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 9.10 | 9.10 | 8.60 |

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第二产业（%） | 36.20 | 35.90 | 34.90 |
| 第三产业（%） | 54.70 | 55.00 | 56.50 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.00 | 6.50 | 2.60 |
| 进出口总额（亿元） | 6449.70 | 7058.40 | 8340.10 |
| 出口额（亿元） | 2116.40 | 4863.00 | 5818.60 |
| 进口额（亿元） | 4333.30 | 2195.40 | 2521.50 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 25276.70 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990.00 | 46987.00 | 49164.00 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293.00 | 22580.00 | 23921.00 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.10 | 100.40 | 100.10 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.40 | 97.50 | 97.90 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.90 | 95.60 | 95.10 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

## （三）华容区概况

华容区，隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市西部，长江中下游南岸。地处东经 114° 30′ 至 115° 05′，北纬 30° 至 30° 36′。东连鄂州市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。全区国土面积为 459.5 平方千米，下辖华容、葛店、段店、庙岭四镇及蒲团、临江两乡。

**表 1-3　华容区财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地区生产总值（GDP） | 154.61 | 165.65 | 174.25 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 39528 | 41307 | 45723 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 26538 | 28364 | 30125 |
| 4.地方财政总收入 | 9.56 | 7.37 | 11.74 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 9.3 | 6.19 | 9.04 |
| 其中：税收收入 | 7.66 | 4.6 | 5.44 |
| 非税收入 | 1.64 | 1.59 | 3.6 |
| 4.2 政府性基金收入 | 0.26 | 1.18 | 2.7 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 0.08 | 1 | 0.65 |
| 5.地方财政总支出 | 23.89 | 24.6 | 24.48 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 13.78 | 13.54 | 14.28 |
| 5.2 政府性基金支出 | 10.11 | 11.06 | 10.2 |
| 其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 | 1.75 | 3.05 | 10 |

## 表 1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

| 区划 | 2024 年限额 | 2024 年余额 |
|---|---|---|
| 鄂州市 | 578.59 | 576.88 |
| 其中：市本级 | 218.97 | 217.27 |
| 华容区 | 119.47 | 38.80 |

## 表 1-6 华容区专项债务期限结构表

单位：亿元

| 期限 | 2024 年 |
|---|---|
| 1 年期 | 0 |
| 2 年期 | 0 |
| 3 年期 | 0 |
| 5 年期 | 0 |
| 7 年期 | 1 |

| 期限 | 2024 年 |
| --- | --- |
| 10 年期 | 0 |
| 15 年期 | 2.7319 |
| 20 年期 | 6.7897 |
| 30 年期 | 1.2 |

# 二、债券情况

债券名称：鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目专项债券

发行规模:规模共2000.00万元,其中,2026年拟发行专项债券2000.00万元。

发行期限：发行一期，期限为15年。

偿还方式：按每半年支付利息，第10-15年每年偿还20%本金。

根据项目资金需求计划，2026年拟发行专项债券2000.00万元，债券期限为15年。债券具体发行计划如下表：

| 项目名称 | 发行年份 | 发行额度（万元） | 发行期限（年） |
| --- | --- | --- | --- |
| 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目 | 2026 年 | 2000.00 | 15 |
| **合计** | | **2000.00** | |

# 三、项目情况

## （一）项目概况

1.参与主体

项目名称：鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目

建设单位：鄂州市华容区城市管理执法局

2.项目概况

拟建鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目，主要包括生活垃圾分类收集设施、生活垃圾收集转运车辆及生活垃圾转运站升级改造三部分。

1）生活垃圾分类收集设施：配套240L分类垃圾桶3852个、120L分类垃圾桶580个、分类垃圾岗亭1108处及勾臂箱385个；

2）生活垃圾收集转运车辆：后挂式转运车、勾背车等一级转运车49辆、二级转运车（勾臂车）15辆、环卫设备车15辆；

3）生活垃圾转运站升级改造：改造华容区现有5个转运站，垃圾中转站转运量由原170 t/d提升至260 t/d，主要包括垃圾压缩车间5处、垃圾压缩机、勾臂式垃圾箱、渗滤液处理设施、负压除尘系统、空间雾化除臭系统、堆肥处理设备及辅助设备，并配套其他基础设施工程。

本项目于2025年开始办理项目前期工作，目前项目项目正在有序推进，项目建议书、可行性研究报告及初步设计已编制完成并已取得批复文件。鄂州市自然资源和规划局华容分局已对项目是否办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可出具了复函。鄂州市生态环境局华容分局已对项目出具了无需环评的复函。施工许可证已承诺三个月内办理完结。

**（二）分年度投资计划**

鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目总投资为9884.95万元，建设工程费用8400.98万元，建设工程其他费用954.00万元，预备费504.06万元，建设期利息24.31万元，债券发行兑付费用1.60万元。

**（三）项目资金来源**

1.建设资金筹措情况

考虑资金成本及运营压力，结合实际惰况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资会流动性，保障项目现金流最大化，目前项目总投资的地方财政资金占79.77 %，主要用于项目前期工作及项目建设。

2.专项债券

本项目共发行专项债券2000.00万元，计划2026年发行2000万元。本次15年期债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十七期）票面利率的1.1倍作为本次发行债券的测算利率，即本项目15年期暂按2.431%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为2632.06万元，专项债券利息合计为632.06万元，其中建设期内专项债券利息24.31万元，运营期内专项债券利息为607.75万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为1.60万元。

3.市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

**鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目项目概况表**

**单位：万元**

| 项目名称 | 项目地址 | 建设内容 | 建设规模 |
| --- | --- | --- | --- |
| 鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目 | 华容区 | 拟建鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目，主要包括生活垃圾分类收集设施、生活垃圾收集转运车辆及生活垃圾转运站升级改造三部分。<br>生活垃圾分类收集设施：配套 240L 分类垃圾桶 3852 个、120L 分类垃圾桶 580 个、分类垃圾岗亭 1108 处及勾臂箱 385 个；<br>生活垃圾收集转运车辆：后挂式转运车、勾背车等一级转运车 49 辆、二级转运车（勾臂车）15 辆、环卫设备车 15 辆；<br>生活垃圾转运站升级改造：改造华容区现有 5 个转运站，垃圾中转站转运量由原 170 t/d 提升至 260 t/d，主要包括垃圾压缩车间 5 处、垃圾压缩机、勾臂式垃圾箱、渗滤液处理设施、负压除尘系统、空间雾化除臭系统、堆肥处理设备及辅助设备，并配套其他基础设施工程。 | 拟建鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目，主要包括生活垃圾分类收集设施、生活垃圾收集转运车辆及生活垃圾转运站升级改造三部分。<br>生活垃圾分类收集设施：配套 240L 分类垃圾桶 3852 个、120L 分类垃圾桶 580 个、分类垃圾岗亭 1108 处及勾臂箱 385 个；<br>生活垃圾收集转运车辆：后挂式转运车、勾背车等一级转运车 49 辆、二级转运车（勾臂车）15 辆、环卫设备车 15 辆；<br>生活垃圾转运站升级改造：改造华容区现有 5 个转运站，垃圾中转站转运量由原 170 t/d 提升至 260 t/d，主要包括垃圾压缩车间 5 处、垃圾压缩机、勾臂式垃圾箱、渗滤液处理设施、负压除尘系统、空间雾化除臭系统、堆肥处理设备及辅助设备，并配套其他基础设施工程。 |

# 四、资金平衡

本项目偿债资金来源为厨余垃圾处理收入，生活垃圾处理费收入。

## 表 5-1 债券现金流量预测表

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 一 | **经营活动现金流量** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | 7567.49 | 0.00 | 0.00 | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| | 营业收入（含税） | 7567.49 | | | 260.05 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 | 521.96 |
| | 其他收入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 补贴流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 现金流出 | 4242.16 | 0.00 | 0.00 | 141.26 | 282.55 | 282.55 | 287.17 | 287.17 | 287.17 | 292.01 | 292.01 | 292.01 | 297.07 | 297.07 | 297.07 | 302.35 | 302.35 | 302.35 |
| | 经营成本（含税） | 4242.16 | | | 141.26 | 282.55 | 282.55 | 287.17 | 287.17 | 287.17 | 292.01 | 292.01 | 292.01 | 297.07 | 297.07 | 297.07 | 302.35 | 302.35 | 302.35 |
| | 营业税金及附加 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 增值税 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 所得税 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | **经营活动现金净流量** | **3325.33** | | **0.00** | **118.79** | **239.41** | **239.41** | **234.79** | **234.79** | **234.79** | **229.95** | **229.95** | **229.95** | **224.89** | **224.89** | **224.89** | **219.61** | **219.61** | **219.61** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 购建固定资产支付的现 | 9859.04 | 8380.18 | 1478.86 | | | | | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| | 金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 投资活动现金净流量 | -9859.04 | (8380.18) | (1478.86) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三 | **筹资活动产生的现金** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 融资活动现金流入 | 9884.95 | 8381.78 | 1503.17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 中央及升级预算内资金及自有资金流入 | 7884.95 | 6381.78 | 1503.17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 专项债融资 | 2000.00 | 2000.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 银行贷款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 融资活动现金流出 | 2633.66 | 1.60 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 448.62 | 438.90 | 429.17 | 419.45 | 409.72 |
| | 支付利息（专项债融资） | 632.06 | 0.00 | 24.31 | 24.31 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 48.62 | 38.90 | 29.17 | 19.45 | 9.72 |
| | 偿还本金（专项债 | 2000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2026 | 2027 年 1-6 月 | 2027 年 7-12 月 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| | 融资） | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 发行费用 | 1.60 | 1.60 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 支付利息（银行贷款） | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 偿还本金（银行贷款） | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **筹资活动现金净流量** | 7251.29 | 8380.18 | 1478.86 | -24.31 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -48.62 | -448.62 | -438.90 | -429.17 | -419.45 | -409.72 |
| 四 | **本年现金净流量** | 10576.62 | 8380.18 | 1478.86 | 94.48 | 190.79 | 190.79 | 186.17 | 186.17 | 186.17 | 181.33 | 181.33 | 181.33 | 176.27 | -223.73 | -214.01 | -209.56 | -199.84 | -190.11 |
| 五 | **累计现金净流量** | / | 8380.18 | 9859.04 | 9953.52 | 10144.31 | 10335.10 | 10521.27 | 10707.44 | 10893.61 | 11074.94 | 11256.27 | 11437.60 | 11613.87 | 11390.14 | 11176.13 | 10966.57 | 10766.73 | 10576.62 |

结论：如上表格，债券存续期内，项目预期收入总额为7567.49万元，扣除运营成本及相关税费4242.16万元后预计用于资金平衡相关收益为3325.33万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。同时，本项目融资平衡情况已由湖北建华会计师事务有限责任公司评估通过。

# 五、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定鄂州市华容区生活垃圾分类收转运体系建设项目的信用等级为AAA。

# 六、潜在风险评估

## （一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及华容区调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

**（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施**

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

确认施工质量，并对已确认的施工质量负责（但并不免除施工单位对施工质量的责任）。

# 七、主管部门责任

华容区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

华容区人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

项目的建设是解决华容城市化发展难题，提升城市运行效率的需要。提高城市基础设施的管理效率和维护质量；项目的建设优化城市布局，提高华容区能行效率和居民生活质量；项目建设可推动华容可持续发展。

②项目实施的公益性

加快推进区域经济发展，加强经济核心竞争力，提高城市基础设施的管理效率和维护质量，提高城市的形象。

③项目实施的收益性

本项目建成后的收益来源于厨余垃圾处理收入、生活垃圾处理费收入，具有收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

目前项目正在有序推进，项目建议书、可行性研究报告及初步设计已编制完成并已取得批复文件。鄂州市自然资源和规划局华容分局已对项目是否办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可出具了复函。鄂州市生态环境局华容分局已对项目出具了无需环评的复函。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 9884.95 万元，其中项目资本金 7884.95 万元，占总投资的比例约为 79.77 %；约 20.23 %的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 2000.00 万元，计划于 2026 年发行 2000 万元，发行期限均为 15 年。项目资本金来源于业主自筹及地方财政配套，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为厨余垃圾处理收入、生活垃圾处理费收入，预计约为 7567.49 万元。运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理及其它费等。全部计算期内，经营成本合计为 4242.16 万元，债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目预期收入总额为 7567.49 万元，扣除运营成本及相关税费 4242.16 万元后预计用于资金平衡相关收益为 3325.33 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

①可行性

项目债券为 15 年期债券，利息按每半年支付，第 11-15 年每年偿还 20%本金。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

②项目偿债风险

⑴收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及华容区调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

⑵政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类:政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

⑶利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预[2021] 61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

# 2026年湖北省（武汉市）
# 湖溪河汇水区排水管网改造工程
# 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

## 湖北省 2023-2025 年财政经济数据

| 年份<br>项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 地区生产总值（亿元） | 56794.34 | 60012.97 | 62660.90 |
| 地区生产总值增速（%） | 6.1 | 5.8 | 5.5 |
| 第一产业（亿元） | 5068.20 | 5462.18 | 5380.66 |
| 第二产业（亿元） | 20750.34 | 21573.76 | 21865.90 |
| 第三产业（亿元） | 30975.80 | 32977.03 | 35414.34 |
| 产业结构 | | | |
| 第一产业（%） | 8.9 | 9.1 | 8.6 |
| 第二产业（%） | 36.5 | 35.9 | 34.9 |
| 第三产业（%） | 54.5 | 55.0 | 56.5 |
| 固定资产投资增速（%） | 5.0 | 6.5 | 2.6 |
| 进出口总额(■亿元□亿美元) | 6449.7 | 7058.4 | 8340.1 |
| 出口额(■亿元□亿美元) | 4333.3 | 4863.0 | 5818.6 |
| 进口额(■亿元□亿美元) | 2116.4 | 2195.4 | 2521.5 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 24041.89 | 27206.22 | 27938.62 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 44990 | 46987 | 49164 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 21293 | 22580 | 23921 |
| 居民消费价格指数（上年＝100） | 100.1 | 100.4 | 100.1 |
| 工业生产者出厂价格指数（上年＝100） | 97.4 | 97.5 | 97.9 |
| 工业生产者购进价格指数（上年＝100） | 95.9 | 95.6 | 95.1 |
| 金融机构各项存款余额（本外币）（亿元） | 87127.22 | 94021.76 | 101824.24 |
| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 81368.01 | 87113.01 | 93844.52 |

### （二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武

汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8,494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

**武汉市 2023-2025 年财政经济数据**

单位：亿元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值 | 20,011.65 | 21,106.23 | 22,147.37 |
| 2.城镇居民人均可支配收入（元） | 51,821.00 | 64,346.00 | 67,248.00 |
| 3.农村居民人均可支配收入（元） | 21,691.00 | 33,529.00 | 35,575.00 |
| 4.地方财政总收入 | 3,112.77 | 3,152.92 | 3,196.87 |
| 4.1 地方公共预算收入 | 1,655.21 | 1,667.31 | 1,743.06 |
| 4.2 政府性基金收入 | 1,457.56 | 1,485.61 | 1,453.81 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1,219.67 | 1,224.71 | |
| 5.地方财政总支出 | 3,611.84 | 4,415.71 | 4,628.36 |
| 5.1 一般公共预算支出 | 2,122.21 | 2,481.00 | 2,520.61 |
| 5.2 政府性基金支出 | 1,489.63 | 1,934.71 | 2107.75 |
| 6.政府专项债务限额（万元） | 5,061.52 | 5,930.67 | 7,227.39 |
| 6.1 政府专项债务余额（万元） | 4,918.52 | 5,761.76 | 6,737.76 |

**（三）东湖高新区概况**

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于1988年创建成立，1991年被国务院批准为首批国家高新区，2001年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积518平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道777号。

东湖高新技术区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|
| 1.地区生产总值（GDP） | 2,643.81 | 3,203.61 | 3,360.36 |
| 2.地方财政总收入 | 383.94 | 411.8 | 348.94 |
| 2.1地方公共预算收入 | 205.89 | 217.41 | 227.21 |
| 其中：税收收入 | 185.5 | 188.10 | 213.30 |
| 非税收入 | 20.4 | 29.32 | 13.91 |
| 2.2政府性基金收入 | 178.05 | 194.39 | 181.17 |
| 其中：国有土地使用权出让收益 | 149.99 | - | - |
| 3.地方财政总支出 | 439.24 | 471.16 | 382.61（预算数） |
| 3.1一般公共预算支出 | 207.11 | 215.35 | 196.92（预算数） |
| 3.2政府性基金支出 | 232.13 | 255.81 | 185.69（预算数） |

## 二、债券情况

专项债券融资 4,300.00 万元,计划 2026 年发行 4,300.00 万元，债券期限为 15 年。

| | |
|---|---|
| 债券名称 | 湖溪河汇水区排水管网改造工程专项债券 |
| 债券发行规模 | 4,300.00 万元 |
| 债券发行期限 | 15 年期 |
| 债券利率 | 固定利率 |
| 偿还方式 | 每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 20% |

## 三、项目情况

### （一）项目概况

本期项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目概况

| 项目名称 | 项目位置 | 建设内容 | 总投资（万元） | 项目实施方 |
|---|---|---|---|---|
| 湖溪河汇水区排水管网改造工程 | 武汉市东湖高新技术开发区 | 1.包括市政排水管网混错接改造工程，共改造雨污混错接点 33 个，新建 DN300-DN600 雨、污水管网约 892 米，新建雨、污水检查井约 60 座，修复、改造污水检查井约 3 座。<br>2.市政排水管网完善工程，新建 DN500 污水管网约 415 米、污水检查井约 12 个。<br>3.市政排水管网修复工程，对湖溪河汇水区市政排水管道进行非开挖修复，其中非开挖点修约 591 处，非开挖整修约 2097 米，开挖修复约 4125 米，并对堵塞管道做清淤疏通。<br>4.小区雨污分流改造工程，对光谷大道、珞瑜东路、佳园路、光谷创业街、光谷一路附件的 7 个居民社区和学校，实施雨污分流改造工程，改造总面积约 22.42 公顷。 | 6,463.49 | 武汉光谷建设投资有限公司 |

### （二）分年度投资计划

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目

分年度投资计划

单位：万元

| 序号 | 资金来源 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **资本金** | 1,000.00 | 1,163.49 | 2,163.49 |
| 1.1 | 财政安排资金 | | | |
| 1.2 | 项目单位自筹资金 | 1,000.00 | 1,163.49 | 2,163.49 |
| 1.3 | 专项债券资金 | | | |
| 1.4 | 其他资金 | | | |
| **2** | **融资资金** | 4,300.00 | | 4,300.00 |
| 2.1 | 专项债券资金 | 4,300.00 | | 4,300.00 |
| 2.2 | 项目单位市场化融资 | | | |
| 2.3 | 其他资金 | | | |
| **3** | **其他资金** | | | |
| | **合计** | 5,300.00 | 1,163.49 | 6,463.49 |

## （三）项目资金来源

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目

投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划完成时间 | 项目总投资 | 资金来源 | | | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自筹资金 | 专项债券融资 | |
| 湖溪河汇水区排水管网改造工程项目 | 2027 年 12 月 | 6,463.49 | 6,463.49 | 2,163.49 | 4,300.00 | 5,759.00 |

## 四、资金平衡

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目

融资还本付息情况

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 新增本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 偿还利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | | 4,300.00 | | 4,300.00 | 56.12 | 56.12 |
| 2027 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2028 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2029 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2030 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2031 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2032 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2033 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2034 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2035 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2036 年 | 4,300.00 | | | 4,300.00 | 112.23 | 112.23 |
| 2037 年 | 4,300.00 | | 860.00 | 3,440.00 | 101.01 | 961.01 |
| 2038 年 | 3,440.00 | | 860.00 | 2,580.00 | 78.56 | 938.56 |
| 2039 年 | 2,580.00 | | 860.00 | 1,720.00 | 56.12 | 916.12 |
| 2040 年 | 1,720.00 | | 860.00 | 860.00 | 33.67 | 893.67 |
| 2041 年 | 860.00 | | 860.00 | 0.00 | 11.22 | 871.22 |
| 合　计 | | 4,300.00 | 4,300.00 | | 1,459.00 | 5,759.00 |

湖溪河汇水区排水管网改造工程项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目<br>名称 | 项目收入 | 付现运营成本及税费 | 项目总投资 | 项目融资合计 | 预计融资利息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 湖溪河汇水区排水管网改造工程项目 | 14,967.20 | 6,959.24 | 6,463.49 | 4,300.00 | 1,459.00 | 1.39 |

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.39，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定湖溪河汇水区排水管网改造工程项目的信用等级为AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时

引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

**（二）运营管理风险**

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措

施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

**（三）资金管控风险**

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

**（四）投资收益风险**

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

### （五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

## 七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等

进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）增强区域排涝韧性、保障区域水安全的需要

党的十八大以来,以习近平同志为核心的党中央坚持新发展理念，坚持人民城市为人民，对城市建设和发展作出一系列重大决策部署，推进形成新型城镇化发展新格局。住房城乡建设部办公厅、国家发改委办公厅联合发布《关于做好 2023 年城市排水防涝工作的通知》，明确要进一步完善排水防涝应急机制，做好城市排水防涝应急管理，加强应急处置协同联动，保障城市平安度汛。

根据联合国政府间气候变化专门委员会发布的《气候变化 2021：自然科学基础》，预计未来 20 年全球气温升高将达到或超过 1.5℃时，带来更强的降雨和洪水，10 年一遇的降雨概率可能增加 50%，降雨强度可能会增加 10.5%。在极端降雨下，单纯依靠地下排水管网、排水泵站等传统“灰色设施”难以有效应对洪涝风险，需要统筹城市“蓝绿灰”基础设施，系统提升城市面对洪涝风险的韧性。

通过本项目的实施，因地制宜，一点一策，根据各渍水点自然地理条件、排水管网特征和城市建设情况等因素，科学确定治理策略和建设工程，对现状排水管网清淤修复，充分发挥现有设施效能，补齐排水防涝设施短板，提升区域的内涝防治能力。结合公园绿地、运动场等公共空间，通过合理竖向设计与管理，使其兼具雨洪临时调蓄功能，承担暴雨径流临时调蓄功能，“兼职”承担雨洪调蓄功能，保障片区排涝安全，实现“一地多用、复合利用”。因此，本项目的实施对保证区域的水安全至关重要。

(2) 推进城乡人居环境整治、提升环境基础设施建设水平的需要

为全面贯彻党的二十大精神，认真落实党中央、国务院决策部署，推动补齐环境基础设施短板弱项，提升环境基础设施建设水平，国家发展改革委会同有关部门研究制定了《环境基础设施建设水平提升行动(2023—2025 年)》，要求加快开展老旧破损排水管网、雨污合流制管网诊断修复更新，循序推进管网改造，提升排水效能。因地制宜稳步推进雨污分流改造，统筹推进污水处理、黑臭水体整治和内涝治理。加快补齐城市和县城污水处理能力缺口，稳步推进建制镇污水处理设施建设。结合现有污水处理设施提标升级扩能改造，加强再生利用设施建设，推进污水资源化利用。推进污水处理减污降碳协同增效，建设污水处理绿色低碳标杆厂。在流域治理建设中，必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治

理，站在人与自然和谐共生的高度谋划发展，加快发展方式绿色转型，深入推进环境污染防治。本项目的实施对坚持流域治理理念，提升排水管网的运行水平，保障区域的水安全及污染防治至关重要。

(3) 落实长江大保护、减少长江污染排放的要求

长江是中华民族的母亲河，是我国重要的生态安全屏障，是中华民族发展的重要支撑。推动长江经济带发展是党中央作出的重大决策，是关系国家发展全局的重大战略。《长江保护法》第六十八条 国家鼓励和支持在长江流域实施重点行业和重点用水单位节水技术改造，提高水资源利用效率。节约用水是应对水资源短缺和减少污水排放、改善水环境的便捷、有效方法和根本途径。坚持节水优先，强化水资源管理、提升水资源利用率，是建设长江流域节水型社会，落实“长江大保护”的重要任务之一。

(4) 改善港渠水环境、创造良好投资环境的需要

良好的投资环境不仅包括经济环境、人文环境，还包括自然（水）环境。武汉市具有众多湖泊，水资源丰富是武汉市的一个突出特点，而水环境污染使得这一特点暗淡了许多，甚至反而影响到了武汉市的城市形象。在水资源逐渐短缺的全球环境变化趋势下，水将是制约城市发展的主要因素。如何最大限度地开发水资源，并使之具有持续长久的发展潜力，关系到城市的发展，其再生水资源的开发潜力是投资商看中的一个重要自然环境条件。抓住了这一有利条件，也就为武汉市的经济发展莫定了扎实的基

础。

根据高新区港渠水质的检测报告，湖溪河港渠水体水质为IV 类~劣 V 类，水质整体不容乐观。杜绝污染入湖，控制点源污染及面源污染是改善水体水质的先决条件，通过本工程建设雨洪调蓄净化区，既满足洪涝风险控制需求，又对旱季水体进行旁路净化后排入港渠，同时满足生态景观和生活娱乐需求，通过多重功能，改善水环境质量，实现城市水生态自然修复。本工程的建设对区域水环境及生态环境有一定的改善作用，大大提升城市形象，改善该区域的景观环境，为区域创造良好的投资环境。

2.项目实施的公益性

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-供排水，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

3.项目实施的收益性

项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信誉良好，项目已经取得项目批复等相关文件，项目审批资料完整，项目实施程序合法合规。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据项目相关批复，该项目总投资 6,463.49 万元，其中资本金 2,163.49 万元，占比 33.47%，后续资金实施主体将按照项目投入计划及时投入到项目中。发行政府专项债券 4,300.00 万元，目前已发行 0.00 万元，在政府限额内发行，债券期限均为 15 年，专项债券资金计划用于工程建设。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

结合可行性研究报告等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 6,463.49 万元，发行政府专项债券 4,300.00 万元，占比 66.53%，项目债券资金需求量为根据国家相关法律法规等相关规定测算得出，符合法律法规相关要求。项目收益成本根据相关法律法规、及同行业价格综合分析得出，因此项目预期收益、成本及融资平衡情况确定，科学合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为武汉光谷建设投资有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

（七）绩效目标合理性

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需

求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。