柏泉杜公湖南片
旧城改建房屋征收项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

鄂开元审字【2026】Z8006 号

湖北开元会计师事务有限公司

2026 年 10 月

目　录

一、资金平衡测算说明.....2
（一）收入来源.....2
（二）债券年利率.....2
（三）收入覆盖债券本息.....2
二、项目资金平衡测算.....3
（一）项目单位基本情况.....3
（二）项目基本信息.....3
（三）资金平衡测算.....11
（四）项目预期收益与融资平衡情况.....28
（五）风险分析.....29
三、结论.....29

湖 北 开 元 会 计 师 事 务 有 限 公 司

HUBEI KAIYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂开元审字【2026】Z8006 号

我们接受委托，对柏泉杜公湖南片

旧城改建房屋征收项目进行财务评价并出具报告。

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

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对该项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，该项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，该项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达 1.23，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北开元会计师事务有限公司

二〇二六年十月十二日

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

柏泉杜公湖南片

旧城改建房屋征收项目在运营期收入主要为土地有偿划拨收入。

（二）债券年利率

该项目计划于2025年、2026年分三期发行 土地储备专项债券63,000.00万元，2025年已发行债券测算利率按照2025年11月27日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.68%进行测算，2026年已发行债券测算利率按照2026年6月22日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.36%进行测算，2026年本次预计发行债券参考5年期发行利率1.46%适当上20BP，暂按1.66%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉市东西湖区土地储备交易中心
法定代表人：	吴小中
地址：	东西湖区径河街金北一路台商大厦
统一社会信用代码：	124201127414035523
单位性质：	事业单位

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：该项目位于柏泉杜公湖南片，杜公湖以南、张柏路以北、临空港大道以东、杜公湖路以西。

建设内容：该项目对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。主要包括土地征收和土地开发建设两部分内容。其中土地征收是指对地块进行征收、对地上建筑进行拆迁等工作，土地开发建设是指通路、通电、给水、排水、通讯、通热、通气及相关渣土运移等“七通一平”工作。

2.项目建设期

该项目收储期约12个月，前期收储阶段完成项目实施的相关政府审批、整体征收、场地平整等工作。本项目计算期为2025年11月-2031年10月，土地储备期不超过5年，宗地预计于2028年10月前完成供地，具体详见《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地

储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕54号）。

3.项目属性

该项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

4.项目总投资

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿方案》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房地产市场价格咨询意见》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿费用测算表（盖章版及电子版）》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋调查汇总表（原新港苑片，街道盖章版及电子版）》，该项目总投资包括：土地征收成本（包含住宅房屋补偿费、企业房屋补偿费、间接征收成本、不可预见费、场地平整费用）、财务费用、债券发行费等。

（1）土地征收成本

1.住宅房屋补偿费

该项目涉及居民28户，涉及补偿对象包括房屋、附属设施、装修、临时安置补偿费、搬迁补偿费、货币补助，按期签约奖励，房屋面积为4144.46平方米，均为未经登记建筑物，根据《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿方案》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房地产市场价格咨询意见》，房屋补偿总价初步核算为894.36万元，

附属设施按平均4000/户进行补偿，装修按平均500元/平方米补偿、临时安置补助费为10元/平方米·月，搬迁补偿费计1000元/户，货币补助及按期签约奖励均按房屋价值的1%计算，合计居民补偿总价为1145.90万元。

图4-1住宅房屋补偿费明细

表1：柏泉街杜公湖南片旧城改建项目房屋初步评估明细表（住宅房屋）

序号	被征收人	房屋坐落	未登记建筑情况				拆迁房地产综合价格（元/㎡）	评估总价（万元）	备注
			建筑面积（㎡）	房屋用途	结构	楼层			
1	金旺发	东莞市茶山镇南洞北环街小巷9号	125.94	住宅	砖木	1/1	575.00	6.95	
			35.72	住宅	砖木	1/1	575.00	1.86	
2	徐伟亮	东莞市茶山镇南洞福罗塘山5号	96.05	住宅	砖木	1/2	3000.00	27.20	
			8.88	住宅	砖木	1/1	3000.00	2.74	
3	邓锦荣（去世）	东莞市茶山镇南洞北环街小巷12号	81.36	住宅	砖木	1/1	3000.00	25.14	
4	赵金龙	东莞市茶山镇南洞福罗塘山5号							
5	马超英	东莞市茶山镇南洞福罗塘山63	43.70	住宅	砖木	1/1	575.00	2.46	
6	陈伟华	东莞市茶山镇南洞福罗塘山	160.84	住宅	砖混	1-2/3	575.00	9.24	
			40.22	住宅	砖木	1-3/3	275.00	1.02	
7	陈福连	东莞市茶山镇南洞福罗塘山5横1号	65.80	住宅	砖木	1/1	575.00	3.78	
8	王甲引	东莞市茶山镇南洞北环街小巷1号	64.94	住宅	砖木	1/1	2517.39	16.35	
9	卢华华	东莞市茶山镇南洞福罗塘山5号	154.78	住宅	砖木	1/1	2517.39	65.13	
			35.28	住宅	砖木	1/1	2517.39	8.88	
10	邓福全	东莞市茶山镇南洞福罗塘山39号	75.03	住宅	砖木	1/1	2517.39	21.89	
11	孙小武	东莞市茶山镇南洞福罗塘山29号东	32.39	住宅	砖木	1/1	275.00	2.39	
			33.77	住宅	砖木	1/1	575.00	1.95	
12	肖 钢	东莞市茶山镇南洞北环街小巷175号	51.45	住宅	砖木	1/1	575.00	3.34	
13	杨文华	东莞市茶山镇南洞北环街小巷175号	62.15	住宅	砖混	1/1	2517.39	12.89	
			54.40	住宅	砖木	1/1	2517.39	15.80	

2.企业房屋补偿费

该项目涉及企业42户，涉及补偿对象包括房屋、附属设施、装修、停产停业损失，按期签约奖励，房屋面积为150296.95平方米，

其中已登记面积114093.23平方米，未登记面积36203.72平方米，根据《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿方案》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房地产市场价格咨询意见》，房屋补偿总价初步核算为46,676.45万元，附属设施按平均4000/户进行补偿，装修按平均500元/平方米补偿、停产停业损失及按期签约奖励分别按房屋价值的5%、1%计算，合计企业补偿总价为57,008.68万元。

图4-2企业房屋补偿费明细

表3：柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋评估明细表（企业）

序号	被征收人	已登记房屋情况				未登记建筑情况				房屋综合价格（元/㎡）	评估总价（万元）
		建筑面积（㎡）	结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积（㎡）	房屋用途	结构	楼层		
28	武汉长源塑料有限公司	/	/	/	/	269.58	工、艺、仓	钢结	1/1		1400.33
		/	/	/	/	17.28	工、艺、仓	钢混	1/1		
		/	/	/	/	6.13	工、艺、仓	砖木	1/1		
		/	/	/	/	1271.20	工、艺、仓	钢混	1-4/4		
		/	/	/	/	308.33	工、艺、生	框架	1-2/2		
		/	/	/	/	47.14	工、艺、仓	钢筋	1/1		
		/	/	/	/	31.16	工、艺、生	砖混	1/1		
29	苏州通达机械有限公司	/	/	/	/	841.99	工、艺、仓	砖木	1/1		2500.00
						15.93					
		/	/	/	/	453.11	工、艺、仓	砖木	1/1		
						106.12					
						220.96					
		/	/	/	/	592.19	工、艺、生	砖木	1/1		
		/	/	/	/	205.21	住宅	砖木	1/1		
		/	/	/	/	844.66	工、艺、生	砖木	1/1		
						72.43					
		/	/	/	/	96.70	生产用房	砖木	1/1		
		/	/	/	/	15.50	生产用房	砖木	1/1		
		/	/	/	/	82.13	生产用房	砖木	1/1		
		/	/	/	/	122.19	生产用房	砖木	1/1		
		/	/	/	/	52.33	生产用房	砖木	1/1		

3.间接征收成本

包含房屋情况调查费、劳务费/代办费、评估费、测绘费、律师

费、审计费。据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2015〕299 号）该项目第三方咨询服务费包含宗地评估、土地专项债申报全过程咨询服务费该部分费用实行市场调节价。具体间接补偿费明细如下：

房屋情况调查费居民房屋为 25 元/平方米，企业为平均 2 万元/户。

劳务费/代办费按 90 元/平方米计算。

评估费按 23 元/平方米计算。

测绘费为居民房屋 2.72 元/平方米，企业房屋 4.8 元/平方米。

律师费为居民 2600 元/户，企业 30000 元/户。

审计费为上述间接征收成本及企业房屋补偿费、居民房屋补偿费总价的 2‰。间接费用补偿为 2,166.50 万元。

图 4-3 间接补偿费明细



表5：柏泉社公湖南片旧城改建项目间接费用补偿费用测算表

征收总户数：70户

征收总证照：

	项目	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	金额：万元	备注
一	征收直接成本				
二	征收间接成本			2166.50	
	1、房屋情况调查费（居民）	6111.16	25.00	15.28	500000㎡以下
	2、房屋情况调查费（企业）	42户	2万元/户	84.00	
	3、劳务费/代办费	154441.41	90.00	1389.97	
	4、评估费（每平米/23元）	154441.41	23.00	355.21	含正式和预评
	5、测绘费（每平米/2.72元）	6141.16	2.72	1.12	居民
	6、测绘费（每平米/4.8元）	18028.95	4.80	12.14	企业
	7、律师费（居民）	25户	2600元/户	7.28	
	8、律师费（企业）	42户	30000元/户	126.00	
	9、审计费			126.40	征收成本2‰

4.不可预见费用

按照直接成本、间接成本之和（前述 1+2+3）的 10%暂估，总值为 6,032.11 万元。

图 4-4 补偿费明细



柏泉社公湖南片旧城改建项目建设项目补偿费用测算表

序号	类别	建筑面积（平方米）	单位	征收总成本（万元）	备　注
1	住宅房屋补偿费	4144.46	㎡	1146.90	注2
2	非住宅房屋补偿费	50296.95	㎡	57008.68	注1
3	间接征收成本（评估、审计、代办等）			2186.50	注3
4	不可预见费			6032.11	按（直接成本+间接成本）×10%计算
	合计		㎡	66353.19	1+2+3+4

5.场地平整费

《土地储备管理办法》明确土地储备成本包含征收成本、补偿成本、土地整理成本、利息支出以及依法依规可以计入的其他费用，《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2017〕8 号）第六条明确土地储备资金包含土地储备支出包括征收补偿支出、土地前期开发支出（土地通平等基础设施建设支出）、土地储备管理支出、利息支出。上述 1-4 项成本之外，该项目还应计算场地平整费用，征收项目场地平整成本主要包含房屋拆迁渣土运移费和土地通平费用，房屋拆迁渣土运移面积为 154,441.41 ㎡，房屋拆迁渣土运移费用取 50.00 元/平方米，费用为 772.21 万元；七通一平 392,322.09 ㎡，土地七通一平费用按照政府公布的基准地价文件要求综合费用取 280 元/平方米，费用为 10,985.02 万元。

场地平整费合计 11,757.23 万元。

（2）财务费用

该项目计划于2025年、2026年分三期发行3年期土地储备专项债券63,000.00万元，2025年已发行债券测算利率按照2025年11月27日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.68%进行测算，2026年已发行债券测算利率按照2026年6月22日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.36%进行测算，2026年预计发行债券参考5年期发行利率1.46%适当上20BP，暂按1.66%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金，建设期利息及发行费用共计3,446.80万元。

（3）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.1%进行估算，债券发行费63.00万元。

根据前文估算，该项目静态总投资78,110.42万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为81,557.22万元。其中：征收补偿费用66,353.19万元，场地平整费用11,757.23万元，建设期利息3,383.80 万元，债券发行兑付费用63万元。项目投资估算明细详见下表：

表4-1项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	合　计	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**征收成本**	**78,110.42**	**15,110.42**	**63,000.00**
1	征收补偿费用	66,353.19	3,353.19	63,000.00
1.1	住宅房屋补偿费	1,145.90		1,145.90
1.2	企业房屋补偿费	57,008.68		57,008.68
1.3	间接征收成本（评估、审计、代办等）	2,166.50		2,166.50
1.4	不可预见费	6,032.11	3353.19	2,678.92
2	场地平整费用	11,757.23	11,757.23	
四	静态总投资	78,110.42	15,110.42	63,000.00
五	建设期利息	3,383.80	3,383.80	

序号	工程和费用名称	合　计	资金来源	
			资本金	专项债券
六	发行费用	63.00	63.00	
七	总投资	81,557.22	18,557.22	63,000.00

5.项目资本金来源及到位情况

该项目总投资 81,557.22 万元，建设资金来源为财政安排资金 18,557.22 万元，在总投资中占比 22.75%；专项债券资金 63,000.00 万元，在总投资中占比 77.25%。

财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地供地收入和国有土地收益基金中安排本项目的资本金，共计 18,557.22 万元，已到位资本金 6,000.00 万元，在途资本金 11,909.18 万元，主要用于项目土地收储。

根据该项目的实施计划和工期要求,该项目资金使用按年投资完成计划安排，项目分年度资金筹措及使用计划详见下表：

表 5-1 项目分年度资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	分年投资计划	81,557.22	11,000.00	60,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20
1.1	建设投资	78,110.42	10,990.00	60,316.22	2,088.08	1,088.08	628.04	2,000.00	1,000.00
1.2	建设期利息	3,383.80	-	168.00	939.80	939.80	771.80	282.20	282.20
1.3	债券发行费用	63	10	53	-	-	-		
1.4	铺底流动资金	-							
2	资金筹措	81,557.22	11,000.00	60,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20
2.1	财政安排资金	18,557.22	1,000.00	7,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20
2.2	专项债券资金	63,000.00	10,000.00	53,000.00					

表 5-2 项目资金使用计划

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	分年投资计划	81,557.22	11,000.00	60,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20
1.1	建设投资	78,110.42	10,990.00	60,316.22	2,088.08	1,088.08	628.04	2000	1000
1.2	建设期利息	3,383.80	-	168	939.8	939.8	771.8	282.2	282.2
1.3	债券发行费用	63	10	53	-	-	-	-	-

6.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

该项目拟通过发行 3 年期专项债券融资 63,000.00 万元，该项目专项债券资金拟全部用于项目征收成本。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	10,000.00	10,000.00	3	1.68%	每年一次	到期一次性还本
2026 年	36,000.00	36,000.00	3	1.36%	每年一次	到期一次性还本
2026年	17.000.00	-	5	1.66%	每年一次	到期一次性还本
合计	63,000.00	46,000.00	-	-	-	-

（2）已发行专项债券的使用情况

截至目前，该项目于 2025 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2026 年已发行 36,000.00 万元，已到位 46,000.00 万元，已使用专项债券 33,600.00 万元。

（3）项目单位市场化融资情况

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

（三）资金平衡测算

1.项目土地有偿划拨收入预测

该项目营业收入主要来源于土地有偿划拨收入。经测算，预计运营期内总收入为81,557.22万元。

（1）项目用地规划条件

该地块收储后，根据初步规划方案，该项目拟以划拨方式供应教育用地建设武汉网络安全大学。建设规模和主要建设内容为：项目总建筑面积291,826平方米，其中，地上建筑面积254,026平方米，地下建筑面积37,800平方米。主要建设12项用房173,450平方米（含教室14,750平方米、实习实验用房40,150平方米、图书馆18,100平方米、室内体育馆13,700平方米、校行政办公用房4,000平方米、院系及教师办公用房6,550平方米、师生活动用房2,000平方米、会堂3,000平方米、学生宿舍52,500平方米、食堂6,500平方米、教师公寓25,00平方米、后勤及配套用房9,700平方米）、架空层41,416平方米、连廊4,160平方米、创新创业大楼35,000平方米、地下室37,800平方米等，配套建设室外工程及给排水、变配电、消防、暖通、弱电智能化等创业大楼35,000平方米、地下室37,800平方米等，配套建设室外工程及给排水、变配电、消防、暖通、弱电智能化等。

（2）湖北省土地供应市场状况

根据中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布湖北省2019—2024年供地结果数据（不含协议出让、租赁等供地方式以及划拨金额为0的宗地）。2019—2024年总供地面积100,805.78公顷，

其中出让土地面积 81,497.13 公顷，占比 80.85%，划拨土地面积 19,308.65 公顷，占比 19.15%；总成交金额 15,523.80 亿元，其中出让土地成交金额 14,985.83 亿元，占比 96.53%，划拨土地成交金额 537.97 亿元，占比 3.47%。



	2019	2020	2021	2022	2023	2024
划拨面积	3056.39	2224.28	2692.6	2761.03	4319.14	4255.21
出让面积	13203.5	14654.26	14995	15751.88	12125.53	10766.96
出让金额	2906.98	3544.88	2926.24	2125.29	1809.36	1673.08
划拨金额	64.04	93.55	62.56	61.11	110.29	146.42

图 5-1**湖北省 2019—2024 年土地供应面积、金额统计图**

从 2019 到 2024 年，湖北省供地面积和成交金额总体均呈现出“先升后降”的趋势，具备以下特征：

土地有偿使用供应以市场化出让为主导。无论从面积还是金额看，出让土地均占据主导地位，说明湖北省土地资源有偿配置中，市场化出让是核心方式，而划拨土地更多服务于公共事业、基础设施等特定非盈利性用途。

出让与划拨的“量价不同步”。供地面积峰值出现在 2022 年

（18,512.91 公顷），但出让金额峰值却在 2020 年（3,544.88 亿元），表明土地供应规模与市场价值的变化节奏存在差异，价格波动可能先于供应规模调整，前期为支撑经济复苏和项目落地，新增供地规模扩大；后期为避免过度供地导致资源浪费，转而控制新增供应，重点消化存量土地，同时配合市场降温趋势适度收缩。

有偿划拨土地规模后期回升。划拨面积在 2023—2024 年显著高于 2019—2021 年，与地方政府加大公共服务投入有关，如保障性住房、交通基础设施、教育医疗等公共事业用地需求增加，推动有偿划拨供地规模扩大。

各地市州 2019—2024 年供地结果数据（不含协议出让、租赁等供地方式以及划拨金额为 0 的宗地）汇总如下：

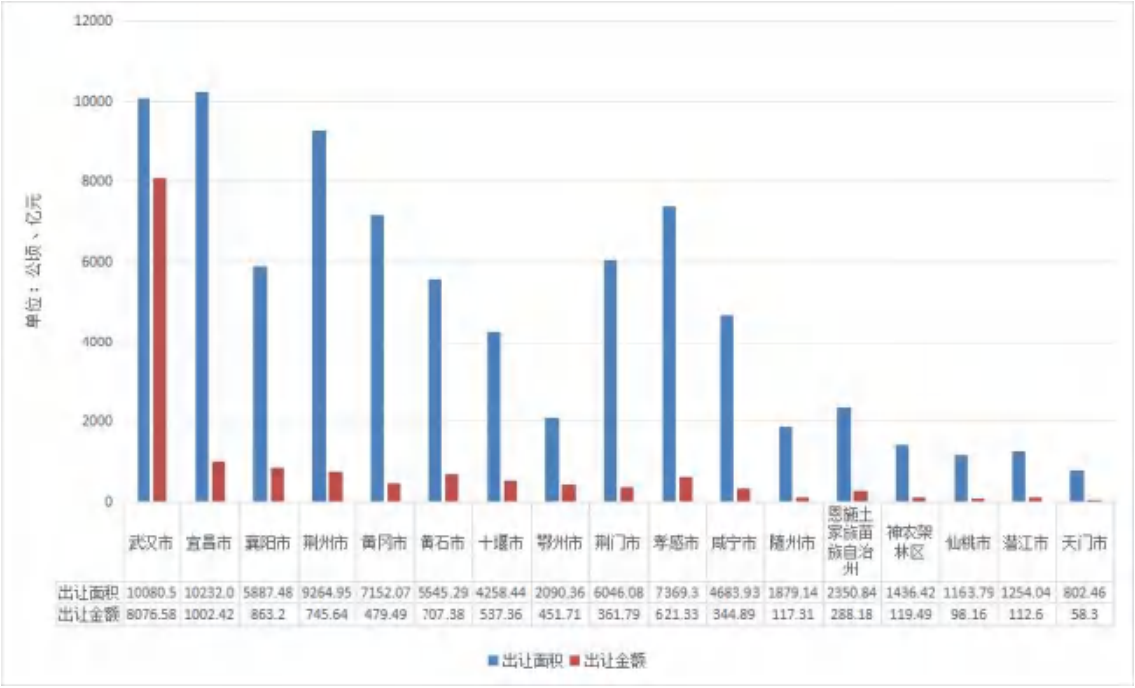


图 5-2湖北省各地市州土地出让面积、金额统计图

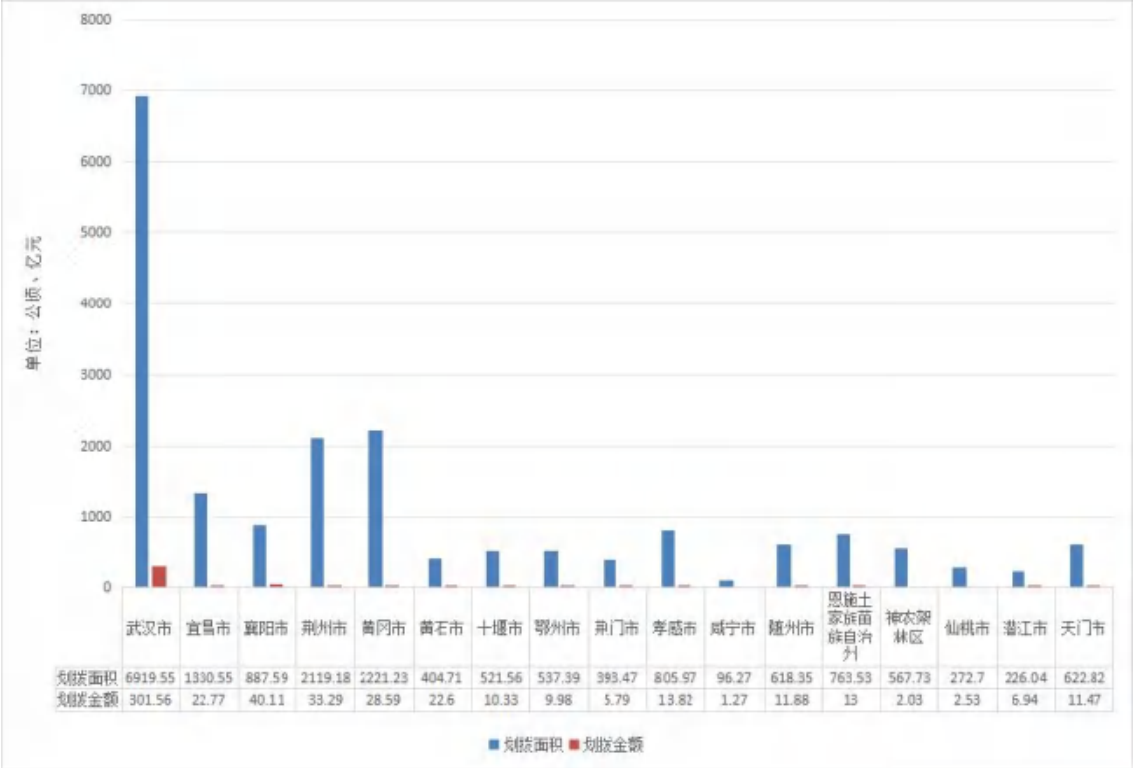


图 5-3湖北省各地市州土地划拨面积、金额统计图

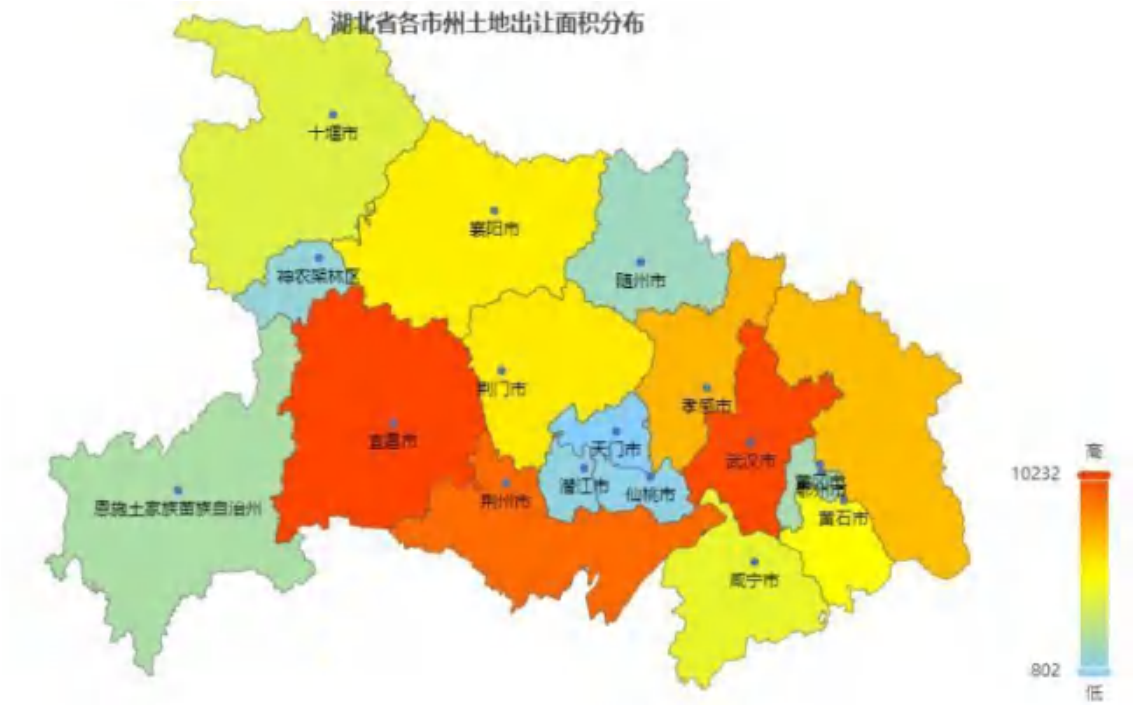


图 5-4湖北省各地市州土地出让面积分布



图 5-5湖北省各地市州土地出让金额分布



图 5-6湖北省各地市州土地划拨面积分布



图 5-7湖北省各地市州土地划拨金额分布

结合供地规模、功能导向及价值分布，湖北省地市州可划分为核心增长极、区域支点城市、中小城市及生态型区域三大类型。以下选取典型城市深入解析：

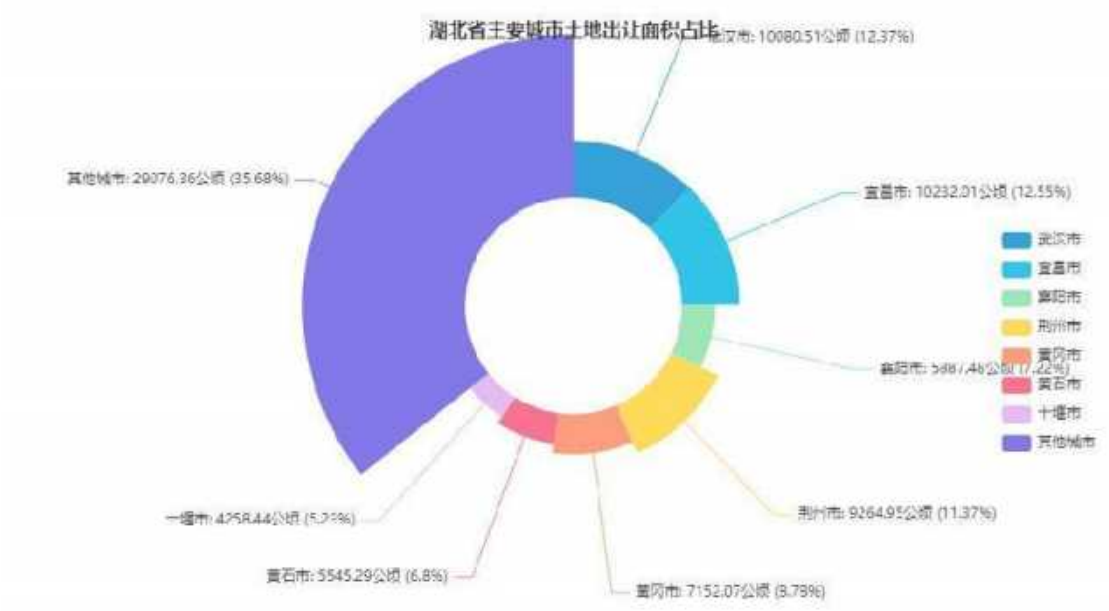


图 5-8湖北省主要城市土地出让面积占比

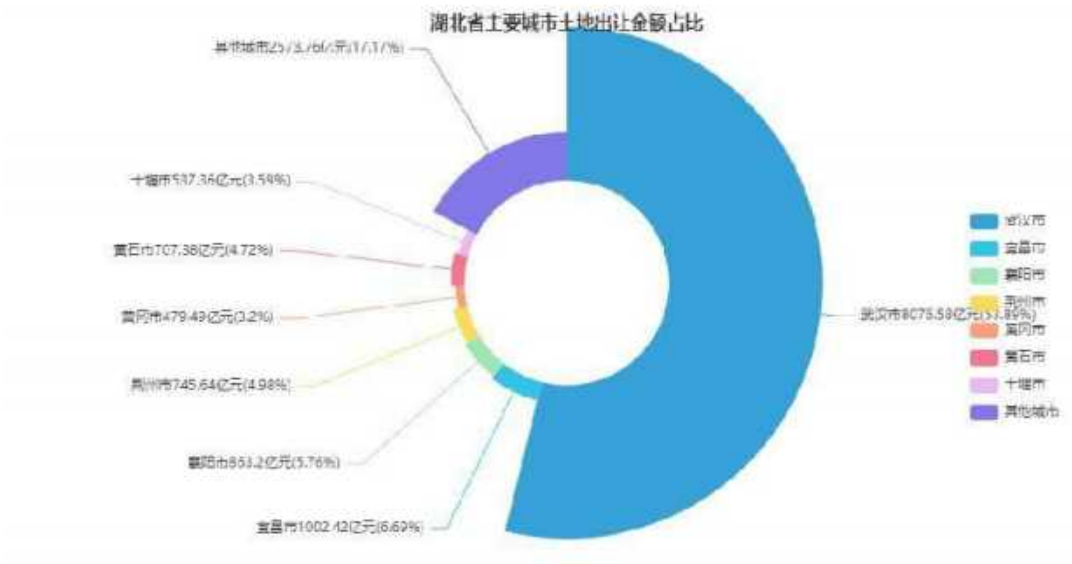


图 5-9湖北省主要城市土地出让金额占比

A 核心增长极：武汉——全省价值制高点，市场化与公共服务双轮驱动

作为全省唯一的超大城市，武汉的供地数据呈现“规模适度、价值极致”的特征，是土地资源配置的核心枢纽。

①出让端：商住用地主导价值，单位面积溢价显著

出让面积 10,080.51 公顷，占全省 12.4%，但出让金额 8,076.58 亿元，占全省 53.9%，单位面积出让价达 534 万元/亩，是全省平均水平（123 万元/亩）的 4.3 倍。

住宅用地面积 3,860.50 公顷（占自身出让面积 38.3%），金额却达 6,482.63 亿元（占 80.3%），单位面积价值 1,119 万元/亩，是工业用地（36 万元/亩）的 31 倍，凸显人口聚集与居住需求对土地价值的强拉动。

商业服务业用地金额 1,246.74 亿元（占 15.4%），与住宅用地共

同构成“高价值用地集群”，反映武汉作为消费中心和总部经济聚集地的功能属性。

②划拨端：公共基建“强投入”，支撑城市扩张

划拨面积 6,919.55 公顷（占全省 35.8%），金额 301.56 亿元（占全省 56.1%），其中交通运输用地 4,186.19 公顷（占自身划拨面积 60.5%），对应地铁、环线等重大交通工程；公服一类用地 851.81 公顷（12.3%），涵盖教育、医疗等民生设施，体现“以公共投资夯实城市骨架”的逻辑。

B 区域支点城市：宜昌、襄阳——产业与人口双承载，功能各有侧重

这类城市供地规模大（出让面积均超 5,000 公顷），是区域经济的“发动机”，但因产业定位不同，供地结构差异显著。

①宜昌：工业用地“规模为王”，产业导向鲜明

出让面积 10,232.01 公顷，工业用地 6,458.59 公顷（占 63.1%），规模居全省首位，且工业用地面积是住宅用地（1,666.13 公顷）的 3.9 倍，凸显“产业立市”策略。工业用地金额 153.01 亿元（占自身出让金额 15.3%），单位面积价值 16 万元/亩，仅为住宅用地（220 万元/亩）的 7.2%，反映“以低成本土地吸引制造业落地”的逻辑，支撑新能源、装备制造等支柱产业。

②襄阳：住宅与工业“均衡发力”，区域人口吸引力强

出让面积 5,887.48 公顷，工业用地 3,473.64 公顷（占 59.0%），但住宅用地金额 652.76 亿元（占 75.6%），远超宜昌（550.31 亿元，

54.9%）。住宅用地单位面积价值 278 万元/亩，是宜昌的 1.26 倍，说明襄阳作为“襄十随神”城市群核心，对周边人口的聚集效应更显著。

C 中小城市及生态型区域：黄冈、荆州、荆门、孝感、鄂州、神农架——功能聚焦，公共投资与特色导向并存

这类城市供地规模中等或偏小，供地逻辑以“服务区域需求、发挥比较优势”为主。

①黄冈：公共投资先行，商住用地后发潜力显著

作为大别山片区中心城市，黄冈供地呈现“划拨强基础、出让补短板”的特征：

划拨面积 2,221.23 公顷（全省第三），交通运输用地 1,114.32 公顷（占 50.1%）、公服一类用地 553.93 公顷（24.9%），合计占比 75%，对应高铁新城、县域路网等基建项目，以公共投资破解交通瓶颈。

出让面积 7,152.07 公顷，工业用地 4,859.19 公顷（67.9%）、住宅用地 1,398.55 公顷（19.6%），金额以住宅用地 309.94 亿元（64.6%）为主，单位面积价值 148 万元/亩，虽仅为武汉的 13.2%，但 2024 年以来成交活跃度提升 30%，体现交通改善后的后发优势。

②荆州：工业与交通“双规模”，枢纽属性突出

出让面积 9,264.95 公顷（全省第三），工业用地 6,692.00 公顷（占 72.2%），规模全省第一；划拨用地中交通运输用地 1,551.74 公顷（占自身划拨面积 73.2%），远超同类城市，体现其作为“江汉平原交通枢纽”的定位，通过交通基建扩大工业腹地，承接长江经济带产业转移。

③荆门、孝感：工业主导“量大利薄”，承接产业转移

两地工业用地占比均超60%（荆门61.2%、孝感66.9%），但单位面积价值仅11万元/亩、15万元/亩，远低于区域支点城市，以土地规模换取劳动密集型产业落地，是全省产业布局的“腹地”。

④鄂州、咸宁、神农架：特色功能导向

鄂州依托武汉新城和鄂州机场，划拨交通用地占比45.4%，出让交通用地166.06公顷，聚焦临空经济。咸宁公服一类用地占比7.4%，全省最高，依托生态资源布局康养设施。神农架水域及水利设施用地占划拨面积57.9%，以生态保护为核心，供地规模全省最小。

（3）项目土地有偿划拨价格的确定

武汉网络安全大学是武汉市人民政府主办的公立普通本科高校，已纳入《湖北省“十四五”高等学校设置规划》，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》明确划拨用地供应需遵循“公益导向、成本补偿”原则，《划拨用地目录》（自然资源部令第16号）强调，符合划拨条件的用地需经政府批准，且供应价格应体现土地取得成本，禁止无偿划拨的滥用，针对政府储备土地、公益性项目等适用成本价供应原则。本宗地拟储备后供应用作建设武汉网络安全大学，武汉网络安全大学是武汉市人民政府主办的公立普通本科高校，已纳入《湖北省“十四五”高等学校设置规划》，土地收储后拟按收储成本价格进行有偿划拨，武汉市东西湖区人民政府关于东西湖区柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块成本划拨的情况说明中，已明确该项目将按储备成本划拨方式供应。根据项目总投资

明细具体核算储备成本为 81,557.22 万元，则土地划拨收入为 81,557.22 万元。



武汉市东西湖区人民政府

关于东西湖区柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块成本划拨的情况说明

市财政厅：

为保障省市重点项目——武汉信息网络学院（武汉网络安全大学，暂定名）一期建设，满足其在网络安全领域的人才培养、技术创新及产业融合需求，助力国家网络安全战略实施，我区已启动柏泉杜公湖南片旧城改建项目征收工作。

柏泉杜公湖南片旧城改建项目位于东西湖区杜公湖以南，柏路以北，临空港大道以东，杜公湖路以西；项目涉及房屋征收70户，房屋建筑面积约15.44万平方米，区房屋征收部门依据《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房屋征收补偿方案》《柏泉杜公湖南片旧城改建项目房地产价格咨询意见》等相关评估，对项目储备成本开展初步测算，测算项目储备成本约8.4亿元（拆迁征收补偿费用、土地前期开垦支出等）。

依据《中华人民共和国土地管理法》、《划拨用地目录》等法律法规规定，结合区域规划及项目实际需求，经我区研究决定，拟对该收进度，柏泉杜公湖南片旧城改建项目地块具体

根据上述政策，该项目在债券存续期预期收入测算详见下表：

项目土地划拨收入测算表

单位：万元

项目类别	债券存续期					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
年度供应面积				392,322.09		**392,322.09**
划拨土地单价（元/㎡）				2,078.83		
年度土地收入合计				81,557.22		**81,557.22**

2.项目土地供应成本预测

（1）农业土地开发资金

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

收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，东西湖区土地级别为四等，土地出让金用于农业土地开发的比例，应按出让土地面积的每平方米90元的15%计算。该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，农业土地开发资金取0。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，廉租住房保障资金取0。

（3）农田水利建设基金

根据2011年中央一号文件《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提

高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，农田水利建设资金取0。

（4）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号),教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提,该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，教育资金取0。

（5）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中,根据缴款进度，按照2.5%的比例计提，该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，国有土地收益基金取0。

（6）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出，该项目土地供应收入为有偿划拨而非出让方式取得，土地出让业务费取0。

根据上述政策，该项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

土地供应成本估算表（计提土地出让相关政策费用）

单位：万元

	扣除标准	2025年月	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本		0	0	0	0	0	0
1.农业土地开发资金	2.5%	0	0	0	0	0	0
2.廉租房建设资金计提	2.5%	0	0	0	0	0	0
3.水利建设资金计提	2.5%	0	0	0	0	0	0
4.教育资金计提	2.5%	0	0	0	0	0	0
二、其他政策性成本		0	0	0	0	0	0
1.土地出让业务费	90元/㎡的15%	0	0	0	0	0	0
2.国有土地收益金	2%	0	0	0	0	0	0
合计	-	0	0	0	0	0	0

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计0万元。

该项目为新增土地储备项目，主要建设内容包括房屋征收、房屋拆迁补偿、附着物清理、场地平整及土地整理等前期基础性工作，不涉及土地出让、经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

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

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

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

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。该项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

综上所述，该项目在实施过程中不涉及增值税、附加税、契税、印花税及耕地占用税，税费估算为零。

4.项目还本付息预测

该项目计划于2025年、2026年分三期发行土地储备专项债券63,000.00万元，2025年已发行债券测算利率按照2025年11月27日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.68%进行测算，2026年已发行债券测算利率按照2026年6月22日财政部中国地方政府专项债券3年实际发行利率1.36%进行测算，2026年本次预计发行债券参考5年期发行利率1.46%适当上浮20BP，暂按1.66%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金，利息共计3,383.80万元。该项目专项债券还本付息测算详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2025年		10,000.00		10,000.00	-	-
2026年	10,000.00	53,000.00		63,000.00	168.00	168.00
2027年	63,000.00	-		63,000.00	939.80	939.80
2028年	63,000.00	-	10,000.00	53,000.00	939.80	10,939.80
2029年	53,000.00		36,000.00	17,000.00	771.80	36,771.80
2030年	17,000.00			17,000.00	282.20	282.20
2031年	17,000.00		17,000.00	0.00	282.20	17,282.20
合计		**63,000.00**	**63,000.00**		**3,383.80**	**66,383.80**

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、土地有偿划拨收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，该项目现金流预测详见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金				81,557.22			-	81,557.22
运营成本费用支付的现金				-			-	-
经营活动支付税金	-			-			-	-
经营活动现金净流量	-			81,557.22				81,557.22
二、投资活动现金流量								-
投资支付的现金	10,990.00	60,316.22	2,088.08	1,088.08	628.04	2,000.00	1,000.00	78,110.42
投资活动现金净流量	-10,990.00	-60,316.22	-2,088.08	-1,088.08	-628.04	-2,000.00	-1,000.00	-78,110.42
三、筹资活动现金流量								-
单位自筹资金	1,000.00	7,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20	18,557.22
发行债券收到的现金	10,000.00	53,000.00						63,000.00
偿还债券本金支付的现金				10,000.00	36,000.00		17,000.00	63,000.00
偿还债券利息支付的现金		168	939.8	939.8	771.8	282.2	282.2	3,383.80
支付发行费用	10	53						63
筹资活动现金净流量	10,990.00	60,316.22	2,088.08	-8,911.92	-35,371.96	2,000.00	-16,000.00	15,110.42
四、本年现金净流量				71,557.22	-36,000.00	0.00	-17,000.00	18,557.22
五、累计现金净流量				71,557.22	35,557.22	35,557.22	18,557.22	

2.项目融资平衡情况

该项目偿债资金来源为土地有偿划拨收入。项目预期收入总额为81,557.22万元，预计用于资金平衡相关收益为81,557.22元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍。

项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地供地收入		81,557.22
扣除提留政策		
可用于资金平衡的土地相关收益		81,557.22
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,383.80
	各年应付本金	63,000.00
	应付利息及本金合计	66,383.80
本息覆盖倍数		1.23

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目财政安排资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营净收益、债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果详见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
债券利率变动					
债券本息资金倍数	1.24	1.23	1.23	1.23	1.23

根据该项目压力测试结果，当净收益、债券发行利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对该项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，该项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，该项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.23，符合财政部的相关规定。

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

营业执照

1-1

（副本）

统一社会信用代码

91420106714671850C

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

名　　称　湖北开元会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李先亮

经营范围　资本验证；财务审计；基建工程预决算审计；财务、会计咨询服务。(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)

注册资本　伍拾万圆整

成立日期　2000年01月18日

营业期限　2000年01月18日至2030年10月18日

住　　所　武汉市武昌区友谊大道2号(老中山路379号)2008新长江广场2单元17层8号

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2020　09　15

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：　湖北开元会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：　李先亮

经 营 场 所 ：　武汉市武昌区友谊大道[illegible]长江广场C座1708室

组 织 形 式 ：　有限责任

执业证书编号：　42000301

批准执业文号：　鄂财注发[2000]39号

批准执业日期：　2000年1月18日

再次复印无效

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

2000年1月18日

中华人民共和国财政部制

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目
财务评估咨询报告

武方会咨字[2026]805 号

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

目录

一、项目概述.....3

（一）项目单位情况.....3

（二）项目基本信息.....3

二、项目投资估算与资金筹措情况.....2

（一）项目投资估算.....2

（二）项目资金使用计划.....3

（三）项目筹措方案.....4

（四）项目融资计划.....4

三、评估分析.....5

（一）资金充足性.....5

（二）资金稳定性.....16

四、风险分析.....17

五、评估结论.....18

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目
专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武方会咨字[2026]805 号

我们接受委托，对洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。财务评估结论是在项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实等客观信息基础上得出的。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，现将财务评估情况报告如下：

一、项目概述

（一）项目单位情况

项目单位情况表

项目单位名称	洪山区土地整理储备中心
地址	武汉市洪山区鲁巷双塘小区 3 号楼
单位性质	事业单位法人
纳入名录管理情况	已纳入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市洪山区自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	建立辖区收购储备库，做好收购储备土地的利用和管理工作：按照土地利用总体规划的要求，统筹管理全区土地收购、开发、整理工作；具体承担土地管理、征用、收购、收回及储备等工作；完成上级交办的其他工作。

（二）项目基本信息

1.项目名称

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目。

2.项目建设地点与内容

洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）位于洪山区石牌岭路与武珞路交汇处东南角，北临武珞路，西邻石牌岭路，东临未来公馆，南至紫阳东路。项目现状用地3.6公顷，项目拆迁规模5.66万方。

3.项目建设期间

项目建设期为2026年7月-2031年6月。

二、项目投资估算与资金筹措情况

（一）项目投资估算

项目总投资91,615.84万元，其中：收储费用80,966.82万元，前期费用2,487.71万元，预备费2,329.31万元，建设期利息5,760.00万元，发行费用72.00万元。项目总投资汇总详见下表：

1.收储费用

项目收储土地总面积为3.6公顷，征收补偿费用包含房屋价值补偿、附属设施补偿、装修补偿、临时安置补偿、改变房屋用途房屋价差补助、住房货币补助、生活困难补助、签约搬迁奖励等。

2.前期费用

结合项目实际情况，工作经费按照收储费用的2.34%进行计算，第三方机构服务费按照收储费用的3%进行计算。

3.预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的5%进行计算。

4.建设期债券利息

本次计划发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5年期利率1.44%，适度上浮暂定按1.6%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本，建设期债券利息5,760.00万元。

5.债券发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**80,966.82**	**8,966.82**		**72,000.00**		
1	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）	80,966.82	8,966.82		72,000.00		
二	**前期费用**	**2,487.71**	**2,487.71**		**0.00**		
1	工作经费	1,090.12	1,090.12		0		
2	第三方机构服务费	1397.59	1,397.59		0		
三	**预备费**	**2,329.31**	2,329.31		**0**		
四	**静态总投资**	**85,783.84**	13,783.84		**72,000.00**		
五	**建设期财务费用**	**5,832.00**	**5,832.00**		**0**		
1	建设期债券利息	5,760.00	5,760.00		0		
2	债券发行费用	72	72.00		0		
六	**项目投资合计**	**91,615.84**	**19,615.84**		**72,000.00**		

本项目征收单价为 16186.54 元/㎡，近期洪山区征收项目征收单价约 20712 元/㎡-21306 元/㎡，受房地产市场价格下跌影响，本项目征收成本低于前期项目，征收成本基本合理。

项目	位置	征收房屋面积（㎡）	征收成本（元）	征收单价（元/㎡）
湖工大马房山校区片旧城改建项目（南区住宅房屋）	洪山区珞南街珞狮路马房山南区	2238.12	46401388.98	20732.31
洪山区省汽配厂职工宿舍片改造项目	武汉市洪山区石牌岭东一路 14 号	26172	542090544.55	20712.61
理工大化专楼日城改建项目	武汉理工大学马房山校区东院内	10926.31	232797588.25	21306.15
本项目	洪山区石牌岭路与武珞路交汇处东南角	56600	916158400.00	16186.54

（二）项目资金使用计划

1.项目资金使用计划

项目总投资 91,615.84 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2026-2031 年内投资完毕。具体资金使用计划见下表：

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	总投资	91,615.84	74,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84
1.1	静态投资	85,783.84	73,552.00	1,348.00	1,548.00	1,848.00	2,348.00	5,139.84
1.2	建设期利息	5,760.00	576.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	576.00
1.3	债券发行费用	72.00	72.00					

（三）项目筹措方案

1.项目资金来源

本项目总投资为 91,615.84 万元，其中自有资金 19,615.84 万元，来源于财政安排资金，剩余 72,000 万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）的土地收储。

为提升城市整体功能，推进洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）收储工作，该项目已纳入 2026 年度土地储备计划。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟需征收补偿资金。待本次专项债券批复后，计划于 2026 年全额使用该资金，用于项目征收补偿。

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 19,615.84 万元，已到位资本金 2,200.00 万元，来源为财政资金，主要用于洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）的土地收储。

分年度资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	2,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84	19,615.84
1.1	财政安排资金	2,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84	19,615.84

1.2	项目单位自筹资金	0	0	0	0			0.00
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	0.00
1.4	其他资金	0	0	0	0	0	0	0.00
2	**融资资金**	72,000	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	72,000
2.1	专项债券资金	72,000	0	0	0	0		72,000
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0			0.00
2.2	其他资金	0	0	0	0			0.00
3	其他资金	**0**	**0**	**0**	**0**			0.00
合计		74,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84	91,615.84

（四）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本次计划72,000万元拟通过发行政府专项债券筹集。计划于2026年发行，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5年期利率1.44%，适度上浮暂定按1.6%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	72,000	0	5	1.6%	按年付息	到期一次还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目以前未发行专项债券。

3.市场化融资

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

三、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据项目建设、土地出让计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2031 年 12 月。债券存续期内项目总收入（含税）为 98,256.61 万元，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目本息资金覆盖倍数为 1.11。对此，我们从项目预期收入、成本、融资平衡情况、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.土地出让计划

2031 年土地出让计划表

序号	地块名称	项目地址	面积（公顷）	预计出让年份	备注
1	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）	洪山区石牌岭路与武珞路交汇处东南角	1.51	2031 年	
2	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办二期）	武珞路与石牌岭路交汇处	1.84	2031 年	
3	BC 片（街道口 D 片）	洪山区石牌岭以东	2.37	2031 年	
4	武汉市第二聋哑学校和武汉市盲校项目	洪山区石牌岭东 2 路	2.25	2031 年	
5	石牌岭职高项目	石牌岭路与竹苑一路交汇处东北角	3.65	2031 年	
合计			11.62		

根据洪山区土地供应计划整体排期，本项目预计 2031 年进行供地。本项目经收储后，收储面积 3.6 公顷，扣除市政建设用地面积后可用于供地出让经营性用地面积为 1.51 公顷。

土地出让计划表

地块名称	2031 年
洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）地块（公顷）	1.51
年度出让面积合计（公顷）	1.51

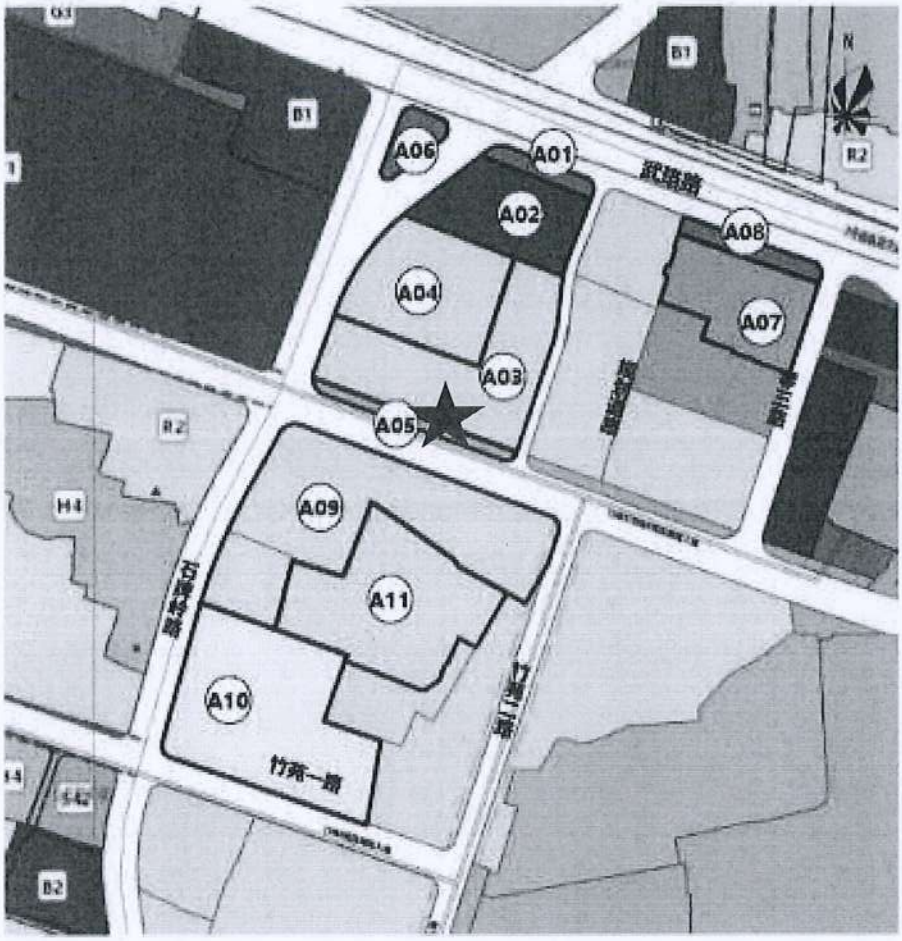
（二）项目预期收益

1.项目土地出让收入预测

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）后期规划面积为 3.6 公顷（以实测为准），可用于供地出让经营性用地面积为 1.51 公顷，初步设定规划建设条件见下表：

新增土地储备项目后期规划

序号	地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	计容建筑面积（㎡）		
					住宅	商业	办公
1	A03	住宅	1.51	4.2	63,420	0	0
合计			1.51		1.51	0	0



地块规划图

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）紧邻武珞路，规划用途为住宅用地，以下为项目周边近年来土地成交情况表。

项目周边近年来土地成交情况表

序号	地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积	土地用途	容积率	成交价（万元）	楼面地价	成交时间
1	P（2026）029 号	湖北保利投资有限公司	武昌区中南二路与武珞路六巷交汇处	17267	住宅用地	2.2	80220	21111	2026/5/29
2	P（2025）047 号	黄石悦发房地产有限公司	武昌区武珞路与梅苑路交汇处	28430	住宅用地	2.67	122020	16055	2025/6/30
3	P（2024）007 号	黄石悦发房地产有限公司	武昌区武珞路与宝通寺路交汇处	22600	住宅、公园与绿地	2.67	103390	17146	2024/3/29

项目地块位于武珞路与石牌岭路交汇处东南角，地处城市核心区域，交通条件便利，紧邻武昌梦时代、解放军陆总医院等重要商业及医疗配套，周边生活服务设施成熟，区域居住及商业价值认可度高。临近片区近年来土地成交楼面地价保持较高水平，近年来项目周边及相邻区域地块成交楼面价 16055-21111 元/㎡，其中 P（2024）007 号地块成交楼面地价为 17146 元/㎡，本项目距该项目仅 500 米，两个地块的配套设施基本相似，因此本项目当前时点出让楼面地价取临近地块楼面地价为 17200 元/㎡，P（2024）007 号地块、P（2025）047 号地块容积率均为 2.67，本项目容积率为 4.2，根据武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）住宅用地容积率修正系数，本项目楼面地价=17200/1.058*0.953=15493.00 元/㎡。不考虑涨幅，预计项目在 2031 年住宅用地出让楼面地价为 15493.00 元/㎡。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2031 年
用地性质	住宅
年度出让面积（万方）	1.51
计容建筑面积（万方）	63,420
出让地块楼面地价（元/㎡）	15,493.00
年度出让收入合计（万元）	98,256.61

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的 2%。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综字[2004]49 号）文件精神，“土地出让金用于农业土地

开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定”，按照出让面积 13.5 元/平方米计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

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

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房

保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计算。

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**7389.65**	**7389.65**
1.农业土地开发资金	13.5 元/平方米	20.39	20.39
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入 2.5%*3	7369.26	7369.26
二、其他政策性成本		**4421.55**	**4421.55**
1.土地出让业务费	土地收益 2%	1965.13	1965.13
2.国有土地收益金	土地出让收入 2.5%	2456.42	2456.42
合计		**11811.2**	**11811.2**

3.项目财务费用预测

本次计划 72,000 万元拟通过发行政府专项债券筹集。计划于 2026 年发行，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定 1.6%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。

专项债券还本付息表

单位：万元

年份	债券期初余额	本期发行	当期应计利息	本期还款	其中：还息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026	0	72000	576	576	576		72000
2027	72000		1152	1152	1152		72000
2028	72000		1152	1152	1152		72000
2029	72000		1152	1152	1152		72000
2030	72000		1152	1152	1152		72000
2031	72000		576	72576	576	72000	0
合计		72000	5760	77760	5760	72000	

4. 项目税费预测

本项目为土地收储项目，不考虑税费及附加税。

5. 项目现金流量模拟分析

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

现金流预测表

单位：万元

年份/项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金						98,256.61	98,256.61
经营活动支付的现金						11,811.20	11,811.20
经营活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86,445.41	86,445.41
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金（不含利息）	73,552.00	1,348.00	1,548.00	1,848.00	2,348.00	5,139.84	85,783.84
投资活动产生的现金流量净额	-73,552.00	-1,348.00	-1,548.00	-1,848.00	-2,348.00	-5,139.84	-85,783.84
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金	2,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84	19,615.84
债券融资收到的现金	72,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72,000.00
债券发行费支付的现金	72.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72.00
偿还利息支付的现金	576.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	576.00	5,760.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72,000.00	72,000.00
融资活动产生的现金流量净额	73,552.00	1,348.00	1,548.00	1,848.00	2,348.00	-66,860.16	13,783.84
四、现金及现金等价物增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,445.41	14,445.41
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,445.41	
六、本息覆盖倍数	1.11						

6.融资平衡测算

本项目总投资为 91,615.84 万元，债券本金为 72,000 万元，利息合计为 5,760.00 万元，本金利息总额合计为 77,760.00 万元，土地出让收入预计为 98,256.61 万元，国家规定计提费用 11,811.20 万元，土地出让净收入 86,445.41 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.11。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		98,256.61
扣除提留政策		11,811.20
可用于资金平衡的土地相关收益		86,445.41
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,760.00
	各年应付本金	72,000
	应付利息及本金合计	77,760.00
本息覆盖倍数		1.11

（二）资金稳定性

根据洪山区土地整理储备中心提供的《洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目实施方案》，洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目专项债券存续期（2026—2031 年）内各年项目现金净流入和项目累计现金结存额，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本息的支出需求；且在 2031 年项目本息偿还后仍有 14,445.41 万元的期末结余。因此，本项目资金整体上比较稳定。

综上，针对洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能会对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.00	1.06	1.11	1.17	1.22
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.12	1.12	1.11	1.11	1.10

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.11，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、评估结论

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，参考项目单位提供本项目收入及成本的案例，我们认为项目单位所预测的各项收入是准确、合理的，预测的成本是完整、准确、合理的，项目范围内的净收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本次发行能够保障债券到期还本付息。

本项目用于资金平衡的项目收益 86,445.41 万元，本息覆盖倍数 1.11。能够完全覆盖债券本息，满足收益与融资自求平衡的要求。本项目在专项债券存续期间，考虑还本付息后，期末净现金盈余为 14,445.41 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目资金稳定性可靠。

（此页无正文）

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

武汉市洪山区珞狮南路星光时代 1608 室

电话：027-87270880　　中国注册会计师：

报告日期：2026 年 10 月 11 日

统一社会信用代码

91420100682340191M

营业执照

（副 本） 1-3

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

名　　称　武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严同华；

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期　2009年01月21日

合伙期限　2009年01月21日至2029年01月20日

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代16层8号房

登记机关

2019 年 10 月 17 日

原件相符 复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严同华

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文化大道交汇处的星光时代16层8号室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010017

批准执业文号：鄂财会发〔2009〕1号

批准执业日期：2009年1月20日

证书序号：0002396

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年十一月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

与原件相符
再复印无效

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1966-12-18

工作单位 Working unit 武汉方瑞会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420222196612156001



武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201190102130

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：420403090001
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 01 月 19 日
Date of Issuance

严同华 420403090001

4

5

与原件相符
再复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉方瑞会计师事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 4 月 6 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉方瑞会计师事务所 CPAs
(普通合伙)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 6 日

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201190102130

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件相符
再复印无效

姓名 Full name 方瑞安

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1947-08-15

工作单位 Working unit 武汉方瑞会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422223[illegible]



武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201190102130

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for a[illegible] after renewal.

证书编号：420402211839
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1996 年 04 月 09 日
Date of Issuance

方瑞安 420402211839

4

5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉方瑞会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 4 月
/y /m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉方瑞会计师事务所
(普通合伙)
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 6 日
/y /m /d

与原件相符
再复印无效

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201190102130

荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0120 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....4
（四） 风险分析.....12
三、结论.....12

荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0120号

我们接受委托，对荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目。项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月十一日

荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

土地出让收入。

（二）债券年利率

本项目于2026年申请发行5年期土地储备专项债券2,000.00万元，发行利率以2026年10月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.69%，发行期限均为5年。每年付息一次，到期一次性还本。另外，按1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目

项目建设单位：荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

建设单位经营范围：沙市区范围内的土地收购储备工作。

本项目主要建设内容为：建设规模与内容：收储岑河岑沙单元CH-A1-03宗地，地块东至岑河镇岑沙路，北至岑河林场，西至岑河三期工业园区，南至岑河法庭，规划用途为商住用地，地块标识码为4210022026R000003，地块总面积为2.856907公顷，主要建设内容包括土地收储、场地平整，基础配套设施建设等。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为2,029.00万元，其中静态总投资金额为2,002.00万元，前期费用25.00万元，发行费用2.00万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	**2,002.00**	2.00		2,000.00		
1	补偿价款	**2,002.00**	2.00		2,000.00		
二	前期费用	**25.00**	25.00				
三	预备费	-			-		
四	静态总投资	**2,027.00**	27.00		2,000.00		
五	建设期财务费用	**2.00**	2.00		-		
1	建设期债券利息	-	-		-		
2	债券发行费用	**2.00**	2.00		-		
六	项目投资合计	**2,029.00**	29.00		2,000.00		

本项目总投资2,029.00万元。其中，资本金29.00万元，占项目总投资的1.43%。拟发行债券金额2,000.00万元，占项目总投资的98.57%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	名称	合计	2026年
1	总投资	**2,029.00**	**2,029.00**
1.1	收储收购费用	2,002.00	2,002.00
1.2	前期费用	25.00	25.00
1.3	预备费	0	0
1.4	建设期利息	0	0
1.5	债券发行费用	2.00	2.00

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）收储土地情况

本项目收储土地 42.85 亩。

（2）出让价格测算

土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按市场比较法分别估算。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

选择近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，如下表。

周边成交价格

单位：万元/亩

编号	位置	单价（万元/亩）
SG(2026)003 号	沙市区胜利街以北	236.58
WG(2025)007 号（东岳单元 ZX006-30 宗地）	沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧	170.39
WG(2024)003 号	沙市区景明观路以北、方兴街以南（沙市区金融街单元 JRJ001-21 宗地地下空间）	51.25
平均		**152.74**

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	出让年限	出让方式	受让人	起叫价（人民币万元）	成交价（人民币万元）	成交时间
SG(2026)003号	沙市区胜利街以北	724.21	零售商业用地兼容旅馆用地	40	挂牌	湖北乐呵呵文化传媒有限公司	257	257	2026/3/19

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	出让方式	受让人	起始价（人民币万元）	成交价（人民币万元）	成交时间
XG(2025)007号（东居单元ZX006-30宗地）	沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧	10916	商务金融用地	不大于2.2	40年	网上挂牌	荆州市筑城投资发展有限公司	2790	2790	2025-9-17

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	出让方式	受让人	起始价（人民币万元）	成交价（人民币万元）	成交时间
XG(2024)003号	沙市区景明观路以北、方兴街以南（沙市区仓埠街单元JRJ001-21宗地地下空间）	4163	商务金融用地	不大于0.2	40年	网上挂牌	荆州新城建设有限责任公司	320	320	2024-9-27

上表地块平均成交单价为 152.74 万元/亩，基于谨慎性原则本项目地块出让单价以 100.00 万元/亩计算。

（3）土地出让计划

本项目分别在运营期的第一年至第五年每年出让土地面积的 20%。

（4）土地出让收入

根据市场比较法，本项目的土地出让单价为 100.00 万元/亩，按照土地出让计划，可实现总出让收入 4,285.00 万元，如下表。

收入估算表

单位：万元

地块名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	**42.85**
年度出让面积合计	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	**42.85**
出让地块单价	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	**100.00**
年度出让收入合计	857.00	857.00	857.00	857.00	857.00	**4,285.00**

（2）营业成本

本项目土地出让后需计提的专项资金包含土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金、国有土地收益基金，具体如下：

1)土地出让业务费:土地出让业务费用是指财政部门根据国家、省、市有关规定和土地管理工作的需要，在土地支出预算中核定，安排用于保障土地收入征收机构工作正常运转的专项资金。根据武汉市财政局关于印发《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》，土地出让业务费按照土地出让收益的 2%计，土地收益=土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）；

2)农业土地开发费:根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知(财综[2004]49 号)，农业土地开发资金=出让面积*35 元/平方米*15%；

3)廉租住房资金:根据财政部、国土资源部印发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74 号），廉租住房资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

4)农田水利建设资金:根据财政部、水利部印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），农田水利建设资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

5)教育资金:根据财政部、教育部印发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%计；

6）国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金按照土地出让收入*2.5%。

成本费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、四项基本政策成本							
1.农业土地开发资金	出让面积*35 元/平方米*15%	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	**15.00**
2.农田水利建设资金	(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	**219.60**
3.教育资金	(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	**219.60**
4.廉租住房保障资金	(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	**219.60**
二、其他政策性成本							
1.土地出让业务费	【土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）】*2%	9.02	9.02	9.02	9.02	9.02	**45.10**
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	21.43	21.43	21.43	21.43	21.43	**107.15**
合计		165.21	165.21	165.21	165.21	165.21	**826.05**

2.债券还本付息情况

本项目于 2026 年申请发行 5 年期土地储备专项债券 2,000.00 万元，发行利率以 2026 年 10 月 10 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.69%，发行期限均为 5 年。每年付息一次，到期一次性还本。具体如下表：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,000.00		2,000.00	-	-
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	33.80	33.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	33.80	2,033.80
合计	-	**2,000.00**	**2,000.00**	-	**169.00**	**2,169.00**

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 4,285.00 万元，扣除运营成本后，项目收益为 3,458.95 万元。本项目本金和利息合计为 2,169.00 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 1,289.95 万元，本息资金覆盖倍数为 1.59。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、建设期活动							
（一）现金流入	2,029.00	2,029.00	-				
资本金	29.00	29.00	-				
专项债券	2,000.00	2,000.00	-				
其他融资	-	-					
（二）现金流出	2,029.00	2,029.00	-				
静态投资	2,027.00	2,027.00	-				
建设期利息	-	-	-				
发行费用	2.00	2.00	-				
（三）期末现金净流入	-	-					
二、经营期活动	-						
（一）运营现金流入	4,285.00	-	857.00	857.00	857.00	857.00	857.00

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
运营收入	4,285.00		857.00	857.00	857.00	857.00	857.00
补贴收入	-						
（二）运营现金流出	826.05	-	165.21	165.21	165.21	165.21	165.21
运营成本	826.05		165.21	165.21	165.21	165.21	165.21
税费	-						
（三）运营现金净流入	3,458.95	-	691.79	691.79	691.79	691.79	691.79
（四）运营期利息	169.00		33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
（五）运营期债务本金	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00
（六）期末现金结存额	1,289.95	-	657.99	657.99	657.99	657.99	-1,342.01
（七）期末累计现金结存额			657.99	1,315.98	1,973.97	2,631.96	1,289.95

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.44	1.51	1.59	1.67	1.75
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.61	1.60	1.59	1.59	1.58

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武汉大成财字【2026】第1059号

武汉大成会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一、项目基本情况.....1
二、投资估算与资金筹措.....4
（一）项目投资估算.....4
（二）项目资金筹措.....6
（三）项目融资计划.....7
三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....11
（一）项目收入预测.....11
（二）项目预期成本预测.....14
（三）项目税费及附加税估算.....15
（四）项目财务费用预测.....17
（五）项目现金流量模拟测算.....17
（六）项目资金测算平衡表.....18
（七）项目资金的稳定性.....19
（八）项目压力测试.....19
四、评价结论.....21

武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武汉大成财字【2026】第1059号

武汉市武昌土地储备整理中心：

我们接受委托，对武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称	武汉市武昌土地储备整理中心
法定代表人/负责人	王刚
注册资本	30,000万元
地址	武汉市武昌区中山路307号
统一社会信用代码	124201066888088248
单位性质	事业单位
业务范围	承担政府委托项目的征地拆迁整理事务，负责拆迁整理项目的前期报批、资金筹措和拆迁工作，土地整理评估与咨询、工程规划设计、信息服务。
纳入名录管理情况	武汉市武昌土地储备整理中心已纳入全国土地储备机构名录（2025年版）
项目主管部门	武汉市武昌区自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	辖区自然资源调查监测、确权登记、开发利用及国土空间规划实施等职能。

（二）项目建设地点

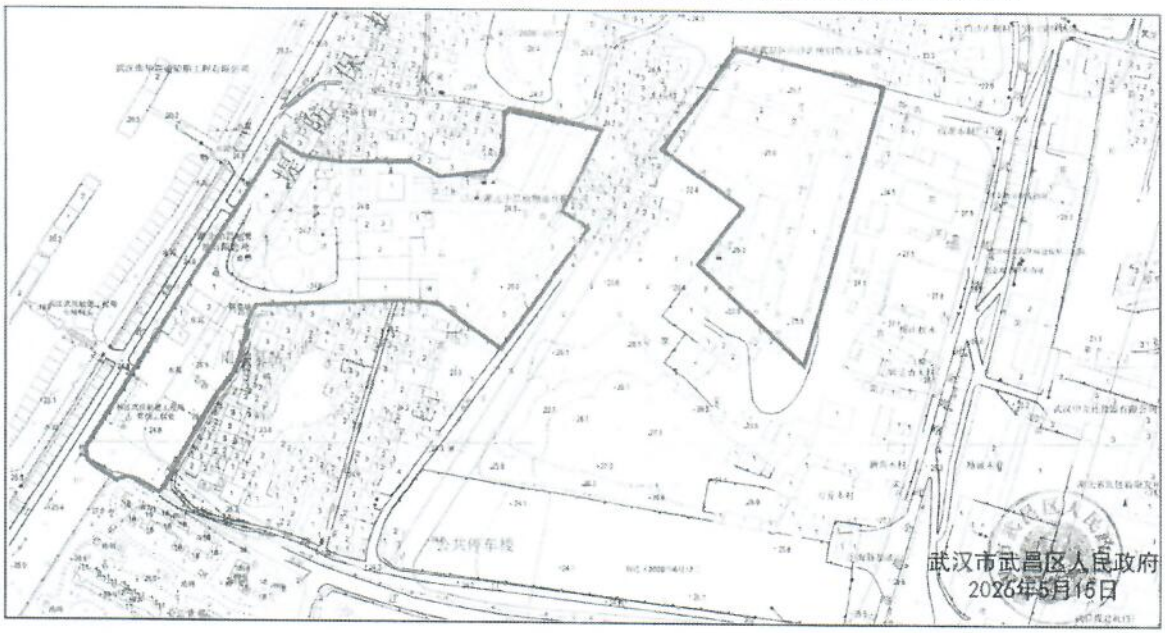
本项目所在地块分别位于武昌区白沙洲街丁公庙特 1 号，武昌区白沙洲街武庆堤 41 号及丁公庙河街 11 号。

（三）项目建设内容和规模

本项目建设内容为对武昌区白沙新城北片项目范围内涉及的两宗国有土地进行储备，拟收储面积约为 52,271.31 平方米（78.41 亩），现状为工业用地、公共设施用地/港口码头用地。

征收红线范围如下：

武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）项目国有土地上房屋征收范围图



收储土地情况表

序号	地块名称	土地面积（亩）	现状用途	规划用途
1	中昌植物油-地块	26,700.11	工业用地	建设用地
2	长江航道局一地块	25,571.20	公共设施用地/港口码头用地	建设用地

序号	地块名称	土地面积（亩）	现状用途	规划用途
合计	—	52,271.31	—	—

（四）项目建设期

项目前期收储约 12 个月，前期收储阶段完成项目收储谈判、相关政府审批、协议拟定等。计划 2026 年 9 月启动征收，本项目建设期为 2026 年 9 月—2029 年 9 月，预计于 2029 年 9 月前完成出让。

（五）项目属性

本项目投向领域为土地储备，属于《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）明确的专项债券重点支持领域。

（六）项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

经核查，截至本报告出具日，本项目未使用过中央增发国债、超长期特别国债及其他中央预算内投资资金。本项目专项债券申报不涉及重复申报、多头融资等违规情形，符合专项债券项目“不得重复申报国债或中央预算内资金”的管理要求。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号）等文件，针对收储地块实际情况，项目总投资包括：土地征收成本、财务费用和债券发行费。

1.土地征收成本

土地征收成本包括征收补偿费用、配套费用（二类费）以及拆迁工作经费。根据《湖北省自然资源厅关于印发〈湖北省土地征收工作程序〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕22号）以及《武汉市白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）房屋征收补偿方案》，各项费用的计提标准如下：

征收补偿费用：根据《武汉市白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）房屋征收补偿方案》进行测算。

配套费用：二类费参照武汉市同类旧城改建、土地收储项目可研估算惯例，按照征收补偿费用的2.5%计提，主要包含评估、测绘、法律服务、方案编制、造价咨询、审计等工程建设其他相关支出；不可预见费结合本项目涉及多家公建单位，存在补偿条件调整、历史遗留问题处置等不确定风险，参考城市更新项目投资估算常规取费区间（2%-5%），按照征收补偿费用的2.5%计提，用于应对征收实施过程中各类不可预见事项。

拆迁工作经费：按照征收补偿费用的2.34%计提，专项用于拆迁过程中的协调推进、政策宣传、矛盾调解等工作支出。

根据上述标准，土地征收成本构成如下：

土地征收成本

序号	项目	面积（平方米）	金额（万元）	备注
一	**征收补偿费用**		**24,035.01**	
1	中昌植物油-地块	26,700.11	12,528.03	
1.1	土地评估总价		12,014.99	
1.2	有证房屋评估总价		415.56	
1.3	未登记建筑评估总价		28.48	
1.4	房屋搬迁补偿费		6.70	
1.5	停产停业损失补偿		62.30	
2	长江航道局-地块	25,571.20	11,506.98	
二	**配套费用**		**1,201.76**	
1	二类费		600.88	
2	不可预见费		600.88	
三	**工作经费**		**562.42**	
1	拆迁工作经费		562.42	2.34%
四	**土地征收成本**		**25,799.19**	一+二+三

综上，土地征收成本合计=征收补偿费用+配套费用+工作经费=25,799.19 万元。

2.财务费用

本项目计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 21,000 万元，发行利率暂按 1.61%测算（参照 2026 年 8 月 31 日，财政部-中债国债收益曲线 5 年期利率，上浮 20bp），利息按年支付，债券本金到期一次性还本。财务费用共计 1,690.50 万元。

3.债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的 0.1%进行估算，债券发行费 21.00 万元。

4.项目总投资汇总

根据上述估算，本项目总投资为 27,510.69 万元，具体情况如下表所示：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额（万元）	资金来源		
			资本金	专项债券	其他资金
一	**收储费用**	**25,799.19**	**4,799.19**	**21,000.00**	**-**
1	征收补偿费用	24,035.01			
2	配套费用	1,201.76			
3	拆迁工作经费	562.42			
二	**债券存续期利息**	**1,690.50**	**1,690.50**		
三	**债券发行费用**	**21.00**	**21.00**		
四	**项目投资合计**	**27,510.69**	**6,510.69**	**21,000.00**	

（二）项目资金筹措

1. 项目资金来源

本项目总投资为27,510.69万元。资金来源包括：项目单位自筹资金6,510.69万元（占总投资的21.48%），拟申请土地储备专项债券资金21,000.00万元（占总投资的76.33%）。项目资金来源结构清晰、比例安排合理，能够满足项目实施进度的资金需求，为项目顺利推进提供有力保障。

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金6,510.69万元，来源于武汉市武昌土地储备整理中心的自有资金及财政安排的土地储备专项资金。武昌土储中心作为已纳入全国土地储备机构名录的区级土地储备机构，其资金来源包括：区级财政预算安排的土地储备专项资金、上级财政补助资金、土地储备机构自有资金等。武昌区2025年地方一般公共预算收入145.30亿元、政府性基金收入总计159.79亿元，区级综合财力充裕，项

目资本金来源合规、落实可靠。

3.专项债券资金安排

本项目拟申请湖北省政府土地储备专项债券资金21,000.00万元，债券期限5年，发行利率暂按1.61%测算（参照2026年8月31日，财政部-中债国债收益曲线5年期利率，上浮20bp），利息按年支付，本金到期一次性偿还。专项债券资金专项用于本次收储地块的征收补偿费用支出，实行专户管理、专账核算、专款专用，严禁挪作他用或用于经常性支出。

4.已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

5.市场化融资情况

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

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目融资计划的基本安排如下：

专项债券融资情况表

序号	融资要素	内容
1	融资主体	武汉市武昌土地储备整理中心
2	融资方式	发行地方政府土地储备专项债券
3	融资规模	21,000.00万元
4	债券期限	5年期
5	还本付息方式	利息按年支付，本金到期一次性偿还

项目还本付息情况

单位：万元

序号	项目	小计	债券存续期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	期初借款余额		-	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
2	融资规模		21,000.00	-	-	-		
3	当期还本付息	**22,690.50**	-	338.10	338.10	338.10	338.10	21,338.10
3.1	其中：还本	**21,000.00**	-	-	-	-		**21,000.00**
3.2	付息	**1,690.50**	-	338.10	338.10	338.10	338.10	338.10
4	期末借款余额		21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	

本项目专项债券21,000万元计划2026年一次性发行，债券发行后全额起息。债券资金纳入国库管理，根据项目征拆实施进度，分年度拨付至项目使用（2026年拨付14,000万元，2027年拨付7,000万元）。本项目全部专项债券本息，由本项目土地出让政府性基金收入予以偿还。

本项目融资计划符合《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关规定。根据该办法，土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还的地方政府专项债券。本项目偿债资金来源为收储地块挂牌出让产生的国有土地使用权出让净收益，融资结构与偿债逻辑清晰匹配。

2.资金保障措施

（1）资本金先行到位保障。项目资本金由武昌土储中心在专项债券发行前先行落实到位，确保补偿协议约定的支付节点不受债券发行节奏影响，以资本金的时间灵活性弥补债券资金拨付的时序刚性。

（2）债券资金封闭运行保障。专项债券资金到达区级国库后，全额划入土地储备专项债券资金专户，实行“专户存储、专账核算、专款专用、封闭运行”的四

专管理。债券资金的每一笔支付均须通过“用款计划→财政审核→国库集中支付”三道关口，确保资金流向清晰、用途合规、账务可追溯。

（3）偿债资金来源分层保障。本项目偿债资金按照“土地出让净收益→区级政府性基金统筹→区级偿债准备金→省级偿债保障”四层递进机制予以保障。核心层（第一层）为项目自身土地出让净收益，是本息偿付的基本来源和优先来源，第五章融资平衡测算已证实其充足性；补足层（第二、三层）为区级财政的应急统筹和偿债准备金安排，作为极端情景下的安全垫；兜底层（第四层）为省级政府依法承担的最终偿还责任，是债券投资者权益的最高层级保障。四层保障层层递进、环环相扣，确保在任何情景下专项债券本息的按时足额兑付。

（4）项目净收益优先偿债保障。根据财预〔2017〕89号文“项目收益与融资自求平衡”的核心原则，项目土地出让收入在扣除法定计提专项费用后的净收益，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息，在债券全部清偿前不得用于与项目偿债无关的其他支出。武昌区财政局在偿债备付金专户中设立本项目子账户，确保偿债资金不被挤占、挪用。

3.提前偿还保障机制

考虑到本项目涉及两宗地块、补偿协议签订进度不一致、土地出让时点存在不确定性等实际情况，为增强资金使用的灵活性和债务风险的前瞻防控能力，建立以下提前偿还保障机制：

（1）收益监测与动态评估机制。由项目单位会同区财政局、区自然资源和城乡建设局，按季度对土地出让收益实现情况、资金使用进度、房地产市场变化趋势进行动态监测和综合评估。监测指标包括：土地市场价格波动率、同类地块出让成交价、补偿资金拨付进度偏差率、债券存续期剩余天数等。当出让收益提前实现或市场出现重大利好消息时，及时启动提前偿还的可行性论证。

（2）专项资金统筹调度与结余管理。若该地块提前完成出让并实现出让收益，或地块补偿金额经协商低于估算、出现资金结余，项目单位应依法依规优先安排结余资金用于专项债券本金的提前偿还。结余资金实行“只进不出”的严格管理，一经确定不得挪作他用，按程序报批后直接上缴省级偿债专户。

（3）提前偿还审批与执行程序。具备提前偿还条件时，履行以下程序：项目单位提出提前偿还申请（含偿债资金结余证明、提前偿还可节约利息测算等）→区财政局审核→区政府批准→省财政厅备案→办理提前偿还登记。提前偿还后相应调减项目后续年度付息金额，降低整体债务成本。

（4）风险预警与分级应对机制。建立“绿—黄—橙—红”四级风险预警体系：绿色（出让计划正常推进、市场平稳）—常规管理；黄色（出让进度滞后 1—3 个月）—加强跟踪、提前对接意向竞买方；橙色（出让进度滞后 3—6 个月或出让底价可能低于预期）—启动备选偿债资金安排、与区财政局协商应急资金调度；红色（预计债券到期前无法完成出让或收益不足以覆盖本息）—立即启动区级财政应急垫付机制，同时向省财政厅报告，申请动用偿债准备金或再融资债券置换。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）项目总体情况

本项目规划范围内涉及两宗地块，地块位于武昌区白沙洲街丁公庙特1号，武昌区白沙洲街武庆堤41号及丁公庙河街11号。地块现状为工业用地、公共设施用地/港口码头用地，规划用途拟调整为居住用地。扣减道路、绿化及公服配套等不可出让用地后，经初步估算，两宗地块收储后可出让的净用地面积约为41,519平方米，规划总建筑规模约为120,044.52平方米。具体规划用途、容积率等指标以自然资源和规划部门最终批准的规划条件为准。

（2）收储工作总体安排

按照“依法征收、分期推进”的原则组织收储工作，两宗地块收储完成后，由武昌土储中心统一组织前期开发整理，纳入武汉市年度国有建设用地供应计划，通过市土地交易市场公开挂牌出让。

（3）各地块收储计划及进展情况

按照国家及湖北省关于土地储备和出让管理的政策要求，结合武汉市年度土

地供应计划和区域房地产市场状况，本项目收储地块拟于债券存续期内完成出让。具体出让时序如下表所示：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计（平方米）
中昌植物油-地块	-	-	-	22,717.00	22,717.00
长江航道局-地块	-	-	-	18,802.00	18,802.00
年度出让面积合计	-	-	-	**41,519.00**	**41,519.00**

3. 项目土地出让收入预测

（1）项目用地规划条件

经初步测算，地块规划条件如下表所示：

土地出让规划

地块名称	规划用途	净用地面积（㎡）	规划容积率	规划建筑面积（㎡）
中昌植物油地块	居住	22,717.00	3.00	68,151.00
航道局地块	居住	18,802.00	2.76	51,893.52

（2）项目土地出让价格评估

评估方法

采用市场比较法对待出让地块的土地使用权价格进行评估，以地块一为标准地块进行测算。

市场交易案例选取

根据武汉土地市场网、中国土地市场网公布的国有建设用地使用权成交信息，结合本项目地块所处的武昌区白沙新城北片区位特征，选取近三年内与待估宗地用途相同、土地等级一致、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区的正常交易实例如下：

项目周边住宅用地相类似地块成交信息

地块编号	地块名称	用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交楼面地价（元/㎡）	成交日期	受让单位
P〔2026〕55号	武昌区江国路与临江大道交汇处	24,946	2.02	50,500	37,875	7,500.00	2026/7/21	武汉武昌滨江启钥置业有限公司
P〔2025〕197号	汉阳区赫山路以西、汉阳大道以北	22,172	2.00	44,400	29,290	6,596.85	2025/12/12	湖北天创瑞昇置业有限公司
P〔2025〕125号	汉阳区鹦鹉大道以西、锦绣路以北	13,585.25	2.21	30,000	21,080	7,026.67	2025/11/20	武汉广瑞房地产开发有限公司

（3）土地出让价格预测

基于市场比较法，选取3宗可比交易实例开展各项因素修正，测算得到实例一、二、三比准楼面地价分别为6,850.50元/㎡、5,841.51元/㎡、6,652.15元/㎡，测算结果差异不大，取算术平均值取整，得到容积率3.0地块楼面地价6,450元/㎡；地块二除容积率外其余条件与地块一基本相当，依据《武汉市中心城区土地级别与基准地价标准（2023）》容积率修正系数表，采用内插法测算得出容积率2.76地块楼面地价6,660元/㎡。将测算结果与项目所在III级-昌16区片6,890元/㎡基准地价比对，二者水平基本相符，经市场比较法与基准地价双重印证，本着审慎估价原则，确定2026年容积率3.0、2.76住宅土地使用权楼面地价分别为6,450元/平方米、6,660.00元/平方米。

经测算，本项目预计未来土地出让总收入为78,518.48万元。具体测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目类别	债券存续期						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	**土地出让收入**	-	-	-	**78,518.48**	-	-	**78,518.48**
1	居住用地出让收入				78,518.48	-	-	**78,518.48**
1.1	地块 1 楼面地价（元/平方米）	6,450.00	6,450.00	6,450.00	6,450.00			6,450.00
1.2	地块 1 建筑面积（平方米）				68,151.00	-	-	**68,151.00**
1.3	地块 2 楼面地价（元/平方米）	6,660.00	6,660.00	6,660.00	6,660.00			6,660.00
1.4	地块 2 建筑面积（平方米）				51,893.52	-	-	**51,893.52**

（二）项目预期成本预测

1.土地出让相关政策费用计提

根据国家和湖北省关于国有土地使用权出让收入管理的有关规定，土地出让收入需按规定计提以下专项费用：

（1）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）及《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）的规定，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%。武昌区土地级别为四等，按出让土地面积每平方米 90 元的 15%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发〔2007〕31 号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照 2.5%的比例计提国有土地收益基金，专项用于土地储备工作的正常运转。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金三项费用均按土地出让收入总价的2.5%计提。

（4）土地出让业务费

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

2.计提费用汇总

上述六项计提费用汇总如下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

序号	项目	计提比例/标准	金额（万元）
1	农业土地开发资金	出让面积×90元/㎡×15%	56.05
2	国有土地收益基金	出让收入的2.5%	1,962.96
3	农田水利建设资金	出让收入的2.5%	1,962.96
4	教育资金	出让收入的2.5%	1,962.96
5	廉租住房保障资金	出让收入的2.5%	1,962.96
6	土地出让业务费	出让收入的2%	1,570.37
	合计		**9,478.26**

（三）项目税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容为收回项目建设用地使用权，不涉及经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

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

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

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

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券21,000.00万元，发行利率暂按1.61%测算（参照2026年8月31日，财政部-中债国债收益曲线5年期利率，上浮20bp），利息按年支付，债券本金到期一次性偿还。本项目专项债券还本付息计划如下表所示：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额（万元）	当年新增本金（万元）	当年偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	当年付息（万元）	当年还本付息合计（万元）
2026年	-	21,000.00	-	21,000.00	-	-
2027年	21,000.00	-	-	21,000.00	338.10	338.10
2028年	21,000.00	-	-	21,000.00	338.10	338.10
2029年	21,000.00	-	-	21,000.00	338.10	338.10
2030年	21,000.00	-	-	21,000.00	338.10	338.10
2031年	21,000.00	-	21,000.00	-	338.10	21,338.10
合计	-	**21,000.00**	**21,000.00**	-	**1,690.50**	**22,690.50**

本项目专项债券21,000万元计划2026年一次性发行，债券发行后全额起息。债券资金纳入国库管理，根据项目征拆实施进度，分年度拨付至项目使用（2026年拨付14,000万元，2027年拨付7,000万元）。本项目全部专项债券本息，由本项目土地出让政府性基金收入予以偿还。

（五）项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、土地出让收入、计提费用及还本付息安排，对本项目申请新增专项债券资金的现金流进行模拟分析。项目全生命周期现金流预测情况详见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	**现金流入**	**106,029.17**	**15,500.51**	**9,367.82**	**1,628.06**	**78,856.58**	**338.10**	**338.10**
1	资本金流入	6,510.69	1,500.51	2,367.82	1,628.06	338.10	338.10	338.10
2	债券资金流入	21,000.00	14,000.00	7,000.00	-	-	-	-
3	其他融资资金流入	-						
4	运营期现金流入	78,518.48	-	-	-	78,518.48	-	-
二	**现金流出**	**57,988.95**	**15,500.51**	**9,367.82**	**1,628.06**	**9,816.36**	**338.10**	**21,338.10**
1	建设期资金流出	25,799.19	15,479.51	9,029.72	1,289.96	-	-	-
2	运营期现金流出	9,478.26	-	-	-	9,478.26	-	-
2.1	运营成本	9,478.26	-	-	-	9,478.26	-	-
2.2	运营期税费							
3	债券发行费	21.00	21.00					
4	债券还本付息	22,690.50	-	338.10	338.10	338.10	338.10	21,338.10
4.1	债券付息	1,690.50	-	338.10	338.10	338.10	338.10	338.10
4.2	债券还本	21,000.00	-	-	-	-	-	21,000.00
5	其他融资资金流出	-						
三	**现金净流量**	**48,040.22**	-	-	-	**69,040.22**	-	**-21,000.00**
四	**累计现金结存**	**48,040.22**				**69,040.22**	**69,040.22**	**48,040.22**
五	**偿债资金**	**69,040.22**				**69,040.22**		
六	**累计偿债资金**	**69,040.22**				**69,040.22**		
七	**本息覆盖倍数**	**3.04**						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源于收储地块的土地出让净收益。根据上述测算，预计土地出让总收入为 78,518.48 万元，扣除财政计提专项费用 9,478.26 万元后，净收益为

69,040.22 万元。债券本息保障倍数为 3.04 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备	69,040.22	22.690.50	21,000.00	3.04

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 69,040.22 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 48,040.22 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

为审慎评估本项目在不同市场条件下的债务偿还能力，选取土地出让收入和债券发行利率两项关键变量，分别按不利情景进行敏感性分析。压力测试结果如下表所示：

1.土地出让收入变动敏感性分析

在债券发行利率不变的条件下，模拟土地出让收入分别下降 10%和 20%时，项目本息覆盖倍数的变动情况。当收入下降 20%时，若覆盖倍数仍大于 1.0，表明项目在极端不利情景下仍具备基本的偿债保障能力；反之则需加强风险缓释措施。

压力测试情景	-20%	-10%	基准方案	+10%	+20%
土地出让收入变动时的本息覆盖倍数	2.43	2.74	3.04	3.35	3.65

2.债券利率变动敏感性分析

在土地出让收入不变的条件下，模拟债券发行利率分别上下浮动 10%和 20%

时，项目本息覆盖倍数的变动情况。利率上升将增加利息支出、拉高还本付息总额，从而降低覆盖倍数。

压力测试情景	-20%	-10%	基准方案	+10%	+20%
债券利率变动时的本息覆盖倍数	3.09	3.07	3.04	3.02	3.00

3.压力测试结论

在上述压力测试情景下，若土地出让收入下降 20%（即土地出让价格较基准方案下调 20%），项目本息覆盖倍数仍大于 1.0，表明本项目在较为极端的不利市场条件下仍具备基本的债务偿还能力。若同时发生土地出让价格下降和债券利率上升的组合不利情景，项目偿债保障将面临更大压力。建议项目实施过程中密切关注土地市场走势，适时把握出让时机，必要时通过两宗地块的出让时序优化和提前偿还机制增强偿债弹性，确保专项债券本息的安全兑付。

综上，本项目土地出让收入预期充足、计提费用合规可控、现金流结构合理，在基准情景和压力情景下均能满足专项债券项目收益融资自求平衡的管理要求，项目融资方案具有财务可行性。

四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1.项目是贯彻执行国家关于运用地方政府专项债券支持土地储备政策的合规载体，投向领域清晰、公益性充分、收益性良好，符合专项债券项目"收益融资自求平衡"的财务可行性要求。

2.项目投资估算编制规范，征收补偿成本有法定依据，资金来源（专项债券资金+项目资本金）路径清晰、到位可靠，项目前期审批手续和征收基础较为扎实。

3.项目土地出让收入预测采用市场比较法，选取 3 宗可比成交案例作为参照，预测方法科学、参数取值审慎，偿债资金有充分保障。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为 69,040.22 万元，对债券的本息覆盖倍数 3.04 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 48,040.22 万元的期末结余。

综上，建议将本项目纳入 2026 年湖北省政府土地储备专项债券项目库，按程序申报发行专项债券。

武汉大成会计师事务有限责任公司　　中国注册会计师：

中国　武汉　　中国注册会计师：

二〇二六年十月十二日

统一社会信用代码

91420106717962020M

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大成会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴向荣

经营范围　财务审计及财务咨询，基建工程预算决算审计，企业注册资金验证，企业年度会计报表审计及年检，培训或辅导财务、审计人员

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　2000年2月17日

住　　所　湖北省武汉市武昌区昙华林202号南国昙华林泛悦中心写字楼A座606室

此页再复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 2 月12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大成会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴向荣

经营场所：湖北省武汉市武昌区昙华林202号南国昙华林泛悦中心写字楼A座606室

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010227

批准执业文号：鄂财注发（1999）1549号

批准执业日期：1999年12月31日

证书序号：0018049

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二〇年　四　月　五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北开元会计师事务有限公司

转出协会
Stamp of the transfer-out Institute

2022 年 7 月
/y /m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉大成律师事务所有限责任公司

转入协会
Stamp of the transfer-in Institute

2022 年 7 月
/y /m



姓　　名 Full name	吴向荣
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1971-11-16
工作单位 Working unit	湖北开元会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.	420105197111160048

收原件复印无效 已作他用 非本人签字无效

证书编号：420002043277
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 09 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检凭证

中国注册会计师协会

吴向荣

会员编号 420002043277

最后年检时间	年检结果
2022年07月	年检通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　朱媛婷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1987-10-13

工作单位
Working unit　武汉大成会计师事务有限责任公司

身份证号码
Identity card No.　420102198710134023

此复印无效
原件备查

证书编号：
No. of Certificate　420102270001

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2022 年 /y 08 月 /m 15 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

朱媛婷 420102270001

年 /y　月 /m　日 /d

5

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

武济财咨字[2026]第006号



武汉济信源会计师事务有限公司

二〇二六年十月

目　录

项目收益与融资自求平衡财务评估报告.....1
一、 基本假设.....2
二、 项目概况.....2
（一）项目单位情况.....2
（二）项目概况.....3
三、 资金平衡测算.....7
（一）资金平衡测算说明.....7
（二）投资估算与资金筹措.....8
（三）资金平衡测算.....11
（四）资金的稳定性.....13
（五）压力测试.....14
四、 风险分析.....15
五、 评估结论.....15

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武济财咨字[2026]第006号

我们接受委托，对咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目。项目的偿债资金来源于土地出让收入。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.20，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体评估过程说明如下：

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一） 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二） 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三） 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为土地出让收入；

（六） 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目概况

（一）项目单位情况

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目的申报主体及实施单位为嘉鱼县土地储备交易中心，已纳入全国土地储备机构名录，名录代码TC421221。

表2-1：项目单位情况一览表

项目单位名称：	嘉鱼县土地储备交易中心
法定代表人/负责人：	肖卫华
注册资本：	2000 万元
地址：	嘉鱼县鱼岳镇鱼岳大道 39 号
统一社会信用代码：	124212217844665372
单位性质：	事业单位
业务范围：	加强国有土地资产经营管理，深化国有土地使用制度改革，规范土地市场，防止国有土地收益流失，促进城市经济与社会发展。通过统征、收购、收回方式取得的国有土地使用予以储备，并对储备的土地进行前期开发和经营。
行业主管部门：	嘉鱼县自然资源和规划局
登记管理机关：	嘉鱼县事业单位登记管理局

（二）项目概况

1、区域概况

（1）区域地理位置

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

嘉鱼县，隶属湖北省咸宁市。地处长江中游南岸、北与武汉接壤、南同赤壁市毗邻、东距咸宁市区 40 公里、西与洪湖市隔江相望，为武汉城市圈重要组成部分。国土面积 1019.53 平方公里，截至 2020 年，嘉鱼县辖 8 镇 1 场，22 个社区居委会，79 个村委会，3 个生产队，511 个村民小组。2021 年，嘉鱼县总人口 36.18 万人。

（2）经济社会概况

嘉鱼县 2022 年—2025 年财政经济数据如下：

表 2-2 嘉鱼县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	327.29	278.12	295.94	295.08
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	3.8332	4.044	4.226	/
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.2664	2.4432	2.5909	/
4.地方财政总收入	/	/	/	/
4.1 一般公共预算收入	15.20	16.43	16.84	18.20
其中：税收收入	/	/	12.35	12.14
非税收入	/	/	4.48	/
4.2 政府性基金收入	29.70	35.57	18.55	/
其中：国有土地使用权出让收益	13.23	18.65	15.49	/
5.地方财政总支出	/	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	33.35	34.07	38.31	37.43
5.2 政府性基金支出	29.70	35.57	38.35	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.52	15.23	/	/

（3）专项债务情况

截止 2025 年底，嘉鱼县地方政府专项债券的债务限额为 65.49 亿元，地方政府专项债券债务余额为 62.94 亿元，全县政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表 2-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
嘉鱼县	65.49	62.94

表 2-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.13

期限	2025 年
2 年期	0
3 年期	0
4-5 年期	3.9747
6-7 年期	8.0918
8-10 年期	6.5533
11-15 年期	21.3044
16-20 年期	18.1857
20-30 年期	4.7

2、项目范围及规模

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目（以下简称“项目”）总面积7.4693公顷（约112.05亩），共涉及3个地块。所涉地块清单如下表所示：

表2-5 项目地块信息表

序号	地块标识码	地块名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	4212212026R000003	诗经大道南侧地块	3.853109	57.80
2	4212212026R000004	花园澥路与小新堤路交汇处地块	2.132524	31.99
3	4212212026R000002	樱花幼儿园南侧地块	1.4837	22.26
合计			**7.4693**	**112.05**

地块具体信息如下：

（1）诗经大道南侧地块：位于诗经大道南侧，占地面积3.853109公顷（57.80亩）。该地块现状为空地，产权属嘉鱼县小雅乡村文旅发展集团有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为商住用地，规划容积率不大于2.0。

（2）花园澥路与小新堤路交汇处地块：地块位于花园解路与小

新堤路交汇处，占地面积2.132524公顷（31.99亩）。该地块现状为空地，产权属嘉鱼县城镇建设投资有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为商住用地，规划容积率不大于2.5。

（3）樱花幼儿园南侧地块：地块位于鱼岳镇嘉鱼大道（鱼岳镇樱花幼儿园南侧），占地面积1.4837公顷（22.26亩）。该地块现状为空地，产权属湖北嘉庆建设工程有限公司所有，当前企业无力也无意愿开发。根据初步规划方案，地块规划用途为商住用地，规划容积率不大于2.0。

3、项目实施周期

项目实施周期5年，从2026年8月到2031年7月。

4、项目抵质押情况

本项目三个地块均无抵质押、查封情况。

5、项目实施计划

本项目主要采取收购方式储备土地，即通过购买的方式，从原土地使用者手中获取土地使用权。具体收购流程包括协商、签订收购协议、支付收购款项及办理土地过户手续等。

根据同

类项目实际实施周期和本项目实际需要，考虑到项目改造范围规模，以及用地方的实际用地需要，项目实施周期为5年，从2026年8月到2031年7月，与土地储备专项债券相匹配。

本项目实施周期可分为两个阶段：土地回购阶段、土地供应阶段。

项目实施各阶段工作量和所需时间及时序的大体安排见下表。

表 2-6 项目实施计划表

实施阶段		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地回购阶段		100%					
土地供应阶段							
其中	诗经大道南侧地块		100%				
	花园澥路与小新堤路交汇处地块				100%		
	樱花幼儿园南侧地块						100%

三、资金平衡测算

（一）资金平衡测算说明

1、 收入来源

项目的收入来源于土地出让收入。

2、债券年利率

本次按照中国债券信息网 2026 年 10 月 12 日公布的 1 年期国债收益率五日均值上浮 20%，即年利率 1.69%进行测算。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

3、 本息覆盖倍数

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

覆盖倍数=[项目收入-土地出让相关税费] / [专项债券应付本息和+其他摘取融资应付本息和]，其中：

该指标表示项目收入对融资资金覆盖情况，结果大于 1 表示收入能够覆盖融资资金支出，即表明该项目收入能够与融资平衡；如果小于 1 表示项目收入不能覆盖应偿还本息支出，则表明该项目收入不能

够与融资平衡。

（二）投资估算与资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为12,967.76万元，其中土地储备成本为12,147.66万元、建设期利息810.50万元、债券发行费用9.60万元。具体投资估算明细如下表所示：

表3-1：项目总投资构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			财政资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**土地储备成本**	**12,147.66**	**2,547.66**	**-**	**9,600.00**		
（一）	**土地回购费用**	**11,944.76**	**2,344.76**	**-**	**9,600.00**		
1	诗经大道南侧地块	6,939.09	1,339.09		5,600.00		
2	花园澥路与小新堤路交汇处地块	3,305.95	705.95		2,600.00		
3	樱花幼儿园南侧地块	1,699.72	299.72		1,400.00		
（二）	**土地开发支出**	**74.70**	**74.70**	**-**	**-**		
1	场地平整	37.35	37.35				
2	其他	37.35	37.35				
（三）	**其他**	**128.20**	**128.20**	**-**	**-**		
1	现场管护	37.35	37.35				
2	围栏建设	15.85	15.85				
3	地籍调查	15.00	15.00				
4	其他（审计、评估、可研等）	60.00	60.00				
二	**静态投资**	**12,147.66**	**2547.66**	**-**	**9600.00**		
二	**建设期利息**	**810.50**	**810.50**				
三	**债券发行费用**	**9.60**	**9.60**				
四	**总投资**	**12,967.76**	**3,367.76**	**-**	**9,600.00**	**0.00**	**0.00**

2、资金筹措

（1）资金来源

本项目总投资 12,967.76 万元，建设资金来源为财政资金 3,367.76 万元，占总投资的 25.97%；专项债券资金 9,600.00 万元，占总投资的 74.03%。目前已到位资金 0 万元，其中财政资金 0 万元。项目投资分年计划及资金筹措表详见下表：

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**资本金**	**3,367.76**	**2,482.56**	**200.63**	**162.10**	**183.43**	**162.10**	**176.94**
1.1	财政安排资金	3,367.76	2,482.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94
1.2	项目单位自筹资金	-						
1.3	专项债券资金	-						
1.4	其他资金	-						
2	**融资资金**	**9,600.00**	**9,600.00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1	专项债券资金	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-						
2.2	其他资金	-						
3	**其他资金**	**-**						
合计		**12,967.76**	**12,082.56**	**200.63**	**162.10**	**183.43**	**162.10**	**176.94**

3、债券发行计划

本项目总投资为 12,967.76 万元，其中资本金为 3,367.76 万元，源于财政资金；剩余资金缺口 9,600.00 万元拟由地方政府专项债券来满足。本项目拟于 2026 年发行专项债券 9,600.00 万元，期限为 5 年。利率按照中国债券信息网 2026 年 10 月 12 日公布的 5 年期国债收益率五日均值上浮 20%，即年利率 1.69%进行测算。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券发行计划如下表所示：

表 3-3 专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式

2026 年	9,600.00	/	5	1.69%	每年付息一次	到期一次性还本

4、项目资本金情况

本项目资本金共计 3,367.76 万元，来源于财政资金，已到位资本金 0 万元，主要用于支付部分土地收购费用、第三方服务费、建设期利息和债券发行兑付费用，目前已使用资本金 0 万元。

5、市场化融资情况

本项目目前未进行、也无计划进行市场化融资。

6、资金使用计划

本项目资金详细使用计划如下：

表 3-4 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
			1	2	3	4	5	6
1	**土地储备成本**	**12,147.66**	**12,072.96**	**38.53**	**-**	**21.33**	**-**	**14.84**
1.1	财政安排资金	2,547.66	2,472.96	38.53	-	21.33	-	14.84
1.2	专项债资金	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-	-
2	**财务费用**	**810.50**	**-**	162.10	162.10	162.10	162.10	162.10
2.1	财政安排资金	810.50		**162.10**	**162.10**	**162.10**	**162.10**	**162.10**
3	**债券发行费用**	**9.60**	**9.60**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
3.1	财政安排资金	9.60	9.60	-	-	-	-	-
合计		**12,967.76**	**12,082.56**	**200.63**	**162.10**	**183.43**	**162.10**	**176.94**

7、建设期资金平衡情况

表3-5：项目建设资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	资金筹措	12,967.76	12,082.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94
1	资本金	3,367.76	2,482.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94
2	债券发行	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-	-
3	加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		**12,967.76**	**12,082.56**	**200.63**	**162.10**	**183.43**	**162.10**	**176.94**
二	资金使用	12,967.76	12,082.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	建设资金使用合计	12,967.76	12,082.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94
三	资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到资金平衡。

（三）资金平衡测算

1、项目收入预测

本项目为公益性项目，偿还地方政府债券资金主要来源于土地出让收入。

基于近三年嘉鱼县鱼岳镇商住用地案例，预测鱼岳镇当前时点商住用地单价约为 128.57 万元/亩。考虑目前市场因素波动，出于谨慎性原则，本项目商住用地单价取 127.00 万元/亩。

表 3-6 住宅及商业用地近期交易案例

序号	地块位置	土地用途	成交金额（万元）	土地面积（㎡）	成交单价（万元/亩）	成交日期
1	鱼岳镇铁坡村	商住用地	12600	70000	120.00	2024/11/4
2	鱼岳镇铁坡村	商住用地	7304	40577.74	120.00	2024/12/10
3	鱼岳镇铁坡村	商住用地	6936	38531.09	120.01	2024/12/10
4	鱼岳镇铁坡村诗经大道北侧	商住用地	11439	60522.74	126.00	2025/12/25
5	鱼岳镇铁坡村诗经大道北侧	商住用地	5627	30902.55	121.39	2025/12/25
6	鱼岳镇十景铺村诗经大道南侧	商住用地	9738	54101.37	120.00	2025/12/25
7	鱼岳镇沿湖大道	商住用地	7268	28068.99	172.65	2025/12/25

结合 CPI 指数以及嘉鱼县近三年 GDP 增速情况，出于谨慎原则，设定本项目土地单价增长率为每年 0.00%。项目土地出让总收入为 14,230.35 万元。

2、成本费用预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

表 3-7 土地财政计提依据明细表

序号	计提项目	计提标准	文件依据
1	土地出让业务费	土地出让收入*2%，文件依据：财预〔1989〕58号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68号	文件依据：财预〔1989〕58号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68号
2	国有土地收益基金	按土地出让收入的2.5%计算	
3	农业土地开发费	按照出让土地面积*地出让平均纯收益征收标准（25元/平方米）的15%计提，文件依据：国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号	文件依据：国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号
4	廉租住房资金	1、根据财终〔2007〕64号，土地出让收益*10% 2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。	文件依据：1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）； 2、鄂财综发〔2012〕27号
5	农田水利建设基金	1、根据财综〔2011〕48号，土地出让收益*10%； 2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。	文件依据：1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）； 2、鄂财综发〔2012〕27号
6	教育基金	1、根据财综〔2011〕62号，土地出让收益*10%； 2、根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提。	文件依据：1、财综〔2011〕62号； 2、鄂财综发〔2012〕27号

以上六项合计为1,782.23万元，其中：土地出让业务费284.60万元，国有土地收益基金355.77万元，农业土地开发费28.02万元，廉租住房基金371.28万元，农田水利建设资金371.28万元，教育资金371.28万元。

3、项目税费预测

本项目收入来源于土地出让，不需缴纳增值税、所得税、城建税、教育附加、地方教育附加、房产税相关税费。

4、项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。项目预期收入总额为14,230.35万元，土地出让相关成本1,782.23万元，预计用于资金平衡相关收益为12,448.12万元，债券本息10,410.50万元，本息覆盖倍数1.20。

表3-8 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
嘉鱼县2025年土地储备项目	12,448.12	10,410.50	9,600.00	1.20

（四）资金的稳定性

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余为2,848.12万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，因此，本项目资金稳定性较可靠。

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目资金比较稳定。

（五）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率、运营成本在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 3-9 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.25	1.31
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.2	1.2	1.20	1.19	1.19

四、风险分析

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

总体而言，本项目预计的土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受市场、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为：专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到 1.20。项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来

源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目的资金需求，项目运营期间能产生稳定的收益来源，各项收益能覆盖运营成本及偿还债券本息，项目收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，在债券存续期期末累计净现金结余2,848.12万元，本息资金覆盖倍数可达到1.20，符合财政部门对债券本息覆盖倍数的相关要求。发行专项债券是现阶段较优的资金解决方案。

本报告仅供发行政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本项业务的会计师事务所无关。

武汉济信源会计师事务有限公司

2026年10月

（本页无正文）

附件：1、项目收入及成本预测表

2、债券还本付息表

3、现金流量模拟表

1、项目收入及成本预测表

序号	地块名称	面积（亩）	出让总价（万元）	土地出让业务费（万元）	国有土地收益基金（万元）	农业土地开发费（万元）	廉租住房基金（万元）	农田水利建设资金（万元）	教育资金（万元）	土地出让税费合计（万元）	土地出让净收入（万元）
1	诗经大道南侧地块	57.8	7,340.60	146.81	183.52	14.45	183.52	183.52	183.52	895.33	6,445.28
2	花园澥路与小新堤路交汇处地块	31.99	4,062.73	81.25	101.57	8	101.57	101.57	101.57	495.52	3,567.21
3	樱花幼儿园南侧地块	22.26	2,827.02	56.54	70.68	5.57	86.20	86.20	86.20	391.38	2,435.64
合计		**112.05**	**14,230.35**	**284.60**	**355.77**	**28.02**	**371.28**	**371.28**	**371.28**	**1,782.23**	**12,448.12**

2、债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	9,600.00	-	9,600.00	-	-
2027	9,600.00	-		9,600.00	162.10	162.10
2028	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2029	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2030	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2031	9,600.00		9,600.00	-	162.10	9,762.10
合计		**9,600.00**	**9,600.00**		**810.50**	**10,410.50**

3、现金流量模拟表债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动现金流量							
土地出让收入	14,230.35	-	7,340.60	-	4,062.73	-	2,827.02
诗经大道南侧地块			7,340.60	-	-	-	-
花园澥路与小新堤路交汇处地块		-	-	-	4,062.73	-	-
樱花幼儿园南侧地块			-	-	-	-	2,827.02
运营成本费用支付的现金	1,782.23	-	895.33	-	495.52	-	391.38
经营活动支付税费	-						
经营活动现金净流量	12,448.12	-	6,445.28	-	3,567.21	-	2,435.64
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金	12,147.66	12,072.96	38.53	-	21.33	-	14.84
投资活动现金净流量	-12,147.66	-12,072.96	-38.53	-	-21.33	-	-14.84
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金	3,367.76	2,482.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94
发行债券收到的现金	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	-						
偿还债券本金支付的现金	9,600.00	-	9,600.00	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	162.10	-	162.10	162.10	162.10	162.10	162.10
偿还市场化融资支付的现金	-						
偿还市场化融资利息支付的现金	-						

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
支付债券发行费用	9.60	9.60	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	2,511.49	12,072.96	-9,561.47	-	21.33	-	14.84
四、本年现金净流量	2,848.12	-	-3,154.73	-	3,567.21	-	2,435.64
五、累计现金净流量		-	-3,154.73	-3,154.73	412.48	412.48	2,848.12

统一社会信用代码

91420112714673266 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

见此红印有效
再次复印无效

名　　称　武汉济信源会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王河林

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；税务代理；会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月21日

住　　所　湖北省武汉市东西湖区辛安渡五龙御园19号-C054

武汉济信源会计师事务有限公司

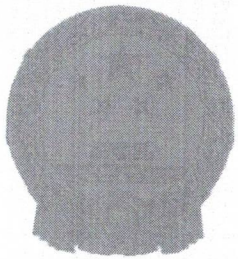
登记机关　武汉市东西湖区行政审批局

2026年 5 月 13 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉济信源会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：王河林

经营场所：湖北省武汉市东西湖区辛安渡五龙御园19号-C054

组织形式：有限责任

执业证书编号：42050223

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1541号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0018075

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年六月十六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第六期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、 项目概述 2
（一）建设规模与内容 4
（二）项目建设期 4
（二）项目审批情况 4
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 8
四、 评估结论 9
附表 1: 还本付息表 9
附表 2: 项目运营收入、支出 10
附表 3: 现金流量模拟测算表 28
附表 4: 压力测试表 29

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第六期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0151 号

我们接受委托，对枣阳市 2025 年第六期土地储备项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有"华夏第一城池"、"铁打的襄阳"、"兵家必争之地"之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐 白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜 城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与 河南省新野县为邻。

2024 年年末，全市户籍总人口为 110.29 万人，其中城镇居民 43.62 万人。人口出生率为 5.04‰,人口死亡率为 4.93‰，人口自然增 长率为 0.11‰，全市出生人口男女性别比为 105.8:100。全市常住人 口 88.92 万人，常住人口城镇化率为 57.83%。

2024 年全年地区生产总值完成 860 亿元，增长 7.5%左右；地方 一般公共预算收入完成 33.2 亿元， 同比增长 13%。枣阳在全省首次 强县工程考核中获评先进县（市、区），2024 年位居赛迪县域经济 百强榜第 74 位， 中郡全国县域经济基本竞争力百强县第 73 位。

表 1-2 枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

（一）建设地点

项目位于枣阳市八里社区九组，原凯德华商务广场项目。

（二）建设规模与内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含1宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

项目占地总面积为10.0000公顷（折合150.00亩），项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内，项目不涉及市政建设用地。

（三）项目建设期

项目自2025年12月开始收储，至2026年11月完成全部收储，收储总面积为10.0000公顷，项目建设期为1年。

经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自2026年11月至2026年12月完成项目供地出让，出让总面积为10.0000公顷。

（四）项目审批情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划，在储备计划中以具体项目名称"凯德华商务广场"列入，编制土地储备专项债方案时确定为"枣阳市2025年第六期土地储备项目"。

二、评估分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对枣阳市2025年第六期地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以9,700万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为1.27。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

项目总投资成本为10,524.34万元，其中收储收购费用9,700万元，前期费用62.14万元，预备费679万元，建设期利息73.50万元，债券发行费用9.70万元，其中各项明细数据详见表2：

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**9,700.00**			**9,700.00**		
1	补偿价款	9,700.00			9,700.00		
二	**前期费用**	**62.14**	**62.14**				
1	评估费用	2.00	2.00				
2	审计费用	1.94	1.94				
3	地籍调查费用	58.20	58.20				
三	**预备费**	**679.00**	**679.00**				
四	**静态总投资**	**10,441.14**	**741.14**		**9,700.00**		
五	**建设期财务费用**	**83.20**	**83.20**				
1	建设期债券利息	73.50	73.50				
2	债券发行费用	9.70	9.70				
六	**项目投资合计**	**10,524.34**	**824.34**		**9,700.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 10,524.34 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资10,524.34万元，其中项目自筹资金824.34万元，占总投资的比例7.83%。

（2）专项债券

本项目总投资 10,524.34 万元，其中 92.17%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 9,700 万元，其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 4,800 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债

网公布的2025年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加25BP作预测利率，即按1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率
2025	4,900.00	4,900.00	1	1.50%
2026	4,800.00	0	5	1.75%

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	合计	比例
1	**资本金**	**824.34**	**-**	**824.34**	**7.83%**
1.1	财政安排资金	824.34	-	824.34	7.83%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		
1.4	其他资金	-	-		
2	**融资资金**	**4,900.00**	**4,800.00**	**9,700.00**	**92.17%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	4,800.00	9,700.00	92.17%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		
4	合计	**5,724.34**	**4,800.00**	**10,524.34**	**100.00%**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以9,700万元债券发行计划为基础，枣阳市2025年第六期土地储备项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.27。本项目的债券还本付息情况详见附表1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表3所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(二) 资金稳定性

枣阳市 2025 年第六期地储备项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2031 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2031 年项目本金偿还后仍有 2,848.62 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。



图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注出让价格的单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项

目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行枣阳市 2025 年第六期地储备项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市 2025 年第六期地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.27 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年一月十二日

附表 1：还本付息表[1]

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	4,900.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
2	专项债券发行	9,700.00	4,900.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	利息支出	493.50	0.00	73.50	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
4	本期还款	10,193.50	0.00	4,973.50	84.00	84.00	84.00	84.00	4,884.00
4.1	其中：还本	9,700.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00
4.2	付息	493.50	0.00	73.50	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5	期末贷款本金累计（专项债）		4,900.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	0.00

[1] 注：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 4,800 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）测算条件及思路

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 100000 平方米（以实测为准），不涉及市政建设用地。详见下表：

表 4-1　土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	商住比	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-G-地块	100000	商住用地	≤1.5	1:2	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

（二）项目所在地市场分析

1、城市资源状况

（1）城市地理位置

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

（2）自然环境

枣阳地势东高西低，由东北向西南倾斜，水由东往西流，但无大的河流和水系。境内低岗较多，丘陵、漫岗、河畈三种地貌轮廓分明。枣阳属温带和亚热带过渡区，气候四季分明，冬冷夏热，严冬和酷暑时间相对较短，无霜期长。适宜多种植物生长，种籽植物在千种以上，植被较丰富。境内探明的矿产资源有多种，其中，金红石、石榴子石矿储量分居亚洲和国内第一位。

2、房地产市场状况

（1）土地市场状况

根据中国土地市场网及动态监管系统查询枣阳市近五年供地台账，2020~2025 年期间出让的国有建设用地宗数为 209 宗，面积共 811.51 公顷，土地出让金合计 360904.19 万元。年均公顷土地面积约 135.25 公顷。

2020-2025 年枣阳市成交的土地以商住为主，商服、工业次之，公服最少，无纯住宅物业类型的地块成交。工业用地成交土地主要集中在产业园，这与近几年枣阳市加大招商引资、发展经济有关。从土地成交的平均地面价来看，商住用地的地面价最高，商服低于商住，工业用地的地面价最低。这是由于商住用地中很大一部分所处地段较好，位于城区中心，一半以上的商住用地成交单价达到 2000 元/平方米以上，这几宗用地在一定程度上拉高了商住用地的价格，而商服用地大多位于产业园与其他乡镇，城区出让的商服用地较少，因此商服用地成交单价总体较低。

从平均地面价来看，平均地面价为 1052.52 元/平方米，这主要是由于城区成交的大多数是商住用地，且是枣阳市的中心区域，各项基础设施都比较完善，在同种情况下该区域地价较其他乡镇高。

3、产业政策

十四五规划以来，枣阳市深入实施“百企百亿”技改工程，预计新增规模以上工业企业 31 家、高新技术企业 77 家，米朗科技、隆胜四海等 7 家企业获评国家级“两化”融合贯标认定企业，华威硅氟、龙运汽车、金鹏化工获评国家级专精特新“小巨人”企业，妍琪生物、德立

智机械等 20 家企业被认定为省级专精特新中小企业。我市被省政府通报表彰为"质量强省工作推进成效明显的地方"，获批创建"湖北省质量强省示范市"。成功举办全国第三届摩擦材料质量发展大会、全国线缆材料行业技术交流会等重要活动，立晋钢铁入选襄阳工业企业前十强，金兰集团、恒实矿业等 6 家企业荣登襄阳工业企业纳税百强。枣阳化工园区经应急管理部专家评估，达到 D 级（较低安全风险）标准。我市跻身中国工业百强县（市）。

以数字化赋能方式精准落实"26211""六个一"项目推进服务机制，华润大力储能和电解液项目、双登 10Gwh 储能锂离子电池项目、五星级酒店综合体、车河万头肉牛养殖加工全产业链等 61 个重大工业、农业及服务业项目开工建设，西气东输三线中段工程枣阳－仙桃段、农业机电产业园等 35 个重大项目竣工投产。通用机场项目前期工作推进顺利。14 个省市重点项目预计完成投资 58.2 亿元，投资完成率 120％。

4、城市规划与发展目标

枣阳市规划市域工业布局形成"一区两园"的总体格局。一个产业集聚区:指枣阳省级经济技术开发区，集中发展汽车及零部件、农产品加工、纺织服装、装备制造、医药化工及新材料等特色产业板块。两个专业化产业园:建设吴店、兴隆两个专业分工明确的产业园。其中:吴店产业园对接城南农产品深加工产业园，以发展农产品精深加工、家居纺织、商贸物流等产业为主。兴隆产业园对接城东汽车零部件(特种车)产业园，以发展汽车及零配件、公路物流集散、汽车服务等产业为主。

另外，鼓励太平、鹿头、新市、平林、熊集、刘升等镇大力发展风力发电、光伏发电产业，中心城区大力发展符合国家新能源政策的 LNG、CNG 项目。

5、城市经济发展状况

2025 年枣阳市完成地区生产总值（GDP）887.38 亿元，同比增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

工业经济质效双升。深入实施"数字赋能制造焕新"行动，聚焦高端装备制造、纺织服装、新能源汽车、现代化工、电子信息等五个领域开展企业数字化转型，"一企一策"提供数字化转型方案，指导企业加快"数转智改"步伐。双登润阳获批"省级专家工作站"，宏玛达、广富林等4家企业获批2025年湖北省支持高新技术企业发展专项资金，军合胜塑化、欧阳聚德等7家企业入选省"科创新物种"企业名录。新能源新材料产业集群连续两年入选省县域特色产业集群。

农业生产保持稳定。全年粮食播种面积稳定在300万亩，总产量预计达25.5亿斤。深入实施粮油作物大面积单产提升行动，推进小麦、玉米、水稻、油菜单产提升整建制县建设，建成万亩示范片11个、千亩示范方60个、百亩攻关田13个。扎实推进高标准农田⑦建设，完成年度任务9.27万亩。深化基层农技推广体系改革，推进省级农业科技先行县共建工作，建成科技试验示范基地10个，示范推广25项农业主推技术，培育农业科技示范主体500个。推动"枣阳皇桃"供应链平台高效运营，延伸产业链、提升价值链，区域公用品牌价值达147.31亿元。优质农产品品牌建设取得新进展，新认证"三品一标"产品3个，入选省级优质农产品（桃、小麦、水稻）生产基地3个。成功获批创建国家现代农业产业园，争取中央财政奖补资金1亿元

以立项争资和招商引资为"双引擎"，通过靶向施策、精准发力，推动"两资"工作实现质效双升，为县域经济高质量发展筑牢根基。全年累计争取各类政策性资金83.5亿元，同比增长9.8%，项目个数和争取资金均居全省县域前列。高标准举办乡情恳谈会、推介会、枣商会等各类招商活动40余场次。全市开工500万元以上招商引资项目116个，计划投资额217.6亿元，其中亿元以上项目65个，计划投资额181.9亿元。持续对接枣阳籍在外从政、经商人士及专家教授等专业人才，不断完善4000余人信息库。签约枣商推荐和枣商返乡投资重点项目15个，总投资额达75.76亿元。成功入围赛迪全国县域投资竞争力百强榜，更多优质企业和资本看好枣阳、投资枣阳。

通过上述分析：枣阳市土地房地产市场发展平稳，产业政策有保障，社会经济发展良好，对估价对象土地保值增值有积极的作用。

（三）项目土地出让价格评估及预测

1、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

待估地块为商住用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了2024年—2026年枣阳市3个商业用地、3个住宅交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

（1）商服用地

案例一：中国·汉城B18-B23商业：项目位置：枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧），2024年8月10日协议出让，土地用途：零售商业用地；土地面积：403.30㎡；成交价格：70万元。（来源于中国土地市场网https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	4206832024B000348-1
项目名称：	中国·汉城B18-B23商业		
项目位置：	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）		
土地面积(㎡)：	403.30		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	498

搜索 复制 翻译 问AI 扩写

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-12-17	70	--

土地使用权人：	湖北大汉文化产业投资有限公司				
约定容积率：	下限：		上限： 1.3	约定交地时间：	2025-01-17
约定开工时间：	2025-07-17			约定竣工时间：	2028-07-17
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2024-10-16

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

案例二：汉江中保信保安服务集团有限公司：项目位置：枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧），2025 年 2 月 13 日挂牌出让，土地用途：商务金融用地；土地面积：2922.33 ㎡；成交价格：498 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202SB000018
项目名称：	汉江中保信保安服务集团有限公司枣阳押运中心		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧）		
土地面积(㎡)：	2922.33		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	498

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-14	498	--

土地使用权人：	汉江中保信保安服务集团有限公司				
约定容积率：	下限：		上限： 1.3	约定交地时间：	2025-05-14
约定开工时间：	2026-05-14			约定竣工时间：	2029-05-14
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2025-02-13

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

案例三：枣阳市房地产投资开发有限公司：项目位置：枣阳市环城街道办事处八里社区，2026 年 8 月 3 日挂牌出让，土地用途：其他商服用地；土地面积：23337.00 ㎡；成交价格：4205 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	420683202GB000233-1	
项目名称：	枣阳市房地产投资开发有限公司				
项目位置：	枣阳市环城街道办事处八里社区				
土地面积(㎡)：	23337.00				
土地用途：	其他商服用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40		行业分类：	住宿业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	4205	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期		约定支付金额	备注
	1	2026-10-02		4205	--
土地使用权人：	枣阳市房地产投资开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 1.7	约定交地时间：	2026-11-02	
约定开工时间：	2027-11-02		约定竣工时间：	2029-11-02	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2026-08-03	

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

（2）住宅用地

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026 年 8 月 24 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80 ㎡；成交价格：3724 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	42068320268000277-1
项目名称：	金泰府房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区				
土地面积(㎡)：	22561.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	3724
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2026-10-23	3724	--
土地使用权人：	湖北均承房地产有限责任公司				
约定容积率：	下限：	1	上限： 1.15	约定交地时间：	2026-10-23
约定开工时间：	2027-10-23			约定竣工时间：	2029-10-23
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2026-08-24

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

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024 年 3 月 21 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10 ㎡；成交价格：988 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202AB000124
项目名称：	中润•梦想城（北区）		
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案		
土地面积(㎡)：	4373.10		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	988

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-05-20	988	--

土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-06-20
约定开工时间：	2024-11-20			约定竣工时间：	2027-11-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2024-03-21

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：　46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com ）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832025B000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）				
土地面积(㎡)：	46657.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	8259
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2025-04-15	8259	--
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3		约定交地时间：	2025-04-15
约定开工时间：	2026-04-15			约定竣工时间：	2029-04-15
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2025-02-14

2、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2026年12月完成全部土地出让，出让面积153333平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布2023年-2025年襄阳市城市地价动态监测数据，2023年襄阳市商服用地地价同比增长率-0.87%，住宅用地地价同比增长率-0.68%；2024年襄阳市商服用地地价同比增长率-8.48%，住宅用地地价同比增长率-6.48%；2025年襄阳市商服用地地价同比增长率-6.15%，住宅用地地价同比增长率-4.75%。取三年商服用地地价平均同比增长率-5.17%，住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，预测本项目出让收入。





城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为：

表 4-2　近年成交商服地块信息表

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	商服用地	中国•汉城 B18-B23 商业	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）	2024 年 8 月 10 日	70	403.30	115.71	1335.14
2		汉江中保信保安服务集团有限公司	枣阳市南城街道办事处史岗社区	2025 年 2 月 13 日	498	2922.33	113.61	1310.86
3		枣阳市房地产投资开发有限公司	枣阳市环城街道办事处八里社区	2026 年 8 月 3 日	4205	23337	120.12	1059.92
平均楼面地价（元/平方米）								1235.31
调整系数								-5.17%
调整后楼面地价（元/平方米）								1171.44

表 4-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

附表 2.1　土地分批次出让收入

名称		合计	2026 年
土地出让收入（万元）		17708.60	17708.60
出让面积（公顷）	商服用地	3.3333	3.3333
	住宅用地	6.6667	6.6667
容积率		—	≤1.5
平均楼面地价（元/平方米）	商服用地	—	1171.44
	住宅用地	—	1185.14

则供地时点项目总地价 17708.60 万元。

3、土地出让收益

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

（1）农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计，合计 52.50 万元（52.50 万元=100000 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等"三金"：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利

建设资金、教育资金等"三金"：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，"三金"合计3,890.59万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计354.17万元（354.17万元=17,708.60万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，合计442.72万元（442.72万元=17,708.60万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为4,739.98万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

附表22 计提土地出让相关政策费用估算表

项目	扣除标准	2025年	2026年	2027年	合计
一、四项基本政策成本			3,943.09		3,943.09
1.农业土地开发资金	35元/㎡*15%		52.50		52.50
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			3,890.59		3,890.59
二、其他政策性成本			796.89		796.89
1.土地出让业务费	2.00%		354.17		354.17
2.国有土地收益金	2.50%		442.72		442.72

项目	扣除标准	2025 年	2026 年	2027 年	合计
合计			4,739.98		4,739.98

2、税费及附加税估算

本项目不涉及税费及附加税。

3、项目土地出让净收益

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提-税费及附加税=12,968.62 万元。

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**28,232.94**	**5,724.34**	**22,508.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**824.34**	824.34	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**9,700.00**	4,900.00	4,800.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**17,708.60**	-	17,708.60		-	-		
二	**现金流出总额**	**25,384.32**	**746.04**	**19,418.28**	**84.00**	**84.00**	**84.00**	**84.00**	**4,884.00**
2.1	基本预备费	**679.00**	679.00	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	**62.14**	62.14						
2.3	土地收储成本	**9,700.00**		9,700.00		-	-	-	
2.4	偿还债券本息	**10,193.50**	-	4,973.50	84.00	84.00	84.00	84.00	4,884.00
2.5	债券发行费用	**9.70**	4.90	4.80	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**4,739.98**	-	4,739.98		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	**52.50**	-	52.50		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**3,890.59**	-	3,890.59		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**354.17**	-	354.17		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**442.72**	-	442.72		-	-		
2.6.5	税费及附加税	**0.00**	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	**2,848.62**	4,978.30	3,090.32	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-4,884.00
3.2	累计盈余资金	**2,848.62**	4,978.30	8,068.62	7,984.62	7,900.62	7,816.62	7,732.62	2,848.62

附表 4：压力测试表

附表 4：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	11,671.76	12,320.19	12,968.62	13,617.05	14,265.48
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27	1.27	1.27

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第七期土地储备项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 5
(二) 建设规模与内容 5
(三) 建设工期 5
(四) 项目审批情况 5
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 9
三、 风险分析 9
四、 评估结论 9
附表 1: 还本付息表 10
附表 2: 项目运营收入、支出 11
附表 3: 现金流量模拟测算表 22
附表 4: 压力测试表 23

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉 武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0146 号

我们接受委托，对枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

Grant Thornton
致同

一、项目概述

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108° 21′ 42″ ~116° 07′ 50″、北纬29° 01′ 53″ ~33° 6′ 47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62

项目	2023 年	2024 年	2025 年
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
居民消费价格指数（上年 = 100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年 = 100）	97.4	97.2	95.1
工业生产者购进价格指数（上年 = 100）	95.9	97.5	92.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2,800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露

项目	2023 年	2024 年	2025 年
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

枣阳市地处湖北省西北部，鄂豫两省交汇处，汉水与唐白河汇合处东部，属汉水流域，东靠“九省通衢”的经济重镇武汉，西依历史文化名城襄阳，南临经济发展的江汉平原，北抵资源丰富的南阳盆地。1988 年撤县设市，现辖 17 个镇、办、区，1 个省管开发区，总人口 110 万，版图而积 3,277.00 平方公里。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

项目位于枣阳市花果园村三组。

(二)建设规模与内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

(三)建设工期

项目自 2025 年 12 月开始收储，至 2026 年 11 月完成全部收储，收储总面积为 15.3333 公顷，项目建设期为 1 年。

经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 15.3333 公顷。

(四)项目审批情况

1、根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划及 2026 年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1 号），本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划。

2、其他相关手续正在办理中。

二、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对枣阳市2025年第七期土地储备项目专项债券债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以13,000万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为1.42。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目投资估算为14,035.60万元，其中静态总投资额13,992.60万元，建设期债券利息30万元，债券发行费用13万元。其中各项明细数据详见表2：

表2　项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**13,000.00**			**13,000.00**		
1	补偿价款	13,000.00			13,000.00		
二	**前期费用**	**82.60**	**82.60**				
1	评估费用	2.00	2.00				
2	审计费用	2.60	2.60				
3	地籍调查费用	78.00	78.00				
三	**预备费**	**910.00**	**910.00**				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
四	静态总投资	13,992.60	992.60		13,000.00		
五	建设期财务费用	43.00	43.00				
1	建设期债券利息	30.00	30.00				
2	债券发行费用	13.00	13.00				
六	项目投资合计	14,035.60	1,035.60		13,000.00		

2. 资金筹措

本项目总投资 14,035.60 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 14,035.60 万元，其中项目自筹资金 1,035.60 万元。

（2）专项债券

本项目总投资 14,035.60 万元，其中项目专项债券 13,000 万元，2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 2,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 11,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。债券发行计划如下表所示：

表 3　债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率	付息频次	还本方式

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率	付息频次	还本方式
2025	2,000.00	2,000.00	1	1.50%	每年一次	到期最后一年还本
2026	11,000.00	0	5	1.75%	每年一次	到期最后一年还本

表 4　资金使用计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	**1,035.60**	-	**1,035.60**	**7.38%**
1.1	财政安排资金	1,035.60	-	1,035.60	7.38%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	
2	**融资资金**	**2,000.00**	**11,000.00**	**13,000.00**	**92.62%**
2.1	专项债券资金	2,000.00	11,000.00	13,000.00	92.62%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	合计	**3,035.60**	**11,000.00**	**14,035.60**	**100.00%**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 13,000 万元债券发行计划为基础，枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.42。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

（二）资金稳定性

枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券还本付息以出让土地收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2031 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收益，建议进一步关注土地出让价格影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.42 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	2,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2	专项债券发行	13,000.00	2,000.00	11,000.00	0.00				
3	利息支出	992.50	0.00	30.00	192.50	192.50	192.50	192.50	192.50
4	本期还款	13,992.50	0.00	2,030.00	192.50	192.50	192.50	192.50	11,192.50
4.1	其中：还本	13,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,000.00
4.2	付息	992.50	0.00	30.00	192.50	192.50	192.50	192.50	192.50
5	期末贷款本金累计（专项债）		2,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	0.00

[1]注：本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 13,000.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 2,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 11,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据可行性研究报告可知，经测算，枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券收入主要为出让土地收入。

1.收储土地情况

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 153333 平方米（以实测为准），不涉及市政建设用地。详见下表。

表 5 土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	商住比	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-H-地块	153333	商住用地	≤1.5	1:2	不涉及

2.出让价格测算

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

待估地块为商住用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了 2024 年—2026 年枣阳市 3 个商业用地、3 个住宅交易案例，作为项目对标案例。详情如下。

（1）商服用地

案例一：中国·汉城 B18-B23 商业：项目位置：枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧），2024 年 8 月 10 日协议出让，土地用途：零售商业用地；土地面积：403.30 ㎡；成交价格：70 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202480000348-1
项目名称：	中国·汉城B18-B23商业		
项目位置：	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）		
土地面积(㎡)：	403.30		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	娱乐业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	70

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-12-17	70	--

土地使用权人：	湖北大汉文化产业投资有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间：	2025-01-17
约定开工时间：	2025-07-17				约定竣工时间：	2028-07-17
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2024-10-18

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

案例二：汉江中保信保安服务集团有限公司：项目位置：枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧），2025 年 2 月 13 日挂牌出让，土地用途：商务金融用地；土地面积：2922.33 ㎡；成交价格：498 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202508000018
项目名称：	汉江中保信保安服务集团有限公司枣阳押运中心		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧）		
土地面积(㎡)：	2922.33		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	498

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-14	498	--

土地使用权人：	汉江中保信保安服务集团有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间： 2025-05-14
约定开工时间：	2026-05-14				约定竣工时间： 2029-05-14
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期： 2025-02-13

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

案例三：枣阳市房地产投资开发有限公司：项目位置：枣阳市环城街道办事处八里社区，2026 年 8 月 3 日挂牌出让，土地用途：其他商服用地；土地面积：23337.00 ㎡；成交价格：4205 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com ）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202608000233-1
项目名称：	枣阳市房地产投资开发有限公司		
项目位置：	枣阳市环城街道办事处八里社区		
土地面积(㎡)：	23337.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	4205

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-10-02	4205	--

土地使用权人：	枣阳市房地产投资开发有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1.7	约定交地时间： 2026-11-02
约定开工时间：	2027-11-02				约定竣工时间： 2029-11-02
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期： 2026-08-03

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

（2）住宅用地

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026年8月24日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80㎡；成交价格：3724万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	420683202680002 77-1
项目名称：	金泰府房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区				
土地面积(㎡)：	22561.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	3724
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2026-10-23	3724	--
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司				
约定容积率：	下限：	1	上限： 1.15	约定交地时间：	2026-10-23
约定开工时间：	2027-10-23			约定竣工时间：	2029-10-23
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2026-08-24

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

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024年3月21日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10㎡；成交价格：988万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	420683202480000124	
项目名称：	中润•梦想城（北区）				
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处—余城镇住宅用地国有土地使用权出让方案				
土地面积(㎡)：	4373.10				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	988	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-05-20	988	--	
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2.5	约定交地时间：	2024-06-20	
约定开工时间：	2024-11-20		约定竣工时间：	2027-11-20	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2024-03-21	

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：　46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	4206832025B000027	
项目名称：	京府一品房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）				
土地面积(㎡)：	46657.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	8259	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-04-15	8259	--	
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3	约定交地时间：	2025-04-15	
约定开工时间：	2026-04-15		约定竣工时间：	2029-04-15	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2025-02-14	

项目预计2026年12月完成全部土地出让，出让面积153333平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布2023年-2025年襄阳市城市地价动态监测数据，2023年襄阳市商服用地地价同比增长率-0.87%，住宅用地地价同比增长率-0.68%；2024年襄阳市商服用地地价同比增长率-8.48%，住宅用地地价同比增长率-6.48%；2025年襄阳市商服用地地价同比增长率-6.15%，住宅用地地价同比增长率-4.75%。取三年商服用地地价平均同比增长率-5.17%，住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，预测本项目出让收入。



城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2656.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.21%	-0.23%	1.97%	0.39%



湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-6.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%



2025年襄阳市城市地价动态监测数据

索引号：	011158671/2025-21786			分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局			公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据				
文号：	无			主题词：	
生效时间：		终止时间：		来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为：

近年成交商服地块信息表

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	商服用地	中国•汉城B18-B23商业	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）	2024年8月10日	70	403.30	115.71	1335.14
2		汉江中保信保安服务集团有限公司	枣阳市南城街道办事处史岗社区	2025年2月13日	498	2922.33	113.61	1310.86
3		枣阳市房地产投资开发有限公司	枣阳市环城街道办事处八里社区	2026年8月3日	4205	23337	120.12	1059.92
平均楼面地价（元/平方米）								1235.31

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
调整系数								-5.17%
调整后楼面地价（元/平方米）								1171.44

住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

债券存续期项目运营净收入明细如下表所示：

附表 2.1 收入测算表

金额单位：人民币万元

名称		合计	2026 年
土地出让收入（万元）		27153.13	27153.13
出让面积（公顷）	商服用地	5.1111	5.1111
	住宅用地	10.2222	10.2222
容积率		——	≤1.5
平均楼面地价（元/平方米）	商服用地	——	1171.44
	住宅用地	——	1185.14

（二）成本测算

参考本项目可行性研究报告及实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下：

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

（1）农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米35元的15%计，合计80.50万元（80.50万元=153333平方米×35元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计5,965.56万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计543.06万元（543.06万元=27153.13万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计，合计 678.83 万元（678.83 万元=27153.13 万元 × 2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为 7,267.95 万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

附表 2.2 总成本费用测算表

金额单位：人民币万元

项目	扣除标准	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、四项基本政策成本			6,046.06		6,046.06
1.农业土地开发资金	35 元/m²*15%		80.50		80.50
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			5,965.56		5,965.56
二、其他政策性成本			1,221.89		1,221.89
1.土地出让业务费	2.00%		543.06		543.06
2.国有土地收益金	2.50%		678.83		678.83
合计			**7,267.95**		**7,267.95**

附表 3：现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目也能够实现自平衡，具体如下表。

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**41,188.73**	**3,035.60**	**38,153.13**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	1,035.60	1,035.60	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	13,000.00	2,000.00	11,000.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	27,153.13	-	27,153.13		-	-		
二	**现金流出总额**	**35,266.05**	**994.60**	**22,308.95**	**192.50**	**192.50**	**192.50**	**192.50**	**11,192.50**
2.1	基本预备费	910.00	910.00	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	82.60	82.60						
2.3	土地收储成本	13,000.00		13,000.00	-	-	-	-	
2.4	偿还债券本息	13,992.50	-	2,030.00	192.50	192.50	192.50	192.50	11,192.50
2.5	债券发行费用	13.00	2.00	11.00	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴纳的税费	7,267.95	-	7,267.95		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	80.50	-	80.50		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	5,965.56	-	5,965.56		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	543.06	-	543.06		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	678.83	-	678.83		-	-		
2.6.5	税费及附加税	0.00	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	5,922.68	2,041.00	15,844.18	-192.50	-192.50	-192.50	-192.50	-11,192.50
3.2	累计盈余资金	5,922.68	2,041.00	17,885.18	17,692.68	17,500.18	17,307.68	17,115.18	5,922.68

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	17,896.66	18,890.92	19,885.18	20,879.44	21,873.70
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第三期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 4
(二) 建设规模与内容 4
(三) 建设工期 4
(四) 项目审批情况 4
二、 评估分析 4
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 8
四、 评估结论 9
附表 1: 还本付息表 10
附表 2: 项目运营收入、支出 11
附表 3: 现金流量模拟测算表 21
附表 4: 压力测试表 23

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层邮编 430061
电话+862787819677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
枣阳市 2025 年第三期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0152 号

枣阳市土地储备供应中心：

我们接受委托，对枣阳市 2025 年第三期土地储备项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2,800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有"华夏第一城池"、"铁打的襄阳"、"兵家必争之地"之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万km²，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2024 年年末，全市户籍总人口为 110.29 万人，其中城镇居民 43.62 万人。人口出生率为 5.04‰,人口死亡率为 4.93‰，人口自然增长率为 0.11‰，全市出生人口男女性别比为 105.8:100。全市常住人口 88.92 万人，常住人口城镇化率为 57.83%。

2024 年全年地区生产总值完成 860 亿元，增长 7.5％左右；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元，同比增长 13％。枣阳在全省首次强县工程考核中获评先进县（市、区），2024 年位居赛迪县域经济百强榜第 74 位，中郡全国县域经济基本竞争力百强县第 73 位。

枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

本项目建设地点位于枣阳市北城北园社区。

（二）建设规模与内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含1宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、建筑物拆除及清运、土地平整及后期公开出让等。

（三）建设工期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自项目启动至供地完成是从2025年12月-2026年12月，共计1年。项目建设期1年，2026年完成土地出让。

（四）项目审批情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。

二、评估分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对枣阳市2025年第三期土地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以5,500万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为1.80。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目建设投资估算为6,220.75万元，其中：静态投资总投资6141.75万元，建设期利息73.50万元，发行费用5.50万元。其中各项明细数据详见表1：

表1项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**5589.83**	**89.83**		**5500.00**		
1	补偿价款	5589.83	89.83		5500.00		
二	**前期费用**	**160.63**	**160.63**				
1	建筑物拆除及清运费	123.97	123.97				
2	评估费用	2.00	2.00				
3	审计费用	1.12	1.12				
4	地籍调查费用	33.54	33.54				
三	**预备费**	**391.29**	**391.29**				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
四	静态总投资	**6141.75**	**641.75**		**5500.00**		
五	建设期财务费用	**79.00**	**79.00**				
1	建设期债券利息	73.50	73.50				
2	债券发行费用	5.50	5.50				
六	项目投资合计	**6,220.75**	**720.75**		**5500.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 6,220.75 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）财政安排资金

本项目总投资 6,220.75 万元，其中财政安排资金 720.75 万元，占总投资的比例 11.59%。已到位资本金 720.75 万元，主要用于土地收储开展前期评估、调查、预备金、建筑物拆除及清运费及财务费用等，目前枣阳市人民政府已准备完成，尚未开展土地收储，未使用资本金。

（2）专项债券

本项目总投资 6,220.75 万元，88.41%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 5,500 万元。2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 600 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。债券发行计划如下表所示：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	4,900.00	1.50%	1 年
二	2026 年	600.00	1.75%	5 年

表 3 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2025	2026	合计	比例
1	**资本金**	**596.78**	**123.97**	**720.75**	**11.59%**
1.1	财政安排资金	596.78	123.97	720.75	11.59%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		-
1.4	其他资金	-	-		-
2	**融资资金**	**4,900.00**	**600.00**	**5,500.00**	**88.41%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	600.00	5,500.00	88.41%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		
4	合计	**5,496.78**	**723.97**	**6,220.75**	**100.00%**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,500 万元债券发行计划为基础，枣阳市 2025 年第三期土地储备项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.80。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

（二）资金稳定性

枣阳市 2025 年第三期土地储备项目还本付息以土地出让净收入为基础，债券存续期（2025-2031 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2031 年项目本金偿还后仍有 4,602.28 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

单位：万元

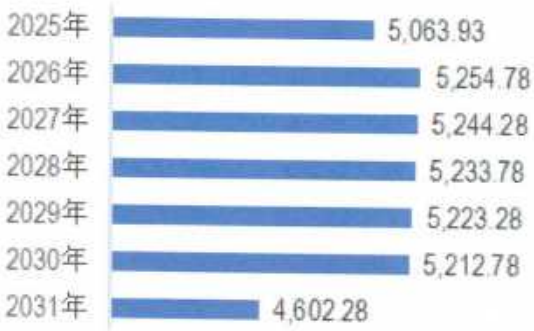


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让净收入，建议进一步关注单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

Grant Thornton
致同

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市2025年第三期土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.80倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0	4,900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2	专项债券发行	5,500.00	4,900.00	600.00	0	0	0	0	0
3	利息支出	126.00	0	73.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
4	本期还款	5,626.00	0	4,973.5	10.5	10.5	10.5	10.5	610.5
4.1	其中：还本	5,500.00	0	4,900.00	0.00	0	0	0.00	600.00
4.2	付息	126.00	0	73.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
5	期末贷款本金累计（专项债）		4,900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	0.00

[1]注：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 600 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）测算条件及思路

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 78000 平方米（以实测为准），不涉及市政建设用地，详见下表：

表 4 土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-C-地块	78000	住宅用地	≤1.5	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

（二）项目所在地市场分析

1、城市资源状况

（1）城市地理位置

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

（2）自然环境

枣阳地势东高西低，由东北向西南倾斜，水由东往西流，但无大的河流和水系。境内低岗较多，丘陵、漫岗、河畈三种地貌轮廓分明。枣阳属温带和亚热带过渡区，气候四季分明，冬冷夏热，严冬和酷暑时间相对较短，无霜期长。适宜多种植物生

长，种籽植物在千种以上，植被较丰富。境内探明的矿产资源有多种，其中，金红石、石榴子石矿储量分居亚洲和国内第一位。

2、房地产市场状况

（1）土地市场状况

根据中国土地市场网及动态监管系统查询枣阳市近五年供地台账，2020~2025 年期间出让的国有建设用地宗数为 209 宗，面积共 811.51 公顷，土地出让金合计 360904.19 万元。年均公顷土地面积约 135.25 公顷。

2020-2025 年枣阳市成交的土地以商住为主，商服、工业次之，公服最少，无纯住宅物业类型的地块成交。工业用地成交土地主要集中在产业园，这与近几年枣阳市加大招商引资、发展经济有关。从土地成交的平均地面价来看，商住用地的地面价最高，商服低于商住，工业用地的地面价最低。这是由于商住用地中很大一部分所处地段较好，位于城区中心，一半以上的商住用地成交单价达到 2000 元/平方米以上，这几宗用地在一定程度上拉高了商住用地的价格，而商服用地大多位于产业园与其他乡镇，城区出让的商服用地较少，因此商服用地成交单价总体较低。

从平均地面价来看，平均地面价为 1052.52 元/平方米，这主要是由于城区成交的大多数是商住用地，且是枣阳市的中心区域，各项基础设施都比较完善，在同种情况下该区域地价较其他乡镇高。

3、产业政策

十四五规划以来，枣阳市深入实施"百企百亿"技改工程，预计新增规模以上工业企业 31 家、高新技术企业 77 家，米朗科技、隆胜四海等 7 家企业获评国家级"两化"融合贯标认定企业，华威硅氟、龙运汽车、金鹏化工获评国家级专精特新"小巨人"企业，妍琪生物、德立智机械等 20 家企业被认定为省级专精特新中小企业。我市被省政府通报表彰为"质量强省工作推进成效明显的地方"，获批创建"湖北省质量强省示范市"。成功举办全国第三届摩擦材料质量发展大会、全国线缆材料行业技术交流会等重要活动，立晋钢铁入选襄阳工业企业前十强，金兰集团、恒实矿业等 6 家企业荣登襄阳工业企业纳税百强。枣阳化工园区经应急管理部专家评估，达到 D 级（较低安全风险）标准。我市跻身中国工业百强县（市）。

以数字化赋能方式精准落实“26211”“六个一”项目推进服务机制，华润大力储能和电解液项目、双登 10Gwh 储能锂离子电池项目、五星级酒店综合体、车河万头肉牛养殖加工全产业链等 61 个重大工业、农业及服务业项目开工建设，西气东输三线中段工程枣阳－仙桃段、农业机电产业园等 35 个重大项目竣工投产。通用机场项目前期工作推进顺利。14 个省市重点项目预计完成投资 58.2 亿元，投资完成率 120％。

4、城市规划与发展目标

枣阳市规划市域工业布局形成“一区两园”的总体格局。一个产业集聚区:指枣阳省级经济技术开发区，集中发展汽车及零部件、农产品加工、纺织服装、装备制造、医药化工及新材料等特色产业板块。两个专业化产业园:建设吴店、兴隆两个专业分工明确的产业园。其中:吴店产业园对接城南农产品深加工产业园，以发展农产品精深加工、家居纺织、商贸物流等产业为主。兴隆产业园对接城东汽车零部件(特种车)产业园，以发展汽车及零配件、公路物流集散、汽车服务等产业为主。

另外，鼓励太平、鹿头、新市、平林、熊集、刘升等镇大力发展风力发电、光伏发电产业，中心城区大力发展符合国家新能源政策的 LNG、CNG 项目。

5、城市经济发展状况

2025 年枣阳市完成地区生产总值（GDP）887.38 亿元，同比增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

工业经济质效双升。深入实施“数字赋能制造焕新”行动，聚焦高端装备制造、纺织服装、新能源汽车、现代化工、电子信息等五个领域开展企业数字化转型，“一企一策”提供数字化转型方案，指导企业加快“数转智改”步伐。双登润阳获批“省级专家工作站”，宏玛达、广富林等 4 家企业获批 2025 年湖北省支持高新技术企业发展专项资金，军合胜塑化、欧阳聚德等 7 家企业入选省“科创新物种”企业名录。新能源新材料产业集群连续两年入选省县域特色产业集群。

农业生产保持稳定。全年粮食播种面积稳定在300万亩，总产量预计达25.5亿斤。深入实施粮油作物大面积单产提升行动，推进小麦、玉米、水稻、油菜单产提升整建制县建设，建成万亩示范片11个、千亩示范方60个、百亩攻关田13个。扎实推进高标准农田⑦建设，完成年度任务9.27万亩。深化基层农技推广体系改革，推进省级农业科技先行县共建工作，建成科技试验示范基地10个，示范推广25项农业主推技术，培育农业科技示范主体500个。推动"枣阳皇桃"供应链平台高效运营，延伸产业链、提升价值链，区域公用品牌价值达147.31亿元。优质农产品品牌建设取得新进展，新认证"三品一标"产品3个，入选省级优质农产品（桃、小麦、水稻）生产基地3个。成功获批创建国家现代农业产业园，争取中央财政奖补资金1亿元

以立项争资和招商引资为"双引擎"，通过靶向施策、精准发力，推动"两资"工作实现质效双升，为县域经济高质量发展筑牢根基。全年累计争取各类政策性资金83.5亿元，同比增长9.8%，项目个数和争取资金均居全省县域前列。高标准举办乡情恳谈会、推介会、枣商会等各类招商活动40余场次。全市开工500万元以上招商引资项目116个，计划投资额217.6亿元，其中亿元以上项目65个，计划投资额181.9亿元。持续对接枣阳籍在外从政、经商人士及专家教授等专业人才，不断完善4000余人信息库。签约枣商推荐和枣商返乡投资重点项目15个，总投资额达75.76亿元。成功入围赛迪全国县域投资竞争力百强榜，更多优质企业和资本看好枣阳、投资枣阳。

通过上述分析：枣阳市土地房地产市场发展平稳，产业政策有保障，社会经济发展良好，对估价对象土地保值增值有积极的作用。

（三）项目土地出让价格评估及预测

1、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市

场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了2024-2026年枣阳市3个住宅交易案例，作为项目对标案例。

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026年8月24日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80㎡；成交价格：3724万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202680000277-1
项目名称：	金泰府房地产开发项目		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区		
土地面积(㎡)：	22561.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	3724
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额 / 备注
	1	2026-10-23	3724 / --
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 1.15	约定交地时间：	2026-10-23
约定开工时间：	2027-10-23	约定竣工时间：	2029-10-23
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府	合同签订日期：	2026-08-24

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

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024 年 3 月 21 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10 ㎡；成交价格：988 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	4206832024B000124	
项目名称：	中润•梦想城（北区）			
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案			
土地面积(㎡)：	4373.10			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	988	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-05-20	988	--
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司			
约定容积率：	下限： 上限： 2.5	约定交地时间：	2024-06-20	
约定开工时间：	2024-11-20	约定竣工时间：	2027-11-20	
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府	合同签订日期：	2024-03-21	

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202508000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处汾湖社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）		
土地面积(㎡)：	46657.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	8259

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-15	8259	--

土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3	约定交地时间：	2025-04-15	
约定开工时间：	2026-04-15		约定竣工时间：	2029-04-15	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2025-02-14	

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，基于审慎考虑，暂按本次枣阳市 3 个地块住宅用地平均楼面地价按 1234.13 元/平方米。详情如下：

表 5　近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
住宅用地	金泰府房地产开发项目	2026-8-24	3724	22561.80	110.03	1435.29
	中润•梦想城（北区）项目	2024-3-21	988	4373.1	150.62	903.71
	京府一品房地产开发项目	2025-2-14	6432	17472.96	245.41	1363.38

2、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2026年出让，通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布2023年-2025年襄阳市城市地价动态监测数据，2023年襄阳市住宅用地地价同比增长率-0.68%，2024年襄阳市住宅用地地价同比增长率-6.48%，2025年襄阳市住宅用地地价同比增长率-4.75%，取三年住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，预测本项目出让收入。

本项目计划出让时点土地价格预估为：

表6　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

附表2.1　土地出让收入

名称	合计	2026年
土地出让收入（万元）	13,866.14	13,866.14
出让面积（公顷）	7.8	7.8
容积率	-	≤1.5

名称	合计	2026 年
平均楼面地价（元/平方米）	-	1185.14

则供地时点项目总地价 13,866.14 万元。

3、土地出让收益

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

（1）农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计，合计 40.95 万元（40.95 万元=78000 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等"三金"：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等"三金"：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，"三金"合计 3046.44 万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，

一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计277.32万元（277.32万元=13,866.14万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，合计346.65万元（346.65万元=13,866.14万元×2.5%）。

附表2.2 计提土地出让相关政策费用估算表

金额单位：人民币万元

项目	扣除标准	2025年	2026年	合计
一、四项基本政策成本			3087.39	3087.39
1.农业土地开发资金	35元/m²*15%		40.95	40.95
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			3046.44	3046.44
二、其他政策性成本			623.97	623.97
1.土地出让业务费	2.00%		277.32	277.32
2.国有土地收益金	2.50%		346.65	346.65
合计			3711.36	3711.36

附表 3：现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目也能够实现自平衡，具体如下表。

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**20086.89**	**5496.78**	**14590.11**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**720.75**	596.78	123.97	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**5500.00**	4900.00	600.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**13866.14**	-	13866.14		-	-		0.00
二	**现金流出总额**	**15484.61**	**432.85**	**14399.26**	**10.50**	**10.50**	**10.50**	**10.50**	**610.50**
2.1	基本预备费	**391.29**	391.29	-	-	-	-	-	-
2.2	其他支出	**160.63**	36.66	123.97					
2.3	土地收储成本	**5589.83**		5589.83	-	-	-	-	-
2.4	偿还债券本息	**5626.00**	-	4973.50	10.50	10.50	10.50	10.50	610.50
2.5	债券发行费用	**5.50**	4.90	0.60	-	-	-	-	-
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**3711.36**	-	3711.36		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	**40.95**	-	40.95		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**3046.44**	-	3046.44		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**277.32**	-	277.32		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**346.65**	-	346.65		-	-		

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2.6.5	税费及附加税	0.00	-	0.00		-	-		
三	净现金流量								
3.1	当年净现金流量	4602.28	5063.93	190.85	-10.50	-10.50	-10.50	-10.50	-610.50
3.2	累计盈余资金	4602.28	5063.93	5254.78	5244.28	5233.78	5223.28	5212.78	4602.28

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	9,139.30	9,647.04	10,154.78	10,662.52	11,170.26
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.71	1.80	1.90	1.99
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.81	1.80	1.80	1.80

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

经营范围 ：审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再次复印无效

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年专项债券
枣阳市2025年第五期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、 项目概述 2
（一）建设地点 3
（二）建设规模与内容 4
（三）项目审批情况 4
二、 评估分析 4
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 8
四、 评估结论 8
附表 1: 还本付息表 9
附表 2: 项目运营收入、支出 10
附表 3: 现金流量模拟测算表 21
附表 4: 压力测试表 22

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年专项债券
枣阳市 2025 年第五期土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0147 号

我们接受委托，对枣阳市 2025 年第五期土地储备项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有"华夏第一城池"、"铁打的襄阳"、"兵家必争之地"之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2024 年年末，全市户籍总人口为 110.29 万人，其中城镇居民 43.62 万人。人口出生率为 5.04‰,人口死亡率为 4.93‰，人口自然增长率为 0.11‰，全市出生人口男女性别比为 105.8:100。全市常住人口 88.92 万人，常住人口城镇化率为 57.83%。

2024 年全年地区生产总值完成 860 亿元，增长 7.5％左右；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元，同比增长 13％。枣阳在全省首次强县工程考核中获评先进县（市、区），2024 年位居赛迪县域经济百强榜第 74 位，中郡全国县域经济基本竞争力百强县第 73 位。

表 1-2 枣阳市财政经济数据

金额单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

（一）建设地点

项目位于枣阳市环城八里，项目占地总面积为3.9533公顷（折合59.30亩）。

（二）建设规模与内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含1宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

（三）建设工期

项目自2025年12月开始收储，至2026年11月完成全部收储，收储总面积为3.9533公顷，项目建设期为1年。

经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自2026年11月至2026年12月完成项目供地出让，出让总面积为3.9533公顷。

（四）项目审批情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。

二、评估分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对枣阳市2025年第五期地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以5,500万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为1.38。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资估算额为6,309.07万元。其中：静态总投资6,252.57万元，建设期债券利息51万元，债券发行费用5.50万元，其中各项明细数据详见表2：

表2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**5,808.00**	**308.00**		**5,500.00**		
1	补偿价款	**5,808.00**	308.00		5,500.00		
二	**前期费用**	**38.01**	**38.01**				
1	评估费用	2.00	2.00				
2	审计费用	1.16	1.16				
3	地籍调查费用	34.85	34.85				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
三	预备费	406.56	406.56				
四	静态总投资	6,252.57	752.57		5,500.00		
五	建设期财务费用	56.50	56.50				
1	建设期债券利息	51.00	51.00				
2	债券发行费用	5.50	5.50				
六	项目投资合计	6,309.07	809.07		5,500.00		

2. 资金筹措

本项目总投资 6,309.07 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资6,309.07万元，其中项目自筹资金809.07万元，占总投资的比例12.82%。

（2）专项债券

本项目总投资 6,309.07 万元，其中 87.18%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 5,500 万元，2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 3,400.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 2,100.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本，债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率	付息频次	还本方式

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2025	3,400.00	3,400.00	1	1.50%	每年一次	到期最后一年还本
2026	2,100.00	0	5	1.75%	每年一次	到期最后一年还本

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.1	财政安排资金	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.1	专项债券资金	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	**合计**	**4,155.97**	**2,153.10**	**6,309.07**	100.00%

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,500 万元债券发行计划为基础，枣阳市 2025 年第五期土地储备项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.38。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(二) 资金稳定性

枣阳市 2025 年第五期地储备项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2031 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2031 年项目本金偿还后仍有 2,163.40 万元的期末结余

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注出让价格的单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行枣阳市 2025 年第五期地储备项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的枣阳市 2025 年第五期土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	3,400.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
2	专项债券发行	5,500.00	3,400.00	2,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	利息支出	234.75	0.00	51.00	36.75	36.75	36.75	36.75	36.75
4	本期还款	5,734.75	0.00	3,451.00	36.75	36.75	36.75	36.75	2,136.75
4.1	其中：还本	5,500.00	0.00	3,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,100.00
4.2	付息	234.75	0.00	51.00	36.75	36.75	36.75	36.75	36.75
5	期末贷款本金累计（专项债）		3,400.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	0.00

附表 2：项目运营收入、支出

（一）测算条件及思路

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 39533 平方米（以实测为准），不涉及市政建设用地。详见下表：

表 3-3-1 土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-E-地块	39533	住宅用地	≤1.3	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

（二）项目所在地市场分析

1、城市资源状况

（1）城市地理位置

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

（2）自然环境

枣阳地势东高西低，由东北向西南倾斜，水由东往西流，但无大的河流和水系。境内低岗较多，丘陵、漫岗、河畈三种地貌轮廓分明。枣阳属温带和亚热带过渡区，气候四季分明，冬冷夏热，严冬和酷暑时间相对较短，无霜期长。适宜多种植物生长，种籽植物在千种以上，植被较丰富。境内探明的矿产资源有多种，其中，金红石、石榴子石矿储量分居亚洲和国内第一位。

2、房地产市场状况

（1）土地市场状况

根据中国土地市场网及动态监管系统查询枣阳市近五年供地台账，2020~2025年期间出让的国有建设用地宗数为209宗，面积共811.51公顷，土地出让金合计360904.19万元。年均公顷土地面积约135.25公顷。

2020-2025年枣阳市成交的土地以商住为主，商服、工业次之，公服最少，无纯住宅物业类型的地块成交。工业用地成交土地主要集中在产业园，这与近几年枣阳市加大招商引资、发展经济有关。从土地成交的平均地面价来看，商住用地的地面价最高，商服低于商住，工业用地的地面价最低。这是由于商住用地中很大一部分所处地段较好，位于城区中心，一半以上的商住用地成交单价达到2000元/平方米以上，这几宗用地在一定程度上拉高了商住用地的价格，而商服用地大多位于产业园与其他乡镇，城区出让的商服用地较少，因此商服用地成交单价总体较低。

从平均地面价来看，平均地面价为1052.52元/平方米，这主要是由于城区成交的大多数是商住用地，且是枣阳市的中心区域，各项基础设施都比较完善，在同种情况下该区域地价较其他乡镇高。

3、产业政策

十四五规划以来，枣阳市深入实施“百企百亿”技改工程，预计新增规模以上工业企业31家、高新技术企业77家，米朗科技、隆胜四海等7家企业获评国家级“两化”融合贯标认定企业，华威硅氟、龙运汽车、金鹏化工获评国家级专精特新“小巨人”企业，妍琪生物、德立智机械等20家企业被认定为省级专精特新中小企业。我市被省政府通报表彰为“质量强省工作推进成效明显的地方”，获批创建“湖北省质量强省示范市”。成功举办全国第三届摩擦材料质量发展大会、全国线缆材料行业技术交流会等重要活动，立晋钢铁入选襄阳工业企业前十强，金兰集团、恒实矿业等6家企业荣登襄阳工业企业纳税百强。枣阳化工园区经应急管理部专家评估，达到D级（较低安全风险）标准。我市跻身中国工业百强县（市）。

以数字化赋能方式精准落实“26211”“六个一”项目推进服务机制，华润大力储能和电解液项目、双登10Gwh储能锂离子电池项目、五星级酒店综合体、车河万头肉牛养殖加工全产业链等61个重大工业、农业及服务业项目开工建设，西气东输三线中段工程枣阳－仙桃段、农业机电产业园等35个重大项目竣工投产。

通用机场项目前期工作推进顺利。14个省市重点项目预计完成投资58.2亿元，投资完成率120%。

4、城市规划与发展目标

枣阳市规划市域工业布局形成“一区两园”的总体格局。一个产业集聚区:指枣阳省级经济技术开发区，集中发展汽车及零部件、农产品加工、纺织服装、装备制造、医药化工及新材料等特色产业板块。两个专业化产业园:建设吴店、兴隆两个专业分工明确的产业园。其中:吴店产业园对接城南农产品深加工产业园，以发展农产品精深加工、家居纺织、商贸物流等产业为主。兴隆产业园对接城东汽车零部件(特种车)产业园，以发展汽车及零配件、公路物流集散、汽车服务等产业为主。

另外，鼓励太平、鹿头、新市、平林、熊集、刘升等镇大力发展风力发电、光伏发电产业，中心城区大力发展符合国家新能源政策的LNG、CNG项目。

5、城市经济发展状况

2025年枣阳市完成地区生产总值（GDP）887.38亿元，同比增长1.46%；地方一般公共预算收入完成33.2亿元。全国百强县排名一赛迪百强榜第73位，较2024年上升1位，连续8年进位，7年累计攀升26位。

工业经济质效双升。深入实施“数字赋能制造焕新”行动，聚焦高端装备制造、纺织服装、新能源汽车、现代化工、电子信息等五个领域开展企业数字化转型，“一企一策”提供数字化转型方案，指导企业加快“数转智改”步伐。双登润阳获批“省级专家工作站”，宏玛达、广富林等4家企业获批2025年湖北省支持高新技术企业发展专项资金，军合胜塑化、欧阳聚德等7家企业入选省“科创新物种”企业名录。新能源新材料产业集群连续两年入选省县域特色产业集群。

农业生产保持稳定。全年粮食播种面积稳定在300万亩，总产量预计达25.5亿斤。深入实施粮油作物大面积单产提升行动，推进小麦、玉米、水稻、油菜单产提升整建制县建设，建成万亩示范片11个、千亩示范方60个、百亩攻关田13个。扎实推进高标准农田⑦建设，完成年度任务9.27万亩。深化基层农技推广体系改革，推进省级农业科技先行县共建工作，建成科技试验示范基地10个，示范推广25项农业主推技术，培育农业科技示范主体500个。推动“枣阳皇桃”供应链平台高效运营，延伸产业链、提升价值链，区域公用品牌价值达147.31亿元。优质农产品品牌建设取得新进展，新认证“三品一标”产品3个，入选省级优质

农产品（桃、小麦、水稻）生产基地3个。成功获批创建国家现代农业产业园，争取中央财政奖补资金1亿元

以立项争资和招商引资为“双引擎”，通过靶向施策、精准发力，推动“两资”工作实现质效双升，为县域经济高质量发展筑牢根基。全年累计争取各类政策性资金83.5亿元，同比增长9.8%，项目个数和争取资金均居全省县域前列。高标准举办乡情恳谈会、推介会、枣商会等各类招商活动40余场次。全市开工500万元以上招商引资项目116个，计划投资额217.6亿元，其中亿元以上项目65个，计划投资额181.9亿元。持续对接枣阳籍在外从政、经商人士及专家教授等专业人才，不断完善4000余人信息库。签约枣商推荐和枣商返乡投资重点项目15个，总投资额达75.76亿元。成功入围赛迪全国县域投资竞争力百强榜，更多优质企业和资本看好枣阳、投资枣阳。

通过上述分析：枣阳市土地房地产市场发展平稳，产业政策有保障，社会经济发展良好，对估价对象土地保值增值有积极的作用。

（三）项目土地出让价格评估及预测

1、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了2024-2026年枣阳市3个住宅交易案例，作为项目对标案例。

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026年8月24日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面

积：22561.80 ㎡；成交价格：3724 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	420683202680000277-1	
项目名称：	金泰府房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处栖凤社区				
土地面积(㎡)：	22561.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	3724	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-10-23	3724	--	
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.15	约定交地时间：	2026-10-23	
约定开工时间：	2027-10-23		约定竣工时间：	2029-10-23	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2026-08-24	

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

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024 年 3 月 21 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10 ㎡；成交价格：988 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	420683202480000124	
项目名称：	中润•梦想城（北区）				
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案				
土地面积(㎡)：	4373.10				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	988	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-05-20	988	--	
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2.5	约定交地时间：	2024-06-20	
约定开工时间：	2024-11-20		约定竣工时间：	2027-11-20	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2024-03-21	

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城

镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com ）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202508000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）		
土地面积(㎡)：	46657.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	8259

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-15	8259	--

土地使用权人：	湖北京品置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2025-04-15
约定开工时间：	2026-04-15				约定竣工时间：	2029-04-15
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2025-02-14

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，基于审慎考虑，暂按本次枣阳市 3 个地块住宅用地平均楼面地价按 1234.13 元/平方米。详情如下：

表 3-3-2　近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
住宅用地	金泰府房地产开发项目	2026-8-24	3724	22561.80	110.03	1435.29
	中润•梦想城（北区）项目	2024-3-21	988	4373.1	150.62	903.71
	京府一品房地产开发项目	2025-2-14	6432	17472.96	245.41	1363.38

2、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2026 年 12 月出让，通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布 2023 年-2025 年襄阳市城市地价动态监测数据， 2023 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-0.68%，2024 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-6.48%，2025 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-4.75%，取三年住宅用地地价平均同比增长率-3.97%。


湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province
首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放
搜索
当前位置：首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价
图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据
2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%



湖北省自然资源厅

Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11684.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	266.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-2.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1959	2645	-1.78%	-3.44%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为：

表 3-3-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价(万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城(北区)项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

表 3-3-4 土地出让收入

名称	合计	2026 年
土地出让收入（万元）	10,775.99	10,775.99
出让面积（公顷）	3.9533	3.9533
容积率	-	≤1.3
平均楼面地价（元/平方米）	-	1185.14

则供地时点项目总地价 10,775.99 万元。

3、土地出让收益

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

（1）农业土地开发资金：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计，合计 20.75 万元（20.75 万元=39533 平方米 × 35 元/平方米 × 15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），

从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计2,370.07万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计215.52万元（215.52万元=10,775.99万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，合计269.40万元（269.40万元=10,775.99万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为2,875.74万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

表 3-5　计提土地出让相关政策费用估算表

项目	扣除标准	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、四项基本政策成本			2,390.82		2,390.82
1.农业土地开发资金	35 元/m²*15%		20.75		20.75
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			2,370.07		2,370.07
二、其他政策性成本			484.92		484.92
1.土地出让业务费	2.00%		215.52		215.52
2.国有土地收益金	2.50%		269.40		269.40
合计			**2,875.74**		**2,875.74**

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**17,031.96**	**4,155.97**	**12,875.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**755.97**	755.97	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**5,500.00**	3,400.00	2,100.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**0.00**	-	10,775.99		-	-		
二	**现金流出总额**	**14,868.56**	**447.97**	**12,136.84**	**36.75**	**36.75**	**36.75**	**36.75**	**2,136.75**
2.1	基本预备费	**406.56**	406.56	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	**38.01**	38.01						
2.3	土地收储成本	**5,808.00**		5,808.00		-	-	-	
2.4	偿还债券本息	**5,734.75**	-	3,451.00	36.75	36.75	36.75	36.75	2,136.75
2.5	债券发行费用	**5.50**	3.40	2.10	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**2,875.74**	-	2,875.74		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	**20.75**	-	20.75		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**2,370.07**	-	2,370.07		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**215.52**	-	215.52		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**269.40**	-	269.40		-	-		
2.6.5	税费及附加税	**0.00**	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	**2,163.40**	**3,708.00**	**739.15**	**-36.75**	**-36.75**	**-36.75**	**-36.75**	**-2,136.75**
3.2	累计盈余资金	**2,163.40**	**3,708.00**	**4,447.15**	**4,410.40**	**4,373.65**	**4,336.90**	**4,300.15**	**2,163.40**

附表 4：压力测试表

附表 4：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	7,110.23	7,505.24	7,900.25	8,295.26	8,690.28
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

副本复印无效

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再次复印无效

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y127 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 28
（三） 项目税费及附加税估算 31
（四） 项目财务费用预测 32
（五） 项目现金流量模拟测算 33
（六） 项目资金测算平衡表 34
（七） 项目资金的稳定性 34
（八） 项目压力测试 35
四　、项目风险控制 36
五　、评价结论 39

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y127 号

恩施土家族苗族自治州自然资源收购储备中心：

我们接受委托，对恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	恩施土家族苗族自治州自然资源收购储备中心
地址	恩施市施州大道 123 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025 年版）
项目主管部门	恩施州自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	编制年度土地收储计划及供应计划，负责对全州范围内符合土地使用权收储的土地进行收储。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于恩施市六角亭街道办事处。

3.项目建设内容和规模：

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目，项目包含 2 个地块，面积共计 10.1432 公顷，完成地块收储工作和必要的基

础设施建设，达到入市交易条件。

4.项目建设期

本项目计划于2026年12月前完成收储，2031年12月前完成土地出让。

5.项目属性

本项目投向领域为土地储备—新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》中：一、完全无收益的项目；二、楼堂馆所；三、形象工程和政绩工程；四、房地产等项目；五、一般竞争性产业项目等领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资估算为16227.82万元，其中土地收储费用14791.07万元，前期费用29.49万元，预备费740.23万元，建设期债券利息659.75万元、债券发行费7.28万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**14791.07**	**5691.07**	**0**	**9100**	**0**	**0**
1	收储收购土地费用	14791.07	5691.07	0	9100	0	0
二	**前期费用**	**29.49**	**29.49**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	前期咨询费用	9.12	9.12	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	20.37	20.37	0	0	0	0
三	**预备费**	**740.23**	**740.23**	**0**	**0**	**0**	**0**
四	**静态总投资**	**15560.79**	**6460.79**	**0**	**9100**	**0**	**0**
五	**建设期财务费用**	**667.03**	**667.03**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	建设期债券利息	659.75	659.75	0	0	0	0
2	债券发行费用	7.28	7.28	0	0	0	0
六	**项目投资合计**	**16227.82**	**7127.82**	**0**	**9100**	**0**	**0**

（二）项目资金筹措

本项目总投资16227.82万元，建设资金来源为财政安排资金7127.82万元、专项债券资金9100.00万元、土地储备机构市场化融资0万元、其他资金0万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计

1	**资本金**	**6468.07**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**7127.82**
1.1	财政安排资金	6468.07	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	**7127.82**
1.2	项目单位自筹资金	0	0	0	0	0	0	**0**
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	**0**
1.4	其他资金	0	0	0	0	0	0	**0**
2	**融资资金**	**9100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9100**
2.1	专项债券资金	9100	0	0	0	0	0	**9100**
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0	0	0	**0**
2.3	其他资金	0	0	0	0	0	0	**0**
3	**其他资金**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
合计		**15568.07**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**16227.82**

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 9100 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	9100	0	5	1.45	每年付息一次	到期一次还本

2.提前偿还本金安排说明

本项目 2 个地块，面积共计 10.1432 公顷，计划于 2031 年 12 月前完成出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。在土地出让金入库后规定 30 个工作日内，启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）本项目土地未来具体投向

本项目地块投向为商业用地、加油加气站用地、绿地及城市道路用地。根据《湖北省土地储备专项债券项目申报、审核工作指引》关于申报项目范围的有关规定，新增国有建设用地原则上不得用于经营性房地产开发。本项目地块系新增土地储备中的收回、收购取得的国有存量建设用地，不属于新增报批国有建设用地，不适用上述限制性规定，其用于房地产开发符合有关政策要求。另根据《恩施高新区控制性详细规划》，本项目全部地块均位于规划区范围内。具体规划情况如下：

土地未来具体投向

地块	规划用途	面积（公顷）	年限	容积率
恩施泓通金融仓储有限公司	商业用地	2.6154	40	2.2
	加油加气站用地	0.3333	40	1.0

	绿地、城市道路用地	1.7858	50	/
湖北省思乐牧业集团有限公司	商业用地	5.4087	40	2.2
合计	/	10.1432	/	/

（2）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，恩施州本级2026年度国有建设用地供应计划已于2025年四季度编制，本项目地块未纳入恩施州本级2026年度国有建设用地供应计划。

本项目2个地块，土地面积共计10.1432公顷，结合收储情况及市场预期，计划2031年供应湖北省思乐牧业集团有限公司地块5.4087公顷，均为商业用地；2031年供应恩施泓通金融仓储有限公司地块4.7345公顷，其中出让面积2.9487公顷，剩余1.7858公顷为绿地、城市道路用地（其中绿地、城市道路用地属于市政建设用地，后续出让计划及土地收益计算中剔除）。

土地出让计划表

地块名称	出让地块总面积（公顷）	2031年出让面积（公顷）
恩施泓通金融仓储有限公司地块	2.9487	2.9487
湖北省思乐牧业集团有限公司地块	5.4087	5.4087
年度出让面积合计	8.3574	8.3574

注：本表已剔除市政建设用地面积。

（3）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计10.1432公顷，其中可出让土地面积8.3574公顷，已剔除市政建设用地面积。

项目出让地块规划条件表

地块	规划用途	面积（公顷）	年限	容积率
恩施泓通金融仓储有限公司	商业用地	2.6154	40	2.2
	加油加气站用地	0.3333	40	1.0
湖北省思乐牧业集团有限公司	商业用地	5.4087	40	2.2
合计	/	8.3574	/	/

3. 项目预期收益

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。由于本项目中有加油加气站用地根据恩施市实际供应情况来看不适用上述方法来计算加油加气站用地价格，因此针对商业用地运用市场比较法和基准地价系数修正法，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。对于加油加气站用地采取对应区域同类用途出让价格平均法进行测算。

1）商业用地价格测算

①市场比较法

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

$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

②市场案例

本项目 2 个地块，均位于六角亭街道办事处，且地块相邻。首先，根据本项目地理位置、用地性质等，对 2025 年至 2026 年在项目周边的商业用地、加油加气站用地交易地块统计如下：



本项目 2 个地块位置示意图

商服用地土地市场案例表

序号	出让时间	用途	受让人	项目位置	土地面积（公顷）	成交价格（万元）	容积率

1	2025 年 6 月 6 日	零售商业用地	恩施州文化旅游投资开发有限公司	小渡船街道办事处望城坡村	0.6436	966	1.2
2	2025 年 12 月 20 日	零售商业用地	恩施市文旅产业投资发展有限公司	舞阳坝街道办事处五峰山社区	5.5763	18402	2
3	2025 年 12 月 20 日	零售商业用地	恩施市城乡资源开发管理有限公司	金子坝街道办事处耿家坪社区	4.1997	11340	2
4	2026 年 8 月 12 日	批发市场用地	恩施市城乡运营管理有限公司	六角亭街道谭家坝村	3.1264	7035	1.5
5	2026 年 5 月 25 日	零售商业用地	恩施市农业投资发展有限公司	七里坪街道核桃坝社区、阳鹊坝村	1.0307	7256	2
6	2025 年 6 月 6 日	零售商业用地	恩施州文化旅游投资开发有限公司	小渡船街道办事处望城坡村	0.5135	771	1.2

小渡船街道办事处望城坡村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	4228012025B000177-1
项目名称：	恩施州文化旅游投资开发有限公司		
项目位置：	小渡船街道办事处望城坡村		
土地面积(㎡)：	6435.60		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	966

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-07-06	966	--

土地使用权人：	恩施州文化旅游投资开发有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	2025-07-09	
约定开工时间：	2026-07-09				约定竣工时间：	2028-07-09	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市				合同签订日期：	2025-06-06	

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

舞阳街道办事处五峰山社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市			电子监管号：	4228012025B000914-1
项目名称：	恩施市文旅产业投资发展有限公司				
项目位置：	舞阳街道办事处五峰山社区				
土地面积(㎡)：	55763.46				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	体育
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	18402
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-01-19	18402	--	
土地使用权人：	恩施市文旅产业投资发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2026-01-20
约定开工时间：	2027-01-20			约定竣工时间：	2029-01-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府			合同签订日期：	2025-12-20

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

金子坝街道办事处耿家坪社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市			电子监管号：	4228012025B000901-1
项目名称：	恩施市城乡资源开发管理有限公司				
项目位置：	金子坝街道办事处耿家坪社区				
土地面积(㎡)：	41997.00				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	11340
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-01-19	11340	--	
土地使用权人：	恩施市城乡资源开发管理有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2026-01-20
约定开工时间：	2027-01-20			约定竣工时间：	2029-01-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府			合同签订日期：	2025-12-20

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

六角亭街道谭家坝村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	4228012026B000387-1
项目名称：	恩施市城乡运营管理有限公司		
项目位置：	六角亭街道谭家坝村		
土地面积(㎡)：	31263.95		
土地用途：	批发市场用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	7035

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-08-20	3517	--
	1	2026-09-20	3518	--

土地使用权人：	恩施市城乡运营管理有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间：	2026-09-12
约定开工时间：	2027-09-12				约定竣工时间：	2029-09-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2026-08-12

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

七里坪街道核桃坝社区、阳鹊坝村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	4228012026B000217
项目名称：	恩施市农业投资发展有限公司		
项目位置：	七里坪街道核桃坝社区、阳鹊坝村		
土地面积(㎡)：	10306.86		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	农业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	7256

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-05-24	3628	--
	1	2026-06-24	3628	--

土地使用权人：	恩施市农业投资发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-06-25
约定开工时间：	2027-06-25				约定竣工时间：	2029-06-25
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2026-05-25

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



小渡船街道办事处望城坡村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	4228012025B000187
项目名称：	恩施州文化旅游投资开发有限公司		
项目位置：	小渡船街道办事处望城坡村		
土地面积(㎡)：	5135.10		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	771

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-07-06	771	--

土地使用权人：	恩施州文化旅游投资开发有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	2025-07-09
约定开工时间：	2026-07-09				约定竣工时间：	2028-07-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市				合同签订日期：	2025-06-06

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

③比较因素

将待估地块与恩施市出让案例进行对比。

本项目及实例比较因素条件说明表（湖北省思乐牧业集团有限公司地块）

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
宗地位置		六角亭街道办事处	小渡船街道办事处望城坡村	金子坝街道办事处耿家坪社区	小渡船街道办事处望城坡村
楼面地价（元/平方米）		待估	1250.78	1350.10	1251.22
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
区域	交通便捷度	一般	一般	一般	一般

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
因素	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	距商服中心距离（m）	3827	5697	2847	5218
	距客运站距离（m）	9006	3673	3466	3318
	基础配套	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	人口密度	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	40	39	39	39

④比较结果

从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比

分析，得到各因素指标修正系数，取 3 个案例修正之后价格平均作为待估宗地单价，最终得到待估宗地的总价。

待估地块市场比较法测算宗地价格表（湖北省思乐牧业集团有限公司地块）

比较因素		实例一	实例二	实例三
宗地位置		小渡船街道办事处望城坡村	金子坝街道办事处耿家坪社区	小渡船街道办事处望城坡村
楼面地价（元/平方米）		1250.78	1350.10	1251.22
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/96.26	100/101.96	100/97.22
	距客运站距离	100/110.67	100/111.08	100/111.38
	基础配套	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限	100/99.67	100/99.67	100/99.67
比较价格（元/建筑平方米）		1177.99	1196.01	1159.33
估价结果确定的方法		由于以上三个比准价格较为接近，故取其算术平均值作为估价对象的评估结果		

比较因素	实例一	实例二	实例三
楼面地价（元/平方米）	（1177.99+1196.01+1159.33）/3＝1177.78		
土地单价（元/平方米）	2591.12		
土地单价（万元/亩）	172.74		

待估地块市场比较法测算宗地价格表（泓通金融公司地块）

比较因素		实例一	实例二	实例三
宗地位置		小渡船街道办事处望城坡村	金子坝街道办事处耿家坪社区	小渡船街道办事处望城坡村
楼面地价（元/平方米）		1250.78	1350.10	1251.22
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/97.43	100/103.13	100/98.38
	距客运站距离	100/110.41	100/110.83	100/111.12
	基础配套	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限	100/99.67	100/99.67	100/99.67
比较价格（元/建筑平方米）		1166.58	1185.11	1148.34

比较因素	实例一	实例二	实例三
估价结果确定的方法	由于以上三个比准价格较为接近，故取其算术平均值作为估价对象的评估结果		
楼面地价（元/平方米）	（1166.58+1185.11+1148.34）/3＝1166.68		
土地单价（元/平方米）	2566.70		
土地单价（万元/亩）	171.11		

2）基准地价系数修正法

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

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

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

ΣKi—宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

①恩施市城区基准地价

本项目位于恩施市城区，根据《恩施市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年版），恩施市城区基准地价内涵及基准地价如下。

2023 年恩施市城区基准地价内涵表

用地类型	估价基准日	设定容积率	开发程度	年限（年）	使用权类型
商业类用地	2023 年 6 月 30 日	2.2	六通一平	40	国有出让土地使用权
住宅类用地		2.0	六通一平	70	
工业类用地		1.0	五通一平	50	
一类公共服务类用地		1.5	六通一平	50	
二类公共服务类用地		1.0	五通一平	50	

注：“六通一平”指红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气及红线内场地平整；“五通一平”指红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整。

恩施市城区各类用地基准地价结果表

单位：元/平方米（万元/亩）

土地级别	I	II	III	IV
商业类用地	4548	3176	1902	983
	303.20	211.73	126.80	65.53
住宅类用地	2608	1846	1326	804
	173.87	123.07	88.40	53.60
工业类用地	545	432	322	225
	36.30	28.80	21.45	15.00
一类公共服务类用地	802	625	502	422
	53.47	41.67	33.47	28.13
二类公共服务类用地	638	501	402	336
	42.53	33.40	26.80	22.40

②项目所在级别与基准地价

本项目位于恩施市六角亭街道，根据《恩施市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年版），依据地块规划用途及级别，

按上表计价。具体级别如下：

项目用地基本信息表

地块	规划用途	年限	容积率	土地级别
湖北省思乐牧业集团有限公司地块	商业用地	40	2.2	Ⅲ
恩施泓通金融仓储有限公司地块	商业用地	40	2.2	Ⅳ

③待估宗地的各项因素修正

结合《恩施市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年版），土地价格影响因素主要为区域因素、估价期日、容积率、土地使用年期、土地开发程度修正系数等。

区域因素修正系数

区域繁华程度、交通条件、基础设施状况、环境条件、人口状况、发展潜力等区域因素对地价存在较大影响，基准地价中设定了从优、较优、一般、较劣、劣不同等级的区域因素修正体系，由于不同的宗地存在不同的区域条件，故应进行区域因素修正。

容积率修正系数

恩施市城区基准地价商业用地设定容积率为 2.2，本次待估地块容积率商业为 2.2，与设定容积率一致，故无需进行容积率修正。

土地使用年期修正系数

基准地价设定住宅用地年期为最高法定年期 70 年，商服用地为最高法定年期 40 年，估价对象土地使用权出让年限与基准地价设定法定最高年限一致，故无需进行年期修正。

估价期日修正系数

恩施市城区基准地价估价期日仍在使用时限内，故无需进行交

易期日修正。

宗地面积修正系数

面积适中，对土地利用极为有利，反之面积过小，对土地利用产生严重影响。故无需宗地面积修正。

宗地形状修正系数

形状规则，对土地利用极为有利，反之形状不规则，对土地利用产生严重的影响，根据实际勘察情况，无需进行宗地形状修正。

临街状况修正

土地的临街状况对土地价值影响较大，一面临街、两面临街、三面临街的土地价格差异较大，根据地块实际情况无需进行临街状况修正。

土地开发程度修正系数

土地在进行出让前，应完成土地整理工作，达到净地出让条件。基准地价中设定为“六通一平”，本次土地开发程度为“六通一平”，故无需进行土地开发程度修正。

根据《恩施市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年版），本项目修正结果如下表。

基准地价修正结果表

地块名称	用途	土地总面积（㎡）	实际容积率	土地级别	级别价格（元/㎡）	区域因素修正系数	期日修正	年期修正	容积率修正	形状修正	面积修正	临街修正	开发程度修正	土地单价（元/㎡）

思乐牧业	商业	54087	2.2	III	1902	-0.1115	1	1	1	1	1	1	1	1688.93
泓通金融	商业	26154	2.2	IV	983	-0.0856	1	1	1	1	1	1	1	897.86

估价人员采用加权平均数的方法确定估价对象最终的评估结果，两种方法测算结果权重通过打分法确定，分析如下：

④确定评价指标

估价人员通过“估价方法的适用性”“估价资料的可靠性”“估价参数的客观性”“地价影响因素的全面性”几个方面进行评价打分。

⑤制定评价等级和标准

评价等级和标准表

评价指标	分值	评价等级和标准
估价方法的适用性	20	一等：估价方法适用，选用理由充分，20 分。
		二等：估价方法适用，选用理由较充分，10 分。
		三等：估价方法不适用，或不符合《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》对估价方法的选用要求，0 分。
估价资料的可靠性	30	一等：搜集的估价资料真实、内容详细、完整，30 分。
		二等：搜集的估价资料真实、内容较详细、较完整，25 分。
		三等：搜集的估价资料真实、但内容详细程度一般，15 分。

评价指标	分值	评价等级和标准
		四等：搜集的估价资料真实、但距估价期日时间较久，可靠性较差，5 分。
		五等：搜集的估价资料不齐，可靠性差，0 分。
估价参数的客观性	30	一等：估价参数选取确定理由充分，来源真实可靠（如从相关部门公布的文件、网站、刊物中获取，或通过市场调查），30 分。
		二等：估价参数选取确定的理由分析较充分、较完整，25 分。
		三等：估价参数选取确定的理由分析完整度一般，15 分。
		四等：估价参数选取确定的理由分析不充分，主观性和经验性强，5 分。
		五等：无相应的估价参数选取确定分析内容，0 分。
地价影响因素的全面性	20	一等：估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》要求进行测算，且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响，20 分。
		二等：估价过程说明较完整，且能较全面反映地价影响因素对估价结果的影响，10 分。
		三等：估价过程说明较完整，但是存在难以精确量化修正的因素，5 分。
		四等：地价影响因素考虑的全面性一般，0 分。

⑥制定评分表

两种方法评分表

评分 说明 评分指标	市场比较法	基准地价系数修正法

估价方法的适用性	估价对象所在区域为恩施市郊外区域，扣除各项费用后测算土地价格，估价方法适用，选用理由较充分	《恩施市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023）于2024年5月14日公布实施，其基准地价评估基准日为2023年6月30日，至本次估价期日2026年9月1日较近，现势性较强，估价方法适用，选用理由充分
	10	20
估价资料的可靠性	搜集的估价资料真实、但内容详细程度一般	搜集的估价资料真实、内容详细、完整
	15	30
估价参数的客观性	估价参数选取确定的理由分析完整度一般	估价参数选取确定理由充分，来源真实可靠（如从相关部门公布的文件、网站、刊物中获取，或通过市场调查）
	15	30
地价影响因素的全面性	估价过程说明较完整，且能较全面反映地价影响因素对估价结果的影响	估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等要求进行测算，且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响
	10	20
评分合计	50	100

⑦确定权重

根据上述分析，基准地价系数修正法综合评分为100分，市场比较法综合评分为50分，两种估价方法的权重分别为：

基准地价系数修正法的权重=100÷（100+50）=70%（取整）

市场比较法权重=50÷（100+50）=30%（取整）

本次评估根据上述分析，结合宗地所在区域房地产、土地市场发展水平，最终取基准地价系数修正法结果的70%、市场比较法30%作为估价对象的最终土地价格。

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，采用基准地价法和市场比较法对估价对象当前时点土地价格进行了测算，相关测算结果如下：

出让结果一览表

单位：㎡、万元/亩

总编号	用途	基准地价法	权重	市场比较法	权重	平均地价
思乐牧业	商业	112.60	0.70	172.74	0.30	130.64
泓通金融	商业	59.86	0.70	171.11	0.30	93.23

根据两种方法加权取值，可知该项目商业部分土地出让总价为14256.24万元。

3）加油加气站用地价格测算

该项目土地出让收入一般按可出让土地面积乘以预计出让单价计算，具体计算方式如下：

①第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

②第二步：根据各年出让计划面积乘以预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

由于2025年—2026年加油加气站用地成交量较少，实际案例较为缺乏，因此选取恩施州内与储备地块位置较为接近地区的案例。

加油加气站用地土地市场案例表

序号	出让时间	用途	项目名称	项目位置	土地面积（公顷）	成交价格（万元）
1	2026年7月29日	公用设施营业网点用地	中国石油天然气股份有限公司湖北恩施销售分公司	龙洞河南路和金龙大道交叉口东北侧	0.3346	1000
2	2025年7月29日	公用设施营业网点用地	中国石油天然气股份有限公司湖北恩施销售分公司	业州镇烟墩山村	0.2627	2526.93
3	2026年8月18日	公用设施营业网点用地	恩施市未来城市更新有限公司	恩施市小渡船街道旗峰社区旗峰大道272号	0.1052	964.69

龙洞河南路和金龙大道交叉口东北侧

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州本级			电子监管号：	4228002026B000042
项目名称：	新堰湾充换电站项目				
项目位置：	龙洞河南路和金龙大道交叉口东北侧				
土地面积(㎡)：	3345.50				
土地用途：	公用设施营业网点用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	1000
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-08-28	1000	经出让人与受让人共同确认，按照等价值置换的原则，双方对置换地块的土地价款互不找补，无需重新缴纳出让价款。	
土地使用权人：	中国石油天然气股份有限公司湖北恩施销售分公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间： 2026-08-28
约定开工时间：	2027-08-28			约定竣工时间：	2030-08-28
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施州人民政府			合同签订日期：	2026-07-29

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

金龙大道与龙洞河南路交叉口东北侧

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州本级			电子监管号：	4228002026B000035
项目名称：	新堰湾加油站置换地块				
项目位置：	金龙大道与龙洞河南路交叉口东北侧				
土地面积(㎡)：	2626.61				
土地用途：	公用设施营业网点用地			供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40			行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	2526.93
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-08-28	2526.93	经出让人与受让人共同确认，按照等价值置换的原则，双方对置换地块的土地价款互不找补，无需重新缴纳出让价款。	
土地使用权人：	中国石油天然气股份有限公司湖北恩施销售分公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间： 2026-08-28
约定开工时间：	2027-08-28			约定竣工时间：	2030-08-28
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施州人民政府			合同签订日期：	2026-07-29

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



恩施市小渡船街道旗峰社区旗峰大道272号

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 恩施市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	4228012026B000398
项目名称：	未来城市更新公司01		
项目位置：	恩施市小渡船街道旗峰社区旗峰大道272号		
土地面积(㎡)：	1052.01		
土地用途：	公用设施营业网点用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	964.6932

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-10-17	964.6932	--

土地使用权人：	恩施市未来城市更新有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	--
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2026-08-18

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

③根据上表，地块中加油加气站用地平均出让单价为 483.95 万元/亩，根据对应价格测算出出让收入为 2419.75 万元。预计两宗地出让共能获得收益 16675.99 万元。

项目土地出让收益表

地块	规划用途	面积（公顷）	面积（亩）	出让时间	出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	收入（万元）	总收入（万元）
恩施泓通金融仓储有限公司	商业用地	2.6154	39.23	2031 年	39.23	93.23	3657.41	6077.16
	加油加气站用地	0.3333	5	2031 年	5	483.95	2419.75	
湖北省思乐牧业集团有限公司	商业用地	5.4087	81.13	2031 年	81.13	130.64	10598.82	10598.82
合计		8.3574	125.36	/	125.36	/	16675.99	16675.99

（二）项目预期成本预测

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

（1）土地出让业务费

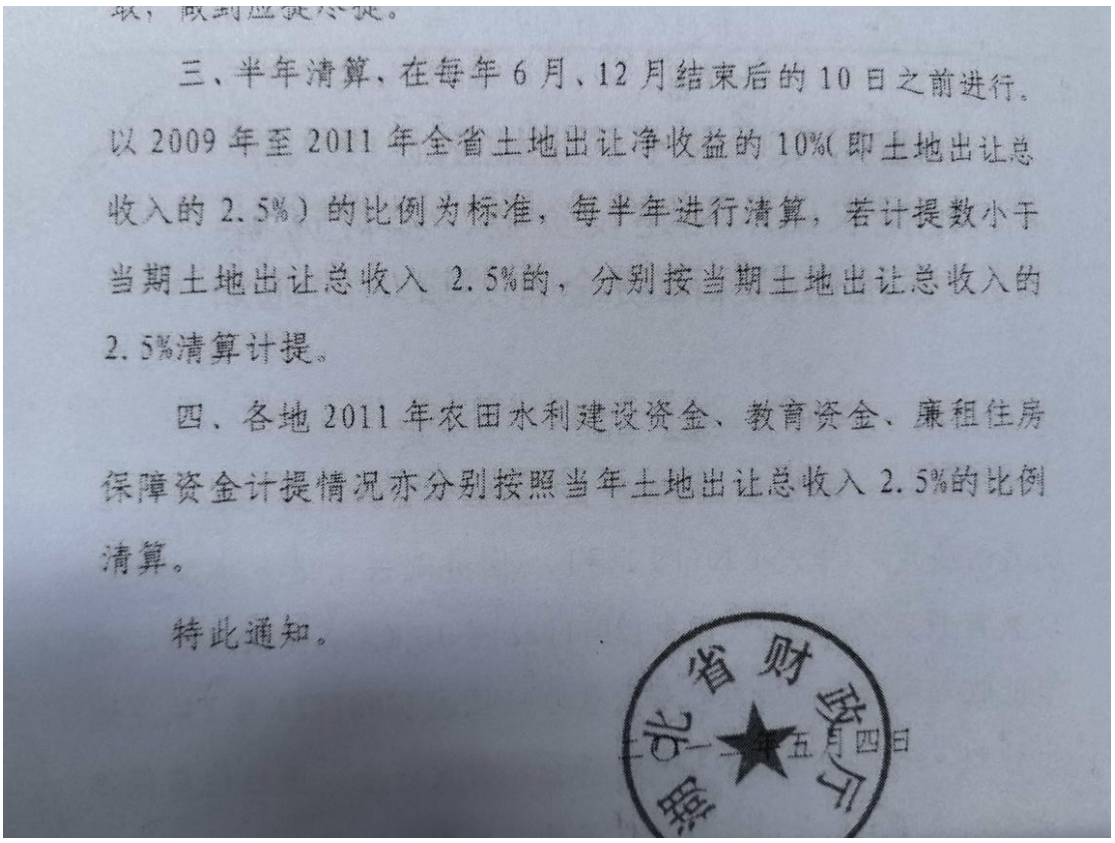
依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。



取，做到应提尽提。

三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一一年五月四日

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本	/	1288.31	1288.31
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。恩施市土地等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为30元/平方米	37.61	37.61
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	1250.70	1250.70
二、其他政策性成本	/	750.42	750.42

	扣除标准	2031 年	合计
1.土地出让业务费	2%	333.52	333.52
2.国有土地收益金	2.50%	416.90	416.90
合计	/	2038.73	2038.73

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券 9100 万元，计划 2026 年发行，发行年限为 5 年。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%，上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%，每年计息一次。本项目财务费用为 659.75 万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	9100	-	9100	-	-
2027 年	9100	-	-	9100	131.95	131.95
2028 年	9100	-	-	9100	131.95	131.95
2029 年	9100	-	-	9100	131.95	131.95
2030 年	9100	-	-	9100	131.95	131.95
2031 年	9100	-	9100	-	131.95	9231.95
合计	-	9100	9100	-	659.75	9759.75

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						16675.99	16675.99
2.经营活动现金流出						2038.73	2038.73
经营活动现金净流量						14637.26	14637.26
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	15560.79						15560.79
投资活动现金净流量	-15560.79						-15560.79
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	15568.07	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	16227.82
项目资本金	6468.07	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	7127.82
专项债融资	9100						9100
2.融资活动现金流出	7.28	131.95	131.95	131.95	131.95	9231.95	9767.03
支付利息	0	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	659.75
债券发行手续	7.28						7.28
偿还本金	0	0				9100	9100
融资活动现金净流量	15560.79	0	0	0	0	-9100	6460.79
四、本年现金净流量	0	0	0	0	0	5537.26	5537.26
五、累计现金净流量	0	0	0	0	0	5537.26	-
六、本息覆盖倍数	1.50						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为16675.99万元，扣除政府提留2038.73万元后，预计用于资金平衡相关收益为14637.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.50倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目	14637.26	9759.75	9100.00	1.50

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为14637.26万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有5537.26万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.3498	1.4248	1.4998	1.5747	1.6497
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.5100	1.5048	1.4998	1.4947	1.4897

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

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

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

四、项目风险控制

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

（2）资金管理不规范风险

风险：采用按每年付息一次，第 5 年偿还发行金额 100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为14637.26万元，对债券的本息覆盖倍数1.50倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有5537.26万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

鹤峰县容美镇新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y129 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 5
（一） 项目收入预测 5
（二） 项目预期成本预测 17
（三） 项目税费及附加税估算 20
（四） 项目财务费用预测 21
（五） 项目现金流量模拟测算 22
（六） 项目资金测算平衡表 23
（七） 项目资金的稳定性 23
（八） 项目压力测试 24
四　、项目风险控制 25
五　、评价结论 28

鹤峰县容美镇新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y129 号

鹤峰县国土资源储备交易中心：

我们接受委托，对鹤峰县容美镇新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	鹤峰县国土资源储备交易中心
地址	鹤峰县容美镇中坝路 38 号
单位性质	事业单位
单位负责人	王士铭
纳入名录管理情况	已纳入全国土地储备机构名录（2025）
项目主管部门	鹤峰县自然资源和规划局
项目单位业务范围	鹤峰县国土资源储备交易中心是鹤峰县自然资源和规划局下属的事业单位，承担土地资源储备、交易管理与开发利用的核心职责。其主要职能包括：依据土地利用总体规划及市场需求，对需盘活的存量土地实施收购储备，并开展土地信息发布、招商洽谈等前期工作；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地，将其纳入储备体系，确保土地资源的合理配置。同时，中心负责土地交易平台的建设与运营，组织县内土地整理、储备项目的实施，协调土地权属管理，并协助开展地质灾害防治相关资源调配工作。此外，中心还参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务，推动土地资源开发与环境保护的协调发展。其工作贯穿土地资源从收储到市场化利用的全流程，旨在优化土地资源配置，服务地方经济发展与生态文明建设。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于鹤峰县容美镇。

3.项目建设内容和规模：

由鹤峰县国土资源储备交易中心对该项目地块进行收储。项目共3宗地块，总面积9.5236公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。地块位置见下表。

项目位置情况表

序号	地块名称	位置
1	容美镇细柳城村10-29-090号宗地	容美镇细柳城村
2	容美镇细柳城村10-29-089号宗地	容美镇细柳城村
3	康岭领创国际商贸城二期	鹤峰县容美镇康岭村襄阳大道

4.项目建设期

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。项目储备期4年，项目地块计划于2031年12月前完成供应。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》中：一完全无收益的项目、二楼堂馆所、三形象工程和政绩工程、四房地产等项目、五一般竞争性产业项目等领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据测算，本项目总投资额估算为14,353.66万元，其中土地收储成本13,783.70万元，前期费用137.84万元，预备费275.67万元，拟申报专项债券10,500.00万元用于收储土地，建设期财务费用共计156.45万元，其中，债券建设期利息为152.25万元，债券发行费用4.20万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	13783.70	3283.70		10500.00		
1	收储收购土地费用	13783.70	3283.70		10500.00		
二	前期费用	137.84	137.84				
1	前期咨询费用	41.35	41.35				
2	土地收购工作经费	96.49	96.49				
三	预备费	275.67	275.67				
四	静态总投资	14197.21	3697.21		10500.00		
五	建设期财务费用	156.45	156.45				
1	建设期债券利息	152.25	152.25				
2	债券发行费用	4.20	4.20				
六	项目投资合计	14353.66	3853.66		10500.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资14,353.66万元，资金来源为地方财政安排资金3,853.66万元、专项债券资金10,500.00万元、土地储备机构市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	3701.41	152.25	3853.66
1.1	财政安排资金	3701.41	152.25	3853.66
1.2	项目单位自筹资金			0.00
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金			0.00
2	融资资金	10500.00		10500.00
2.1	专项债券资金	10500.00		10500.00
2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.3	其他资金			0.00
3	其他资金			0.00
合计		14201.41	152.25	14353.66

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 10,500.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10,500.00	0	5	1.45	每年付息一次	到期一次还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于收储的国有土地使用权出让收入，项目收入归属部门为鹤峰县自然资源和规划局国土资源储备交易中心，此收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

2. 土地出让计划

项目出让计划如下：

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
容美镇细柳城村10-29-090号宗地	4.1476				
容美镇细柳城村10-29-089号宗地		1.2176			
康岭领创国际商贸城二期			1.9647	2.1937	
	4.1476	1.2176	1.9647	2.1937	9.5236

3. 项目预期收益

（1）项目收入来源

本项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

土地出让面积表

项目名称	项目总投资（万元）	规划用途	可出让面积（公顷）
鹤峰县容美镇新增土地储备项目	14353.66	零售商业用地	9.5236

（2）项目用地规划条件及研究思路

规划条件：根据初步规划方案，本项目完成储备之后，后期可供应面积为 9.5236 公顷，无市政建设用地。出让规划条件如下表。

土地出让规划条件表

序号	地块名称	位置	面积（公顷）	规划用途	容积率
1	容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地	容美镇细柳城村	4.1476	零售商业用地	≤2.0
2	容美镇细柳城村 10-29-089 号宗地	容美镇细柳城村	1.2176	零售商业用地	≤2.0
3	康岭领创国际商贸城二期	容美镇康岭村	4.1584	零售商业用地	≤2.0

预期收入研究思路：本次选取鹤峰县最近 2 年同地段、同类型土地出让成交价案例，运用市场比较法对土地在当前时点（2026 年 9 月 30 日）的价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判未来时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

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

其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E 式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A－估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B－估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价

指数；

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（3）土地出让收入预测

本项目依据市场比较法，选取鹤峰县最近 2 年同地段、同类型土地出让成交价案例，结合鹤峰县土地市场交易状况，对案例进行修正后测算未来出让收入。查询近 2 年中国土地市场网上鹤峰县同类型土地出让成交价案例，测算各用途平均价格用以测算土地市场价格。

①市场案例

通过中国土地市场网查询，收集鹤峰县商业用地近 2 年出让案例，测算土地出让单价平均价格。

鹤峰县近 2 年土地交易案例

单位：平方米、万元

用途	地块坐落	容积率	面积	成交价格	交易时间
商业用地	容美镇康岭村	≦2	6917.66	1000	2025/12/11
	鹤峰县容美镇张家村	≦2.5	7052.71	1300	2025/11/7
	鹤峰县容美镇容美村	≦1	1257.18	90	2025/11/7
	容美镇康岭村	≦2	4000.86	700	2025/12/8

容美镇康岭村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 鹤峰县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000268
项目名称：	容美镇康岭村10-26-250号宗地		
项目位置：	容美镇康岭村		
土地面积(㎡)：	6917.66		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	1000

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-10	1000	--

土地使用权人：	鹤峰兴裕水务有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2	约定交地时间：	2025-12-19
约定开工时间：	2026-12-19				约定竣工时间：	2028-12-19
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-12-11

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

容美镇康岭村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 鹤峰县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000175
项目名称：	容美镇康岭村10-26-245号宗地		
项目位置：	容美镇康岭村		
土地面积(㎡)：	7052.71		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	1300

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-30	650	--
	2	2026-10-30	650	--

土地使用权人：	鹤峰山水文化旅游发展有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2025-11-07
约定开工时间：	2026-11-07				约定竣工时间：	2028-11-07
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-10-31

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

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000188-1
项目名称：	0020020404号宗地增设地下空间使用权		
项目位置：	鹤峰县中心医院		
土地面积(㎡)：	1257.18		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	木材加工及木、竹、藤、棕、草制品业
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	90

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-30	90	--

土地使用权人：	鹤峰兴箬科技产业发展有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间：	2025-11-07
约定开工时间：	2026-11-07				约定竣工时间：	2028-10-07
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-10-31

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000230
项目名称：	容美镇康岭村10-26-248号宗地		
项目位置：	容美镇康岭村		
土地面积(㎡)：	4000.86		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十六等级	成交价格(万元)：	700

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-07	700	--

土地使用权人：	鹤峰山水文化旅游发展有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2	约定交地时间：	2025-12-10
约定开工时间：	2026-12-10				约定竣工时间：	2028-12-10
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-12-08

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

商业用地出让案例

②比较因素和比较结果

将待估地块与近2年出让案例从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比分析，得到各因素指标修正系数（本

次选取比较价格为楼面地价，已考虑各案例自身容积率影响，不再额外进行容积率修正)，取 4 个案例修正之后价格平均值作为待估宗地单价。

本项目及实例比较因素条件说明表（容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地）

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四
宗地位置		容美镇细柳城村	容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		2	2	2.5	1	2
交易时间		2026	2025	2025	2025	2025
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1000	1600	1800	1800	1600
	距客运站距离(m)	1200	1500	1700	2000	1500
	基础配套	一般	一般	一般	一般	较优
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	40	39	39	39	39

待估地块市场比较法测算宗地价格表（容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地）

比较因素		实例一	实例二	实例三	实例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离(m)	100/85	100/85	100/85	100/85
	距客运站距离(m)	100/90	100/90	100/90	100/90
	基础配套	100/100	100/100	100/100	100/110
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/110	100/110	100/110	100/110
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/95	100/95	100/95
比较价格（元/建筑平方米）		904.14	922.30	895.51	994.82
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		929.19			
土地单价（元/平方米）		1858.38			

本项目及实例比较因素条件说明表（容美镇细柳城村 10-29-089 号宗地）

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四
宗地位置		容美镇细柳城村	容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		2	2	2.5	1	2
交易时间		2026	2025	2025	2025	2025
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1400	1600	1800	1800	1600
	距客运站距离(m)	1300	1500	1700	2000	1500
	基础配套	一般	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	40	39	39	39	39

待估地块市场比较法测算宗地价格表（容美镇细柳城村 10-29-089 号宗地）

比较因素		实例一	实例二	实例三	案例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离(m)	100/90	100/90	100/90	100/90
	距客运站距离(m)	100/90	100/85	100/85	100/90
	基础配套	100/100	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/110	100/110	100/110	100/110
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/95	100/95	100/95
比较价格（元/建筑平方米）		853.91	922.30	895.51	1033.50
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		926.30			
土地单价（元/平方米）		1852.61			

本项目及实例比较因素条件说明表（康岭领创国际商贸城二期）

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		2	2	2.5	1	2
交易时间		2026	2025	2025	2025	2025
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	二面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1500	1600	1800	1800	1600
	距客运站距离(m)	1300	1500	1700	2000	1500
	基础配套	一般	一般	较优	较优	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	40	39	39	39	39

待估地块市场比较法测算宗地价格表（康岭领创国际商贸城二期）

比较因素		实例一	实例二	实例三	实例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇康岭村
楼面地价（元/建筑平方米）		722.79	737.31	715.89	874.81
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离(m)	100/95	100/90	100/90	100/95
	距客运站距离(m)	100/90	100/85	100/85	100/90
	基础配套	100/100	100/120	100/120	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/95	100/95	100/95
比较价格（元/建筑平方米）		889.86	845.44	820.88	1077.02
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		908.30			
土地单价（元/平方米）		1816.60			

③土地出让价格测算

综上所述，采用市场比较法，选4宗同类型最近2年市场成交案例，将地块的价格经区域因素修正和个别因素修正后，得到待估宗地在当前时点（2026年9月30日）的价格。项目地块计划于2028年至2031年出让，根据鹤峰县土地市场供需关系，采取0%的价格涨幅测算出让收益，预期出让收益如下表：

土地出让收入测算表

序号	地块名称	规划用途	面积（公顷）	土地出让单价（元/平方米）	土地总价（万元）				合计
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地	零售商业用地	4.1476	1858.38	7707.82				7707.82
2	容美镇细柳城村 10-29-089 号宗地	零售商业用地	1.2176	1852.61		2255.74			2255.74
3	康岭领创国际商贸城二期	零售商业用地	4.1584	1816.60			3569.07	3985.08	
合计	/	/	9.5236	/	7707.82	2255.74	3569.07	3985.08	17517.71

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

依据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）相关规定，可从招标、拍卖、挂牌及协议方式出让国有土地使用权取得的土地出让收入中列支土地出让业务费。结合本地执行口径，土地出让业务费一般按招拍挂、协议出让国有土地使用权实现的土地出让收入的 2%计提，专项用于土地有偿使用管理相关工作支出。

（2）农业土地开发资金

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

附 ： 土地出让平均纯收益标准

单位：元 / 平方米

等别	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五
标准	160	125	105	90	75	65	59	53	47	41	35	30	25	20	15

注：1、土地出让平均纯收益征收等别划分中的市、区、县名称及行政范围，依据民政部《中华人民共和国行政区划简册 2004》确定。

十四等：

湖北：竹山县 房县 罗田县 英山县 阳新县 通城县 兴山县 五峰土家族自治县巴东县 建始县 来凤县

十五等：

湖北：那西县 竹溪县 通山县 鹤峰县 咸丰县 宣恩县 神农架林区

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准合计为土地出让收入的7.5%。

三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行，以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一二年五月[illegible]日

（4）国有土地收益基金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本		587.42	171.92	272.10	303.82	1335.26
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。鹤峰县土地等别为十五等，对应的土地出让平均纯收益为15元/平方米。	9.33	2.74	4.42	4.94	21.43
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%	578.09	169.18	267.68	298.88	1313.83
二、其他政策性成本		346.85	101.50	160.61	179.33	788.29
1.土地出让业务费	按照收益的2%计提	154.15	45.11	71.38	79.70	350.34
2.国有土地收益基金	土地出让收入的2.5%	192.70	56.39	89.23	99.63	437.95
合计		934.27	273.42	432.71	483.15	2123.55

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申报土地储备专项债券 10500.00 万元，发行期限 5 年，参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%。利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。存续期总利息共计 761.25 万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		10500		10500		
2027 年	10500			10500	152.25	152.25
2028 年	10500			10500	152.25	152.25
2029 年	10500			10500	152.25	152.25
2030 年	10500			10500	152.25	152.25
2031 年	10500		10500		152.25	10652.25
合计		10500	10500		761.25	11261.25

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入			7707.82	2255.74	3569.07	3985.08	17517.71
2.经营活动现金流出			934.27	273.42	432.71	483.15	2123.55
经营活动现金净流量			6773.55	1982.32	3136.36	3501.93	15394.16
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	14197.21						14197.21
投资活动现金净流量	-14197.21						-14197.21
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	14201.41	152.25					14353.66
项目资本金	3701.41	152.25					3853.66
专项债融资	10500.00						10500.00
2.融资活动现金流出	4.20	152.25	152.25	152.25	152.25	10652.25	11265.45
支付利息		152.25	152.25	152.25	152.25	152.25	761.25
债券发行手续	4.20						4.20
偿还本金						10500.00	10500.00
融资活动现金净流量	14197.21	0.00	-152.25	-152.25	-152.25	-10652.25	3088.21
四、本年现金净流量	0.00	0.00	6621.30	1830.07	2984.11	-7150.32	4285.16
五、累计现金净流量	0.00	0.00	6621.30	8451.37	11435.48	4285.16	
六、本息覆盖倍数	1.37						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 17,517.71 万元，扣除政府提留 2,123.55 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15,394.16 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鹤峰县容美镇新增土地储备项目	15,394.16	11,261.25	10,500.00	1.37

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 15,394.16 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 4,285.16 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.2114	1.2892	1.3670	1.4448	1.5226
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.3763	1.3716	1.3670	1.3624	1.3578

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需

求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为15,394.16万元，对债券的本息覆盖倍数1.37倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有4,285.16万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y131号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 4
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 25
（三） 项目税费及附加税估算 28
（四） 项目财务费用预测 29
（五） 项目现金流量模拟测算 30
（六） 项目资金测算平衡表 31
（七） 项目资金的稳定性 31
（八） 项目压力测试 32
四　、项目风险控制 33
五　、评价结论 37

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y131号

黄石市土地储备中心：

我们接受委托，对黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	黄石市土地储备中心
地址	黄石市下陆区广州路22号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《全国土地储备机构名录》(2025年版)，黄石市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构
项目主管部门	黄石市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于黄石市。

3.项目建设内容和规模：

本次土地储备实施范围内包含5宗收购土地，分别为黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限

公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）的土地。建设内容主要为土地收购、其他支出等。

4.项目建设期

本项目建设期为1年，具体为2026年5月至2027年5月。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为52,804.50万元，其中土地收储成本47,061.00万元，前期费用520.61万元，预备费2,353.05万元，建设期财务费用共计2,869.84万元，债券发行费用42.90万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	47,061.00	4,161.00		42,900.00		
1	补偿价款	47,061.00	4,161.00		42,900.00		
	黄石市城勋置业有限公司地块(东钢片区一期DG-8地块)	9,036.00	36.00		9,000.00		
	黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块)	3,456.00	56.00		3,400.00		
	黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块)	2,088.00	88.00		2,000.00		
	黄石市基旺斯房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-5地块)	27,532.00	3,332.00		24,200.00		
	黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期DG-4地块)	4,949.00	649.00		4,300.00		
二	前期费用	520.61	520.61		-		
1	前期咨询费用	50.00	50.00		-		
2	土地收购工作经费	470.61	470.61		-		
三	预备费	2,353.05	2,353.05		-		
四	静态总投资	49,934.66	7,034.66		42,900.00		
五	建设期财务费用	2,869.84	2,869.84		-		
1	建设期债券利息	2,826.94	2,826.94		-		
2	债券发行费用	42.90	42.90		-		
六	项目投资合计	52,804.50	9,904.50		42,900.00		

（二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中自有资金 9,904.50 万元，占比 18.76%，专项债 42,900.00 万元，占比 81.24%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	7,077.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	9,904.50
1.1	财政安排资金	7,077.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	9,904.50
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	42,900.00	-	-	-	-	-	42,900.00
2.1	专项债券资金	42,900.00	-	-	-	-	-	42,900.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-
2.3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		49,977.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	52,804.50

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 42,900.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	42,900.00	17,300.00	5	1.6571	每年付息一次	到期一次性还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目 2026 年已发行 3 年期土地储备专项债券 17,300.00 万元，当前暂未使用债券资金，待债券资金拨付到位，立即开启土地收储工作，拟使用债券资金 17,300.00 万元，用于收储收购费用。

3.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

按照国家及湖北省政策要求，黄石市政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前仅有《市自然资源和城乡建设局市财政局关于印发黄石市城区2025年拟出让地块清单的通知》（黄资建函〔2025〕12号），暂无跨年度计划，本项目范围内地块初步估计在2028年到2031年完成出让工作。土地出让计划表如下：

土地出让计划表

地块名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）			35,079.67平方米			
黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）					16,346.32平方米	

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）					9,046.04 平方米	
黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）				89,920.34 平方米		
黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）						21,437.75 平方米
年度出让面积合计			35,079.67 平方米	89,920.34 平方米	25,392.36 平方米	21,437.75 平方米

3. 项目预期收益

（1）项目所在地市场分析

1）城市资源情况

①城市地理位置

黄石市位于湖北省东南部，地处长江中游南岸，地跨东经 114°31'至 115°30'，北纬 29°30'至 30°15'之间，东北临长江，与黄冈市（浠水县、蕲春县、武穴市）隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。总面积 4583 平方公里。

②城市自然资源

A.水资源

黄石市水资源总量 42.43 亿立方米，其中地下水资源量为 8.05 亿立方米。

B.土地资源

黄石市地处幕阜山地向长江冲积平原延伸的丘陵地带，具有土地类型多样、山多平地少、占用面积大的特点。从地形上看，有丘陵、平原、岗地和低山，以丘陵为主，占总面积47.88%，其余依次为平原、低山、岗地。

C.矿产资源

黄石市境内的大冶市矿产资源丰富。已发现的有金属、非金属、能源和水气矿产4大类计64种，黑色金属有铁、锰，有色金属有铜、钨、钼、锌、铅、钴，贵重金属有金、银，稀散元素矿产有锗、镓、铊、铟、硒、碲等；非金属矿有磷、硫、含钾岩石、石灰石、重晶石、方解石、天青石、膨润土、石膏、硅灰石等39种；燃料矿有煤炭，其中硅灰石质量居世界第二。具有品种全、矿产配套程度高，主要矿产相对集中，交通方便，易采易选，共（伴）生矿产可综合开发利用等特点。已列入储量表的矿产有42种，其中铜、钴、钨、钼、金、银、锶、铼、硅灰石、透辉石、泥灰岩、熔结凝灰岩、饰面大理岩等14种矿产储量潜在经济价值达4000多亿元。主要矿产的储量公布十分集中，全市小型以上的铁、铜、金矿床共190多处。铜矿保有储量占全省的91.8%，共有大型矿床4处，中型矿床9处，为大冶有色金属公司重要的供矿基地。金矿保有储量占全省的88%。水泥用石灰岩矿床规模大、质量好、矿层厚度大，宜于露天开采，为发展水泥等建材行业奠定雄厚的基础；铁矿石保有储量虽只占全省储量的23.7%，但产量居全省第二，共有大、中型铁矿床6处，是武汉钢铁公司铁矿石原料重要产地。截至2017年，黄石市已发现各类矿藏79种，铜矿保有储量占全省的91.8%，银矿储

量占湖北省的50%，硅灰石储量高居世界第一，富铁矿、金矿、天青石、硅灰石资源储量均为全省第一。

D.植物资源

黄石地区在中国植被区划上属于亚热带常绿阔叶林区，而地带性植被类型则是亚热带常绿阔叶落叶混交林，实际上亚热带针叶林占一定优势。此外，还有亚热带竹林、灌丛、荒山草地及人为栽种的混合植被型（街道、公园绿化带）。

黄石市植被种类繁多，截至2023年1月，已知的主要植被种类有：裸子植物7科18属30多种，被子植物150多科300余属2000余种，蕨类植物有18科30多属60余种，还有藻类、菌类、地衣、苔藓等各类植物。被子植物占绝对优势，其中又以菊科、禾木科、豆科、十字花科、蔷薇科、葫芦科、苋科、毛茛科等植物品种为最多。

③城市人口情况

根据《2025年黄石市统计公报》，2025年年末黄石全市常住人口242.82万人，城镇人口170.37万人，城镇化率70.16%。近些年黄石常住人口保持稳定，中心城区集聚效应明显，城镇人口稳中有进，城镇化率不断提升。

黄石近年人口情况

年度	常住人口（万人）	城镇人口（万人）	城镇化率
2020年	246.91	162.85	65.96%
2021年	244.43	162.06	66.30%
2022年	244.40	163.85	67.04%
2023年	243.95	166.47	68.24%
2024年	243.53	168.38	69.14%
2025年	242.82	170.37	70.16%

2）房地产政策情况

①国家房地产政策

2021 年 12 月中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 12 月中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式的弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2023 年 4 月中央政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。

2023 年 10 月，财政部《关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39 号）指出，规划建设保障性住房、在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设（以下统称“三项工作”），是缓解大城市住房矛盾、更好保障和改善民生、为实现全体人民共同富裕创造条件的迫切需要；是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位、推动建立房地产发展新模

式的重要举措；也是拉动投资消费、稳定宏观经济大盘的现实需要。

2023 年 11 月中央金融工作会议提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

2024 年 4 月 30 日召开的中共中央政治局会议首次提及房地产市场的这一对关系，指出要结合供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。此后，517 中央“史诗级”重磅新政明确提出了取消房贷利率下限、降低首付、政府回收商品房等具体举措，从新房去库存、二手房流转、减少土地增量等多方面加速库存消化。

2024 年 7 月 21 日，新华社授权发布《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。《决定》提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求；支持城乡居民多样化改善性住房需求；充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准；改革房地产开发融资方式和商品房预售制度；完善房地产税收制度。

2024 年 7 月 30 日，中共中央政治局会议强调，要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，

坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

2024 年 9 月 24 日，中国人民银行、国家金融监管总局发布《关于延长部分房地产金融政策期限的通知》，将《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254 号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日；将《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8 号）中有关政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。同时发布《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例不再区分首套和二套住房，最低首付款比例统一调整为不低于 15%。

2024 年 9 月 26 日，中共中央召开政治局召开会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设应严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。同时，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

2024 年 9 月 27 日，中国人民银行发布《关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》，提出对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升至 100%。

2024 年 9 月 29 日，中国人民银行发布公告，完善商业性个人住房贷款利率定价机制。公告提出：固定利率商业性个人住房贷款借

款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款；浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人亦可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

2024 年 11 月 14 日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，财政部、税务总局、住房和城乡建设部印发《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号），进一步加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求。

2025 年 3 月 5 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议召开，国务院总理李强向大会作政府工作报告。报告指出：持续用力推动房地产市场止跌回稳；稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击；适时降准降息，保持流动性充裕；优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展；有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。同时要适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

2025 年 6 月 27 日，国务院常务会议召开，会议指出：构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义。要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加

强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性和有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

2025 年 11 月 10 日，中央经济工作会议在北京举行。会议明确提出：着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。

2026 年 3 月 5 日，政府工作报告指出：着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

综上所述，近几年国家房地产政策在优化个人住房贷款、解除或优化限制性政策、支持房地产市场发展、深化住房制度改革以及推动房地产市场止跌回稳等方面进行了全面调整。这些政策的实施旨在促进房地产市场的平稳健康发展，满足人民群众的居住需求。稳步推进住房需求满足，深入构建房地产发展新模式，有序推动“好房子”建设。

②湖北省房地产政策

2024 年 5 月 22 日，省住房和城乡建设厅联合省财政厅、省自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局等部门，印发《湖北省关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从供需两端综合施策，构建房地产发展新模式，促进湖北省房地产市场平稳健康发展。

2025 年 5 月，湖北省出台《加快构建房地产发展新模式行动方案》，明确要求：坚持供需两端发力，在城市存量更新提质与增量小区开发中探索构建房地产发展新模式，加快构建可持续的城市更新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，在促进房地产市场平稳健康发展的同时，推动新时期城市的内涵式发展，为支点建设作出新的更大贡献。

2025 年 10 月 29 日，湖北省住建厅印发《关于进一步优化住房公积金使用政策促进房地产市场平稳运行的通知》，《通知》明确推出提高贷款额度、调整贷款期限、拓宽住房公积金应用场景、取消异地购房提取限制、支持使用住房公积金直付租金五项新政，以满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

③黄石市房地产政策

2024 年 8 月 6 日，黄石市住房和城市更新局等 11 部门联合出台了《黄石市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》）。按照“因城施策”原则，《实施意见》共分为 20 条，围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四个方面制定了保障措施。该《实施意见》试行期为 1 年，旨在加快构建黄石市房地产发展新模式。

《实施意见》明确，通过“一项一策”保交房、满足项目合理融资需求、适量收购存量商品房用作保障性住房、鼓励采购存量商品房用作征收安置房等举措，扎实推进“保交房”。通过探索危旧房合作化改造模式、给予危旧房改造项目土地规划政策支持、多渠道资金支持危旧房改造等方式，创新模式“改危房”。通过降低购房成本、给予“以旧换新”优惠补贴、拓宽“以旧换新”覆盖面、加大公积金支持力度、给予住房租赁贷款支持、给予收购二手房补贴、积极探索“带押过户”等办法，优惠鼓励“换新房”。以坚持以需定供、提升住宅品质、优化计容规则、完善配套建设、优化审批服务、构建发展新模式等为突破，优化供应“住好房”。

2025 年 11 月，黄石市住房和城市更新局印发《关于延长购房优惠补贴等政策执行期限的通知》，明确将去年出台的《黄石市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》（以下简称《意见》）执行期限延长至 2026 年 7 月 24 日，以更好地满足黄石市居民刚性和多样化改善性住房需求。

3）经济发展情况

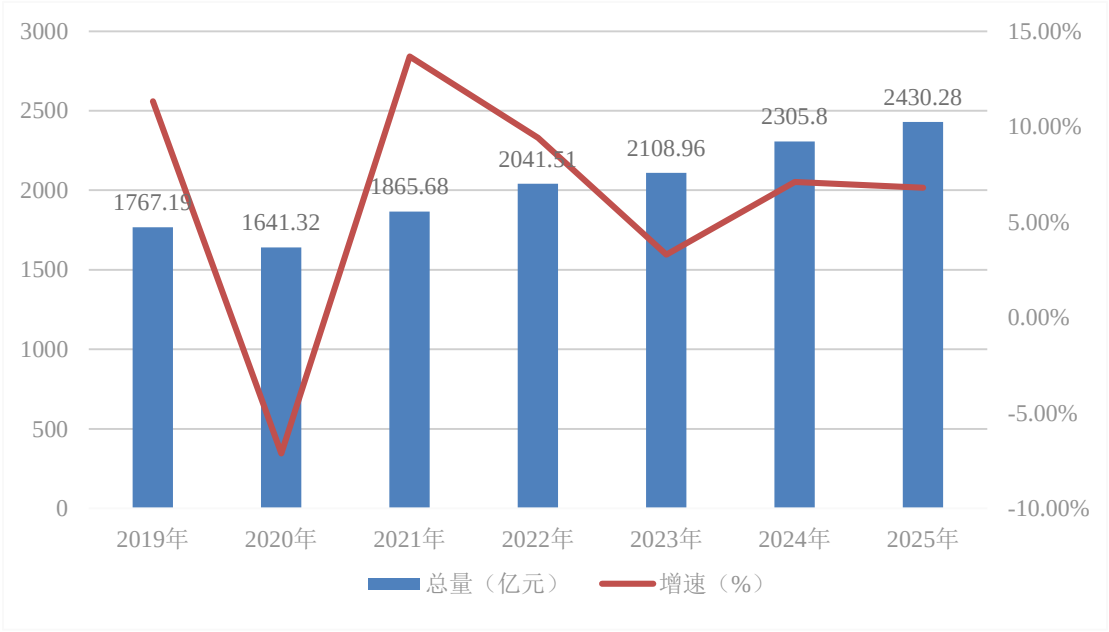
①产业整体情况

近年来，黄石经济运行稳健向好，主要经济指标增速保持在全省第一方阵。2025 年，黄石全市地区生产总值 2430.28 亿元，比上年增长 6.8%；分产业看，第一产业增加值 148.81 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 1129.22 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1152.25 亿元，增长 5.3%。工业经济稳中求进，运行质效持续改善。

2025 年黄石全市规模以上工业总产值迈上 3000 亿元新台阶，达到 3009.08 亿元，比上年增长 12.7%；规模以上工业增加值比上年增长 12.9%。重点行业支撑作用强劲，增加值总量排名前五的行业对全市规模以上工业增加值增长的贡献率达 97.4%。其中，有色金属、计算机通信电子业、汽车行业增加值分别增长 11.6%、19.0%、386.7%。财政收入实现稳步增长，金融市场运行稳健。2025 年，黄石全市地方一般公共预算收入 213.49 亿元，比上年增长 12.3%。

截至 2025 年 12 月末，黄石全市金融机构本外币存款余额 3175.93 亿元，同比增长 9.1%，资金供给保障充足；本外币贷款余额 2886.27 亿元，同比增长 11.3%，信贷支持实体经济力度持续加大，为全市经济发展注入强劲动力。居民收入保持稳步增长，就业形势平稳向好。2025 年，全市全体居民人均可支配收入 42534 元，比上年增长 5.3%。

整体而言，2025 年黄石全市经济顶住多重压力，保持“稳”的基础、“进”的态势，高质量发展取得新成效，转型升级步伐坚实，实现了“十四五”规划的圆满收官，为“十五五”良好开局奠定了坚实基础。



2019—2025 年黄石市 GDP 总量及增速情况图

②产业升级发展

产业增速领跑：2025 年，黄石市实现地区生产总值 2430.28 亿元，同比增长 6.8%，高于全省平均水平 1.3 个百分点。工业经济保持稳中有进、量质齐升的良好态势，全市规模以上工业企业完成总产值 3009.08 亿元，同比增长 12.7%。全市规上工业增加值同比增长 12.9%，高于全省 6.0 个百分点，增速排名全省第 2 位。全市工业投资同比增长 25.3%，增速高于全省 18.7 个百分点，排名全省第 2 位。全市工业技改投资同比增长 20.0%，增速高于全省 22.9 个百分点，排名全省第 4 位。

产业倍增提质：黄石坚持产业发展倍增提质，充分发挥黄石产业基础优势，坚持高端化、智能化、绿色化、融合化发展方向，推动科技创新和产业创新深度融合，因地制宜发展新质生产力，产业能级实现新跨越。一是产业综合实力显著提升。成功入选全国先进制造业百强城市，建成全国最大的保健酒基地，第二大的特钢生产

基地，第三大的 PCB 产业集聚区，重要的铜精深加工基地。入选全省百强企业 9 家、百强制造业企业 14 家，数量均居全省第 2 位，高新技术产业增加值占 GDP 比重达 25%，居全省第 2 位，成功突破全球最薄锂电铜箔、最纯阴极铜、最细玻璃纤维纱、最高效制冷压缩机等一批首发首创技术产品。二是集群强链水平显著提升。确立“1133”先进制造业产业集群，深入实施产业链供应链“双链长制”，有色金属产值突破 1000 亿元，特钢产值达 500 亿元，全省 80%的有色工业、30%的钢铁工业集中在黄石；光电子信息产业产值年均增速超 30%，长城汽车带动形成了比较完整的新能源与智能网联汽车产业链条；智能机器人、人工智能、氢能等未来产业破题起步，大冶湖高新区成功获批全省首批未来产业先导区。三是转型升级成效显著提升。坚持绿色低碳发展方向，大力实施制造焕新、百企技改工程，全市建成国家级绿色工厂 23 家、省级 45 家，2021—2024 年单位 GDP 能耗累计下降 14.8%，提前一年完成“十四五”目标。加速推动数实融合，成功获批国家中小企业数字化转型城市试点、国家“千兆城市”，数字经济核心产业增加值占 GDP 比重居全省第 2 位。

4）土地市场情况

2025 年黄石市通过挂牌出让方式供应 21 宗土地，总面积 72.19 公顷，总金额 230328 万元，主要分布在黄石港区、下陆区、西塞山区等区域，其中黄石港区和下陆区各 6 宗（各占 28.6%），西塞山区及黄石市西塞山区共 4 宗（占 19.0%），河口临港产业新区 1 宗（占 4.8%）。其中黄石市茗廷置业有限责任公司为最大受让方（受让 10 宗地块），单块地块平均面积 3.44 公顷、平均金额 10968 万元，单块

最大面积 8.73 公顷、最大金额 31783 万元，单块最小面积 0.36 公顷、最小金额 1360 万元。

（2）项目土地出让价格评估及预测

1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

待估地块为普通商品住房用地、零售商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故本次土地地价估算可采用市场比较法，即综合考虑区域内同类型的地块成交案例及地块所在区域标定地价情况。

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

项目周边近期普通商品住房用地成交案例

地块编号	土地使用权人	位置	土地面积（㎡）	土地用途	供地方式	容积率	出让年限	成交价格（万元）	楼面地价（元/㎡）	成交时间
WG（2023）13 号	黄石市城轩置业有限公司	黄石市下陆区杭州西路以北，B8 路以西	25262.97	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2.5	70	13,264.00	2,100.15	2023 年 12 月 21 日
420202002004GB00108	黄石市城拓置业有限公司	西塞山区枣子山以南、花园路以北。	25449.06	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2.5	70	11,491.00	1,806.12	2023 年 12 月 5 日
420202003001GB00550	黄石城市更新产业发展集团有限公司	磁湖路以南，枫叶山路以东。	27615.81	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2.5	70	15,203.00	2,202.07	2023 年 12 月 5 日
WG（2024）26 号	黄石市元岚置业有限责任公司	下陆区蜂烈山（一期）地块	93512.53	普通商品住房用地（二类）	挂牌出让	2	70	29,559.00	1,580.49	2024 年 12 月 24 日
420204004015GB00307	黄石市锃卓置业有限责任公司	黄石市下陆区磁湖路以西	87266.84	住宅	挂牌出让	1.000<并且≤1.200	70	31,783.00	3,035.04	2025 年 6 月 13 日
WG(2025)33 号	黄石市茗廷置业有限责任公司	下陆区广州路以北青鱼路以西（中茵 A-1）地块	42578.11	住宅	挂牌	1.000<并且≤2.000	70	19,947.00	2,342.40	2025 年 12 月 12 日
WG（2026）6 号	黄石东楚地产集团有限公司	黄石市下陆区苏州路以南狮子山路以西地块	17963.38	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	1	70	5,048.00	2,810.16	2026 年 7 月 24 日

（数据来源：中国土地市场网）

项目周边近期商业用地成交案例

地块编号	土地使用权人	位置	土地面积（㎡）	土地用途	供地方式	容积率	出让年限	成交价格（万元）	楼面地价（元/㎡）	成交时间
420202003002GB01482	黄石城发园区运营管理有限公司	苏州路以北，凤凰山庄小区以西，武黄城际铁路以东。	17601.79	商务金融用地	挂牌出让	1	40	5,360.00	3,045.14	2023 年 12 月 5 日
WG（2023）14 号	黄石城更新产业发展集团有限公司	下陆区桂林北路以北、磁湖路以东	19902.39	零售商业用地	挂牌出让	0.7	40	5,971.00	4,285.91	2023 年 12 月 21 日
WG（2023）20 号	黄石东楚地产集团有限公司	西塞山区沿湖路以西、黄石大道以南，新安路以北	8899.93	零售商业用地	挂牌出让	1.25	40	3,391.00	3,048.11	2023 年 12 月 20 日
420202001009GB00536	黄石市众邦基业开发建设有限公司	公园路以北，市军分区以东	15374.18	商务金融用地	挂牌出让	2	40	7,957.00	2,587.78	2024 年 10 月 24 日
WG（2024）24 号	黄石城发园区运营管理有限公司	下陆区广州路以南青鱼路以西（粮库）	93963.18	零售商业用地	挂牌出让	1.5	40	31,008.00	2,200.01	2024 年 12 月 24 日
WG（2024）1 号	黄石市美尔雅科技创新有限公司	西塞山区颐阳路以南美尔雅花园以东	1708.00	商务金融用地	挂牌出让	1.1	40	523.00	2,783.69	2024 年 4 月 17 日
WG(2025)35 号	黄石市茗廷置业有限责任公司	下陆区大畈路以东惠州路以北	15429.76	零售商业用地	挂牌出让	1.5	40	5,103.00	2,204.83	2025 年 12 月 12 日
WG（2026）6 号	黄石东楚地产集团有限公司	黄石市下陆区苏州路以南狮子山路以西地块	20971.37	零售商业用地	挂牌出让	1	40	4,925.00	2,348.44	2026 年 7 月 24 日

（数据来源：中国土地市场网）

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

地估价规程》（GB/T18508-2014）和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：普通商品住房用地楼面地价 1,842.30 元/建筑平方米，零售商业用地楼面地价 2,749.37 元/建筑平方米。根据黄石地价指数，2019—2024 年黄石住宅地价季度平均增长率为 0.51%，商服季度平均增长率为 0.08%，但遵循谨慎性原则，本项目暂不对土地使用权价格设置增幅。最终得出各地块当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

宗地编号	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	楼面地价（元/平方米）	土地出让单价（万元/亩）
420204003003GB01390	35079.67	城镇住宅-普通商品住房用地	2.6	1842.3	319.33
420204003003GB01389	16346.32	零售商业用地	1.2	2749.37	219.95
420204003002GB01475	9046.04	零售商业用地	1.2	2749.37	219.95
420204003003GB01386	89920.34	城镇住宅-普通商品住房用地	2.5	1842.3	307.05
420204003003GB01387	21437.75	零售商业用地	1.2	2749.37	219.95

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）							
土地出让面积（平方米）			35,079.67				35,079.67
规划建筑面积（平方米）			91,207.14				91,207.14
出让地块单价							
楼面地价（元/平方米）			1,842.30				
土地单价（万元/亩）			319.33				
地块出让收入			16,803.09				16,803.09
黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）							
土地出让面积（平方米）					16,346.32		16,346.32
规划建筑面积（平方米）					19,615.58		19,615.58
出让地块单价							
楼面地价（元/平方米）					2,749.37		
土地单价（万元/亩）					219.95		
地块出让收入					5,393.05		5,393.05
黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）							
土地出让面积（平方米）					9,046.04		9,046.04
规划建筑面积（平方米）					10,855.25		10,855.25
出让地块单价							
楼面地价（元/平方米）					2,749.37		
土地单价（万元/亩）					219.95		
地块出让收入					2,984.51		2,984.51
黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）							
土地出让面积（平方米）				89,920.34			89,920.34
规划建筑面积（平方米）				224,800.85			224,800.85
出让地块单价							
楼面地价（元/平方米）				1,842.30			
土地单价（万元/亩）				307.05			
地块出让收入				41,415.06			41,415.06
黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）							
土地出让面积（平方米）						21,437.75	21,437.75
规划建筑面积（平方米）						25,725.30	25,725.30
出让地块单价							
楼面地价（元/平方米）						2,749.37	
土地单价（万元/亩）						219.95	
地块出让收入						7,072.84	7,072.84
年度出让收入合计			16,803.09	41,415.06	8,377.56	7,072.84	73,668.55

（二）项目预期成本预测

土地出让成本主要为项目政府财政计提专项费用，其中包含土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”，具体测算如下：

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

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

（3）国有土地收益基金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”

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

入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计提。其中各地块土地出让净收益测算如下：

黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）土地出让收入金额16,803.09万元-黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）土地出让成本金额9,036.00万元=黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）土地出让净收益金额7,767.09万元

黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）土地出让收入金额5,393.05万元-黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）土地出让成本金额3,456.00万元=黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）土地出让净收益金额1,937.05万元

黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）土地出让收入金额2,984.51万元-黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）土地出让成本金额2,088.00万元=黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）土地出让净收益金额896.51万元

黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）土地出让收入金额41,415.06万元-黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）土地出让成本金额27,532.00万元=黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）土地出让净收益金额13,883.06万元

黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）土地出让收入金额7,072.84万元-黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）土地出让成本金额4,949.00万元=黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）土地出让净收益金额2,123.84万元

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

	扣除标准	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本		-	-	2,364.33	4,252.59	874.83	658.05	8,149.80
1.农业土地开发资金	按出让土地面积的每平方米65元的15%计提	-	-	34.20	87.67	24.76	20.90	167.53
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项费用按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的30%计提	-	-	2,330.13	4,164.92	850.07	637.15	7,982.27
二、其他政策性成本		-	-	575.42	1,313.04	266.11	219.30	2,373.87
1.土地出让业务费	按照土地出让收益的2%计提	-	-	155.34	277.66	56.67	42.48	532.15
2.国有土地收益金	按照土地出让收入的2.5%计提	-	-	420.08	1,035.38	209.44	176.82	1,841.72
合计		-	-	2,939.75	5,565.63	1,140.94	877.35	10,523.67

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划发行土地储备专项债券 42,900.00 万元，具体安排如下：

本项目于 2026 年 6 月发行政府专项债券 17,300.00 万元，债券全称为 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），发行期限 3 年，发行票面利率 1.36%，按年付息，到期一次性还本。

计划于 2026 年 10 月发行 5 年期土地储备专项债券 25,600.00 万元，发行测算利率参照 2026 年 10 月 10 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.4071%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.6571%测算，按年付息，债券到期一次性还本。

经计算，本项目专项债券财务费用合计 2,826.94 万元，还本付息合计 45,726.94 万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	42,900.00	-	42,900.00	-	-
2027 年	42,900.00	-	-	42,900.00	659.50	659.50
2028 年	42,900.00	-	-	42,900.00	659.50	659.50
2029 年	42,900.00	-	17,300.00	25,600.00	659.50	17,959.50
2030 年	25,600.00	-	-	25,600.00	424.22	424.22
2031 年	25,600.00	-	25,600.00	-	424.22	26,024.22
合计		42,900.00	42,900.00		2,826.94	45,726.94

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	16,803.09	41,415.06	8,377.56	7,072.84	73,668.55
2.经营活动现金流出	-	-	2,939.75	5,565.63	1,140.94	877.35	10,523.67
经营活动现金净流量	-	-	13,863.34	35,849.43	7,236.62	6,195.49	63,144.88
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	49,934.66	-	-	-	-	-	49,934.66
投资活动现金净流量	-49,934.66	-	-	-	-	-	-49,934.66
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	49,977.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	52,804.50
项目资本金	7,077.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	9,904.50
专项债融资	42,900.00	-	-	-	-	-	42,900.00
2.融资活动现金流出	42.90	659.50	659.50	17,959.50	424.22	26,024.22	45,769.84
支付利息	-	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22	2,826.94
债券发行手续	42.90	-	-	-	-	-	42.90
偿还本金	-	-	-	17,300.00	-	25,600.00	42,900.00
融资活动现金净流量	49,934.66	-	-	-17,300.00	-	-25,600.00	7,034.66
四、本年现金净流量	-	-	13,863.34	18,549.43	7,236.62	-19,404.51	20,244.88
五、累计现金净流量	-	-	13,863.34	32,412.77	39,649.39	20,244.88	
六、本息覆盖倍数	1.38						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 73,668.55 万元，扣除政府提留 10,523.67 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 63,144.88 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8	63,144.88	45,726.94	42,900.00	1.38

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 63,144.88 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 20,244.88 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37

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

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

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

四、项目风险控制

1.市场风险

（1）风险描述

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）风险控制措施

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2.财务风险

（1）风险描述

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资

的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（2）风险控制措施

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3.法律与政策风险

（1）风险描述

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（2）风险控制措施

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速

响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4.地方政府政策和财政状况

（1）风险描述

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（2）风险控制措施

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5.项目规划及实施风险

（1）风险描述

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开

发。

（2）风险控制措施

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为63,144.88万元，对债券的本息覆盖倍数1.38倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有20,244.88万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y126号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 24
（三） 项目税费及附加税估算 26
（四） 项目财务费用预测 27
（五） 项目现金流量模拟测算 28
（六） 项目资金测算平衡表 29
（七） 项目资金的稳定性 29
（八） 项目压力测试 30
四　、项目风险控制 31
五　、评价结论 34

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y126号

建始县土地收购储备中心：

我们接受委托，对建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	建始县土地收购储备中心
地址	建始县业州镇茨泉社区北环路146号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版）
项目主管部门	建始县自然资源和规划局
项目单位业务范围	业务范围包括：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于建始县业州镇柏腊树社区、业州镇二道桥社区、红岩寺镇红岩村。

3.项目建设内容和规模：

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目，4个地块，土地面积9.3482公顷，完成土地收回收购工作，达到入市交易条

件。

4.项目建设期

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为13,300.67万元，其中土地收储成本12,516.52万元，前期费用5.07万元，预备费626.08万元，建设期财务费用153.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	12516.52	2516.52	0	10000	0	0
1	收储收购土地费用	12516.52	2516.52	0	10000	0	0
二	前期费用	5.07	5.07	0	0	0	0
1	前期咨询费用	0	0	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	5.07	5.07	0	0	0	0
三	预备费	626.08	626.08	0	0	0	0
四	静态总投资	13147.67	3147.67	0	10000	0	0
五	建设期财务费用	153.00	153.00	0	0	0	0
1	建设期债券利息	145.00	145.00	0	0	0	0
2	债券发行费用	8.00	8.00	0	0	0	0
六	项目投资合计	13300.67	3300.67	0	10000.00	0	0

（二）项目资金筹措

本项目总投资13,300.67万元，资金来源为地方财政安排资金3,300.67万元、专项债券资金10,000.00万元、土地储备机构市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	资本金	3155.67	145.00	3300.67
1.1	财政安排资金	3155.67	145.00	3300.67
1.2	项目单位自筹资金	0	0	0
1.3	专项债券资金	0	0	0

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1.4	其他资金	0	0	0
2	融资资金	10000	0	10000.00
2.1	专项债券资金	10000	0	10000.00
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0
2.3	其他资金	0	0	0
3	其他资金	0	0	0
合计		13155.67	145.00	13300.67

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 10,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10,000.00	0	5	1.45	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

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

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，建始县2026年度国有建设用地供应计划已编制，根据建始县2026年度国有建设用地供应计划成果，本项目地块未纳入建始县2026年度国有建设用地供应计划。

本项目4个地块，面积共计9.3482公顷，可出让面积9.3482公顷，出让面积已剔除市政基础设施用地。结合收储情况及市场预期，计划于2028年供应1.3848公顷、2029年供应2.1608公顷、2030年供应4.9441公顷、2031年供应0.8585公顷。

土地出让计划表

地块名称	2028年	2029年	2030年	2031年
建始县P（2022）22号地块	1.3848	0	0	0
欧亚达广场	0	2.1608	0	0
锦绣家园地块	0	0	4.9441	0
县植物油厂	0	0	0	0.8585
年度出让面积合计	1.3848	2.1608	4.9441	0.8585

（2）土地未来具体投向

根据《自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38号）及《湖北省土地储备专项债券项目申报、审核工作指引》等要求，新增国有建设用地原则上不得用于经营性房地产开发，本项目地块均为存量国有建设用地，根据建始县国土空间规划，建始县P（2022）22号地块、欧亚达广场和县植物油厂计划投向为商业用地，锦绣家园地块计划投向为二类城镇住宅用地兼容商业用地，符合相关要求。具体见下表。

项目地块投向计划表

地块名称	面积（公顷）	投向
建始县P（2022）22号地块	1.3848	商业用地
欧亚达广场	2.1608	商业用地
锦绣家园地块	4.9441	二类城镇住宅用地兼容商业用地
县植物油厂	0.8585	商业用地
合计	9.3482	/

（3）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计9.3482公顷，其中可出让土地面积9.3482公顷，出让面积已剔除市政基础设施用地。

项目供应地块规划条件表

地块名称	用地用海分类名称	计划出让方式	面积（公顷）	年限	容积率
建始县P（2022）22号地块	商业用地	招拍挂	1.3848	40	1.0≤容积率≤3.0
欧亚达广场	商业用地	招拍挂	2.1608	40	1.0≤容积率≤3.0
锦绣家园地块	二类城镇住宅用地兼容商业用地	招拍挂	4.9441	商业40年，住宅70	1.0≤容积率≤2.5(商业面积比≤30%)
县植物油厂	商业用地	招拍挂	0.8585	40	1.0≤容积率≤2.5
合计	/	/	9.3482	/	/

3. 项目预期收益

（1）测算过程

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较

法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：待估地块为商住用地、商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《建始县城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年），待估地块地处建始县城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，但比较市场成交价格水平，基准地价价格水平与市场成交水平有差异，本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年

中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估采用市场比较法进行评估。

周边区域土地市场案例表（建始县 P（2022）22 号地块-商业用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026 年 6 月 9 日	零售商业用地	红岩寺福利院	红岩寺镇红岩寺社区	2667.65	193.4046	48.33
2	2024 年 11 月 20 日	零售商业用地	建始县 P（2024）12 号地块	建始县龙坪乡长岭岗社区	7016	580	55.11
3	2024 年 9 月 18 日	零售商业用地	建始县 P（2024）10 号地块	建始县花坪镇黄鹤村	1150.15	47	27.24
4	2026 年 6 月 17 日	零售商业用地	建始县 P（2026）28-2 号地块	茅田乡小茅田村	17369	755	28.98
5	2026 年 6 月 9 日	零售商业用地	花坪福利院	花坪镇花果坪社区	288.65	14.9232	34.47
6	2026 年 1 月 30 日	零售商业用地	建始县 P（2025）46 号地块	长梁镇龙潭村	2786.97	123.96	29.65


中国土地市场网
土地市场信息发布
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
红岩寺镇红岩寺社区
结果详情
地块信息
供地结果信息


中国土地市场网
土地市场信息发布
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县花坪镇黄鹤村
结果详情
地块信息
供地结果信息
中国土地市场网


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县龙坪乡长岭岗社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822202480000194
项目名称：
建始县P(2024)12号地块
项目位置：
建始县龙坪乡长岭岗社区
土地面积(㎡)：
7016.00
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
拍卖出让
土地使用年限：
40
行业分类：
其它
土地级别：
二级
成交价格(万元)：
580
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2024-12-20
580
--
土地使用权人：
建始县兴鑫农林产业发展有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2
约定交地时间：
2025-09-05
约定开工时间：
2025-10-15
约定竣工时间：
2025-10-15
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2024-11-20
*以上数据信息以源始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
长梁镇龙潭村
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
4228222026B000038-1
项目名称：
建始县P（2025）46号地块
项目位置：
长梁镇龙潭村
土地面积(㎡)：
2786.97
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
拍卖出让
土地使用年限：
40
行业分类：
商务服务业
土地级别：
四级
成交价格(万元)：
123.96
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2026-05-30
100
--
2
2026-05-30
23.96
--
土地使用权人：
湖北省烟草公司恩施州公司
约定容积率：
下限：
上限：
2
约定交地时间：
2026-03-01
约定开工时间：
2026-10-01
约定竣工时间：
2028-09-30
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2026-01-30
*以上数据信息以源始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
花坪镇花果坪社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822026B000181
项目名称：
花坪福利院
项目位置：
花坪镇花果坪社区
土地面积(㎡)：
288.65
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
挂牌出让
土地使用年限：
40
行业分类：
社会福商业
土地级别：
三级
成交价格(万元)：
14.9232
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2026-07-09
14.9232
--
土地使用权人：
建始县安朗康养产业发展有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2
约定交地时间：
2026-07-09
约定开工时间：
2027-07-08
约定竣工时间：
2029-07-08
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2026-06-09
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县茅田乡小茅田村
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822026B000228
项目名称：
建始县P（2026）28-2号地块
项目位置：
建始县茅田乡小茅田村
土地面积(㎡)：
17369.00
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
挂牌出让
土地使用年限：
40
行业分类：
商务服务业
土地级别：
二级
成交价格(万元)：
755
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2026-07-17
755
--
土地使用权人：
恩施州新界文化旅游发展有限公司
约定容积率：
下限：
1
上限：
2
约定交地时间：
2026-08-17
约定开工时间：
2027-08-16
约定竣工时间：
2029-08-16
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2026-06-17
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存

周边区域土地市场案例表（欧亚达广场-商业用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2025 年 1 月 8 日	零售商业用地	建始县 P（2024）22-3 号地块	业州镇柏蜡树社区	21608.06	6120	188.82
2	2025 年 1 月 8 日	零售商业用地	建始县 P（2024）22-1 号地块	业州镇柏蜡树社区	10139.83	3030	199.21
3	2025 年 10 月 9 日	零售商业用地	建始县 P（2025）28-4 号地块	业州镇柏腊树社区	4051.9	1220	200.73
4	2025 年 10 月 9 日	零售商业用地	建始县 P（2025）28-3 号地块	业州镇烟墩山村	3528.35	1060	200.28
5	2025 年 10 月 9 日	零售商业用地	建始县 P（2025）28-1 号地块	业州镇烟墩山村	6057.34	1820	200.31
6	2025 年 12 月 29 日	零售商业用地	建始县 P（2025）43 号	业州镇草字坝社区	19983.56	8100	270.22
7	2024 年 11 月 20 日	零售商业用地	建始县 P（2023）23 号地块	业州镇柏腊树社区	26821.12	5381	133.75




中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 · 及时 · 准确
首页 土地供应 土地推介 政策法规 行业动态
业州镇柏腊树社区
结果详情 地块信息
供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000022
项目名称：	建始县P(2024)22-1号地块		
项目位置：	业州镇柏腊树社区		
土地面积(㎡)：	10139.83		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	3030

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-02-07	3030	--

土地使用权人：	建始县汇智数字产业有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	3.21	约定交地时间：	2025-10-01
约定开工时间：	2026-01-01				约定竣工时间：	2028-01-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-01-08

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存
中国土地市场网
www.landchina.com

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 · 及时 · 准确
首页 土地供应 土地推介 政策法规 行业动态
业州镇烟墩山村
结果详情 地块信息
供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000178
项目名称：	建始县P（2025）28-4号地块		
项目位置：	业州镇烟墩山村		
土地面积(㎡)：	4061.90		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1220

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-09	610	--
	2	2026-09-30	610	--

土地使用权人：	湖北金建农业科技有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-08-01				约定竣工时间：	2028-08-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-10-09

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存
中国土地市场网


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县业州镇柏腊树社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822202480000188-1
项目名称：
建始县P(2023)23号地块
项目位置：
建始县业州镇柏腊树社区
土地面积(㎡)：
26821.12
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
拍卖出让
土地使用年限：
40
行业分类：
商贸服务业
土地级别：
三级
成交价格(万元)：
5381
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2024-12-20
5381
--
土地使用权人：
建始县国有资本投资运营有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2
约定交地时间：
2025-08-01
约定开工时间：
2025-10-02
约定竣工时间：
2025-10-02
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2024-11-20
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
业州镇烟墩山村
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北省恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822202580000165
项目名称：
建始县P（2025）28-3号地块
项目位置：
业州镇烟墩山村
土地面积(㎡)：
3528.35
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
拍卖出让
土地使用年限：
40
行业分类：
零售业
土地级别：
二级
成交价格(万元)：
1060
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2025-11-09
530
--
2
2026-09-30
530
--
土地使用权人：
湖北鑫顺城市投资发展有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2.5
约定交地时间：
2025-12-31
约定开工时间：
2026-08-01
约定竣工时间：
2028-08-01
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2025-10-09
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确
首页 土地供应 土地推介 政策法规 行业动态
业州镇期陂山村
结果详情 地块信息
供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000348
项目名称：	建始县P（2025）28-1号地块		
项目位置：	业州镇期陂山村		
土地面积(㎡)：	6057.34		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1820

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-09	910	--
	2	2026-09-30	910	--

土地使用权人：	湖北金建农业科技有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-08-01				约定竣工时间：	2028-08-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-10-09

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


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确
首页 土地供应 土地推介 政策法规 行业动态
业州镇草字坝社区
结果详情 地块信息
供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222025B000280-1
项目名称：	建始县P（2025）43号		
项目位置：	业州镇草字坝社区		
土地面积(㎡)：	19983.56		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	8100

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-01-03	4000	--
	1	2026-01-04	4100	--

土地使用权人：	建始县安能康养产业发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-12-01				约定竣工时间：	2028-12-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-12-29

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

周边区域土地市场案例表（锦绣家园地块-商住用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	是否选为比较案例
1	2024 年 2 月 19 日	普通商品住房	建始县 P（2023）20 号地块	建始县业州镇茨泉社区	6839.59	2565	250.01	否
2	2024 年 11 月 19 日	普通商品住房用地(二类)	建始县 P(2024)14 号地块	建始县业州镇茨泉社区	14153.20	10085	475.04	否
3	2025 年 1 月 13 日	普通商品住房用地(二类)	建始县 P(2024)21 号地块	建始县业州镇柏腊树社区	49441.47	9500	128.10	是
4	2025 年 12 月 26 日	普通商品住房用地(二类)	建始县 P（2025）38 号地块	业州镇柏蜡树社区、指阳社区	33930.00	4937	97.00	是
5	2025 年 12 月 26 日	普通商品住房用地(二类)	建始县 P（2025）39 号地块	业州镇柏蜡树社区、指阳社区	38816.04	5648	97.00	是
6	2025 年 10 月 9 日	普通商品住房用地(二类)	建始县 P（2025）27 号地块	业州镇烟墩山村	33112.11	2980	60.00	否

上表为近三年城区范围普通商品住房用地成交案例，经比较，案例 1 和案例 2 为主城区中心地带，价格较高，案例 6 价格偏低，故本次选择案例 3、4、5 作为本次比较案例。



您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

业州镇柏蜡树社区、指阳社区

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000248
项目名称：	建始县P（2025）38号地块		
项目位置：	业州镇柏蜡树社区、指阳社区		
土地面积(㎡)：	33930.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	4937

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-12-31	2500	--
	2	2026-12-24	2437	--

土地使用权人：	湖北新八景房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-11-01				约定竣工时间：	2028-11-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-12-26

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



您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

业州镇柏蜡树社区、指阳社区

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000257
项目名称：	建始县P（2025）39号地块		
项目位置：	业州镇柏蜡树社区、指阳社区		
土地面积(㎡)：	38816.04		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5648

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-25	5648	--

土地使用权人：	湖北新八景房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-11-01				约定竣工时间：	2028-11-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-12-26

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

公告保存



周边区域土地市场案例表（县植物油厂-商业用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2024 年 10 月 16 日	其他商服用地	建始县 P（2024）9 号地块	长梁镇黄土坎社区	81603.78	18510	151.22
2	2024 年 11 月 20 日	零售商业用地	建始县 P（2023）23 号地块	业州镇柏腊树社区	26821.12	5381	133.75
3	2025 年 1 月 8 日	零售商业用地	建始县 P（2024）22-2 号地块	业州镇柏腊树社区	3790.52	850	149.50
4	2025 年 12 月 26 日	零售商业用地	建始县 P（2025）36 号地块	业州镇穿洞子林场	1933.09	435	150.02


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县长梁镇黄土坎社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822202480000158
项目名称：
建始县P(2024)9号地块
项目位置：
建始县长梁镇黄土坎社区
土地面积(㎡)：
81603.78
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
招拍出让
土地使用年限：
40
行业分类：
其它
土地级别：
三级
成交价格(万元)：
18510
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2024-11-15
18510
--
土地使用权人：
建始县文旅康养产业发展有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
1.5
约定交地时间：
2025-08-01
约定开工时间：
2025-10-01
约定竣工时间：
2027-10-01
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2024-10-16
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
建始县业州镇柏腊树社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
湖北恩施土家族苗族自治州建始县
电子监管号：
422822202480000188-1
项目名称：
建始县P(2023)23号地块
项目位置：
建始县业州镇柏腊树社区
土地面积(㎡)：
26821.12
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
招拍出让
土地使用年限：
40
行业分类：
商务服务业
土地级别：
三级
成交价格(万元)：
5381
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2024-12-20
5381
--
土地使用权人：
建始县国有资本投资运营有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2
约定交地时间：
2025-08-01
约定开工时间：
2025-10-02
约定竣工时间：
2025-10-02
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2024-11-20
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
业州镇柏居树社区
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
电子监管号：
42282220258000033
项目名称：
建始县P(2024)22-2号地块
项目位置：
业州镇柏居树社区
土地面积(㎡)：
3790.52
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
挂牌出让
土地使用年限：
40
行业分类：
其它
土地级别：
二级
成交价格(万元)：
850
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2025-02-07
850
--
土地使用权人：
建始县锦绣城乡发展有限公司
约定容积率：
下限：
上限：
2.28
约定交地时间：
2025-10-01
约定开工时间：
2026-01-01
约定竣工时间：
2028-01-01
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2025-01-08
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存
中国土地市场网
www.landchina.com


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页
土地供应
土地推介
政策法规
行业动态
业州镇穿洞子林场
结果详情
地块信息
供地结果信息
行政区：
电子监管号：
42282220258000257
项目名称：
建始县P（2025）36号地块
项目位置：
业州镇穿洞子林场
土地面积(㎡)：
1933.09
土地用途：
零售商业用地
供地方式：
拍卖出让
土地使用年限：
40
行业分类：
商务服务业
土地级别：
二级
成交价格(万元)：
435
分期支付约定：
支付期号
约定支付日期
约定支付金额
备注
1
2026-01-25
435
--
土地使用权人：
湖北鑫达旅游投资有限公司
约定容积率：
下限：
1
上限：
2.5
约定交地时间：
2025-12-31
约定开工时间：
2026-11-01
约定竣工时间：
2028-11-01
实际开工时间：
--
实际竣工时间：
--
批准单位：
建始县人民政府
合同签订日期：
2025-12-26
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存

参照近3年同地段、同用途土地出让案例，将案例出让均价作为测算土地出让单价，其中红岩寺镇红岩村商业用地出让单价为37.30万元/亩，业州镇柏腊树社区商业用地出让单价为199.05万元/亩，业州镇柏腊树社区商住用地出让单价为107.37万元/亩，业州镇二道桥社区商业用地出让单价为146.12万元/亩。

测算出以2026年8月1日为时点出让收入为17070.52万元。

当前时点出让结果一览表

地块	用地用海分类名称	面积（公顷）	面积（亩）	亩单价（万元/亩）	出让收益（万元）
建始县P（2022）22号地块	商业用地	1.3848	20.77	37.30	774.72
欧亚达广场	商业用地	2.1608	32.41	199.05	6451.21
锦绣家园地块	二类城镇住宅用地兼容商业用地	4.9441	74.16	107.37	7962.56
县植物油厂	商业用地	0.8585	12.88	146.12	1882.03
合计		9.3482	140.22		17070.52

（2）土地市场价格趋势

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

（3）土地未来预计出让收入

以2026年8月1日为时点测算，本项目出让收入为17070.52万元。根据土地市场行情，按照年增长率为0%，则2028年出让收入为774.72万元，2029年出让收入为6451.21万元，2030年出让收入为7962.56万元，2031年出让收入为1882.03万元，项目出让收入总计17070.52万元。

土地出让收入测算表

单位：公顷、万元

地块	项目类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
建始县 P（2022）22 号地块	年度出让面积	1.3848	/	/	/	1.3848
	出让地块单价	商业用地：37.30 万元元/亩	/	/	/	/
	出让收入	774.72	/	/	/	774.72
欧亚达广场	年度出让面积	/	2.1608	/	/	2.1608
	出让地块单价	/	商业用地：199.05 万元/亩	/	/	/
	出让收入	/	6451.21	/	/	6451.21
锦绣家园地块	年度出让面积	/	/	4.9441	/	4.9441
	出让地块单价	/	/	二类城镇住宅用地兼容商业用地：107.37 万元/亩	/	/
	出让收入	/	/	7962.56	/	7962.56
县植物油厂	年度出让面积	/	/	/	0.8585	0.8585
	出让地块单价	/	/	/	商业用地：146.12 万元/亩	/
	出让收入	/	/	/	1882.03	1882.03
年度出让收入合计		774.72	6451.21	7962.56	1882.03	17070.52

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

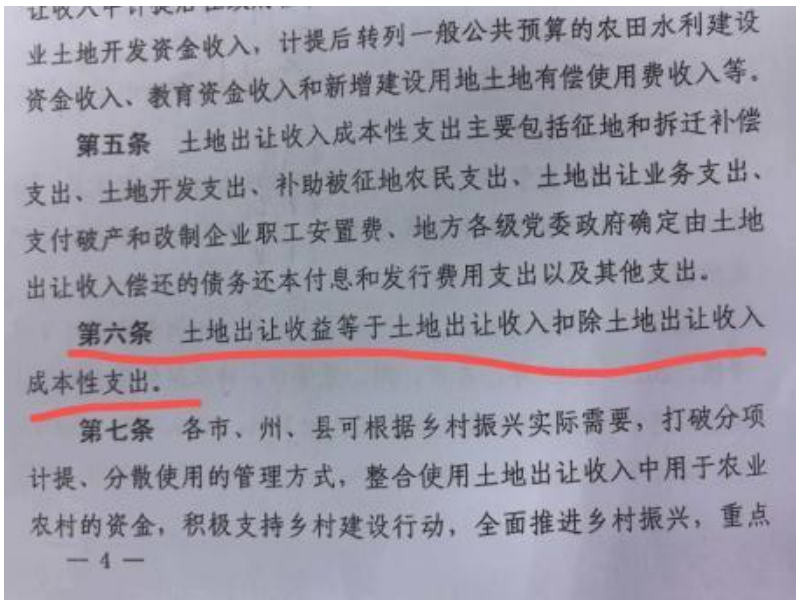
依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收益的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。建始县土地等别为十四等，对应的土地出让平均纯收益为20元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省委农办 省财政厅 省农业农村厅印发〈关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法〉的通知》（鄂农组办发〔2022〕11号）《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金分别为净收益的10%，合计为30%。



业土地开发资金收入，计提后转列一般公共预算的农田水利建设资金收入、教育资金收入和新增建设用地土地有偿使用费收入等。

第五条 土地出让收入成本性支出主要包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出、支付破产和改制企业职工安置费、地方各级党委政府确定由土地出让收入偿还的债务还本付息和发行费用支出以及其他支出。

第六条 土地出让收益等于土地出让收入扣除土地出让收入成本性支出。

第七条 各市、州、县可根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，积极支持乡村建设行动，全面推进乡村振兴，重点

— 4 —

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本	/	174.07	473.04	317.70	429.43	1394.24
1.农业土地开发资金	土地出让面积×20元/平方米×15%	4.15	6.48	14.83	2.58	28.04
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	净收益10%,三项合计30%	169.92	466.56	302.87	426.85	1366.20
二、其他政策性成本		30.70	192.38	219.25	75.51	517.84
1.土地出让业务费	净收益2%	11.33	31.10	20.19	28.46	91.08
2.国有土地收益金	出让收入2.5%	19.37	161.28	199.06	47.05	426.76
合计	/	204.77	665.42	536.95	504.94	1912.08

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券 10000 万元，发行年限为 5 年，期限为 2026 年 10 月—2031 年 10 月。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%，项目财务费用为 725 万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	10000	-	10000	-	-
2027 年	10000	-	-	10000	145	145
2028 年	10000	-	-	10000	145	145
2029 年	10000	-	-	10000	145	145
2030 年	10000	-	-	10000	145	145
2031 年	10000	-	10000	-	145	10145
合计		10000	10000	-	725	10725

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入			774.72	6451.21	7962.56	1882.03	17070.52
2.经营活动现金流出			204.77	665.42	536.95	504.94	1912.08
经营活动现金净流量			569.95	5785.79	7425.61	1377.09	15158.44
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	13147.67						13147.67
投资活动现金净流量	-13147.67						-13147.67
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	13155.67	145.00					13300.67
项目资本金	3155.67	145.00					3300.67
专项债融资	10000.00						10000.00
2.融资活动现金流出	8.00	145.00	145.00	145.00	145.00	10145.00	10733.00
支付利息		145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	725.00
债券发行手续	8.00						8.00
偿还本金						10000.00	10000.00
融资活动现金净流量	13147.67	0.00	-145.00	-145.00	-145.00	-10145.00	2567.67
四、本年现金净流量	0.00	0.00	424.95	5640.79	7280.61	-8767.91	4578.44
五、累计现金净流量	0.00	0.00	424.95	6065.74	13346.35	4578.44	
六、本息覆盖倍数	1.41						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为17,070.52万元，扣除政府提留1,912.08万元后，预计用于资金平衡相关收益为15,158.44万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.41倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目	15,158.44	10,725.00	10,000.00	1.41

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为15,158.44万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有4,578.44万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.42	1.42	1.41	1.41	1.40

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

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

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

四、项目风险控制

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境

治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快

资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为15,158.44万元，对债券的本息覆盖倍数1.41倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有4,578.44万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

2026年湖北省政府专项债券
武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目
收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年10月

目 录

一、项目概述 1

二、评估分析 3

1．资金充足性 3

1.1 投资估算 3

1.2 资金筹措 5

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 6

1.4 小结 18

2．资金稳定性 18

三、风险分析 18

四、评估结论 18

附件一：财政计提测算表 21

附件二：债券还本付息表 22

附件三：现金流量模拟测算表 23

附件四：压力测试表 24

2026年湖北省政府专项债券
武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第079号

我们接受委托，对武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

1.项目名称：武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目（以下简称“本项目”）。

2.项目单位：武汉市土地整理储备中心

3.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含1宗新增储备土地，总用地面积83161.17平方米（折合124.74亩）。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

4.项目建设期

本项目建设期为16个月，2026年9月-2027年12月，其中包含土地收储、土地前期工作等工作过程。

本项目实施周期5年，其中计划2028年开始供地，2031年8月完成供地。

5.项目属性

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

6.项目现状

本项目已取得《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备计划（第一

批）的批复》；地块标识码为 4201002026R000021。

（1）占地面积：项目范围内包含 1 宗新增储备土地，项目占地总面积为 83161.17 平方米（折合 124.74 亩）。

（2）地块概况：本地块为新增储备土地，宗地总面积 83161.17 平方米。

（3）收回原因：本次申报的武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目，用地面积 83161.17 平方米。为落实《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等文件要求，同时用好用足国家关于存量土地盘活的政策。由于上位规划道路调整，导致该宗地开发建设不能实施，属于政府原因。截至目前，土地使用权人已与武汉市土地整理储备中心武汉经济技术开发区分中心签订国有建设用地使用权收回协议书。本项目地块已于 2026 年 2 月 14 日完成不动产注销登记（编号：（武汉经济技术开发区）销字 2026 第 003787 号）。

综上所述：本项目地块属于新增土地储备项目申报范围中②依法收回且原使用权已注销的国有建设用地。

序号	地块名称	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	收回原因
1	武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目	位于武汉经济技术开发区 113C3 地块内	文体娱乐用地（文化用地）、文体娱乐用地、商服用地	武汉智慧生态建设投资有限公司	8.316117	2017 年 6 月 30 日	出让	9980	由于上位规划道路调整，导致该宗地开发建设不能实施，属于政府原因。

7.项目规划指标

根据收集的《规划设计条件》（武规（武开）条字〔2016〕20 号），本项目地块规划用地总面积为 83161.17 平方米（以实测为准），其中，图书展览用地面积 54585.83 平方米，娱乐康体用地、商业用地、商务用地面积 28575.34 平方米（以实测为准）。建筑面积按规划用地面积与容积率乘积计算（不大于 124742 平方米，其中：图书展览建筑面积不大于 81879 平方米，娱乐康体建筑面积不大于 8573 平方米，商业建筑面积不大于 21431 平方米，商务建筑面积不大于 12859 平

方米）。容积率不大于 1.5（其中图书展览用地不大于 1.5，娱乐康体用地、商业用地、商务用地不大于 1.5）。

根据《关于 2026 年第一批申报地方政府专项债券市级土地储备项目规划情况的说明》，本项目地块符合国土空间规划。

地块名称	拟供应用途	拟供应土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	拟供应容积率
武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目	图书展览用地	54585.83	81879	≤1.5
	娱乐康体用地	5715.33	8573	≤1.5
	商业用地	14287.34	21431	≤1.5
	商务用地	8572.67	12859	≤1.5
	合计	83161.17	124742	/

二、评估分析

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.13〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括土地

收储费用、前期费用、预备费、财务费用、发行费用。

1.1.1 土地收储费用

根据《城镇土地估价规程》，结合《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH（WJK）-2017-00009）、《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市经开不动产权第 0007740 号）、《规划设计条件》（武规（武开）条字（2016）20 号）中批准的土地用途和利用条件，永业行土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（鄂永地〔2025〕（估）字第 WH0135 号）记载，武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目土地市场评估价格为 10077.69 万元。

序号	宗地名称	估价期日的用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	剩余土地使用权年限（年）	土地净用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	楼面地价（元/建筑㎡）	土地单价（元/㎡）	土地总价（万元）
		规划	规划								
1	113C3 地块	商业用地	1.5	红线外“六通”和红线内“场地平整”	红线外“六通”和红线内“场地平整”	32.38	14287.34	124742	1330	1995.00	2850.26
		商务用地					8572.67		1244	1865.54	1599.26
		图书展览用地					54585.83		590	884.88	4830.21
		娱乐康体用地					5715.33		931	1396.17	797.96
合计							83161.17	124742	808	1211.83	10077.69

依据以上评估报告，本项目土地收购成本为 10077.69 万元（政府文件取整为 10078 万元）。

1.1.2 前期费用

根据本项目情况，涉及的前期费用包括评估费用、审计费用等。

1.1.3 预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的6%进行计算。

1.1.4 债券发行期限及利息

债券发行设定期限为五年期，债券发行利率按照中国债券信息网公布的5年期国债近5日平均利率水平1.41%（2026年10月10日），再上浮25个BP进行估算，即年利率为1.66%，按年付息、到期一次性还本。

1.1.5 发行费用

按照专项债券申请额度的0.08%计算。

综上所述，项目总投资成本为10,856.12万元，具体项目总投资估算明细如下表1所示：

表1：项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**土地收储费用**	**10078.00**	**2878.00**		**7200.00**		
1	土地收储费用	10078.00	2878.00		7200.00		
二	**前期费用**	**48.16**	**48.16**		**0.00**		
1	评估费用	17.93	17.93		0.00		
2	审计费用	30.23	30.23		0.00		
三	**预备费**	**604.68**	**604.68**		**0.00**		
四	**静态总投资**	**10730.84**	**3530.84**		**7200.00**		
五	**建设期财务费用**	**125.28**	**125.28**		**0.00**		
1	建设期债券利息	119.52	119.52		0.00		
2	债券发行费用	5.76	5.76		0.00		
六	**项目投资合计**	**10856.12**	**3656.12**		**7200.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资10,856.12万元，其中3,656.12万元为自有资金，申请发行政

府专项债券 7,200.00 万元，拟于 2026 年申请发行，如下表 2 所示：

表 2： 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2026	7200.00	0	5	1.66%	每年一次	到期一次性还本

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2026 年	2027 年	合计
一、投资合计		**10434.26**	**421.86**	**10856.12**
1	收储收购费用	10078.00	0.00	10078.00
2	前期费用	48.16	0.00	48.16
3	预备费	302.34	302.34	604.68
4	建设期利息	0.00	119.52	119.52
5	债券发行费用	5.76	0.00	5.76
二、资金筹措合计		**10434.26**	**421.86**	**10856.12**
1	财政安排资金	3234.26	421.86	3656.12
2	专项债券	7200.00	0.00	7200.00

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内可以达到融资平衡。

1.3 项目预期收益与融资平衡测算

1.3.1 项目预期收入测算

本项目预期收入为土地出让收入，计划 2028 年出让 4800.00 平方米图书展览用地，2029 年出让 10000.00 平方米图书展览用地、5715.33 平方米娱乐康体用地和 8572.67 平方米商务用地，2030 年出让 11000.00 平方米图书展览用地、14287.34 平方米商业用地，2031 年出让 28785.83 平方米图书展览用地，合计出让 83161.17 平方米土地（已扣除市政建设用地面积）。详见下表：

地块名称	拟供应用途	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目	图书展览用地	4800.00	10000.00	11000.00	28785.83	54585.83
	娱乐康体用地	0.00	5715.33	0.00	0.00	5715.33
	商业用地	0.00	0.00	14287.34	0.00	14287.34
	商务用地	0.00	8572.67	0.00	0.00	8572.67
年度出让面积合计		**4800.00**	**24288.00**	**25287.34**	**28785.83**	**83161.17**

本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

a）商务用地

本项目选取项目周边 3 宗商务用地作为市场法比较案例。具体信息如下表所示：

地块编号（项目名称）	出让面积（平方米）	成交价款（万元）	土地用途	容积率	土地坐落	土地使用权人	成交时间	楼面地价（元/㎡）
P（2026）008 号	22152.31	2725	商务金融用地	1.5	经开区 177R2 地块（华科片区商务金融项目）	武汉军山国科城市开发有限公司	2026.3.27	820.08
天源数字大厦	7182.32	1379	商务金融用地	1.5	汉南区纱帽正街以北，兴城大道以西地块	武汉天源集团股份有限公司	2025.9.9	1279.99
天源能源大厦	6666.67	1610	商务金融用地	2	汉南区薇湖西路以南，兴城大道以西地块	武汉天源集团股份有限公司	2025.9.9	1207.5

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区	电子监管号：	4201132025B000137
项目名称：	天源数字大厦		
项目位置：	汉南区纱帽正街以北，兴城大道以西地块（天源商业项目-2）		
土地面积(㎡)：	7182.32		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其他金融服务
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	1379

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-02-14	689.5	--
	1	2025-09-14	689.5	含抵作土地出让价款的竞买保证金

土地使用权人：	武汉天源集团股份有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间：	2025-12-09
约定开工时间：	2026-12-09				约定竣工时间：	2029-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉经济技术开发区管理委员会				合同签订日期：	2025-09-09

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

案例来源于中国土地市场网（网址 https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght283ac602-7b3f-4cd7-893f-d1ab0e64626c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市本级	电子监管号：	4201002026B000345-1
项目名称：	P（2026）008号		
项目位置：	经开区177R2地块（华科片区商务金融项目）		
土地面积(㎡)：	22152.31		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	十级	成交价格(万元)：	2725

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-04-25	2725	含抵作土地出让价款的2725万元竞买保证金

土地使用权人：	武汉军山国科城市开发有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间：	2026-06-27
约定开工时间：	2027-05-25				约定竣工时间：	2030-05-25
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉市人民政府				合同签订日期：	2026-03-27

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght552c2b63-8991-41cb-aecc-4c69e8eafaec&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区	电子监管号：	4201132025B000141
项目名称：	天源能源大厦		
项目位置：	汉南区薇湖西路以南，兴城大道以西地块（天源商业项目-3）		
土地面积(㎡)：	6666.67		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其他金融服务
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	1610

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-02-14	805	--
	1	2025-09-14	805	含抵作土地出让价款的竞买保证金

土地使用权人：	武汉天源集团股份有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	2	约定交地时间：	2025-12-09	
约定开工时间：	2026-12-09				约定竣工时间：	2029-12-09	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	武汉经济技术开发区管理委员会				合同签订日期：	2025-09-09	

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

案例来源于中国土地市场网（网址 https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtde027386-5383-45c2-bcf7-f4c04667b9e7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

b）商业用地

本项目选取项目周边 3 宗商业用地作为市场法比较案例。具体信息如下表所示：

地块编号（项目名称）	出让面积（平方米）	成交价款（万元）	土地用途	容积率	土地坐落	土地使用权人	成交时间	楼面地价（元/㎡）
P（2026）010 商业用地项目	19329.83	2261	其他商业服务业用地	1.5	汉南区通江四路以北、纱帽大道以东地块（汉南商业项目）	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司	2026.3.28	779.8
城市商业广场	11610	4110	其他商业服务业用地	2.8	汉南区兴城大道以西、薇湖西路以北地块	武汉车谷合和商康投资发展有限公司	2024.12.12	1264.3

P（2026）045 号项目	24583.73	11616	其他商业服务业用地	2.2	经开区 1MA 地块（神龙片商业项目）	武汉经开投资有限公司	2026.6.26	2147.76

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市本级	电子监管号：	4201002026B000606
项目名称：	P（2026）045号项目		
项目位置：	经开区1MA地块（神龙片商业项目）		
土地面积(㎡)：	24583.73		
土地用途：	其他商业服务业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	六级	成交价格(万元)：	11616

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-06-26	5808	--
	1	2026-07-25	5808	含抵作土地出让价款的5808万元竞买保证金

土地使用权人：	武汉经开投资有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2.2	约定交地时间：	2026-09-26
约定开工时间：	2027-09-25				约定竣工时间：	2030-09-25
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉市人民政府				合同签订日期：	2026-06-26

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd2bfe359-205c-4767-921d-da1f744c88ed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区	电子监管号：	4201132024B000116
项目名称：	城市商业广场		
项目位置：	汉南区兴城大道以西、薇湖西路以北地块（汉南全民健身中心项目-1）		
土地面积(㎡)：	11610.00		
土地用途：	其他商业服务业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	4110

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-11	4110	含抵作土地出让价款的竞买保证金

土地使用权人：	武汉车谷合和商康投资发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.8	约定交地时间：	2025-06-12
约定开工时间：	2026-12-12				约定竣工时间：	2029-12-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉经开区管委会				合同签订日期：	2024-12-12

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

案例来源于中国土地市场网（网址 https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte3de5e4f-cef4-4c38-8dd9-8c8c56977394&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区	电子监管号：	4201132026B000037
项目名称：	P（2026）010商业用地项目		
项目位置：	汉南区通江四路以北、纱帽大道以东地块（汉南商业项目）		
土地面积(㎡)：	19329.83		
土地用途：	其他商业服务业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	娱乐业
土地级别：	十级	成交价格(万元)：	2261

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-04-27	2261	含抵作土地出让价款的竞买保证金

土地使用权人：	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间： 2026-06-28
约定开工时间：	2028-03-28				约定竣工时间： 2031-03-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	武汉经开管委会				合同签订日期： 2026-03-28

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte4f4743c-d27e-4672-9da5-f7213c3439fc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

c）图书展览用地

本项目选取项目周边 2 宗文化用地作为市场法比较案例。具体信息如下表所示：

地块编号（项目名称）	出让面积（平方米）	成交价款（万元）	土地用途	容积率	土地坐落	土地使用权人	成交时间	楼面地价（元/㎡）
白丁艺术岛文化交流中心项目	4083.23	546	文化活动用地	2.11	经开区128R（沌口片区文体项目-2）	武汉车谷文化旅游发展有限公司	2024.12.12	633.73
国潮商业文化艺术综合体项目	35962.4	5395	文化活动用地	2.4	经开区109C1（沌口片区文体项目-4）	武汉车谷文化旅游发展有限公司	2024.12.12	625.07

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市本级			电子监管号：	4201002024B001077
项目名称：	白丁艺术岛文化交流中心项目				
项目位置：	经开区128R（沌口片区文体项目-2）				
土地面积(㎡)：	4083.23				
土地用途：	文化活动用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	50			行业分类：	体育
土地级别：	七级			成交价格(万元)：	546
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-11	546	含抵作土地出让价款的110万元竞买保证金	
土地使用权人：	武汉车谷文化旅游发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.11		约定交地时间：	2025-06-12
约定开工时间：	2026-12-11			约定竣工时间：	2028-12-11
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉市人民政府			合同签订日期：	2024-12-12

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1dab4192-6ccf-44a8-93d7-b0d973fc6102&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市本级			电子监管号：	4201002024B001091
项目名称：	国潮商业文化艺术综合体项目				
项目位置：	经开区109C1（沌口片区文体项目-4）				
土地面积(㎡)：	35962.40				
土地用途：	文化活动用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	50			行业分类：	娱乐业
土地级别：	八级			成交价格(万元)：	5395
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-11	5395	含抵作土地出让价款的1079万元竞买保证金	
土地使用权人：	武汉车谷文化旅游发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.4		约定交地时间：	2025-06-12
约定开工时间：	2026-12-11			约定竣工时间：	2029-12-11
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉市人民政府			合同签订日期：	2024-12-12

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght4e726dff-b99a-4575-90c3-6a102189dd7a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

d）娱乐康体用地

根据武汉经济技术开发区（汉南区）2023 年城镇建设用地基准地价成果中土

地用途修正系数，娱乐用地可参照商业用地基准地价地类，修正系数为 0.7。本项目娱乐康体用地供应价格参考商业用地的 7 折进行估算。由于本项目所在区域近 3 年缺少娱乐康体用地市场比较案例，因此本项目选取项目周边 3 宗商业用地作为市场法比较案例。具体信息如下表所示。

地块编号（项目名称）	出让面积（平方米）	成交价款（万元）	土地用途	容积率	土地坐落	土地使用权人	成交时间	楼面地价（元/㎡）
P（2026）010 商业用地项目	19329.83	2261	其他商业服务业用地	1.5	汉南区通江四路以北、纱帽大道以东地块（汉南商业项目）	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司	2026.3.28	779.8
城市商业广场	11610	4110	其他商业服务业用地	2.8	汉南区兴城大道以西、薇湖西路以北地块	武汉车谷合和商康投资发展有限公司	2024.12.12	1264.3
P（2026）045 号项目	24583.73	11616	其他商业服务业用地	2.2	经开区 1MA 地块（神龙片商业项目）	武汉经开投资有限公司	2026.6.26	2147.76

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市本级	电子监管号：	4201002026B000606
项目名称：	P（2026）045号项目		
项目位置：	经开区1MA地块（神龙片商业项目）		
土地面积(㎡)：	24583.73		
土地用途：	其他商业服务业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	六级	成交价格(万元)：	11616

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-06-26	5808	--
	1	2026-07-25	5808	含抵作土地出让价款的5808万元竞买保证金

土地使用权人：	武汉经开投资有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	2.2	约定交地时间：	2026-09-26
约定开工时间：	2027-09-25			约定竣工时间：	2030-09-25
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉市人民政府			合同签订日期：	2026-06-26

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd2bfe359-205c-4767-921d-da1f744c88ed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区			电子监管号：	4201132024B000116
项目名称：	城市商业广场				
项目位置：	汉南区兴城大道以西、薇湖西路以北地块（汉南全民健身中心项目-1）				
土地面积(㎡)：	11610.00				
土地用途：	其他商业服务业用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40			行业分类：	零售业
土地级别：	八级			成交价格(万元)：	4110
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-11	4110	含抵作土地出让价款的竞买保证金	
土地使用权人：	武汉车谷合和商康投资发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.8		约定交地时间：	2025-06-12
约定开工时间：	2026-12-12			约定竣工时间：	2029-12-12
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉经开区管委会			合同签订日期：	2024-12-12

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

案例来源于中国土地市场网（网址 https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte3de5e4f-cef4-4c38-8dd9-8c8c56977394&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

供地结果信息

行政区：	湖北省武汉市汉南区			电子监管号：	4201132026B000037
项目名称：	P（2026）010商业用地项目				
项目位置：	汉南区通江四路以北、纱帽大道以东地块（汉南商业项目）				
土地面积(㎡)：	19329.83				
土地用途：	其他商业服务业用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40			行业分类：	娱乐业
土地级别：	十级			成交价格(万元)：	2261
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-04-27	2261	含抵作土地出让价款的竞买保证金	
土地使用权人：	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 1.5		约定交地时间：	2026-06-28
约定开工时间：	2028-03-28			约定竣工时间：	2031-03-28
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	武汉经开管委会			合同签订日期：	2026-03-28

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

案例来源于中国土地市场网（网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte4f4743c-d27e-4672-9da5-f7213c3439fc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0）

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地个别因素等进行综合考虑，并结合基准地价情况，基于审慎考虑，土地当前时点供应价格如下表：

地块名称	拟供应用途	拟供应土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	拟供应容积率	楼面单价（元/平方米）	土地单价（元/平方米）
武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目	图书展览用地	54585.83	81879	≤1.5	630	945
	娱乐康体用地	5715.33	8573	≤1.5	882	1323
	商业用地	14287.34	21431	≤1.5	1260	1890
	商务用地	8572.67	12859	≤1.5	1100	1650
	合计	83161.17	124742	/	/	/

地价走势及增幅结合政策分析及中国地价指数进行判断，综合考虑武汉经济技术开发区（汉南区）土地市场的情况，本项目地价不设增长率。供地时点项目总地价 10,029.30 万元。

拟供应用途	项目类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
图书展览用地	土地面积（平方米）	4800.00	10000.00	11000.00	28785.83	54585.83
	土地单价（元/平方米）	945.00	945.00	945.00	945.00	/
	土地出让收入（万元）	453.60	945.00	1039.50	2720.26	5158.36
娱乐康体用地	土地面积（平方米）	0.00	5715.33	0.00	0.00	5715.33
	土地单价（元/平方米）	1323.00	1323.00	1323.00	1323.00	/
	土地出让收入（万元）	0.00	756.14	0.00	0.00	756.14
商业用地	土地面积（平方米）	0.00	0.00	14287.34	0.00	14287.34
	土地单价（元/平方米）	1890.00	1890.00	1890.00	1890.00	/

拟供应用途	项目类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
	土地出让收入（万元）	0.00	0.00	2700.31	0.00	2700.31
商务用地	土地面积（平方米）	0.00	8572.67	0.00	0.00	8572.67
	土地单价（元/平方米）	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	/
	土地出让收入（万元）	0.00	1414.49	0.00	0.00	1414.49
项目收入合计（万元）		**453.60**	**3115.63**	**3739.81**	**2720.26**	**10029.30**

1.3.2 项目预期成本测算

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

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（1992 年 9 月 21 日财政部发布），经财政部门核定，土地管理部门可以从其代收的土地出让金中提取土地出让业务费，提取比例不得超过土地出让金的 2%。本项目按照土地出让收入的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

①计算方法一：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕

62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金。

②计算方法二：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、教育资金等“三金”：各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提。

③最终取值：上述两种计提方式计算结果取大值。

④计算过程展示：本项目采取以上两种计提方式计算“三金”，经比较并取大值得出：本项目“三金”每项取值都为土地出让收入×2.5%。具体计算过程如下表所示。

年度	2028 年			2029 年			2030 年			2031 年		
计算方法	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%	土地出让收入×2.5%	**最终取值**	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%	土地出让收入×2.5%	**最终取值**	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%	土地出让收入×2.5%	**最终取值**	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%	土地出让收入×2.5%	**最终取值**
廉租住房保障资金	0.00	11.34	**11.34**	9.50	77.89	**77.89**	58.50	93.50	**93.50**	0.00	68.01	**68.01**
农田水利建设资金	0.00	11.34	**11.34**	9.50	77.89	**77.89**	58.50	93.50	**93.50**	0.00	68.01	**68.01**
教育资金	0.00	11.34	**11.34**	9.50	77.89	**77.89**	58.50	93.50	**93.50**	0.00	68.01	**68.01**
合计	**0.00**	**34.02**	**34.02**	**28.50**	**233.67**	**233.67**	**175.49**	**280.50**	**280.50**	**0.00**	**204.03**	**204.03**

（4）国有土地收益基金

本项目根据缴款进度，按照土地出让收入的 2.5%计提。

综上测算，各项财政计提合计为 1,254.69 万元，具体计提明细详见附件一。

1.3.3 项目收益测算

本项目收益=土地出让价款 10,029.30 万元-政府财政计提 1,254.69 万元=8,774.61 万元。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 10,856.12 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存

续期内本项目估算可实现收入 10,029.30 万元，扣除财政计提 1,254.69 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 8,774.61 万元，累计支付债券本息 7,797.60 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 4 所示：

表 4：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
10,856.12	8,774.61	7,200.00	597.60	1.13

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.13〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2．资金稳定性

武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数1.13倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年10月13日

（本页无正文）

附件 1. 财政计提测算表

2. 债券还本付息表

3. 现金流量模拟测算表

4. 压力测试表

附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

项目	扣除标准	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**36.97**	**248.61**	**296.05**	**221.73**	**803.36**
1.农业土地开发资金	土地出让面积×41 元/㎡×15%	2.95	14.94	15.55	17.70	51.14
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取大值计取	34.02	233.67	280.50	204.03	752.22
二、其他政策性成本		**20.41**	**140.20**	**168.30**	**122.42**	**451.33**
1.土地出让业务费	土地出让收入×2%	9.07	62.31	74.80	54.41	200.59
2.国有土地收益金	土地出让收入×2.5%	11.34	77.89	93.50	68.01	250.74
合计		**57.38**	**388.81**	**464.35**	**344.15**	**1254.69**

附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	期初专项债券余额	-	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	
2	专项债券发行	7,200.00	-	-	-	-	-	7,200.00
3	利息支出	-	119.52	119.52	119.52	119.52	119.52	597.60
4	本期还款	-	119.52	119.52	119.52	119.52	7,319.52	7,797.60
	其中：还本	-	-	-	-	-	7,200.00	7,200.00
	付息	-	119.52	119.52	119.52	119.52	119.52	597.60
5	期末专项债券余额	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	-	

附件三：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**现金流入**	**10,736.60**	**119.52**	**453.60**	**3,115.63**	**3,739.81**	**2,720.26**	**20,885.42**
1.1	自筹资金流入	3,536.60	119.52	-	-	-	-	3,656.12
1.2	债券资金流入	7,200.00	-	-	-	-	-	7,200.00
1.3	运营期现金流入	-	-	453.60	3,115.63	3,739.81	2,720.26	10,029.30
2	**现金流出**	**10,736.60**	**119.52**	**176.90**	**508.33**	**583.87**	**7,663.67**	**19,788.89**
2.1	收储费用	10,078.00	-	-	-	-	-	10,078.00
2.2	前期费用	48.16	-	-	-	-	-	48.16
2.3	预备费	604.68	-	-	-	-	-	604.68
2.4	发行费用	5.76	-	-	-	-	-	5.76
2.5	债券付息	-	119.52	119.52	119.52	119.52	119.52	597.60
2.6	债券还本	-	-	-	-	-	7,200.00	7,200.00
2.7	财政计提现金流出	-	-	57.38	388.81	464.35	344.15	1,254.69
3	**现金净流量**							-
3.1	当年项目现金净流入	-	-	276.70	2,607.30	3,155.94	-4,943.41	1,096.53
3.2	期末项目累计现金结存额	-	-	276.70	2,884.00	6,039.94	1,096.53	

附件四：压力测试表

压力测试表

项目	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.13	1.13	1.12	1.12

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副本） 1 - 1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

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

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月18日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 1 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

宜昌高新区生物产业园一期储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y130 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 4
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目预期成本预测 18
（三） 项目税费及附加税估算 20
（四） 项目财务费用预测 21
（五） 项目现金流量模拟测算 22
（六） 项目资金测算平衡表 23
（七） 项目资金的稳定性 23
（八） 项目压力测试 24
四　、项目风险控制 25
五　、评价结论 27

宜昌高新区生物产业园一期储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y130 号

宜昌市土地储备中心：

我们接受委托，对宜昌高新区生物产业园一期储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	宜昌市土地储备中心
单位负责人：	李成
注册资本：	8158 万元
地址：	宜昌市沿江大道 49 号
统一社会信用代码：	12420500422210868W
单位性质：	事业单位
单位职责：	经营范围包括：盘活城市存量土地，促进城市土地资源优化配置。受市政府委托承担土地收购、储备、供应。并承担编制国有建设用地使用权、矿产资源使用权出让文件及土地交易、矿业权交易入市申请、交易鉴证和成交确认等服务性职责。

2.项目建设地点

本项目共涉及 2 个地块。

地块一：峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁），坐落于宜昌高新区生物产业园峡州大道以东、车站路西侧。经核查，该地块红线范围内无规划市政道路等市政建设用地，测算收储面积不作扣

减。

地块二：柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面），坐落于宜昌高新区生物产业园柏临河路与车站路交会处北侧。经核查，该地块红线范围内无规划市政建设用地，测算收储面积不作扣减。

3.项目建设内容和规模：

项目总共包含 2 个地块，由宜昌市土地储备中心对该宗地进行地块收储工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。根据初步规划方案，本项目总储备用地面积 6.54 公顷（合 98.12 亩），峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）地块为商业用地，规划容积率 1.2，柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）规划用途为住宅用地，规划容积率 1.2。

项目建设内容表

收储面积	地块名称	规划用途	可出让面积	地理位置
2.44	柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	住宅用地	2.44	宜昌高新区生物产业园柏临河路与车站路交会处北侧
4.10	峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	商业用地	4.10	宜昌高新区生物产业园峡州大道以东、车站路西侧

4.项目建设期

项目建设期 2 年，从 2026 年 10 月到 2028 年 10 月。储备期限 3 年。地块计划于 2028 年内完成收储，2031 年内完成供应。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）

规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资为15723.66万元，具体情况如下表所示：其中土地收储成本14744.78万元，财务费用共计974.40万元，债券发行费用4.48万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	土地收回收购费用	**14744.78**	**3544.78**	**0.00**	**11200.00**	**0.00**	**0.00**
1	柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	6895.00	1324.80	0.00	5200.00	0.00	0.00
2	峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	7849.78	2219.98	0.00	6000.00	0.00	0.00
二	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	静态总投资	14744.78	3544.78	0.00	11200.00	0.00	0.00
四	财务费用	974.40	974.40	0.00	0.00	0.00	0.00
五	债券发行费用	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00
六	合计	15723.66	4523.66	0.00	11200.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资15723.66万元，建设资金来源为财政安排资金

4523.66 万元、专项债券资金 11200.00 万元、土地储备机构市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	3549.26	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	4523.66
1.1	财政安排资金	3549.26	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	4523.66
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	11200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11200.00
2.1	专项债券资金	11200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11200.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		14749.26	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	15723.66

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 11200.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	11200.00	0	5	1.74%	每年一次	2031 年，偿还发行金额 100%

2.提前偿还本金安排说明

本项目 2 个地块，面积共计 6.54 公顷，计划全部于 2031 年出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入扣除相关税费后，优先专项用于偿还对应专项

债券的本金。即在土地出让金入库后规定30个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）供应时序

本项目2个地块，土地面积共计6.54公顷，结合收储情况及市场预期，计划2031年供应全部地块6.54公顷，预计土地出让收入16756.71万元。

土地出让计划表

地块名称	面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	拟供应年份
柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	2.44	住宅用地	1.2	2031年
峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	4.10	商业用地	1.2	2031年
年度出让面积合计	6.54	/	/	/

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计6.54公顷，其中

可出让土地面积6.54公顷，本项目无市政建设用地，因此地块面积并不需要扣减。

3. 项目预期收益

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：待估地块为住宅用地、商业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《宜昌市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，待估地块地处宜昌市市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，但比较市场成交价格水平，基准地价价格水平明显低于市场成交水平，本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜

采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

本次土储项目涉及2宗地块地价测算，各地块地理位置相近、同属一片区，区位条件、规划及配套情况基本一致，因此统一选取相同可比案例开展地价测算。

综合上述分析，本次评估待估地块采用市场比较法进行评估。参照最近3年当地同地段、同类型土地出让成交价案例，匡算出该项目土地收入。以及预计土储债还本年度的增长幅度，近几年出让案例如下：

近三年同类型用地出让案例表

序号	地块名称及位置	出让编号	用途	土地面积（㎡）	容积率	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）	土地单价（元/平方米）	竞得人	成交时间	平均楼面价	平均土地单价	本项目均价	调整系数
1	宜昌高新区生物产业园柏临河路与峡州大道交会处北侧	4205002025B000411	普通商品住房用地(二类)	61837.43	1.2	14490	1952.70	2343.24	宜昌高投置业有限公司	2025/11/25	2456.10	3647.30	2431.00	0.99
2	高新区生物产业园毓秀路与梅花村交会处南侧	4205002025B000282	普通商品住房用地(二类)	48766.52	1.03	10400	2070.50	2132.61	宜昌市宜居住房建设投资有限公司	2025/8/20				
3	宜昌高新区东山园区大连路与青岛路交会处南侧	4205002025B000453	普通商品住房用地(二类)	114695.17	2.00	64760.00	2823.14	5646.27	宜昌招和置业有限公司	2025/12/5				

4	宜昌高新区东山园区青岛路与珠海路交会处南侧	4205002025B000424	普通商品住房用地(二类)	44794.55	1.50	20010.00	2978.04	4467.06	宜昌高投置业有限公司	2025/11/25				
5	宜昌高新区生物产业园东欣路与生物园一路交会处西侧	4205002024B000349	零售商业用地	29171.89	1.8	9242	1760.07	3168.12	宜昌高新投资开发有限公司	2024/11/25	1977.07	3153.67	1958.00	0.99
6	宜昌高新区生物产业园生物园一路与东欣路交会处北侧	4205002024B000161	零售商业用地	7075.32	1.2	2175	2561.72	3074.07	宜昌高新投资开发有限公司	2024/10/11				
7	宜昌高新区生物产业园百灵路和花艳一路交汇处西南侧	4205002024B000193-1	零售商业用地	11202.86	2	3606	1609.41	3218.82	宜昌高新投资开发有限公司	2024/10/24				

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级				电子监管号：	4205002025B000411	
项目名称：	位于宜昌高新区生物产业园柏临河路与峡州大道交会处北侧城镇住宅用地、商业用地项目						
项目位置：	宜昌高新区生物产业园柏临河路与峡州大道交会处北侧						
土地面积(㎡)：	61837.43						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	六级				成交价格(万元)：	14490	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2026-11-25		7245		--
	1		2025-12-25		7245		--
土地使用权人：	宜昌高投置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.2	约定交地时间：	2026-12-05	
约定开工时间：	2027-12-05				约定竣工时间：	2030-12-04	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	宜昌市人民政府				合同签订日期：	2025-11-25	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级				电子监管号：	4205002025B000282	
项目名称：	位于宜昌高新区生物产业园毓秀路与梅花村交会处南侧城镇住宅、商业用地项目						
项目位置：	高新区生物产业园毓秀路与梅花村交会处南侧						
土地面积(㎡)：	48766.52						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	五级				成交价格(万元)：	10400	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2025-12-31		5200		--
	1		2025-09-19		5200		--
土地使用权人：	宜昌市宜居住房建设投资有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.03	约定交地时间：	2026-01-10	
约定开工时间：	2027-01-10				约定竣工时间：	2030-01-10	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	宜昌市人民政府				合同签订日期：	2025-08-20	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级			电子监管号：	4205002025B000453
项目名称：	位于宜昌高新区东山园区大连路与青岛路交会处南侧居住和城镇社区服务设施用地				
项目位置：	宜昌高新区东山园区大连路与青岛路交会处南侧				
土地面积(㎡)：	114695.17				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	64760
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-01-04	32380	--	
	2	2026-12-05	32380	--	
土地使用权人：	宜昌招和置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2026-01-14
约定开工时间：	2027-01-14			约定竣工时间：	2030-01-13
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	宜昌市人民政府			合同签订日期：	2025-12-05

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级			电子监管号：	4205002025B000424
项目名称：	位于宜昌高新区东山园区青岛路与珠海路交会处南侧城镇住宅用地项目				
项目位置：	宜昌高新区东山园区青岛路与珠海路交会处南侧				
土地面积(㎡)：	44794.55				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	20010
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-12-25	10005	--	
	2	2026-11-25	10005	--	
土地使用权人：	宜昌高投置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.5		约定交地时间：	2026-12-05
约定开工时间：	2027-12-05			约定竣工时间：	2030-12-04
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	宜昌市人民政府			合同签订日期：	2025-11-25

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级				电子监管号：	4205002024B000349	
项目名称：	位于宜昌高新区生物产业园东欣路与生物园一路交会处西侧一宗商业用地项目						
项目位置：	宜昌高新区生物产业园东欣路与生物园一路交会处西侧						
土地面积(㎡)：	29171.89						
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	40				行业分类：	房地产业	
土地级别：	六级				成交价格(万元)：	9242	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2025-11-25		4621		--
	1		2024-12-25		4621		--
土地使用权人：	宜昌高新投资开发有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2025-12-05	
约定开工时间：	2026-12-05				约定竣工时间：	2029-12-04	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	宜昌市人民政府				合同签订日期：	2024-11-25	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级				电子监管号：	4205002024B000161	
项目名称：	位于高新区生物产业园生物园一路与东欣路交汇处北侧一宗商服项目用地						
项目位置：	宜昌高新区生物产业园生物园一路与东欣路交会处北侧						
土地面积(㎡)：	7075.32						
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	40				行业分类：	房地产业	
土地级别：	六级				成交价格(万元)：	2175	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2025-10-11		1087.5		--
	1		2024-11-10		1087.5		--
土地使用权人：	宜昌高新投资开发有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.2	约定交地时间：	2025-10-21	
约定开工时间：	2026-10-21				约定竣工时间：	2029-10-20	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	宜昌市人民政府				合同签订日期：	2024-10-11	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	湖北省宜昌市本级			电子监管号：	4205002024B000193-1
项目名称：	位于宜昌高新区生物产业园百灵路与花艳一路交会处西南侧一宗商服用地项目				
项目位置：	宜昌高新区生物产业园百灵路和花艳一路交汇处西南侧				
土地面积(㎡)：	11202.86				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40			行业分类：	房地产业
土地级别：	五级			成交价格(万元)：	3606
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2025-10-24	1803	--	
	1	2024-11-23	1803	--	
土地使用权人：	宜昌高新投资开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2025-11-03
约定开工时间：	2026-11-03			约定竣工时间：	2029-11-02
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	宜昌市人民政府			合同签订日期：	2024-10-24

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

公告保存

参照近3年同地段、同用途土地出让案例，可知可比案例住宅用地平均楼面地价2456.10元/平方米，商业用地平均楼面地价1977.07元/平方米。

由于高新区生物产业园2026年无居住用地出让案例，故居住用地采用2025年出让案例，按调整系数0.99，测算项目单价。

同时高新区2025-2026年出让商业用地仅4宗，均为白洋片区案例，地理位置较偏远，与本项目地块参考意义不大。生物产业园无商业用地出让案例，故商业用地采用2024年案例，按调整系数0.99，测算项目单价。

按照平均楼面地价调整系数0.99测算项目单价，本项目住宅用地平均楼面地价2431.00元/平方米，商业用地平均楼面地价1958.00元/平方米进行测算。

可知本项目用地土地面积6.54公顷，土地总价为16756.71万元，具体情况详见下表：

土地出让收入结果表

名称	出让总面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价（元/平方米）	楼面地价（元/平方米）	亩单价	出让总收入（万元）
柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	2.44	住宅用地	1.20	2917.20	2431.00	194.48	6262.54
峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	4.10	商业用地	1.20	2349.60	1958.00	156.64	10494.17
合计	6.54			2561.73	2134.78	170.78	16756.71

考虑到近几年国内土地市场的低迷，以及未来几年土地市场的

不确定性，通过政策面的分析，结合土地市场价格变动情况，近几年宜昌市土地市场基本维持稳定，因此土地市场价格年增长率取值0%，保持基本稳定。

本项目地块计划2031年内完成出让，根据土地市场行情，按照年增长率为0%，本项目预计未来土地出让总收入为16756.71万元，具体情况详见下表：

预期收入表

项目类型	2026年	2031年	合计
年度出让土地面积（平方米）	0	65413.66	65413.66
出让楼面地价（元/平方米）	/	2134.78	/
年度出让合计（万元）	/	16756.71	16756.71

（二）项目预期成本预测

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

根据《市财政局市国土资源局关于宜昌新区土地出让收入核算分解有关问题的请示》（宜市财综发〔2013〕783 号），按土地成交价款的 10.3%计提相关规费和专项资金（其中：农田水利建设资金 2.5%、教育资金 2.5%、保障性安居工程资金 2.5%、土地出让金业务费 1%、交易服务费 0.8%、土地储备专项资金 1%），并按出让面积计提农业开发资金（5900 元/亩）。目前交易服务费 0.8%已取消计提，财政计提=出让收入×9.5%+土地面积×5900 元/亩。出让收入为 16756.71 万元。

一、宜昌新区土地出让收入分解方案

《宜昌新区建设领导小组会议纪要》（会议纪要[2013]年1号）明确规定：新区推进办为新区土地统筹和经营主体，对新区所有土地一级整理、开发和收益实行垄断，由市城投公司负责具体实施，为新区建设提供资金保障。为加快宜昌新区土地出让收入投入时效，根据《宜昌新区建设推进办公室关于加快新区土地出让收入投入时效的通知》（宜新办发[2013]8号）确定的“一次审批，分次拨付”的要求，经市财政局、市国土资源局和市城投公司沟通协商，拟定了宜昌新区土地出让收入分解方案：市国土资源局按照土地成交价款总额一次性核算分解资金，对新区的土地出让收入按成交价款的 10.3%计提农田水利建设资金（2.5%）、教育资金（2.5%）、保障性安居工程资金（2.5%）、土地出让金业务费（1%）、交易服务费（0.8%）、土地储备专项资金（1%），按出让面积计提农业开发资金（5900 元/亩），并按每宗土地核算实际成本后，市财政局将土地净收益预拨给城投公司，用于宜昌新区项目建设。

本项目地块税费包括财政计提 6 项费用，共计 1649.78 万元，其

中：农业土地开发资金57.89万元，农田水利建设资金418.92万元，土地出让业务费167.57万元，土地储备专项资金167.57万元，教育资金418.92万元，保障性住房建设资金418.92万元。则项目土地出让净收益=土地出让收入-财政计提，出让净收益为15106.93万元。

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031 年**	**合计**
一、四项基本政策成本	/	476.81	476.81
1.农业土地开发资金	5900/亩	57.89	57.89
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	2.50%	418.92	418.92
二、其他政策性成本	/	1172.97	1172.97
1.土地出让业务费	1.00%	167.57	167.57
2.土地储备专项资金（万元）	1.00%	167.57	167.57
3.教育基金	2.50%	418.92	418.92
4.保障性住房建设资金	2.50%	418.92	418.92
合计		1649.78	1649.78

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟于2026年发行5年期地方政府专项债券11200.00万元，参考2026年湖北省政府专项债券(三十一期),5年期票面利率1.49%。在此基础上上浮25BP，根据项目实际情况计算财务费用，其中专项债券按照 5 年期，1.74%年利率测算。利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计974.40万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	当年偿还利息（万元）	当年还本付息合计（万元）
2026年	0.00	11200.00	0.00	11200.00	0.00	0.00
2027年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2028年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2029年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2030年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2031年	11200.00	0.00	11200.00	0.00	194.88	11394.88
合计	-	**11200.00**	**11200.00**	-	**974.40**	**12174.40**

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15106.93	15106.93
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1649.78	1649.78
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13457.15	13457.15
二、投资活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
购建固定资产支付的现金	14744.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14744.78
投资活动现金净流量	-14744.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14744.78
三、融资活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.融资活动现金流入	11200.00	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	12174.40
项目资本金	0.00	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	974.40
专项债融资	11200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11200.00
2.融资活动现金流出	4.48	194.88	194.88	194.88	194.88	11394.88	12178.88
支付利息	0.00	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88	974.40
债券发行手续	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.48
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11200.00	11200.00
融资活动现金净流量	11200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11200.00	0.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2257.15	2257.15
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2257.15	2257.15
六、本息覆盖倍数	1.24						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为16756.71万元，扣除政府提留1649.78万元后，预计用于资金平衡相关收益为15106.93万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
宜昌高新区生物产业园一期储备项目	15106.93	12174.40	11200.00	1.24

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为15106.93万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有2257.15万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.33	1.33	1.24	1.33	1.33

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.影响项目施工进度的主要风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收储工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支

出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为15106.93万元，对债券的本息覆盖倍数1.24倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2257.15万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

丹水池站点周边地块
土地储备项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目　录

一、项目总体背景 2
二、项目总体概述 2
三、资金平衡测算说明 4
四、项目资金平衡测算 5
五、风险分析 15
六、结论 18

丹水池站点周边地块土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉市江岸区土地整理储备中心：

我们接受委托，对丹水池站点周边地块土地储备项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：丹水池站点周边地块土地储备项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年十月

一、项目总体背景

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积80.28平方千米。截至2022年末，江岸区常住人口105.11万人。江岸区是汉口的组成部分之一，曾作为全国的政治中心和对外交往中心，是中共中央武汉旧址和武汉国民政府旧址所在地。位于江岸区沿江地带的汉口租界是规模仅次于天津和上海的列强在华第三大租界区。

2025年，江岸区经济呈现“均衡、稳定、全面”发展态势，持续获评中国百强区、全国创新百强区、全国投资竞争力百强区。全年地区生产总值1,792.22亿元；固定资产投资472.08亿元，总量居中心城区第一；地方一般公共预算收入120.55亿元；社零总额867.70亿元、外贸进出口195.3亿元，两项指标规模均位列中心城区第二；城镇居民人均可支配收入78,282.00元，连续7年保持中心城区首位。

为提升城市整体功能，推进丹水池站点周边地块项目收储工作，该项目已纳入2026年度土地储备计划，并下达《房屋征收决定书》（岸政征〔2021〕2号）及《江岸区661宿舍片国有土地上房屋预征收补偿方案征求意见及修改情况的公告》，已签订《国有土地使用权收回补偿协议书》。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟须征收补偿资金。项目计划2026年申请专项债券共112,000.00万元。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行丹水池站点周边地块土地储备项目专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

丹水池站点周边地块土地储备项目

2.建设内容

项目实施范围为丹水池站点周边地块，东临丹水池车辆段，北邻新湖街，西

临解放大道，南邻堤角小路。占地面积13.31公顷，上位规划为居住用地、商服用地、绿地。



地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储土地面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	丹水池站点周边地块	居住用地、商服用地、绿地	13.31	9.25	4201022026R000007	正在开展征收拆除工作

3.项目建设期

项目建设期为2026年5月—2031年12月。

4.资金使用计划

项目总投资177,076.07万元，按照项目建设进度计划，建设投资2026年-2031年内投资完毕。具体资金使用计划见下表：

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	177,076.07	121,478.13	15,165.13	15,165.13	10,108.20	8,422.56	6,736.92
1.1	收储收购费用	159,263.10	114,669.43	12,741.05	12,741.05	7,963.16	6,370.52	4,777.89
1.2	前期费用	4,523.08	3,256.62	361.85	361.85	226.15	180.92	135.69
1.3	预备费	4,777.89	3,440.08	382.23	382.23	238.89	191.12	143.34
1.4	建设期利息	8,400.00		1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
1.5	债券发行费用	112.00	112.00					

5.已取得手续情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2021 年 3 月	武汉市江岸区人民政府	武汉市江岸区人民政府房屋征收决定书	岸政征〔2021〕2 号
2	2021 年 6 月		评估报告	
3	2024 年 12 月		关于《国有土地使用权收回补偿协议书》补充协议之三	
4	2026 年 7 月	武汉市江岸区人民政府	《江岸区 661 宿舍片国有土地上房屋预征收补偿方案征求意见及修改情况的公告》	
5	2026 年		《国有土地使用权收储补偿意向协议书（世通物流地块）》	

6.项目用地抵押融资情况

经查，丹水池站点周边地块不存在抵押融资情况。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

（二）债券年利率

本次计划发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，适度上浮，暂定按 1.5%进行测算，按年付息，到期一次性还本。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够实现收入与融资平衡；如

果该指标小于1，表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，表明该项目不能实现项目收入与融资的平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1.机构基本情况

项目实施单位：武汉市江岸区土地整理储备中心

项目主管单位：武汉市江岸区自然资源和城乡建设局

2.项目概况

项目总投资177,076.07万元，其中：收储费用159,263.10万元，前期费用4,523.08万元，基本预备费4,777.89万元，建设期利息8,400.00万元，发行费用112.00万元。项目总投资如下：

（1）收储费用

项目收储土地总面积为13.31公顷，实施范围内包含3个相邻子地块，分别为中储661地块、世通物流地块、661宿舍地块。土地收储费用根据本地块的征收补偿方案、国有土地使用权收购协议等进行预估。

①中储661地块：根据签订的《国有土地使用权收回补偿协议书及补充协议》：被收回的土地使用权位于A05040174号宗地范围内，收回土地总面积356,842.07㎡，收回土地使用权的补偿款总价为42.81亿元，土地单价约799.85万元/亩。

其中中储661地块包含在A05040174号宗地范围内，土地面积9.98公顷，预估收储费用119,762.13万元。

②世通物流地块：土地面积2.97公顷，根据《房地产估价报告（预评估报告）》，预估收储费用29,910.65万元。

③661宿舍地块：土地面积0.36公顷，征收总建筑面积0.8万平方米，根据《江岸区661宿舍片国有土地上房屋预征收补偿方案征求意见及修改情况的公告》及《江岸区661宿舍片预征收项目国有土地上拟被征收房屋类似房地产市场价格咨询意见（预评估）》，预估收储费用9,590.32万元。具体如下：

序号	项目名称				数量（㎡、户）	单价（元）	估算投资（万元）
							9590.32
一	货币补偿						8,874.51
（一）	补偿						6,806.44
1	房屋价值补偿	有证房屋	住宅	货币补偿	2,800.00	8643	2,420.04
				购房券	4,000.00	8643	3,457.20
2	装饰装修补偿		住宅		6,800.00	1,200.00	816.00
3	房屋搬迁补偿及附属设施补偿		住宅		104.00	5,000.00	52.00
5	临时安置补偿		住宅		6,800.00	30.00	61.20
（二）	奖励及补助						2,068.07
1	按期签约搬迁奖励				5,877.24	10.00%	587.72
2	购房补助				3,457.20	10.00%	345.72
3	购房券使用奖励				3,457.20	10.00%	345.72
4	无未经登记建筑奖励或放弃未经登记建筑奖励				104.00	60000.00	624.00
5	住房困难补助				719.10	10.00%	71.91
6	生活困难补助				31.00	30000.00	93.00
二	产权调换						715.81
（一）	补偿						274.06
1	房屋价值补偿	有证房屋	住宅	货币补偿	1,200.00	923.00	110.76
2	装饰装修补偿		住宅		1,200.00	1,200.00	144.00
3	房屋搬迁补偿及附属设施补偿		住宅		17.00	5,000.00	8.50
4	临时安置补偿		住宅		1,200.00	30.00	10.80
（二）	奖励及补助						234.32
1	按期签约搬迁奖励				1,037.16	10.00%	103.72
2	无未经登记建筑奖励或放弃未经登记建筑奖励				17.00	60000.00	102.00
3	住房困难补助				136.00	10.00%	13.60
4	生活困难补助				5.00	30000.00	15.00
（三）	产权调换优惠补贴				1037.16	20.00%	207.43

661 宿舍地块征收单价为 11,987.90 元/㎡，参考近期洪山区征收项目征收单价约 20,712 元/㎡-21,306 元/㎡，受房地产市场价格下跌影响，661 宿舍地块征收成本低于前期项目，征收成本基本合理。

项目	位置	征收房屋面积（㎡）	征收成本（元）	征收单价（元/㎡）
湖工大马房山校区片旧城改建项目（南区住宅房屋）	洪山区珞南街珞狮路马房山南区	2,238.12	46,401,388.98	20,732.31
洪山区省汽配厂职工宿舍片改造项目	武汉市洪山区石牌岭东一路 14 号	26,172.00	542,090,544.55	20,712.61
理工大化专楼旧城改建项目	武汉理工大学马房山校区东院内	10,926.31	232,797,588.25	21,306.15
661 宿舍地块	北临中储物流中心大厦，南临汉堤路，西临解放大道，东临中储 661 地块	8,000.00	95,903,200.00	11,987.90

（2）前期费用

结合项目实际情况，工作经费按照收储费用的 2.34%进行计算，第三方机构服务费按照收储费用的 0.5%进行计算。

（3）预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的 3%进行计算。

（4）建设期债券利息

项目计划 2026 年申请专项债券 112,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，适度上浮，暂定按 1.5%进行测算，按年付息，到期一次性还本，建设期债券利息 8,400.00 万元。

（5）债券发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

项目总投资

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	159,263.10	47,263.10		112,000.00		
1	丹水池站点周边地块	159,263.10	47,263.10		112,000.00		
二	前期费用	4,523.08	4,523.08				
1	工作经费	3,726.76	3,726.76				
2	第三方机构服务费	796.32	796.32				
三	预备费	4,777.89	4,777.89				
四	静态总投资	168,564.07	56,564.07		112,000.00		
五	建设期财务费用	8,512.00	8,512.00				
1	建设期债券利息	8,400.00	8,400.00				
2	债券发行费用	112.00	112.00				
六	项目投资合计	177,076.07	65,076.07		112,000.00		

3.项目收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

丹水池站点周边地块项目后期规划面积为 13.31 公顷（以实测为准），可用于供地出让经营性用地面积为 9.25 公顷（剔除绿地、市政道路及已供土地），初步设定规划建设条件见下表：

丹水池	土地性质	净用地面积（㎡）	计容总建筑面积	容积率
A3	居住用地	30500	76250	2.50
A4	居住用地	41000	102500	2.50
B4	商服用地	8700	60000	6.90
B5	商服用地	12300	65000	5.28
合计		92500	303750	

丹水池站点周边地块东临丹水池车辆段，北邻新湖街，西临解放大道，南邻堤角小路，规划用途为住宅用地、商服用地。

（1）住宅用地

以下为项目周边近三年住宅用地成交情况表。

项目周边近年来土地成交情况表

序号	地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积	土地用途	容积率	成交价（万元）	楼面地价	成交时间	网址
1	P〔2025〕114号	武汉御才房地产开发有限责任公司	江岸区吉祥路与后湖南路交汇处	7,904	住宅	2	10,520.00	6,654.86	2025/10/21	https://ggzyfw.wuhan.gov.cn/whggzy/jygkzd/995180.jhtml
2	P〔2025〕90号	武汉迅望置业有限公司	江岸区二七路以北，二七横路以东	12,297	城镇住宅	1.5	19,600.00	10,652.17	2025/9/25	https://landchina.mnr.gov.cn/land/cjgs/pmcr/202509/t20250926_10004080.htm
3	P〔2025〕85号	武汉华川房地产开发有限公司	硚口区解放大道和古田二路交汇处万人宿舍片A-1、B-1地块	31,595	住宅、公园与绿地	4.59	110,319.00	7,613.00	2025/9/19	https://ggzyfw.wuhan.gov.cn/whggzy/jygkzd/993667.jhtml
4	P〔2025〕176号	武汉汉桓坊苑置业有限公司	汉阳区车站横路以西、汉阳大道以北	20,572	住宅、公园与绿地	2.25	33,400.00	7,214.00	2025/12/9	https://ggzyfw.wuhan.gov.cn/whggzy/jygkzd/998747.jhtml

参考项目周边及相邻区域地块成交楼面价，本项目临近地块P〔2025〕114号、P〔2025〕85号、P〔2025〕176号、P〔2025〕90号成交楼面地价分别为6,654.86元/㎡、7,613.00元/㎡、7,214.00元/㎡、10,652.17元/㎡。本项目紧邻解放大道主干道，临近地铁1号线丹水池站，12号线在建，交通区位优越，住宅用地出让楼面地价取7,500.00元/㎡，不考虑涨幅。

（2）商服用地

以下为项目周边近三年商服用地成交情况表。

项目周边近年来土地成交情况表

序号	地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积	土地用途	容积率	成交价（万元）	楼面地价	成交时间	网址
1	P〔2023〕123号	武汉跃进集团有限公司	春兰街与翠柏路交汇处以西（塔子湖街道）	26,766	零售商业、旅馆、商务金融	1.38	16,700.00	4,514.00	2023/12/26	https://zrzyhgh.wuhan.gov.cn/bsfw_18/blcxfw/blcxfw_tdl/tdjysc/cjxx/202411/t20241119_2486664.shtml
2	P〔2024〕197号	武汉鼎新实业投资有限公司	江岸区沿江大道与四唯路交汇处	29,972	商服+公园绿地	14.18	204,600.00	4,814.00	2024/12/26	https://zrzyhgh.wuhan.gov.cn/bsfw_18/blcxfw/blcxfw_tdl/tdjysc/cjxx/202508/t20250822_2637387.shtml
3	P〔2024〕2号	武汉道禾置业有限公司	江岸区解放大道与球场横路交汇处	11,347.57	商服用地	5.99	38,624.00	5,676.00	2024/4/3	https://ggzyfw.wuhan.gov.cn/whggzy/jygkzd/975140.jhtml

根据武汉市公共资源交易服务平台公开成交数据，近两年（2025—2026年）项目周边及相邻区域商服用地成交案例较少，可比样本有限。现选取区位条件与项目相近的P〔2023〕123号、P〔2024〕197号、P〔2024〕2号作为参考案例，成交楼面地价分别为4,514.00元/㎡、4,814.00元/㎡、5,676.00元/㎡。

根据《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价表（2026）》，本项目商服用地所属区片基准地价为4,470.00元/㎡。

本项目紧邻解放大道城市主干道，临近运营中的轨道交通1号线丹水池站，且与在建的12号线形成换乘条件，交通区位优势较为突出。综合考虑可比成交案例时间跨度较长、样本量有限，以及审慎从低的定价原则，最终在基准地价基础上适度体现区位溢价，并参照2023年—2024年成交案例的低位水平，保守确定本项目商服用地出让楼面地价为4,600.00元/㎡，暂不考虑涨幅。

综上所述，预计项目土地出让收入为191,562.50万元。

土地出让收入测算表

单位：人民币万元

项目类型	2031 年		合计
土地性质	商服用地	居住用地	
年度出让土地面积（㎡）	21,000.00	71,500.00	92,500.00
计容建筑面积（㎡）	125,000.00	178,750.00	303,750.00
出让地块楼面价（元/㎡）	4,600.00	7,500.00	
年度出让收入合计（万元）	57,500.00	134,062.50	191,562.50

4.项目成本预测

（1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的 2%。本项目土地出让业务费按照土地收益的 2%计提。

（2）农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综字〔2004〕49 号）文件精神，“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定”，按照出让面积*90 元/平方米*15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

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

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

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：人民币万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		14,492.07	14,492.07
1.农业土地开发资金	出让面积*90*15%元/㎡	124.88	124.88
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入2.5%*3	14,367.19	14,367.19
二、其他政策性成本		5,078.79	5,078.79
1.土地出让业务费	土地收益 2%	289.73	289.73
2.国有土地收益金	土地出让收入 2.5%	4,789.06	4,789.06
合计		19,570.86	19,570.86

5.税费及附加税估算

本项目为土地收储项目，不考虑税费及附加税。

6.项目财务费用预测

项目 2026 年计划申请专项债券 112,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，适度上浮，暂定按 1.5%进行测算，按年付息，到期一次性还本。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		112,000.00		112,000.00		
2027 年	112,000.00			112,000.00	1,680.00	1,680.00
2028 年	112,000.00			112,000.00	1,680.00	1,680.00
2029 年	112,000.00			112,000.00	1,680.00	1,680.00
2030 年	112,000.00			112,000.00	1,680.00	1,680.00
2031 年	112,000.00		112,000.00		1,680.00	113,680.00
合计		112,000.00	112,000.00	112,000.00	8,400.00	120,400.00

（二）现金流量测试

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						191,562.50	191,562.50
2.经营活动现金流出						19,570.86	19,570.86
经营活动现金净流量						171,991.64	171,991.64
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	121,366.13	13,485.13	13,485.13	8,428.20	6,742.56	5,056.92	168,564.07
投资活动现金净流量	-121,366.13	-13,485.13	-13,485.13	-8,428.20	-6,742.56	-5,056.92	-168,564.07
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							
项目资本金	9,478.13	15,165.13	15,165.13	10,108.20	8,422.56	6,736.92	65,076.07
专项债融资	112,000.00						112,000.00
2.融资活动现金流出							
支付利息		1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	8,400.00
债券发行手续	112.00						112.00
偿还本金						112,000.00	112,000.00
融资活动现金净流量	121,366.13	13,485.13	13,485.13	8,428.20	6,742.56	-106,943.08	56,564.07
四、本年现金净流量						59,991.64	59,991.64
五、累计现金净流量						59,991.64	
六、本息覆盖倍数							1.43

（三）项目融资平衡情况

本项目总投资为 177,076.07 万元，债券本金为 112,000.00 万元，利息合计为 8,400.00 万元，本金利息总额合计为 120,400.00 万元，土地出让收入预计为 191,562.50 万元，国家规定计提费用 19,570.86 万元，土地出让净收入 171,991.64 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.43。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		191,562.50
扣除提留政策		19,570.86
可用于资金平衡的土地相关收益		171,991.64
债券还本付息情况	各年应付利息合计	8,400.00
	各年应付本金	112,000.00

项目		金额（万元）
	应付利息及本金合计	120,400.00
本息覆盖倍数		1.43

（四）压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.44	1.43	1.43	1.42	1.42

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.43，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选，归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆

补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
供地时间	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益。

加强日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发的风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响；社会风险是指导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种风险，防范措施如下：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时，有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格进行合理预期。

运用公证、合同等法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保障项目资金的健康发展。

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等内容进行了整体分析评价。我们认为，本次评价的丹水池站点周边地块土地储备项目实现融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.43，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

统一社会信用代码
91420106177594879P

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　湖北鑫明会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　项军

经营范围　一般项目：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计成务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收筹划咨询；司法会计鉴定活动司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　1994年09月27日

营业期限　长期

住　　所　武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

再次复印无效

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2022 年11 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层 C2 号-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

证书序号 0017686

说　明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年 九月 三日

再次复印无效

中华人民共和国财政部制

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第070号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 16

（六） 压力测试 17

二　、评价结论 17

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第070号

我们接受委托，对十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心
地址	十堰市文化路6号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025年版）
项目主管部门	十堰市自然资源和规划局张湾分局

项目单位业务范围	1.负责辖区范围内土地收购储备工作;2.负责辖区范围内项目用地的实物调查等事务性工作;3.负责协调辖区范围内的国家重点项目、企业用地报批工作。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含1宗拟收储新增地块，收储地块名称为东风华神（振新杰）片区1，位于十堰市张湾区车城西路周家沟。地块收储面积为3.85公顷，扣除市政建设用地面积后可出让面积为1.95公顷，其中规划商业服务业用地0.54公顷；规划城镇住宅用地1.41公顷。建设内容含土地收购、土地整治及必要的基础设施建设等。

2.项目建设期

本项目建设期为2年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资7,081.00万元，其中：收储费用4,654.60万元，占比65.73%；前期费用2,032.00万元，占比28.70%；预备费339.40万元，占比4.79%，收储期利息49.50万元，占比0.70%；债券发行兑付费用5.50万元，占比0.08%。

2.资金筹措

本项目总投资7,081.00万元,建设资金来源为财政安排资金1,531.50万元、项目单位自筹资金49.50万元、专项债券资金5,500.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目债券存续期内项目总收入为8,336.00万元，其中：土地出让收入8,336.00万元。具体测算如下：

本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料和估价对象的自然经济状况、估价目的以及估价对象所在的土地市场具体特点来确定估价方法。

估价对象采用市场比较法进行评估，理由为：近年来，待估宗地周边类似用途用地交易案例较多，本次评估采用市场比较法；估价对象有较为详细的地块规划条件和土地使用强度，开发完成后的售价也可预测。

市场比较法

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

其计算公式为：V=VB✕A✕B✕C✕D

其中：

V------待估宗地价格；

VB-----一比较实例价格；

A------待估宗地交易情况指数/可比实例交易情况指数；

B------待估宗地估价期日地价指数/可比实例交易期日地价指数；

C------待估宗地区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数；

D------待估宗地个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数；

市场比较法测算过程

（1）选择比较实例

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

①用途相同

②交易类型相同

③属于正常交易

④区域及个别条件相近

⑤统一价格基础

评估过程：

本次评估，选择了近期已发生交易，用途与待估宗地相近的实例，以它们的价格做比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

住宅可比案例一览表

行政区	土地坐落	规划用地面积（平方米）	土地用途	成交总价（万元）	成交单价（元/平方米）	出让时间
湖北省十堰市	发展大道	27036	城镇住宅用地	12210	4516.20	2024/12/24
湖北省十堰市	北环路东北侧	66674	城镇住宅用地	30100	4514.50	2024/12/19
湖北省十堰市	十堰大道	74676	城镇住宅用地	33720	4515.51	2025/11/14
湖北省十堰市	装备路	23310	城镇住宅用地	10530	4517.37	2025/12/9
项目均价（元/平方米）					4515.90	

调整系数	1
本项目预测单价（元/平方米）	4500（取整至百位）

案例截图及网址如下：

①发展大道地块27036㎡（十政储出（2024）17号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght71950205-bbd6-4449-8eb8-98d98f24f3cf&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



发展大道

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	420300202 4B000296
项目名称：	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）		
项目位置：	发展大道		
土地面积(㎡)：	27036.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	12210

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-23	6105	下午16:00前
	2	2025-12-17	6105	下午16:00前

土地使用权人：	十堰市安济建设发展有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	2.2	约定交地时间： 2025-12-19
约定开工时间：	2026-06-18				约定竣工时间： 2029-06-17
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期： 2024-12-24

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

②北环路东北侧地块66674㎡（十政储出（2024）14号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtff5f5b39-9769-429c-908c-2b1482db920c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



北环路东北侧

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级		电子监管号：	420300202 4B000274	
项目名称：	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）				
项目位置：	北环路东北侧				
土地面积(㎡)：	66674.00				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	三级		成交价格(万元)：	30100	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2025-12-12	15050	下午16:00前	
	1	2025-01-18	15050	下午16:00前	
土地使用权人：	湖北国鑫产业投资有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	2	约定交地时间：	2025-12-14
约定开工时间：	2026-06-13			约定竣工时间：	2029-06-12
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府			合同签订日期：	2024-12-19

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

③十堰大道地块 74676m²（十政储出（2025）8 号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght10157adf-7175-4afb-a8a9-261279e370c6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



十堰大道

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级		电子监管号：	420300202 5B000196	
项目名称：	十堰市建投工程有限公司城镇住宅用地				
项目位置：	十堰大道				
土地面积(㎡)：	74676.00				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	三级		成交价格(万元)：	33720	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2026-11-03	16860	18时前	
	1	2025-12-15	16860	18时前	
土地使用权人：	十堰市建投工程有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-11-05
约定开工时间：	2027-05-04				约定竣工时间：	2030-05-03
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期：	2025-11-14

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

④装备路地块 23310.00㎡（十政储出（2025）10 号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtff50ec0e-7874-45b2-8857-bc12729a0cd8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



装备路

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	4203002025B000247-1
项目名称：	湖北楚韵置业有限公司商住用地		
项目位置：	装备路		
土地面积(㎡)：	23310.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	10530

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-08	5265	18时之前
	2	2026-12-02	5265	18时之前

土地使用权人：	湖北楚韵置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间：	2026-12-04
约定开工时间：	2027-06-03				约定竣工时间：	2030-06-02
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期：	2025-12-09

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

根据中国土地市场网公示信息，统计周期内（2024 年 8 月至 2026 年 8 月）区域内商业用地出让案例较少，仅检索到 2 宗。依据《城镇土地估价规程》中关于可比实例数量及时效性的要求，项目收入分析选取 2023 年内成交的若干商业用地案例作为补充。

商业可比案例一览表

行政区	土地坐落	规划用地面积（平方米）	土地用途	成交总价（万元）	成交单价（元/平方米）	出让时间
湖北省十堰市	北京路	2768	其他商服用地	835	3016.61	2023/05/22
湖北省十堰市	汉江南路	8213	其他商服用地	4330	5272.13	2023/3/6

湖北省十堰市	东风大道	15169	其他商服用地	4600	3032.50	2023/3/15
湖北省十堰市	十堰大道	23789	商业用地	7140	3001.39	2025/11/12
湖北省十堰市	车城路	2739	旅馆用地	1195.5352	4364.86	2025/1103
均价（元/平方米）					3737.50	
调整系数					1	
本项目预测单价（元/平方米）					3700（取整至百位）	

案例截图及网址如下：

①北京路2768㎡（十政储出（2023）5号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=36d79616-d585-4e26-b6b9-8fcdbaef8878&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



北京路

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	4203002023B00229
项目名称：	商业用地		
项目位置：	北京路		
土地面积(㎡)：	2768.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	835

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2024-05-08	417.5	下午16时前
	1	2023-06-21	417.5	下午16时前

土地使用权人：	十堰市宏景旅游开发投资有限公司

②汉江南路82138㎡（十政储出（2023）5号）网址：

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=2c3a3f18-4b07-4516-bc78-056b01df8dca&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



汉江南路

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	4203002023B00087
项目名称：	商业用地		
项目位置：	汉江南路		
土地面积(㎡)：	8213.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	4330

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	2	2024-02-20	2165	下午16时前
	1	2023-04-05	2165	下午16时前
土地使用权人：	十堰市城控资产经营有限公司			

③东风大道 15169m^2（十政储出[2022]21 号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=9e840881-2770-4c7f-8dac-b0d1f9a0307c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



东风大道

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	4203002023B00092
项目名称：	商业用地		
项目位置：	东风大道		
土地面积(㎡)：	15169.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	4600

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-14	2300	下午16时前
	2	2024-03-01	2300	下午16时前

土地使用权人：	十堰市宏景旅游开发投资有限公司

④十堰大道 23789.00m^2（十政储出（2022）14 号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8c5884c5-8812-44f6-bee8-a0a3f6efb07e&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



十堰大道

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级			电子监管号：	4203002025B000177
项目名称：	商业用地				
项目位置：	十堰大道				
土地面积(㎡)：	23789.00				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40			行业分类：	房地产业
土地级别：	一级			成交价格(万元)：	7140
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-12-11	3570	18时前	
	2	2026-10-29	3570	18时前	
土地使用权人：	十堰市安济建设发展有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 1.1		约定交地时间：	2026-11-02
约定开工时间：	2027-04-30			约定竣工时间：	2030-04-29
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府			合同签订日期：	2025-11-12

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

⑤车城路 2739.00㎡（2025（划转出）-02 号）网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr848d7841-7d9a-4afa-afdc-ce8bf3fcb2d9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



车城路

行政区：湖北省 > 十堰市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级	电子监管号：	420300202SB000102
项目名称：	东诚惠众资产经营有限公司划拨转出让		
项目位置：	车城路		
土地面积(㎡)：	2739.00		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1195.5352

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-12-03	1195.5352	18:00前

土地使用权人：	东诚惠众资产经营有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2.4	约定交地时间：	--
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期：	2025-11-03

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

（2）当前时点各地块评估价格如下：

当前时点地块评估价格

项目	土地用途	项目预测单价
东风华神（振新杰）片区	城镇住宅用地	4500.00
	商业用地	3700.00

地价走势及增幅结合政策分析及湖北省地价指数进行判断。

项目通过中国城市地价动态监测网上的十堰市地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。并综合考虑张湾区土地市场保持稳定的情况，采取谨慎性原则，本项目地价年增长设定为0%。

土地出让收入测算表

项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
住宅土地单价（元/平方米）	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	

住宅出让面积（平方米）	4,225.20	704.20	704.20	704.20	704.20	7,042.00	14,084.00
住宅土地出让收入（万元）	**1,901.00**	**317.00**	**317.00**	**317.00**	**317.00**	**3,169.00**	**6,338.00**
商业土地单价（元/平方米）	3,700.00						3,700.00
商业出让面积（平方米）	5,399.00						5,399.00
商业土地出让收入（万元）	**1,998.00**						**1,998.00**
土地出让收入合计（万元）	**3,899.00**	**317.00**	**317.00**	**317.00**	**317.00**	**3,169.00**	**8,336.00**

2.税费及附加税估算

本项目税金只涉及印花税，由受让人支付，本次测算不考虑。

3.项目预期成本预测

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。债券存续期内出让成本合计 1,013.00 万元，主要包含六项，具体如下：

（1）土地出让业务费：165 万元，依据《国有土地使用权出让收支管理办法》，按照土地出让收益的 2%计算；

（2）农业土地开发费：16 万元，依据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），按照出让土地面积 53 元/平方米的 15%计算；

（3）国有土地收益基金：208 万元，参照《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）》按照土地出让收入的 2.5%计算；

（4）廉租住房资金：208 万元，依据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）、《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》，

廉租住房资金：国有土地使用权出让收益（土地收入－土地直接成本－基本预备费－发行费用－前期财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）的10%或土地出让收入的2.5%，按两者中的较高者确定；；

（5）农田水利建设资金：208万元，依据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），农田水利建设资金：国有土地使用权出让收益（土地收入－土地直接成本－基本预备费－发行费用－前期财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）的10%或土地出让收入的2.5%，按两者中的较高者确定；

（6）教育资金：208万元，依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金：国有土地使用权出让收益（土地收入－土地直接成本－基本预备费－发行费用－前期财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）的10%或土地出让收入的2.5%，按两者中的较高者确定。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本		299.00	24.50	24.50	24.50	24.50	243.00	640.00
1.农业土地开发资金	出让土地面积53元/平方米的15%计	8.00	0.50	0.50	0.50	0.50	6.00	16.00
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入的2.5%	291.00	24.00	24.00	24.00	24.00	237.00	624.00
二、其他政策性成本		175.00	14.00	14.00	14.00	14.00	142.00	373.00
1.土地出让业	土地出让收益	78.00	6.00	6.00	6.00	6.00	63.00	165.00

务费	的2%							
2.国有土地收益金	土地出让收入的2.5%	97.00	8.00	8.00	8.00	8.00	79.00	208.00
合计		**474.00**	**38.50**	**38.50**	**38.50**	**38.50**	**385.00**	**1,013.00**

4.债券应付本息情况

本项目于2025年已发行专项债券3,300.00万元，债券期限为1年期。在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还发行金额的100%。本项目预计2026年申请专项债券2,200.00万元，债券期限为5年期。在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还发行金额的100%。本项目拟发行专项债券合计利息费用265.10万元，其中收储期利息49.50万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	-	3,300.00	-	3,300.00		
2026	3,300.00	2,200.00	3,300.00	2,200.00	49.50	3,349.50
2027	2,200.00			2,200.00	43.12	43.12
2028	2,200.00			2,200.00	43.12	43.12
2029	2,200.00			2,200.00	43.12	43.12
2030	2,200.00			2,200.00	43.12	43.12
2031	2,200.00		2,200.00	-	43.12	2,243.12
合计		5,500.00	5,500.00	-	265.10	5,765.10

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金								-
1.经营活动现金流入		3,899.00	317.00	317.00	317.00	317.00	3,169.00	8,336.00
2.经营活动现金流出		474.00	38.50	38.50	38.50	38.50	385.00	1,013.00
经营活动现金净流量		**3,425.00**	**278.50**	**278.50**	**278.50**	**278.50**	**2,784.00**	**7,323.00**
二、投资活动产生的现金								-
购建固定资产支付的现金	3,612.90	3,413.10						7,026.00
投资活动现金净流量	**-3,612.90**	**-3,413.10**						**-7,026.00**
三、融资活动产生的现金								-
1.融资活动现金流入	3,616.20	3,464.80						7,081.00
项目资本金	316.20	1,264.80						1,581.00
专项债融资	3,300.00	2,200.00						5,500.00
2.融资活动现金流出	3.30	3,351.70	43.12	43.12	43.12	43.12	2,243.12	5,770.60
支付利息		49.50	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	265.10
债券发行手续	3.30	2.20						5.50
偿还本金		3,300.00					2,200.00	5,500.00
融资活动现金净流量	**3,612.90**	**113.10**	**-43.12**	**-43.12**	**-43.12**	**-43.12**	**-2,243.12**	**1,310.40**
四、本年现金净流量	**0.00**	**125.00**	**235.38**	**235.38**	**235.38**	**235.38**	**540.88**	**1,607.40**
五、累计现金净流量	**0.00**	**125.00**	**360.38**	**595.76**	**831.14**	**1,066.52**	**1,607.40**	
六、本息覆盖倍数								**1.27**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.27，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰市张湾区 2025 年东风华神（振新杰）片区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 7,323.00 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有

1,607.40 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.34	1.27	1.21	1.15

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，且在债券本金偿还后仍有 1,607.40 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出

的资金平衡结论合理恰当。

湖北中技会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 068 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算.....1

（一） 项目实施单位基本情况.....1

（二） 项目概况.....2

（三） 投资估算与资金筹措.....2

（四） 资金的充足性.....3

（五） 资金的稳定性.....11

（六） 压力测试.....11

二　、评价结论.....11

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第068号

我们接受委托，对十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心
地址	十堰市文化路6号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025年版）
项目主管部门	十堰市自然资源和规划局张湾分局

项目单位业务范围	1.负责辖区范围内土地收购储备工作;2.负责辖区范围内项目用地的实物调查等事务性工作;3.负责协调辖区范围内的国家重点项目、企业用地报批工作。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含1宗存量收回地块，该地块为存量建设用地，不在闲置清单内，收储面积为7.6293公顷，位于十堰市车城西路21号，收储后出让用途拟为城镇住宅用地，扣除市政建设用地面积后可出让面积为7.6293公顷。建设内容含土地收购、建（构）筑物拆除、其他支出等。

2.项目建设期

本项目建设期1年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资11,400.00万元，其中：收购成本4,166.00万元，占比36.54%；前期费用6,554.07万元，占比57.49%；预备费517.19万元，占比4.54%,收储期利息154.84万元,占比1.36%;债券发行兑付费用7.90万元，占比0.07%。

2.资金筹措

本项目总投资11,400.00万元，建设资金来源为财政安排资金为3,500.00万元、专项债券资金7,900.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

项目预计2031年完成出让。债券存续期内项目总收入为34,454.00万元，其中：土地出让收入34,454.00万元。具体测算如下：

本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料和估价对象的自然经济状况、估价目的以及估价对象所在的土地市场具体特点来确定估价方法。

估价对象采用市场比较法进行评估，理由为：近年来，待估宗地周边类似用途用地交易案例较多，本次评估采用市场比较法；估价对象有较为详细的地块规划条件和土地使用强度，开发完成后的售价也可预测。

市场比较法

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

其计算公式为：V=VB✕A✕B✕C✕D

其中：

V------待估宗地价格；

VB------比较实例价格；

A------待估宗地交易情况指数/可比实例交易情况指数；

B------待估宗地估价期日地价指数/可比实例交易期日地价指数；

C------待估宗地区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数；

D------待估宗地个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数；

市场比较法测算过程

（1）选择比较实例

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

①用途相同

②交易类型相同

③属于正常交易

④区域及个别条件相近

⑤统一价格基础

评估过程：

本次评估，选择了近期已发生交易，用途与待估宗地相近的实例，以它们的价格做比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

住宅可比案例一览表

序号	行政区	土地坐落	规划净用地面积（平方米）	土地用途	成交总价（万元）	土地单价(元/平方米）	出让时间
1	张湾区	十堰大道	74676	城镇住宅用地	33720	4,516	2025/11/14
2	张湾区	装备路	23310	城镇住宅用地	10530	4,517.00	2025/12/9
3	张湾区	发展大道	27036	城镇住宅用地	12210	4,516.00	2024/12/24

均价	4,516.00
调整系数	1
本项目预测单价（元/平方米）	4,516.00

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght10157adf-7175-4afb-a8a9-261279e370c6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级		电子监管号：	4203002025B000196
项目名称：	十堰市建投工程有限公司城镇住宅用地			
项目位置：	十堰大道			
土地面积(㎡)：	74676.00			
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业
土地级别：	三级		成交价格(万元)：	33720
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-11-03	16860	18时前
	1	2025-12-15	16860	18时前
土地使用权人：	十堰市建投工程有限公司			
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2026-11-05
约定开工时间：	2027-05-04		约定竣工时间：	2030-05-03
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	十堰市人民政府		合同签订日期：	2025-11-14

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtff50ec0e-7874-45b2-8857-bc12729a0cd8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级			电子监管号：	4203002025B000247-1		
项目名称：	湖北楚韵置业有限公司商住用地						
项目位置：	装备路						
土地面积(㎡)：	23310.00						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让		
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业		
土地级别：	四级			成交价格(万元)：	10530		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2026-01-08		5265		18时之前
	2		2026-12-02		5265		18时之前
土地使用权人：	湖北楚韵置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间：	2026-12-04	
约定开工时间：	2027-06-03				约定竣工时间：	2030-06-02	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期：	2025-12-09	

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght71950205-bbd6-4449-8eb8-98d98f24f3cf&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省十堰市本级			电子监管号：	42030020248000296		
项目名称：	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）						
项目位置：	发展大道						
土地面积(㎡)：	27036.00						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让		
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业		
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	12210		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2025-01-23		6105		下午16:00前
	2		2025-12-17		6105		下午16:00前
土地使用权人：	十堰市安济建设发展有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	2.2	约定交地时间：	2025-12-19	
约定开工时间：	2026-06-18				约定竣工时间：	2029-06-17	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	十堰市人民政府				合同签订日期：	2024-12-24	

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

（2）当前时点各地块评估价格如下：

当前时点地块评估价格

项目	土地用途	当前时点土地单价（元/平方米）
马家沟片区	城镇住宅用地	4,516.00

地价走势及增幅结合政策分析及湖北省地价指数进行判断。

项目预计 2031 年完成出让。通过中国城市地价动态监测网上的十堰市地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。并综合考虑张湾区土地市场保持稳定的情况，采取谨慎性原则，本项目地价年增长设定为 0%。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
出让总面积（m^2）	7629.27	7629.27	15258.54	15258.54	30517.08	76292.70
出让地块单价	4,516.00	4,516.00	4,516.00	4,516.00	4,516.00	
出让总收入合计	**3,445.00**	**3,445.00**	**6,891.00**	**6,891.00**	**13,782.00**	**34,454.00**

2.税费及附加税估算

本项目税金只涉及印花税，由受让人支付，本次测算不考虑。

3.项目预期成本预测

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。债券存续期内出让成本合计 8,073.00 万元，主要包含六项，具体如下：

（1）土地出让业务费：690.00 万元，依据《国有土地使用权出让收支管理办法》，按照土地出让收入的 2%计算；

（2）农业土地开发费：60.00 万元，依据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知〔财综〔2004〕49 号），按照出让土地面积 53 元/平方米的 15%计；

（3）国有土地收益基金：861.00 万元，参照《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）》按照土地出让收入的 2.5%计算；

（4）廉租住房资金：2,154.00 万元，依据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）、《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》按照（土地出让收入－土地收购成本－基本预备费－发行费用－财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%计算；

（5）农田水利建设资金：2,154.00 万元，依据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照（土地出让收入－土地收购成本－基本预备费－发行费用－财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%计算；

（6）教育资金：2,154.00 万元，依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照（土地出让收入－土地收购成本－基本预备费－发行费用－财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%计；

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**630.00**	**630.00**	**1,305.00**	**1,305.00**	**2,652.00**	**6,522.00**
1.农业土地开发资金	出让土地面积53元/平方米的15%计	6.00	6.00	12.00	12.00	24.00	60.00
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	（土地收入－土地直接成本－基本预备费－发行费用－前期财务费用-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%	624.00	624.00	1,293.00	1,293.00	2,628.00	6,462.00
二、其他政策性成本		**155.00**	**155.00**	**310.00**	**310.00**	**621.00**	**1,551.00**
1.土地出让业务费	土地出让收益的2%	69.00	69.00	138.00	138.00	276.00	690.00
2.国有土地收益金	土地出让收入的2.5%	86.00	86.00	172.00	172.00	345.00	861.00
合计		**785.00**	**785.00**	**1,615.00**	**1,615.00**	**3,273.00**	**8,073.00**

4.债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券7,900.00万元，债券期限为5年期。在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还发行金额的100%。本项目拟发行专项债券合计利息费用774.20万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		7,900.00	-	7,900.00		
2027	7,900.00			7,900.00	154.84	154.84
2028	7,900.00			7,900.00	154.84	154.84
2029	7,900.00			7,900.00	154.84	154.84

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030	7,900.00			7,900.00	154.84	154.84
2031	7,900.00		7,900.00	0	154.84	8,054.84
合计		7,900.00	7,900.00	-	774.20	8,674.20

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入		3,445.00	3,445.00	6,891.00	6,891.00	13,782.00	34,454.00
2.经营活动现金流出		785.00	785.00	1,615.00	1,615.00	3,273.00	8,073.00
经营活动现金净流量		2,660.00	2,660.00	5,276.00	5,276.00	10,509.00	26,381.00
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	9,032.10	2,205.16					11,237.26
投资活动现金净流量	-9,032.10	-2,205.16					-11,237.26
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	9,040.00	2,360.00					11,400.00
项目资本金	1,140.00	2,360.00					3,500.00
专项债融资	7,900.00	-					7,900.00
2.融资活动现金流出	7.90	154.84	154.84	154.84	154.84	8,054.84	8,682.10
支付利息		154.84	154.84	154.84	154.84	154.84	774.20
债券发行费用	7.90						7.90
偿还本金						7,900.00	7,900.00
融资活动现金净流量	9,032.10	2,205.16	-154.84	-154.84	-154.84	-8,054.84	2,717.90
四、本年现金净流量	-	2,660.00	2,505.16	5,121.16	5,121.16	2,454.16	17,861.64
五、累计现金净流量	-	2,660.00	5,165.16	10,286.32	15,407.48	17,861.64	
六、本息覆盖倍数							3.04

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 3.04，

能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为26,381.00万元，且在2031年债券本金偿还后仍有17,861.64万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.73	2.89	3.04	3.19	3.34
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.38	3.20	3.04	2.89	2.76

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控

制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.04倍，且在债券本金偿还后仍有17,861.64万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中场会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

石首市2026年度第二批新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第065号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 4

（五） 资金的稳定性 15

（六） 压力测试 16

二 、评价结论 16

石首市2026年度第二批新增土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第065号

我们接受委托，对石首市2026年度第二批新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

石首市2026年度第二批新增土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为石首市土地收购储备中心，主要负责项目前期准备、收储、出让等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	石首市土地收购储备中心
法定代表人：	吴学兵
开办资金：	50.00万元
举办单位：	石首市自然资源和规划局

地址：	石首市绣林办事处文生巷
统一社会信用代码：	124210813317896670
单位性质：	事业单位
宗旨和业务范围：	为城市发展提供土地收购储备服务，负责土地征收、拆迁的政策和标准，编制征收、拆迁、补偿和安置方案，协助各乡、镇、办区新增建设项目用地统一征收；编制土地收购储备计划，管理土地收购储备资金；收储闲置空闲、低效利用的国有存量建设用地；收购储备土地的前期开发、利用和管理。建立土地收购储备档案。
行业主管部门：	石首市自然资源和规划局
纳入名录代码：	TC421081

石首市土地收购储备中心为纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为TC421081，符合自然资发〔2024〕242号文件对实施主体的要求。

（二）项目概况

1.项目名称

石首市2026年度第二批新增土地储备项目

2.项目建设地点及内容

本项目坐落于石首市中心城区、经济开发区、高基庙镇。

本项目新增收储共计4宗土地，收储面积27.2191公顷（408.28亩）。可出让面积25.7665公顷（386.50亩），其中可出让城镇住宅用地1宗，面积3.1075公顷；可出让工业用地1宗，面积9.1671公顷；可出让社会福利用地1宗，面积13.4919公顷；城镇村道路用地1宗，收储面积1.4526公顷。本项目纳入2026年度土地储备计划。

项目基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	全民系统储备地块标识码	省系统储备地块标识码	红线图编号	土储地块现状说明
1	原驰洲冷链地块	工业用地	9.1671	9.1671	4210812026R001534	4210812026R000004	XZ-01	地上无建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
2	鸿雁路北段片区改造项目配套设施	城镇村道路用地	1.4526		4210812026R001547	4210812026R000003	XZ-02	地上有建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
3	鸿雁路北段片区改造项目	城镇住宅用地	3.1075	3.1075	4210812026R001556	4210812026R000005	XZ-03	地上有建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
4	原华慈康养地块	社会福利用地	13.4919	13.4919	4210812026R001566	4210812026R000002	XZ-04	地上无建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
	合计		**27.2191**	**25.7665**				

注：鸿雁路北段片区改造项目配套设施为城镇村道路用地，用于该片区道路市政基础设施建设。

3.项目建设期

项目建设期15个月，计划2026年7月-2027年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目收储成本为14,779.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资14,976.16万元，其中土地收储成本14,779.00万元，占比98.69%；建设期利息192.20万元，占比1.28%，债券汇兑手续费4.96万元，占比0.03%。

2.资金筹措

本项目总投资14,976.16万元，建设资金来源为财政安排资金2,576.16万元、专项债券资金12,400.00万元。

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及土地出让计划

1）项目收入来源

石首市2026年度第二批新增土地储备项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积（平方米）	可出让面积（平方米）
石首市2026年度第二批新增土地储备项目	14,976.16	工业用地城镇住宅用地城镇村道路用地社会福利用地	272,191.00	257,665.00

2）土地出让计划

该项目计划2027-2031年对外出让，土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	规划用途	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
原驰洲冷链地块	工业用地		91,671.00				91,671.00
鸿雁路北段片区改造项目配套设施	城镇村道路用地						-
鸿雁路北段片区改造	城镇住宅用			31,075.00			31,075.00

项目	地						
原华慈康养地块	社会福利用地	100,666.67				34,252.33	134,919.00
年度出让面积合计		100,666.67	91,671.00	31,075.00	-	34,252.33	257,665.00

注：出让面积不包含城镇村道路用地面积。

（2）基本假设及计算方式

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

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

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

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

（3）选取的可比地块

综合考虑土地区位土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

1）城镇住宅用地参考依据

城镇住宅用地参考依据，考虑区域位置，调整系数为 0.80。

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价(元/平方米)	出让日期	规划用途	位置
1	0941199	石首市	21,701.33	1≤容积率≤1.48	4,380.00	2,018.31	2026/1/5	普通商品住房用地(二类)	石首市陈家湖南侧
2	1437184	石首市	287.12	不高于 3.11	146.00	5,084.98	2025/8/25	普通商品住房用地(一类)	石首市绣林办事处笔架山路 87 号
3	1519163	石首市	15,646.23	1≤容积率≤2.2	4,480.00	2,863.31	2024/3/5	城镇住宅-普通商品住房用地	石首市绣林大道西侧
均价：						3,322.20			

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价(元/平方米)	出让日期	规划用途	位置
调整系数						0.80			
调整后单价						2,657.76			

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

参考地块 1：



参考地块 2：



参考地块 3：



2）工业用地参考依据

考虑区域位置，本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	1621066	石首市	3,867.62	3867.62	54.00	139.62	2026/2/9	工业用地	石首市金平工业园石首大道西侧
2	0927509	石首市	958.74	1≤容积率	18.40	191.92	2025/2/24	工业用地	石首市金平工业园创新路北侧
3	1540514	石首市	15,986.67	1≤容积率	263.00	164.51	2024/10/11	工业用地	石首市南口镇管家铺村柳南公路南侧
4	1318452	石首市	38,210.56	1≤容积率	665.00	174.04	2023/10/27	工业用地	石首市金平工业园创新路北侧
5	1315379	石首市	14,878.38	1≤容积率	258.00	173.41	2023/10/25	工业用地	石首市金平工业园金银路西侧
均价：						168.70			
调整系数						0.85			
调整后单价						143.40			

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

参考地块 1：

石首市金平工业园石首大道西侧

行政区：湖北省 > 荆州市 > 石首市

结果详情　地块信息

1621066　出让公告　成交公告　受让人:湖北蓝迦琪食品有限公司

招拍挂时间：2026-01-15 至 2026-02-06

供应方式: 拍卖出让　土地用途: 二类工业用地　建筑面积: --

土地面积: 3867.62㎡　容积率: 1.2≤　绿化率: ≤15%

土地坐落: 石首市金平工业园石首大道西侧

保证金	起拍价	成交价
6万元	51万元	54万元

参考地块:2:

石首市金平工业园创新路北侧

行政区：湖北省 > 荆州市 > 石首市

结果详情　地块信息

0927509　出让公告　成交公告　受让人:湖北中宇恒通新材料科技有限公司

招拍挂时间：2025-01-21 至 2025-02-19

供应方式: 拍卖出让　土地用途: 一类工业用地

建筑面积: 958.74㎡

土地面积: 958.74㎡　容积率: 1≤　绿化率: ≤15%

土地坐落: 石首市金平工业园创新路北侧

保证金	起拍价	成交价
2万元	16.4万元	18.4万元

参考地块 3:

石首市南口镇管家铺村柳南公路南侧

行政区：湖北省 > 荆州市 > 石首市

结果详情　地块信息

1540514　出让公告　成交公告　受让人:石首市秦望环保建材有限公司

招拍挂时间：2024-09-03 至 2024-09-25

供应方式: 拍卖出让　土地用途: 一类工业用地

建筑面积: 15986.67㎡

土地面积: 15986.67㎡　容积率: 1≤　绿化率: ≤15%

土地坐落: 石首市南口镇管家铺村柳南公路南侧

保证金	起拍价	成交价
26万元	258万元	263万元

参考地块 4:



参考地块 5：



3）社会福利用地参考依据

因石首市近三年无同类地块出让案例，参考省内其他县市同类地块市场出让信息如下：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	GXCR2026-01	恩施州	10,420.33	1,100.00	1,055.63	2026/7/22	老年人社会福利用地	六角亭办事处松树坪社区高旗大道加油站北侧
2	京土挂(2025)G035 号	京山市	3,485.73	247.00	708.60	2026/1/19	老年人社会福利用地	京山市新市街道八里途社区东：惠亭北干渠南：轻机大道西：轻机加油站北：建材馆
3	G（2024）003 号	应城市	2,000.00	135.00	675.00	2025/2/24	老年人社会福利用地	应城市经济开发区文峰塔社区地段
均价：					813.08			
调整系数					0.80			
调整后单价					650.46			

参考地块 1：



参考地块 2：



参考地块 3：



（4）收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2027-2031 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
规划用途	社会福利用地	工业用地	城镇住宅用地		社会福利用地	
年度出让面积（平方米）	100,666.67	91,671.00	31,075.00	-	34,252.33	257,665.00
出让地块单价（元/平方米）	650.46	143.40	2,657.76	-	650.46	
年度出让收入合计（万元）	6,547.96	1,314.56	8,258.99	-	2,227.98	18,349.49

2.项目预期成本预测

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

（1）农业土地开发资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%）。依据文件规定石首市属于十一等别 35.00*15%=5.25，计算扣除标准为土地出让面积 5.25 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

财政部会同有关部门先后印发了《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号）以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的 2.5%，合计为土地出让收入的 7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计算。

（4）国有土地收益金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照一定比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的5.00%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

年度	扣除标准	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		543.95	146.72	635.73	-	185.08	1,511.48
1.农业土地开发资金	5.25元/平方米	52.85	48.13	16.31	-	17.98	135.27
2.农田水利建设资金教育资金廉租住房保障资金	7.50%	491.10	98.59	619.42	-	167.10	1,376.21
二、其他政策性成本（万元）		458.36	92.02	578.13	-	155.96	1,284.47
1.土地出让业务费	2%	130.96	26.29	165.18	-	44.56	366.99
2.国有土地收益金	5%	327.40	65.73	412.95	-	111.40	917.48
合计		1,002.31	238.74	1,213.86	-	341.04	2,795.95

3.税费及附加税估算

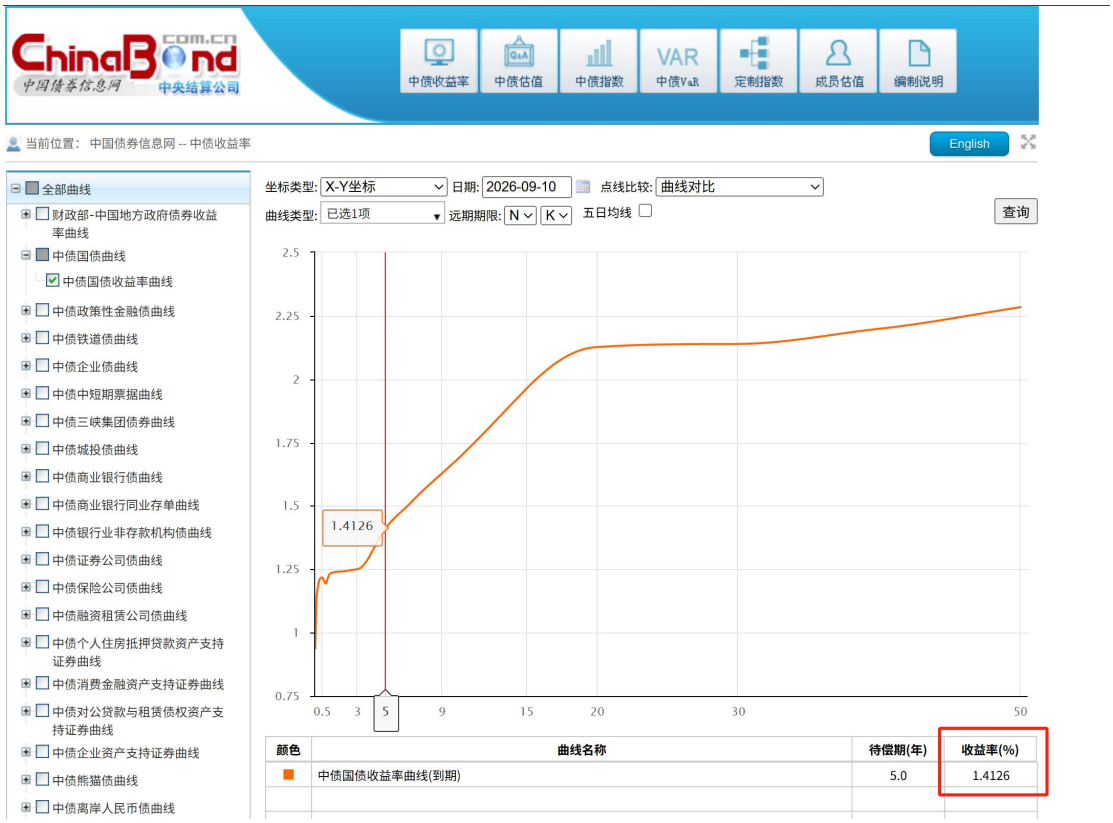
（1)根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。(一)由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；(二)收取时开具省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据；(三)所收款项全额上缴财政。

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

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

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券12,400.00万元，债券期限5年。参照中债网公布的5期限国债收益率1.41%，上浮14个BP作为发行债券的测算利率，即5年期债券发行利率为1.55%，每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：



专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	12,400.00		12,400.00	-	-
2027 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2028 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2029 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2030 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2031 年	12,400.00		12,400.00	-	192.20	12,592.20
合计	——	12,400.00	12,400.00	——	961.00	13,361.00

5. 模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6. 项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目

申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	6,547.96	1,314.56	8,258.99	-	2,227.98	18,349.49
2.经营活动现金流出	-	1,002.31	238.74	1,213.86	-	341.04	2,795.95
经营活动现金净流量	**-**	**5,545.65**	**1,075.82**	**7,045.13**	**-**	**1,886.94**	**15,553.54**
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	12,495.04	2,283.96					14,779.00
投资活动现金净流量	**-12,495.04**	**-2,283.96**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-14,779.00**
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	**12,500.00**	**2,476.16**					14,976.16
项目资本金	100.00	2,476.16					2,576.16
专项债融资	12,400.00						12,400.00
2.融资活动现金流出	4.96	192.20	192.20	192.20	192.20	12,592.20	13,365.96
支付利息	-	192.20	192.20	192.20	192.20	192.20	961.00
债券发行手续	4.96						4.96
偿还本金	-	-	-	-	-	12,400.00	12,400.00
融资活动现金净流量	**12,495.04**	**2,283.96**	**-192.20**	**-192.20**	**-192.20**	**-12,592.20**	**1,610.20**
四、本年现金净流量	**-**	**5,545.65**	**883.62**	**6,852.93**	**-192.20**	**-10,705.26**	**2,384.74**
五、累计现金净流量	**-**	**5,545.65**	**6,429.27**	**13,282.20**	**13,090.00**	**2,384.74**	
六、本息覆盖倍数							**1.16**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.16，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

石首市2026年度第二批新增土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,553.54万元，且在2031年债券本金偿还后仍有2,384.74万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

石首市2026年度第二批新增土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.16	1.22	1.28
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.17	1.16	1.16	1.16

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，且在债券本金偿还后仍有2,384.74万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

随州市本级2026年第二批次三包

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第072号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 1
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 7
（五） 资金的稳定性 23
（六） 压力测试 23
二 、评价结论 24

随州市本级2026年第二批次三包
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第072号

我们接受委托，对随州市本级2026年第二批次三包收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	随州市土地收购储备中心
法定代表人/负责	祝军
注册资本	1万元
地址	随州市传媒大厦17楼
统一社会信用代码	12421300728312832H
单位性质	事业单位
业务范围	城区国有土地的收购、储备、经营。
纳入名录管理情况	随州市土地收购储备中心已纳入2025年全国土地储备机构名录

项目主管部门	随州市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	受市政府委托，负责全市国有土地经营、国有土地使用权的收购、储备交易、城区内集体土地的征用。

经查项目单位已纳入全国土地储备机构名录（2025 年版）。

80	黄梅县土地储备中心	黄梅县自然资源和规划局	
81	麻城市土地收储中心	麻城市自然资源和规划局	
82	武穴市土地储备供应中心	武穴市自然资源和规划局	
83	咸宁市土地收购储备中心	咸宁市自然资源和规划局	
84	咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心	咸安区自然资源和规划局	
85	嘉鱼县土地储备交易中心	嘉鱼县自然资源和规划局	
86	通城县土地储备交易中心	通城县自然资源和规划局	
87	崇阳县土地收购储备交易中心	崇阳县自然资源和规划局	
88	通山县土地储备中心	通山县自然资源和规划局	
89	赤壁市土地收购储备中心	赤壁市自然资源和规划局	
90	随州市土地收购储备中心	随州市自然资源和规划局	
91	曾都区土地收购储备供应中心	随州市曾都区自然资源和规划局	
92	随县土地收购储备供应中心	随县自然资源和规划局	
93	广水市土地收购储备交易中心	广水市自然资源和规划局	
94	恩施土家族苗族自治州土地收购储备中心	恩施州自然资源和规划局	
95	恩施市土地收购储备中心	恩施市自然资源和规划局	
96	利川市自然资源和规划局土地储备交易中心	利川市自然资源和规划局	
97	建始县土地收购储备中心	建始县自然资源和规划局	
98	巴东县国有土地收购储备中心	巴东县自然资源和规划局	
99	宣恩县自然资源收购储备交易中心	宣恩县自然资源和规划局	
100	咸丰县国有土地储备发展中心	咸丰县自然资源和规划局	
101	来凤县土地收购储备中心	来凤县自然资源和规划局	
102	鹤峰县国土资源储备交易中心	鹤峰县自然资源和规划局	
103	仙桃市土地储备中心	仙桃市自然资源和规划局	

第 63 页，共 114 页



项目单位纳入全国土地储备机构名录情况

（二）项目概况

1.项目名称

随州市本级2026年第二批次三包。

2.项目建设地点及内容

本次建设内容是对随州市本级2026年第二批次三包涉及的2宗地块进行收储，拟收储土地面积为10.5798公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购包含房屋征收和国有土地使用权收购两种方式——G（2025）07号地块亚通棚户区通过国有土地上房屋征收方式取得；市二中老校区收储地块通过国有土地使用权收购方式取得；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

3.项目建设期

本项目计算期为2026年-2031年，前期收储阶段完成项目实施的相关政府审批、收回收购、场地平整等工作，预计于2031年完成土地出让。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管

理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目总投资包括：土地储备成本（包括收回收购费用、土地平整费用）财务费用、债券发行费。

（1）土地储备成本

1）G（2025）07号地块亚通棚户区为棚户区改造项目，涉及国有土地上房屋征收。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），该项目已纳入随州市棚户区改造计划，依据《随州市亚通片区改造项目国有土地上房屋征收资金预算报告》，房屋征收共需补偿资金5,944.71万元，含房屋补偿、装饰装修补偿、附属物补偿、搬家费、过渡费、签约奖励、搬迁奖励、停产停业损失、土地补偿、不可预见费、工作经费及中介服务费（含拆除服务费）等。

2）市二中老校区收储地块。

①土地使用权收购费用

根据《国有土地使用权、建筑物、构筑物收购合同》，随州市土地收购储备中心收购位于随州市第二中学原校区的国有土地，土地使用权总面积7.4778公顷。收购总价款为19,116.03万元。

②土地平整费

根据《土地开发整理项目预算定额标准》，土地平整费按25元/㎡计算，共186.94万元。

以上2宗地块土地储备成本合计25,247.68万元。

（2）财务费用

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券9,800.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中债国债收益曲线（到期）待偿期5年五日均线利率1.4071%上浮25BP后的1.6571%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计812.00万元。

（3）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.04%进行估算，债券发行费3.92万元。

本项目收储成本具体情况如下表所示：

项目收储成本

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/亩）	单位	比例/期限	金额（万元）	备注
一	**G（2025）07号地块亚通棚户区**					**5,944.71**	**依据《房屋征收资金预算报告》**
（一）	征收补偿资金					5,944.71	
1	房屋补偿资金					3,672.91	
2	住房3%补助奖励					46.91	
3	装饰装修补偿					560.73	
4	附属物补偿					478.66	
5	搬家费					360.18	拟征收自然户房屋约36户，按800元/户测算，被征收房屋建筑面积超过100平方米的另补贴200元。
6	过渡费					14.40	
7	签约奖					14.40	

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/亩）	单位	比例/期限	金额（万元）	备注
8	搬迁奖					14.40	
9	停产停业损失					104.38	
10	两证补助					3.84	
11	土地补偿					105.96	
12	不可预见费					475.92	
13	工作经费					10.80	
14	中介服务费					81.22	拆除服务费、征收服务费、评估费、测绘费等。
二	**市二中老校区收储地块**					**19,302.97**	
1	土地收回成本					19,116.03	依据《国有土地使用权、建筑物、构筑物收购合同》
2	土地平整费	74,777.96	25.00	元/㎡		186.94	暂按 25 元/㎡
三	**土地储备成本**					**25,247.68**	**一+二**
四	**财务成本**					**812.00**	
五	**债券发行兑付费用**					**3.92**	
六	**总投资合计**					**26,063.60**	**三+四+五**

根据前文估算，本项目总投资为 26,063.60 万元，具体情况如下表所示：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			金额	其中：专项债券用于资本金			

一	土地储备成本	25,247.68	15,447.68		9,800.00		
二	财务费用	812.00	812.00				
三	债券发行费	3.92	3.92				
四	总投资	26,063.60	16,263.60		9,800.00		

2.资金筹措

本项目总投资为26,063.60万元。其中，项目资金来源包括：地方财政资金16,263.60万元，占总投资的62.40%；拟申请土地储备专项债券资金9,800.00万元，占总投资的37.60%。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）土地出让计划

1）项目总体情况

随州市本级2026年第二批次三包涉及的2宗地块均已纳入《2026年度随州市本级土地储备计划》，总用地面积约10.5798公顷，2宗地块土地规划用途均为商住用地。

2）收储工作总体安排

按照《随州市人民政府办公室关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》（随政办函〔2026〕1号）的要求，依法依规推进随州市本级2026年第二批次三包2处地块土地储备工作，完成土地权属清理、收储补偿及移交入库等各项任务，确保项目地块顺利纳入市级土地储备库，为后续城市建设和产业发展提供用地保障。

3）各地块收储计划以及进展情况

截至目前，项目实施准备、评估测绘、协议签订与收购收回工作均在进行中，各项手续资料齐全。

现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地收储工作，预计可在2026年内完成全部收储入库程序。

4）各宗地出让工作总体安排

按照国家及湖北省政策要求，随州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，本项目涉及地块初步估计在2031年前完成出让工作。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	**2031年**
G（2025）07号地块亚通棚户区	3.1020
市二中老校区收储地块	7.4778
年度出让面积合计	10.5798

（2）项目预期收益

1）项目土地出让收入预测

①项目用地规划条件

本项目规划总用地面积10.5798公顷，2宗地块土地规划用途均为商住用地。地块容积率参照2024年4月16日发布的《随州市城区土地级别与基准地价更新成果》中的居住用地与商业服务用地平均容积率，其中，

居住用地平均容积率为2.0，商业服务用地平均容积率为2.5。

②项目土地出让价格评估及预测

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

当前随州市本级存量闲置土地规模为 4,218 亩，2026 年度省下达处置任务为843.6亩（占总规模的20%）。通过有序推进存量土地消化，减少市场无效供给，住宅及商服用地的供需关系逐步趋于平衡。2024 年以来，随州市本级住宅用地成交案例（详见下文表5-2）的楼面地价基本维持在1,300—1,500元/㎡区间，商业服务业用地成交案例(详见下文表5-3)的楼面地价基本维持在1,000—1,400元/㎡区间，市场预期总体稳定，为本次出让价格测算提供了可参考的市场基准。

A.住宅用地土地单价估算

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

项目周边城镇住宅用地相类似地块成交信息

区县	地块名称	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价(万元)	成交楼面价（元/㎡）	成交日期	受让单位
随州市本级	随州市G（2025）01号地块	64,761.41	1.6	103,618.26	15,326.00	1,479.08	2026/1/5	随州市曾都宏图建设开发有限公司
随州市本级	随州市G（2025）02号地块	85,078.56	1.6	136,125.70	20,477.00	1,504.27	2025/12/30	随州市置盛房地产有限公司
随州市本级	随州市G（2024）01号地块	71,142.79	1.9	135,171.30	17,588.00	1,301.16	2024/12/25	泰合置业（湖北）有限公司

案例截图及网址链接

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	421300202 6B000011
项目名称：	随州市G（2025）01号地块		
项目位置：	城南白桃片区白桃大道与万泉路交叉口西南角		
土地面积(㎡)：	64761.41		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	15326

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-02-05	7663	--
	2	2027-02-04	7663	--

土地使用权人：	随州市曾都宏图建设开发有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间： 2027-01-05
约定开工时间：	2028-01-04				约定竣工时间： 2031-01-03
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	随州市				合同签订日期： 2026-01-05

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5d83c080-e127-4ef1-bfae-86f6f4a4e2aa&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002025B000196
项目名称：	随州市G（2025）02号地块		
项目位置：	城南白桃片区白桃大道与浈水三路交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	85078.56		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	20477

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-12-30	10238.5	--
	1	2026-01-30	10238.5	--

土地使用权人：	随州市置盛房地产有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2026-12-29
约定开工时间：	2027-12-28				约定竣工时间：	2030-12-27
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市				合同签订日期：	2025-12-30

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte882b46e-4b6c-437e-a4b5-682b393f4168&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002024B000211
项目名称：	随州市G（2024）01号地块		
项目位置：	随城山大道与星光大道交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	71142.79		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	17588

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-24	8794	--
	2	2025-12-23	8794	--

土地使用权人：	泰合置业（湖北）有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.9	约定交地时间：	2025-06-30
约定开工时间：	2026-06-30				约定竣工时间：	2029-06-29
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市人民政府				合同签订日期：	2024-12-25

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght29b4ce6b-e13e-4afa-b196-72c7be46ffdd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法。测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：住宅用地楼面地价 1,428.17 元/建筑平方米，住宅用地土地单价为 1,428.17*2=2,856.34 元/㎡。

由于拟出让宗地位于中心城区，并结合当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，出于谨慎性考虑，项目地块暂不设未来出让价格增长率。

B.商业服务用地土地单价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息,项目组收集了随州市本级近年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经核查近三年随州市本级商服用地招拍挂成交记录,共成交6宗。经过对全部成交实例的比较分析,从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。另有3宗地块容积率仅0.2、0.3,容积率显著偏低、楼面价严重偏离市场常规水平,不具备市场比较法要求的可比性,未予纳入,故有效可比案例共计3宗。具体如下表所示:

项目周边商业服务用地相类似地块成交信息

区县	地块名称	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交楼面价（元/㎡）	成交日期	受让单位
随州市本级	随州市G〔2025〕30号	20,820.00	3.5	72,870.00	8,225.00	1,128.72	2026/6/8	随州产城融合建设发展有限公司
随州市本级	随州市G〔2025〕20号	127,584.67	1	127,584.67	13,193.00	1,034.06	2025/7/2	随州市智慧物流产业有限公司
随州市本级	随州市G〔2022〕32号地块出让方案	10,212.00	1.5	15,318.00	2,147.00	1,401.62	2024/11/15	湖北随州国有资本投资运营集团有限公司

案例截图及网址链接

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	421300202 6B000053
项目名称：	随州市G（2025）30号		
项目位置：	高新区吴家老湾社区		
土地面积(㎡)：	20820.00		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	8225

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-07-08	8225	--

土地使用权人：	随州产城融合建设发展有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	3.5	
约定交地时间：	2026-12-31				
约定开工时间：	2027-12-31			约定竣工时间：	2029-12-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市人民政府			合同签订日期：	2026-06-08

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght373ffeea-1164-4765-a4a7-794e4169d974&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

当前位置： 首页 / 结果公示 / 详情

随州市G(2025)20号公告出让结果公示

发布时间： 2025-07-02 区域： 随州市

公示详情

随州市G(2025)20号公告出让结果公示

地块编号	土地位置	竞得人	土地出让面积M2	土地用途	出让方式	出让年限	容积率	挂牌时间	成交价（万元）	成交时间
随州市G(2025)20号 随州市G（2025）20号	炎帝大道与青年西路交叉口西北角	随州市智慧物流产业有限公司	127584.67	商服用地	挂牌	40	1.0	2025年06月19日至 2025年07月02日	13193	2025年07月02日

发布操作人:**随州市土地收购储备中心**

https://www.szzrzyjy.com/result?id=832



供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002024B000166
项目名称：	随州市G（2022）32号地块出让方案		
项目位置：	浉水二路与白桃一路交汇处西北角		
土地面积(㎡)：	10212.00		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	2147

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2024-12-15	1073.5	--
2	2025-11-15	1073.5	--

土地使用权人：	湖北随州国有资本投资运营集团有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间： 2024-12-01
约定开工时间：	2025-12-01				约定竣工时间： 2027-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	随州市自然资源和规划局				合同签订日期： 2024-11-15

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

公告保存

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght47ff98ff-8d0a-48a3-b848-e11e307cb029&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法。测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：商服用地楼面地价 1,188.13 元/建筑平方米，商服用地土地单价为1,188.13*2.5=2,970.33 元/㎡。

C.商住用地土地单价估算

依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对于同时包含商业和住宅用途的混合用地，可采用各用途楼面地价的加权平均值确定综合地价。住宅用地单价权重取95%，商业用地单价权重取5%，该比例符合地块

规划条件及随州市同类商住用地的实际商业配比情况。则商住用地出让地块单价=住宅用地出让地块单价×95%+商业用地出让地块单价×5%=2,856.34 *95%+2,970.33*5%=2,862.04 元/㎡。

本次评估选取的住宅用地可比案例（随州市 G（2025）01 号地块、G（2025）02 号地块、G（2024）01 号地块）与待估宗地均位于随州市本级中心城区范围内,土地用途均为城镇住宅用地,属同一供需圈内相邻地区,符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）关于比较实例“应为用途与待估宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例”的选取要求。商业用地可比案例(随州市 G(2025)30 号、G（2025）20 号、G（2022）32 号地块）同样位于随州市本级，用途为商业服务用地，区位条件和交易条件与待估宗地类似。

本次选取的住宅用地和商业用地可比案例，成交日期均在 2024 年至 2026 年间，估价期日距比较实例的交易日原则上不超过 3 年，符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关规定。

由于拟出让宗地位于中心城区,并结合当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，出于谨慎性考虑，项目地块暂不设未来出让价格增长率。

本项目地块计划 2031 年分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 30,279.80 万元。项目收入测算详见下表:

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	项目	2031 年	合计
1	G（2025）07 号地块亚通棚户区	年度出让土地面积（㎡）	31,020.00	31,020.00
		出让地块单价	2,862.04	2,862.04
		出让收入	8,878.05	8,878.05
2	市二中老校区收储地块	年度出让土地面积（㎡）	74,777.96	74,777.96
		出让地块单价	2,862.04	2,862.04
		出让收入	21,401.75	21,401.75
	合计	**年度出让土地面积（㎡）**	**105,797.96**	**105,797.96**
		出让收入	**30,279.80**	**30,279.80**

2.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计 3,177.39 万元，其中农业土地开发费 65.07 万元，廉租房保障资金 757.00 万元，农田水利建设基金 757.00 万元，教育基金 757.00 万元，国有土地收益基金 757.00 万元，土地出让业务费 84.32 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，曾都区土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的 41 元/㎡的 15%计。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建

设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计。

（3）农田水利建设基金

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

（4）教育基金

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

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

（5）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

（6）土地出让业务费

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

具体详见下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	按照出让土地面积 41 元/平方米的 15%计提	65.07	65.07
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入的 2.5%	2,271.00	2,271.00
二、其他政策性成本			
1.土地出让业务费	土地出让收益*2%	84.32	84.32
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	757.00	757.00
合计		**3,177.39**	**3,177.39**

3.税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容对随州市本级 2026 年第二批次三包土地储备项目涉及的 2 宗地块进行收储以及前期基础性工作，拟收储土地面积为 10.5798 公顷，不涉及经营性开发及商品交易等环节。项目实施过程中涉及增值税及其附加税费。

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

根据《财政部•国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及地方税收征管政策，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等附加税费以实际缴纳的增值税为计税依据。由

于本项目实施过程中不产生增值税，应纳附加税费为零。

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

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

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 9,800.00 万元。发行测算利率参照 2026 年 10 月 10 日中债国债收益曲线（到期）待偿期 5 年五日均线利率 1.4071%上浮 25BP 后的 1.6571%测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计 812.00 万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		9,800.00		9,800.00	0.00	0.00
2027 年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2028 年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2029 年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2030 年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2031 年	9,800.00		9,800.00	0.00	162.40	9,962.40
合计		**9,800.00**	**9,800.00**		**812.00**	**10,612.00**

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,279.80	30,279.80
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,177.39	3,177.39
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**27,102.41**	**27,102.41**
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	25,247.68						25,247.68
投资活动现金净流量	**-25,247.68**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-25,247.68**
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	25,251.60	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40	26,063.60

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
项目资本金	15,451.60	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40	16,263.60
专项债融资	9,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,800.00
2.融资活动现金流出	3.92	162.40	162.40	162.40	162.40	9,962.40	10,615.92
支付利息	0.00	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40	812.00
债券发行手续	3.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.92
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,800.00	9,800.00
融资活动现金净流量	**25,247.68**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-9,800.00**	**15,447.68**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**17,302.41**	**17,302.41**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**17,302.41**	
六、本息覆盖倍数	2.55						

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为2.55，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

随州市本级 2026 年第二批次三包专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 27,102.41 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 17,302.41 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定

随州市本级2026年第二批次三包压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.30	2.43	2.55	2.68	2.81
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.57	2.56	2.55	2.54	2.53

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.55倍，且在债券本金偿还后仍有17,302.41万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中协会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

武汉市中闻印务片土地储备项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目录

一、项目总体背景.....2

二、项目总体概述.....2

三、资金平衡测算说明.....4

四、项目资金平衡测算.....5

五、项目风险分析.....15

六、项目结论.....19

武汉市中闻印务片土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉市硚口区土地整理储备中心：

我们接受委托，对武汉市中闻印务片土地储备项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武汉市中闻印务片土地储备项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年十月

武汉市中闻印务片土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

硚口区位于湖北省武汉市主城区西北部长江、汉水交汇处，地理坐标东经114° 9′－114° 17′，北纬30° 34′－30° 38′。东临武汉中央商务区（CBD）和汉口商业中心区，南临汉水紧接武汉经济技术开发区，西临东方马城，北临台商投资区，是武汉市最具创新活力的中心城区和最具发展潜力的经济腹地。全区土地面积41.46平方千米，下辖易家、古田、长丰、韩家墩、宗关、汉水桥、宝丰、荣华、汉中、六角亭、汉正等11个行政街道，126个社区居民委员会和1个村民委员会，常住人口75.94万人。

土储专项债券是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行武汉市中闻印务片专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

中闻印务片土地储备项目

2.项目建设内容

本次土地储备实施范围为中闻印务片地块待征拆的新增土地储备，用地面积约22,012.46㎡（折合33.02亩）。项目位于武汉市硚口区解放大道1121号（同济医院东侧），属于硚口区同济片城市更新片区。



结合周边现状环境，片区内外功能结构空间形态形成本次片区整体设计方案：



硚口区同济片城市更新片区

3.项目建设期

项目建设期为2026年10月—2031年9月，合计5年。

4.资金使用计划

项目总投资35,550.15万元，按照项目建设进度计划，建设投资2026-2031年内投资完毕，具体资金使用计划见下表：

项目投资计划与资金筹措表

单位：万元

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
资金使用	30,375.99	1,372.05	1,372.05	1,034.83	1,034.83	360.40	35,550.15
建设投资	30,349.49	1,011.65	1,011.65	674.43	674.43		33,721.65
建设期债券利息		360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	1,802.00
债券发行费用	26.50						26.50
资金筹措	30,375.99	1,372.05	1,372.05	1,034.83	1,034.83	360.40	35,550.15
资本金	3,875.99	1,372.05	1,372.05	1,034.83	1,034.83	360.40	9,050.15
专项债券	26,500.00						26,500.00
资金结余							

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入，本项目资本金已到位9,050.15万元，来源为财政资金。

（二）债券年利率

债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即该项目能够实现收入与融资平衡；如果结果小于1，则表示当年收入结余不能覆盖当年的偿还本息支出，即该项目当年收入与融资无法实现平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1.机构基本情况

实施主体：武汉市硚口区土地整理储备中心

项目主管部门：武汉市硚口区自然资源和城乡建设局

2.项目概况

本项目总投资35,550.15万元，其中：征收补偿费用30,017.49万元、工作经费702.41万元、不可预见费3,001.75万元、建设期债券利息1,802.00万元，发行费用26.50万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	30,017.49	3,517.49		26,500.00		
1	补偿价款	30,017.49	3,517.49		26,500.00		
二	前期费用	702.41	702.41				
1	工作经费	702.41	702.41				
三	不可预见费	3,001.75	3,001.75				
四	静态总投资	33,721.65	7,221.65		26,500.00		
五	建设期财务费用	1,828.50	1,828.50				
1	建设期债券利息	1,802.00	1,802.00				
2	债券发行费用	26.50	26.50				
六	项目投资合计	35,550.15	9,050.15		26,500.00		

（1）征收补偿费用

项目收储土地总面积为33.02亩（22,012.46平方米），被征收户数为1户，被征收总建筑面积约2.7万平方米。根据预评估报告，征收补偿费用预估30,017.49

万元。

征收补偿费用测算明细表

单位：万元

补偿项目	单位	数量	单价（元）	打折比例	腾退补偿金额
一、房屋补偿价					26,139.65
1.有证房屋价值补偿（其他）	平方米	4.30	8,000	1	3.44
2.有证房屋价值补偿（商业服务）	平方米	3,677.56	23,656	1	8,699.52
3.有证房屋价值补偿（工、交、仓）	平方米	21,065.64	7,647	1	16,108.06
4.无证房屋价值补偿	平方米	2,213.40	6,670	0.9	1,328.63
二、其他补偿价					1,451.60
1.装修补偿	平方米	26,960.90	536	1	1,444.59
2.构筑物补偿	平方米	333.60	210	1	7.01
三、其他设施补偿费					36.93
1.设施设备补偿	项	1	369,300	1	36.93
四、其他补助					2,389.31
1.停产停业损失补偿	万元	8,699.52		0.05	434.98
2.工交仓临时安置补偿费	平方米/月	63,209.82	25	1	158.02
3.改变用途价差补助（非改商）	平方米	2,119.86	16,947	0.5	1,796.31
腾退补偿金额合计：					30,017.49

（2）不可预见费

结合项目实际情况，不可预见费按征收补偿总额的10%进行估算。

（3）工作经费

结合项目实际情况，工作经费按征收补偿的2.34%进行估算。

（4）债券发行期限及利息

计划于2026年发行债券资金26,500.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金的方式，建设期利息1,802.00万元。

（5）发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

3.项目批复情况

本次1宗新增收储地块，已获得《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40号）。

该地块收储面积约33.02亩，可出让面积约29.40亩，可出让面积已扣除市政建设用地面积。

地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（亩）	可出让面积（亩）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	中闻印务片	混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地）	33.02	29.40	4201042026R000422	正在进行征收谈判工作

4.项目抵质押情况

本次中闻印务片不存在抵押情况。

5.项目收入预测

本项目的收入来源于土地出让收入。

地块收储后土地出让面积：本项目征收面积22,012.46平方米（折合33.02亩），收储后预计出让面积19,600平方米（折合29.40亩），拟调整用地性质为混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地），拟规划容积率3.68，建筑面积72,000.00平方米。

新增土地储备项目后期规划

地块编号	用地面积（平方米）	用地性质	规划容积率	建筑面积（平方米）
1	19,600.00	混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地）	3.68	72,000.00

总平面图

项目拟供地范围1.96公顷，用地性质为混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地）。

总计容建筑面积7.2万㎡，其中医疗卫生建筑2万㎡、办公建筑4万㎡、科研建筑1万㎡、商业建筑0.2万㎡。

净容积率：约3.68

项目		数量	单位
拟供地范围面积（以实际测绘为准）		1.96	公顷
其中	混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地）	1.96	公顷
其中	计容建筑面积	72000	平方米
	医疗卫生	20000	平方米
	办公	40000	平方米
	科研	10000	平方米
	商业	2000	平方米
地下建筑面积		16900	平方米
净容积率		3.68	
绿地率		25.00%	
机动车停车位		420	



本项目周边3公里范围内，近期类似用途土地出让价格具体如下：

项目周边类似土地出让价格一览表

地块编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/平方米）
P〔2026〕067号	硚口区建设大道以南，汉西路以东	6,500.00	商业、商务金融	2.52	16,400.00	11,028.00	2026/8/28	6,724.00
P〔2024〕111号	硚口区顺道街南侧和游艺路交叉口	5,989.00	商务金融	5.0	29,936.00	14,920.00	2024/11/29	4,984.00

案例查询网址链接：

https://news.hubeidaily.net/pc/c_5913363.html

https://landchina.mnr.gov.cn/land/cjgs/pmcr/202411/t20241130_9146266.htm

项目周边商业、商务金融用地的楼面地价为4,984-6,724元/平方米，无科研用地和医疗卫生用地成交。

根据《市人民政府关于实施武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）的通知》（武政〔2024〕11号）文件，经查询公布实施的《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价表（2023）》《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价图（2023）》，项目地块位于武汉市商业用地II-汉09级，对应的级别楼面地价为7,805元/平方米，位于武汉市商务办公用地II-汉10级，对应的级别楼面地价为5,279元/平方米，医疗卫生用地、科研用地均属于公共管理与公共服务用地，项目位于武汉市公服用地II-汉07级，对应的级别楼面地价为3,402元/平方米。

（1）商业、商务金融用地出让价格预估

项目商业、商务金融用地出让价格主要参考近期在硚口区建设大道以南、汉西路以东成交的P〔2026〕067号地块。该地块容积率2.52，实际出让成交楼面价6,724元/平方米。从用地级别看，该地块商业用地为II-汉10级、商务办公用地为II-汉08级，对应级别基准地价分别为7,528元、4,872元/平方米，均低于本项目对应用地级别及基准地价（商业II-汉09级7,805元、商务办公II-汉10级5,279元/平方米）；且本项目紧邻同济医院、位于同济片城市更新核心区，区位条件优于该案例，对地价形成溢价支撑。但本项目容积率3.68，高于该案例的2.52，按照“容积率越高、楼面地价越低”的地价形成规律，应在溢价基础上作向下修正。综合权衡区位级别支撑与容积率修正，预估2031年本项目商业、商务金融用地出让楼面地价为6,600元/平方米，取值审慎并留有安全边际。

（2）医疗卫生用地、科研用地出让价格预估

武汉市主城区近3年无纯医疗卫生用地、科研用地出让参考。该地块紧邻同济医院，规划打造集国际医院、专科诊所及科研平台全程医疗综合体，具备较好的用地价值和发展潜力。鉴于缺乏可比交易案例支撑溢价测算，本项目审慎取值，医疗卫生用地、科研用地出让价格均按照《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）》中公共服务用地II-汉07级对应的级别楼面地价3,402元/平方米计取。

本项目预计2031年可供地出让，预计本项目土地出让总价为37,926.00万元，对应综合楼面地价5,267.50元/平方米。

土地出让收入测算表

单位：万元

出让时间	可出让用地面积（平方米）	用地性质	建筑面积（万平方米）	预计出让楼面地价（元/平方米）	土地出让收入（万元）
2031年	19,600.00	商业	0.2	6,600	1,320
		商务金融用地	4	6,600	26,400
		科研用地	1	3,402	3,402
		医疗卫生用地	2	3,402	6,804
合计			7.2	5,267.50	37,926.00

6.项目成本预测

（1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2%。本项目中此项费用按照土地出让净收益的2%计提。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办

发〔2006〕100号）和我省有关规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，暂按出让土地面积的每平方米90元的15%计。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》鄂财综发〔2012〕41号、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）规定，以各地当期实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当期从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为当期土地出让净收益的基数，按照10%的比例计提。若当期计提数小于土地出让总收入2.5%的，则按当期土地出让总收入2.5%的比例清算计提。故本项目中此项费用均按照当期土地出让总收入2.5%的比例计提。

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让业务费	47.52
2	农业土地开发资金	26.46
3	国有土地收益基金	948.15
4	廉租住房保障资金	948.15
5	农田水利建设资金	948.15
6	教育基金	948.15
合计		3,866.58

7.税费及附加税估算

本项目为土地储备项目，不考虑税费及附加税。

8.项目财务费用预测

本项目计划发行26,500.00万元政府专项债券，计划于2026年发行债券资金26,500.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券相关期限利率，按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。项目债券发行及还款情况详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
债券期初余额		26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00	
本期发行	26,500.00						26,500.00
当期应计利息		360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	1,802.00
本期还款		360.40	360.40	360.40	360.40	26,860.40	28,302.00
其中：还息		360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	1,802.00
其中：本金偿还						26,500.00	26,500.00
债券期末余额	26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00		

（二）债券存续期内资金平衡测算现金流模拟分析

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

现金流量模拟测算表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金						37,926.00	37,926.00
经营活动支付的现金						3,866.58	3,866.58
支付的各项税费							
经营活动产生的现金流量净额						34,059.42	34,059.42
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金（不含利息）	30,349.49	1,011.65	1,011.65	674.43	674.43		33,721.65
投资活动产生的现金流量净额	-30,349.49	-1,011.65	-1,011.65	-674.43	-674.43		-33,721.65
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金	3,875.99	1,372.05	1,372.05	1,034.83	1,034.83	360.40	9,050.15
债券融资收到的现金	26,500.00						26,500.00
债券发行费支付的现金	26.50						26.50
偿还利息支付的现金		360.40	360.40	360.40	360.40	360.40	1,802.00
偿还债券本金支付的现金						26,500.00	26,500.00
融资活动产生的现金流量净额	30,349.49	1,011.65	1,011.65	674.43	674.43	-26,500.00	7,221.65
四、现金及现金等价物增加额						7,559.42	7,559.42
五、期末现金及现金等价物余额						7,559.42	

本项目总投资为35,550.15万元，债券本金为26,500.00万元，利息合计为1,802.00万元，本金利息总额合计为28,302.00万元，土地出让收入预计为37,926.00万元，国家规定计提费用3,866.58万元，土地出让净收入34,059.42万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.20。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。可得出项目融资平衡情况如下。

项目融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地出让收入	37,926.00
2	土地计提项目	3,866.58
2.1	土地出让业务费	47.52
2.2	农业土地开发资金	26.46
2.3	国有土地收益基金	948.15
2.4	廉租住房保障资金	948.15
2.5	农田水利建设资金	948.15
2.6	教育基金	948.15
3	用于资金平衡相关收益	34,059.42
4	本息覆盖倍数	1.20

（三）压力测试

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

压力测试表

利率变动—压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
收入变动—压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.20，在利率、收入变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数最低为1.08，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、项目风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳，得出主要的和关键的影响项目工程进度的因素如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险；

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，

秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，切实保障被征收人合法权益，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因

素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全地清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把监测结果做成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
2.供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影

响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、项目结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡需求；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计

可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.20，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码

91420106177381872P

营业执照

（副 本） 1-1

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

名 称 [redacted]会计师事务有限公司

类 型 [redacted]（自然人投资或控股）

法定代表人 [redacted]

经营范围 [redacted]；审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；资产评估；企业清算及债务重组；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问；提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评估；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁拾万圆整

成立日期 1994年09月27日

营业期限 长期

住 所 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（P地块及扩大用地）3幢1、3层（2）商-145

登记机关 武汉市汉阳区行政审批局

2022 年 09 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号发财嘉苑（P地块及扩大用地）3栋1、3层（2）号-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1165号

批准执业日期：1999年12月9日

证书序号：0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

宜都市2026年第二期新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第095号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 2
（四）资金的充足性 3
（五）资金的稳定性 15
（六）压力测试 15
二　、评价结论 16

宜都市2026年第二期新增土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第095号

我们接受委托，对宜都市2026年第二期新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

宜都市2026年第二期新增土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为宜都市土地收购储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	宜都市土地收购储备交易中心
地址	宜都市陆城长江大道99号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》(2020年版)，宜都市土地收购储备交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420581；
项目主管部门	宜都市自然资源和规划局

项目单位业务范围	负责编制土地收购、储备计划；负责对全市的存量国有建设用地适时收回、收购和管理，进行政府储备；负责储备土地管护工作；负责出让土地的前期开发、整理，组织地价评估及供地成本初核测算；负责存量国有土地资产的处置工作；负责组织实施土地招拍挂出让工作；负责其他可供收回的国有自然资源的收购储备工作；完成上级交办的其他工作。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含5宗新增储备地块。建设内容含土地收储、其他支出等。其中，原天人果汁地块收储面积5.0770公顷，原红花套文体中心地块收储面积2.3257公顷，十里铺生态农庄项目收储面积0.9875公顷，三江村地块收储面积9.3176公顷，粉砂岩矿收储面积12.7686公顷。

2.项目建设期

2026年11月-2031年10月，共计5年。其中包含土地收购、土地前期工作等工作过程，时间安排如下：

土地收购：本项目收购预计从2026年启动，共计4年；

土地供应：本项目预计2031年完成供地工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为24,115.85万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源			
		金额	资本金	专项债券	市场	其他

				其中：专项债券用于资本金		化融资	资金
一	收储费用	21,519.58	5,019.58		16,500.00		
1	原天人果汁地块	3,178.22	778.22		2,400.00		
2	原红花套文体中心地块	1,979.19	479.19		1,500.00		
3	十里铺生态农庄项目	507.90	107.90		400.00		
4	三江村地块	13,697.00	3,197.00		10,500.00		
5	粉砂岩矿	2,157.27	457.27		1,700.00		
二	前期费用	93.04	93.04		0.00		
1	评估费用	50.00	50.00		0.00		
2	审计费用	43.04	43.04		0.00		
三	预备费	1,075.98	1,075.98		0.00		
四	静态总投资	22,688.60	6,188.60		16,500.00		
五	建设期财务费用	1,427.25	1,427.25		0.00		
1	建设期债券利息	1,410.75	1,410.75		0.00		
2	债券发行费用	16.50	16.50		0.00		
六	项目投资合计	24,115.85	7,615.85		16,500.00		

2.资金筹措

本项目总投资 24,115.85 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,615.85 万元、申请专项债券资金 16,500.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本次收储工作以计划出让的净地面积为依据，后期出让面积等于收储面积合计为 30.4764 公顷。项目预计 2031 年完成出让。

土地出让计划表

序号	地块名称	2031 年	合计
1	原天人果汁地块	5.0770	5.0770
2	原红花套文体中心地块	2.3257	2.3257
3	十里铺生态农庄项目	0.9875	0.9875
4	三江村地块	9.3176	9.3176
5	粉砂岩矿	12.7686	12.7686
	年度出让面积合计	30.4764	30.4764

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《宜都市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，待估地块地处宜都市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

宜都市的工业用地和商业用地估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估工业用地和商业用地可采用基准地价法和市场法。

根据《城镇土地估价规程》《宜都市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2024 年 1 月）《宜都市乡镇土地级别与基准地价更新技术报告》（2024 年 1 月），本项目各地块基准地价如下表所示：

土地基准地价表

序号	坐落	土地用途	所在区域	级别	级别单价（元/平方米）
1	原天人果汁地块	其他商服用地	一等乡镇	Ⅱ级	396
2	原红花套文体中心地块	其他商服用地	一等乡镇	Ⅰ级	714
3	十里铺生态农庄项目	其他商服用地	城区	Ⅳ级	591
4	三江村地块	其他商业服务业	城区	Ⅱ级	1492

		用地			
5	粉砂岩矿	工业用地	一等乡镇	Ⅰ级	198

根据本地块地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期项目周边多个商业和工业交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

比较实例情况一览表

序号	地块位置	面积		用途	单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）	成交价（万元）	成交时间	摘牌单位
		平方米	亩						
1	枝城镇三板湖村	1250.16	1.88	工业用地	13.1	197.01	24.63	2024.11.12	宜昌市宜元新材料科技有限公司
2	枝城镇洋溪村	13259.52	19.89	工业用地	13.1	196.51	260.56	2024.12.16	宜都高投产业投资有限公司
3	枝城镇何阳店村	399999.42	600	工业用地	13.1	196.5	7860	2024.12.16	宜都高投产业投资有限公司
4	枝城镇何阳店村	118946.77	178.42	工业用地	13.1	196.5	2337.3	2024.12.16	宜都高投产业投资有限公司
5	枝城镇梁家畈村	22424.23	33.64	工业用地	13.1	196.52	440.68	2024.12.16	宜都铭瀚科技有限公司
6	枝城镇阳合岭村、沿江村	13237.29	19.86	工业用地	17.1	256.55	339.6	2025.3.6	湖北宜化楚星生态科技有限公司

序号	地块位置	面积		用途	单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）	成交价（万元）	成交时间	摘牌单位
		平方米	亩						
7	枝城镇阳合岭村、沿江村	76787.64	115.18	工业用地	17.1	256.5	1969.58	2025.3.6	湖北宜化楚星生态科技有限公司
8	枝城镇梁家畈村、洋津畈村、姚家店镇枫相树村	19030.32	28.55	工业用地	13.1	196.53	374.01	2025.4.22	宜昌坤远精密制造股份有限公司
9	枝城镇梁家畈村	19717.95	29.58	工业用地	13.1	196.47	387.4	2025.5.6	湖北宜江环保科技有限公司
10	枝城镇梁家畈村	26667.87	40	工业用地	15	224.99	600	2025.7.2	中洁再生能源（湖北）有限公司
11	枝城镇梁家畈村	78189.54	117.28	工业用地	15	224.99	1759.2	2025.8.8	宜都高投产业投资有限公司
12	枝城镇梁家畈村	30005.01	45.01	工业用地	15	225.01	675.15	2025.8.8	宜都高投产业投资有限公司
13	枝城镇洋溪村	63854.89	95.78	工业用地	13.1	196.5	1254.718	2026.1.29	欧孚生物科技（湖北）有限公司

序号	地块位置	面积		用途	单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）	成交价（万元）	成交时间	摘牌单位
		平方米	亩						
14	枝城镇阳合岭村、三板湖村	138071.07	207.11	工业用地	17.1	256.5	3541.58	2026.1.29	湖北宜化楚星生态科技有限公司
15	枝城镇梁家畈村	17801.79	26.7	工业用地	15	224.98	400.5	2026.4.8	湖北拓尔科技有限公司
16	高坝洲镇陈家岗村	5500.11	8.25	商服用地	200	2999.94	1650	2024.5.20	宜都市国通投资开发有限责任公司
17	陆城街道三江村	49573.66	74.36	商服用地	120	1799.99	8923.2	2024.7.17	宜都市国通城市建设发展有限公司
18	陆城街道头笔社区	6665.81	10	商服用地	90	1350.17	900	2024.8.5	宜都市乡村振兴投资建设有限公司
19	红花套镇大堰农场	69663.67	104.5	商业用地	85	1275.05	8882.5	2024.12.9	宜都市国融投资开发有限责任公司
20	陆城街道中笔社区、车家店村、亮家垴村	76627	114.94	商业用地	81.00	1215	9310.14	2025.12.8	宜都市国融投资开发有限责任公司

序号	地块位置	面积		用途	单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）	成交价（万元）	成交时间	摘牌单位
		平方米	亩						
21	陆城街道头笔社区	16396.01	24.59	商业用地	107.00	1605	2631.13	2025.12.15	宜都市两江城市投资发展集团有限公司
22	高坝洲镇青林寺村	13600.24	20.4	商业用地	48	719.99	979.2	2026.7.9	宜都市国融投资开发有限责任公司
23	高坝洲镇青林寺村	14505.19	21.76	商业用地	48	720.07	1044.48	2026.7.9	宜都市国融投资开发有限责任公司
24	高坝洲镇宋山冲村	21863.79	32.8	商业用地	45	675.09	1476	2026.6.30	宜都市高新技术投资开发集团有限责任公司
25	红花套镇红花套村	12506.4	18.76	商业用地	64	960.02	1200.64	2026.6.30	宜都市高新技术投资开发集团有限责任公司
26	陆城街道中笔社区	18934.39	28.4	商业用地	101	1514.92	2868.4	2026.3.12	宜都市高新技术投资开发集团有限责任公司

序号	地块位置	面积		用途	单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）	成交价（万元）	成交时间	摘牌单位
		平方米	亩						
27	陆城街道解放社区	1000	1.5	商业用地	115	1725	172.5	2026.5.29	宜都市国融投资开发有限责任公司
28	陆城街道解放社区	1088.8	1.63	商业用地	115	1868.02	203.39	2026.5.29	宜都市国融投资开发有限责任公司
29	陆城街道头笔社区	10322.77	15.48	商业用地	107	1604.57	1656.36	2026.6.22	宜都市两江城市投资发展集团有限公司
30	陆城街道头笔社区	18748.18	28.12	商业用地	107	1604.87	3008.84	2026.7.1	宜都市两江城市投资发展集团有限公司

本项目4宗商服地块用途均为其他商服用地（其他商业服务业用地）。根据《宜都市公示地价体系建设成果》（都政发〔2024〕5号）附表3，其他商业服务业用地参照商业服务业用地的衔接系数为0.7，即其他商服用地修正系数为商业用地的0.7。据此对商服、商业可比实例（15宗，平均土地单价1,442.51元/㎡）按0.7修正，本项目其他商服地块供应测算土地单价约1,010元/㎡（测算区间903—1,435元/㎡）；工业可比实例（15宗，平均216.14元/㎡）按1.0修正，测算单价216.14元/㎡。

结合基准地价及区位、级别、容积率等个别因素修正，各地块供应土地单价确定为：原天人果汁845元/㎡、原红花套文体中心1,149元/㎡、十里铺生态农庄694元/㎡、三江村1,430元/㎡、粉砂岩矿200元/㎡。上述单价均处于合理区间：天人果汁845元/㎡、十里铺694元/㎡低于测算区间下限，取值谨慎；红花套文体中心1,149元/㎡处于测算区间内，与红花套区位匹配；三江村1430元/㎡与测算区间上限基本持平，且低于其基准地价1,492元/㎡及同区域可比实例（序号17，1,800元/㎡）；粉砂岩矿200元/㎡低于工业可比平均216.14元/㎡。综上，各地块供应单价未超过可比项目及基准地价合理水平，定价合理。

根据宗地实际情况进行价格修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价（元/㎡）
1	原天人果汁地块	5.0770	其他商服用地	1.20	845.00
2	原红花套文体中心地块	2.3257	其他商服用地	2.00	1149.00
3	十里铺生态农庄项目	0.9875	其他商服用地	1.00	694.00
4	三江村地块	9.3176	其他商业服务业用地	1.20	1430.00
5	粉砂岩矿	12.7686	工业用地	1.00	200.00
合计		30.4764	/	/	/

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计于 2031 年完成出让。综合考虑宜都市土地市场的情况，本项目地价年增长 1%。本项目计划出让时点土地价格如下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

地块名称	**年度出让面积（公顷）**	**出让地块地面单价（元/平方米）**	**2031 年土地出让收入合计**
原天人果汁地块	5.0770	879.31	4,464.26
原红花套文体中心地块	2.3257	1,195.65	2,780.73
十里铺生态农庄项目	0.9875	722.19	713.16
三江村地块	9.3176	1,488.06	13,865.18
粉砂岩矿	12.7686	208.12	2,657.41
合计	30.4764	/	24,480.74

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

2031 年土地出让收入合计 24,480.74 万元，项目土地收购成本

21,519.58 万元，则土地出让业务费=（24,480.74-21519.58）×2%=59.22 万元。

（2）农业土地开发资金

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

2031 年土地出让面积为 30.4764 公顷，则农业土地开发资金×30×15%= 137.14 万元。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

经过计算，2031 年土地出让收入合计 24,480.74 万元，按 2.5%计算，金额为 24,480.74×2.5%=612.02 万元。

出让收益=土地出让收入合计-项目土地收购成本-农业土地开发资金-土地出让业务费=24,480.74-21,519.58-137.14-59.22= 2764.8 万元，按 10%计提为 2764.8×10%=276.48 万元。

上述取大值，则农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提金额均为 612.02 万元。

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照土地出让收入的 2.5%计提。金额为 24,480.74×2.5%=612.02 万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2029 年	合计
一、四项基本政策成本		**1,973.20**	**1,973.20**
1.农业土地开发资金	土地出让面积*30 元/㎡*15%	137.14	137.14
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取	1,836.06	1,836.06
二、其他政策性成本		**671.24**	**671.24**
1.土地出让业务费	土地出让收益的 2%	59.22	59.22
2.国有土地收益金	土地出让收入的 2.5%	612.02	612.02
合计		**2,644.44**	**2,644.44**

3.税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为 0。

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券16,500.00万元，债券发行设定期限为5年期，发行利率参考2026年湖北省政府再融资专项债券(二十四期)票面利率1.46%，在此基础上上浮25BP，即按1.71%计算。每年付息一次，最后一次性还本。债券利息共计1,410.75万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	16,500.00		16,500.00	-	-
2027年	16,500.00			16,500.00	282.15	282.15
2028年	16,500.00			16,500.00	282.15	282.15
2029年	16,500.00			16,500.00	282.15	282.15
2030年	16,500.00			16,500.00	282.15	282.15
2031年	16,500.00		16,500.00	-	282.15	16,782.15
合计		**16,500.00**	**16,500.00**	**-**	**1,410.75**	**17,910.75**

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	-	-	-	24,480.74	24,480.74
2.经营活动现金流出	-	-	-	-	-	2,644.44	2,644.44
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**21,836.30**	**21,836.30**
二、投资活动产生的现金							-

购建固定资产支付的现金	17,061.83	4,097.56	907.54	621.67	-	-	22,688.60
投资活动现金净流量	**-17,061.83**	**-4,097.56**	**-907.54**	**-621.67**	**-**	**-**	**-22,688.60**
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	17,078.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15	24,115.85
项目资本金	578.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15	7,615.85
专项债融资	16,500.00	-	-	-	-	-	16,500.00
2.融资活动现金流出	16.50	282.15	282.15	282.15	282.15	16,782.15	17,927.25
支付利息	-	282.15	282.15	282.15	282.15	282.15	1,410.75
债券发行手续	16.50	-	-	-	-	-	16.50
偿还本金	-	-	-	-	-	16,500.00	16,500.00
融资活动现金净流量	**17,061.83**	**4,097.56**	**907.54**	**621.67**	**-**	**-16,500.00**	**6,188.60**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5,336.30**	**5,336.30**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5,336.30**	
六、本息覆盖倍数							**1.22**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.22，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 21,836.30 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 5,336.30 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2026 年湖北省政府再融资专

项债券(二十四期)票面利率 1.46%，在此基础上上浮 25BP 进行估算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,336.30 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

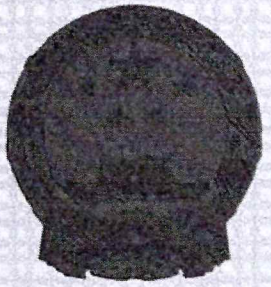
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

恩施市北片区用于新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y137 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 15
（三） 项目税费及附加税估算 18
（四） 项目财务费用预测 19
（五） 项目现金流量模拟测算 20
（六） 项目资金测算平衡表 21
（七） 项目资金的稳定性 21
（八） 项目压力测试 22
四　、项目风险控制 23
五　、评价结论 26

恩施市北片区用于新增土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y137 号

恩施市土地收购储备中心：

我们接受委托，对恩施市北片区用于新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

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

2.项目建设地点

本项目建设地点位于恩施市金子坝街道办事处、小渡船街道办事处、龙凤镇、板桥镇。

3.项目建设内容和规模：

恩施市北片区用于新增土地储备项目，9个地块，面积30.5954公顷土地，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

4.项目建设期

项目建设期1年。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（2024年版）及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)负面清单领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资估算为39,253.50万元，其中土地收储费用36,418.90万元，利息2,639.00万元，债券发行费145.60万元，前期费用50.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	土地收储成本	36418.90	18.90	0.00	36400.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	咨询费	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	静态总投资	36614.5	214.5	0.00	36400	0.00	0.00
四	建设期财务费用	2784.6	2784.6	0.00	0.00	0.00	0.00
五	建设期债券利息	2639.00	2639.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	债券发行费用	145.60	145.60	0.00	0.00	0.00	0.00
七	项目投资合计	39253.50	2853.50	0.00	36400.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资39,253.50万元，资本金来源为财政安排资金2,853.50万元，用于偿还债券利息及、土地收储、前期费用、债券发行费用；专项债券资金36,400.00万元；土地储备机构市场化融资0万元；其他资金0万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	214.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	2853.5

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.1	财政安排资金	214.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	2853.5
1.2	项目单位自筹资金	0	0	0	0	0	0	0
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	0
1.4	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
2	融资资金	36400	0	0	0	0	0	36400
2.1	专项债券资金	36400	0	0	0	0	0	36400
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0	0	0	0
2.3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		36614.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	39253.5

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 36,400.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	36,400.00	0	5	1.31	每年付息一次	五年到期后一次性偿还发行金额 100%

2.提前偿还本金安排说明

本项目 9 个地块，面积共计 30.5954 公顷，计划于 2031 年完成出让。若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，将把提前获得的土地出让收入扣除相关税费后，优先专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后 30 个工作日内，启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额到位，切实保障债权人权益。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）供应时序

本项目9个地块，土地面积共计30.5954公顷，均已纳入《恩施市2026年度国有建设用地供应计划》，2031年供应30.5954公顷。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2031年
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地1）	2.3131
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地2）	1.0804
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地3）	5.5808
农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	0.3588
峰岚板桥党参收购地块	0.1296
龙凤镇三河村三宗国有建设用地1	3.5369
龙凤镇三河村三宗国有建设用地2	2.1234
龙凤镇三河村三宗国有建设用地3	3.1016
恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	12.3708
年度出让面积合计	30.5954

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计30.5954公顷，可出让土地面积30.5954公顷。其中居住用地18.2258公顷，商业用地1.0288公顷，工业用地11.342公顷。出让面积不包含市政基础设施用地。

项目出让地块规划条件表

单位：公顷

序号	地块名称	规划用途	面积	容积率	建筑密度
1	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地1）	居住用地	2.3131	1.0≤R≤3.0	≤32%
2	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地2）	居住用地	1.0804	1.0≤R≤2.2	≤30%
3	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地3）	居住用地	5.5808	1.0≤R≤3.0	≤30%
4	农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	居住用地	0.3588	1.0≤R≤3.0	≤30%
5	峰岚板桥党参收购地块	居住用地	0.1296	1.0≤R≤1.2	≤40%
6	龙凤镇三河村三宗国有建设用地1	居住用地	3.5369	1.0≤R≤1.2	≤40%
7	龙凤镇三河村三宗国有建设用地2	居住用地	2.1234	1.0≤R≤1.2	≤40%
8	龙凤镇三河村三宗国有建设用地3	居住用地	3.1016	1.0≤R≤1.2	≤40%
9	恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	工业用地	11.342	≥1.0	40%—60%

3. 项目预期收益

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

（1）地块地段和类型分析

本项目9个地块地段和规划用途情况见下表。

项目出让地块规划条件表

单位：公顷

序号	地块名称	面积	地段	用途
1	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 1）	2.3131	金子坝街道办事处	居住用地
2	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 2）	1.0804	金子坝街道办事处	居住用地
3	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 3）	5.5808	金子坝街道办事处	居住用地
4	农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	0.3588	金子坝街道办事处	居住用地
5	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 2	2.1234	金子坝街道办事处	居住用地
6	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 3	3.1016	金子坝街道办事处	居住用地
7	恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	11.342	七里坪街道办事处	工业用地
		1.0288		商业用地
8	峰岚板桥党参收购地块	0.1296	板桥镇	居住用地
9	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 1	3.5369	龙凤镇	居住用地

按照地段和类型，可将 9 宗地块区分为：金子坝街道办事处居住用地、七里坪街道办事处工业用地、七里坪街道办事处商业用地、板桥镇居住用地和龙凤镇居住用地 5 类。

（2）地价参考案例选取

按照金子坝街道办事处居住用地、七里坪街道办事处工业用地、七里坪街道办事处商业用地、板桥镇居住用地和龙凤镇居住用地 5 类，通过中国土地市场网查询恩施市近三年的所有出让案例如下表。

近三年 6 类所有出让案例情况表

单位：平方米、万元、元/平方米

类型	土地坐落	面积(㎡)	土地用途	供应方式	签订日期	出让价格	出让单价
金子坝街道办事处居住用地	金子坝街道	51324.69	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	16168	3150.14
	金子坝街道	17350	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	5205	3000.00
	金子坝街道	24718	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	5933	2400.28
	金子坝街道	51324.69	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	16168	3150.14

类型	土地坐落	面积(㎡)	土地用途	供应方式	签订日期	出让价格	出让单价
	金子坝街道	50164.28	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/10	13545	2700.13
	金子坝街道	11303.1	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/12/5	3052	2700.14
	金子坝街道	30654.5	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/8/29	10586	3453.33
	金子坝街道	6927.5	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/8/29	2400	3464.45
	金子坝街道	31016	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/12/25	8375	2700.22
	金子坝街道	16933.37	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/12/25	4573	2700.58
七里坪街道办事处工业用地	七里坪街道	13074	二类工业用地	挂牌出让	2025/4/2	393	300.60
	七里坪街道	15225	一类工业用地	拍卖出让	2025/2/21	914	600.33
	七里坪街道	10879	二类工业用地	拍卖出让	2025/2/21	572	525.78
	七里坪街道	19917	二类工业用地	挂牌出让	2024/8/26	598	300.25
	七里坪街道	20514	工业用地	挂牌出让	2024/1/29	247	120.41
	七里坪街道	13467	工业用地	挂牌出让	2023/10/7	341	253.21
	七里坪街道	14907	工业用地	挂牌出让	2023/4/10	448	300.53
七里坪街道办事处商业用地	七里坪街道	10306.86	零售商业用地	挂牌出让	2026/5/25	7256	7039.97
板桥镇居住用地	/	/	/	/	/	/	
龙凤镇居住用地	龙凤镇三河村	8114.98	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	2192	2701.18
	龙凤镇三河村	8114.98	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	2192	2701.18
	龙凤镇三河村	76423.17	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/12/25	23049.28	3016.01
	龙凤镇三河村	93913	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/7/30	25357	2700.05
	龙凤镇小龙潭村	130553	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/1/13	31333	2400.02
	龙凤镇三河村	103389	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/1/2	24814	2400.06
舞阳坝街道办事处商业用地	舞阳坝街道	55763.46	零售商业用地	挂牌出让	2025/12/20	18402	3300.01
	舞阳坝街道	5077.57	其他商业服务业用地	协议出让	2025/11/27	1605.96	3162.85
	舞阳坝街道	2700	公用设施营业网点用地	挂牌出让	2025/10/23	3159	11700.00

类型	土地坐落	面积(㎡)	土地用途	供应方式	签订日期	出让价格	出让单价
	舞阳坝街道	43791	旅馆用地	挂牌出让	2024/12/25	14452	3300.22
	舞阳坝街道	15846	零售商业用地	挂牌出让	2024/12/25	5230	3300.52
	舞阳坝街道	10233.94	零售商业用地	挂牌出让	2024/12/23	3378	3300.78
	舞阳坝街道	5089.6	零售商业用地	挂牌出让	2023/12/25	2291	4501.34

通过查询近三年出让案例发现：板桥镇居住用地无出让案例、七里坪街道办事处商业用地出让案例仅为一宗且价格偏高。根据《城镇土地估价规程》，市场法比较案例不得少于三个，为保证预测出让价合理，板桥镇居住用地参考恩施市同为乡镇的龙凤镇居住用地出让案例；七里坪街道办事处与舞阳坝街道办事处同为中心城区，七里坪街道办事处商业用地出让案例参考舞阳坝街道办事处的案例。

剔除比较案例中供应方式为拍卖出让（价格偏高）和协议出让（价格偏低）的案例，并筛除单价过高和过低的案例，确定参考案例如下表。

价格参考案例情况表

单位：平方米、万元、元/平方米

类型	土地坐落	面积	土地用途	供应方式	签订日期	出让价格	出让单价
金子坝街道办事处居住用地	金子坝街道	17350	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	5205	3000.00
	金子坝街道	51324.69	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	16168	3150.14
	金子坝街道	50164.28	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/10	13545	2700.13
	金子坝街道	11303.1	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/12/5	3052	2700.14
	金子坝街道	16933.37	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/12/25	4573	2700.58
七里坪街道办	七里坪街道	13074	二类工业用地	挂牌出让	2025/4/2	393	300.60

类型	土地坐落	面积	土地用途	供应方式	签订日期	出让价格	出让单价
事处工业用地	七里坪街道	19917	二类工业用地	挂牌出让	2024/8/26	598	300.25
	七里坪街道	13467	工业用地	挂牌出让	2023/10/7	341	253.21
	七里坪街道	14907	工业用地	挂牌出让	2023/4/10	448	300.53
七里坪街道办事处商业用地、舞阳坝街道办事处商业用地	舞阳坝街道	55763.46	零售商业用地	挂牌出让	2025/12/20	18402	3300.01
	舞阳坝街道	43791	旅馆用地	挂牌出让	2024/12/25	14452	3300.22
	舞阳坝街道	15846	零售商业用地	挂牌出让	2024/12/25	5230	3300.52
	舞阳坝街道	10233.94	零售商业用地	挂牌出让	2024/12/23	3378	3300.78
	舞阳坝街道	5089.6	零售商业用地	挂牌出让	2023/12/25	2291	4501.34
板桥镇居住用地、龙凤镇居住用地	龙凤镇三河村	8114.98	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2025/12/20	2192	2701.18
	龙凤镇三河村	76423.17	普通商品住房用地(二类)	挂牌出让	2024/12/25	23049.28	3016.01
	龙凤镇三河村	93913	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/7/30	25357	2700.05
	龙凤镇小龙潭村	130553	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/1/13	31333	2400.02
	龙凤镇三河村	103389	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	2023/1/2	24814	2400.06

出让参考案例土地市场网供应结果截图：



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000989
项目名称：	湖北全智建筑工程有限公司		
项目位置：	金子坝办事处枫香坪社区		
土地面积(㎡)：	17350.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	工程准备
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	5205

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-19	5205	--

土地使用权人：	湖北全智建筑工程有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2026-01-22
约定开工时间：	2027-01-22				约定竣工时间： 2030-01-22
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期： 2025-12-20



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000930
项目名称：	恩施市产业投资有限公司		
项目位置：	金子坝街道办事处黄阳坝社区		
土地面积(㎡)：	24718.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	5933

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-19	5933	--

土地使用权人：	恩施市产业投资有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2026-01-20
约定开工时间：	2027-01-20				约定竣工时间： 2030-01-20
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期： 2025-12-20

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000858
项目名称：	恩施市产业投资有限公司		
项目位置：	金子坝街道金马社区		
土地面积(㎡)：	50164.28		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其他服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	13545

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-09	13545	--

土地使用权人：	恩施市产业投资有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-01-10	
约定开工时间：	2027-01-10				约定竣工时间：	2030-01-10	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2025-12-10	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202480002G8
项目名称：	恩施市硒诚资产管理有限公司		
项目位置：	金子坝街道办事处歌潮坪社区		
土地面积(㎡)：	11303.10		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	3052

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-04	3052	--

土地使用权人：	恩施市硒诚资产管理有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2025-01-05	
约定开工时间：	2026-01-05				约定竣工时间：	2029-01-05	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-12-05	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000170-1
项目名称：	恩施市福达产业投资有限公司		
项目位置：	金子坝街道办事处枫香坪社区		
土地面积(㎡)：	16933.37		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	4573

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-24	4573	--

土地使用权人：	恩施市福达产业投资有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-01-25	
约定开工时间：	2025-01-25				约定竣工时间：	2028-01-25	
实际开工时间：	2024-11-20				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2023-12-25	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000072
项目名称：	湖北亿融生物科技有限公司		
项目位置：	七星坪街道办事处核桃坝社区		
土地面积(㎡)：	13074.00		
土地用途：	二类工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	其他服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	393

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-05-02	393	--

土地使用权人：	湖北亿融生物科技有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：		约定交地时间：	2025-05-01	
约定开工时间：	2026-05-01				约定竣工时间：	2028-05-01	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2025-04-02	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202480001G8
项目名称：	湖北恒康钢结构有限公司		
项目位置：	七星坪街道办事处核桃坝社区		
土地面积(㎡)：	19917.00		
土地用途：	二类工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	金属制品业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	598

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-25	598	--

土地使用权人：	湖北恒康钢结构有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：		约定交地时间：	2024-09-26	
约定开工时间：	2025-09-26				约定竣工时间：	2027-09-26	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-08-26	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000046
项目名称：	恩施州军泰建材有限公司		
项目位置：	七星坪街道办事处核桃坝村		
土地面积(㎡)：	13467.00		
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	家具制造业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	405

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-11-05	405	--

土地使用权人：	恩施州军泰建材有限公司						
约定容积率：	下限：	1.2	上限：		约定交地时间：	2023-11-07	
约定开工时间：	2024-11-07				约定竣工时间：	2026-11-07	
实际开工时间：	2024-11-07				实际竣工时间：	2025-09-22	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2023-10-07	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB00161-1
项目名称：	恩施州福恩时代广告有限责任公司		
项目位置：	恩施市七星坪街道办事处核桃坝社区		
土地面积(㎡)：	14907.00		
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	其他服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	448

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	448	--

土地使用权人：	恩施州福恩时代广告有限责任公司						
约定容积率：	下限：	1.2	上限：		约定交地时间：	2023-05-10	
约定开工时间：	2024-05-10				约定竣工时间：	2026-05-10	
实际开工时间：	2024-08-06				实际竣工时间：	2025-04-30	
批准单位：	恩施市				合同签订日期：	2023-04-10	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202SB000914-1
项目名称：	恩施市文旅产业投资发展有限公司		
项目位置：	舞阳街道办事处五峰山社区		
土地面积(㎡)：	55763.46		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	体育
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	18402

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-19	18402	--

土地使用权人：	恩施市文旅产业投资发展有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-01-20	
约定开工时间：	2027-01-20				约定竣工时间：	2029-01-20	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2025-12-20	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202480005Z4-1
项目名称：	恩施市城市运营有限公司		
项目位置：	舞阳坝街道办事处梁潭社区		
土地面积(㎡)：	43791.00		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	14452

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-24	14452	--

土地使用权人：	恩施市城市运营有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	2025-02-26	
约定开工时间：	2026-02-26				约定竣工时间：	2028-02-26	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-12-25	

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202480005J8-1
项目名称：	恩施市城市运营有限公司		
项目位置：	舞阳坝街道办事处五峰山社区		
土地面积(㎡)：	15846.00		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	5230

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-24	5230	--

土地使用权人：	恩施市城市运营有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间：	2025-02-26	
约定开工时间：	2026-02-26				约定竣工时间：	2028-02-26	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-12-25	

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202408000458-1
项目名称：	恩施市城市运营有限公司		
项目位置：	舞阳坝街道办事处 窑湾社区		
土地面积(㎡)：	10233.94		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其他服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	3378

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-22	3378	--

土地使用权人：	恩施市城市运营有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	2025-01-23
约定开工时间：	2026-01-23				约定竣工时间：	2028-01-23
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-12-23

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202308000183
项目名称：	恩施市屠子牛城市管理服务有限公司		
项目位置：	舞阳坝街道办事处舞阳大街社区		
土地面积(㎡)：	5089.60		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	2291

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-24	2291	--

土地使用权人：	恩施市屠子牛城市管理服务有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-01-25
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2023-12-25



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202508000953
项目名称：	恩施市城市运营有限公司		
项目位置：	龙凤镇三河村		
土地面积(㎡)：	8114.98		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	2192

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-19	2192	--

土地使用权人：	恩施市城市运营有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2026-01-22
约定开工时间：	2027-01-22				约定竣工时间：	2030-01-22
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2025-12-20

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202408000488-1
项目名称：	湖北硒恩城乡建设投资有限公司		
项目位置：	龙凤镇三河村		
土地面积(㎡)：	7642.17		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房屋和土木工程业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	23049.28

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-04-16	122.28	商业建筑比例由小等于百分之五调整为小等于百分之十
	1	2025-01-25	22927	--

土地使用权人：	湖北硒恩城乡建设投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-02-26
约定开工时间：	2026-02-26				约定竣工时间：	2029-02-26
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2024-12-25

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202308000026-1
项目名称：	恩施民安建设投资有限公司		
项目位置：	龙凤镇三河村		
土地面积(㎡)：	93913.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	25357

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-28	25357	--

土地使用权人：	恩施民安建设投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.17	约定交地时间：	2023-08-31
约定开工时间：	2024-08-31				约定竣工时间：	2027-08-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市人民政府				合同签订日期：	2023-07-30

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202308000042-1
项目名称：	恩施民安建设投资有限公司		
项目位置：	龙凤镇小龙潭村		
土地面积(㎡)：	130553.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	31333

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-12	31333	--

土地使用权人：	恩施民安建设投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.09	约定交地时间：	2023-02-18
约定开工时间：	2024-02-18				约定竣工时间：	2027-02-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市				合同签订日期：	2023-01-13

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



供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州恩施市	电子监管号：	422801202308000019
项目名称：	恩施民安建设投资有限公司		
项目位置：	龙凤镇三河村		
土地面积(㎡)：	103389.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	24814

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-01	24814	--

土地使用权人：	恩施民安建设投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.26	约定交地时间：	2023-02-12
约定开工时间：	2024-02-12				约定竣工时间：	2027-02-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	恩施市				合同签订日期：	2023-01-02

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

（3）土地出让单价预测

通过测算，6 类土地出让案例单价的均值如下表。

出让参考单价测算结果表

类型	出让单价均值（元/平方米）
金子坝街道办事处居住用地	2850
七里坪街道办事处工业用地	289

类型	出让单价均值（元/平方米）
七里坪街道办事处商业用地、舞阳坝街道办事处商业用地	3541
板桥镇居住用地、龙凤镇居住用地	2643

（4）预期出让价格测算

通过测算，9 宗地块的出让总价为 57020.4 万元，详细情况见下表。

当前时点土地收益一览表

地块名称	地块面积	规划条件	出让单价	出让总收入
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 1）	2.3131	居住用地	0.285	6592.34
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 2）	1.0804	居住用地	0.285	3079.14
金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 3）	5.5808	居住用地	0.285	15905.28
农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	0.3588	居住用地	0.285	1026
峰岚板桥党参收购地块	0.1296	居住用地	0.2643	342.53
龙凤镇三河村三宗国有建设用地 1	3.5369	居住用地	0.2643	9348.03
龙凤镇三河村三宗国有建设用地 2	2.1234	居住用地	0.2643	5612.15
龙凤镇三河村三宗国有建设用地 3	3.1016	居住用地	0.2643	8197.53
恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	11.342	工业用地	0.0289	3277.84
	1.0288	商业用地	0.3541	3642.98
合计	30.5954	-	-	57020.4

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

以 2026 年 8 月 14 日为时点测算，本项目收入为 57020.4 万元。根据土地市场行情，按照年增长率为 0%，则 2031 年出让收入为 57020.4 万元。

（二）项目预期成本预测

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

（1）土地出让业务费

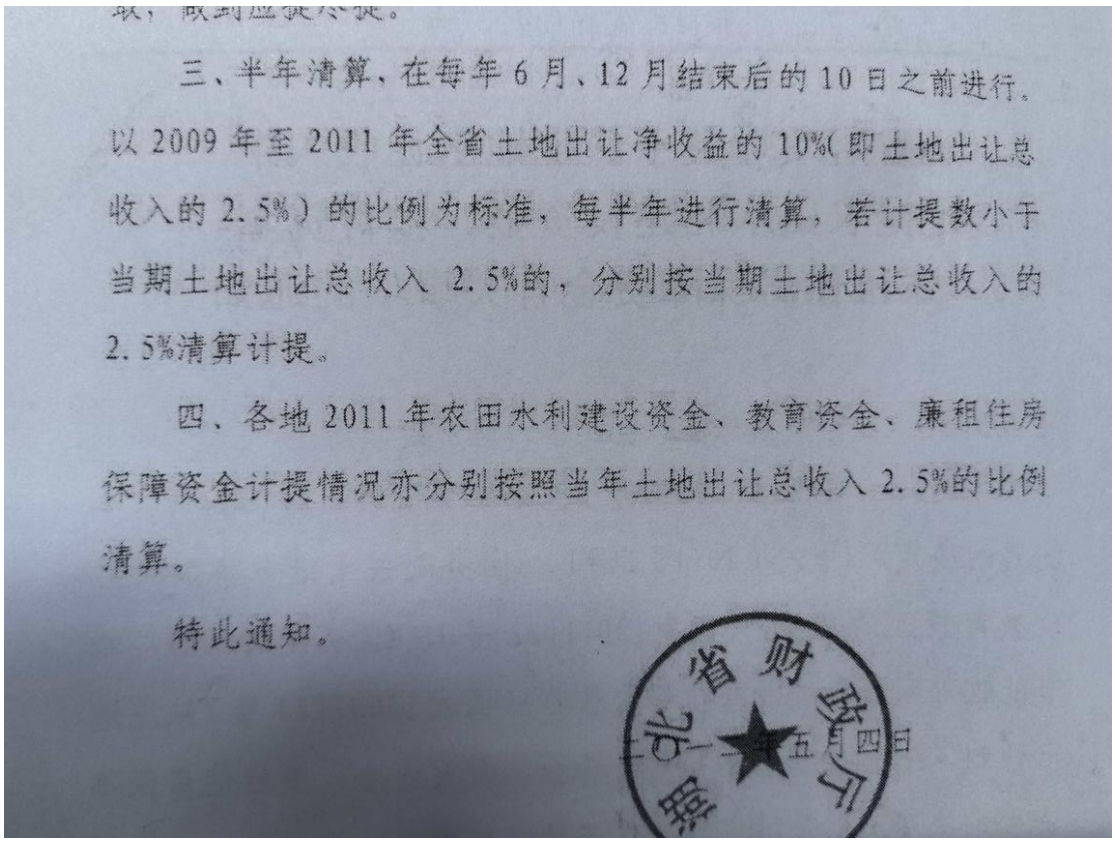
依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准合计为土地出让收入的7.5%。



三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一一年五月四日

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本	/	4414.21	4414.21
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。恩施市土地等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为 30 元/平方米	137.68	137.68
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	4276.53	4276.53
二、其他政策性成本	/	2565.92	2565.92
1.土地出让业务费	2%	1140.41	1140.41
2.国有土地收益金	2.50%	1425.51	1425.51
合计	/	6980.13	6980.13

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券 36400 万元，计划 2026 年发行 36400 万元，发行年限为 5 年。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%。每年支付一次利息，到期一次偿还本金。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	36400.00	0.00	36400.00	0.00	0.00
2027 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2028 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2029 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2030 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2031 年	36400.00	0.00	36400.00	0.00	527.80	36927.80
合计	/	36400.00	36400.00	/	2639.00	39039.00

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						57020.4	57020.4
2.经营活动现金流出						6980.13	6980.13
经营活动现金净流量						50040.27	50040.27
二、投资活动产生的现金							0
购建固定资产支付的现金	36418.9						36418.9
投资活动现金净流量	-36418.9						-36418.9
三、融资活动产生的现金							0
1.融资活动现金流入	36564.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	39203.5
项目资本金	164.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	2803.5
专项债融资	36400						36400
2.融资活动现金流出	145.6	527.8	527.8	527.8	527.8	36927.8	39184.6
支付利息	0	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	2639
债券发行手续	145.6						145.6
偿还本金						36400	36400
融资活动现金净流量	36418.9	0	0	0	0	-36400	18.9
四、本年现金净流量	0	0	0	0	0	13640.27	13640.27
五、累计现金净流量	0	0	0	0	0	13640.27	
六、本息覆盖倍数	1.28						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为57,020.40万元，扣除政府提留6,980.13万元后，预计用于资金平衡相关收益为50,040.27万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
恩施市北片区用于新增土地储备项目	50,040.27	39,039.00	36,400.00	1.28

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为50,040.27万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有13,640.27万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.15	1.22	1.28	1.35	1.41
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.29	1.29	1.28	1.28	1.27

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环

境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由财政资金安排，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为短期债券，采用每年付息一次，3 年到期偿还发行金额 100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有

规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为50,040.27万元，对债券的本息覆盖倍数1.28倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有13,640.27万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 10 月

目　录

一、项目概述 1

二、评估分析 2

1. 资金充足性 2

1.1 投资估算 3

1.2 资金筹措 4

1.3 项目预期收益与融资平衡测算 5

1.4 小结 10

2. 资金稳定性 10

三、风险分析 10

四、评估结论 10

附件一：财政计提测算表 12

附件二：债券还本付息表 13

附件三：现金流量模拟测算表 14

附件四：压力测试表 15

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第073号

荆州市荆州区财政局：

我们接受委托，对荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目（以下简称"本项目"）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

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

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

一、项目概述

1.项目名称

荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目（以下简称"本项目"）。

2.项目单位

荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心

3.项目建设内容

荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目，项目建设内容主要是进行3宗地块的项目储备和土地供应工作，地块面积共17.26公顷。具体地块信息如下：

地块一：GB00308宗地，位于荆州区九阳大道东侧荆李路北侧，收储面积11.12公顷；

地块二：GB00309宗地，位于荆州区凤凰路南侧荆李路北侧，收储面积1.47公顷；

地块三：中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地，位于荆州区城南街道白龙社区，面积 4.67 公顷。

前两宗地块为存量国有建设用地，合计收储面积 12.59 公顷，规划用途均为工业用地。通过收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。地块三为新增国有建设用地，面积为 4.67 公顷，通过农用地征收，规划为公共管理与公共服务用地。

4.项目建设期

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目建设期五年。项目地块计划于 2026 年内完成收储，2029 年-2030 年内完成供应。

5.项目属性

本项目投向领域为【土地储备——新增土地储备】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目现状

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目包含 2 宗存量国有建设用地和 1 宗新增国有建设用地，项目地块未完成土地开发工作，待项目资金到位后即可进行土地收储等工作。拟收储面积 17.26 公顷。

二、评估分析

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.36〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

1.1.1 收购成本

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目涉及 3 宗土地，其中 2 宗为存量国有建设用地，1 宗为新增国有建设用地。

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目涉及 3 宗土地，土地总收储成本为 3,043.02 万元。其中 2 宗为收回存量国有建设用地使用权，根据荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心与湖北江汉建筑工程机械有限公司签订的国有土地使用权收回补偿协议书，两宗地收购费用分别为 2,235.12 万元、295.47 万元，合计为 2,530.59 万元；1 宗为新增国有建设用地，面积为 4.67 公顷，根据征收方案确定，征地总费用为 512.43 万元。

1.1.2 前期费用

前期费用由前期咨询费用和土地收购工作经费组成，前期咨询费用为 50 万元，土地收购工作经费按照收储费用的 1%进行计算，3,043.02×1.00%=30.43 万元。

1.1.3 预备费

结合项目实际情况，基本预备费按土地收储费的 5%进行计算，基本预备费为 152.16 万元。

1.1.4 债券发行期限及利息

本次荆州区土地储备专项债，计划于 2026 年发行，债券期限为 5 年，债券发行利率参考 2026 年 10 月 10 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.41%上浮 25BP，暂按 1.66%进行测算，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。建设期利息为 190.90 万元。

1.1.5 发行费用

发行费用按照专项债券申请额度的 0.8‰计算。

综上所述，项目总投资成本为3,468.35万元，具体项目总投资估算明细如下表1所示：

经考虑项目实际建设进度和资金使用情况，调整后的项目总投资详见下表：

表1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	3,043.02	743.02	0	2,300.00	0	0
1	GB00308宗地	2,235.12	725.12	0	1,510	0	0
2	GB00309宗地	295.47	5.47	0	290	0	0
3	中医高专单元ZYGZ-04-1宗地	512.43	12.43	0	500	0	0
二	**前期费用**	80.43	80.43	0	0	0	0
1	前期咨询费用	50.00	50.00	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	30.43	30.43	0	0	0	0
三	**预备费**	152.16	152.16	0	0	0	0
四	**静态总投资**	3,275.61	975.61	0	2,300.00	0	0
五	**建设期财务费用**	192.74	192.74	0	0	0	0
1	建设期债券利息	190.90	190.90	0	0	0	0
2	债券发行费用	1.84	1.84	0	0	0	0
六	项目投资合计	**3,468.35**	**1,168.35**	**0**	**2,300.00**	**0**	**0**

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金

本项目总投资3,468.35万元，建设资金来源分别是土地储备专项债及财政资金。其中财政资金1,168.35万元，占比33.69%，专项债2,300.00万元，占比66.31%。

本项目资本金共计1,168.35万元，目前正在筹集，逐年到位，主要用于支付土地收储费用、前期费用和预备费，目前已使用资本金0万元。项目自筹财政安排资金1,168.35万元，资金来源主要为财政安排资金，通过内部决策程序纳入年度支出预算安排，确保资金专户管理、专项使用。

1.2.2 项目专项债券

根据本项目资金需求，结合项目建设周期和荆州区财政实际情况，本项目债券计划于2026年发行2,300.00万元，债券期限为5年，每年付息一次，到期一次性还本。可考虑根据土地出让收入实际入库情况提前偿还专项债券本金。

表 2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	2,300	0.00	5	1.66%	每年付息一次	第 5 年一次性偿还发行金额

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	**3,468.35**	3,277.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18
1.1	收储费用	**3,043.02**	3,043.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	前期费用	**80.43**	80.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	**152.16**	152.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	建设期利息	**190.90**	0.00	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18
1.5	债券发行费用	**1.84**	1.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目预期收益与融资平衡测算

1.3.1 项目预期收入测算

根据本项目的建设内容，本项目收入来源主要为土地出让收入，具体测算如下：

本项目 3 个地块，土地面积共计 17.26 公顷，结合收储情况及市场预期，土地计划于 2029 年-2030 年完成出让，土地出让计划如下。

表 1.3-1 土地出让计划表

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
GB00308 宗地	0.00	0.00	0.00	11.12	0.00	11.12
GB00309 宗地	0.00	0.00	0.00	0.00	1.47	1.47
中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地	0.00	0.00	0.00	4.67	0.00	4.67
年度出让面积合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**15.79**	**1.47**	**17.26**

经核实，本项目 3 个地块，收储后，可出让土地面积 17.26 公顷。其中中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地用途为公共管理与公共服务用地，不计出让收入。

表 1.3-2 项目规划用地条件

地块名称	规划用途	规划容积率	土地面积（公顷）
GB00308 宗地	工业用地	1.0	11.12
GB00309 宗地		1.0	1.47
中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地	公共管理与公共服务用地	1.0	4.67
合计		——	**17.26**

（1）项目收入可行性

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于收储的国有土地使用权出让收入，本项目收入归属部门为荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

（2）项目收入来源

本项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

（3）基本假设及计算方式

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

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

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

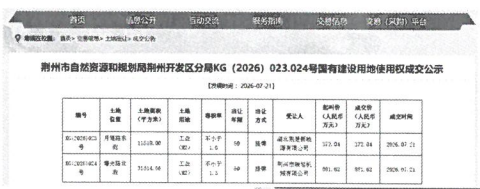
第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

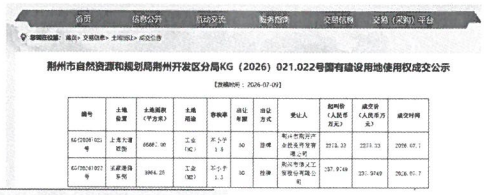
根据本项目地理位置、用地性质等，对GB00308宗地和GB00309宗地周边工业用地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例进行统计如下。

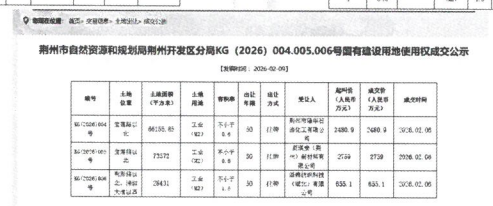
表1.3-3 项目出让地块周边工业用地出让市场案例表

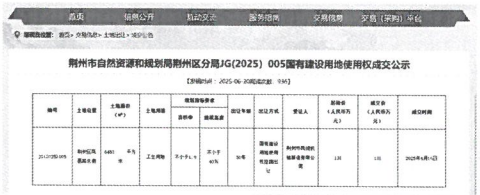
序号	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	容积率	土地单价（元/平方米）	成交时间
1	月堤路东侧	工业（M2）	11519.00	372.04	≥1.0	322.98	2026年7月21日
2	曙光路北侧	工业（M2）	31514.66	881.62	≥1.5	279.75	2026年7月21日
3	上海大道西侧	工业（M2）	66667.00	2,273.33	≥1.5	341.00	2026年7月7日
4	王家港路东侧	工业（M2）	8964.25	237.9749	≥1.5	265.47	2026年7月7日

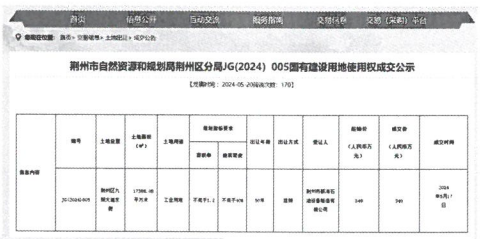
序号	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	容积率	土地单价（元/平方米）	成交时间
5	宝莲路以北	工业（M2）	66155.85	2,480.9	≥0.6	375.01	2026 年 2 月 06 日
6	宝莲路以北	工业（M2）	73572	2,759	≥0.6	375.01	2026 年 2 月 6 日
7	荆彩路以北、深圳大道以西	工业（M2）	28431	655.1	≥1.5	230.42	2026 年 2 月 6 日
8	荆州区凤凰路北侧	工业用地	6453	131	≥1.0	203.01	2025 年 6 月 16 日


荆州市自然资源和规划局荆州开发区分局KG（2026）023.024号国有建设用地使用权成交公示


荆州市自然资源和规划局荆州开发区分局KG（2026）021.022号国有建设用地使用权成交公示


荆州市自然资源和规划局荆州开发区分局KG（2026）004.005.006号国有建设用地使用权成交公示


荆州市自然资源和规划局荆州区分局JG(2025) 005国有建设用地使用权成交公示


荆州市自然资源和规划局荆州区分局JG(2024) 005国有建设用地使用权成交公示


荆州市自然资源和规划局荆州开发区分局KG（2023）001-002-004-005-006号国有建设用地使用权成交公示

（4）项目地块出让单价确定

结合项目规划条件、市场案例初步评估结果，以谨慎原则，本项目地块出让暂不考虑地价增长率，各地块在本次测算中容积率及所取单价如下表所示：

表 1.3-4 项目地块出让单价表

地块名称	规划用途	土地面积（平方米）	本次测算土地单价（元/㎡）
GB00308 宗地	工业用地	111200	320

地块名称	规划用途	土地面积（平方米）	本次测算土地单价（元/㎡）
GB00309 宗地	工业用地	14700	320

（5）收入测算

根据储备计划，该项目计划于 2029 年-2030 年对收储土地实现挂牌出让。中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地供应用途为公共管理与公共服务用地，不计收入，项目出让总收入为 4,028.80 万元，本项目在债券存续期收入测算结果如下：

表 1.3-5 项目预期收入测算表

名称	拟出让面积	拟供应用途	规划容积率	土地出让单价	土地总价
GB00308 宗地	111200	工业用地	1.0	320	3,558.40
GB00309 宗地	14700	工业用地	1.0	320	470.40
中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地	46700	公共管理与公共服务用地	1.0	/	/
合计	**172600**	_	_	_	**4,028.80**

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目预期成本测算

根据本项目的建设内容，本项目成本主要为计提土地出让相关政策费用，具体测算如下：

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

（1）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。荆州区征收等别为七等，对应的土地出让平均纯收益为 59 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）文件精神，农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金按照土地出让收益×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取。

（3）土地出让业务费

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

（4）国有土地收益金

根据《荆州市人民政府关于进一步加强城区土地经营管理的意见》（荆政发〔2018〕10号），国有土地收益基金按土地出让收入5%计提。

本项目不涉及税费及附加税，故为0。

综上测算，各项财政计提合计为644.99万元，具体计提明细详见附件一。

1.3.3 项目收益测算

本项目收益 = 土地供应价款4,028.80万元 - 政府财政计提644.99万元 = 3,383.81万元。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资3,468.35万元，项目债券存续期内本项目估算可实现土地出让收入4,028.80万元，计提土地出让相关政策费用644.99万元，用于资金平衡的项目收益为3,383.81万元。本项目资金覆盖倍数详见下表所示：

表4：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
3,468.35万元	3,383.81万元	2,300.00万元	190.90万元	1.36

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.36〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2. 资金稳定性

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 10 月 12 日

（本页无正文）

附件一：财政计提测算表

附件二：债券还本付息表

附件三：现金流量模拟测算表

附件四：压力测试表

附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

计提项目	扣除标准	2029年	2030年	合计
一、四项基本政策成本	/	365.29	48.29	**413.58**
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。 荆州区土地等别为七等，对应的土地出让平均纯收益为59元/平方米	98.41	13.01	**111.42**
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项按照土地出让收益的10%或土地出让收入的2.5%取高值计取	266.88	35.28	**302.16**
二、其他政策性成本	/	204.39	27.02	**231.41**
1.土地出让业务费	2%	26.47	3.50	**29.97**
2.国有土地收益金	5%	177.92	23.52	**201.44**
合计	/	**569.68**	**75.31**	**644.99**

附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,300	-	2,300	-	-
2027 年	2,300	-	-	2,300	38.18	**38.18**
2028 年	2,300	-	-	2,300	38.18	**38.18**
2029 年	2,300	-	-	2,300	38.18	**38.18**
2030 年	2,300	-	-	2,300	38.18	**38.18**
2031 年	2,300	-	2,300	0	38.18	**2,338.18**
合计		**2,300**	**2,300**	**-**	**190.90**	**2,490.90**

附件三：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,988.72**	**395.09**	**0.00**	**3,383.81**
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	3,558.40	470.40	0.00	**4,028.80**
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	569.68	75.31	0.00	**644.99**
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	2,988.72	395.09	0.00	**3,383.81**
二、投资活动产生的现金	**-3,275.61**	**0.00**	**0.00**	0.00	0.00	0.00	**-3,275.61**
购建固定资产支付的现金	3,275.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**3,275.61**
投资活动现金净流量	-3,275.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**-3,275.61**
三、融资活动产生的现金	3,275.61	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,300.00	**975.61**
1.融资活动现金流入	3,277.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	**3,468.35**
项目资本金	977.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	**1,168.35**
专项债融资	2,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**2,300.00**
2.融资活动现金流出	1.84	38.18	38.18	38.18	38.18	2,338.18	**2,492.74**
支付利息	0.00	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	**190.90**
债券发行手续	1.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**1.84**
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,300.00	**2,300.00**
融资活动现金净流量	**3,275.61**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-2,300.00**	**975.61**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	2,988.72	395.09	-2,300.00	**1,083.81**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,988.72**	**3,383.81**	**1,083.81**	**1,083.81**
六、本息覆盖倍数							**1.36**

附件四：压力测试表

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.29	1.36	1.43	1.49
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.37	1.37	1.36	1.36	1.35

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

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

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

随州市本级2026年第二批次一包

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第071号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 6

（五） 资金的稳定性 20

（六） 压力测试 20

二 、评价结论 21

随州市本级2026年第二批次一包
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第071号

我们接受委托，对随州市本级2026年第二批次一包收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	随州市土地收购储备中心
法定代表人/负责	祝军
注册资本	1万元
地址	随州市传媒大厦17楼
统一社会信用代码	12421300728312832H
单位性质	事业单位
业务范围	城区国有土地的收购、储备、经营。

纳入名录管理情况	随州市土地收购储备中心已纳入全国土储储备机构名录
项目主管部门	随州市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	受市政府委托，负责全市国有土地经营、国有土地使用权的收购、储备交易、城区内集体土地的征用。

经查项目单位已纳入全国土地储备机构名录。

80	黄梅县土地储备中心	黄梅县自然资源和规划局	
81	麻城市土地收储中心	麻城市自然资源和规划局	
82	武穴市土地储备供应中心	武穴市自然资源和规划局	
83	咸宁市土地收购储备中心	咸宁市自然资源和规划局	
84	咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心	咸安区自然资源和规划局	
85	嘉鱼县土地储备交易中心	嘉鱼县自然资源和规划局	
86	通城县土地储备交易中心	通城县自然资源和规划局	
87	崇阳县土地收购储备交易中心	崇阳县自然资源和规划局	
88	通山县土地储备中心	通山县自然资源和规划局	
89	赤壁市土地收购储备中心	赤壁市自然资源和规划局	
90	随州市土地收购储备中心	随州市自然资源和规划局	
91	曾都区土地收购储备供应中心	随州市曾都区自然资源和规划局	
92	随县土地收购储备供应中心	随县自然资源和规划局	
93	广水市土地收购储备交易中心	广水市自然资源和规划局	
94	恩施土家族苗族自治州土地收购储备中心	恩施州自然资源和规划局	
95	恩施市土地收购储备中心	恩施市自然资源和规划局	
96	利川市自然资源和规划局土地储备交易中心	利川市自然资源和规划局	
97	建始县土地收购储备中心	建始县自然资源和规划局	
98	巴东县国有土地收购储备中心	巴东县自然资源和规划局	
99	宣恩县自然资源收购储备交易中心	宣恩县自然资源和规划局	
100	咸丰县国有土地储备发展中心	咸丰县自然资源和规划局	
101	来凤县土地收购储备中心	来凤县自然资源和规划局	
102	鹤峰县国土资源储备交易中心	鹤峰县自然资源和规划局	
103	仙桃市土地储备中心	仙桃市自然资源和规划局	

第 63 页，共 114 页



项目单位纳入全国土地储备机构名录情况

（二）项目概况

1.项目名称

随州市本级2026年第二批次一包。

2.项目建设地点及内容

本次建设内容是对随州市本级2026年第二批次一包涉及的“随州市G（2025）36号高新区云创城项目”地块进行收储，拟收储土地面积为10.5243公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购指与国有土地使用权人协商一致，收回收购该地块的土地使用权；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

3.项目建设期

项目建设期为2026年10月-2027年3月，前期收储阶段完成项目实施的相关政府审批、收回收购、场地平整等工作。本项目计算期为2026年-2031年，预计于2031年完成土地出让。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、财政部自然资源部关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89

号），本项目总投资包括通过实际查勘及有关市场分析，针对收储地块实际情况，项目总投资包括：土地储备成本（包括收回收购费用、土地平整费用）、第三方咨询服务费、财务费用、债券发行费。

（1）土地储备成本

1）土地使用权收购费用

根据《国有土地使用权收购合同》（宁波波导股份有限公司随州分公司），随州市土地收购储备中心收购宁波波导股份有限公司随州分公司位于随州市经济技术开发区吴家老湾村的国有土地，土地使用权总面积10.5243公顷（注：本项目不动产权证证载土地面积为10.929128公顷，但本项目仅涉及其中10.5243公顷的土地（空地）收购，《国有土地使用权收购合同》上标明的收购面积同为10.5243公顷）。收购总价款（含土地及地上建筑物和其他一切地上附着物）为7,000.00万元。

2）土地平整费

根据《土地开发整理项目预算定额标准》，本项目土地平整费暂按25元/㎡计算。

（2）第三方咨询服务费

第三方咨询服务费包含宗地评估、土地专项债申报全过程咨询服务费，根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）、《湖北省物价局省财政厅关于印发<湖北省会计师事务所服务收费管理实施办法>的通知》（鄂价规〔2010〕265号）、《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》（计价格〔1995〕971号），

本项目预估咨询服务费为50.00万元。

（3）财务费用

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券7,000.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中债国债收益曲线（到期）待偿期5年利率1.4071%上浮25BP后的1.66%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计581.00万元。

（4）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.08%进行估算，债券发行费5.60万元。

本项目收储成本为7,313.11万元，具体情况如下表所示：

项目收储成本

序号	项目	面积（㎡）	单价（元/㎡）	金额（万元）	备注
一	随州市G（2025）36号高新区云创城项目			7,000.00	《关于随州市G（2025）36号高新区云创城项目收购协议情况说明》
二	土地平整费	105,243.00	25	263.11	25元/㎡
三	第三方咨询服务费			50	
四	土地收储成本			**7,313.11**	一+二

本项目总投资为7,899.71万元，具体情况如下表所示：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融	其他

			金额	其中：专项债券用于资本金		资	资金
一	土地储备成本	7,313.11	313.11		7,000.00		
二	财务费用	581.00	581.00				
三	债券发行费	5.60	5.60				
四	**总投资**	**7,899.71**	**899.71**		**7,000.00**		

2.资金筹措

本项目总投资为7,899.71万元，其中项目资金来源财政安排资金899.71万元,占总投资的11.39%;拟申请土地储备专项债券资金7,000.00万元，占总投资的88.61%。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（一）土地出让计划

（1）项目总体情况

本项目涉及的“随州市G（2025）36号高新区云创城项目”地块已纳入《2026年度随州市级本级土地储备计划》，总用地面积约10.5243公顷，“随州市G（2025）36号高新区云创城项目”地块位于交通大道与编钟大道交叉口南侧，土地规划用途为住宅用地。

（2）收储工作总体安排

按照《随州市人民政府关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》（随政办函〔2026〕1号）的要求，依法依规推进“随州市G（2025）36号高新区云创城项目”地块土地储备工作，完成土

地权属清理、资产评估、收储补偿及移交入库等各项任务，确保项目地块顺利纳入市级土地储备库，为后续城市建设和产业发展提供用地保障。

（3）各地块收储计划以及进展情况

截至目前，项目实施准备、协议签订工作均在进行中，各项手续资料齐全。

现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地收储工作，预计可在2027年内完成全部收储入库程序。

（4）各宗地出让工作总体安排

按照国家及湖北省政策要求，随州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，本项目涉及地块初步估计在2031年前完成出让工作。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	**2029年**
随州市G（2025）36号高新区云创城项目	10.5243
年度出让面积合计	**10.5243**

（二）项目预期收益

1.项目土地出让收入预测

（1）项目用地规划条件

“随州市G（2025）36号高新区云创城项目”地块规划用途为住宅用地，用地面积10.5243公顷。地块容积率参照2024年4月16日发布的《随

州市城区土地级别与基准地价更新成果》中的居住用地与商业服务用地平均容积率，其中，居住用地平均容积率为2.0。

（2）项目土地出让价格评估及预测

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

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

项目周边城镇住宅用地相类似地块成交信息

区县	地块名称	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交楼面价（元/㎡）	成交日期	受让单位
随州市本级	随州市G（2025）01号地块	64,761.41	1.6	103,618.26	15,326.00	1,479.08	2026/1/5	随州市曾都宏图建设开发有限公司
随州市本级	随州市G（2025）02号地块	85,078.56	1.6	136,125.70	20,477.00	1,504.27	2025/12/30	随州市置盛房地产有限公司
随州市本级	随州市G（2020）28号地块	61,198.09	2	122,396.18	15,217.00	1,243.26	2025/12/24	随州市龙瀚地产有限公司

随州市本级	随州市G（2025）13号地块	26,888.20	1.9	51,087.58	6,307.00	1,234.55	2025/8/8	随县兴随实业发展有限公司
随州市本级	随州市G（2024）01号地块	71,142.79	1.9	135,171.30	17,588.00	1,301.16	2024/12/25	泰合置业（湖北）有限公司
随州市本级	随州市G（2023）13号地块	59,168.07	1.9	112,419.33	14,042.00	1,249.07	2024/11/13	随州市兴恒发置业有限责任公司
随州市本级	随州市G（2023）21号地块出让合同	74,759.00	2	149,518.00	18,131.00	1,212.63	2024/6/11	随州市龙都置业有限公司

案例截图及网址链接

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002026B000011
项目名称：	随州市G（2025）01号地块		
项目位置：	城南白桃片区白桃大道与万泉路交叉口西南角		
土地面积(㎡)：	64761.41		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	15326

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-02-05	7663	--
	2	2027-02-04	7663	--

土地使用权人：	随州市曾都宏图建设开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2027-01-05
约定开工时间：	2028-01-04				约定竣工时间：	2031-01-03
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市				合同签订日期：	2026-01-05

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5d83c080-e127-4ef1-bfae-86f6f4a4e2aa&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级			电子监管号：	4213002025B000196
项目名称：	随州市G（2025）02号地块				
项目位置：	城南白桃片区白桃大道与浪水三路交叉口西北角				
土地面积(㎡)：	85078.56				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	20477
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2026-12-30	10238.5	--	
	1	2026-01-30	10238.5	--	
土地使用权人：	随州市置盛房地产有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.6		约定交地时间：	2026-12-29
约定开工时间：	2027-12-28			约定竣工时间：	2030-12-27
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市			合同签订日期：	2025-12-30

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

公告保存

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte882b46e-4b6c-437e-a4b5-682b393f4168&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级			电子监管号：	4213002025B000176
项目名称：	随州市G（2020）28号地块				
项目位置：	编钟大道与学院路交叉口西南角				
土地面积(㎡)：	61198.09				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	15217
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-01-24	7608.5	--	
	2	2026-12-24	7608.5	--	
土地使用权人：	随州市龙瀚地产有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2026-05-01
约定开工时间：	2027-04-30			约定竣工时间：	2030-04-29
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市			合同签订日期：	2025-12-24

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtfaf21a36-d25d-436c-8ceb-95f6dbda1a25&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002025B000127
项目名称：	随州市G（2025）13号地块		
项目位置：	白云大道与白桃大道交叉口东南角		
土地面积(㎡)：	26888.20		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	6307

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-09-07	3153.5	--
	2	2026-08-07	3153.5	--

土地使用权人：	随县兴随实业发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.9	约定交地时间：	2026-03-20
约定开工时间：	2027-03-19				约定竣工时间：	2029-03-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市				合同签订日期：	2025-08-08

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtadb4e72f-35e6-4748-9ad7-20f650dbb8d2&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002024B000211
项目名称：	随州市G（2024）01号地块		
项目位置：	随城山大道与星光大道交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	71142.79		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	17588

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-24	8794	--
	2	2025-12-23	8794	--

土地使用权人：	泰合置业（湖北）有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.9	约定交地时间：	2025-06-30
约定开工时间：	2026-06-30				约定竣工时间：	2029-06-29
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市人民政府				合同签订日期：	2024-12-25

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght29b4ce6b-e13e-4afa-b196-72c7be46ffdd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002024B000152
项目名称：	随州市G（2023）13号地块		
项目位置：	浈水大道东侧		
土地面积(㎡)：	59168.07		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	14042

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-12-12	7021	--
	2	2025-11-12	7021	--

土地使用权人：	随州市兴恒发置业有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.9	约定交地时间：	2025-11-12
约定开工时间：	2026-11-11				约定竣工时间：	2029-11-10
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市自然资源和规划局				合同签订日期：	2024-11-13

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5ab7595f-aa21-43bc-9ebe-d5d1eb590ca6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



供地结果信息

行政区：	湖北省随州市本级	电子监管号：	4213002024B000106
项目名称：	随州市G（2023）21号地块出让合同		
项目位置：	高新区熊家社区		
土地面积(㎡)：	74759.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	18131

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-11	9065.5	--
	2	2025-06-11	9065.5	--

土地使用权人：	随州市龙都置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	2	约定交地时间：	2024-10-31
约定开工时间：	2025-10-31				约定竣工时间：	2028-10-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	随州市自然资源和规划局				合同签订日期：	2024-06-11

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

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght71b7b9f2-68cc-4ae9-8999-95aaaffc5466&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

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

程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场法。测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：住宅用地楼面地价 1,317.72 元/建筑平方米，住宅用地土地单价为 1,317.72*2=2635.44 元/㎡。

由于拟出让宗地位于中心城区,并结合当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，出于谨慎性考虑，项目地块暂不设未来出让价格增长率。

本项目地块计划 2031 年分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 27,736.16 万元。项目收入测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	项目	2031 年	合计
1	随州市 G（2025）36 号高新区云创城项目	年度出让土地面积（㎡）	105,243	105,243
		出让地块单价	2,635.44	2,635.44
		出让收入	27,736.16	27,736.16
	合计	**年度出让土地面积（㎡）**	105,243	105,243
		出让收入	27,736.16	27,736.16

2.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计 6,967.35 万元，其中农业土地开发费 64.72 万元，廉租房保障资金 1,937.50 万元，农田水利建设基金 1,937.50 万元，教育基金 1,937.50 万元，国有土地收益基金 693.40 万元，土地出让业务费 396.73 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，市本级（曾都区）土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的41元/㎡的15%计。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。本项目土地出让净收益的10%为1,937.50万元，土地出让收入的2.5%为693.40万元，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计算，即1,937.50万元。

（3）农田水利建设基金

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

事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），农田水利建设基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提。本项目土地出让净收益的 10%为 1,937.50 万元，土地出让收入的 2.5%为 693.4 万元，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计算，即 1,937.50 万元。

（4）教育基金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地出让收益中计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），教育基金按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提。本项目土地出让净收益的 10%为 1,937.50 万元，土地出让收入的 2.5%为 693.4 万元，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计算，即 1,937.50 万元。

（5）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。

（6）土地出让业务费

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

具体详见下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	按照出让土地面积41元/平方米的15%计提	64.72	64.72
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	净收入的10%	5,812.50	5,812.50
二、其他政策性成本			
1.土地出让业务费	土地出让收益*2%	396.73	396.73
2.国有土地收益金	土地出让收入	693.40	693.40

项目	扣除标准	2031 年	合计
	*2.5%		
合计		6,967.35	6,967.35

注：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37 号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提。其中，本项目土地出让净收益的 10%为 1,937.50 万元，土地出让收入的 2.5%为 693.4 万元，因此，本项目中农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按土地出让净收益的 10%计算，土地出让净收益=土地出让收入-项目总投资-农业土地开发资金-土地出让业务费=19,375.00 万元，土地出让净收益的 10%即为 1,937.50 万元，三项合计 5,812.50 万元。

3.税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要对随州市本级 2026 年第二批次一包土地储备项目涉及的“随州市 G（2025）36 号高新区云创城项目”地块进行收储以及前期基础性工作，拟收储土地面积为 10.5243 公顷，不涉及经营性开发及商品交易等环节。项目实施过程中涉及增值税及其附加税费。

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

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

不产生增值税，应纳附加税费为零。

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

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

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券7,000.00万元。发行测算利率参照2026年10月10日财政部-中国地方政府债券收益率曲线（到期）待偿期5年利率1.4071%上浮25BP后的1.66%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计581.00万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2027 年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2028 年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2029 年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2030 年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2031 年	7,000.00		7,000.00	0.00	116.20	7,116.20
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**581.00**	**7,581.00**

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,736.16	27,736.16
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,967.35	6,967.35
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**20,768.81**	**20,768.81**
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	7,263.11	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,313.11
投资活动现金净流量	**-7,263.11**	**-50.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-7,313.11**
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	7,268.71	166.20	116.20	116.20	116.20	116.20	7,899.71
项目资本金	268.71	166.20	116.20	116.20	116.20	116.20	899.71
专项债融资	7,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
2.融资活动现金流出	5.60	116.20	116.20	116.20	116.20	7,116.20	7,586.60
支付利息	0.00	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	581.00
债券发行手续	5.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.60
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	7,000.00
融资活动现金净流量	**7,263.11**	**50.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-7,000.00**	**313.11**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**13,768.81**	**13,768.81**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**13,768.81**	
六、本息覆盖倍数							**2.74**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 2.74，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

随州市本级 2026 年第二批次一包专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 20,768.81 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 13,768.81 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

随州市本级2026年第二批次一包压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.50	2.62	2.74	2.86	2.98
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.76	2.75	2.74	2.73	2.72

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.74倍，且在债券本金偿还后仍有13,768.81万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目　录

一、项目总体背景 2
二、项目总体概述 2
三、资金平衡测算说明 3
四、项目资金平衡测算 4
五、风险分析 13
六、结论 177

武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期
收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉市汉阳区土地储备事务中心：

我们接受委托，对武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年十月

武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰乡）、2个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）专项债券（以下简称“专项债券”）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

本项目名称为武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期。

2.建设内容

本次土地储备实施范围为武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期，位于汉阳区，知音大道以南，华润中央公园等住宅小区以西，琴台大道以北，京广铁路走廊以东。本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改

革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目建设期为 2026 年 5 月—2031 年 5 月。



三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

（二）债券年利率

本次拟发行债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，按 1.6%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年

收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够实现收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

实施主体：武汉市汉阳区土地储备事务中心；

主管部门：武汉市汉阳区自然资源和城乡建设局；

纳入名录管理情况：已纳入全国土地储备机构名录；

2. 项目概况

本项目为武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）土地收储项目一期，属汉阳区2026年度重点土地储备项目。项目收储范围位于汉阳区知音大道以南、华润中央公园以西、琴台大道以北、京广铁路走廊以东合围区域，现状为教学、工业用地；收储后统一规划为城镇住宅用地，完成整理后依法公开出让，出让收入专项用于平衡本项目专项债券本息。项目经收储并扣除市政建设用地后，可出让用地面积为94.63亩，拟于2031年一次性整体供地。

通过本项目土地收储、征收、整理及出让全流程实施，100%按期完成项目建设任务，实现土地资源高效盘活、城市功能优化提升；项目预期土地收益将足额实现，形成“收储－出让－偿债”闭环，专项债券本息全覆盖。

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》所列领域。项目总投资90,976.77万元，其中：征收成本78,493.83万元，工作经费1,836.77万元，预备费5,494.57万元，财务费用5,151.60万元。

项目投资估算汇总表详见下表：

项目总投资

单位：万元

序号	项目工程内容	估算投资（万元）

第一部分	征收成本	78,493.83
第二部分	工作经费	1,836.77
第三部分	预备费	5,494.57
第四部分	财务费用	5,151.60
1	利息支出	5,088.00
2	发行费用	63.60
总投资		90,976.77

3. 项目已取得手续及进展情况

本项目为新增收储地块，根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年度土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》，已纳入汉阳区2026年土地储备计划。

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年4月24日	武汉市人民政府办公厅	《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年度土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》	武政办〔2026〕40号
2	2025年8月15日		武汉船舶职业技术学院整体征收安置协议书	
3	2025年9月25日	武汉市人民政府办公厅	武汉市人民政府办公厅关于支持武汉船舶职业技术学院校园置换工作的复函	
4	2025年9月28日		省自然资源厅关于武汉船舶职业技术学院校园置换工作的意见	
5	2025年10月15日		省财政厅关于武汉船舶职业技术学院校园置换工作的意见	鄂财资字〔2025〕4307号
6	2025年10月28日	湖北省教育厅	省教育厅关于武汉船舶职业技术学院校园置换工作的请示	鄂教育文〔2025〕153号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
7	2025 年 11 月	省政府办公厅	殷勋、文兵同志在《省教育厅关于武汉船舶职业技术学院校园置换工作的请示》上的批示	

4. 项目抵质押情况

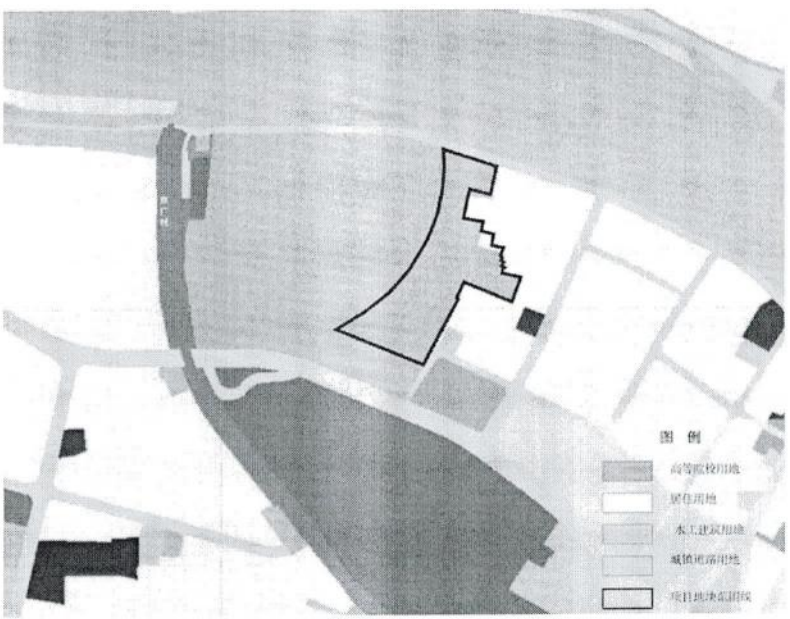
本项目所涉及地块不存在抵质押和查封情况。

5. 项目收入预测

本项目收储后可利用总用地面积 6.31 万平方米，净用地面积合计 6.31 万方，约 94.63 亩，该净用地全部可用于公开出让。目前，项目地块规划正在论证中，尚未进行地块具体分宗，本次测算假设整个地块于 2031 年出让，地块规划用途为住宅用地，容积率不高于 2.5。

现状情况图

现状为高等院校用地、居住用地。



项目用地红线图



项目用地现状图

经查询近三年该区域内类似用途土地出让价格及周边土地市场成交案例。

周边土地成交案例

单位：万元

地块编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	容积率	出让年限	成交价	成交时间	楼面地价（元/㎡）
P〔2022〕55号	汉阳区鹦鹉大道与向阳西路交叉口以北	40188	住宅、文化设施	3.08	住宅70年、文化50年	105,600.00	2022/9/27	8,537.00
P〔2022〕110号	汉阳区隆祥街与车友路交叉口东北角	11030	住宅	3.00	住宅70年	23,200.00	2022/12/8	7,011.00
P〔2022〕	琴台大道以	25051	住宅、零	3.00	住宅70	56,400.00	2022/12/27	7,500.00

地块编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	容积率	出让年限	成交价	成交时间	楼面地价（元/㎡）
124 号	北、龙灯路以西、琴声二街以南、月琴路以东		售商业、餐饮、娱乐、其他商服		年、商服 40 年			
P〔2023〕40 号	汉阳区江堤中路以西、墨水湖南路以北	23438.92	住宅、商服	3.00	住宅 70 年、商服 40 年	54,900.00	2023/6/30	7,809.00
P〔2023〕124 号	汉阳区显正街以南、拦江路以北、群建路以东、阳新路以西	33241	住宅、教育、公园绿地	2.26	住宅 70 年、其他 50 年	68,120.00	2023/12/26	9,069.00
P〔2024〕180 号	汉阳区鹦鹉大道以西、大桥局铁路专用线以南	23812.67	住宅、公园绿地	2.27	70 年、50 年	35,410.00	2024/12/20	6,557.00
P〔2025〕58 号	汉阳区桥机横路以东、锦绣路以北	12798	住宅	2.25	70 年	19,050.00	2025/7/22	6,622.00
P〔2025〕78 号	汉阳区桥机横路以东、锦绣路以北	2773	城镇住宅	2.25	70 年	4,560.00	2025/9/4	7,316.00
P〔2025〕125 号	汉阳区鹦鹉大道以西、锦绣路(规划)以北	13585.25	住宅、公园与绿地	2.2	70 年、50 年	21,080.00	2025/11/20	7,027.00
P〔2025〕176 号	汉阳区车站横路以西、汉阳大道以北	20572	住宅、公园与绿地	2.25	70 年、50 年	33,400.00	2025/12/9	7,214.00
P〔2025〕197 号	汉阳区赫山路以西、汉阳大道以南	22172	住宅、公园与绿地	2.0	70 年、50 年	29,290.00	2025/12/12	6,597.00

参照估价对象周边土地招拍挂成交实例，预计本项目楼面地价 6,800.00 元/㎡。按照保守原则，假设 2031 年出让价格与当前时点保持一致，不考虑涨幅。则新增土地供应收入为 107,304.00 万元。

土地出让收入测算表

单位：万元

名称	年度	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	计容建筑面积（万平方米）	楼面地价（元/㎡）	土地供应收入（万元）
武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期	2031 年	6.31	住宅用地	2.5	15.78	6,800.00	107,304.00
合计	**/**	**6.31**	**住宅用地**	**2.5**	**15.78**	**6,800.0**	**107,304.00**

6.土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综〔2007〕31 号）、《武汉市国有土地使用权出让收支管理办法》（武财综〔2009〕668 号）、《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》（2011）等政策文件，土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计算，故本项目土地出让业务费=18,553.24 万元×2%= 371.06 万元。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15％计提，本项目暂按出让土地面积的每平方米 90 元的 15%计算，故本项目农业土地开发资金=6.31 万㎡×90 元/㎡×15%=85.19 万元。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金：根据《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）；《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等政策文件，按（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）的 10.00%或土地出让总收入的 2.5%的较大值计提，本项目中此项费用均按照土地出让总收入的 2.5%计算，故本项目农田水利建设资金=107,304.00 万元×2.5%=2,682.60 万元。

教育资金：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22号）《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）等政策文件，按（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）的10.00%或土地出让总收入的2.5%的较大值计提，本项目中此项费用均按照土地出让总收入的2.5%计算，故本项目教育资金=107,304.00万元×2.5%= 2,682.60万元。

廉租住房保障资金：《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号），按（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）的10.00%或土地出让总收入的2.5%的较大值计算，本项目中此项费用均按照土地出让总收入的2.5%计算，故本项目廉租住房保障资金=107,304.00万元×2.5%= 2,682.60万元。

（4）国有土地收益金

根据武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）等政策文件，按土地出让总价的2.5%计提。本项目中国有土地收益金=107,304.00万元×2.5%= 2,682.60万元。经测算，各项政府财政计提合计11,142.13万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031年	合计
一、土地出让收入		107,304.00	107,304.00
二、土地收储成本（总投资）		90,976.77	90,976.77
三、净收益（土地出让收入－土地收储成本）		16,327.23	16,327.23
四、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	出让面积*90*15%元/㎡	85.19	85.19
2.农田水利建设资金	（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）*10%	2,682.60	2,682.60
3.教育资金	（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）	2,682.60	2,682.60

	*10%		
4.廉租住房保障资金	（土地收益－土地业务费－农业土地开发资金）*10%	2,682.60	2,682.60
五、其他政策性成本			
1.土地出让业务费	土地收益*2%	326.54	326.54
2.国有土地收益金	土地收入*2.5%	2,682.60	2,682.60
计提合计		11,142.13	11,142.13

7.税费及附加税估算

本项目为土地储备项目，不考虑税费及附加税。

8.项目财务费用预测

本项目总投资 90,976.77 万元，其中 63,600.00 拟通过土储债进行筹集，计划 2026 年发行债券 63,600.00 万元，发行期限 5 年；债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定按 1.6% 进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。具体详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
债券期初余额		63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	
本期发行	63,600.00						63,600.00
当期需还利息		1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	5,088.00
本期还款		1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	64,617.60	68,688.00
其中：还息		1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	5,088.00
其中：本金偿还						63,600.00	63,600.00
债券期末余额	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00		

（二）债券存续期内资金平衡测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						107,304.00	107,304.00
2.经营活动现金流出						11,142.13	11,142.13
经营活动现金净流量						96,161.87	96,161.87
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	68,660.13	4,291.26	4,291.26	4,291.26	2,145.63	2,145.63	85,825.17
投资活动现金净流量	-68,660.13	-4,291.26	-4,291.26	-4,291.26	-2,145.63	-2,145.63	-85,825.17
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							
项目资本金	5,123.73	5,308.86	5,308.86	5,308.86	3,163.23	3,163.23	27,376.77
专项债融资	63,600.00						63,600.00
2.融资活动现金流出							
支付利息		1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	5,088.00
债券发行手续	63.60						63.60
偿还本金							63,600.00
融资活动现金净流量	68,660.13	4,291.26	4,291.26	4,291.26	2,145.63	-61,454.37	22,225.17
四、本年现金净流量						32,561.87	32,561.87
五、累计现金净流量						32,561.87	
六、本息覆盖倍数	1.40						

经过上述测算，可得出项目融资平衡表如下：

项目融资平衡表

单位：万元

项目		金额
土地出让收入		107,304.00
扣除提留政策		11,142.13
可用于资金平衡的土地相关收益		96,161.87
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,088.00
	各年应付本金	63,600.00
	应付利息及本金合计	68,688.00
本息覆盖倍数		1.40

（三）压力测试

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

项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.41	1.41	1.40	1.39	1.39

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.4，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下:

（1）土地征收及补偿方案引发的风险;

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险;

（3）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等 5 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推进节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难，应尽可能协助解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全的清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作，并把检测结果做成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响资金风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施

	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益。

加强日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时，能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格进行合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

1.影响社会稳定的风险因素分析

本项目的实施虽经专业机构评估为“低风险”，但仍可能存在师生对新校区通勤、生活配套的担忧，教职工对住房安置、岗位调整的诉求；现校区地铁 12 号线施工、新校区建设过程中，可能产生噪声、扬尘等干扰，引发周边居民投诉；现校区收储后住宅用地开发，可能引发周边居民对建筑密度、交通拥堵、配套资源分流的不满，处置不当易引发舆情或群体性事件。

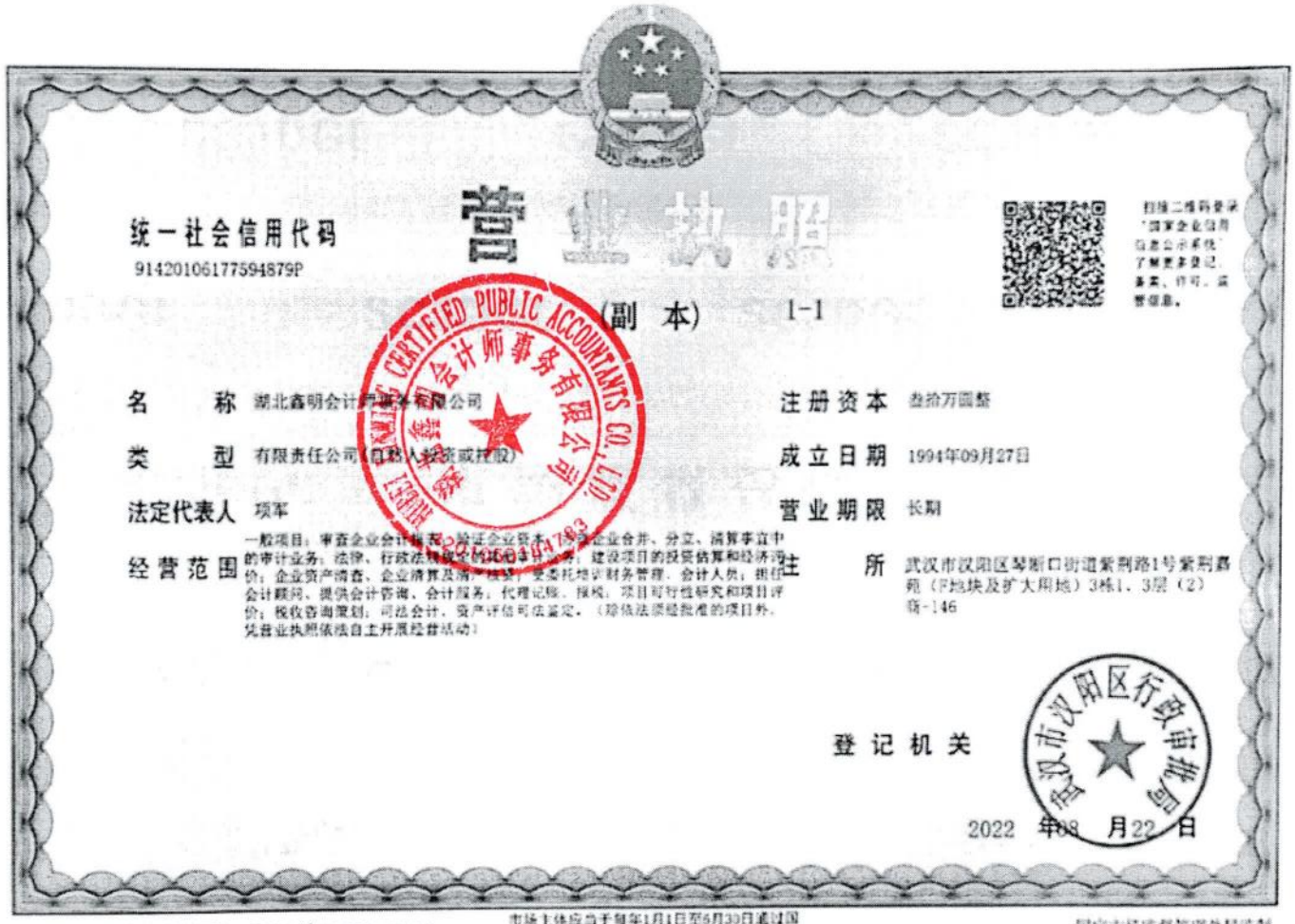
2.影响社会稳定的风险控制措施

一是成立校地联合搬迁工作专班，通过教职工代表大会、学生座谈会等渠道持续听取师生诉求，落实通勤补贴、过渡住宿、子女就学等配套保障措施，做好政策宣传与心理疏导，及时回应师生关切；二是协调地铁 12 号线施工单位开辟临时通道、优化施工时间，减少对学校正常教学的影响；新校区施工单位严格落实降噪、降尘措施，公示施工时间，建立居民沟通协调机制，及时化解施工扰民矛盾；三是现校区住宅开发规划通过听证会广泛征求周边居民意见，合理控制建筑高度与容积率，同步规划社区公园、便民服务中心等公共配套，保障周边居民合法权益；四是建立舆情监测与处置机制，及时回应社会关切，防范舆情扩散升级。

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）通过发行债券能够满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数 1.4 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码

91420106177594879P

营业执照

(副本) 1-1

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

名　　称　湖北鑫明会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　项军

经营范围　一般项目：审查企业会计报表，验证企业资本，[illegible]企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及破产清算；受委托担任财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　1994年09月27日

营业期限　长期

住　　所　武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2022 年 08 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

证书序号 0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二〇年 九月 二日

中华人民共和国财政部制

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0124 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 2

（三）收益预测 3

（四）风险分析 10

三、结论 11

附表：收入估算表 12

附表：成本费用估算表 13

附表：债券还本付息表 14

附表：专项债券资金测算平衡表 15

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0124号

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目。项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月十二日

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

土地出让收入。

（二）债券年利率

本项目拟 2026 年发行专项债券 4000 万元，设定期限为 5 年期，债券发行利率参考 2026 年 10 月 10 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.41%上浮 25BP，暂按 1.66%进行测算，按年付息、到期一次性还本。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目

项目建设单位：大冶市土地收购储备中心

本项目主要建设内容为：主要进行 1 宗地块的收购工作。具体地块信息如下：

地块位于熊家洲片区沿湖路南侧，收储面积 5.55 公顷。规划用途为住宅用地。项目通过对上述存量国有建设用地的收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。

（二） 项目概况

本项目总投资 5242 万元，其中土地收储费用 4600 万元。 基本预备费 230 万元，前期费用 76 万元，发行期利息 332 万元，债券发行费用 4 万元。本项目

资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**910.00**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**1242.00**
1.1	财政安排资金	910.00	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	1242.00
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**4000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4000.00**
2.1	专项债券资金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		**4910**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**5242.00**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生土地出让收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）土地出让计划

1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，本项目 1 个地块，土地面积共计 5.5500 公顷，结合收储情况及市场预期，计划于 2031 年按程序纳入当年度国有建设用地供应计划，土地出让计划如下。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.5500
年度出让面积合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.5500

2）出让面积

经核实，本项目可出让土地面积 55500 平方米，无需扣除市政建设用地面积。

项目规划用地条件

地块名称	规划用途	规划容积率	土地面积（平方米）
熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	住宅用地	1.2	55500
合计		——	55500

3）政策与市场背景分析

①宏观政策环境：中央持续发力，土地收储政策加速落地

2025 年 3 月，自然资源部、财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），明确发挥专项债券稳经济、促发展作用，实行专款专用、封闭管理。同年国务院将新增专项债限额提升至 4.4 万亿元，其中 5000 亿元专项用于土地收储和收购存量商品房。截至 2025 年 9 月，全国超 4500 宗地块拟使用专项债资金收储，政策推进力度显著加大，为本项目提供了坚实政策依据。

②区域经济：大冶经济稳健增长，支撑土地市场。

2025 年湖北省实现生产总值 62660.90 亿元，同比增长 5.5%，高于全国 0.5 个百分点。大冶市全域地区生产总值增长 7.5%，有望突破千亿大关，全国百强排名进位至第 53 位；完成一般公共预算收入 77.1 亿元，增长 13.8%，主要经济指标增速均高于全省平均水平。长城汽车大冶分公司实现首年量产，劲牌公司销量逆势增长 10%，新兴产业蓬勃发展，经济韧性为区域土地市场提供了良好宏观环境。

③市场态势：湖北楼市持续回稳，大冶量稳价平。

2025 年湖北省新建商品房销售面积同比增长 6.2%，连续 13 个月保持正增长，增速位居中部第一；黄石市商品住房成交面积同比增长 7.9%。大冶市商品住房均价约 4897 元/㎡，全年价格波动幅度在 5%以内，市场稳定性较好。近期周边土地成交活跃，2025 年 12 月高铁大道西侧一宗 5.01 公顷住宅用地以 13550 万元成交（地面价约 2703 元/㎡），与本项目位置相近、用途相同，市场接受度良好。

4）基本假设及计算方式

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

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

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

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

5）地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2023—2025 年成交信息）进行统计如下。其中，主测算案例选取 2024—2025 年成交的 3 宗地块（案例 1—3），平均楼面价为 1210.14 元/㎡；另选取 2023 年成交的 1 宗临近地块作为参考案例（案例 4），成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例基本持平，进一步佐证了区域地价水平的合理性。考虑到 2023 年案例距估价期日（2026 年）较远，市场状况已发生变化，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的相关要求，本次测算以 2024—2025 年三个主测算案例的加权平均值为依据，2023 年参考案例不参与加权平均计算。

项目周边地块的出让价格

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
1	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	36293.67	7865	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03d0f745-2593-4398-af2d-6a59c27b3e93&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	45000.97	9755	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2e75d576-3846-4e42-bfb4-5478 4b528546&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	大冶同瑞置	金海大道	住宅	48736.17	9160	2024/11/1	https://www.landchina.c

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
	业有限公司商住项目	以南、湖滨南路以西					om/#/landSupplyDetail?id=zpght28ad7b32-e5c1-4073-a05e-24675ee0e362&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
4	湖北荆楚投资发展有限公司商住项目	大冶市熊家洲大道以北、罗垅路以西	住宅	25868.65	7920	2023/12/16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbff12cc5-1351-4ddc-8077-46b14972c6da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
5	大冶市城市公共交通集团有限公司住宅项目	金海路以南、应公路以西、傅公路以东	住宅	55385.57	14265	2026/7/3	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght93ae5584-0419-49a0-bce8-0471fda7c1cc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）	平均楼面地价（元/平方米）
住宅	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	7865	36293.67	144.47	1031.93	1210.14
	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	9755	45000.97	144.52	1032.25	
	大冶同瑞置业有限公司商住	2024/11/1	9160	48736.17	125.30	1566.26	

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）	平均楼面地价（元/平方米）
	项目						
	湖北荆楚投资发展有限公司商住项目	2023/12/16	7920	25869	204.12	1225	1225
	大冶市城市公共交通集团有限公司住宅项目	2026/7/3	14265	55385.57	172	1287.79	1287.79

根据上表，项目周边地块楼面价约 1210.14 元/㎡。

除上述三个主测算案例外，为进一步佐证区域地价水平的合理性，另选取 2023 年临近区域住宅用地成交案例作为参考。该案例成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例平均楼面价 1210.14 元/㎡基本一致，进一步印证了本报告所选主测算案例及地价水平的合理性。

6）项目土地出让价格评估及预测

该地块的规划容积率为 1.2，根据楼面价格 1210.14 元/㎡，最终得出土地当前时点供应价格（土地出让单价=可比案例平均楼面地价×规划容积率）如下表：

当前时点新增土地供应价格

单位：元/平方米、平方米

名称	拟出让面积	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价
熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	55500	住宅用地	1.2	1452
合计	55500	_	_	_

7）预期地价情况（计划出让时点）

项目预计 2031 年出让。地价增长率的确定严格遵循审慎、客观原则，数据来源于中国城市地价动态监测网及湖北省自然资源厅公开发布的官方监测结果。经查询，2023 年黄石市住宅用地地价同比增长率为-1.11%；2024 年同比增长率为 0.16%。考虑到 2023 年跌幅较大、2024 年虽止跌回稳但基础尚不牢固，且当

前房地产市场仍处于筑底阶段，本着审慎性原则，本方案预测期（2027-2031 年）地价年增长率按-0.95%取值。据此预测本项目 2031 年出让收单价为：1452 * (1 - 0.95%)^5≈ 1384 元/平方米。

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%
孝感市	1433.00	2764.00	2012.00	299.00	0.28%	0.00%	0.30%	0.67%

2.项目成本支出预测

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

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

（5）税费

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

设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

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

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

（6）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 7681.20 万元，扣除运营成本 858.62 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 6822.58 万元。以 4000 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.57。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.42	1.50	1.57	1.65	1.73
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.59	1.58	1.57	1.57	1.56

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

附表：收入估算表

单位：万元

项目类型	2031 年	合计（万元）
年度出让面积（平方米）	55500	55500
出让地块单价（元/平方米）	1384	1384
年度出让收入合计（万元）	7681.2	7681.2

附表：成本费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本	/	604.97	604.97
1.农业土地开发资金	出让面积的每平方米35 元的 15%	28.88	28.88
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入×2.5%取高值计取。	576.09	576.09
二、其他政策性成本	/	253.65	253.65
1.土地出让业务费	土地出让收益的 2%	61.62	61.62
2.国有土地收益金	土地出让收入的 2.5%	192.03	192.03
合计	/	858.62	858.62

附表：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		4000	—	4000	—	—
2027 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2028 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2029 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2030 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2031 年	4000	—	4000	0	66.4	4066.4
合计	—	4000	4000	—	332	4332

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0	0	0	0	0	7681.20	7681.20
2.经营活动现金流出	0	0	0	0	0	858.62	858.62
经营活动现金净流量	**0**	**0**	**0**	**0**	0	6822.58	6822.58
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	4906	0	0	0	0	0	4906
投资活动现金净流量	**-4906**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4906**
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	**4910**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**5242**
项目资本金	910	66.4	66.4	66.4	66.4	66.4	1242
专项债融资	4000	0	0			0	4000
2.融资活动现金流出	4	66.4	66.4	66.4	66.4	66.4	4336
支付利息	0	66.4	66.4	66.4	66.4	66.4	332
债券发行手续费	4	0	0	0	0	0	4
偿还本金	0	0	0	0	0	4000	4000
融资活动现金净流量	**4906**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4000**	906
四、本年现金净流量	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2822.58**	**2822.58**
五、累计现金净流量	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2822.58**	—

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　武汉皇炀会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星烨会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块
土地储备专项债项目
地方政府专项债券
财务评估咨询报告

中靖诚审字[2026]第 ZA10020 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 1
1. 项目建设内容 2
2. 项目边界条件 2
（三）投资估算与资金筹措 4
1. 项目投资估算依据 4
2. 项目投资估算 5
3. 项目资金筹措 7
（四）资金的充足性 9
1. 土地出让计划 9
2. 项目收益预测 9
3. 税费及附加税估算 14
4. 项目财务费用预测 14
5. 模拟利润及利润分配表 15
（五）资金的稳定性 16
（六）压力测试 16
二、风险分析 17
三、评估结论 17

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块
土地储备专项债项目
地方政府专项债券财务评估咨询报告

中靖诚审字[2026]第 ZA10020 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）作为十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》，项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为：项目单位债券项目还本付息预测表公允地反映了本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目地方政府专项债券实施方案》以及相关的基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算过程存在明显的偏差。

{本页为签署页，无正文。须注明客户全称、资产总额、专项类别。}

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十二日

正　本

誠信·客觀·公正

※资产或收入额限9999万元人民币以内,超额无效※

{专业咨审专项管理咨询,限内资民营企业}

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目
地方政府专项债券财务评估咨询报告

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心
法定代表人	何承勇
地址	十堰市茅箭区重庆路528号
统一社会信用代码	12420300006842925XE
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	该机构已纳入自然资源部土地储备机构管理名录，名录代码为TC4203302
项目主管部门	十堰市自然资源和规划局茅箭分局
宗旨和业务范围	1、负责辖区范围内土地征收储备、土地收购储备工作；2、会同市局有关科室搞好储备土地供应工作；3、负责入库土地的储备管理工作，确保辖区内的土地市场稳而有序。



图1 纳入自然资源部土地储备机构管理名录截图

（二）项目概况

1.项目建设内容

（1）建设地址及内容

本项目的建设地点为：十堰市茅箭区朝阳南路 18 号。

建设规模与内容：本次土地储备实施范围内包含 1 个新增土地储备地块，面积 133.03 亩。建设内容包括：征收项目范围内的国有建设用地使用权、建筑房屋及其附属物；清除征收场地内所有地上、地下障碍物，并完成通道路、自来水通、电通、排水通、电讯通、燃气管通及平整土地的“六通一平”基础设施建设，进行土地交易。

（2）项目基本信息

本期债券募投项目为十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目，项目包括 1 个地块，位于十堰市茅箭区朝阳南路 18 号，土地面积 8.87 公顷（折合 133.03 亩）。

2.项目边界条件

本项目共涉及 1 个地块，位于十堰市茅箭区朝阳南路 18 号，总用地面积 8.87 公顷（折合 133.03 亩）。

（1）项目地理位置

本项目共涉及 1 个地块，地块具体位置如下图所示：



图-2 收储地块位置示意图

（2）项目现状

项目范围内包含 1 个地块，坐落于十堰市茅箭区朝阳南路 18 号，面积 8.87 公顷（折合 133.03 亩），其中湖北双鸥汽车饰件有限公司土地 8.3585 公顷，土地地块上有 35,013.23 平方米已建成房屋及其他附属物；未设置使用权人存量建设用地面积 0.5115 公顷，现状为空地。

截至目前，项目已启动收储工作，当前处于前期准备阶段，已完成土地储备年度计划批复、规划条件符合性审核、权属情况确认、收储价格评估、征收补偿协议签订等相关工作，尚未开工。

项目基本情况表（新增）

单位：公顷

序号	地块名称	规划用途	收储面积	可出售面积	全民系统地块标识码	土储债券项目监测监管系统地块标识码	土储地块现状说明
1	十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目	住宅用地	8.87	8.87	4203022025R000067	4203022026R000002	带建筑物毛地
合计			8.87	8.87			

（3）交通条件

项目用地位于十堰市茅箭区。项目地块位于茅箭区二堰街办车城南路 18 号，周边交通便利，周边交通要道包括南岳路、朝阳南路、车城南路等。

（4）周边配套条件

生活配套设施完善，距离十堰市太和医院直线距离 1.3 公里，距离十堰外国语学校直线距离 665 米，东风汽车公司体院馆 410 米。

（5）区域规划分析

项目地块邻近十堰市东风博物馆，区域内主要依托交通和基础设施优势，打造集居住、商业、休闲于一体的综合服务核心。规划可引入大型商超，满足区域消费升级需求。同时，结合周边居住区，布局社区型商业设施，提升生活便利性。注重与交通站点的无缝衔接，强化人流集聚效应，形成辐射周边的商业活力中心，助力区域的城市功能提升。

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国民法典》；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《中华人民共和国契税法》；

（7）《中华人民共和国印花税法》；

（8）《湖北省土地管理实施办法》；

（9）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

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

（11）《市人民政府关于推进自然资源节约集约高效利用的意见》（武政规〔2021〕10 号）；

（12）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（13）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

（14）《十堰市中心城区 2024 年城镇建设用地基准地价》（2024 年）；

（15）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的十堰市近期房地产市场行情；

（16）其他有关资料。

2.项目投资估算

本项目收储范围包含 1 个地块，总面积 8.87 公顷（折合 133.03 亩），其中湖北双鸥汽车饰件有限公司土地 8.3585 公顷，未设置使用权人存量建设用地面积 0.5115 公顷。根据政策规定，项目单位依法收储该 0.5115 公顷无使用权人地块时不涉及收储成本，故本项目的总投资估算与债券资金需求均仅以双鸥公司权属用地为基础，未将

上述地块纳入测算范围。

（1）土地收储费用

根据陕西恒瑞项目管理有限公司出具《双鸥公司资产评估跟踪及遗留问题项目跟踪审计报告》（恒瑞咨字〔2026〕第12号）以及十堰市茅箭区二堰街道办事处与湖北双鸥汽车饰件有限公司签署的《企业房屋(土地)征收补偿协议》，本项目土地收储成本为12,952.20万元。

（2）基本预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的3%进行计算。

（3）收储期利息

本项目拟申请11,000.00万元，债券期限为5年期，债券发行利率参考中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（第十四期）5年期票面利率1.56%上浮30BP取值，则本项目发行债券利率为1.86%。收储期利息按照债券申请额度的1.86%计算。

（4）债券发行费用

按照债券申请额度的1‰计算。

综上所述，本项目总投资14,373.79万元，其中：土地收储费12,952.20万元，占比90.11%；预备费387.59万元，占比2.70%，收储期利息1,023.00万元，占比7.12%；债券发行费用11.00万元，占比0.08%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
第一部分	土地收储费	12,952.20	1,952.20		11,000.00		
1.1	土地使用权评估价格	4,989.91					
1.2	产权房屋价格	6,428.44					
1.3	未登记房屋评估价格	277.23					
1.4	机器设备及附属物	1,256.62					
第二部分	其他支出	1,421.59	1,421.59				
1	基本预备费	387.59	387.59				
2	收储期利息	1,023.00	1,023.00				
3	债券发行费用	11.00	11.00				
项目总投资		14,373.79	3,373.79		11,000.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 14,373.79 万元，建设资金来源为财政资金 3,373.79 万元，占比 23.47%、专项债券资金 11,000.00 万元，占比 76.53%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	-	3,173.79	200.00	3,373.79
1.1	财政安排资金	-	3,173.79	200.00	3,373.79
1.2	项目单位自筹资金				
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金		11,000.00		11,000.00
2.1	专项债券资金		11,000.00		11,000.00
2.2	项目单位市场化融				

	资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
合计		**-**	**14,173.79**	**200.00**	**14,373.79**

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及财政资金，其中财政资金 3,373.79 万元，占比 23.47%、专项债券资金 11,000.00 万元，占比 76.53%。

本项目资本金共计 3,373.79 万元，主要用于建设征收项目范围内的所有建筑房屋及其附属物。截至目前，项目处于前期准备阶段，资本金未到位，将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

本项目拟申请 11,000.00 万元，债券期限为 5 年期。债券发行利率参考中国债券信息网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（第十四期）5 年期票面利率 1.56%上浮 30BP 取值，则本项目发行债券利率为 1.86%，每年付息一次，第 5 年一次性偿还发行金额的 100%。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	11,000.00		5	1.86	每年付息一次	第 5 年一次性偿还发行本金
合计	**11,000.00**					

②已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

③项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1. 土地出让计划

本项目自 2025 年启动收储工作，目前已完成土地储备年度计划批复、规划条件符合性审核、权属情况确认、收储价格评估、征收补偿协议签订等相关工作，预计 2027 年 6 月完成收储，计划于 2030 年年底前完成出让。

土地出让计划表

序号	宗地名称	地块位置（四至）	2030 年年底前供地面积	合计（亩）
1	朝阳南路双鸥地块土地	十堰市茅箭区朝阳南路 18 号	133.03	**133.03**
合计			**133.03**	**133.03**

2. 项目收益预测

（1）项目土地出让收入预测

1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合

待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

①采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《茅箭区城区土地级别与基准地价更新技术报告》，待估地块地处茅箭区城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

②不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法

评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

周边地块出让案例

参照周边地块交易情况，结合当前房地产发展形势及该地块周边规划情况。初步估算该地块当前时间节点住宅、商业用地出让的楼面地价为 1,915.42 元/平方米，亩单价为 280.93 万/亩；商业用地出让的楼面地价为 1,773.67 元/平方米，亩单价为 260.14 万/亩。该地块规划为住宅和商业用地性质，容积率按照 2.2。考虑到当前房地产市场发展形势，该地块预计 5 年后完成出让，地块供应单价以当前价格为参照。具体地块出让收入与资金运用如下表所示。

地块成交案例

序号	行政区域	储备编号	宗地位置	面积（亩）	用途	容积率	出让年限	出让方式	起始价（万元）	成交价（万元）	成交时间	成交亩单价（万元）
1	茅箭区	十政储出[2021]1号	天津路	51.56	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）	≤2.2	70/40	拍卖	11,630.00	15,730.00	2024.12.18	305.08
2	茅箭区	十政储出[2024]2号	中岳路	54.65	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）	≤2.7	70/40	拍卖	14,260.00	16,950.00	2025.5.20	310.15
3	茅箭区	十政储出〔2025〕15号	幸福路	23.83	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）	≤2.2	70/40	拍卖	5,720.00	7,510.00	2025.12.12	315.12
4	茅箭区	十政储出〔2026〕5号	延安路南侧	46.22	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）	≤2.2	70/40	拍卖	2,820.00	6,640.00	2026.7.7	360.02

5	茅箭区	十政储出〔2025〕13号	江苏路	110.64	城镇住宅用地（商业所占比例≤10%）	≤2.2	70/40	拍卖	26,610.00	39,850.00	2026.7.14	360.17
合计				287					61040	96680		336.98

2）预期地价研究（计划出让时点）

地价走势及增幅研究：

地价走势及增幅结合政策分析及中国地价指数进行判断。

本项目预计 2030 年底前完成出让。通过中国城市地价动态监测网上的茅箭区地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。综合考虑茅箭区土地市场的情况，基于谨慎性原则，本项目土地出让单价暂定 267.08 万元/亩，暂不设增长率。

按照目前十堰市茅箭区城市建设规划，本项目完成拆迁后，可形成用于出让的土地约 133.03 亩，规划土地用途为住宅用地，预计 2030 年底前完成出让，经测算，本项目土地出让收入共计 35,529.37 万元。

土地出让收入测算表

单位：亩、万元

宗地名称	地块位置（四至）	出让土地面积	规划容积率	规划用地性质	土地出让单价	预计土地出让收入
朝阳南路双鸥片区	十堰市茅箭区朝阳南路 18 号	133.03	2.2	住宅用地	267.08	**35,529.37**
合计		—	—	—	—	**35,529.37**

（2）土地出让成本预测

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

1）土地出让业务费：本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出

让业务费。

2）农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（十堰市茅箭区为 53 元/平方米）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

4）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

4）国有土地收益基金：根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2030 年	合计
一、四项基本政策成本		2,735.20	2,735.20
1.农业土地开发资金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(十堰市茅箭区为 53 元/平方米)*土地出让金用于农业土地开发的比例(15%)	70.51	70.51
2.农田水利建设资金	土地出让总收入的 2.5%	888.23	888.23
3.教育资金	土地出让总收入的 2.5%	888.23	888.23
4.廉租住房保障资金	土地出让总收入的 2.5%	888.23	888.23
二、其他政策性成本		1,505.89	1,505.89
1.土地出让业务费	土地出让净收益的 2%	617.66	617.66
2.国有土地收益金	土地出让总收入的 2.5%	888.23	888.23
合计		4,241.09	4,241.09

3.税费及附加税估算

本项目收入来源为土地出让收入，无其他收入来源，不涉及项目税费。

4.项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目 2026 年拟申请政府专项债券 11,000.00 万元，假设债券期限 5 年，债券发行利率参考中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(第十四期)5 年期票面利率 1.56%上浮 30BP 取值，则本项目发行债券利率为 1.86%，在存续期内按年支付利息，第 5 年一次性偿还发行金额的 100%。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 1,023.00 万元，其中收储期内专项债券利息 1,023.00 万元；专项债券发行费用按照发行

额度的 0.1%进行估算，约为 11.00 万元。本项目专项债券总额应还本付息如下：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		11,000.00		11,000.00	102.30	102.30
2027	11,000.00			11,000.00	204.60	204.60
2028	11,000.00			11,000.00	204.60	204.60
2029	11,000.00			11,000.00	204.60	204.60
2030	11,000.00			11,000.00	204.60	204.60
2031	11,000.00		11,000.00	0.00	102.30	11,102.30
合计			11,000.00		**1,023.00**	**12,023.00**

5. 模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目收入合计 35,529.37 万元，项目总投资 14,373.79 万元，土地出让财政计提 4,241.09 元，则土地出让净收益为 31,288.28 万元，本项目为土地收储项目，因此不计项目税费，最终净利润总额合计为 35,529.37 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
土地出让收入					35,529.37		35,529.37
项目投资	14,373.79						14,373.79
财政计提					4,241.09		4,241.09
利润总额					31,288.28		31,288.28

项目税费							
净利润					31,288.28		31,288.28

6. 项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目现金流预测表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		35,529.37
扣除政策提留		4,241.09
可用于资金平衡的土地相关收益		31,288.28
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,023.00
	各年应付本金	11,000.00
	应付利息及本金合计	12,023.00
本息覆盖倍数		2.60

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.34	2.47	2.60	2.73	2.86
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.62	2.61	2.60	2.59	2.58

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计

预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 2.60，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

二、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

三、评估结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》中的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单(2024 年版)》《湖北省政府负面清单(第一批)》(鄂政办函〔2023〕20 号)中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

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

4.基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目建成后的还本付息要求。

统一社会信用代码

91110106551404511B

营业执照

（副 本）(2-2)

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

名　　称　北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王冰姿

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、会计培训；企业管理咨询；财务咨询；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2060年12月26日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2010年03月03日

合伙期限　2010年03月03日 至 长期

主要经营场所　北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年10月27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王冰姿

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010095

批准执业文号：京财会许可[2010]0016

批准执业日期：2010年02月04日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年 十二月四 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西立海会计师事务所 / 转所专用章
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 10 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中靖诚 / 资质专用章
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 10 月 21 日



姓名 Full name 王冰姿
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1970-03-09
工作单位 Working unit 山西汇海会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 142123197003090027

北京中靖诚会计师事务所有限公司 BEIJING ZHONGJINGCHENG CPA FIRM CO., LTD. 资质专用章 AQ4LSEAL

年度检验登记
Annual Renewal Registration

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

王冰姿 110001680032



姓名 Full name 姚大鹏
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1973-12-07
工作单位 Working unit 北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410105197312072768

姚大鹏 110100950002

精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块

土地储备专项

2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂泰咨字［2026］第002号

湖北天泰会计师事务有限公司

二〇二六年十月十一日

精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备专项2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂泰咨字［2026］第002号

我们接收委托，对精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备专项地方政府专项债券进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉市自然资源规划局确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北天泰会计师事务有限公司　　中国注册会计师：张　薇

中国·武汉

中国注册会计师：蒋鹰戈

二〇二六年十月十一日

精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目背景概述

（一）区域经济概况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表-湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53734.92	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	4986.72	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	21240.61	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	27507.59	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构				
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	51.2	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6170.8	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	1961.5	2116.4	4863.0	5818.6
进口额（亿元）	4209.3	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	22164.80	24041.89	25276.7	27938.6
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年=100）	102.1	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	103.4	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年=100）	107.8	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79563.66	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74062.43	81368.01	87113.01	93844.52

表-湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	186	4182
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1581	10326
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	26	472
转移性收入	6380	-	5702	-	6145	-
转移性支出	5088	-	4347	-	4763	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	207	3144
政府性基金支出	162	3968	199	4138	214	4481
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	8	917
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	11	142
国有资本经营支出	8	62	9	66	7	71
地方政府专项债务状况						
截至 2024 年底地方政府债务余额	18586					
2023 年地方政府债务限额	16398					
2024 年地方政府债务限额	21373					
2025 年地方政府债务限额	21621					

2、武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬 29°58′～31°22′，东经 113°41′～115°05′，东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米。武汉地

处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

2025 年，全市一般公共预算总收入完成 3116 亿元，比 2024 年增长 4%，其中：地方一般公共预算收入 1743.06 亿元，为调整预算的 99.6%，增长 4.5%。全市一般公共预算支出 2520.61 亿元，同口径增长 3.7%。

全市政府性基金预算收入完成 1453.81 亿元，下降 2.1%。全市政府性基金预算支出 2107.75 亿元，增长 9%。全市 2025 年债务限额 9467.59 亿元，其中：一般债务限额 2240.2 亿元、专项债务限额 7227.39 亿元；市本级债务限额 5221.5 亿元，其中：一般债务限额 1312.21 亿元、专项债务限额 3909.29 亿元。

2025 年，全市地区生产总值（GDP）为 22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。全市三次产业结构为 2.2：29.7：68.1。

表 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92	3,116.00
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	265.18	356.86	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1035.38	1,224.71	731.97
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71	2,412.52
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71	941.75

报告章

表 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	824,700
3 年期	883,399
5 年期	3,359,744
7 年期	3,766,542
10 年期	8,767,629
15 年期	6,217,789
20 年期	7,376,616
30 年期	2,678,100

表 本地区专项债务余额表

单位：亿元

序号	区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
一	武汉市合计	7,227.39	6,737.76
1	武汉市本级	3,909.30	3,475.66
2	江岸区	150.8	150.2
3	江汉区	121.78	121.77
4	硚口区	216.21	214.19
5	汉阳区	214	200.92
6	武昌区	348.46	327.3
7	青山区	206.72	202.53
8	洪山区	272.58	272.19
9	东西湖区	283.32	282.18
10	汉南区	445.55	445.41
11	蔡甸区	221.05	209.24
12	江夏区	315.64	314.39
13	黄陂区	319.9	319.33
14	新洲区	202.08	202.44

二、项目情况

（一）项目基本信息

1、项目名称：精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目

地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	地块位置	土地用地	类型	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	拟供应用途	储备地块标识码	土地现状
地块 1	精伦电子地块	东湖新技术开发区光谷大道 70 号	工业用地	新增收储	9.5221	9.5221	住宅、教育	4201002026R000029	纳入新增储备计划，地上有建筑物，目前已签订国有土地使用权收储协议。
地块 2	科学论坛地块	武汉市东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南	文化设施用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	新增收储	5.8362	5.8362	工业	4201002026R000031	已纳入新增储备计划，目前已初步达成收储协议。
地块 3	联投鸿雁地块	东湖新技术开发区春和路以两，鸿雁路以东	文体娱乐引用第	新增收储	4.1655	4.1655	教育用地	4201002026R000030	拟纳入新增储备计划，目前已签订意向协议书，正进行收储谈判。

2、项目立项情况或实施依据

（1）土地储备年度计划

（2）地块标识码

（3）拟收储土地协议、批准征收文件等相关材料

（4）项目实施方案

3、项目主管单位

武汉市自然资源和城乡建设局

4、项目实施、收储单位

本项目实施单位为武汉市土地整理储备中心。武汉市土地整理储备中心隶属于武汉市自然资源和规划局，具体信息如下：

项目单位名称：武汉市土地整理储备中心

地址：武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座

单位性质：公益 1 类

纳入名录管理情况：已录入，名录代码 TC420100

项目主管部门：武汉市自然资源和城乡建设局

项目单位业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

5、项目建设内容

本项目共涉及 3 宗收储地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为 19.5238 公顷。分别为：精伦电子地块，位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道 70 号地块，用地面积 95221.35 平方米，折合 142.8320 亩；科学论坛地块，位于东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南，地块面积 58362.07 平方米，折合 87.5431 亩；联投鸿雁地块，位于东湖新技术开发区春和路以两，鸿雁路以东，土地面积 41654.68 ㎡，折合 62.4820 亩。

项目整体建设内容为在储备范围内以收储等方式对土地进行储备，进行土地前期开发。

6、项目建设周期

本项目建设期为 5 年，为 2026 年—2031 年。

7、已取得手续情况

精伦电子地块-审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026.10.10	武汉市人民政府办公厅	《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》	武政办【2026】57 号
2	2026.9.10	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心	国有土地使用权收储协议	
……				

科学论坛地块-审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026.10.10	武汉市人民政府办公厅	《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》	武政办【2026】57号
2	2026.6.3	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心	国有土地使用权收储协议	
……				

联投鸿雁地块-审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026.10.10	武汉市人民政府办公厅	《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》	武政办【2026】57号
2	2026.8.14	武汉市自然资源和城乡建设局、武汉市财政局	《市自然资源和城建局市财政局关于审批武汉市2026年土地储备调整计划的请示》	武自然资建[2026]363号
3	2026.8.10	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心	收储意向协议书	
4	2025.7.24	东湖新技术开发区自然资源和规划局	关于完成规划调整的工作联系函	
5	2024.12.17	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《土地储备规划要点》	武自规（东开）储字[2024]第05号

8、项目现状

本项目共涉及3宗地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为19.5238公顷，地块现状具体如下所示：

①精伦电子地块

精伦电子股份有限公司位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道70号地块，权属登记用地面积95221.35平方米，折合142.8320亩，其中约83亩已开发建设投入使用，地上建筑物约55623.87平方米，剩余约60亩未开发。项目地块拟整体纳入新增储备土地，目前已签订《国有土地使用权收储协议》，收储成本为26693.03万元。

②科学论坛地块

科学论坛地块为光谷科学岛（武汉）有限公司所属的位于东湖新技术开发区

未来一路以西、港湾路以南，分为地上、地下两个不动产证，地上不动产证号为鄂（2023）武汉市东开不动产权第0078858号，证载面积58362.07平方米（约87.5431亩），土地用途为文化设施用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地，使用权类型为出让；地下不动产证号为鄂（2023）武汉市东开不动产权第0078863号，证载面积15200.12平方米（约22.8亩），土地用途为零售商业用地、餐饮用地，使用权类型为出让。

2026年6月3日已签订《国有土地使用权收储协议》，收储成本为14844.68万元。

③联投鸿雁地块

联投鸿雁地块为武汉联投鸿雁投资有限公司所属的位于东湖新技术开发区春和路以两，鸿雁路以东。宗地不动产权证号为武新国用（2014）第044号，证载土地面积41654.68 ㎡（约62.4820亩），用途为文体娱乐用地，权利性质为出让。项目地块拟整体纳入新增储备土地，目前准备启动收储工作。

9、项目用地抵押融资情况

表地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	精伦电子地块	9.5221	不存在抵质押、查封
2	科学论坛地块	5.8362	不存在抵质押、查封
3	联投鸿雁地块	4.1655	不存在抵质押、查封

（二）项目相关经济情况

1、目运营方案

项目方为武汉市土地整理储备中心，负责项目的收储与运营管理。

项目的实施采用透明化的运作模式，计划将经营性用地纳入招标、拍卖、挂牌等正式的土地出让系统，有效地调控土地供应的数量和节奏，保持土地出让的平稳持续发展，有效控制土地价格的波动。

本项目土地出让后获得的收益首先用于偿还地方政府专项债券资金，其余部分用于下一步相关配套基础设施建设。

2、项目总控规、详规要求

截至目前，本期项目符合城市总控规、详规要求。

3、项目抵质押情况

地块无抵押情况。

三、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施单位武汉市自然资源规划局确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为土地出让收入。

（二）债券年利率

根据中债网公布的《2026 年湖北省政府一般债券（四至五期）、再融资一般债券（九期）和再融资专项债券（二十三至二十四期）》中 5 年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 1.46%，发行费率取 0.1%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

五、项目资金平衡测算

（一）项目总投资

经估算，本项目总投资为52,499.39万元，项目总投资成本具体构成详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**48,895.59**	**195.59**	**0.00**	**48,700.00**	**0.00**	**0.00**
1	补偿价款	48,895.59	195.59	0.00	48,700.00	0.00	0.00
1.1	精伦电子地块	26,693.03	93.03	0.00	26,600.00	0.00	0.00
1.2	科学论坛地块	14,844.68	44.68	0.00	14,800.00	0.00	0.00
1.3	联投鸿雁地块	7,357.88	57.88	0.00	7,300.00	0.00	0.00
二	**前期费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
三	**预备费**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
四	**静态总投资**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期财务费用**	**3,603.80**	**3,603.80**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	建设期债券利息	3,555.10	3,555.10	0	0	0	0
1.1	精伦电子地块	1,941.80	1,941.80	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	科学论坛地块	1,080.40	1,080.40	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	联投鸿雁地块	532.90	532.90	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**债券发行费用**	**48.70**	**48.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	精伦电子地块	26.60	26.60	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	科学论坛地块	14.80	14.80	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	联投鸿雁地块	7.30	7.30	0.00	0.00	0.00	0.00
六	**项目投资合计**	**52,499.39**	**3,799.39**	**0.00**	**48,700.00**	**0.00**	**0.00**

（二）项目资金来源及筹措方案

本项目预计总投资52,499.39万元，项目资金通过财政拨款等形式解决。各项目筹资计划如下表：

项目投资及筹资计划

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**244.29**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**3,799.39**
1.1	财政安排资金	244.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	3,799.39
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**48,700.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**48,700.00**
2.1	专项债券资金	48,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,700.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		**48,944.29**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**711.02**	**52,499.39**

1、项目资本金情况

项目资本金3,799.39万元，已到位资本金0万元，来源于财政拨款等。主要用于债券发行费用和利息等的支付。根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）规定，土地储备机构储备项目所需资金严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。目前已使用资本金0万元。

2、市场化融资情况

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

3、已发行专项债券的使用情况

本项目未发行过专项债券。

4、本次专项债券融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	48,700.00	/	5	1.46%	每年一次	到期一次性还本

提前还款的条款：

触发类型	具体情形	量化标准/政策依据
超额收益触发	土地出让收入或项目收益远超预期，具备提前还款能力	-土地出让收入累计达债券本息总额的1.5倍及以上 -项目全周期收益测算提前2年实现收支平衡
进度提前触发	土地收储、开发或出让进度显著快于计划，资金需求提前完成	- 收储土地提前1年完成出让，且出让收入已覆盖当期应付本息 - 项目竣工验收时间较原计划提前6个月以上
政策要求触发	上级财政部门或监管机构要求提前还款（如债务率预警、财政政策调整）	- 地方政府债务率降至警戒线以下（如负债率＜60%），需按规定压缩债务规模 - 专项债券“资金跟着项目走”原则下，闲置资金需统筹使用
风险预警触发	为降低债务风险，主动提前偿还高成本债务或优化债务结构	- 同类债券利率下调幅度超过20%，通过提前还款节约财务成本 - 财政部门研判未来土地市场下行风险，需提前锁定偿债资金

（三）投资资金使用计划

本项目投资总额52,499.39万元，各项目每年投资明细分列如下表：

投资资金使用计划明细表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	52,499.39	48,944.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02
1.1	收储收购费用	48,895.59	48,895.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	前期费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	建设期利息	3,555.10	0.00	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02
1.5	债券发行费用	48.70	48.70	0.00	0.00	0.00		

（四）资金管理方案

为加强精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目地方政府专项债券资金管理，确保债券资金安全、规范、高效使用，依据《中华人民共和国预算法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 号）、《土地储备资金财务管理办法》以及《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等规定，结合本项目实际，制定本资金管理方案。专项债券资金实行专款专用、封闭管理、分账核算，专项用于本项目土地储备工作。

1、资金管理原则

①专款专用。专项债券资金只能用于本项目范围内的土地储备支出，专项用于土地储备工作，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

②封闭管理。债券资金在专户内封闭运行，实行“收支两条线”管理，防止资金体外循环、闲置空转或虚增财政收入。

③分账核算。项目资金与土地储备机构日常经费实行分账核算、分别管理，不得相互混用。

④预算约束。债券资金收入、支出、还本付息和发行费用全部纳入政府性基金预算管理，实行项目全生命周期收支平衡管理。

2、账户与预算管理

①专户管理。债券资金由财政部门按规定开立或指定专户（专账）管理，通过“21215 土地储备专项债券收入安排的支出”等政府收支分类科目核算，实行专户储存、专款专用。

②预算管理。项目实施机构（土地储备机构）依据经批准的项目收支平衡方案和年度收支预算，编制分年度用款计划，报财政部门审核，按项目实施进度申请拨付资金。

③规模约束。专项债券发行规模严格控制在项目预期土地出让收入的 70%以内，且不超过项目土地储备成本，确保项目全生命周期“总体收支平衡、年度收支平衡”。

3、资金拨付与使用

①拨付程序。财政部门依据年度收支预算和项目实施进度，及时将专项债券资金拨付至项目实施机构专户；实施机构按批准的用款计划支付征收补偿、收购对价、前期开发等费用，做到专款专用、账实相符。

②使用范围。债券资金专项用于本项目范围内土地征收、收购、收回及前期开发等土地储备支出，不得用于与项目无关的支出。

③先行调度。在专项债券发行完成前，对预算已安排债券资金的项目，可按规定先行调度库款加快实施进度，债券发行后及时归垫。

④支付管理。资金支付严格执行国库集中支付和授权支付制度，大额支出按程序审批，全程留痕、可追溯，主动接受监督检查。

4、还本付息管理

①本息安排。债券利息按年支付，本金到期一次性偿还或按约定提前偿还；还本付息及发行费用列入政府性基金预算统筹安排。

②偿债来源。本项目储备土地出让后形成的土地出让收入，按照本项目对应的专项债券余额统筹安排，优先用于偿还本项目到期债券本金和利息，不得使用其他项目土地出让收入偿还本项目债务。

③兜底机制。因储备土地未能按计划出让、出让收入暂时难以实现而不能按期偿债的，依法依规在专项债务限额内通过发行专项债券周转偿还等方式妥善处置，切实防范违约风险。

④预算保障。财政部门将年度还本付息资金足额编入预算，按约定及时向省级财政部门缴纳本项目应承担的还本付息和发行费用资金。

5、监督管理

①财政监督。财政部门对债券资金实行全流程监督，依托地方政府债务管理信息系统对资金拨付、使用、偿还实施动态监管，及时发现和纠正预算执行中的问题。

②部门监管。自然资源主管部门对项目实施、地块收储和出让进度进行监督管理，确保“项目对应、收支对应、账实对应”。

③审计监督。项目实施实行跟踪审计和竣工决算审计，实施机构按年度编制项目收支决算，接受审计机关和上级财政、自然资源主管部门的监督检查。

④报告制度。按规定于每年第三季度，将上年度专项债券用于土地储备的发行、使用、资金偿还和项目进展等情况，报送省级财政、自然资源主管部门。

（五）项目预期收益、成本情况

1、土地出让计划

根据初步规划论证方案，预计未来可供应土地面积约为19.5238公顷，出让宗地不涉及市政建设用地面积，规划用途为住宅用地、工业用地、教育用地。其中：精伦电子地块中住宅用地面积8.4221公顷，住宅用地容积率为2.30，住宅建筑面积约为19.37公顷，教育用地面积约1.10公顷；科学论坛地块规划为工业用地，土地面积为5.8362公顷；联投鸿雁地块规划为教育用地，容积率1.2，教育建筑面积约为5公顷。详见下表：

土地后期规划

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
精伦电子地块	9.5221（其中住宅 8.4221 公顷，教育用地 1.10 公顷）	住宅、教育	住宅 2.30/教育 1.20
科学论坛地块	5.8362	工业	/
联投鸿雁地块	4.1655	教育用地	1.20
合计	**19.5238**	/	/

表土地出让计划表

地块名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
精伦电子地块	/	/	/	/	9.5221 公顷
科学论坛地块	/	/	/	/	5.8362 公顷
联投鸿雁地块	/	/	/	/	4.1655 公顷
年度出让面积合计	0 公顷	0 公顷	0 公顷	0 公顷	19.5238 公顷

2、预期收入

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

（1）比较法

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面价；具体情况如下表：

东湖开发区近3年内住宅用地可比案例表

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（公顷）	土地用途	建筑面积（㎡）	容积率	出让年限（年）	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/平方米）
P（2026）032号	武汉鼎源房地产开发有限公司	东湖新技术开发区珞雄路以西、常阳巷以南	0.974712	居住	25830	2.65	住宅70年	28850	2026.6.12	11169
P（2026）048号	武汉地产控股有限公司	东湖新技术开发区佳喻街以南、关东园路以西	0.54865	居住	9053	1.65	住宅70年	6730	2026.6.30	7434
P（2025）229号	中建三局城市投资运营有限公司	东湖新技术开发区高新二路以南、清湾路以西、九衢西街以北、花溪路以东	3.499989	住宅	76999	2.20	住宅70	50890	2025.12.24	6609
P（2025）207号	武汉光谷城市开发有限公司	东湖新技术开发区光谷五路以东、流苏侧路以西、南新街以北、流苏街以南	5.306598	住宅	84905	1.60	住宅70年	54160	2025.12.18	6379
P（2025）178号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖新技术开发区高新三路以南、光谷六路以西、瑶台街以北、台山溪东路以东	8.096976	住宅	109310	1.35	住宅70年	76500	2025.12.12	6998
P（2025）179号	武汉光谷地产有限公司	东湖新技术开发区光谷三路以东、玉林巷以北	5.598433	住宅	95173	1.70	住宅70年	65670	2025.12.12	6900
P（2025）180号	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	东湖新技术开发区武九铁路以南、关南园一路以东	2.305615	住宅、公园与绿地	41355	1.79	住宅70年 其他50年	28140	2025.12.12	6804
P（2025）170号	华润置地（武汉）有限公司	东湖新技术开发区秦云路以东、荷叶山路以北	5.647989	住宅	124300	2.20	住宅70年	89500	2025.12.9	7200
P（2025）134号	武汉宜居万耀置业有限公司	东湖新技术开发区高新五路以南、中芯二路以西、高新六路以北、流芳路以东	3.8431	住宅	61489	1.60	住宅70年	39350	2025.11.25	6400
P（2024）162号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖高新区豹溪路以东、高新三路以南、台山溪街以北	3.619987	住宅	65159.77	1.80	住宅70年	45380	2024.12.20	6964
P（2024）163号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖高新区溪荷路以西、高新三路以南、台山溪街以北	3.258333	住宅	58649.99	1.80	住宅70年	40540	2024.12.20	6912
P（2024）037号	武汉光谷地产有限公司	东湖新技术开发区高新二路以南，泉井东路以西，周庄路以北	5.663924	住宅	113278	2.00	住宅70年	65770	2024.6.28	5806
P（2024）038号	武汉光交城市开发有限公司	东湖新技术开发区芷泉路以东、和风街以南、溪荷路以西、流芳园横路以北	3.347071	住宅	83677	2.50	住宅70年	61990	2024.6.28	7408
P（2023）098号	武汉光谷地产有限公司	东湖高新区中芯二路以东、高新五路以南、光谷二路以西、高新六路以北	5.62855	住宅	135282	2.40	住宅70年	93010	2023.12.22	6875
P（2023）111号	光谷科学岛（武汉）有限公司	东湖高新区未来三路以西、高新二路以南	9.769955	住宅	244300	2.50	住宅70年	139110	2023.12.26	5694

东湖开发区工业用地可比案例表

地块编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	成交价（万元）	成交时间	溢价率（%）	亩单价	土地单价（元/㎡）
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地	1.50	50 年	1983	2026.3.9	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-02)06 号	东湖高新区光谷三路以西、鑫风路以南	2718.66	工业用地	1.50	50 年	143	2026.3.10	0.00%	35.07	526
工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地	/	50 年	1983	2026.2.26	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-06)04 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22735.43	一类工业用地	1.50	50 年	1319	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-04)06 号	科技一路以南、苏湖路以西	203272.42	一类工业用地	1.50	50 年	11648	2025/12/15	0.00%	38.20	573
工 DK(2025-05)01 号	泉岗街以北、光电园三路以东、泉岗北街以南、光电园四路以西	92474.6	一类工业用地	1.50	50 年	4596	2025/12/4	0.00%	33.13	497
工 DK(2025-05)03 号	凤凰山街以北，流苏南路以东，光谷五路以西，高新六路以南	56425.79	一类工业用地	1.50	50 年	3256	2025/11/10	0.00%	38.47	577
工 DK(2025-04)04 号	未来一路以西，科技四路以北	56564.53	一类工业用地	1.50	50 年	3230	2025/10/17	0.00%	38.07	571
工 DK（2025-02）01 号	东湖高新区港边田一路以南、佛祖岭一路以西	16649.66	一类工业用地	1.50	50 年	989	2025/7/10	0.00%	39.60	594
工 DK（2025-04）01 号	未来一路以东，九龙湖街以南	19778.47	一类工业用地	1.50	50 年	1122	2025/5/19	0.00%	37.82	567
工 DK（2025-06）01 号	华阳路以东，武黄大道以南，流港西路以西	14767.56	一类工业用地	1.50	50 年	864	2025/5/6	0.00%	39.00	585

武汉市近3年内公共服务用地可比案例表

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（公顷）	土地用途	建筑面积（㎡）	容积率	出让年限（年）	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/平方米）
P（2025）025号	武汉光谷文化教育投资有限公司	东湖高新区高新二路以南、佛祖岭一路以西	0.716758	体育场馆	12902	1.80	体育50年	1690	2025.5.21	1310
P（2025）117号	湖北健康养老集团有限公司	洪山区青菱河西路以北，湖淌路以西	2.137862	社会福利	45900	2.15	其他50年	6110	2025.11.12	1331
P（2025）105号	武汉远界教育科技有限公司	黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以西、巨龙大道以南	3.165117	教育、公园绿地	32000	1.01	其他50年	3160	2025.10.21	988
P（2025）190号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-1地块	4.791515	教育	57498	1.20	其他50年	3809	2025.12.12	662
P（2025）191号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-2地块	4.216588	教育	50599	1.20	其他50年	3352	2025.12.12	662
P（2025）192号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-3地块	3.941874	教育	47302	1.20	其他50年	3134	2025.12.12	663
P（2025）190号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-1地块	4.791515	教育	57498	1.20	其他50年	3809	2025.12.12	662
P（2024）137号	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司	武汉经济技术开发区经开区37R2	1.339617	体育场馆	24113	1.80	其他50年	1950	2024.12.11	809
P（2024）073号	武汉爱莎教育投资有限公司	武汉经济技术开发区经开区166R2	4.492013	教育	44920	1.00	其他50年	3841	2024.9.20	855
P（2024）015号	武汉英中学校	硚口区云鹤南路南北两侧	1.3061	教育	12000	0.92	教育50年	3500	2024.5.21	2917
P（2024）040号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区13C4地块	42.494886	体育	828650	1.95	体育50年	237759	2024.6.28	2869
P（2024）041号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区12C2地块	5.192208	体育	121498	2.34	体育50年	31933	2024.6.28	2628
P（2024）042号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区16C6地块	8.926859	体育	147293	1.65	体育50年	41376	2024.6.28	2809
P（2023）058号	武汉房地产开发有限公司	江岸区百步亭路以北，解放大道以西K3（3-B号）医院、福利设施项目	1.4468	医疗卫生、社会福利	37800	2.61	卫生50年	10206	2023.9.15	2700
P（2022）138号	武汉泰康大健康园区投资有限公司	东湖高新花城大道以南、外环高速公路以东、严东湖以北	17.893799	科研	227000	1.27	科研50年	24250	2022.12.27	1068

（2）基准地价系数修正法

根据武汉市人民政府2024年11月25日发布的《市人民政府关于实施武汉东湖高新区城乡建设用地基准地价标准（2023）的通知》（武政〔2024〕19号），本通知公布的《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》自2024年11月29日起执行。

武汉东湖新技术开发区国有建设用地土地级别与基准地价见下表：

东湖新技术开发区国有建设用地级别基准地价表

基准日：2023年6月30日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
II级	区片地价	7977	5831～6568	7829～8664	3548	1530
	级别地价	7230	5830	8690	3180	1670
III级	区片地价	5444～5850	4530～4912	6403～7656	2224～2573	1119～1376
	级别地价	5650	4490	6820	2370	1250
IV级	区片地价	4133～4793	3556～3910	4697～6473	1588～1834	937～1048
	级别地价	4380	3560	5400	1740	905
V级	区片地价	3131～3629	2617～2935	3762～5054	1180～1389	550～735
	级别地价	3340	2770	4350	1260	600
VI级	区片地价	2381～2889	1932～2188	2751～3931	838～1036	485～496
	级别地价	2530	2210	3430	910	425
VII级	区片地价	1662～1860	1384～1622	2283～2768	615～765	386～405
	级别地价	1910	1590	2580	640	330
VIII级	区片地价	1293～1590	1013～1294	1638～1932	438	——
	级别地价	1370	1140	1920	450	——
IX级	区片地价	1044～1220	862～914	1536～1554	——	——
	级别地价	960	780	1370	——	——
X级	区片地价	855	606	1036	——	——
	级别地价	650	510	900	——	——

根据《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-住宅用地级别与基准地价图》、《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-工业用地级别与基

准地价图》、《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价 2023-公服用地级别与基准地价图》，本项目 3 宗地块位置及所处位置基准地价级别如下：

地块名称	用地单位	宗地坐落	后期规划用途	土地级别	基准地价级别价
精伦电子地块	精伦电子股份有限公司	东湖新技术开发区光谷大道 70 号	住宅、教育用地	住宅 IV-高 06 公服 IV-高 06	住宅 5488、 公服 1740
科学论坛地块	光谷科学岛（武汉）有限公司	武汉市东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南	工业	工业Ⅵ级-高 01	496
联投鸿雁地块	武汉联投鸿雁投资有限公司	东湖新技术开发区春和路以南、鸿雁路以东	教育用地	公服 6 级-高 01	1036

（3）确定基期土地价格

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，结合基准地价情况，基于审慎考虑，暂考虑项目地价如下：

表 当前时点土地供应价格

地块名称	规划用地性质	拟供应土地面积（公顷）	容积率	建筑面积（㎡）	土地出让价（当前时点）	单位面积地价（元/㎡）
精伦电子地块	住宅、教育	9.5221(其中住宅 8.4221 公顷)	住宅 2.30 教育 1.20	住宅 193707.96 教育 13200.60	住宅 6800 元/建筑㎡ 教育 1700 元/建筑㎡	综合单价 14069
科学论坛地块	工业	5.8362	1.0-1.5	/	500 元/㎡	500
联投鸿雁地块	教育用地	4.1655	1.2	49985.62	1200 元/建筑㎡	1440
合计		**19.5238**	/	/	/	

本项目预计在收回完成之后，2031 年进行出让。本次测算周期为 2026 年至 2031 年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对武汉市储备土地价格采用静态取值标准。2026—2031 年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测算。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（公顷）	0	0	0	0	0	19.5238	19.5238
出让地块单价（万元/公顷）	0	0	0	0	0	7,318.39	7,318.39
年度出让收入合计	0	0	0	0	0	142,882.84	142,882.84

3、项目预期成本费用

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）土地出让业务费：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，土地出让业务费按出让收益2.00%计取。。

（2）农业土地开发费：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综【2004】49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发【2008】35 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

根据财综【2004】49 号文件附件全国等别标准以及武汉市各区征收等别与标准，武汉市 8 个中心城区对应为四等（标准为元 90 元/㎡），本项目位于武汉市东湖新技术开发区范围内，地块对应标准为 90 元/平方米，本项目按照出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅

关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27号），按照土地出让收益的10.00%计算。

4、国有土地收益金

依据武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办[2017]56号），国有土地收益基金按土地出让总价的2.50%计取。

5、根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留如下：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本		**27,378.62**	**27,378.62**
1.农业土地开发资金	出让土地面积90元/平方米的15%计提	263.57	263.57
2.农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
3、教育资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
二、其他政策性成本		5,306.79	5,306.79
1.土地出让业务费	出让收益2.00%	1,807.67	1,807.67
2.国有土地收益金	土地出让总价的2.50%（工业用地不予计提）	3,499.12	3,499.12
合计		**32,685.41**	**32,685.41**

6、还本付息情况

本项目各年还本付息合计如下表：

还本付息情况明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	48,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2031 年	0.00	0.00	48,700.00	0.00	711.02	49,411.02
合计	**0.00**	**48,700.00**	**48,700.00**	**0.00**	**3,555.10**	**52,255.10**

（六）项目现金流量模拟测算分析

项目以土地出让净收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有61,497.43万元的累计现金结余，本项目资金平衡情况如下表：

融资平衡明细表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金	**-48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**110,197.43**	**61,301.84**
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	142,882.84	142,882.84
2.经营活动现金流出	48,895.59	0.00	0.00	0.00	0.00	32,685.41	81,581.00
经营活动现金净流量	**-48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**110,197.43**	**61,301.84**
二、投资活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
购建固定资产支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
投资活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
三、融资活动产生的现金	**48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-48,700.00**	**195.59**
1.融资活动现金流入	48,944.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	52,499.39
项目资本金	244.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	3,799.39
专项债融资	48,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,700.00
2.融资活动现金流出	48.70	711.02	711.02	711.02	711.02	49,411.02	52,303.80
支付利息	0.00	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	3,555.10
债券发行手续	48.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.70
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,700.00	48,700.00
融资活动现金净流量	**48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-48,700.00**	**195.59**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**61,497.43**	**61,497.43**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**61,497.43**	**61,497.43**
六、本息覆盖倍数	**2.11**						

（七）项目融资平衡情况

1、经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		142,882.84
扣除提留政策		32685.41
可用于资金平衡的土地相关收益		110,197.43
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3603.80
	各年应付本金	48,700.00
	应付利息及本金合计	52,303.80
本息覆盖倍数		2.11

2、压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.93	2.02	2.11	2.20	2.29
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.12	2.11	2.11	2.10	2.09

（八）小结

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目本息覆盖倍数可达2.11倍，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

六、结论

经上述测算，本项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，

在债券存续期内，本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.11，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 91420103679133327R

名　　称	湖北天泰会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	武汉市江岸区二七路与建设大道交汇处利腾国际1栋818室
法定代表人	张培林
注册资本	壹佰壹拾万元整
成立日期	2008年09月25日
营业期限	2008年09月25日至2028年09月24日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

湖北天泰会计师事务所有限公司 HUBEI TIANTAI ACCOUNTANT'S OFFICE CO.,LTD.

此件与原件一致

登记机关

武汉市江岸区行政审批局

2017 年 12 月 19 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）http://xyjg.egs.gov.cn/。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北天泰会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张培林

经营场所：武汉市江岸区二七路与建设大道交汇处利腾国际1栋818室

组织形式：有限责任

执业证书编号：42900008

批准执业文号：鄂财会发〔2008〕29号

批准执业日期：2008年9月16日

湖北天泰会计师事务有限公司 HUBEI TIANTAI ACCOUNTING CO.,LTD.

此件再次复印无效

证书序号：0010663

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

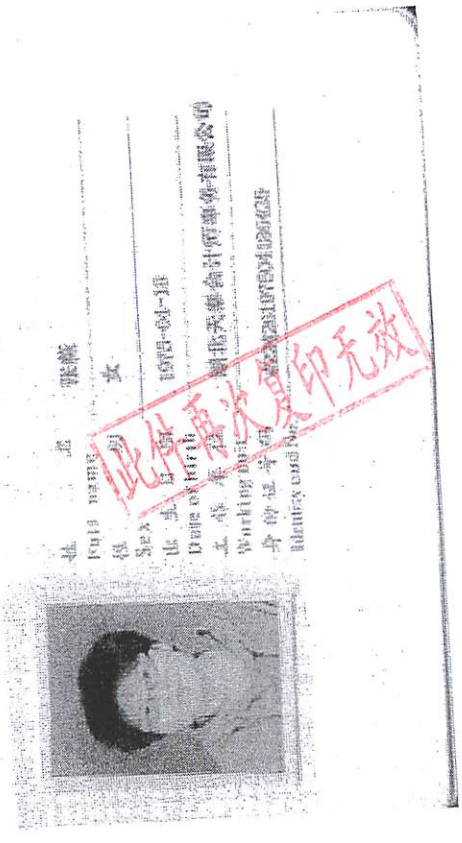
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇八年十月十一日

中华人民共和国财政部制



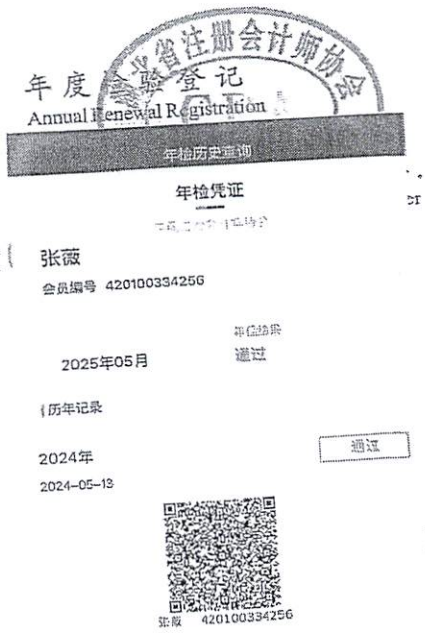


年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓　名：张薇
cpa编号：420100334256

2023年注册年检通过







注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉新纪 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 11 月 3 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北天乘会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 11 月 3 日
y m d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

蒋鹰戈

会员编号 420001939933

最后年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-05-11

蒋鹰戈 420001939933

2026年湖北省政府专项债券
中建御景星城D地块二期项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中天粤湖北咨字（2026）　　号

目　录

一、项目概况 1

（一）区域概况 1

（二）项目单位基本情况 2

（三）项目基本情况 3

二、项目投资估算及资金筹措方案 7

（一）项目投资估算具体情况 7

（二）资金使用计划 8

（三）资金筹措方案 8

三、评价分析 9

（一）资金的充足性 9

（二）资金额稳定性 16

四、压力测试 17

五、评价结论 17

中建御景星城D地块二期土地储备项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

中天粤湖北咨字[2026]　　号

我们接受委托，对中建御景星城D地块二期土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目概况

（一）区域概况

矿口区2023-2025年财政经济数据详见下表：

武汉市矿口区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,030.00	1,083.16	1,100.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	/	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			
4.1 地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	/
非税收入	8.56	15.11	/

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	7.61	4.80	127.51
其中：国有土地使用权出让收益			
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	63.75	55.09	112.51
5.2 政府性基金支出	47.48	84.43	127.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
硚口区	216.2080	214.1919

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

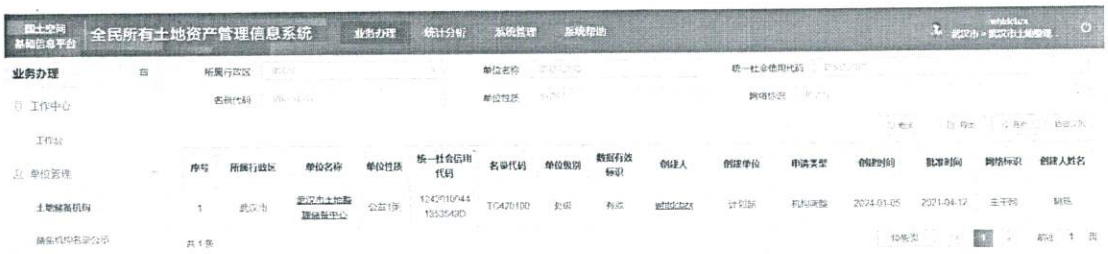
期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	122.40
7 年期	57.00
10 年期	290.60
15 年期	195.20
20 年期	248.20
30 年期	45.72

（二）项目单位基本情况

项目单位基本情况表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录

项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。



已列入全国土地储备机构名录截图

（三）项目基本情况

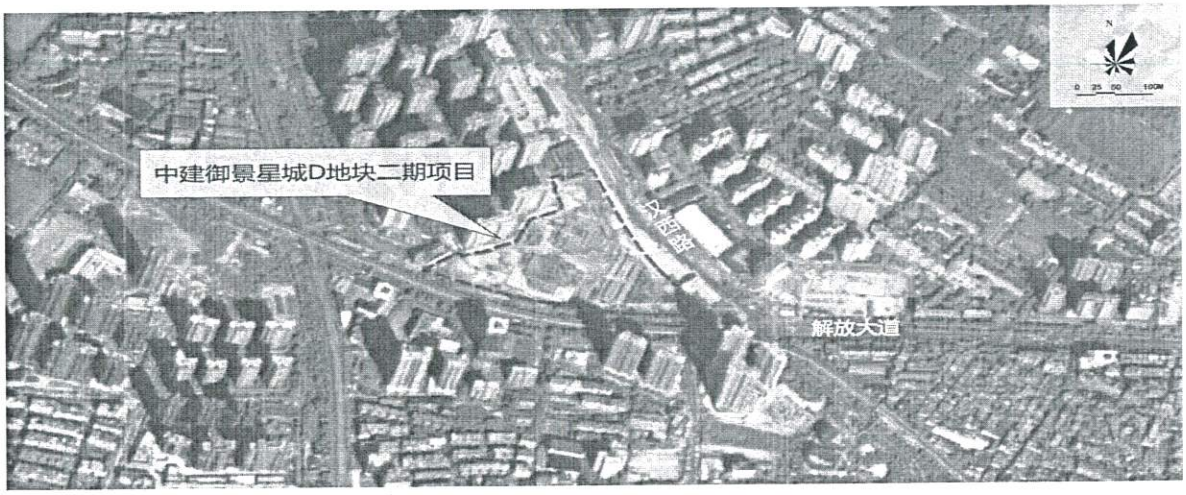
1.项目名称

中建御景星城D地块二期项目。

2.项目建设内容

（1）项目建设地点与范围

本项目建设位于武汉市硚口区解放大道与汉西路交叉口西北区域，北邻中建御景星城居住地块，南邻解放大道，东邻汉西路。详见下图：



项目位置图

该地块总规模约6.07公顷（以实测为准），其中已建用地1.1公顷，剩余未建用地4.97公顷。项目总计容建筑规模为25.84万平方米：住宅建筑4.93万平方米、商业3.94万平方米、办公16.94万平方米及其他0.02万平方米；已建建筑56082平方米：包括住宅49583平方米、底商6469平方米、垃圾站30平方米；剩余20.23万平方米：包括商业、商业配套物业、消防站等设施。

本项目拟收储范围面积未建用地约为4.97公顷。项目权属为武汉中建三局江北房地产开发有限公司，现状为施工现场与临时工棚，地下空间已基本施工完毕。

（2）项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。

3.项目建设期

项目实施周期为5年，2026年启动，2031年实现所有经营性土地入市。

4.项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5.已取得手续情况

根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办【2026】40号），本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

6.项目现状

项目权属为武汉中建三局江北房地产开发有限公司，现状为施工现场与临时工棚。

根据武汉市国土空间总体规划成果，项目收储范围全部位于城镇开发边界内，本项目规划用途拟调整为住宅用地。

地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	拟调整规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	中建御景星城D地块二期	商住	住宅	4.97	4.97	4201002026R000019	国有土地
合计				4.97	4.97	——	——

7.项目用地抵质押、查封等情况

本项目用地各地块均无抵质押、查封等情况，并出具有土地权属有关情况的说明。

地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵质押、查封情况
1	中建御景星城D地块二期项目	4.97	无

8.项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

9.项目绩效目标情况

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成率	=100%
		供应土地完成率	=100%
	质量指标	土地供应“净地”交付率	=100%
		专项债资金使用达标率	=100%
	时效指标	土地储备完成时效	2027年前完成储备工作
		土地供应完成时效	2026年至2031年完成供地
		及时足额还本付息	每年付息，到期一次性还本
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥2.61倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥90%
		供应满意度	≥90%

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算具体情况

根据武汉市土地整理储备中心与武汉中建三局江北房地产开发有限公司签订的《中建御景星城 D 地块二期商业地块土地收储意向协议》以及中建三局江北房地产开发有限公司发送的《关于收储中建御景星城 D 地块二期商业地块的函》，收回收购价格暂定为 78,897.00 万元。依据此价格，测算本项目总投资 84,281.00 万元，其中征收补偿费用 78,897.00 万元，前期费用 2,461.00 万元，预备费 208.00 万元，发债手续费 30.00 万元，建设期利息 2,685.00 万元。项目投资费用估算明细如下：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**78,897.00**	**50,897.00**		**28,000.00**		
1	补偿价款	78,897.00	50,897.00				
二	**前期费用**	**2,461.00**	**461.00**		**2,000.00**		
1	第三方服务费用	48.00					
2	工作经费	1,846.00					
3	管理费	567.00					
三	**预备费**	**208.00**	**208.00**				
四	**静态总投资**	**81,566.00**					
五	**建设期财务费用**	**2,715.00**	**2,715.00**				
1	建设期债券利息	2,685.00	2,685.00				
2	债券发行费用	30.00	30.00				
六	**项目投资合计**	**84,281.00**	**54,281.00**		**30,000.00**		

（二）资金使用计划

项目资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**总投资**	**84,281.00**	**81,596.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**
1.1	收储收购费用	78,897.00	78,897.00					
1.2	前期费用	2,461.00	2,461.00					
1.3	预备费	208.00	208.00					
1.4	建设期利息	2,685.00		537.00	537.00	537.00	537.00	537.00
1.5	债券发行费用	30.00	30.00					

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目资本金54,281.00万元，占比64.40%，拟发行专项债30,000.00万元，占比35.60%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。项目资金分年度筹措详见下表：

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1	**资本金**	**51596.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**54281.00**
1.1	财政安排资金	51596.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	54281.00
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**30000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**30000.00**
2.1	专项债券资金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00
2.2	项目单位市场化融资							

2.3	其他资金							
3	**其他资金**							
合计		**81596.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**84281.00**

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 54,281.00 万元，资本金由财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

3.已发行专项债券的使用情况

暂无。

4.市场化融资情况

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

5.项目融资计划

项目融资计划如下表：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	30,000.00	0.00	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

三、评价分析

（一）资金的充足性

1.土地出让计划

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
中建御景星城 D 地块二期项目（㎡）	/	/	/	/	/	49700

年度出让面积合计	—	—	—	—	—	49700

2.项目预期收益

（1）项目土地出让收入预测

本项目预期收益来源于土地出让收入，可出让用地面积 4.97 公顷（74.55 亩），其中居住用地面积 2.59 公顷（38.85 亩），拟于 2031 年入市交易，收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用市场比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面地价，再以当前时点的出让楼面地价为基础，根据中国地价动态监测网武汉市地价增长指数，从而预测供地时点的土地楼面地价。具体情况如下表：

可比实例表

土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	容积率	建筑面积（㎡）	出让年限	成交价（万元）	成交时间	楼面地价(元/㎡)
武汉复腾房地产开发有限公司	硚口区规划汉水街以南，规划宝庆街以西	10494	住宅、商业	8.92	93600	70 年、40 年	109300	2025 年 12 月 18 日	11677
武汉城建天樾置业有限公司	硚口区京汉大道以南、崇仁路以西	8103	住宅	3	24309	70 年	28200	2024 年 12 月 20 日	11600
武汉鸿永房地产开发有限公司	江岸区解放大道与球场横街交汇处	11343	住宅	2.49	28300	70 年	39200	2025 年 12 月 24 日	13852

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（㎡）						**49,700**	**49,700**
年度出让计容建筑面积（㎡）						**77,700**	**77,700**
出让地块楼面单价（元/㎡）						**12,500**	
年度出让收入合计(万元)						**97,125**	**97,125**

（2）土地出让成本预测

①土地出让业务费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，土地出让业务费包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、评审费、公告费、场地租金，招拍挂代理费、评标费用以及其他土地出让收入征收工作经费等，按照省人民政府的规定和财政部门核定的预算安排。

土地出让业务费按照土地出让收入的2%计算。

②农业土地开发资金

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综[2004]49号）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

根据《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权收入中计提用于农业土地开发资金，按照省财政厅、省国土资源厅《关于转发财政部、国土资源部〈用于农业土地开发的土地出让收入管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2005〕7号）规定的标准执行。

根据土地出让平均纯收益征收等别划分，武汉市硚口区属于四等、土地出让平均纯收益为90元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例取15%。

③农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金：

根据财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）规定，为加大农田水利建设投入力度，加速改善农田水利的薄弱环节，从2011年7月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

教育资金：

根据财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）规定，从2011年1月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

根据《财政部关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》（财综[2014]2号）规定，市、县财政部门要严格按照财综〔2011〕48号、财综〔2011〕62号文件规定的口径，从土地出让收益中计提两项资金。

廉租住房保障资金：

根据财政部《关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》（财综[2007]64号）规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益为当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农

业土地开发的资金以及土地出让业务费等费用后的余额。

根据《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，城镇廉租住房保障支出按照国有土地使用权出让净收益10%以上及财政部门核定的预算安排。

另根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号）规定，为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金其他规定：

根据湖北省财政厅《关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）规定，按照国家政策规定的农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的计提口径和比例执行，每季度从当前土地出让净收益中分别按10%比例提取，做到应提尽提。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

本次农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金三项资金如果均按土地出让收益扣除土地出让业务费、农业土地开发费后的10%估算。

④国有土地收益金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办

法>的通知》（财综〔2006〕68号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。

根据《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）规定，国有土地收益基金是指从缴入国库的国有土地（工业用地除外）使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本						**7351.49**	**7351.49**
1.农业土地开发资金						67.10	67.10
2.农田水利建设资金						2428.13	2428.13
3.教育资金						2428.13	2428.13
4.廉租住房保障资金						2428.13	2428.13
二、其他政策性成本						**4370.63**	**4370.63**
1.土地出让业务费						1942.50	1942.50
2.国有土地收益金						2428.13	2428.13
合计						**11722.12**	**11722.12**

3.税费及附加税估算

土地收储项目不涉及相关税费。

4.项目财务费用预测

本项目2026年拟申请发行债券30,000.00万元，发行期5年，利率参考2026年湖北省（武

汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）-2026年湖北省政府专项债券（二十期）利率1.59%，本次发行债券在此基础上上浮20BP，即本次5年期发行利率为1.79%，按年付息，到期一次性还本。

本次拟申报发行专项债券计算至到期日，需偿还本息合计32,685.00万元，债券融资成本2,685.00万元，详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	30000.00		30000.00	0.00	0.00
2027 年	30000.00			30000.00	537.00	537.00
2028 年	30000.00			30000.00	537.00	537.00
2029 年	30000.00			30000.00	537.00	537.00
2030 年	30000.00			30000.00	537.00	537.00
2031 年	30000.00		30,000.00	0.00	537.00	537.00
合计			**30,000.00**		**2685.00**	**2685.00**

5.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	**2026** 年	**2027** 年	**2028** 年	**2029** 年	**2030** 年	**2031** 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	-	-	-	97,125.00	97,125.00
2.经营活动现金流出	-	-	-	-	-	11,722.12	11,722.12
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	85,402.88	85,402.88
二、投资活动产生的现金							
土地收储支付的现金	81,566.00	-	-	-	-	-	81,566.00
投资活动现金净流量	-81,566.00	-	-	-	-	-	-81,566.00
三、融资活动产生的现金							

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1.融资活动现金流入	81,596.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	84,281.00
项目资本金	51,596.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	54,281.00
专项债融资	30,000.00	-	-	-	-	-	30,000.00
2.融资活动现金流出	30.00	537.00	537.00	537.00	537.00	30,537.00	32,715.00
支付利息	-	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	2,685.00
债券发行手续	30.00	-	-	-	-	-	30.00
偿还本金	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
融资活动现金净流量	81,566.00	-	-	-	-	-30,000.00	51,566.00
四、本年现金净流量	-	-	-	-	-	55,402.88	55,402.88
五、累计现金净流量	-	-	-	-	-	55,402.88	-
六、本息覆盖倍数	2.61						

6.项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目现金流量测算表

项目		金额（万元）
土地出让收入		97125.00
扣除提留政策		11722.12
可用于资金平衡的土地相关收益		85402.88
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2685.00
	各年应付本金	30000.00
	应付利息及本金合计	32685.00
本息覆盖倍数		2.61

（二）资金额稳定性

本项目专项债券还本付息以收储整理后的土地出让收入为基础，按照预测的出让单价，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目资金稳定性较可靠。

四、压力测试

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

项目敏感性分析表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.35	2.48	2.61	2.74	2.87
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.63	2.62	2.61	2.60	2.59

五、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.61倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

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

广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年10月11日

统一社会信用代码

91420107MADHLA876T

营业执照

（副本） 1 - 1

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

名　　称　广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　张迎华

成立日期　2024年4月10日

经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

登记机关　武汉市市场监督管理局

2026 年 4 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

证书序号：5005079

名　　称：广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：张迎华

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

分所执业证书编号：440101534201

批准执业文号：鄂财会发〔2024〕15号

批准执业日期：2024年7月9日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月二十九日

中华人民共和国财政部制

2026年湖北省政府专项债券

公交集团场站项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中天粤湖北咨字〔2026〕　号

目　录

一、项目概况 1

（一）区域基本情况 1

（二）项目单位基本情况 4

二、项目基本情况 4

（一）项目名称 4

（二）项目建设内容 4

（三）项目建设期 6

（四）项目属性 6

（五）已取得手续情况 6

（六）项目现状 6

（七）项目用地抵押融资情况 7

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债 7

（九）项目绩效目标情况 7

三、项目投资估算及资金筹措 8

（一）项目投资估算具体情况 8

（二）资金使用计划 9

（三）资金筹措方案 9

（四）项目融资计划 10

四、评价分析 10

（一）资金充足性 11

（二）资金稳定性 15

五、压力测试 16

六、评价结论 16

2026年湖北省政府专项债券

公交集团场站项目

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天粤湖北咨字〔2026〕　号

我们接受委托，对公交集团场站项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及所述的资料、文件、数据和事实作出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目概况

（一）区域基本情况

武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.95
4.2政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

江岸区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（亿元）	1,625.35	1,700.91	1,792.22
2.一般公共预算收入（亿元）	159.30	157.89	200.99
2.1地方一般公共预算收入（亿元）	117.24	121.96	120.55
3.一般公共预算支出（亿元）	156.63	151.42	97.30
3.1地方一般公共预算支出（亿元）	87.72	83.42	/
4.政府性基金收入（亿元）	49.87	75.65	/
5.政府性基金支出（亿元）	35.44	45.87	/

硚口区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（亿元）	1,030	1,083.16	1,100.00
2.一般公共预算收入（亿元）	/	/	/
2.1地方一般公共预算收入（亿元）	58.71	59.51	63.00
3.一般公共预算支出（亿元）	/	/	/
3.1地方一般公共预算支出（亿元）	63.75	55.09	112.51
4.政府性基金收入（亿元）	7.61	4.80	127.51
5.政府性基金支出（亿元）	47.48	84.43	127.51

江汉区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（亿元）	1627.11	1,615.12	1708.38
2.一般公共预算收入（亿元）	159.21	150.30	/
2.1地方一般公共预算收入（亿元）	108.13	111.09	108.97
3.一般公共预算支出（亿元）	154.86	144.74	/
3.1地方一般公共预算支出（亿元）	86.40	80.20	77.11
4.政府性基金收入（亿元）	29.33	29.55	/
5.政府性基金支出（亿元）	28.32	27.83	/

武昌区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（亿元）	1,890.31	2,002.08	2,100.36
2.一般公共预算收入（亿元）	/	/	/
2.1地方一般公共预算收入（亿元）	137.11	138.38	/
3.一般公共预算支出（亿元）	/	/	/
3.1地方一般公共预算支出（亿元）	115.23	123.75	/
4.政府性基金收入（亿元）	122.58	173.33	/
5.政府性基金支出（亿元）	122.58	173.33	/

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	7,227.38	6,737.76
其中：市本级	3,909.29	3,475.66
江岸区	150.79	150.19
江汉区	121.78	121.77
汉阳区	214.00	200.92
武昌区	348.86	327.30

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	/
2年期	/
3年期	/
5年期	122.40
7年期	57.00
10年期	290.60
15年期	195.20
20年期	248.20
30年期	45.72

（二）项目单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路55号A座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。



已列入全国土地储备机构名录截图

二、项目基本情况

（一）项目名称

公交集团场站项目。

公交集团场站包含岱家山停保场、古田停保场、杨汊湖停保场、凤凰山首末站共计四个公交集团场站。

（二）项目建设内容

1.项目基本情况

本项目包含四个公交集团场站，分别为：岱家山停保场、古田停保场、杨汊湖停保场、凤凰山首末站。

（1）岱家山停保场

根据武汉市建设用地规划许可证（武规征字000031）记载：土地面积为17.89亩，土地使用权人为市公共汽车公司，证载时间为一九八六年七月十四日；武汉市国家集体建设项目建设用地批准书【武土准（1986）049号】记载：土地面积为35.12亩，土地使用权人为武汉市公共汽车公司，证载时间为一九八七年元月五日。以上合计53.01亩（35,340.00平方米）。

（2）古田停保场

根据《不动产权证书》【鄂（2017）武汉市硚口不动产权第0011883号】记载：土地面积为37,157.37平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为2017年3月31日。

（3）杨汊湖停保场

根据《不动产权证书》【鄂（2026）武汉市江汉不动产权第0001078号】记载：土地面积为12,885.28平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为2026年1月19日。

（4）凤凰山首末站

根据《国有土地使用权证》【武国用（2004）第2049号】记载：土地面积为16,235.64平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为2004年9月2号。

项目用地面积（四个公交集团场站）合计101,618.29平方米（合152.43亩）。

四个公交集团场站位置及面积等基本情况见下表：

项目基本情况表

序号	名称	位置	土地面积（㎡）	土地面积（亩）
1	岱家山停保场	江岸区汉黄路与堤边路交汇处	35,340.00	53.01
2	古田停保场	硚口区长丰大道92号	37,157.37	55.74
3	杨汊湖停保场	江汉区新华下路罗家嘴5号	12,885.28	19.33
4	凤凰山首末站	武昌区中山路301号	16,235.64	24.35
合计		——	101,618.29	152.43

2.项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内以收购方式对土地进行储备，进行土地前期开发管护等，直至地块达到土地供应条件。

（三）项目建设期

本项目于2026年开工、2032年全部完工，其中2032年实现所有经营性土地入市。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》（武政办【2026】57号），本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资源函〔2025〕139号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（六）项目现状

本项目现状为公交场站及停保场，另地上有少量建筑物，目前未征未拆。

根据武汉市国土空间总体规划成果，项目收储范围全部位于城镇开发边界内，本项目规划用途拟调整为住宅用地。

地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	岱家山停保场	住宅	3.534000	3.534000	4201002026R000011	公交场站，未征未拆
2	古田停保场	住宅	3.715737	3.715737	4201002026R000012	公交场站，未征未拆
3	杨汊湖停保场	住宅	1.288528	1.288528	4201002026R000013	公交场站，未征未拆

4	凤凰山首末站	住宅	1.623564	1.623564	4201002026R000016	公交场站，未征未拆
合计			10.161829	10.161829		

（七）项目用地抵押融资情况

本项目用地各地块均无抵押、融资情况。

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述；不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	2026年指标值	2027年指标值	2028年指标值	2029年指标值	2030年指标值	2031年指标值	2032年指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成率	完成收储协议签订	=100%					
		供应土地完成率	-	-	-	-		=0.87	=0.13
	质量指标	储备土地入库合规率	100%						
		土地供应“净地”交付率	100%						
		专项债资金使用达标率	100%						
	时效指标	土地储备完成时效	2026年至2032年完成储备工作						
		土地供应完成时效	2032年完成供地						
		及时足额还本付息	每年付息，到期一次性还本						
	成本指标	收储成本控制率	≤100%						
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥100%						
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥2.24倍						

	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%
		供应满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措

（一）项目投资估算具体情况

本项目总投资87,995.47万元，其中本次储备范围内储备成本合计约76,509.71万元，财务费用预计4,977.50万元（含利息4,922.50万元、发债手续费55.00万元），第三方服务费用101.40万元，土地开发建设费用1,524.27万元，工作经费1,790.33万元，预备费2,107.86万元，管理费用984.40万元。

项目总投资来源为：资本金32,995.47万元，发行专项债券55,000.00万元。

总投资估算表详见下表：

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			财政安排资金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	**76,509.71**	**21,509.71**		**55,000**		
1	岱家山停保场	20,320.50			14,608		
2	古田停保场	22,220.11			15,973		
3	杨汊湖停保场	10,630.36			7,642		
4	凤凰山首末站	23,338.74			16,777		
二	前期费用	4,400.40	4,400.40				
1	第三方服务费用	101.4					
2	土地开发建设费	1,524.27					

3	工作经费	1,790.33					
4	管理费	984.4					
三	预备费	2,107.86	2,107.86				
四	静态总投资	83,017.97	28,017.97		55,000		
五	建设期财务费用	4,977.50	4,977.50				
1	建设期债券利息	4,922.50	4,922.50				
2	债券发行费用	55.00	55.00				
六	项目投资合计	**87,995.47**	**32,995.47**		55,000		

（二）资金使用计划

项目资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
总投资		**87,995.47**	**61,120.28**	**22,668.69**	**984.5**	**984.5**	**984.5**	**984.5**	**268.5**
1	静态投资	83,017.97	61,080.28	21,937.69	-	-	-	-	-
2	利息	4,922.50	-	716	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5
3	发行费	55	40	15	-	-			

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

资本金32,995.47万元，占比37.50%，拟发行专项债55,000.00万元，占比62.50%。其中2026年发行专项债券40,000万元、2027年发行专项债券15,000万元。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。项目资金分年度筹措详见下表。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
分年投资计划		100%	69.46%	25.76%	1.12%	1.12%	1.12%	1.12%	0.31%
资金筹措		87,995.47	61,120.28	22,668.69	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5
1	资本金	32,995.47	21,120.28	7,668.69	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5
1.1	财政资金	32,995.47	21,120.28	7,668.69	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5
1.2	其他	-							
2	融资资金	55,000.00	40,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金	55,000.00	40,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计32,995.47万元，其中资本金全部为财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目没有发行过专项债券。

4.市场化融资情况

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

（四）项目融资计划

本项目2026年发行专项债券40,000万元、2027年发行专项债券15,000万元，债券期限5年。详见下表：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	40,000.00	0	5	1.79	每年一次	到期一次性还本
2027	15,000.00	0	5	1.79	每年一次	到期一次性还本
合计	**55,000.00**					

四、评价分析

（一）资金充足性

本项目收入主要来源于土地出让收入，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.24，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。具体分析如下：

1.土地出让计划

本项目总储备面积10.161829公顷，可出让土地面积10.161829公顷。

本项目可出让土地分四个地块，用途均为住宅用地。本项目在2031年计划出让土地合计88,733.01平方米，2032年计划出让土地12,885.28平方米。

土地出让计划表

单位：平方米

序号	分类	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	岱家山停保场	35,340.00						35,340.00	
2	古田停保场	37,157.37						37,157.37	
3	杨汊湖停保场	12,885.28							12,885.28
4	凤凰山首末站	16,235.64						16,235.64	
合计		**101,618.29**						**88,733.01**	**12,885.28**

2.项目土地出让收入预测

一方面，通过对周边土地市场成交情况进行分析，选取类似用途成交土地案例，选用市场比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途等修正，根据成交案例初步预估项目楼面地价；另一方面，结合基准地价进行容积率、期日修正，根据基准地价体系预估项目楼面地价。综合考虑两种方法的预估价，最终预测确定拟出让土地在供地时点的楼面地价。

本项目住宅用地片区楼面地价：岱家山停保场片区约5000-7000元/平方米，古田停保场片区约5000-8000元/平方米，杨汊湖停保场片区约6000-8000元/平方米，凤凰山首末

站片区约8000-20000元/平方米。通过案例修正，预估岱家山停保场供地楼面地价为5000元/平方米，古田停保场供地楼面地价为5200元/平方米，杨汊湖停保场供地楼面地价为5500元/平方米，凤凰山首末站供地楼面地价为11500元/平方米。

经估算，债券存续期内项目总收入为153,019.39万元。项目供地收入预测详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	分类	项目	合计	计算期						
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	宗地一-岱家山停保场	土地出让收入	40,641.00						40,641.00	
		供地面积（㎡）	35,340.00						35,340.00	
		比例	100%						100%	
		供地时楼面地价（元/㎡）							5,000.00	
		容积率	2.3						2.3	
2	宗地二-古田停保场	土地出让收入	44,440.21						44,440.21	
		供地面积（㎡）	37,157.37						37,157.37	
		比例	100%						100%	
		供地时楼面地价（元/㎡）							5,200.00	
		容积率	2.3						2.3	
3	宗地三-杨汊湖停保场	土地出让收入	21,260.71							21,260.71
		供地面积（㎡）	12,885.28							12,885.28
		比例	100%							100%
		供地时楼面地价（元/㎡）								5,500.00
		容积率	3							3
4	宗地四-凤凰山首末站	土地出让收入	46,677.47						46,677.47	
		供地面积（㎡）	16,235.64						16,235.64	
		比例	100%						100%	
		供地时楼面地价（元/㎡）							11,500.00	
		容积率	2.5						2.5	
5	供应面积合计		101,618.29						88,733.01	12,885.28
	收入合计		153,019.39						131,758.68	21,260.71

3.土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，土地出让业务费包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、评审费、公告费、场地租金、招拍挂代理费、评标费用以及其他土地出让收入征收工作经费等，按照省人民政府的规定和财政部门核定的预算安排。

土地出让业务费按照土地出让收入的2%计算。

（2）农业土地开发资金

按照出让土地面积90元/平方米的15%计提，文件依据：国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按照土地出让收益的10%计提，若计提数小于当期土地出让总收入的2.5%，则按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提，文件依据：财综〔2007〕64号，鄂财综发〔2012〕27号。

（4）国有土地收益金

根据《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）》（武政办〔2017〕56号），国有土地收益基金是指从缴入国库的国有土地（工业用地除外）使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照土地出让收入的2.5%比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	四项基本政策成本	11,733.44	-	-	-	-	-	10,001.70	1,731.74
1	提取农业土地开发资金	256.97	-	-	-	-	-	119.79	137.18

2	计提教育资金	3,825.49	-	-	-	-	-	3,293.97	531.52
3	计提廉租住房保障资金建设资金	3,825.49	-	-	-	-	-	3,293.97	531.52
4	计提农田水利	3,825.49	-	-	-	-	-	3,293.97	531.52
二	其他政策性成本	6,885.87	-	-	-	-	-	5,929.14	956.73
1	土地出让业务费	3,060.38	-	-	-	-	-	2,635.17	425.21
2	国有土地收益基金	3,825.49	-	-	-	-	-	3,293.97	531.52
合计		18,619.31	-	-	-	-	-	15,930.84	2,688.47

4.税费及附加税估算

土地收储项目不涉及税费及附加税。

5.项目财务费用预测

2026年拟发行专项债券40,000.00万元、2027年拟发行专项债券15,000.00万元，债券期限5年。本次拟发行的5年期专项债券年利率，参考2026年湖北省（武汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）-2026年湖北省政府专项债券（二十期）利率1.59%，在此基础上上浮20BP，即本次5年期债券发行利率为1.79%。本次及后期发行专项债券均为每年付息一次，到期一次性偿还本金。

项目累计发行专项债券计算至到期日，债券财务利息4,922.50万元。

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2027年	40,000.00	15000.00	0.00	55,000.00	716.00	716.00
2028年	55,000.00		0.00	55,000.00	984.50	984.50
2029年	55,000.00		0.00	55,000.00	984.50	984.50
2030年	55,000.00		0.00	55,000.00	984.50	984.50
2031年	55,000.00		40,000.00	15,000.00	984.50	40984.50
2032年	15,000.00		15,000.00	0.00	268.50	15268.50
合计		**55,000.00**	**55,000.00**		**4,922.50**	**59,922.50**

6.项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		**153,019.39**
扣除提留政策		**18,619.31**
可用于资金平衡的土地相关收益		134,400.08
债券还本付息情况	各年应付利息合计	4,922.5
	各年应付本金	55,000.00
	应付利息及本金合计	59,922.5
本息覆盖倍数		**2.24**

（二）资金稳定性

本项目拟发行55,000.00万元，根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。本项目债券存续期内资金留存情况详见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、经营活动产生的现金								
1.经营活动现金流入	-	-	-	-	-	131,758.68	21,260.71	153,019.39
2.经营活动现金流出	-	-	-	-	-	15,930.84	2,688.47	18,619.31
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	115,827.84	18,572.24	134,400.08
二、投资活动产生的现金								
土地收储支付的现金	61,080.28	21,937.69	-	-	-	-	-	83,017.97
投资活动现金净流量	-61,080.28	-21,937.69	-	-	-	-	-	-83,017.97
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	61,120.28	22,668.69	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5	87,995.47
项目资本金	21,120.28	7,668.69	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5	32,995.47
专项债融资	40,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	55,000.00

2.融资活动现金流出	40	731	984.5	984.5	984.5	40,984.50	15,268.50	59,977.50
支付利息	-	716	984.5	984.5	984.5	984.5	268.5	4,922.50
债券发行手续	40	15	-	-	-	-	-	55
偿还本金	-	-	-	-	-	40,000.00	15,000.00	55,000.00
融资活动现金净流量	61,080.28	21,937.69	-	-	-	-40,000.00	-15,000.00	28,017.97
四、本年现金净流量	-	-	-	-	-	75,827.84	3,572.24	79,400.08
五、累计现金净流量	-	-	-	-	-	75,827.84	79,400.08	
六、本息覆盖倍数	2.24							

五、压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	**2.02**	**2.13**	**2.24**	**2.36**	**2.47**
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	**2.26**	**2.25**	**2.24**	**2.23**	**2.22**

六、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.24，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要

求。

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

广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年10月11日

统一社会信用代码

91420107MADHLA876T

营业执照

（副 本）

1 — 1

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

名　　称　广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　张迎华

成立日期　2024年4月10日

经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

登记机关　武汉市市场监督管理局

2026 年 1 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5005079

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：张迎华

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

分所执业证书编号：440101534201

批准执业文号：鄂财会发〔2024〕15号

批准执业日期：2024年7月9日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月二十九日

中华人民共和国财政部制

2026年湖北省政府专项债券

武汉市洪山区省林业机械厂片

土地储备项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中天粤湖北咨字（2026）　号

目录

一、项目概况 1

（一）区域基本情况 1

（二）项目单位基本情况 3

二、项目基本情况 3

（一）项目名称 3

（二）项目建设内容 3

（三）项目建设期 3

（四）项目属性 4

（五）已取得手续情况 4

（六）项目现状 4

（七）项目用地抵押融资情况 5

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债 5

（九）项目绩效目标情况 5

三、项目投资估算及资金筹措 6

（一）项目投资估算具体情况 7

（二）资金使用计划 7

（三）资金筹措方案 8

（四）项目融资计划 9

四、评价分析 9

（一）资金充足性 9

（二）资金稳定性 14

五、压力测试 15

六、评价结论 16

2026年湖北省政府专项债券

武汉市洪山区省林业机械厂片

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天粤湖北咨字[2026]　　号

我们接受委托，对武汉市洪山区省林业机械厂片收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目概况

（一）区域基本情况

2023—2025年武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.96
4.2政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

洪山区2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,180.31	1,303.38	1,365.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	68,665.00	71,343.00	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			
4.1地方公共预算收入	158.25	106.00	108.00
其中：税收收入			
非税收入			
4.2政府性基金收入	77.63	76.10	106.39
其中：国有土地使用权出让收益			
5.地方财政总支出			
5.1一般公共预算支出	158.25	95.15	93.19
5.2政府性基金支出	77.63	62.60	106.39

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
洪山区	272.5800	272.1900

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
3年期	/
5年期	122.40
7年期	57.00
10年期	290.60
15年期	195.20
20年期	248.20

期限	2025年
30年期	45.72

（二）项目单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路55号A座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。



已列入全国土地储备机构名录截图

二、项目基本情况

（一）项目名称

武汉市洪山区省林业机械厂片项目

（二）项目建设内容

1.项目建设地点与范围

本项目建设地点位于武汉市洪山区武金堤大道与永佳路交汇处，东南至四坦路，西南至白沙二路，东北至永佳路，西北至武金堤大道。

项目收储范围内的实际储备面积合计10.213881公顷（约153.21亩，均为国有土地），

拆迁总量5.264608万平方米。包含林机厂、省园林工程学校、四坦路小学、长江村等地块征收。初步调查数据如下：

林机厂地块用地面积5.273906公顷（约79.11亩），地上房屋总建筑面积为26990.07平方米，其中有证房屋18712.88平方米，无证房屋8277.19平方米。

省园林工程学校地块用地面积3.806675公顷（约57.10亩），地上房屋总建筑面积为22266.61平方米，其中有证房屋11702.56平方米，无证房屋10564.05平方米。

四坦路小学地块用地面积0.5333公顷（约8亩），地上房屋总建筑面积为3389.40平方米，其中有证房屋1572.39平方米，无证房屋1817.01平方米。

长江村地块用地面积0.6公顷（约9亩），地上无现存房屋。

2.项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内以征收等方式对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。

（三）项目建设期

项目2026年底启动，2027年底完成储备工作。2030-2031年实现所有经营性土地入市。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》（武政办【2026】57号），《市自然资源和城建局、市财政局关于审批武汉市2026年土地储备调整计划的请示》（武自然资建【2026】363号）本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（六）项目现状

根据武汉市国土空间总体规划成果，项目收储范围全部位于城镇开发边界内，本项目规划用途拟调整为住宅、商服用地、绿化用地。

地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目	居住、商服、绿化	10.213881	8.91	420100R20260000018	截止2026年6月，地块待拆迁量5.26万方，尚未完成土地储备工作。
合计			10.213881	8.91		

（七）项目用地抵押融资情况

地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目	10.213881	无抵质押、查封情况

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

新增债券项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成率	=100%
		供应土地完成率	=100%
	质量指标	土地供应“净地”交付率	=100%
		专项债资金使用达标率	=100%
	时效指标	土地储备完成时效	2027年前完成储备工作
		土地供应完成时效	2030年至2031年完成供地
		及时足额还本付息	每年付息，到期一次性还本
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.54倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥90%
		供应满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措

（一）项目投资估算具体情况

本项目总投资63,158.40万元，其中收储费用54,245.08万元，前期费用3,247.31万元，预备费1,141.01万元，发债手续费50.00万元，建设期利息4,475.00万元。项目投资费用估算明细如下：

项目总投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			财政安排资金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	54,245.08	4,245.08		50,000.00		
二	前期费用	3,247.31	3,247.31				
三	预备费	1,141.01	1,141.01				
四	静态总投资	58,633.40	8,633.40		50,000.00		
五	建设期财务费用及发债手续费	4,525.00	4,525.00				
六	项目投资合计	63,158.40	13,158.40		50,000.00		

（二）资金使用计划

项目资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	63,158.40	58,683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00
1.1	收储收购费用	54,245.08	54,245.08					
1.2	前期费用	3,247.31	3,247.31					
1.3	预备费	1,141.01	1,141.01					
1.4	建设期利息	4,475.00	0.00	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00

1.5	债券发行费用	50.00	50.00					

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目资本金13,158.40万元，占比20.83%，拟发行专项债50,000.00万元，占比79.17%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。项目资金分年度筹措详见下表。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	8,683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	13,158.40
1.1	财政安排资金	8683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	13158.40
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	融资资金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50000.00
2.1	专项债券资金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.3	其他资金							
3	其他资金							
合计		58,683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	63,158.40

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计13,158.40万元，资本金由财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

3.已发行专项债券的使用情况

暂无。

4.市场化融资情况

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

（四）项目融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	50,000.00	0	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

四、评价分析

（一）资金充足性

本项目收入主要来源于土地出让收入，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.54，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。具体分析如下：

1.土地出让计划

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
B-4					62,900		62,900
B-5						26,200	26,200
年度出让面积合计（㎡）					62,900	26,200	89,100

2.项目土地出让收入预测

本项目预期收益来源于土地出让收入，扣除含市政建设用地1.30公顷（19.56亩），剩余可出让经营性用地面积8.91公顷（133.65亩），其中B-4地块6.29公顷（94.35亩）拟于2030年入市交易，B-5地块2.62公顷（39.30亩）拟于2031年入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用市场比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面地价，再以当前时点的出让楼面地价为基础，根据中国地价动态监测网武汉市地价增长指数，从而预测供地时点的土地楼面地价。

通过所在区域2025-2026年市场成交案例修正，本项目土地在当前时点住宅用地楼面地价为5,050元/平方米。另项目土地位于武汉市洪山区商业V-昌11级别，参考同区域、同类型商业用地市场成交案例，结合项目所在区域商业用地市场行情，经各项因素修正得出商业用地楼面地价为3,500元/平方米。

债券存续期内项目总收入为95,738.29万元。具体测算如下：

土地出让收入测算表

单位：万元

序	地块	分	项目	合计	计算期

号	编号	类			2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	B-4	住宅	土地出让收入	**57,482.13**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**57,482.13**	**0.00**
			供地时楼面地价（元/㎡）		5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00
			建筑量（㎡）	113,826.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113,826.00	0.00
		商业	土地出让收入	10,554.60	0.00	0.00	0.00	0.00	10,554.60	0.00
			供地时楼面地价（元/㎡）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
			建筑量（㎡）	30,156.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,156.00	0.00
2	B-5	住宅	土地出让收入	**25,816.11**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**25,816.11**
			供地时楼面地价（元/㎡）		5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00	5,050.00
			建筑量（㎡）	51,121.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51,121.00
		商业	土地出让收入	**1,885.45**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1,885.45**
			供地时单位面积地价（元/㎡）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
			建筑量（㎡）	5,387.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,387.00
3	建筑量合计			**200,490.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**143,982.00**	**56,508.00**
	收入合计			**95,738.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**68,036.73**	**27,701.56**

3.土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分

行关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，土地出让业务费包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、评审费、公告费、场地租金、招拍挂代理费、评标费用以及其他土地出让收入征收工作经费等，按照省人民政府的规定和财政部门核定的预算安排。

土地出让业务费按照土地出让收入的2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

根据《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权收入中计提用于农业土地开发资金，按照省财政厅、省国土资源厅《关于转发财政部、国土资源部〈用于农业土地开发的土地出让收入管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2005〕7号）规定的标准执行。

根据土地出让平均纯收益征收等别划分，武汉市洪山区属于四等，土地出让平均纯收益为90元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例取15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按照土地出让收益的10%计提，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，按照当期土地出让总收入的2.5%清算计提，文件依据：财综〔2011〕41号，财综〔2011〕48号，财综〔2011〕62号，财综〔2014〕2号，财综〔2007〕64号，鄂财综发〔2007〕31号，鄂财综发〔2012〕27号。

（4）国有土地收益金

根据《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）》（武政办〔2017〕56号），国有土地收益基金是指从缴入国库的国有土地（工业用地除外）使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由

市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照土地出让收入的2.5%比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本					5187.68	2112.99	7300.67
1.农业土地开发资金					84.92	35.37	120.29
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金					5102.76	2077.62	7180.38
二、其他政策性成本					3,061.65	1,246.57	4,308.22
1.土地出让业务费					1,360.73	554.03	1,914.76
2.国有土地收益金					1,700.92	692.54	2,393.46
合计					8249.33	3359.56	11608.89

4.税费及附加税估算

土地收储项目不涉及税费及附加税。

5.项目财务费用预测

本项目2026年拟申请发行债券50,000.00万元，债券发行期5年期，本次拟发行的5年期专项债券年利率，参考2026年湖北省(武汉市、仙桃市)棚改专项债券(四期)-2026年湖北省政府专项债券(二十期)利率1.59%，在此基础上上浮20BP，即本次5年期债券发行利率为1.79%，每年付息一次，到期一次性还本。

本次拟申报发行专项债券计算至到期日，需偿还本息合计54,475.00万元，债券财务

利息4,475.00万元，详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	50000.00	0.00	50000.00	0.00	0.00
2027年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	895.00	895.00
2028年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	895.00	895.00
2029年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	895.00	895.00
2030年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	895.00	895.00
2031年	50000.00	0.00	50000.00	0.00	895.00	50895.00
合计		**50000.00**	**50000.00**	**0.00**	**4475.00**	**54475.00**

6.项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		95,738.29
扣除提留政策		11,608.89
可用于资金平衡的土地相关收益		84,129.40
债券还本付息情况	各年应付利息合计	4,475.00
	各年应付本金	50,000.00
	应付利息及本金合计	54,475.00
本息覆盖倍数		**1.54**

（二）资金稳定性

本项目拟发行50,000.00万元，根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可

以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。本项目债券存续期内资金留存情况详见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	68,036.73	27,701.56	95,738.29
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	8,249.33	3,359.56	11,608.89
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	59,787.40	24,342.00	84,129.40
二、投资活动产生的现金							
土地收储支付的现金	58,633.40	0	0	0	0	0	58,633.40
投资活动现金净流量	-58,633.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-58,633.40
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	58,683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	63,158.40
项目资本金	8,683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	12,263.40
专项债融资	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00
2.融资活动现金流出	50.00	895.00	895.00	895.00	895.00	50,895.00	54,525.00
支付利息	0.00	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	4,475.00
债券发行手续	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	50,000.00
融资活动现金净流量	58,633.40	0.00	0.00	0.00	0.00	-50,000.00	8,633.40
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	59,787.40	-25,658.00	34,129.40
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	59,787.40	34,129.40	
六、本息覆盖倍数	1.54						

五、压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.56	1.55	1.54	1.54	1.53

六、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.54，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

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

广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年10月11日

统一社会信用代码

91420107MADHLA876T

营业执照

（副 本） 1 — 1

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

名　　称　广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　张迎华

成立日期　2024年4月10日

经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

登记机关　武汉市市场监督管理局

2026 年 1 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5005079

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：张迎华

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

分所执业证书编号：440101534201

批准执业文号：鄂财会发〔2024〕15号

批准执业日期：2024年7月9日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月二十九日

中华人民共和国财政部制

建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y125号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 4
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 23
（三） 项目税费及附加税估算 25
（四） 项目财务费用预测 26
（五） 项目现金流量模拟测算 27
（六） 项目资金测算平衡表 28
（七） 项目资金的稳定性 28
（八） 项目压力测试 29
四　、项目风险控制 30
五　、评价结论 33

建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y125号

建始县土地收购储备中心：

我们接受委托，对建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	建始县土地收购储备中心
地址	建始县业州镇茨泉社区北环路146号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025版）
项目主管部门	建始县自然资源和规划局
项目单位业务范围	业务范围包括：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于建始县业州镇柏腊树社区、业州镇红土坪社区、业州镇指阳社区、业州镇草子坝社区、长梁镇黄土坎社区。

3.项目建设内容和规模：

建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目，5个地块，土地面积15.4546公顷，完成新增土地征收工作和必要的基础设施建

设，完成存量土地收回收购，达到入市交易条件。

4.项目建设期

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为6,242.94万元，其中土地收储成本5,702.97万元，前期费用173.73万元，预备费285.15万元，建设期财务费用81.09万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	5702.97	402.97		5300		
1	存量收回费用	4147.88	347.88		3800		
2	征地和拆迁补偿支出	925.10	25.10		900		
	土地补偿费	166.60	6.60		160		
	安置补助费	249.90	9.90		240		
	地上附着和青苗补偿费	12.60	2.60		10		
	拆迁补偿费	300	0		300		
	征地报批规费	93.33	3.33		90		
	耕地占用税	102.67	2.67		100		
	其他费用	0	0		0		
3	土地开发支出	629.99	29.99		600		
	道路	116.67	16.67		100		
	供水	93.33	3.33		90		
	供气	70	0		70		
	供电	93.33	3.33		90		
	排水	93.33	3.33		90		
	通讯	70	0		70		
	照明	0	0		0		
	绿化	0	0		0		
	场地平整	93.33	3.33		90		
	其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	0	0		0		
4	其他支出	0	0		0		
	现场管护	0	0		0		
	围挡建设	0	0		0		
	地籍调查	0	0		0		
	其他	0	0		0		
二	前期费用	173.73	173.73		0		
1	评估费	2.64	2.64		0		
2	咨询费、审计费	171.09	171.09		0		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
三	预备费	285.15	285.15		0		
四	静态总投资	6161.85	861.85		5300		
五	建设期财务费用	81.09	81.09		0		
1	建设期债券利息	76.85	76.85		0		
2	债券发行费用	4.24	4.24		0		
六	项目投资合计	6242.94	942.94		5300		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 6,242.94 万元，资金来源为地方财政安排资金 942.94 万元、专项债券资金 5,300.00 万元、土地储备机构市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	866.09	76.85	942.94
1.1	财政安排资金	866.09	76.85	942.94
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	5300.00		5300.00
2.1	专项债券资金	5300.00		5300.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	其他资金			
合计		6166.09	76.85	6242.94

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 5300.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	5300.00	0	5	1.45	每年付息一次	第 5 年一次性偿还发行金额

2.提前偿还本金安排说明

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

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，建始县2026年度国有建设用地供应计划已编制，根据建始县2026年度国有建设用地供应计划成果，本项目地块未纳入建始县2026年度国有建设用地供应计划。

本项目5个地块，面积共计15.4546公顷，可出让面积15.4546公顷，出让面积已剔除市政基础设施用地。结合收储情况及市场预期，计划于2028年供应2.6667公顷、2029年供应2公顷、2030年供应2.0915公顷、2031年供应8.6964公顷。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2028年	2029年	2030年	2031年
	出让面积	出让面积	出让面积	出让面积
永昌砖厂	2.6667	0	0	0
马家湾地块	0	2	0	0
建始县P（2020）34号地块	0	0	2.0915	0

地块名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	出让面积	出让面积	出让面积	出让面积
志伟砖厂	0	0	0	2.1659
大寨山地块	0	0	0	6.5305
合计	2.6667	2	2.0915	8.6964

（2）土地未来具体投向

根据《自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号）及《湖北省土地储备专项债券项目申报、审核工作指引》等要求，新增国有建设用地原则上不得用于经营性房地产开发，本项目永昌砖厂、马家湾地块为新增国有建设用地，根据建始县国土空间规划，永昌砖厂计划投向为教育用地，马家湾地块计划投向为工业用地，均未用于经营性房地产开发。建始县 P（2020）34 号地块、志伟砖厂、大寨山地块地块为存量国有建设用地，根据建始县国土空间规划，建始县 P（2020）34 号地块计划投向为二类城镇住宅用地兼容商业用地，志伟砖厂计划投向为二类城镇住宅用地，大寨山地块计划投向为商业用地，符合相关要求。具体见下表。

项目地块投向计划表

地块名称	面积（公顷）	投向
永昌砖厂	2.6667	教育用地
马家湾地块	2.0000	工业用地
建始县 P（2020）34 号地块	2.0915	二类城镇住宅用地（0701）兼容商业用地（0901）
志伟砖厂	2.1659	二类城镇住宅用地（0701）
大寨山地块	6.5305	商业用地（0901）
合计	15.4546	/

（3）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计 15.4546 公顷，其中可出让土地面积 15.4546 公顷，出让面积已剔除市政基础设施用地。

项目供应地块规划条件表

地块	用地用海分类名称	计划出让方式	面积（公顷）	年限	容积率
永昌砖厂	教育用地	协议出让	2.6667	50	容积率≤1.2
马家湾地块	工业用地	招拍挂	2.0000	50	1.0≤容积率
建始县 P（2020）34 号地块	二类城镇住宅用地（0701）兼容商业用地（0901）	招拍挂	2.0915	商业 40 年，住宅 70	1.0≤容积率≤2.5 (商业面积比≤30%)
志伟砖厂	二类城镇住宅用地（0701）	招拍挂	2.1659	70	1.0≤容积率≤3.0
大寨山地块	商业用地（0901）	招拍挂	6.5305	40	1.0≤容积率≤3.0
合计	/	/	15.4546	/	/

3. 项目预期收益

（1）测算过程

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：除永昌砖厂外，待估地块为商住用地、商业用地、工业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估，永昌砖厂规划用途为教育用地，预计采用协议出让方式供应，但由于近几年同地段无相关案例，故本次采用基准地价作为参考价。

不采用方法的理由：公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《建始县城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年），待估地块地处建始县城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，但比较市场

成交价格水平，基准地价价格水平与市场成交水平有差异，本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次马家湾地块、建始县 P（2020）34 号地块、志伟砖厂、大寨山地块评估采用市场比较法进行评估，永昌砖厂采用基准地价系数修正法进行评估。

根据《建始县城区土地级别与基准地价更新技术报告》（2023 年）及图件成果，永昌砖厂位于城区公服（一类）用地二级区域，基准地价为 30.27 万元/亩。由于近几年建始县地价较为稳定，故本次不对估价期日进行修正，采用基准地价作为本次协议出让价格，即 30.27 万元/亩，则永昌砖厂预计出让价为 1210.80 万元。

周边区域土地市场案例表（马家湾地块-工业用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2023 年 6 月 1 日	工业用地	建始县 P（2022）28 号地块	长梁镇黄土坎村	54171.91	1436	17.67
2	2024 年 10 月 8 日	工业用地	建始县 P（2024）4 号地块	长梁镇黄土坎村	13052.28	490	25.03
3	2025 年 10 月 19 日	工业用地	建始县 P（2025）20 号地块	长梁镇黄土坎社区	45331.69	1700	25.00
4	2025 年 11 月 6 日	工业用地	建始县 P（2025）30 号地块	长梁镇陇里社区	63526.63	2383	25.01



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 | 土地供应 | 土地推介 | 政策法规 | 行业动态
您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

建始县长梁镇黄土坎村
行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222023B00082
项目名称：	建始县P（2022）28号地块		
项目位置：	建始县长梁镇黄土坎村		
土地面积(㎡)：	54171.91		
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	仓储业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1436

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2024-06-15	716	--
	1	2023-06-15	720	--

土地使用权人：	建始富鑫产业园管理有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限：	约定交地时间：	2023-09-01
约定开工时间：	2023-12-01	约定竣工时间：	2025-12-01
实际开工时间：	2023-12-01	实际竣工时间：	2024-06-05
批准单位：	建始县	合同签订日期：	2023-06-01

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

公告保存



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

建始县长梁镇黄土坎社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202 4B000137
项目名称：	建始县P(2024)4号地块		
项目位置：	建始县长梁镇黄土坎社区		
土地面积(㎡)：	13052.28		
土地用途：	二类工业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	50	行业分类：	其它
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	490

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-11-07	490	--

土地使用权人：	建始县国有资本投资运营有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：		约定交地时间：	2025-05-01
约定开工时间：	2025-09-01				约定竣工时间：	2027-09-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2024-10-08

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

公告保存



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

长梁镇黄土坎社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222025B000188
项目名称：	建始县P（2025）20号地块		
项目位置：	长梁镇黄土坎社区		
土地面积(㎡)：	45331.69		
土地用途：	二类工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	仓储业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1700

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-18	1700	--

土地使用权人：	湖北安鑫农业产业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：		约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-12-01				约定竣工时间：	2028-12-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-10-19

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

公告保存



周边区域土地市场案例表（建始县 P（2020）34 号地块-商住用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022 年 9 月 15 日	普通商品住房用地	建始县 P（2022）7-2 号地块	业州镇二道桥社区	5958.76	1105	123.63
2	2022 年 8 月 15 日	普通商品住房用地	建始县 P（2022）11 号地块	业州镇柏蜡树社区	68549.12	9980	97.06
3	2025 年 12 月 26 日	普通商品住房用地	建始县 P（2025）39 号地块	业州镇柏蜡树社区、指阳社区	38816.04	5648	97.00
4	2025 年 12 月 26 日	普通商品住房用地	建始县 P（2025）38 号地块	业州镇柏蜡树社区、指阳社区	33930	4937	97.00
5	2025 年 1 月 13 日	普通商品住房用地	建始县 P（2024）21 号地块	建始县业州镇柏腊树社区	49441.47	9500	128.10

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

业州镇二道桥社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222022B00201
项目名称：	建始县P（2022）7-2号地块		
项目位置：	业州镇二道桥社区		
土地面积(㎡)：	5958.76		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	1105

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-15	1105	--

土地使用权人：	建始建诚房地产开发有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2022-12-01
约定开工时间：	2023-08-01				约定竣工时间：	2025-08-01
实际开工时间：	2023-08-01				实际竣工时间：	2025-08-01
批准单位：	建始县				合同签订日期：	2022-09-15

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

公告保存

第一章 总　则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 建始县 P（2022）11 号地块，宗地总面积大写陆万捌仟伍佰肆拾玖点壹贰平方米（小写 68549.12 平方米），其中出让宗地面积为大写陆万捌仟伍佰肆拾玖点壹贰平方米（小写 68549.12 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 建始县业州镇柏腊树社区。

本合同项下出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限离程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅兼容商服用地。

第六条 出让人同意在 2022 年 12 月 31 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到_____/_____；

周围基础设施达到_____/_____；

（二）现状土地条件_____/_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70/40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写玖仟玖佰捌拾万元（小写 99800000 元），每平方米人民币大写壹仟肆佰伍拾伍点捌玖元（小写 1455.89 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 玖仟玖佰捌拾万元（小写 99800000 元），付款时间：2022 年 9 月 15 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

业州镇柏蜡树社区、指阳社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222025B000248
项目名称：	建始县P（2025）38号地块		
项目位置：	业州镇柏蜡树社区、指阳社区		
土地面积(㎡)：	33930.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	4937

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-12-31	2500	--
	2	2026-12-24	2437	--

土地使用权人：	湖北新八景房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-11-01				约定竣工时间：	2028-11-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-12-26

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

公告保存



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

业州镇柏蜡树社区、指阳社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	4228222025B000257
项目名称：	建始县P（2025）39号地块		
项目位置：	业州镇柏蜡树社区、指阳社区		
土地面积(㎡)：	38816.04		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5648

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-25	5648	--

土地使用权人：	湖北新八景房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-11-01				约定竣工时间：	2028-11-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-12-26

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

公告保存



周边区域土地市场案例表（志伟砖厂-住宅用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2025 年 10 月 9 日	商住用地	建始县 P（2025）27 号地块	业州镇烟墩山村	33112.11	2980	60.00
2	2022 年 3 月 10 日	商住用地	建始县 P（2022）2 号地块	业州镇安乐井社区	235.62	20	56.59
3	2022 年 12 月 28 日	商住用地	建始县 P（2022）26 号地块	长梁镇陇里社区、大坦村	819.3	70	56.96

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202SB000124
项目名称：	建始县P（2025）27号地块		
项目位置：	业州镇烟墩山村		
土地面积(㎡)：	33112.11		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	2980

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-11-08	2980	--

土地使用权人：	建始县滋鄱房地产有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-12-31
约定开工时间：	2026-09-28				约定竣工时间：	2028-09-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府				合同签订日期：	2025-10-09

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202ZB00098
项目名称：	建始县P（2022）2号地块		
项目位置：	业州镇安乐井社区		
土地面积(㎡)：	235.62		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	20

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-04-09	20	--

土地使用权人：	唐辉					
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2022-03-18
约定开工时间：	2022-09-01				约定竣工时间：	2024-09-01
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县				合同签订日期：	2022-03-10

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县	电子监管号：	422822202ZB00348
项目名称：	建始县P（2022）26号地块		
项目位置：	长梁镇陡里社区、大坦村		
土地面积(㎡)：	819.30		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	70

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-01-27	70	--

土地使用权人：	建始县腾辰房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2023-03-01
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县				合同签订日期：	2022-12-28

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

周边区域土地市场案例表（大寨山地块-商业用地）

序号	出让时间	用途	地块编号	项目位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2023 年 1 月 29 日	其他商服用地	建始县 P（2022）1 号地块	长梁镇龙潭村（后河）	2626.33	100	25.38
2	2024 年 10 月 17 日	其他商业服务业用地	建始县 P(2024)13 号地块	建始县业州镇安乐井社区	8122.78	818	67.14
3	2024 年 11 月 20 日	零售商业用地	建始县 P(2024)12 号地块	建始县龙坪乡长岭岗社区	7016	580	55.11
4	2025 年 2 月 24 日	批发市场用地	建始县 P(2024)29 号地块	建始县业州镇柏腊树社区	8382	566	45.02
5	2026 年 5 月 12 日	零售商业用地	建始县 P（2026）30 号地块	龙坪乡龙潭坪社区、魏家垭村	37380.19	3645	65.01
6	2026 年 6 月 9 日	零售商业用地	花坪福利院	花坪镇花果坪社区	288.65	14.9232	34.47





您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

建始县业州镇安乐井社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县		电子监管号：	4228222024B000165-1	
项目名称：	建始县P(2024)13号地块				
项目位置：	建始县业州镇安乐井社区				
土地面积(㎡)：	8122.78				
土地用途：	其他商业服务业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40		行业分类：	其它	
土地级别：	二级		成交价格(万元)：	818	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-11-16	818	--	
土地使用权人：	建始县众诚机动车检测管理有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.5	约定交地时间：	2025-08-12	
约定开工时间：	2025-10-02		约定竣工时间：	2027-10-02	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	建始县人民政府		合同签订日期：	2024-10-17	

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

公告保存





您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

建始县龙坪乡长岭岗社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县		电子监管号：	42282220248000194	
项目名称：	建始县P(2024)12号地块				
项目位置：	建始县龙坪乡长岭岗社区				
土地面积(㎡)：	7016.00				
土地用途：	零售商业用地		供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	40		行业分类：	其它	
土地级别：	二级		成交价格(万元)：	580	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-12-20	580	--	
土地使用权人：	建始县兴鑫农林产业发展有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2	约定交地时间：	2025-09-05	
约定开工时间：	2025-10-15		约定竣工时间：	2025-10-15	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	建始县人民政府		合同签订日期：	2024-11-20	

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

公告保存





您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

建始县业州镇柏腊树社区

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县			电子监管号：	4228222025B000074
项目名称：	建始县P(2024)29号地块				
项目位置：	建始县业州镇柏腊树社区				
土地面积(㎡)：	8382.00				
土地用途：	批发市场用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	仓储业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	566
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-03-26	566	--	
土地使用权人：	恩施州京斗云农业有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	2	约定交地时间： 2025-03-01
约定开工时间：	2025-12-30			约定竣工时间：	2027-12-30
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府			合同签订日期：	2025-02-24

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

公告保存





您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

龙坪乡龙潭坪社区、魏家垭村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 建始县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州建始县			电子监管号：	4228222026B000107
项目名称：	建始县P（2026）30号地块				
项目位置：	龙坪乡龙潭坪社区、魏家垭村				
土地面积(㎡)：	37380.19				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40			行业分类：	农、林、牧、渔服务业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	3645
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-06-11	1823	--	
	2	2027-05-11	1822	--	
土地使用权人：	湖北鑫时代农业发展有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间： 2026-06-12
约定开工时间：	2027-06-11			约定竣工时间：	2029-06-11
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	建始县人民政府			合同签订日期：	2026-05-12

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

公告保存





参照近 3 年同地段、同用途土地出让案例，将案例出让均价作为测算土地出让单价，其中长梁镇黄土坎社区工业用地出让单价为 23.18 万元/亩，业州镇草子坝社区商业用地出让单价为 48.69 万元/亩，业州镇红土坪社区商住用地出让单价为 108.56 万元/亩，业州镇指阳社区住宅用地出让单价为 57.85 万元/亩。

测算出以 2026 年 8 月 1 日为时点，出让收入为 11960.95 万元。

当前时点出让结果一览表

地块	用地用海分类名称	面积（公顷）	面积（亩）	亩单价（万元/亩）	出让收益（万元）
永昌砖厂	教育用地	2.6667	40.00	30.27	1210.80

地块	用地用海分类名称	面积（公顷）	面积（亩）	亩单价（万元/亩）	出让收益（万元）
马家湾地块	工业用地	2.0000	30.00	23.18	695.40
建始县 P（2020）34 号地块	二类城镇住宅用地兼容商业用地	2.0915	31.37	108.56	3405.53
志伟砖厂	二类城镇住宅用地	2.1659	32.49	57.85	1879.55
大寨山地块	商业用地	6.5305	97.96	48.69	4769.67
合计		15.4546	231.82	/	11960.95

（2）土地市场价格趋势

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

（3）土地未来预计出让收入

以 2026 年 8 月 1 日为时点测算，本项目出让收入为 11960.95 万元。根据土地市场行情，按照年增长率为 0%，则 2028 年出让收入为 1210.80 万元，2029 年出让收入为 695.40 万元，2030 年出让收入为 3405.53 万元，2031 年出让收入为 6649.22 万元，项目出让收入总计 11960.95 万元。

土地出让收入测算表

单位：公顷、万元

地块	项目类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
永昌砖厂	年度出让面积	2.6667	/	/	/	2.6667
	出让地块单价	教育用地：30.27 万元/亩	/	/	/	/
	出让收入	1210.80	/	/	/	1210.80
马家湾地块	年度出让面积	/	2	/	/	2
	出让地块单价	/	工业用地：23.18 万元/亩	/	/	/
	出让收入	/	695.40	/	/	695.40
建始县 P（2020）34 号地块	年度出让面积	/	/	2.0915	/	2.0915
	出让地块单价	/	/	商住用地：108.56 万元/亩	/	/
	出让收入	/	/	3405.53	/	3405.53
志伟砖厂	年度出让面积	/	/	/	2.1659	2.1659
	出让地块单价	/	/	/	住宅用地：57.85 万元/亩	/
	出让收入	/	/	/	1879.55	1879.55
大寨山地块	年度出让面积	/	/	/	6.5305	6.5305
	出让地块单价	/	/	/	商业用地：48.69 万元/亩	/
	出让收入	/	/	/	4769.67	4769.67
年度出让收入合计		1210.80	695.40	3405.53	6649.22	11960.95

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

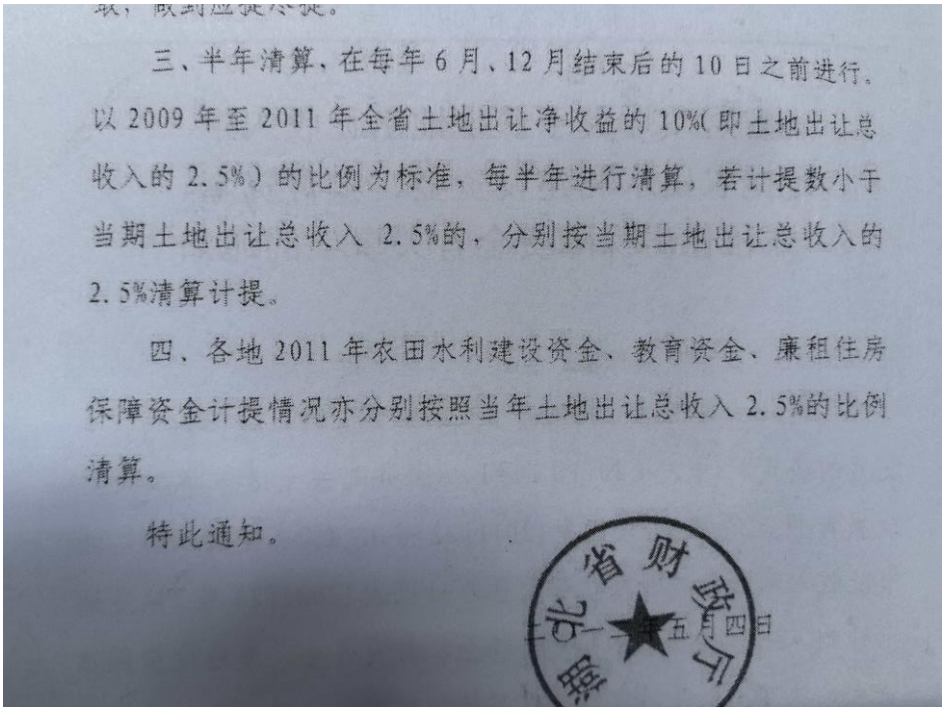
依据财政部、国土资源部和中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收益的2%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（2）农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。建始县土地等别为十四等，对应的土地出让平均纯收益为20元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据财政部国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68号）、《省委农办 省财政厅 省农业农村厅印发〈关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法〉的通知》（鄂农组办发〔2022〕11号）《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。



三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

省财政厅

五月四日

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本	/	98.81	58.16	261.68	524.78	943.43
1.农业土地开发资金	土地出让面积×20元/平方米×15%	8.00	6.00	6.27	26.09	46.36
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项出让收入2.5%，三项合计7.5%	90.81	52.16	255.41	498.69	897.07
二、其他政策性成本		34.14	20.54	133.83	235.68	424.19
1.土地出让业务费	净收益2%	3.87	3.15	48.69	69.45	125.16
2.国有土地收益金	出让收入2.5%	30.27	17.39	85.14	166.23	299.03
合计	/	132.95	78.70	395.51	760.46	1367.62

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申请专项债券5300万元，发行年限为5年，期限为2026年10月—2031年10月。参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%，项目财务费用为384.25万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	5300	-	5300	-	-
2027年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2028年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2029年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2030年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2031年	5300	-	5300	-	76.85	5376.85
合计	-	5300	5300	-	384.25	5684.25

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入			1210.80	695.40	3405.53	6649.22	11960.95
2.经营活动现金流出			132.95	78.70	395.51	760.46	1367.62
经营活动现金净流量			1077.85	616.70	3010.02	5888.76	10593.33
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	6161.85						6161.85
投资活动现金净流量	-6161.85						-6161.85
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	6166.09	76.85					6242.94
项目资本金	866.09	76.85					942.94
专项债融资	5300.00						5300.00
2.融资活动现金流出	4.24	76.85	76.85	76.85	76.85	5376.85	5688.49
支付利息		76.85	76.85	76.85	76.85	76.85	384.25
债券发行手续	4.24						4.24
偿还本金						5300.00	5300.00
融资活动现金净流量	6161.85	0.00	-76.85	-76.85	-76.85	-5376.85	554.45
四、本年现金净流量	0.00	0.00	1001.00	539.85	2933.17	511.91	4985.93
五、累计现金净流量	0.00	0.00	1001.00	1540.85	4474.02	4985.93	
六、本息覆盖倍数	1.86						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 11,960.95 万元，扣除政府提留 1,367.62 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 10,593.33 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.86 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
建始县第二批 1 包用于新增土地储备专项债券项目	10,593.33	5,684.25	5,300.00	1.86

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 10,593.33 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 4,985.93 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.68	1.77	1.86	1.96	2.05
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.88	1.87	1.86	1.86	1.85

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

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

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

四、项目风险控制

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境

治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快

资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为10,593.33万元，对债券的本息覆盖倍数1.86倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有4,985.93万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

孝南区长征南路土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 105 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 4
（五） 资金的稳定性 16
（六） 压力测试 16
二　、评价结论 17

孝南区长征南路土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 105 号

我们接受委托，对孝南区长征南路土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

孝南区长征南路土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为孝感市孝南区土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	孝感市孝南区土地收购储备中心
法定代表人/负责人：	肖彬彬
注册资本：	7.65 万元
地址：	孝感市长征路 21 号信合大楼 11 楼
统一社会信用代码：	1242090208492332XR

经费来源：	财政补助
宗旨和业务范围：	孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。
实施单位是否纳入全国土地储备机构名录：	是
名录代码：	TC420902

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目新增11宗土地收储，合计235,058.32平方米（约合352.59亩），均位于孝南区，为待征拆地块。其中收储阶段工作主要包括项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、正式合同签署等工作。

2.项目建设期

项目建设期18个月，自2025年6月至2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为33,774.31万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源					
			资本金		专项债券		市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金	2025年已发行金额	2026年拟发行金额		
一	收储费用	33,630.71	6,630.71	0.00	4,800.00	22,200.00	0.00	0.00
1	收储土地费用	33,630.71	6,630.71	0.00	4,800.00	22,200.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源					
			资本金		专项债券		市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金	2025 年已发行金额	2026 年拟发行金额		
1.1	长征南路地块 1	6,014.97	1,214.97	0.00	0.00	4,800.00	0.00	0.00
1.2	长征南路地块 2	8,785.53	1,785.53	0.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
1.3	长征南路地块 3	5,449.08	1,049.08	0.00	0.00	4,400.00	0.00	0.00
1.4	解放街地块	1,352.70	252.70	0.00	0.00	1,100.00	0.00	0.00
1.5	收购湖北寰城投资有限公司地块 2	715.00	115.00	0.00	0.00	600.00	0.00	0.00
1.6	拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块	603.23	103.23	0.00	300.00	200.00	0.00	0.00
1.7	拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块	7,230.09	1,430.09	0.00	3,480.00	2,320.00	0.00	0.00
1.8	拟收购湖北孝商股份有限公司地块	441.86	41.86	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00
1.9	拟收储孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	412.00	112.00	0.00	180.00	120.00	0.00	0.00
1.10	拟收购孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	1,745.39	345.39	0.00	840.00	560.00	0.00	0.00
1.11	收购湖北华凯汽车零部件有限公司地块	880.86	180.86	0.00	0.00	700.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收储工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	33,680.71	6,680.71	0.00	4,800.00	22,200.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	93.60	93.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	72.00	72.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源					
			资本金		专项债券		市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金	2025 年已发行金额	2026 年拟发行金额		
2	债券发行费用	21.60	21.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	33,774.31	6,774.31	0.00	4,800.00	22,200.00	0.00	0.00

2.资金筹措

本项目总投资 33,774.31 万元,建设资金来源为财政资金 6,774.31 万元、申请专项债券资金 27,000.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目地块计划 2026 年-2031 年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 58,476.33 万元。

（1）项目收入来源

本项目 11 个地块位于孝南区。

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

①地块楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息以及孝南区近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用

年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料，结合大量交易实例，从中选取与片区对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，具体如下表所示：

拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块、拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块拟供应用途均为商业用地，且均位于车站街黄陂东路北侧，近三年项目周边相类似地块成交信息具体如下：

近三年项目周边相类似地块成交信息-商业用地

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2024 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2023）012 号	商业用地	孝南区三汉镇红联村	3543.20	1	2024-9-30	232.18	3482.73	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght649fc31f-cd2d-4c6c-b28f-1b71759499dd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G(2024)011 号	商业用地	卧龙乡长湖村	3229.47	1	2024-8-26	245.45	3681.72	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght927d1ae4-1ae7-4881-915f-5d7c905608a3&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2023）009 号	商业用地	孝南区毛陈镇毛陈村、焦湖村	7496.80	2	2024-4-30	118.45	888.38	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght651cfee2-27b3-45d2-aeee-1330b871a5cd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2023 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2023）022 号	商业用地	孝南区卧龙乡新垸村	2689.74	1	2023-8-15	287.76	4316.4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8508650d-0e3f-41a9-a52f-d15373b14622&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2023）010 号	商业用地	孝南区卧龙乡裕联村	4486.70	1	2023-8-15	252.75	3791.21	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf4a72a58-dd05-4fbe-9cad-5d961130263c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2022年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南G（2022）071-1号	商业用地	孝南区朋兴乡长风村	260.80	0.3	2022-11-16	48.57	2428.43	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=7b69d3b4-96c9-474b-8cdd-fe26d4847ea9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2022）071-2号	商业用地	孝南区朋兴乡长风村	133.90	0.5	2022-11-16	44.81	1344.28	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=b459f4a5-516f-436c-8cf5-213243986143&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2020）062号	商业用地	孝南经济开发区鲁铺社区	7041.10	1	2022-1-12	169.86	2547.9	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=27489be5-6bb7-44dc-b726-3e53975222d0&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

住宅用地近三年项目周边相类似地块成交信息具体如下：

近三年项目周边相类似地块成交信息-住宅用地

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
（一）拟收储孝感市孝南区全要素自然资源有限公司—孝南区车站街郑阁社区附近								
2025年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南G（2025）022号	住宅用地	湖北职业技术学院南校区以东，沿河南路以南，力标澴河壹号院住宅小区以西	40661.44	2.5	2025-11-3	226	1355.98	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght4f7dd9e1-3968-4fb5-8f04-41d0c3247042&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2025）021号	住宅用地	孝南区北京南路与城南大道西北交汇处	33271.59	2.9	2025-10-27	232.03	1200.16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghted12d40e-2aa3-423b-bbe9-8b823b523dc3&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2025）003号	住宅用地	孝南区祝站镇公兴村	26666.67	2	2025-7-10	133.8	1003.5	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght006b2839-420f-4c55-af1a-04878d64d654&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2025）004号	住宅用地	孝南区祝站镇观音堂村	35705.00	2.5	2025-5-15	159.01	954.04	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd9fbfa9b-9643-4624-9410-50c092f88147&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
孝南 G（2024）045 号	住宅用地	孝感市仙女湖路以南、福源路以东	52844.11	2.4	2024-12-16	188.01	1175.08	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbdc58a47-9268-44cd-8d2f-0a62c4cbf887&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2023）018 号	住宅用地	孝南区朋兴乡	31615.70	2.9	2024-1-25	136.37	705.34	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght7ab69753-7063-47f0-9457-db99c2888aea&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2023 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2022）101-1 号	住宅用地	孝南区新铺镇永安社区	6986.50	2.8	2023-8-28	138.84	743.78	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1e6ddb7d-cbf9-41db-8c0a-2ad78c34ec04&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2022）083-1 号	住宅用地	孝南区卧龙乡 316 复线与弘德路交汇处	425.70	3	2023-7-11	187.93	939.63	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0bf79543-2229-4d64-a003-90bb717405e0&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2022）083-2 号	住宅用地	孝南区卧龙乡 316 复线与弘德路交汇处	979.20	3	2023-7-11	186.55	932.73	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2446b97b-2846-47b9-9dbe-db42cd023894&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2022）102 号	住宅用地	孝南区祝站镇公兴村	31939.90	2.8	2023-6-20	144.6	774.67	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=43042bd6-74a9-4db3-845f-71f61da66537&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
（二）长征南路地块 1、长征南路地块 2、长征南路地块 3、解放街地块、收购湖北襄城投资有限公司地块 2、拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块、拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块								
2026 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝感市磊诚置业有限责任公司（孝国土开 P〔2025〕10 号）	住宅用地	槐荫大道以北、崇礼路以西	77413.56	2.2	2026/6/23	245	1,670.45	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8096b031-23b2-42dc-93e8-a23ab8798852&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北华耀房地产有限公司（孝感市 P〔2025〕8 号）建设项目	住宅用地	孝感市复兴大道与利民路东南交汇处	33153.37	2.5	2026/3/5	375	2,250	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght075ee44e-50fa-483b-8b94-48480a66eeac&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北华耀房地产有限公司（孝感市 P〔2025〕9 号）建设项目	住宅用地	孝感市崇文路与利民路东南交汇处	41302.54	2.2	2026/3/5	340	2,318.04	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0aba3571-1207-4ec4-9b3f-e9477e58404d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2025 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2025）039 号	住宅用地	孝南经济开发区燎原社区	26150.80	2.5	2025-11-26	287.21	1723.24	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2a45b5ef-fdc4-4989-be77-

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
								05d3fa02a285&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2025）040 号	住宅用地	孝南经济开发区周楼社区	26360.50	3.1	2025-11-26	328.07	1587.42	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtae9e507e-aaa6-4f32-8b46-f5f0bd7c5c83&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开 P〔2024〕11 号	住宅用地	天丝路以北，黄香路以东	44106.07	2.5	2025/10/10	305	1,830.02	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght37875fbe-da69-48fb-a527-886e56be5f87&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北方鹏房地产开发有限公司	住宅用地	孝感市董永一路以南、崇礼路以西	51812.7	2.2	2025/8/21	245	1,670.47	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta37929f5-b782-4295-aedd-d50e220c515c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2024）046-1 号	住宅用地	孝感市仙女湖路以南、奥体西路以西	10369.91	2.4	2024-12-16	188.49	1178.09	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght75b1f5a7-04cc-4ab6-b5a3-66487cc6fe22&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2024）045 号	住宅用地	孝感市仙女湖路以南、福源路以东	52844.11	2.4	2024-12-16	188.01	1175.08	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbdc58a47-9268-44cd-8d2f-0a62c4cbf887&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

工业用地近三年项目周边相类似地块成交信息具体如下：

近三年项目周边相类似地块成交信息-工业用地

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2026 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2026）015 号	工业用地	孝南区东山头办事处新河口村、沦河嘴村	31757.63	1	2026-8-4	14.53	218	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte67bdc56-d601-46a1-a995-fa6fcc9775c2&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 KG（2026）019 号	工业用地	孝南区卧龙乡裕联村	153.79	1.2	2026-7-7	13	162.56	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght150300b5-706e-4534-af91-003fc3d2741c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 KG（2026）015 号	工业用地	孝南区卧龙乡三合村	170.55	1.2	2026-7-7	15.64	195.45	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2e7611a9-5c89-4d80-a998-98337e7ccedb&type=%E4%BE%9B%E

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
								5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2025 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2025）052 号	工业用地	孝南区东山头办事处大教堤社区	908.58	1	2025-12-9	14.54	218.03	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0d22175d-0445-4b29-b3ae-beebeaf9020e&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2025）053 号	工业用地	孝南区东山头办事处大教堤社区	384.94	1	2025-12-9	14.53	217.96	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3db7c278-071d-4f5e-8785-f20f02e4258f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 KG(2025)011	工业用地	孝南区卧龙乡新垸村	16919.35	1	2025-7-19	15.17	189.63	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght32392017-81ab-4e1d-9adf-6ea5b90d9eaa&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 KG(2024)014 号	工业用地	孝南区卧龙乡滨河村、白龙村	124915.98	1.2	2024-12-30	15.14	189.19	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc506bd12-41e8-43fd-88ff-23503d85b356&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2024）047 号	工业用地	孝南区东山头办事处大教堤社区	31485.14	1	2024-12-25	14.53	218	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbd7e1973-e3ea-4a6e-a92a-df02f7ac9cda&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 KG(2024)016 号	工业用地	孝南区卧龙乡裕联村、白龙村	46647	1.2	2024-12-17	15.13	189.19	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght36ecdc44-c3d2-4e47-b150-220afe08ded1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

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

项目楼面地价测算表

序号	宗地名称	地块坐落	拟供应用途	宗地面积（㎡）	规划容积率	建筑面积（㎡）	供应单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	长征南路地块 1	新华街道新华街城区	住宅用地	15,423.00	2.5	38,557.50	270	1,620
2	长征南路地块 2	新华街道新华街城区	住宅用地	22,527.00	2.5	56,317.50	270	1,620
3	长征南路地块 3	新华街道新华街城区	住宅用地	13,972.00	2.5	34,930.00	270	1,620
4	解放街地块	新华街道新华街城区	住宅用地	4,509.00	2.5	11,272.50	240	1,440
5	收购湖北襄城投资有限公司地块 2	新华街渡口村	住宅用地	33,333.00	2.5	83,332.50	240	1,440
6	拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块	车站街道车站街城区	商业用地	17,088.75	2.5	42,721.88	200	1,200
7	拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块	车站街道车站街城区、同升村	商业用地	34,020.10	2.5	85,050.25	200	1,200
8	拟收购湖北孝商股份有限公司地块	卧龙乡八埠村	工业用地	19,667.00	1	19,667.00	15	225
9	拟收储孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	车站街郑阁村	住宅用地	20,000.00	2.0	40,000.00	160	1,200
10	拟收购孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	毛陈镇东海村	住宅用地	7,289.97	2.5	18,224.93	200	1,200
11	收购湖北华凯汽车零部件有限公司地块	东山头办事处新河口村	工业用地	47,228.50	1	47,228.50	15	225
合计	--	--	--	235,058.32	--	477,302.56	--	--

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，孝感市 2024 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452 元/平方米，同比增长 0.97%；

商服地价：2,440 元/平方米，同比增长 2.43%；

住宅地价：2,299 元/平方米，同比增长 0.66%；

工业地价：310 元/平方米，同比增长 1.76%。

谨慎起见，本次未来出让价格暂不设年增长率。

本项目地块计划 2026 年-2031 年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 58,476.33 万元。项目收入测算详见下表。

项目预期收入测算表

单位：万元

	项　目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	出让金额合计	15,332.66	15,369.75	5,658.66	13,623.12	1,505.15	6,986.99	58,476.33
1	出让比例	21.74%	16.14%	5.94%	16.10%	28.46%	11.62%	100.00%
1.1	出让土地面积合计（㎡）	51,108.85	37,950.00	13,972.00	37,842.00	66,895.50	27,289.97	235,058.32
1.2	楼面地价（元/建筑㎡）	1,200.00	1,620.00	1,620.00	1,440.00	225.00	1,200.00	
1.3	建筑面积（㎡）	127,772.13	94,875.00	34,930.00	94,605.00	66,895.50	58,224.93	477,302.56

2.土地出让成本预测

土地出让成本为项目政府财政计提专项费用，共计 11,394.23 万元，其中农业土地开发费 144.55 万元，廉租房保障资金 2,872.75 万元，农田水利建设基金 2,872.75 万元，教育基金 2,872.75 万元，国有土地收益基金 1,461.91 万元，土地出让业务费 1,169.52 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，孝南区土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 41 元的 15%计。

（2）廉租住房保障资金

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

（3）农田水利建设基金

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

本项目中此项费用按照土地出让净收益的 10%计算。

（4）教育基金

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

（5）国有土地收益基金

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

（6）土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，

用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计算。

具体详见下表所示：

项目财政计提预测

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
合计	土地出让计提	2,869.79	1,867.70	687.64	4,014.22	221.76	1,733.12	11,394.23
1	土地出让业务费	306.65	307.40	113.17	272.46	30.10	139.74	1,169.52
2	农业土地开发费	31.43	23.34	8.59	23.27	41.14	16.78	144.55
3	国有土地收益基金	383.32	384.24	141.47	340.58	37.63	174.67	1,461.91
4	廉租住房保障资金	716.13	384.24	141.47	1,125.97	37.63	467.31	2,872.75
5	农田水利建设基金	716.13	384.24	141.47	1,125.97	37.63	467.31	2,872.75
6	教育基金	716.13	384.24	141.47	1,125.97	37.63	467.31	2,872.75

3.税费及附加税估算

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

4.债券应付本息情况

本项目计划发行土地储备专项债券27,000.00万元，拟分两期发行，本项目第一期专项债券已于2025年11月发行成功（2025年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额4,800.00万元，发行期限为1年，发行利率为1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金；第二期计划于2026年发行5年期土地储备专项债券22,200.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十期）5年期发行利率1.59%，再上浮25BP即1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期

后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为 2,114.40 万元，其中：建设期内债券利息 72.00 万元，运营期内债券利息为 2,042.40 万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	4,800.00	-	4,800.00	-	-
2026 年	4,800.00	22,200.00	4,800.00	22,200.00	72.00	4,872.00
2027 年	22,200.00	-	-	22,200.00	408.48	408.48
2028 年	22,200.00	-	-	22,200.00	408.48	408.48
2029 年	22,200.00	-	-	22,200.00	408.48	408.48
2030 年	22,200.00	-	-	22,200.00	408.48	408.48
2031 年	22,200.00	-	22,200.00	-	408.48	22,608.48
合计	-	27,000.00	27,000.00	-	2,114.40	29,114.40

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入								
1.1	资本金流入	6,774.31	255.95	6,518.36	-		-	-	-
1.2	债券资金流入	27,000.00	4,800.00	22,200.00	-	-	-	-	-
1.3	出让收入现金流入	58,476.33		15,332.66	15,369.75	5,658.66	13,623.12	1,505.15	6,986.99
1.4	现金流入总额	92,250.64	5,055.95	44,051.02	15,369.75	5,658.66	13,623.12	1,505.15	6,986.99
二	现金流出	-							

序号	项目	合计	债券存续期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.1	建设期资金流出	33,680.71	5,052.11	28,628.60	-	-	-		-
2.2	土地计提部分项目现金流出	11,394.23		2,869.79	1,867.70	687.64	4,014.22	221.76	1,733.12
2.3	债券还本付息	29,114.40	-	4,872.00	408.48	408.48	408.48	408.48	22,608.48
2.4	债券发行费用	21.60	3.84	17.76	-	-	-	-	-
2.5	现金流出总额	74,210.94	5,055.95	36,388.15	2,276.18	1,096.12	4,422.70	630.24	24,341.60
三	现金净流量	-							
3.1	当年项目现金净流入	18,039.70	-	7,662.87	13,093.57	4,562.54	9,200.42	874.91	-17,354.61
3.2	期末项目累计现金结存额	18,039.70	-	7,662.87	20,756.44	25,318.98	34,519.40	35,394.31	18,039.70

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.62，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

孝南区长征南路土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为47,082.10万元，且在2031年债券本金偿还后仍有18,039.70万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息

的各个因素中，本次测试债券利率使用的是2026年湖北省政府专项债券（二十期）5年期发行利率1.59%，再上浮25BP测算，当项目运营收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

孝南区长征南路土地储备项目压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地出让净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.57	1.60	1.63	1.67	1.70	1.73	1.77
债券本息资金覆盖率	1.53	1.56	1.59	1.62	1.65	1.68	1.71
债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78	1.86
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.68	1.68	1.67	1.67	1.66	1.66	1.66
债券本息资金覆盖率	1.64	1.63	1.63	1.62	1.61	1.61	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.63	1.63	1.62	1.62	1.61	1.61	1.60

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.62倍，且在债券本金偿还后仍有18,039.70万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

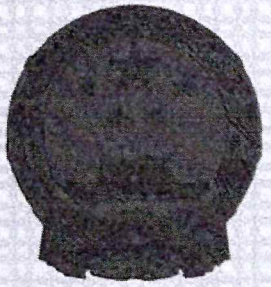
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

云梦县城关及经济开发区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 092 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 11

（六） 压力测试 11

二、评价结论 12

云梦县城关及经济开发区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 092 号

我们接受委托，对云梦县城关及经济开发区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

云梦县城关及经济开发区土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为云梦县土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	云梦县土地收购储备中心
地址	湖北省孝感市云梦县凤栖路
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	TC420923
项目主管部门	云梦县自然资源和规划局
项目单位业务范围	加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证

	国有土地资产保值增值

（二）项目概况

1.项目建设内容

计划收储 2 宗土地，合计 97.19 亩，建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

2.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2026 年—2031 年，共计 5 年，整个项目的发债期为 5 年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资成本为 13,677.77 万元，具体如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**12,103.74**	**2,803.74**		**9,300.00**		
1	收储收购土地费用	12,103.74	2,803.74		9,300.00		
1.1	YM-2025-004 地块	4,921.20	1,121.20		3,800.00		
1.2	YM-2025-012 地块	7,182.54	1,682.54		5,500.00		
二	**前期费用**	**50.00**	**50.00**				
三	**预备费**	**605.19**	**605.19**				
四	**静态总投资**	**12,758.93**	**3,458.93**		**9,300.00**		
五	**建设期财务费用**	**918.84**	**918.84**				
1	建设期债券利息	911.40	911.40				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2	债券发行费用	7.44	7.44				
六	项目投资合计	13,677.77	4,377.77		9,300.00		

2.资金筹措

本项目总投资13,677.77万元，建设资金来源为财政安排资金4,377.77万元、申请专项债券资金9,300.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目地块计划2027年-2031年内分批完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为20,215.44万元。

（1）项目收入来源

本项目2个地块分别位于云梦县城关镇湖光路以西、云梦县城关镇龙岗东路以北，均位于云梦县东城区。

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

①商住用地楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息，项目组收集了云梦县近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料。经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取

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

项目周边相类似地块成交信息

项目名称	用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交楼面价（元/㎡）	成交日期	查询链接
Y（2024）027号	商住用地	云梦县鹿鸣路与梧桐路交汇处	6,419.5	1.6	1,070.96	2024/11/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta3d33d44-214b-44e4-a007-a3fd271a6696&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
Y（2023）051号	商住用地	云梦县步云东路以南，黄香大道以西	33,344.1	1.4	1,092.51	2024/2/7	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght602bc3d6-a59f-45a1-aef6-cc94620c1a42&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
云梦祥山置地投资有限公司	商住用地	和平东路与湖光路交汇处	33,321.80	1	1,200.42	2023/10/24	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght24c3b366-4e75-40c8-8d41-958936af3723&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
云梦县绿泽乡村投资建设有限公司	商住用地	和平东路以北	18,492.1	2.2	1,052.05	2022/10/8	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=87fa9c4a-a4be-4643-9d6e-dd8961b0c0ff&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
云梦县鑫泽投资有限公司	商住用地	云梦县城关和平东路以北	24,665.5	2.2	1,050.42	2021/12/6	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=07e33c76-9f06-4e07-a7d9-73bbcbd96ea1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
云梦县鑫泽投资有限公司	商住用地	云梦县城关和平东路以北	24,008	2.2	1,041.32	2021/12/6	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=5e43a5ba-edcd-4708-ad79-6e99672b16b7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
云梦县鑫泽投资有限公司	商住用地	云梦县城关黄香大道以西	15,868.7	2.2	1,091.34	2020/12/3	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=dcd2daa9-9539-4edd-b190-7044b8657fa9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评

估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算日的土地使用权价格：楼面地价 1,040.00 元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

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

综合地价：1,433 元/平方米，同比增长 0.28%；

商服地价：2,764 元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2,012 元/平方米，同比增长 0.30%；

工业地价：299 元/平方米，同比增长 0.67%。

谨慎起见，本次地块未来出让价格暂不设年增长率。

本项目 2 宗地块计划 2027 年-2031 年内分批完成出让，Y（2015）033 号地块面积 27,129.01 平方米，于 2029 年完成出让，楼面地价 1040 元/建筑平方米，收入预计为 8,464.25 万元；Y(2015)034 号地块面积 37,664.06 平方米，于 2030 年完成出让，楼面地价 1040 元/建筑平方米，收入预计为 11,751.19 万元。本项目预计未来土地出让总收入为 20,215.44 万元。项目收入测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积	0.00	0.00	27,129.01	37,664.06	0.00	64,793.07
出让地块楼面地价（元/建筑㎡）	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	
建筑面积（㎡）	0.00	0.00	81,387.03	112,992.18	0.00	194,379.21
年度出让收入合计	**0.00**	**0.00**	**8,464.25**	**11,751.19**	**0.00**	**20,215.44**

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设基金、教育资金、廉租房保障资金

农田水利建设基金：根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财

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

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

（4）国有土地收益基金

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

具体详见下表所示：

项目财政计提预测

序号	年份	债券存续期						合计
	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	土地出让业务费	--	--	--	169.29	235.02	--	404.31
2	农业土地开发费	--	--	--	10.17	14.12	--	24.29
3	国有土地收益基金	--	--	--	211.61	293.78	--	505.39
4	廉租住房保障资金	--	--	--	321.69	446.62	--	768.31
5	农田水利建设基金	--	--	--	321.69	446.62	--	768.31
6	教育基金	--	--	--	321.69	446.62	--	768.31
合计	土地出让计提	--	--	--	1,356.14	1,882.78	--	3,238.92

3.税费及附加税估算

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 9,300.00 万元，发行测算利率参照 2026 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）—2026 年湖北省政府专项债券（五期）利率 1.71%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.96%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 911.40 万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	9,300.00	-	9,300.00	-	-

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	9,300.00	-	-	9,300.00	182.28	182.28
2028 年	9,300.00	-	-	9,300.00	182.28	182.28
2029 年	9,300.00	-	-	9,300.00	182.28	182.28
2030 年	9,300.00	-	-	9,300.00	182.28	182.28
2031 年	9,300.00	-	9,300.00	-	182.28	9,482.28
合计	-	9,300.00	9,300.00	-	911.40	10,211.40

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	-	8,464.25	11,751.19	-	20,215.44
2.经营活动现金流出	-	-	-	1,356.14	1,882.78	-	3,238.92
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**7,108.11**	**9,868.41**	**-**	**16,976.52**
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	12,758.93	-	-	-	-	-	12,758.93
投资活动现金净流量	**-12,758.93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-12,758.93
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	12,766.37	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28	13,677.77
项目资本金	3,466.37	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28	4,377.77
专项债融资	9,300.00	-	-	-	-	-	9,300.00
2.融资活动现金流出	7.44	182.28	182.28	182.28	182.28	9,482.28	10,218.84
支付利息	-	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28	911.40
债券发行手续	7.44	-	-	-	-	-	7.44
偿还本金	-	-	-	-	-	9,300.00	9,300.00
融资活动现金净流量	**12,758.93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-9,300.00**	**3,458.93**

项目年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
四、本年现金净流量	-	-	-	7,108.11	9,868.41	-9,300.00	7,676.52
五、累计现金净流量	-	-	-	7,108.11	16,976.52	7,676.52	
六、本息覆盖倍数	1.66						

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.66，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

云梦县城关及经济开发区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 16,976.52 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 7,676.52 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2026 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）—2026 年湖北省政府专项债券（五期）利率 1.71%上浮 25 个 BP 测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

云梦县城关及经济开发区土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.58	1.66	1.75	1.83
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.68	1.67	1.66	1.66	1.65

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。根据现金流量模拟测算表，项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.66倍，且在债券本金偿还后仍有7,676.52万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

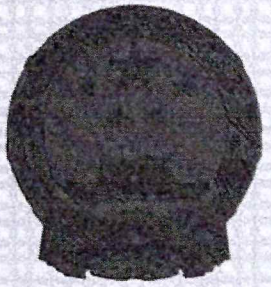
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y096号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 10
（三） 项目税费及附加税估算 12
（四） 项目财务费用预测 13
（五） 项目现金流量模拟测算 14
（六） 项目资金测算平衡表 15
（七） 项目资金的稳定性 15
（八） 项目压力测试 16
四　、项目风险控制 17
五　、评价结论 21

荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y096号

荆州市土地储备中心：

我们接受委托，对荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	荆州市土地储备中心
法定代表人/负责人：	蔡涛
注册资本：	120,835万元
地址：	荆州市沙市区白云路16-1号
统一社会信用代码：	124210007308509476
单位性质：	事业单位
业务范围：	城区国有土地的收购、储备、经营。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025年版），荆州市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC421000
行业主管部门：	荆州市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	荆州市土地储备中心

2.项目建设地点

本项目建设地点位于荆州市沙市区塔桥北路，地块面积57,564.00平方米。地块四至为东至荆州理工学院、南至空地、西至荆州市精神卫生中心、北至太岳东路。

3.项目建设内容和规模：

建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

4.项目建设期

2026 年 9 月-2031 年 8 月，共计 5 年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收储：本项目收储预计从 2026 年启动，预计 1 年完成；

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从 2027 年启动，共计 3 年；

土地供应：本项目预计从 2031 年开始供地，一次性完成供地工作。

5.项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备地块】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为3,691.50万元，其中土地收储成本3,389.71万元，前期咨询服务费用50.00万元，建设期财务费用249.15万元，债券发行费用2.64万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	3,389.71	89.71		3,300.00		
1	沙大单元09地块（精神病院地块）收储费用	3,389.71	89.71		3,300.00		
二	前期咨询服务费用	50.00	50				
三	静态总投资	3439.71	139.71		3,300.00		
四	建设期财务费用	249.15	249.15				
五	债券发行费用	2.64	2.64				
六	项目投资合计	3,691.50	391.50		3,300.00		

（二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中财政安排资金391.50万元，占比10.61%，专项债3,300.00万元，占比89.39%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	391.50
1.1	财政安排资金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	391.50
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	
1.3	专项债券资金		-	-	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	
2	融资资金	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
2.1	专项债券资金	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
合计		3,442.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	3,691.50

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 3,300.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	3,300.00	0	5	1.51	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行

市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

按照荆州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	沙大单元09地块（精神病院地块）	居住用地	1.50	5.7564
合计				5.7564

3. 项目预期收益

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的

及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下：

比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14
3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)： 47597.00	47597.00	普通商品住房用地	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开发有限公司	2024/12/23
5	沙北片区张沟单元 ZX008-22 宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徽房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）						2,105.51		

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	沙大单元 09 地块（精神病院地块）	5.7564	住宅用地	1.5	2,105.51
合计		5.7564			2,105.51

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2031年完成出让。综合考虑荆州市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为0%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

2031年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	沙大单元09地块（精神病院地块）	5.7564	住宅用地	1.5	2,105.51	18,180.24
合计		5.7564				18,180.24

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收入的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。本

项目中此三项费用按照土地出让收益的10%计。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的3%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本	—	4273.20	4273.20
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59元/㎡*15%	50.94	50.94
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	4222.26	4222.26
二、其他政策性成本	—	909.01	909.01
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	363.60	363.60
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	545.41	545.41
合计	—	5,182.21	5,182.21

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额3,300.00万元，财务费用共计249.15万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026年	-	3,300.00		3,300.00	1.51%	-	-
2027年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2028年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2029年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2030年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2031年	3,300.00		3,300.00		1.51%	49.83	3,349.83
合计		3,300.00	3,300.00			249.15	3549.15

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18180.24	18180.24
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5182.21	5182.21
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12998.02	12998.02
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3439.71
投资活动现金净流量	-3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3439.71
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	3442.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	3691.50
项目资本金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	391.50
专项债融资	3300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00
2.融资活动现金流出	2.64	49.83	49.83	49.83	49.83	3349.83	3551.79
支付利息	0.00	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	249.15
债券发行手续费	2.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.64
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00	3300.00
融资活动现金净流量	3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	-3300.00	139.71
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9698.02	9698.02
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9698.02	9698.02
六、本息覆盖倍数	3.66						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 18,180.24 万元，扣除政府提留 5,182.21 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 12,998.02 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.66 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
荆州市沙大单元 09 地块（精神病院地块）土地储备项目	12,998.02	3549.15	3,300.00	3.66

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 12,998.02 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 9,698.02 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.30	3.48	3.66	3.85	4.03
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.69	3.67	3.66	3.65	3.64

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

（1）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（2）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状

态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、

人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（2）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期

汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为12,998.02万元，对债券的本息覆盖倍数3.66倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有9,698.02万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武汉大成财字【2026】第1060号

武汉大成会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一、项目基本情况.....1

二、投资估算与资金筹措.....6

（一）项目投资估算.....6

（二）项目资金筹措.....8

（三）项目融资计划.....10

三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....14

（一）项目收入预测.....14

（二）项目预期成本预测.....17

（三）项目税费及附加税估算.....18

（四）项目财务费用预测.....20

（五）项目现金流量模拟测算.....20

（六）项目资金测算平衡表.....21

（七）项目资金的稳定性.....21

四、评价结论.....24

武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）

土地储备项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉大成财字【2026】第1060号

武汉市武昌土地储备整理中心：

我们接受委托，对武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称	武汉市武昌土地储备整理中心
法定代表人/负责	王刚
注册资本	30,000万元
地址	武汉市武昌区中山路307号
统一社会信用代码	124201066888088248
单位性质	事业单位
业务范围	承担政府委托项目的征地拆迁整理事务，负责拆迁整理项目的前期报批、资金筹措和拆迁工作，土地整理评估与咨询、工程规划设计、信息服务。
纳入名录管理情况	武汉市武昌土地储备整理中心已纳入全国土储储备机构名录（2025年版）

项目主管部门	武汉市武昌区自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	辖区自然资源调查监测、确权登记、开发利用及国土空间规划实施等职能。

（二）项目建设地点

本项目地块位于武昌区八坦路堤后街306号，土地使用权人为中铁四局集团物资工贸有限公司武汉分公司。土地面积约56.18亩（约37,454.76平方米），地上建筑面积约12,093.90平方米，证载土地用途为工业仓储用地。

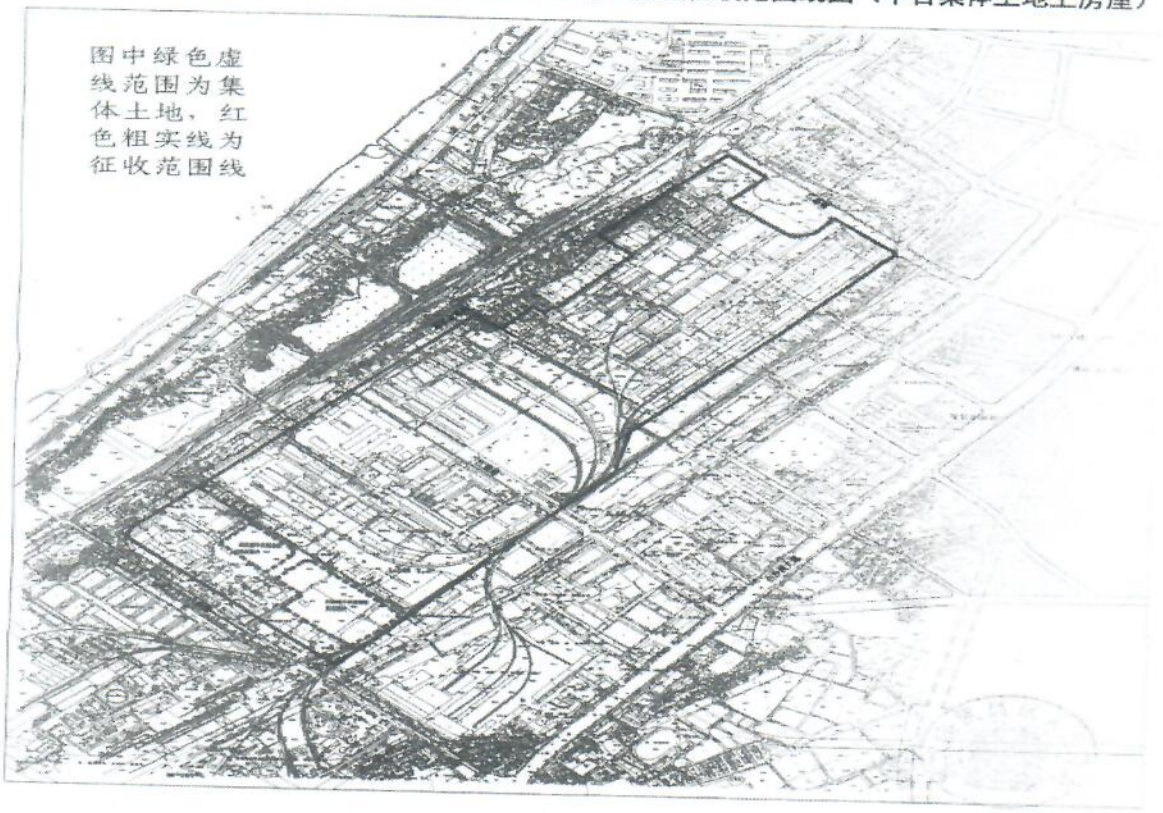
（三）项目建设内容和规模

本项目建设内容为对武昌区白沙新城南区旧城改建范围内涉及的一宗国有土地进行收储整理，具体包括：

2025年11月19日，武昌区住房和城市更新局（征收部门）与中铁四局集团物资工贸有限公司武汉分公司（被征收人）签订了《征收补偿框架协议》，就补偿事项达成初步意向。此后双方签订了正式《征收补偿协议》，协议约定采用“资产置换+货币补偿”相结合的补偿方式：土地价值补偿按3,000,000元/亩计算，土地使用权价值补偿费用合计168,540,000元，地上建筑重置价值补偿7,514,021元，搬迁费补偿71,000元，停产停业损失补偿8,427,000元。乙方选择“龙湖清能武汉101”项目A塔写字楼15-16层作为置换房源，总建筑面积8,141.43平方米，含税总价款120,000,000元，另购置19个地下非人防停车位使用权，购置款1,921,235元。置换房屋装修费用约20,000,000元，以满足乙方办公使用需求为标准，最终以工程审计结果为准。另由甲方向乙方分期支付42,000,000元货币补偿款。

该地块补偿协议已正式签订，征收补偿关系明确，各项补偿费用的具体金额和支付时点均已锁定，为专项债券资金的合规使用和精准拨付提供了可靠依据。

武昌区白沙新城南区旧城区改建项目国有土地上房屋征收范围线图（不含集体土地上房屋）





3.收储地块汇总

本次收储地块汇总情况如下表所示：

序号	地块名称	土地面积（亩）	地上建筑面积（㎡）	现状用途	补偿协议状态	规划
1	中铁四局地块	56.18	12,093.90	工业仓储用地	已签订	建设用地
合计	—	56.18	/	—	—	—

（四）项目建设期

中铁四局地块补偿协议已正式签订，计划于2026年12月前完成土地权属变更登记并移交入库。

本项目建设期3年，即自2026年8月至2029年8月。预计于2029年完成土地出让，为专项债券还本付息归集偿债资金。具体出让时序将根据区域土地市场行情、地块前期开发进度及武汉市年度土地供应计划统筹安排。

（五）项目属性

本项目投向领域为土地储备—新增土地储备，属于《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）明确的专项债券重点支持领域。

依据自然资发〔2025〕45号文规定，专项债券支持土地储备的范围包括：一是优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的存量闲置土地；二是确有需求的新增土地储备项目。本项目属于旧城区改建项目范围内的新增土地储备，征收范围位于武昌区江盛路以南、新武金堤路以东、八坦路以北、企业内部铁路线以西，项目已纳入《武昌区2016年度国民经济和社会发展计划》及《市人民政府办公厅关于武汉市2025—2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复》（武政办〔2025〕70号），符合专项债券支持土地储备的范围要求。

本项目债券资金使用严格遵循专项债券管理要求：不用于《地方政府专项债券

资金投向领域禁止类项目清单》（楼堂馆所、形象工程和政绩工程、主题公园、仿古商业设施等）领域；不用于经常性支出或偿还存量债务；不用于其他无收益的公益性项目。

（六）项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

经核查，截至本报告出具日，本项目未使用过中央增发国债、超长期特别国债及其他中央预算内投资资金。本项目专项债券申报不涉及重复申报、多头融资等违规情形，符合专项债券项目“不得重复申报国债或中央预算内资金”的管理要求。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号）等文件，针对收储地块实际情况，项目总投资包括：土地征收成本、财务费用和债券发行费。

1.土地征收成本

土地征收成本包括征收补偿费用、配套费用（二类费与不可预见费）以及拆迁工作经费。根据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）、《湖北省自然资源厅关于印发〈湖北省土地征收工作程序〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕22号）以及《武昌区白沙新城南区旧城改建项目房屋征收补偿方案》，各项费用的计提标准如下：

征收补偿费用：根据依法选定的房地产价格评估机构出具的评估报告和被征收地块的实际情况确定。中铁四局地块补偿费用已通过正式《征收补偿协议》锁定，包括土地价值补偿168,540,000元（按3,000,000元/亩×56.18亩）、房改公有房屋及部分公交仓补偿1,122,895.80元、地上建筑重置价值补偿7,514,021元、搬迁费补偿71,000元、停产停业损失补偿8,427,000元，合计185,674,916.80元。

配套费用：二类费按照征收补偿费用的2.5%计提，不可预见费按照征收补偿费用的2.50%计提。两项合计为征收补偿费用的5%。

拆迁工作经费：按照征收补偿费用的2.34%计提，专项用于拆迁过程中的协调

推进、政策宣传、矛盾调解等工作支出。

根据上述标准，土地征收成本构成如下：

序号	项目	土地面积（平方米）	金额（万元）	备注
一	征收补偿费用		18,567.49	
1	中铁四局-地块	37,454.76	18,567.49	
1.1	土地评估总价		16,854.00	
1.2	房改公有房屋及部分公交仓补偿总价		112.29	
1.3	地上建筑重置价值		751.40	
1.4	房屋搬迁补偿费		7.10	
1.5	停产停业损失补偿		842.70	
二	配套费用		928.38	
1	二类费		464.19	2.5%
2	不可预见费		464.19	2.5%
三	工作经费		434.48	
1	拆迁工作经费		434.48	2.34%
四	土地征收成本		19,930.35	一+二+三

其中，配套费用由二类费和不可预见费构成：二类费按征收补偿费用的2.5%计提，金额464.19万元；不可预见费按征收补偿费用的2.5%计提，金额464.19万元。拆迁工作经费按征收补偿费用的2.34%计提，金额434.48万元。

综上，土地征收成本合计=征收补偿费用+配套费用+工作经费=19,930.35万元。

2.财务费用

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券16,500.00万元。发行利率按1.61%测算（参照2026年8月31日，财政部-中债国债收益曲线5年期利率，上浮20bp）。利息按年支付，债券本金到期一次性还本。财务费用共计1,328.25万元。

3.债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.1%进行估算，债券发行费16.50万元。

4.项目总投资汇总

根据前文估算，本项目总投资为21,275.10万元，具体情况如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	项目	土地面积（平方米）	金额（万元）	备注
一	征收补偿费用		18,567.49	
1	中铁四局-地块	37,454.76	18,567.49	
1.1	土地评估总价		16,854.00	
1.2	房改公有房屋及部分公交仓补偿总价		112.29	
1.3	地上建筑重置价值		751.4	
1.4	房屋搬迁补偿费		7.1	
1.5	停产停业损失补偿		842.7	
二	配套费用		928.38	
1	二类费		464.19	2.50%
2	不可预见费		464.19	2.50%
三	工作经费		434.48	
1	拆迁工作经费		434.48	2.34%
四	土地征收成本		19,930.35	一+二+三
五	财务成本		1,328.25	债券存续期利息
六	债券发行兑付费用		16.50	0.10%
七	总投资		21,275.10	四+五+六

（二）项目资金筹措

1、项目资金来源

本项目总投资为21,275.10万元。资金来源包括：项目单位自筹资金（项目资本金）4,775.10万元（占总投资的22.44%），拟申请土地储备专项债券资金16,500.00万元（占总投资的77.56%）。项目资本金比例超过20%，符合国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）及财政部关

于专项债券项目资本金管理的有关规定，资金来源结构清晰、比例安排合理，能够满足项目实施进度的资金需求，为项目顺利推进提供有力保障。

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金4775.10万元，来源于武汉市武昌土地储备整理中心的自有资金及区级财政安排的土地储备专项资金，目前已全部落实到位。资本金到位安排为：债券发行费16.50万元于2026年债券发行当年先行到位；债券存续期利息1,328.25万元按年于各付息年度足额到位；用于土地征收成本3,430.35万元于2026—2028年分三年到位（分别为951.25万元、1,283.28万元、1,195.82万元），专项用于补足专项债券资金不足部分的征收补偿支出。武昌土储中心作为已纳入全国土地储备机构名录的区级土地储备机构，其资金来源包括区级财政预算安排的土地储备专项资金、上级财政补助资金、土地储备机构自有资金等。武昌区2025年地方一般公共预算收入145.30亿元、政府性基金收入总计159.79亿元，区级综合财力充裕，项目资本金来源合规、落实可靠。

3、专项债券资金安排

本项目拟申请湖北省政府土地储备专项债券资金16,500.00万元，债券期限5年。发行利率按1.61%测算（参照2026年8月31日，财政部-中债国债收益曲线5年期利率，上浮20bp），利息按年支付，本金到期一次性偿还。专项债券资金专项用于本次收储地块的征收补偿费用支出，实行专户管理、专账核算、专款专用，严禁挪作他用或用于经常性支出。

4、已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

5、市场化融资情况

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，

将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目融资计划的基本安排如下：

序号	融资要素	内容
1	融资主体	武汉市武昌土地储备整理中心
2	融资方式	发行地方政府土地储备专项债券
3	融资规模	16,500 万元
4	债券期限	5 年期
5	还本付息方式	利息按年支付，本金到期一次性偿还

项目还本付息情况

单位：万元

序号	项目	小计	债券存续期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	期初借款余额		-	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
2	当期借款		16,500.00	-	-	-	-	-
3	当期还本付息	17,828.25	-	265.65	265.65	265.65	265.65	16,765.65
3.1	其中：还本	16,500.00	-	-	-		-	16,500.00
3.2	付息	1,328.25	-	265.65	265.65	265.65	265.65	265.65
4	期末借款余额		16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	-

本项目专项债券 16,500.00 万元计划 2026 年一次性发行，债券发行后全额起息。债券资金纳入国库管理，根据项目征拆实施进度，分年度拨付至项目使用（2026 年拨付 13,000.00 万元，2027 年拨付 3,500.00 万元）。本项目全部专项债券本息，由本项目土地出让政府性基金收入予以偿还。

本项目融资计划符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财

预〔2017〕62号）的相关规定。根据该办法，土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还的地方政府专项债券。本项目偿债资金来源为收储地块挂牌出让产生的国有土地使用权出让净收益，融资结构与偿债逻辑清晰匹配。

专项债券资金的使用严格遵循自然资发〔2025〕45号文的规定，仅限纳入名录管理的武昌土储中心使用，实行专款专用、封闭管理。资金使用计划与项目收储进度严格匹配，中铁四局地块补偿款按协议约定的节点分期支付。

2.资金保障措施

（1）资本金先行到位保障。项目资本金4,775.10万元由武昌土储中心在专项债券发行前先行落实到位，用于支付中铁四局地块补偿款的首期节点款项（2026年1月支付至10%、6月支付至20%、12月支付至40%），确保补偿协议约定的支付节点不受债券发行节奏影响，以资本金的时间灵活性弥补债券资金拨付的时序刚性。

（2）债券资金封闭运行保障。专项债券资金到达区级国库后，全额划入土地储备专项债券资金专户，实行“专户存储、专账核算、专款专用、封闭运行”的四专管理。债券资金的每一笔支付均须通过“用款计划→财政审核→国库集中支付”三道关口，确保资金流向清晰、用途合规、账务可追溯。

（3）偿债资金来源分层保障。本项目偿债资金按照“土地出让净收益→区级政府性基金统筹→区级偿债准备金→省级偿债保障”四层递进机制予以保障。核心层（第一层）为项目自身土地出让净收益，是本息偿付的基本来源和优先来源，本次融资平衡测算已证实其充足性；补足层（第二、三层）为区级财政的应急统筹和偿债准备金安排，作为极端情景下的安全垫；兜底层（第四层）为省级政府依法承担的最终偿还责任，是债券投资者权益的最高层级保障。四层保障层层递进、环环相

扣，确保在任何情景下专项债券本息的按时足额兑付。

（4）项目净收益优先偿债保障。根据财预〔2017〕89号文“项目收益与融资自求平衡”的核心原则，项目土地出让收入在扣除法定计提专项费用后的净收益，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息，在债券全部清偿前不得用于与项目偿债无关的其他支出。武昌区财政局在偿债备付金专户中设立本项目子账户，确保偿债资金不被挤占、挪用。

3.提前偿还保障机制

考虑到本项目土地出让时点存在不确定性等实际情况，为增强资金使用的灵活性和债务风险的前瞻防控能力，建立以下提前偿还保障机制：

（1）收益监测与动态评估机制。由项目单位会同区财政局、区自然资源和城乡建设局，按季度对土地出让收益实现情况、资金使用进度、房地产市场变化趋势进行动态监测和综合评估。监测指标包括：土地市场价格波动率、同类地块出让成交价、补偿资金拨付进度偏差率、债券存续期剩余天数等。当出让收益提前实现或市场出现重大利好消息时，及时启动提前偿还的可行性论证。

（2）专项资金统筹调度与结余管理。若本项目地块出让收益提前实现且足额覆盖偿债需求，项目单位应依法依规优先安排结余资金用于专项债券本金的提前偿还。结余资金实行“只进不出”的严格管理，一经确定不得挪作他用，按程序报批后直接上缴省级偿债专户。

（3）提前偿还审批与执行程序。具备提前偿还条件时，履行以下程序：项目单位提出提前偿还申请（含偿债资金结余证明、提前偿还可节约利息测算等）→区财政局审核→区政府批准→省财政厅备案→办理提前偿还登记。提前偿还后相应调减项目后续年度付息金额，降低整体债务成本。

（4）风险预警与分级应对机制。建立“绿—黄—橙—红”四级风险预警体系：

绿色（出让计划正常推进、市场平稳）—常规管理；黄色（出让进度滞后 1—3 个月）—加强跟踪、提前对接意向竞买方；橙色（出让进度滞后 3—6 个月或出让底价可能低于预期）—启动备选偿债资金安排、与区财政局协商应急资金调度；红色（预计债券到期前无法完成出让或收益不足以覆盖本息）—立即启动区级财政应急垫付机制，同时向省财政厅报告，申请动用偿债准备金或再融资债券置换。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出，还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

（1）项目总体情况

本项目规划范围内涉及一宗地块，地块位于武汉市武昌区白沙新城南区，江盛路以南、新武金堤路以东、八坦路以北的合围区域。地块现状为工业仓储用地，规划用途拟调整为居住用地、商业服务业设施用地及一级工业用地。经初步估算，一宗地块收储后可出让的净用地面积约为26,438平方米（约39.66亩）。具体规划用途、容积率等指标以自然资源和规划部门最终批准的规划条件为准。

2.收储工作总体安排

按照“依法征收、分期推进”的原则组织收储工作：中铁四局地块（56.18亩）补偿协议已正式签订，按协议约定完成土地权属注销登记及移交入库，计划于2029年达到出让条件。地块收储完成后，由武昌土储中心统一组织前期开发整理，纳入武汉市年度国有建设用地供应计划，通过市土地交易市场公开挂牌出让。

3.各地块收储计划及进展情况

按照国家及湖北省关于土地储备和出让管理的政策要求，结合武汉市年度土地供应计划和区域房地产市场状况，本项目收储地块拟于债券存续期内完成出让。具体出让时序如下表所示：

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
中铁四局地块	0	0	0	26,438.00
年度出让面积合计	0	0	0	26,438.00

本项目地块计划于 2029 年完成挂牌出让。中铁四局地块因征收补偿协议已正式签订、补偿金额已锁定、产权关系明晰，前期收储推进确定性高。

4.出让面积合理性分析

本次收储范围为武昌区白沙新城南区旧城改建范围内的中铁四局地块。经核实，地块内需扣除不可出让的市政道路、公共绿地等用地后，可出让净用地面积为 26,438 平方米，符合土地储备与供应管理的相关要求。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）关于“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发”的规定，本项目出让计划按不低于收储完成后一年安排出让，符合政策要求。

3. 项目预期收益

（1）项目土地出让收入预测

项目用地规划条件

本项目一宗地块位于武昌区白沙洲片区，地处新武金堤路与八坦路交汇区域，紧邻长江岸线。经初步测算，地块规划条件如下表所示：

序号	地块名称	收储土地面积（㎡）	储备后各类用途组成				居住用地容积率
			居住（㎡）	绿地（㎡）	道路（㎡）	一类工业（㎡）	
1	中铁四局-地块	37,454.76	22,723	4,821	3,927	3,715	2.76

（2）项目土地出让价格评估

①评估方法

采用市场比较法对待出让地块的土地使用权价格进行评估。鉴于居住用地为本项目主要出让用途，以下以居住用地为例详细列示测算过程，工业用地结合所在区域基准地价及近期成交案例综合确定。

②市场交易案例选取

根据武汉土地市场网、中国土地市场网公布的国有建设用地使用权成交信息，结合本项目地块所处的武昌区白沙洲片区区位特征，选取近三年内与待估宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区的正常交易实例如下：

住宅用地可比案例

地块编号	地块名称	用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交楼面地价（元/㎡）	成交日期	受让单位
P（2026）055 号	武昌区江国路与临江大道交汇处	24946	2.02	50,500.00	37,875.00	7,500.00	2026/7/21	武汉武昌滨江启钥置业有限公司
P（2025）197 号	汉阳区赫山路以西、汉阳大道以北	22172	2.00	44,400.00	29,290.00	6,596.85	2025/12/12	湖北天创瑞昇置业有限公司
P（2025）125 号	汉阳区鹦鹉大道以西、锦绣路以北	13585.25	2.21	30,000.00	21,080.00	7,026.67	2025/11/20	武汉广瑞房地产开发有限公司

（3）土地出让价格预测

按照《城镇土地估价规程》，经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法，2026 年本项目容积率 2.76 住宅土地使用权楼面地价为 6,500 元/建筑平方米，本项目工业用地土地使用权地面地价为 1,500 元/平方米。

考虑到本项目地块位于武昌区滨江区域，随着区域交通基础设施的持续完善（地铁 12 号线计划 2026 年开通、新武金堤路改造工程推进）和周边城市功能的不断升级，地块的区位价值和市场认可度将逐步提升。本着谨慎性原则，设定未来居住用地出让价格年增长率为 2%，据此预测各年度出让价格。

经测算，本项目预计未来土地出让总收入为43,817.45万元。具体测算详见下表：

序号	项目类别	债券存续期				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	土地出让收入	-	-	-	43,817.45	43,817.45
1	中铁四局-地块出让收入				43,817.45	43,817.45
1.1	居住用地楼面地价（元/平方米）	6,500.00	6,630.00	6,763.00	6,897.85	
1.1.1	建筑规模（平方米）				62,715.48	
1.1.2	出让总价（万元）				43,260.20	43,260.20
1.2	工业用地地面地价（元/平方米）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
1.2.1	土地面积（平方米）				3,715.00	
1.2.2	出让总价（万元）				557.25	557.25

（二）项目预期成本预测

1.土地出让相关政策费用计提

根据国家和湖北省关于国有土地使用权出让收入管理的有关规定，土地出让收入需按规定计提以下专项费用：

（1）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）及《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的规定，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%。武昌区土地级别为四等，按出让土地面积每平方米90元的15%计提。预计本项目计提农业土地开发资金35.69万元。

（2）国有土地收益基金

根据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发〔2007〕31号），

从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照2.5%的比例计提国有土地收益基金，专项用于土地储备工作的正常运转。预计本项目计提国有土地收益基金1,095.44万元（=土地出让收入×2.5%）。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金三项费用均按土地出让收入总价的2.5%计提。预计本项目分别计提三项资金各1,095.44万元，合计3,286.32万元。

（4）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%。本项目中此项费用按照土地出让收益的2%计提，预计为876.35万元。

2.计提费用汇总

上述六项计提费用汇总如下表所示：

序号	项目	计提比例/标准	金额（万元）
1	农业土地开发资金	出让面积×90元/㎡×15%	35.69
2	国有土地收益基金	出让收入的2.5%	1,095.44
3	农田水利建设资金	出让收入的2.5%	1,095.44
4	教育资金	出让收入的2.5%	1,095.44
5	廉租住房保障资金	出让收入的2.5%	1,095.44
6	土地出让业务费	出让收益的2%	876.35
	合计		**5,293.80**

（三）项目税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容为收回武昌区白沙新城南片（恒钢、

四局地块）土地储备项目建设用地使用权，不涉及经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

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

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

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

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券16,500万元。发行利率按1.61%测算（参照2026年8月31日，财政部-中债国债收益曲线5年期利率，上浮20bp），利息按年支付，债券本金到期一次性偿还。财务费用1,328.25万元、债券发行费16.50万元。本项目专项债券还本付息计划如下表所示：

年度	期初本余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	16,500.00	-	16,500.00	-	-
2027年	16,500.00	-	-	16,500.00	265.65	265.65
2028年	16,500.00	-	-	16,500.00	265.65	265.65
2029年	16,500.00	-	-	16,500.00 -	265.65	265.65
2030年	16,500.00	-	-	16,500.00	265.65	265.65
2031年	16,500.00	-	16,500.00		265.65	16,765.65
合计	-	**16,500.00**	**16,500.00**	-	**1,328.25**	**17,828.25**

（五）项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、土地出让收入、计提费用及还本付息安排，对本项目申请新增专项债券资金的现金流进行模拟分析。项目全生命周期现金流预测情况详见下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	**65,092.55**	**13,967.75**	**5,048.93**	**1,461.47**	**44,083.10**	**265.65**	**265.65**
1	资本金流入	**4,775.10**	967.75	1,548.93	1,461.47	265.65	265.65	265.65
2	债券资金流入	**16,500.00**	13,000.00	3,500.00	-	-	-	-
3	其他融资资金流入	-						
4	运营期现金流入	**43,817.45**	-	-	-	43,817.45	-	-
二	现金流出	**43,068.90**	**13,967.75**	**5,048.93**	**1,461.47**	**5,559.45**	**265.65**	**16,765.65**
1	建设期资金流出	**19,930.35**	13,951.25	4,783.28	1,195.82	-	-	-

序号	项目	合计（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2	运营期现金流出	**5,293.80**	-	-	-	5,293.80	-	-
2.1	运营成本	**5,293.80**	-	-	-	5,293.80	-	-
2.2	运营期税费	-	-	-	-	-	-	-
3	债券发行费	**16.50**	**16.50**	-	-	-	-	-
4	债券还本付息	**17,828.25**	-	265.65	265.65	265.65	265.65	16,765.65
4.1	债券付息	**1,328.25**	-	265.65	265.65	265.65	265.65	265.65
4.2	债券还本	**16,500.00**	-	-	-	-	-	16,500.00
5	其他融资资金流出	-						
三	现金净流量	**22,023.65**	-	-	-	38,523.65	-	16,500.00
四	累计现金结存	**22,023.65**				38,523.65	38,523.65	22,023.65
五	**偿债资金**	**38,523.65**				38,523.65		
六	**累计偿债资金**	**38,523.65**				38,523.65		
七	**本息覆盖倍数**	**2.16**						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源于收储地块的土地出让净收益。根据上述测算，预计土地出让总收入为 43,817.45 元，扣除财政计提专项费用 5,293.80 万元后，净收益为 38,523.65 万元。债券本息保障倍数为 2.16 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目	38,523.65	17,828.25	16,500.00	2.16

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续

期内，预计用于资金平衡相关收益为38,523.65万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有22,023.65万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

为审慎评估本项目在不同市场条件下的债务偿还能力，选取土地出让收入和债券发行利率两项关键变量，分别按不利情景进行敏感性分析。压力测试结果如下表所示：

1.土地出让收入变动敏感性分析

在债券发行利率不变的条件下，模拟土地出让收入分别下降10%和20%时，项目本息覆盖倍数的变动情况。当收入下降20%时，若覆盖倍数仍大于1.0，表明项目在极端不利情景下仍具备基本的偿债保障能力；反之则需加强风险缓释措施。

压力测试情景	-20%	-10%	基准方案	+10%	+20%
土地出让收入变动时的本息覆盖倍数	1.73	1.94	2.16	2.38	2.59

2.债券利率变动敏感性分析

在土地出让收入不变的条件下，模拟债券发行利率分别上下浮动10%和20%时，项目本息覆盖倍数的变动情况。利率上升将增加利息支出、拉高还本付息总额，从而降低覆盖倍数。

压力测试情景	-20%	-10%	基准方案	+10%	+20%
债券利率变动时的本息覆盖倍数	2.19	2.18	2.16	2.14	2.13

3.压力测试结论

第一，基准方案满足委托方要求。在基准情景下，项目本息覆盖倍数为2.16，高于委托方要求的1.20倍最低标准，项目在正常市场条件下具备充足的偿债保障能力，盈利能力和偿债安全边际均达到委托方的投资决策门槛。

第二，不利情景仍符合财政部最低要求。在土地出让收入下降20%的极端不

利情景下，项目本息覆盖倍数降至1.73，仍大于1.0的财政部通用最低标准，表明即使在较为悲观的市场条件下，项目仍具备基本的债务偿还能力，不会出现偿债资金缺口。收入下降10%情景下覆盖倍数为1.94，依然维持正值覆盖。

第三，债券利率变动对项目偿债能力影响有限。债券利率上下浮动20%时，覆盖倍数波动区间仅为2.13—2.19，主要原因是本项目债券利息总额占比较小（1,328.25万元/21,275.10万元=6.24%），利率波动对偿债总负担的影响不显著，项目对利率风险具备天然的缓冲能力。

第四，组合不利情景需关注但整体可控。若同时发生土地出让价格下降和债券利率上升的组合不利情景，覆盖倍数将进一步压缩。建议在项目实施过程中密切关注土地市场走势，充分利用两宗地块同期出让的规模效应增强市场议价能力，并通过提前偿还保障机制和四级风险预警体系增强偿债弹性，确保专项债券本息的安全兑付。

四、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

（一）项目是贯彻执行国家关于运用地方政府专项债券支持土地储备政策的合规载体，投向领域清晰、公益性充分、收益性良好，符合专项债券项目“收益融资自求平衡”的财务可行性要求。

（二）项目投资估算编制规范，征收补偿成本有法定依据和已签订协议支撑，资金来源（专项债券资金+项目资本金）路径清晰、到位可靠，项目前期审批手续和征收基础较为扎实。

（三）项目土地出让收入预测采用市场比较法，选取白沙洲片区及武昌区近期多宗可比成交案例作为参照，预测方法科学、参数取值审慎，偿债资金有充分保障。

（四）本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为 38,523.65 万元，对债券的本息覆盖倍数 2.16 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 22,023.65 万元的期末结余。

综上，建议将本项目纳入 2026 年湖北省政府土地储备专项债券项目库，按程序申报发行专项债券。

武汉大成会计师事务有限责任公司　　中国注册会计师：

中国　武汉　　中国注册会计师：

二〇二六年十月十二日

统一社会信用代码

91420106717962020M

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大成会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴向荣

经营范围　财务审计及财务咨询，基建工程预算决算审计，企业注册资金验证，企业年度会计报表审计及年检，培训或辅导财务、审计人员

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　2000年2月17日

住　　所　湖北省武汉市武昌区昙华林202号南国昙华林泛悦中心写字楼A座606室

此页再复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 2 月12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大成会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴向荣

经营场所：湖北省武汉市武昌区昙华林202号南国昙华林泛悦中心写字楼A座606室

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010227

批准执业文号：鄂财注发（1999）1549号

批准执业日期：1999年12月31日

证书序号：0018049

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二〇年　四　月　五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北开元会计师事务有限公司

转出协会
Stamp of the transfer-out Institute

2022 年 7 月
/y /m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉大成律师事务所有限责任公司

转入协会
Stamp of the transfer-in Institute

2022 年 7 月
/y /m



姓　　名 Full name	吴向荣
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1971-11-16
工作单位 Working unit	湖北开元会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.	420105197111160048

收原件复印无效 已作他用 非本人签字无效

证书编号：420002043277
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 09 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检凭证

中国注册会计师协会

吴向荣

会员编号 420002043277

最后年检时间	年检结果
2022年07月	年检通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　朱媛婷

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1987-10-13

工作单位
Working unit　武汉大成会计师事务有限责任公司

身份证号码
Identity card No.　420102198710134023

此复印无效
原件备查

证书编号：
No. of Certificate　420102270001

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2022 年 /y 08 月 /m 15 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

朱媛婷 420102270001

年 /y　月 /m　日 /d

5

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y134 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 10
（三） 项目税费及附加税估算 13
（四） 项目财务费用预测 14
（五） 项目现金流量模拟测算 15
（六） 项目资金测算平衡表 16
（七） 项目资金的稳定性 16
（八） 项目压力测试 17
四　、项目风险控制 18
五　、评价结论 26

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y134号

黄石市土地储备中心：

我们接受委托，对黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	黄石市土地储备中心
地址	黄石市下陆区广州路22号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《全国土地储备机构名录》（2025年版），黄石市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。
项目主管部门	黄石市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于黄石市。

3.项目建设内容和规模：

本次土地储备范围包含一橡片1个地块，拟收储土地面积37.58亩（约25,055.69平方米），建设内容主要为土地收购等。拟收储地块已纳入黄石市2026年土地储备计划。

4.项目建设期

项目建设期为1年，具体为2026年9月至2027年9月。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为 7,262.01 万元，其中土地收储成本 6,498.75 万元，前期费用 30.00 万元，预备费 195.86 万元，建设期利息 531.00 万元，债券发行费用 6.40 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	6,498.75	98.75		6,400.00		
二	前期费用	30.00	30.00				
三	预备费	195.86	195.86				
四	静态总投资	6,724.61	324.61		6,400.00		
五	建设期利息	531.00	531.00				
六	债券发行费用	6.40	6.40				
七	项目投资合计	7,262.01	862.01		6,400.00		

（二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政资金。其中财政资金 862.01 万元，占比 11.87%，专项债 6,400.00 万元，占比 88.13%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	331.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	862.01
1.1	财政安排资金	331.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	862.01
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
2	融资资金	6,400.00						6,400.00
2.1	专项债券资金	6,400.00						6,400.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.2	其他资金							
3	其他资金							
合计		6,731.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	7,262.01

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,400.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,400.00	0	5	1.6593	每年付息一次	到期一次还本

2.提前偿还本金安排说明

专项债资金将严格按照“专款专用、封闭运行、分批拨付、动态监管”的管理原则执行，用于项目收回购等建设内容，确保资金使用安全、规范、高效。

同时，考虑到项目中部分拟出让地块在实际实施过程中可能受市场环境、规划调整、征迁进度等因素影响，导致土地出让计划未能严格按原计划实施，为增强资金使用灵活性和债务风险防控能力，特建立提前偿还保障机制，具体如下：

（1）建立收益监测与动态评估机制。由项目实施单位会同财政部门、土地储备机构定期对项目土地出让收益实现情况、资金使用进度及市场变化进行动态监测和评估，及时掌握资金回笼与债务偿还能力状况，为提前偿还专项债券提供数据支撑。

（2）实行专项资金统筹调度与结余管理。在项目实施过程中，若出现资金结余、收益提前实现或部分地块提前完成出让的情况，项目单位应依法依规优先安排用于专项债券本金的提前偿还，确保债务规模可控、风险可防。结余资金不得挪作他用，须纳入财政专户统一管理。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

按照国家及湖北省政策要求，黄石市政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前暂无跨年度计划，本项目范围内地块初步估计在2031年完成出让工作。土地出让计划表如下：

土地出让计划表

单位：㎡

地块名称	2031年	合计
一橡片	22,133.45	22,133.45
年度出让面积合计	22,133.45	22,133.45

3. 项目预期收益

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以

《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

待估地块为住宅用地、商业用地，估价期日近 3 年内同类供需圈有类似交易案例，采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期项目周边多个用地交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

项目周边近期住宅用地成交案例

成交日期	地块名称	土地面积(㎡)	容积率	规划用途	成交价（万元）	成交楼面价（元/㎡）	交易方式
2026 年 4 月	黄石港区谭家桥地块	25,956.00	2	住宅	11,408.00	2,197.57	挂牌
2025 年 11 月	黄石市延安路以南纺织二路以东（金帆）地块挂牌出让	35,734.3	2	住宅	16,081	2,250.08	挂牌
2025 年 12 月	下陆区广州路以北青鱼路以西（中茵 A-1）地块	42,578.11	2	住宅	19,947	2,342.40	挂牌
2025 年 6 月	下陆区磁湖路以西饶家垅地块（一期）	87,266.84	1.2	住宅	31,783	3,035.04	挂牌
2024 年 12 月	下陆区广州路以北青鱼路以东（中茵 B 地块）	80,881.81	2	住宅	36,407	2,250.63	挂牌
2023 年 12 月	十四中南校区地块出让	27,615.81	2.5	住宅	15,203	2,202.07	挂牌
2024 年 12 月	下陆区磁湖路以西饶家垅东地块	45,389.64	1	住宅	15,932	3,510.05	挂牌
2024 年 12 月	下陆区磁湖路以西饶家垅西地块	39,520.10	1	住宅	13,872	3,510.11	挂牌

数据来源：中国土地市场网

项目周边近期商业用地成交案例

成交日期	地块名称	土地面积(㎡)	容积率	规划用途	成交价（万元）	成交楼面价（元/㎡）	交易方式
2026 年 7 月	西塞山区沿湖路以南 F0303 街区袁仓三号地块	10,390.91	1.5	商业用地	3,211.00	2,060.13	挂牌
2025 年 6 月	黄石港区磁湖路以北原正奥电气（城市更新）地块	7,119.37	1.5	商业用地	2,521	2,360.70	挂牌
2024 年 12 月	下陆区广州路以南，青鱼路以西（粮库）地块	93,963.18	1.5	商业用地	31,008	2,200.01	挂牌
2024 年 12 月	黄石市下陆区磁湖山庄以东卧龙山庄以北地块 16730.28 平方米旅馆用地挂牌出让	16,730.28	1	商业用地	5,020	3,000.55	挂牌
2024 年 10 月	黄石港区公园路以北老人大地块	15,374.18	2	商业用地	7,957	2,587.78	挂牌
2024 年 4 月	西塞山区颐阳路以南美尔雅花园以东地块	1,708.00	1.1	商业用地	523	2,783.69	挂牌
2023 年 12 月	凤凰山庄办公区地块出让	17,601.79	1	商业用地	5,360	3,045.14	挂牌
2023 年 12 月	黄石市西塞山区沿湖路以西、黄石大道以南新安路以北（和平街地块）挂牌出让	8,899.93	1.25	商业用地	3,391	3,048.11	挂牌

数据来源：中国土地市场网

参考片区周边居住和商业用地成交楼面地价，同时考虑项目范围内住宅用地、商业用地的区位、容积率等差异情况，估算当前时点土地供应价格如下表：

前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（㎡）	拟供应用途	拟供应容积率	供应楼面地价（元/㎡）
1	一橡片	18,733.43	居住用地	2	2,550.00
		3,400.02	商业用地	1.8	2,600.00

根据黄石地价指数，2020 年—2025 年黄石住宅地价季度平均增长率为 0.51%，商服季度平均增长率为-0.16%，但遵循谨慎性原则，本项目不设定地价年增长率。

计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2031 年	合计（万元）
一、一橡片	11,145.26	11,145.26
1.1 住宅出让面积（㎡）	18,733.43	18,733.43
1.2 住宅出让地块楼面地价（元/㎡）	2,550.00	2,550.00
1.3 容积率	2.00	2.00
2.1 商业出让面积（㎡）	3,400.02	3,400.02
2.2 商业出让地块楼面地价（元/㎡）	2,600.00	2,600.00
2.3 容积率	1.80	1.80
年度出让收入合计（万元）	11,145.26	11,145.26

（二）项目预期成本预测

（1）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）文件规定，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。根据土地出让平均纯收益等别划分，黄石市黄石港区土地级别为六等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米65元的15%计。经计算，农业土地开发资金21.58万元。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金分别按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。一橡片地块土地出让净收益测算如下：一橡片地块土地出让收入11,145.26万元-一橡片地块土地出让成本7,262.01万元=一橡片地块土地出让净收益为3,883.25万元。

经计算，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金合计1,164.99万元。

（3）土地出让业务费

参照《武汉市财政局关于印发〈武汉市土地出让业务费用管理

暂行办法〉的通知》，土地出让业务费从缴入国库的土地出让净收益中计提。市国土规划部门（含土地储备中心、土地交易中心）所需土地出让业务费用由市财政根据部门预算及征收工作的需要计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2%。本项目中此项费用按照土地出让收益的2%计算。一橡片地块土地出让净收益测算如下：一橡片地块土地出让收入11,145.26万元-一橡片地块土地出让成本7,262.01万元=一橡片地块土地出让净收益为3,883.25万元。经计算，土地出让业务费77.67万元。

（4）国有土地收益金

参照《市人民政府办公厅关于印发〈武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）〉的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计算。经计算，国有土地收益金278.63万元。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		1,186.57	1,186.57
1.农业土地开发资金	黄石市黄石港区土地级别为六等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 65 元的 15%计算	21.58	21.58
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.5%两者当中的较大值进行计提	1,164.99	1,164.99
二、其他政策性成本		356.30	356.30
1.土地出让业务费	土地出让收益的 2%	77.67	77.67
2.国有土地收益金	按照土地出让收入的 2.5%计算	278.63	278.63
合计		1,542.87	1,542.87

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划 2026 年发行 5 年期专项债券 6,400.00 万元，债券发行利率按 2026 年 8 月 11 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率上浮 25BP，即为 1.6593%，每年付息一次，到期一次还本。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		6,400.00		6,400.00		
2027 年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2028 年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2029 年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2030 年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2031 年	6,400.00		6,400.00		106.20	6,506.20
合计		6,400.00	6,400.00		531.00	6,931.00

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						11,145.26	11,145.26
2.经营活动现金流出						1,542.87	1,542.87
经营活动现金净流量						9,602.39	9,602.39
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	6,724.61						6,724.61
投资活动现金净流量	-6,724.61						-6,724.61
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	6,731.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	7,262.01
项目资本金	331.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	862.01
专项债融资	6,400.00						6,400.00
2.融资活动现金流出	6.40	106.20	106.20	106.20	106.20	6,506.20	6,937.40
支付利息		106.20	106.20	106.20	106.20	106.20	531.00
债券发行手续	6.40						6.40
偿还本金						6,400.00	6,400.00
融资活动现金净流量	6,724.61					-6,400.00	324.61
四、本年现金净流量						3,202.39	3,202.39
五、累计现金净流量						3,202.39	
六、本息覆盖倍数	1.39						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 11,145.26 万元，扣除政府提留 1,542.87 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 9,602.39 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1	9,602.39	6,931.00	6,400.00	1.39

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 9,602.39 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 3,202.39 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.25	1.32	1.39	1.45	1.52
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.40	1.39	1.39	1.38	1.37

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更

多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法

律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增

加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影

响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利

实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为9,602.39万元，对债券的本息覆盖倍数1.39倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,202.39万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

(副本)

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018048

会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

当阳市2026年新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第098号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 9
（六） 压力测试 9
二　、评价结论 10

当阳市2026年新增土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第098号

我们接受委托，对当阳市2026年新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

当阳市2026年新增土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为当阳市土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	当阳市土地收购储备中心
地址	当阳市东门街11号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025年版），当阳市土地收购储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420582。
项目主管部门	当阳市自然资源和规划局

项目单位业务范围	为闲置土地综合利用提供保障，土地收购、土地储备、新增土地及存量土地和依法转让土地。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备地块，面积 10.316316 公顷。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

2.项目建设期

2026 年 10 月-2031 年 9 月，共计 5 年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收储：本项目收储预计从 2026 年启动，预计 1 年完成；

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从 2027 年启动，共计 4 年；

土地供应：本项目预计从 2031 年开始供地，一次性完成供地工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资成本为 9,280.22 万元，具体如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			

一	收储费用	8,146.21	146.21		8,000.00		
1	原佳润纺织地块	8,146.21	146.21		8,000.00		
二	前期费用	36.29	36.29		-		
1	评估费用	20.00	20.00				
2	审计费用	16.29	16.29				
三	预备费	407.32	407.32				
四	静态总投资	8,589.82	589.82		8,000.00		
五	建设期财务费用	690.40	690.40				
1	建设期债券利息	684.00	684.00				
2	债券发行费用	6.40	6.40				
六	项目投资合计	9,280.22	1,280.22	-	8,000.00		

2.资金筹措

本项目总投资 9,280.22 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,280.22 万元、申请专项债券资金 8,000.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《当阳市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，待估地块地处当阳市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地、工业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下：

比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	行政区	宗地编号	宗地位置	土地用途	成交时间	面积（㎡）	出让价款（万元）	出让土地单价（元/平方米）
1	当阳市	G2025-12	玉阳街道三里港村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 4 月 17 日	25812.43	2898.74	1123.00
2	当阳市	G2025-20	玉阳街道三里港村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 4 月 25 日	19683.72	2346.30	1192.00
3	当阳市	G2025-28	玉泉街道雄风村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 4 月 29 日	29598.74	3779.76	1277.00
4	当阳市	G2025-17	玉泉街道雄风村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 6 月 10 日	38558.16	4881.46	1266.00
5	当阳市	G2024-67	坝陵街道群力村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 8 月 8 日	45048.63	4650.00	1032.22
6	当阳市	G2024-71	坝陵街道群力村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 8 月 13 日	49414.24	7225.00	1462.13
7	当阳市	G2025-39	玉泉街道雄风村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 8 月 15 日	20954.51	2686.10	1281.69
8	当阳市	G2024-69	玉泉街道雄风村	普通商品住房用地（二类）	2025 年 11 月 11 日	49414.24	5400.00	1092.80
9	当阳市	G2024-43	当阳市玉阳街道北门村	普通商品住房用地（一类）	2024 年 12 月 4 日	43.59	4.21	965.82
10	当阳市	G2024-14	当阳市玉阳街道长坂村	普通商品住房	2024 年 9 月 19 日	16037.16	2006.25	1251.00
11	当阳市	G2024-13	当阳市玉阳街道新民村	普通商品住房	2024 年 4 月 18 日	52591.41	6684.37	1271.00
12	当阳市	G2024-12	当阳市玉阳街道新民村	普通商品住房	2024 年 4 月 18 日	45081.79	5729.9	1271.00

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价

		（公顷）			（元/㎡）
1	原佳润纺织	10.316316	住宅用地	1.8	1200
合计		10.316316	住宅用地	1.8	1200

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2031 年完成出让。综合考虑当阳市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为 0%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

2031 年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价（元/㎡）	土地出让总价
1	原佳润纺织	10.316316	住宅用地	1.8	1200	12379.58
合计		10.316316	住宅用地	1.8	1200	12379.58

2.土地出让成本

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031 年**	**合计**
一、四项基本政策成本	—	**1,277.11**	**1,277.11**
1.农业土地开发资金	土地出让面积*30 元/㎡*15%	46.42	46.42
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取	1,230.69	1,230.69
二、其他政策性成本	—	**394.16**	**394.16**
1.土地出让业务费	2%	84.67	84.67
2.国有土地收益金	2.50%	309.49	309.49
合计	—	**1,671.27**	**1,671.27**

3.税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为 0 万元。

4.债券应付本息情况

本项目发行债券共计金额8,000.00万元,债券利息共计684.00万元。债券发行期限为5年期，发行利率参考2026年湖北省政府再融资专项债券(二十四期)票面利率1.46%，在此基础上上浮25BP，即按1.71%计算。每年付息一次，最后一次性还本。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,000.00		8,000.00	-	-
2027年	8,000.00			8,000.00	136.80	136.80
2028年	8,000.00			8,000.00	136.80	136.80
2029年	8,000.00			8,000.00	136.80	136.80
2030年	8,000.00			8,000.00	136.80	136.80
2031年	8,000.00		8,000.00	-	136.80	8,136.80
合计		8,000.00	8,000.00	-	684.00	8,684.00

5.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	-	-	-	12,379.58	12,379.58
2.经营活动现金流出	-	-	-	-	-	1,671.27	1,671.27
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	10,708.31	10,708.31
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	8,589.82	-	-	-	-	-	8,589.82

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
投资活动现金净流量	-8,589.82	-	-	-	-	-	-8,589.82
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	8,596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	9,280.22
项目资本金	596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	1,280.22
专项债融资	8,000.00	-	-	-	-	-	8,000.00
2.融资活动现金流出	6.40	136.80	136.80	136.80	136.80	8,136.80	8,690.40
支付利息	-	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	684.00
债券发行手续费	6.40	-	-	-	-	-	6.40
偿还本金	-	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00
融资活动现金净流量	8,589.82	-	-	-	-	-8,000.00	589.82
四、本年现金净流量	-	-	-	-	-	2,708.31	2,708.31
五、累计现金净流量	-	-	-	-	-	2,708.31	
六、本息覆盖倍数							1.23

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.23，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

当阳市 2026 年新增土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 10,708.31 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 2,708.31 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2026 年湖北省政府再融资专项债券(二十四期)票面利率 1.46%，在此基础上上浮 25BP，即按 1.71%计

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

当阳市 2026 年新增土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.24	1.23	1.23	1.22

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，且在债券本金偿还后仍有 2,708.31 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

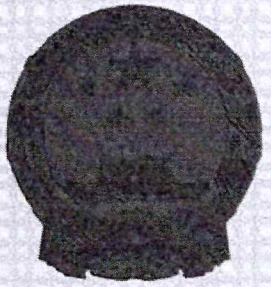
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

武汉市第六十四中学周边地块
土地储备项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目录

一、项目总体背景 2
二、项目总体概述 2
四、项目资金平衡测算 5
五、项目风险分析 15
六、项目结论 18

武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉市硚口区土地整理储备中心：

我们接受委托，对武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年十月

武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

硚口区位于湖北省武汉市主城区西北部长江、汉水交汇处，地理坐标东经114°9′～114°17′，北纬30°34′～30°38′。东临武汉中央商务区（CBD）和汉口商业中心区，南临汉水紧接武汉经济技术开发区，西临东方马城，北临台商投资区，是武汉市最具创新活力的中心城区和最具发展潜力的经济腹地。全区土地面积41.46平方千米，下辖易家、古田、长丰、韩家墩、宗关、汉水桥、宝丰、荣华、汉中、六角亭、汉正等11个行政街道，126个社区居民委员会和1个村民委员会，常住人口75.94万人。

本项目地块通过收储整理，将改变原有的低效利用状态，实现土地资源的优化配置。根据区域发展规划，整理后的土地可精准匹配商业、居住、公共服务等多元业态需求，显著提升单位土地面积的产出效益，让稀缺的核心城区土地资源发挥更大价值，兼顾经济、社会与生态三重效益，助力区域高质量发展。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

武汉市第六十四中学周边地块

2.项目建设内容

本项目实施范围为武汉市第六十四中学周边地块待征拆的新增土地储备，共包含3宗小地块（武汉市第六十四中学地块、硚口区市政建设管理局地块、硚口区劳动服务公司地块），用地面积合计约7,477.99㎡（折合11.22亩）。项目位于武汉市硚口区中山大道以南、崇仁路以西，位于崇仁启动片城市更新片区。



3.项目建设期

项目建设期为 2026 年 1 月—2031 年 12 月，合计 6 年。

4.项目投资估算具体情况

本项目总投资 19,616.55 万元，其中：征收补偿费用 16,540.46 万元、第三方机构服务费 330.81 万元、工作经费 387.05 万元、不可预见费 1,323.24 万元、建设期利息 1,020.00 万元，发行费用 15.00 万元。

（1）征收补偿费用

项目收储土地总面积为 11.22 亩（7,477.99 ㎡），征收补偿费用合计 16,540.46 万元。项目共包含 3 宗小地块，分别为武汉市第六十四中学地块、硚口区市政建设管理局地块和硚口区劳动服务公司地块。

（2）工作经费

结合项目实际情况，工作经费按征收补偿总额的 2.34%进行估算。

（3）第三方机构服务费

结合项目实际情况，第三方机构服务费按征收补偿总额的 2%进行估算。

（4）不可预见费

结合项目实际情况，不可预见费按征收补偿总额的 8%进行估算。

（5）债券发行期限及利息

计划于 2026 年发行债券资金 15,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按 1.36%进行测算，

计划按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金，建设期利息1,020.00万元。

（6）发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算。

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	16,540.46	1,540.46		15,000.00		
1	武汉市第六十四中学周边地块	16,540.46	1,540.46		15,000.00		
二	前期费用	717.86	717.86				
1	工作经费	387.05	387.05				
2	第三方机构服务费	330.81	330.81				
三	不可预见费	1,323.24	1,323.24				
四	静态总投资	18,581.55	3,581.55		15,000.00		
五	建设期财务费用	1,035.00	1,035.00				
1	建设期债券利息	1,020.00	1,020.00				
2	债券发行费用	15.00	15.00				
六	项目投资合计	19,616.55	4,616.55		15,000.00		

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

（二）债券年利率

参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年收入结余不能覆盖当年的偿还本息支出，即该项目当年收入与

融资无法实现平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1.机构基本情况

实施主体：武汉市硚口区土地整理储备中心

项目主管部门：武汉市硚口区自然资源和城乡建设局

2.项目概况

项目总投资 19,616.55 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2026—2031 年内投资完毕，具体资金使用计划见下表：

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	19,616.55	16,738.40	575.63	575.63	575.63	575.63	575.63
1.1	收储收购费用	16,540.46	14,886.41	330.81	330.81	330.81	330.81	330.81
1.2	前期费用	717.86	646.07	14.36	14.36	14.36	14.36	14.36
1.3	不可预见费	1,323.24	1,190.91	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46
1.4	建设期利息	1,020.00		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
1.5	债券发行费用	15.00	15.00					

3.项目专项债券融资计划及使用方案

本项目总投资 19,616.55 万元，项目资本金 4,616.55 万元，其余 15,000.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集。计划于 2026 年发行债券资金 15,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按 1.36%进行测算，计划按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。专项债券资金全部用于项目征收补偿费用。

分年度资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	1,738.40	575.63	575.63	575.63	575.63	575.63	4,616.55
1.1	财政安排资金	1,738.40	575.63	575.63	575.63	575.63	575.63	4,616.55
1.2	项目单位自筹资金							

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	融资资金	15000.00						15000.00
2.1	专项债券资金	15000.00						15000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.3	其他资金							
3	其他资金							
合计		16,738.40	575.63	575.63	575.63	575.63	575.63	19,616.55

4.项目批复情况

本次新增收储地块，已发布征收公告《武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7 号）。

地块已获得《市人民政府办公厅关于武汉市 2026—2028 年土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40 号）。

正在进行征收相关工作。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（亩）	可出让面积（亩）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	武汉市第六十四中学周边地块	住宅用地	11.22	11.22	4201042026R000034	正在进行征收工作

5.项目用地抵押融资情况

本项目地块不存在抵押或查封的情况。

6.项目收入预测

（1）土地出让计划

2027—2031 年土地出让计划表

序号	地块名称	项目地址	面积（公顷）	预计出让年份
1	中闻印务片地块	武汉市硚口区宝丰一路与建设大道交汇处	1.96	2031 年
2	六角南巷周边地块	顺道街以南、利济东街以北	0.45	2031 年
3	武汉市第六十四中学周边地块	中山大道以南、崇仁路以西	0.75	2031 年
合计			3.16	

根据硚口区土地供应计划整体排期，本项目预计于2031年出让，出让面积7477.99㎡（折合11.22亩）。

新增土地出让计划

地块名称	2031年
武汉市第六十四中学周边地块	0.75公顷
年度出让面积合计	**0.75公顷**

（2）项目预期收益

项目地块收储后土地出让面积：本项目征收面积7,477.99㎡（折合11.22亩），收储后预计出让面积7,477.99㎡（折合11.22亩），用地性质为住宅用地，拟规划容积率3.51，建筑面积26,247.74㎡。

本项目位于硚口区，经对区域内类似用途土地出让价格的查询，具体如下：

项目周边类似土地出让价格一览表

地块编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	容积率	出让年限	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/㎡）
P〔2023〕125 号	硚口区汉西路以东汉水四村 B 地块	15,624.00	住宅用地、公园与绿地、交通场站用地	2.74	住宅 70 年、商服 40 年、其他 50 年	38,520.00	2023/12/26	9,000.00
P〔2024〕182 号	京汉大道与利济北路交叉口西北侧	32,420.00	地上：住宅、公园绿地；地下：商业	2.5	住宅 70 年、商服 40 年、其他 50 年	121,900.00	2024/12/20	15,030.83
P〔2024〕183 号	硚口区京汉大道以南、崇仁路以西	8,103.00	住宅	3.0	住宅 70 年	28,200.00	2024/12/20	11,600.64
P〔2025〕195 号	硚口区沿河大道以北，规划道路（上河街）以西	17,429.00	住宅、商业、教育用地	6.4	住宅 70 年、商服 40 年、其他 50 年	154,500.00	2025/12/12	13,868.60
P〔2025〕209 号	硚口区规划汉水街以南，规划宝庆街以西	10,494.00	住宅、商业	8.91	住宅 70 年、商服 40 年	109,300.00	2025/12/18	11,677.30
P〔2025〕217 号	解放大道与双厂巷交汇处	27,617.00	住宅、社会停车场、公园与绿地	1.72	住宅 70 年、其他 50 年	42,840.00	2025/12/24	9,000.00
P〔2025〕240 号	利济北路与利济东街交汇处	13,311.62	住宅、商业、商务金融、公园绿地	3.0	住宅 70 年、商服 40 年、其他 50 年	38,990.00	2025/12/24	9,763.40

2023 年 12 月至 2025 年 12 月，项目周边累计出让 7 宗含住宅用途地块，成交楼面地价区间为 9,000～15,031 元/㎡；2026 年以来该片区无新增住宅用地出让，可比案例以 2025 年底前成交地块为主。

上述地块中，纯住宅用地仅 1 宗，即 P〔2024〕183 号地块，成交楼面地价 11,600.64 元/㎡，用地性质与本案最为接近，具备直接参考价值。其余 6 宗均为住宅与商业、商服、公园绿地、教育等功能混合的综合用地，楼面地价受配套业态及公益性设施配建比例影响较大，价格跨度较宽。

根据《市人民政府关于实施〈武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）〉的通知》（武政〔2024〕11 号），经查询公布实施的《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价表（2023）》及基准地价图，项目地块位于武汉市住宅用地 I-汉 08 级，对应级别楼面地价为 10,122.00 元/㎡。该值低于周边唯一纯住宅地块成交地价 11,600.64 元/㎡，处于周边成交案例价格区间之内。据此，基于审慎合理原则，本项目住宅用地楼面地价按对应基准级别楼面地价确定，即 10,122.00 元/㎡。



本项目预计 2031 年可供地出让，预计本项目土地出让总价为 26,567.97 万元。

土地出让收入测算表

出让时间	2031 年
用地性质	住宅用地
可出让土地面积（㎡）	7,477.99
计容建筑面积（㎡）	26,247.74

出让时间	2031 年
出让地块楼面地价（元/㎡）	10,122.00
年度出让收入合计（万元）	26,567.97

7.项目成本预测

（1）土地出让业务费

根据《武汉市财政局关于印发武汉市土地出让业务费用管理暂行办法的通知》，土地出让业务费由市财政根据部门预算及征收工作的需要从缴入国库的土地出让净收益中计提，计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的2%。本项目中此项费用按照土地出让净收益的2%计算。此处净收益以土地出让收入扣减项目总投资为计算基数。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和我省有关规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，暂按出让土地面积的每平方米90元的15%计。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。根据《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》鄂财综发〔2012〕41号、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）规定，净收益的计算基准为各地当期实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当期从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为当期土地出让净收益的基数。

（4）国有土地收益基金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

土地出让相关政策费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让业务费	139.03
2	农业土地开发资金	10.10
3	国有土地收益基金	664.20
4	廉租住房保障资金	680.23
5	农田水利建设资金	680.23
6	教育资金	680.23
合计		2,854.02

8.税费及附加税估算

本项目为土地储备项目，不考虑税费及附加税。

9.项目财务费用预测

本项目计划发行15,000.00万元政府专项债券，计划于2026年发行债券资金15,000.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。

项目债券发行及还款情况详见下表：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
债券期初余额		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
本期发行	15,000.00						15,000.00
当期应计利息		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	1,020.00

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
本期还款		204.00	204.00	204.00	204.00	15,204.00	16,020.00
其中：还息		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	1,020.00
其中：本金偿还						15,000.00	15,000.00
债券期末余额	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00		

（二）现金流量测算

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

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金						26,567.97	26,567.97
经营活动支付的现金						2,854.02	2,854.02
支付的各项税费							
经营活动产生的现金流量净额						23,713.95	23,713.95
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金（不含利息）	16,723.40	371.63	371.63	371.63	371.63	371.63	18,581.55
投资活动产生的现金流量净额	-16,723.40	-371.63	-371.63	-371.63	-371.63	-371.63	-18,581.55
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金	1,738.40	575.63	575.63	575.63	575.63	575.63	4,616.55
债券融资收到的现金	15,000.00						15,000.00
债券发行费支付的现金	15.00						15.00
偿还利息支付的现金		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	1,020.00
偿还债券本金支付的现金						15,000.00	15,000.00
融资活动产生的现金流量净额	16,723.40	371.63	371.63	371.63	371.63	-14,628.37	3,581.55
四、现金及现金等价物增加额						8,713.95	8,713.95
五、期末现金及现金等价物余额						8,713.95	

（三）债券存续期内资金平衡测算

本项目总投资为19,616.55万元，债券本金为15,000.00万元，利息合计为1,020.00万元，本金利息总额为16,020.00万元，土地出让收入预计为26,567.97万元，国家规定计提费用2,854.02万元，土地出让净收入23,713.95万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.48。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。可得出项目现金流量测算表如下：

融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	土地出让收入	26,567.97
1.1	可出让的土地面积（平方米）	7,477.99
1.2	土地均价（万元/平方米）	3.55
2	土地计提项目	2,854.02
2.1	土地出让业务费	139.03
2.2	农业土地开发资金	10.10
2.3	国有土地收益基金	664.20
2.4	廉租住房保障资金	680.23
2.5	农田水利建设资金	680.23
2.6	教育资金	680.23
3	用于资金平衡相关收益	23,713.95
4	本息覆盖倍数	1.48

（四）压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息覆盖倍数	1.34	1.41	1.48	1.54	1.59
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息覆盖倍数	1.49	1.48	1.48	1.48	1.47

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.48，在收入、成本、利率变动±10%的

情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1.20，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、项目风险分析

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选，归纳出主要且关键的影响项目工程进度的因素如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险；

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等五个方面。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施，保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准进行公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，本着“公

平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时明确有产权证与无产权证之间的区别以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益。征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构、评估机构等，合理、公平、公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，加快项目推进节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户，可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因素。

针对生态环境风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间，设备选型应尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化，设置声屏障降噪；对于施工中产生的废物（包括弃土弃石），应与地方协调，选择合适地点填埋或堆放，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，在施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，控制施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的监测工作，将监测结果整理成

报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，应按时完成项目储备工作，及时供地，以确保项目收益的时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
2.供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益。

加强日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握土地市场供求平衡，减少地价异常波动风险，保障片区土地有序供应。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发的风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响；社会风险是指一种导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种因素引发的风险，应采取的防范措施有：

应合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时，有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格作出合理预期。

运用公证、合同等法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保障项目资金的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、项目结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能够实现项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、完整；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.48，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码
91420105177594879P

营业执照

（副 本） 1-1

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

名 称 [redacted]会计师事务有限公司

类 型 [redacted]（自然人投资或控股）

法定代表人 [redacted]

经营范围 一般项目：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问，提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评估；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁拾万圆整

成立日期 1994年09月27日

营业期限 长期

住 所 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-145

登记机关 [redacted]

2022 年 09 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号发财嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）室-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

证书序号：0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第067号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1

（一）　项目实施单位基本情况 1

（二）　项目概况 1

（三）　投资估算与资金筹措 3

（四）　资金的充足性 8

（五）　资金的稳定性 17

（六）　压力测试 17

二　、评价结论 18

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第067号

我们接受委托，对广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施主体单位为广水市土地收购储备交易中心，是纳入名录管理的土地储备机构。



项目单位情况表

项目单位名称	广水市土地收购储备交易中心
地址	湖北省随州市广水市应山三环路 652 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	是
项目主管部门	广水市自然资源和规划局
项目单位业务范围	编制土地收购储备年度工作计划，制定收购方案，审核申请用地单位的开发资质及资信证明，确定参加投标或意向用地单位，草拟出让地块方案，做好出让地块招标拍卖前的准备工作。

（二）项目概况

1.项目名称

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目。

2.项目建设地点及内容

项目建设内容主要是完成广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目，项目共 2 宗土地，总收储面积 11.7771 公顷（约 176.6565 亩）。

地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	储备地块标识码

1	经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目	工业	6.5049	4213812026R001194
2	生态公园北门地块土地储备项目	商住	5.2722	4213812025R000370
合计			11.7771	

3.项目建设期

本项目实施期5年，2026年启动储备工作，2031年完成土地出让。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目总投资包括回购土地价款、第三方咨询费用、财务费用、债券发行费用。

1）回购土地价款及征收补偿费用

根据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）以及《湖北省自然资源厅关于印发〈湖北省土地征收工作程序（六）规定〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕22号），

对项目所包括的商住用地、工业用地的征收补偿标准进行了系统梳理与合规性核查，依据征收补偿方案形成回购价款及征收补偿费用为4,052.75万元，以及根据《土地收购意向协议书》形成详细回购价款为1,791.22万元：

回购价款及征收补偿费用构成

序号	工程或费用名称	数量	计量单位	单价（元/亩）	投资估算金额（万元）
一	回购价款及征收补偿费用				5,843.97
1	生态公园北门地块土地储备项目				4,052.75
1.1	土地补偿费	52,722.00	㎡	96,051.46	759.60
1.2	征地误差面积补偿费	52,722.00	㎡	4,201.94	33.23
1.3	征地工作经费	52,722.00	㎡	12,006.43	94.95
1.4	地上附着物补偿费	52,722.00	㎡	96,051.46	759.60
1.5	办理建设用地指标费	52,722.00	㎡	96,051.46	759.60
1.6	新增建设用地使用费	52,722.00	㎡	16,004.78	126.57
1.7	被征地农民养老保险费	52,722.00	㎡	192,102.93	1,519.20
2	广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目				1,791.22
2.1	14#专家楼评估价		㎡	2,850.54	142.48
2.2	15#专家楼评估价		㎡	1,491.88	74.57
2.3	16#专家楼评估价		㎡	1,491.88	74.57
2.4	17#专家楼评估价		㎡	1,027.36	17.00
2.5	18#专家楼评估价		㎡	1,027.36	17.00
2.6	19#专家楼评估价		㎡	1,027.36	35.14
2.7	木屋评估价		㎡	3,889.59	87.52
2.8	土地评估价		㎡	206.45	1,342.94

土地收购意向协议书

收购方:广水市土地收购储备交易中心(以下简称甲方)

被收购方:广水市城市发展投资有限公司(以下简称乙方)

依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《土地储备管理办法》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》等法律法规规定，甲、乙双方本着依法、自愿、公正、平等的原则签定本协议。

一、甲方根据乙方申请，收购位于广水市经济开发区盘龙岗社区一宗国有存量土地使用权（地块编号：2017-15B），土地使用权人为:广水市城市发展投资有限公司，项目用途:工业用地，收购国有土地使用权面积65049平方米。

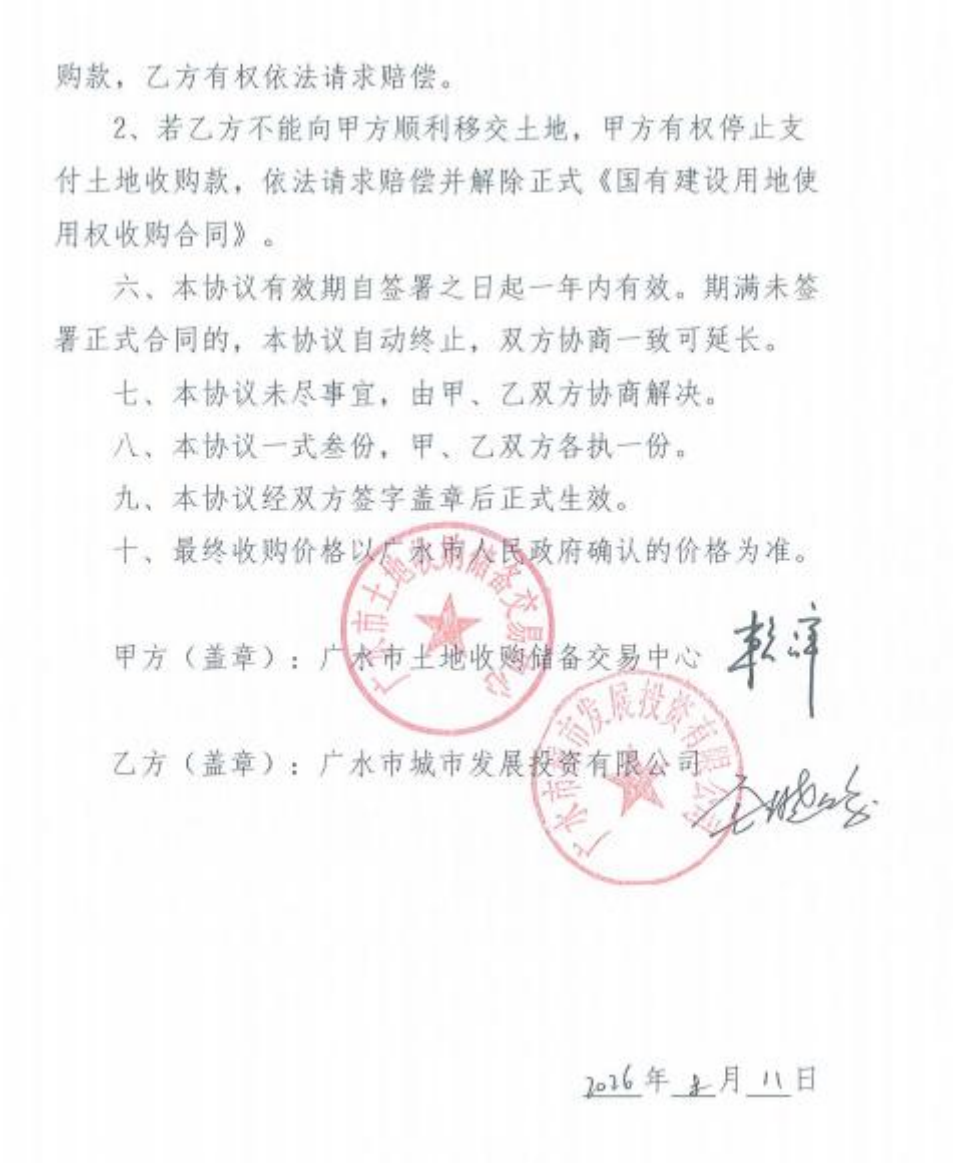
二、乙方保证被收购地块来源合法，权属清楚，面积准确，无任何纠纷，在协议生效后将该收购地块不动产权证书等相关权属资料提供给甲方。

三、该宗地为意向协议收购，根据评估机构出具的评估报告，拟定土地收购补偿价款为壹仟柒佰玖拾壹万贰仟贰佰万元（￥17912200.00元），双方收购最终价格以正式《国有建设用地使用权收购合同》为准。

四、双方对本协议内容及交易细节负有保密义务，未经对方书面同意不得向第三方披露。

五、违约责任:

1、乙方向甲方移交土地后，若甲方不能按期支付土地收



购款，乙方有权依法请求赔偿。

2、若乙方不能向甲方顺利移交土地，甲方有权停止支付土地收购款，依法请求赔偿并解除正式《国有建设用地使用权收购合同》。

六、本协议有效期自签署之日起一年内有效。期满未签署正式合同的，本协议自动终止，双方协商一致可延长。

七、本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

八、本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份。

九、本协议经双方签字盖章后正式生效。

十、最终收购价格以广水市人民政府确认的价格为准。

甲方（盖章）：广水市土地收购储备交易中心

乙方（盖章）：广水市城市发展投资有限公司

2026年2月11日

2）第三方咨询服务费

第三方咨询服务费包含宗地评估、土地专项债申报全过程咨询服务费，根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）、《湖北省物价局省财政厅关于印发<湖北省会计师事务所服务收费管理实施办法>的通知》（鄂价规〔2010〕265号）、《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》（计价格〔1995〕971号），本项目预估咨询服务费为50.00万元。

3）财务费用

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券5,700.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25BP，暂按发行利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券本金到期一次性还本。财务费用共计495.90万元。

4）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.08%进行估算，债券发行费4.56万元。

根据前文估算，本项目储备成本为6,394.43万元，具体情况如下表所示：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	回购价款及征收补偿费用	5,843.97	143.97		5,700.00		
二	第三方咨询服务费	50.00	50.00				
三	财务费用	495.90	495.90				
四	债券发行费	4.56	4.56				
五	总投资	6,394.43	694.43		5,700.00		

2.资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券资金及地方财政资金。其中地方财政资金694.43万元，占比7.67%，专项债5,700.00万元，占比92.33%。

（四）资金的充足性

1.土地出让计划

本项目共收储2宗土地，结合地方土地市场实际需求，按计划分别列入当年用地供应计划，并预计在2031年底前有序出让。

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2031年
经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目	65,049.00
生态公园北门地块土地储备项目	52,722.00
年度出让土地面积合计	**117,771.00**

2.项目土地出让收入预测

（1）项目用地规划条件

项目规划用地条件情况表

项目规划用地条件情况			
地块名称	储备面积（㎡）	规划用途	规划容积率
经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目	65,049.00	工业	1.0
生态公园北门地块土地储备项目	52,722.00	商住	2.0
合计	**117,771.00**		

1）总储备用地面积：11.7771公顷（约176.6565亩）。

2）净用地面积：11.7771公顷（约176.6565亩）。

3）规划用途：商住用地及工业用地。

4）规划容积率：商住用地规划容积率为2.0，工业用地规划容积率为1.0

（2）项目土地出让价格评估及预测

本项目地块位于广水市经济开发区盘龙岗社区和应山办事处双桥社区。

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

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

项目周边商住用地类似地块成交信息

编号	用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交土地单价（元/㎡）	成交日期	受让单位
广公资网挂告字【2025】1号2021—18	商住	城郊办事处跑马场村	24704.1	1.6	39526.56	999.33	2025-1-24	广水市三乡实业控股有限公司
广公资网	商住	十里街道办	3136	1.9	5958.4	788.8	2024-10	湖北润合投

编号	用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交土地单价（元/㎡）	成交日期	受让单位
挂告字【2024】7号 2024—03		事处清水桥社区					-24	资实业有限公司
广公资网挂告字【2023】7号 2022-7	商住	应山街道办事处双桥社区	11989.7	2.06	24698.782	688.29	2023-11-15	广水市城市更新投资有限公司

项目周边工业用地类似地块成交信息

编号	用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交土地单价（元/㎡）	成交日期	受让单位
2025GY13	工业	广水办事处流沙冲社区	593.0	1.0	593	101.18	2025-12-25	湖北广润峰科技有限公司
广公资网挂告字【2023】10号 2023GY10	工业	市经济开发区双岗社区	33270.1	1.0	33270.1	214.91	2024-1-4	湖北宜美多食品有限公司
广公资网挂告字【2024】5号 2024GY02	工业	城郊街道办事处城南社区	52861.66	1.0	52861.66	225.12	2024-7-31	湖北楚丹禽业有限公司

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

商住楼面地价：825.47 元/㎡，工业用地土地单价为 12.03 万元/亩。

由于当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，处于谨慎性考虑，项目地块暂不设未来出让价格增长率。

本项目地块计划 2031 年内完成出让，预计未来土地出让总收入为 9,877.89 万元。项目收入测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	2031 年	合计
1	土地出让价款	9,877.89	9,877.89
1.1	商住用地出让收入	8,704.09	8,704.09
	出让面积	105,444.00	105,444.00
	出让价格（楼面地价）	825.47	
1.2	工矿仓储用地出让收入	1,173.80	1,173.80
	出让面积	65,049.00	65,049.00
	出让价格（土地单价）	12.03	

3.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计 1,558.72 万元，其中农业土地开发费 38.36 万元，廉租房保障资金 397.94 万元，农田水利建设基金 397.94 万元，教育基金 397.94 万元，国有土地收益 246.95 万元，土地出让业务费 79.59 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，广水市土地级别为十等，土地出让

金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的 15 元/㎡的 15%计。

（2）廉租住房保障资金

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

（3）农田水利建设基金

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

地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用土地出让净收益的10%计。

（4）教育基金

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

（5）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（6）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征

收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的2%计。

具体详见下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	按照出让土地面积15元/平方米的15%计提	38.36	38.36
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	净收益的10%	1,193.82	1,193.82
二、其他政策性成本			
1.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	246.95	246.95
2.土地出让业务费	土地出让收益*2%	79.59	79.59
合计		1,558.72	1,558.72

4.税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容为收储经济开发区盘龙岗社区及生态公园北门共2宗土地，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

围，因此不征收增值税。

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

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

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

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

5.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券5,700.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25BP，暂按发行利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券本金到期一次性还本。债券利息共计495.90万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	0.00	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	0.00
2027	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2028	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2029	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2030	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2031	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	99.18	5,799.18
合计		**5,700.00**	**5,700.00**		**495.90**	**6,195.90**

6.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

7.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,877.89	9,877.89
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,558.72	1,558.72
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,319.17	8,319.17
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	-5,843.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,843.97
投资活动现金净流量	-5,843.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,843.97
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	5,898.53	99.18	99.18	99.18	99.18	99.18	6,394.43
项目资本金	198.53	99.18	99.18	99.18	99.18	99.18	694.43

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
专项债融资	5,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,700.00
2.融资活动现金流出	54.56	99.18	99.18	99.18	99.18	5,799.18	6,250.46
支付利息	0.00	99.18	99.18	99.18	99.18	99.18	495.90
债券发行手续	4.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.56
其他融资资金流出	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00
偿还本金						5,700.00	5,700.00
融资活动现金净流量	5,843.97	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,700.00	143.97
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,619.17	2,619.17
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,619.17	
六、本息覆盖倍数							1.34

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

（五）资金的稳定性

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 8,319.17 万元，且在 2031 年债券本金偿还后仍有 2,619.17 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券

本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.28	1.34	1.41	1.48
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，且在债券本金偿还后仍有2,619.17万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中[illegible]会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

随州市城南及城东片土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 069 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 8

（五） 资金的稳定性 23

（六） 压力测试 23

二　、评价结论 24

随州市城南及城东片土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第069号

我们接受委托，对随州市城南及城东片土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

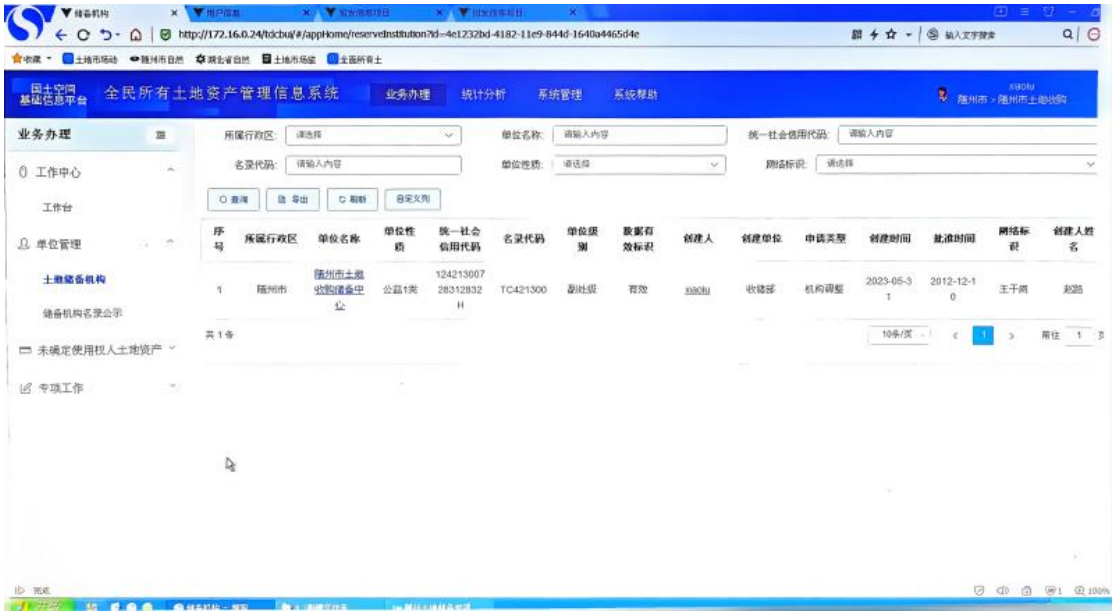
（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	随州市土地收购储备中心
法定代表人/负责	祝军
注册资本	1万元
地址	随州市传媒大厦17楼
统一社会信用代码	12421300728312832H
单位性质	事业单位
业务范围	城区国有土地的收购、储备、经营。

纳入名录管理情况	随州市土地收购储备中心已纳入全国土储储备机构名录
项目主管部门	随州市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	受市政府委托，负责全市国有土地经营国有土地使用权的收购、储备交易城区内集体土地的征用。

经查项目单位已纳入全国土地储备机构名录。



项目单位纳入全国土地储备机构名录情况

（二）项目概况

1.项目名称

随州市城南及城东片土地储备项目。

2.项目建设地点及内容

本次建设内容是对随州市城南及城东片土地储备项目涉及的7宗地块进行储备，拟收储面积约为1,608,000.00平方米（2,411.99 亩）。

3.项目建设期

项目前期收储约9个月，前期收储阶段完成项目收储谈判、相关政府

审批、合同签署等，本项目计算期为2025年11月-2032年10月，预计于2032年10月前完成出让。

（三）投资估算与资金筹措

（1）投资估算

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目总投资包括土地回收与征收补偿费用、第三方咨询费用、财务费用、债券发行费用。

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目总投资包括土地回收与征收补偿费用、第三方咨询费用、财务费用、债券发行费用。

1.回购土地价款

根据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）、《随州市城区集体土地上建（构）筑物等地上附着物补偿标准的通知》（随政办发〔2022〕19号）以及《湖北省自然资源厅关于印发〈湖北省土地征收工作程序（六）规定〉的通知》（鄂自然资发〔2024〕22号），对项目所包括的工矿仓储用地、城镇住宅用地、商住用地、医疗慈善用地的征收补偿标准进行了系统梳理与合规性核

查。

同时，鉴于部分地块纳入棚户区改造项目范围，依据《关于进一步优化城区市本级项目土地房屋征收工作机制的通知》（随政办发〔2017〕10号）等相关配套政策，在综合考虑地块区位条件、规划用途、开发潜力及当期市场价值的基础上，经多维度比对分析与审慎评估，确定该宗地的收地基础价格。该价格已充分涵盖土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿等法定征收成本，并符合现行政策框架下公平、合理、可操作的补偿原则。详细回购价款构成见下表：

回购价款构成

序号	工程或费用名称	数量	计量单位	单价（元/㎡）	投资估算金额（万元）	备注
一	回购价款与征收补偿费用				86,415.89	
（一）	棚改征收补偿费用				30,800.00	
1	齿轮棚改				20,000.00	
1.1	征收补偿费用				10,068.00	
1.2	其它补偿				6,616.60	
1.2.1	装修补偿费	65,790.00	㎡	800.00	5,263.20	每平方米800元的标准支付装修费
1.2.2	按期签约奖	340.00	户	25,000.00	850.00	按25000元/户一次性给与补偿
1.2.3	失地农民保障资金	10,068.00	万元	0.05	503.40	按征收补偿费用的5%进行预估
1.3	土地开发成本				3,260.31	
1.3.1	房屋拆迁渣土运移费	47,890.00	㎡	117.00	560.31	根据以往经验数据，拆除单方造价116.71元/㎡，面积为拆除房屋的建筑面积的2/3取量

序号	工程或费用名称	数量	计量单位	单价（元/㎡）	投资估算金额（万元）	备注
1.3.2	围墙建设除尘降噪费	14,000.00	m	1,000.00	1,400.00	根据以往经验数据，围墙工程单方造价830元/m，围墙高度2.5m，考虑后期运维，综合取1000元/m，
1.3.3	水、电、燃气改迁等工程费用	10,800.00	㎡	1,200.00	1,300.00	
1.4	耕地占用税	13,771.75	㎡	40.00	55.09	根据湖北省耕地占用税适用税额标准，城区按40元/㎡计
2	白桃片区征收补偿费用				10,800.00	
2.1	征收补偿费用				5,436.72	
2.2	其它补偿				3,521.84	
2.2.1	装修补偿费	35,000.00	㎡	800.00	2,800.00	每平方米800元的标准支付装修费
2.2.2	按期签约奖	180.00	户	25,000.00	450.00	按25000元/户一次性给与补偿
2.2.3	失地农民保障资金	5,436.72	万元	0.05	271.84	按征收补偿费用的5%进行预估
2.3	土地开发成本				1,792.50	
2.3.1	房屋拆迁渣土运移费	25,000.00	㎡	117.00	292.50	根据以往经验数据，拆除单方造价116.71元/㎡，面积为拆除房屋的建筑面积的2/3取量
2.3.2	围墙建设除尘降噪费	7,000.00	m	1,000.00	700.00	根据以往经验数据，围墙工程单方造价830元/m，围墙高度2.5m，考虑后期运维，综合取1000元/m，
2.3.3	水、电、燃气改迁等工程费用	6,700.00	㎡	1,200.00	800.00	
2.4	耕地占用税	12,236.00	㎡	40.00	48.94	
（二）	工矿仓储用地回购成本				17,502.53	
1	随州市玉龙供	7,800.00	㎡	644.27	502.53	

序号	工程或费用名称	数量	计量单位	单价（元/㎡）	投资估算金额（万元）	备注
	水有限公司					
2	湖北神马齿轮制造有限公司	104,600.00	㎡	1,625.24	17,000.00	
（三）	城镇住宅用地回购成本				3,168.00	
1	绿地随州城际空间站	20,000.00	㎡	1,584.00	3,168.00	
（四）	商住用地回购成本				32,372.26	
1	原汉丹线废弃铁路用地	277,500.00	㎡	1,166.57	32,372.26	
（五）	医疗慈善用地回购成本				2,573.10	
1	随州市曾都区天颐老年公寓	85,400.00	㎡	301.30	2,573.10	

2）第三方咨询服务费

第三方咨询服务费包含宗地评估、土地储备专项债申报全过程咨询服务费，根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）、《湖北省物价局省财政厅关于印发<湖北省会计师事务所服务收费管理实施办法>的通知》（鄂价规〔2010〕265号）、《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》（计价格〔1995〕971号），本项目预估咨询服务费为50.00万元。

3）财务费用

本项目已于2025年发行3年期土地储备专项债券29,000.00万元，发行利率为1.50%，计划2026年发行5年期土地储备专项债券38,600.00

万元，2027 年发行 5 年期土地储备专项债券 18,800.00 万元，发行测算利率参照 2026 年 10 月 10 日财政部中国地方政府债券收益率曲线待偿期 5 年利率 1.49%上浮 25 个 BP，暂按利率 1.74%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 6,298.80 万元。

4）债券发行费

本次债券发行费按照拟发行土地储备专项债券金额的 0.08%进行估算，债券发行费共计 74.92 万元。

根据前文估算，本项目储备成本为 92,839.61 万元，具体情况如下表所示：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	回购价款与征收补偿费用	86,415.89	15.89		86,400.00		
1	白桃片区	10,800.00			10,800.00		
2	原汉丹线废弃铁路用地	32,372.26			32,372.26		
3	随州市曾都区天颐老年公寓	2,573.10	15.89		2,557.21		
4	随州市玉龙供水有限公司	502.53			502.53		
5	湖北神马齿轮制造有限公司	17,000.00			17,000.00		
6	绿地随州城际空间站	3,168.00			3,168.00		
7	齿轮棚改	20,000.00			20,000.00		
二	第三方咨询服务费	50.00	50.00				

三	财务费用	6,298.80	6,298.80				
四	债券发行费	74.92	74.92				
五	**总投资**	**92,839.61**	**6439.61**		**86,400.00**		

2.资金筹措

本项目总投资为92,839.61万元。其中，项目建设资金来源包括：项目单位自筹资金6,439.61万元，占总投资的6.94%；拟申请土地储备专项债券资金86,400.00万元，占总投资的93.06%。项目资金来源结构清晰，比例安排合理，能够满足项目建设及实施进度的资金需求，为项目顺利推进提供有力保障。

（四）资金的充足性

1.土地出让计划

（1）项目总体情况

根据《随州市人民政府关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》随州市城南及城东片区土地储备项目涉及的7宗地块均已纳入储备计划、供应计划。项目范围内涉及7个地块，地块位于随州市城南及城东片区，土地用途为工矿仓储、城镇住宅、商住用地以及医卫慈善用地，土地面积总共为1,608,000.00平方米。

（2）收储工作总体安排

按照《随州市人民政府关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》要求，依法依规推进随州市城南及城东片区内7宗地块土地储备工作，完成土地权属清理、资产评估、收储补偿及移交入库等各项任务，确保项目地块顺利纳入市级土地储备库，为后续城市建设

和产业发展提供用地保障。

（3）各地块收储计划以及进展情况

截止目前，项目实施准备、评估测绘、协议签订与补偿工作均已完成，各项手续资料齐全。

现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作，预计可在2026年内完成全部收储入库程序。

（4）各宗地出让工作总体安排

按照国家及湖北省政策要求，随州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，初步估计在2032年10月前完成出让工作。

（5）出让面积合理性分析

本次收储范围为随州市城南及城东片区南及城东片区内7宗地块，总用地面积1,608,000.00平方米。经核实，该项目按照出让处置方式实施。因此，项目不存在需另行扣除的市政建设用地面积，土地收储面积与现状用地面积保持一致。

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
白桃片区	112,700.00					112,700.00
原汉丹线废弃铁路用地					277,500.00	277,500.00

地块名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
随州市曾都区天颐老年公寓	85,400.00					85,400.00
随州市玉龙供水有限公司	7,800.00					7,800.00
湖北神马齿轮制造有限公司	104,600.00					104,600.00
绿地随州城际空间站					20,000.00	20,000.00
齿轮棚改				1,000,000.00		1,000,000.00
年度出让建筑面积合计	**310,500.00**	**0.00**	**0.00**	**1,000,000.00**		**1,608,000.00**

2.项目土地出让收入预测

（1）项目用地规划条件

本项目规划总用地面积 1,608,000.00 平方米，规划用地性质包括城镇住宅容积率 2.0，商住容积率 2.0，工矿仓储容积率 1.0，医卫慈善用地容积率 1.17，规划总建筑面积 3,032,718.00 平方米。

关于《随州市城南及城东片区土地储备项目》规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明

随州市城南及城东片区地块收回项目，包含7个地块位于随州市城南及城东片区，土地面积总计1608000.00平方米，且7个地块均在《随州市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的城镇开发边界内，均不占用永久基本农田保护红线和生态保护红线。

根据《随州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，7个地块的规划用途分别如下：

序号	地块名称	面积	规划用途
1	绿地随州城际空间站	20,000.00	城镇住宅
2	齿轮棚改	1,000,000.00	商住
3	白桃片区	112,700.00	商住
4	原汉丹线废弃铁路用地	277,500.00	商住
5	随州市玉龙供水有限公司	7,800.00	工矿仓储
6	湖北神马齿轮制造有限公司	104,600.00	工矿仓储
7	随州市曾都区天颐老年公寓	85,400.00	医卫慈善用地

特此说明

随州市自然资源和城乡建设局

2026年8月31日

用地规划条件

（2）项目土地出让价格评估及预测

本项目地块位于随州市城南及城东片区

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估

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

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

项目周边工业用地相类似地块成交信息

合同编号	用地性质	地块位置	建设用地面积(㎡)	容积率	规划建筑面积(㎡)	成交土地单价(元/㎡)	成交日期	受让单位
随高G(2024)1号	工业用地	淅河镇兴建村	33433	1.0	33433	266.50	2024.3.22	湖北鼎鼎碳材料有限公司
曾G（2025）24号	工业用地	曾都经济开发区余家老湾村	33083.43	1.0	33083.43	305.29	2025.12.25	中再生（随州）再生资源开发有限公司
随高G（2026）1号	工业用地	高新区望城岗、寨湾社区	78234	1.0	78234	417.85	2026.4.20	随州市美乐生活服务有限公司

项目周边城镇住宅用地相类似地块成交信息

合同编号	用地性质	地块位置	建设用地面积(㎡)	容积率	规划建筑面积(㎡)	成交土地单价(元/㎡)	成交日期	受让单位

合同编号	用地性质	地块位置	建设用地面积(㎡)	容积率	规划建筑面积(㎡)	成交土地单价(元/㎡)	成交日期	受让单位
随州市 G（2025）25 号	住宅用地	迎宾大道东侧(随州市审计局对面)	42814.25	2.0	85,628.50	2436.57	2025.12.25	随州市新随商业地产有限公司
随网挂 G(2024)02 号随州市 G（2022）31 号	居住用地	文化一路与白桃一路交汇处东北角	52723.23	1.9	100,174.137	2534.75	2024.6.14	冷明武
随州市 G(2025)22 号	居住用地	高新区熊家社区	81585	2.0	163,170.00	2333.52	2025.7.30	随州市永盛置业有限公司

项目周边商服用地相类似地块成交信息

合同编号	用地性质	地块位置	建设用地面积(㎡)	容积率	规划建筑面积(㎡)	成交楼面地价(元/㎡)	成交日期	受让单位
随州市 G(2025)20 号	商服用地	炎帝大道与青年西路交叉口西北角	127584.67	1.0	127584.67	1034.06	2025.7.2	随州市智慧物流产业有限公司
随网挂 G(2024)03 号［G（2022）32 号地块］	商业用地	浰水二路与白桃一路交汇处西北角	10212	2.5	25530	840.97	2024.10.28	湖北随州国有资本投资运营集团有限公司
随州市 G（2025）30 号	商服用地	高新区吴家老湾社区	20820	2.0	41640	1975.26	2026.6.1	随州产城融合建设发展有限公司

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

（GB/T18508-2014），经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：工业用地土地单价：304.80 元/㎡；城镇住宅土地单价：2,541.94 元/㎡；

综合考虑随州市土地市场的情况，本项目地价不考虑增长。项目预计从 2032 年完成出让。本项目计划出让时点商住用地土地价格预测如下：

参照本项目地块的规划条件，住宅建筑面积：商业建筑面积=8:2，则本项目地块出让土地单价=住宅土地单价×80%+商业土地单价×20%。经测算，住宅土地单价 2541.97 元/平方米，商业土地单价 4304.4 元/平方米，在设定容积率下，得出项目商业住宅土地单价：2,894.43 元/㎡；根据最新有效的《划拨用地目录》，以及《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定，医卫慈善用地属于法定可划拨供地的范围，本项目医卫慈善用地属于公益性养老服务项目，因此可以无偿划拨。

由于拟出让宗地位于中心城区，并结合当前房地产市场状况以及土地招拍挂情况，考虑一定的通货膨胀情况，出于谨慎性考虑，项目地块暂不设未来出让价格增长率。

本项目地块计划 2032 年内完成出让，项目预计未来土地出让总收入为 410,893.75 万元。项目收入测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

地块名称	项目	2028 年	2031 年	2032 年	合计
绿地随州城际空间站	年度出让土地面积（㎡）			20,000.00	0
	出让地块单价（元/㎡）			2,541.94	
	出让收入	0	0	5,083.88	0
齿轮棚改	年度出让土地面积（㎡）		1,000,000.00		0
	出让地块单价（元/㎡）		2,894.43		
	出让收入	0	289,443.20	0	0
白桃片区	年度出让土地面积（㎡）	112,700.00			112,700.00
	出让地块单价（元/㎡）	2,894.43			
	出让收入	32,620.25	0	0	32,620.25
原汉丹线废弃铁路用地	年度出让土地面积（㎡）			277,500.00	0
	出让地块单价（元/㎡）			2,894.43	
	出让收入	0	0	80,320.49	0
随州市玉龙供水有限公司	年度出让土地面积（㎡）	7,800.00			7,800.00
	出让地块单价（元/㎡）	304.8			
	出让收入	237.74	0	0	237.74
湖北神马齿轮制造有限公司	年度出让土地面积（㎡）	104,600.00			104,600.00
	出让地块单价（元/㎡）	304.8			
	出让收入	3,188.19	0	0	3,188.19
随州市曾都区天颐老年公寓	年度出让土地面积（㎡）	85,400.00			85,400.00
	出让地块单价（元/㎡）	0	0	0	
	出让收入	0	0	0	0
合计	**年度出让土地面积**	**310,500.00**	**1,000,000.00**	**297,500.00**	**1,608,000.00**
	出让收入	**36,046.18**	**289,443.20**	**85,404.37**	**410,893.75**

3.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计 114,560.88 万元，其中农业土地开发费 988.92 万元，廉租房保障资金 32,281.13 万元，农田水利建设基金 32,281.13 万元，教育基金 32,281.13 万元，国有土地收益基金 10,272.34

元，土地出让业务费6,456.23万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，曾都区土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的41元/㎡的15%计。

（2）廉租住房保障资金

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

（3）农田水利建设基金

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

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

（4）教育基金

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

（5）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门

从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（6）土地出让业务费

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

具体详见下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2028年	2031年	2032年	合计
一、四项基本政策成本					
1.农业土地开发资金	按照出让土地面积41元/平方米的 15%计提	190.96	615	182.96	988.92
2.廉租房建设资金计提	按土地出让收益的10%计算	695.13	25,037.73	6,548.27	32,281.13
3.水利建设资金计提	按土地出让收益的10%计算	695.13	25,037.73	6,548.27	32,281.13
4.教育资金计提	按土地出让收益的10%计算	695.13	25,037.73	6,548.27	32,281.13
二、其他政策性成本					
国有土地收益基金	按土地出让收入的2.5%计算	901.15	7,236.08	2,135.11	10,272.34
土地出让业务费	按土地出让收益的 2%计算	139.03	5,007.55	1,309.65	6,456.23
合计		**3,316.53**	**87,971.82**	**23,272.53**	**114,560.88**

4.税费及附加税估算

本项目为新增土地储备项目，主要建设内容收回随州市城南及城东片区共7宗地块建设用地使用权，地块位于随州市城南及城东片区，土地用途为工矿仓储、城镇住宅、商住用地以及医卫慈善用地，土地面积总共为1,608,000.00平方米，不涉及经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

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

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

印花税主要征收合同、产权转移书据、营业账簿等。在本项目实施过程中，土地征收、补偿协议及相关文件均为政府行政行为性质，属于非经

营性合同或协议，依照《印花税暂行条例》及相关地方执行办法，不征收印花税。

耕地占用税适用于占用耕地进行非农业建设的行为。本项目土地主要为城中村建设及储备，涉及的土地已列入城乡建设用地计划，且按照土地储备相关政策执行征收及土地用途调整，因此在土地储备阶段不直接缴纳耕地占用税，税费由后续开发环节依法计算。

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

5.债券应付本息情况

本项目已于2025年发行3年期土地储备专项债券29,000.00万元，发行利率为1.50%，计划2026年发行5年期土地储备专项债券38,600.00万元，2027年发行5年期土地储备专项债券18,800.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日财政部中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25个BP，暂按利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计6,298.80万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	29,000.00	0.00	29,000.00	0.00	0.00
2026年	29,000.00	38,600.00	0.00	67,600.00	435.00	435.00
2027年	67,600.00	18,800.00	0.00	86,400.00	1,106.64	1,106.64

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	86,400.00	0.00	29,000.00	57,400.00	1,433.76	30,433.76
2029 年	57,400.00	0.00	0.00	57,400.00	998.76	998.76
2030 年	57,400.00	0.00	0.00	57,400.00	998.76	998.76
2031 年	57,400.00	0.00	38,600.00	18,800.00	998.76	39,598.76
2032 年	18,800.00	0.00	18,800.00	0.00	327.12	19,127.12
合计		**86,400.00**	**86,400.00**		**6,298.80**	**92,698.80**

6.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

7.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	-	-	-	**32,729.65**
1.经营活动现金流入	-	-	-	36,046.18
2.经营活动现金流出	-	-	-	3,316.53
经营活动现金净流量	-	-	-	32,729.65
二、投资活动产生的现金				
投资支付的现金	29,065.89	38,600.00	18,800.00	-
投资活动现金净流量	-29,065.89	-38,600.00	-18,800.00	-
三、融资活动产生的现金				
1.融资活动现金流入	29,094.89	39,065.88	19,921.68	1,433.76
项目资本金	94.89	465.88	1,121.68	1,433.76
专项债融资	29,000.00	38,600.00	18,800.00	-
2.融资活动现金流出	29	465.88	1,121.68	30,433.76

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
支付利息	-	435	1,106.64	1,433.76
债券发行手续	29	30.88	15.04	-
偿还本金	-	-	-	29,000.00
融资活动现金净流量	29,065.89	38,600.00	18,800.00	-29,000.00
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**3,729.65**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**3,729.65**
六、本息覆盖倍数				

续

项目年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金	**-**	**-**	**201,471.38**	**62,131.84**	**296,332.87**
1.经营活动现金流入	-	-	289,443.20	85,404.37	410,893.75
2.经营活动现金流出	-	-	87,971.82	23,272.53	114,560.88
经营活动现金净流量	-	-	201,471.38	62,131.84	296,332.87
二、投资活动产生的现金					**-**
投资支付的现金	-	-	-	-	86,465.89
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-86,465.89
三、融资活动产生的现金					**-**
1.融资活动现金流入	998.76	998.76	998.76	327.12	92,839.61
项目资本金	998.76	998.76	998.76	327.12	6,439.61
专项债融资	-	-	-	-	86,400.00
2.融资活动现金流出	998.76	998.76	39,598.76	19,127.12	92,773.72
支付利息	998.76	998.76	998.76	327.12	6,298.80
债券发行手续	-	-	-	-	74.92
偿还本金	-	-	38,600.00	18,800.00	86,400.00
融资活动现金净流量	-	-	-38,600.00	-18,800.00	65.89
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**162,871.38**	**43,331.84**	**209,932.87**
五、累计现金净流量	**3,729.65**	**3,729.65**	**166,601.03**	**209,932.87**	
六、本息覆盖倍数					**3.20**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为3.20，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

随州市城南及城东片土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为296,332.87万元，且在2032年债券本金偿还后仍有209,932.87万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

随州市城南及城东片土地储备项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.88	3.04	3.20	3.36	3.52
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.22	3.21	3.20	3.19	3.18

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.20倍，且在债券本金偿还后仍有209,932.87万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中联会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

武星辉咨字[2026]0122号

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

项目收益与融资自求平衡财务评估报告 1
一、 基本假设 2
二、 项目概况 2
（一）项目单位情况 2
（二）项目概况 3
三、 资金平衡测算 4
（一）资金平衡测算说明 4
（二）投资估算与资金筹措 5
（三）资金平衡测算 6
（四）资金的稳定性 9
（五）压力测试 10
四、 风险分析 10
五、 评估结论 11

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0122号

我们接受委托，对随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）。项目的偿债资金来源于土地出让收入。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.29，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体评估过程说明如下：

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一） 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二） 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三） 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为土地出让收入；

（六） 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目概况

（一）项目单位情况

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）的申报主体及实施单位为曾都区土地收购储备供应中心，已列入土地储备机构名录，名录代码为TC421303。

表2-1：项目单位情况一览表

项目单位名称	曾都区土地收购储备供应中心
法定代表人/负责人	陈军
地址	随州市青年路 196 号
统一社会信用代码	12421302730888232B
单位性质	事业单位
股权结构	/
行业主管部门	随州市曾都区自然资源和规划局
建设单位名称	/
代建单位名称	/

（二）项目概况

随州市曾都区 2025 年第一批土地储备项目（02）（以下简称“项目”）总面积 40.7316 公顷（610.97 亩），共涉及 2 个地块。所涉地块清单如下表所示。

表 2-4 项目地块信息表

序号	地块名称	地块标识码	面积（公顷）	面积（亩）
1	六草屋大道片区地块	4213032025R000792	24.2000	363.00
2	方正能源公司地块	4213032025R000610	16.5316	247.97
合计			40.7316	610.97

地块具体信息如下：

（1）六草屋大道片区地块：根据曾都区土地收储拍卖委员会 2025 年第二次会议纪要（2025 年 3 月 28 日），地块位于文忠大道与六草屋南路交叉口，土地面积 24.2000 公顷（363.00 亩）。该地块被随州市曾都城市开发投资有限公司（以下简称“城投公司”）收购后，原产权证书已被注销，而新的产权证书尚待办理。城投公司收购后未利

用，一直处于闲置状态，现状为空地。根据《曾都区2025年度土地储备计划》，地块规划用途为商服用地，可出让面积24.2000公顷（363.00亩）。

（2）方正能源公司地块：地块位于随州市曾都区北郊首义村一组，土地面积16.5316公顷（247.97亩）。地块现状有地上建筑物。经区政府同意，由曾都区土地收购储备供应中心依法对该地块进行收购收储。根据《曾都区2025年度土地储备计划》，地块规划用途为工业用地，可出让面积16.5316公顷（247.97亩）。

三、资金平衡测算

（一）资金平衡测算说明

1、 收入来源

项目的收入来源于土地出让收入。

2、债券年利率

已发行债券按照实际利率测算，本次参考最近一期湖北省已发行的同年限专项债利率（中国债券信息网2026年9月29日公布的利率1.46%），遵循谨慎性上浮20BP即1.66%进行测算。每年付息，到期一次性还本。

3、 本息覆盖倍数

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

覆盖倍数=[项目收入-土地出让相关税费]/[专项债券应付本息和+其他债务融资应付本息和]，其中：

该指标表示项目收入对融资资金覆盖情况，结果大于 1 表示收入能够覆盖融资资金支出，即表明该项目收入能够与融资平衡；如果小于 1 表示项目收入不能覆盖应偿还本息支出，则表明该项目收入不能够与融资平衡。

（二）投资估算与资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为 21,156.59 万元，其中土地回购/征收费用 20,657.48 万元、财务费用 479.61 万元、债券发行兑付费用 19.50 万元。详见下表：

表 3-1：项目总投资构成表

序号	项目	估算价值（万元）	比例
一	总投资	21,156.59	100.00%
1	土地回购/征收费用	20,657.48	97.64%
2	财务费用	479.61	2.27%
3	债券兑付费用	19.50	0.09%

2、资金筹措

（1）资金来源

项目总投资的 7.37%以资本金形式注入，另 92.63%的资金通过发行专项债券筹集。本项目资本金投入为 1,656.59 万元、来源于财政资金，项目专项债券筹资 19,500.00 万元。项目资金筹措详见下表：

表 3-2：项目资金筹措表

序号	资金来源	金额	单位	占比
1	财政资金	1,656.59	万元	7.83%
2	专项债	19,500.00	万元	92.17%
3	合计	21,156.59	万元	100.00%

3、债券发行计划

本项目总投资为21,156.59万元，其中资本金为1,656.59万元，源于财政资金；剩余资金缺口19,500.00万元拟由地方政府专项债券来满足。本项目已于2025年发行专项债券600.00万元、拟于2026年发行专项债券18,900.00万元。债券发行计划如下表所示：

表3-3：债券发行计划表

序号	发行年份	发行金额（万元）	发行期限
1	2025年	600.00	1年
2	2026年	18,900.00	5年

4、项目资本金情况

项目资本金1,656.59万元，后续将根据项目实际情况逐步落实到位、投入使用。

5、市场化融资情况

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

（三）资金平衡测算

1、项目收入预测

本项目为公益性项目，偿还地方政府债券资金主要来源于土地出让收入。

参考随州市各县、市、区基准地价表。曾都区商服用地按等级划分261.73~53.27万元/亩价格。以项目地块规划指标为依据，基于当前土地市场情况，预测六草屋大道片区地块商服用地单价约为V级

即 53.27 万元/亩。

曾都区基准地价表

级别 类别	I级	II级	III级	IV级	V级
商服用地	3926 (261.73)	2952 (196.8)	2128 (141.87)	1376 (91.73)	799 (53.27)
住宅用地	2493 (166.2)	1862 (124.13)	1374 (91.60)	948 (63.20)	586 (39.07)
工业用地	554 (36.93)	417(27.80)	301(20.07)	206 (13.73)	无
一类公共服务项目用地	1340 (89.33)	1115 (74.33)	773 (51.53)	470 (31.33)	269 (17.93)
二类公共服务项目用地	640(42.67)	474(31.60)	331(22.07)	215(14.33)	204(13.60)

方正能源公司地块后期带地上建筑物出让，依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）相关规定：土地连同建筑物或构筑物整体一并出让，出让时及出让后不改变现状、不重新设定规划建设条件的，整体出让评估价值为净地价加上地上建筑物重置价扣除折旧。考虑本项目收储环节司法拍卖成交价格为现状条件下房地一体的市场成交结果，专项债券测算遵循据实计价原则，本次测算出让收入直接按地块收储价格估算，即出让预估收入取值 11,931.27 万元（48.12 万元/亩）。

项目类型		2026 年	2027 年	合计
六草屋大道片区地块	出让面积（亩）	363.00		363.00
	出让地块单价（万元/亩）	53.27		
	出让总价（万元）	19,337.01		19,337.01
方正能源公司地块	出让面积（亩）		247.97	247.97
	出让地块单价（万元/亩）		48.12	

项目类型		2026 年	2027 年	合计
	出让总价（万元）		11,931.27	11,931.27
年度出让面积（亩）		363.00	247.97	610.97
年度出让收入合计（万元）		19,337.01	11,931.27	31,268.28

2、成本费用预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

序号	计提项目	计提标准	文件依据
1	土地出让业务费	土地出让收入*2%	财预〔1989〕58 号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68 号
2	国有土地收益基金	土地出让收入*2.5%	财预〔1989〕58 号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68 号
3	农业土地开发费	按照出让土地面积 41 元/平方米的 15%计提，	国办发〔2006〕100 号、财综〔2004〕49 号
4	廉租住房资金	1、根据财综〔2007〕64 号，土地出让收益*10% 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）； 2、鄂财综发〔2012〕27 号
5	农田水利建设基金	1、根据财综〔2011〕48 号，土地出让收益*10%; 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）； 2、鄂财综发〔2012〕27 号
6	教育基金	1、根据财综〔2011〕62 号，土地出让收益*10%; 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、财综〔2011〕62 号; 2、鄂财综发〔2012〕27 号

以上六项合计为 4,002.69 万元，其中：土地出让业务费 625.37

万元，国有土地收益基金 781.71 万元，农业土地开发费 250.50 万元，廉租住房基金 781.71 万元，农田水利建设资金 781.71 万元，教育资金 781.71 万元。

3、项目税费预测

本项目收入来源于土地出让，不需缴纳增值税、所得税、城建税、教育附加、地方教育附加、房产税等相关税费。

4、项目收益与融资平衡情况

项目总投资 21,156.59 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，债券存续期内项目预期收入总额为 31,268.28 万元，土地成本费用 4,002.69 万元，预计用于资金平衡相关收益为 27,265.59 万元，债券本息 21,077.70 万元，本息覆盖倍数 1.29。本项目资金覆盖倍数详见下表所示。

表3-7：项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
随州市曾都区 2025 年第一批土地储备项目（02）	27,265.59	21,077.70	19,500.00	1.29

（四）资金的稳定性

随州市曾都区 2025 年第一批土地储备项目（02）专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余为 6,667.50 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

（五）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 3-8：单因素敏感性分析表

敏感性分析	-15%	-5%	0%	5%	15%
项目收益变动					
总债务融资本息覆盖倍数	1.0995	1.2289	1.2936	1.3583	1.4876
债券利率变动					
总债务融资本息覆盖倍数	1.3083	1.2984	1.2936	1.2888	1.2792

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受市场、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为：专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到1.29。项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）的资金需求，项目运营期间能产生稳定的收益来源，各项收益能覆盖运营成本及偿还债券本息，项目收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，在债券存续期期末累计净现金结余6,667.50万元，本息资金覆盖倍数可达到1.29，符合财政部门对债券本息覆盖倍数的相关要求。发行专项债券是现阶段较优的资金解决方案。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

2026年10月10日

（本页无正文）

附件：1、债券还本付息表

2、现金流量模拟表

1、债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		600.00		600.00		
2026	600.00	18,900.00	600.00	18,900.00	165.87	765.87
2027	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2028	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2029	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2030	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2031	19,000.00		18,900.00		156.87	19,056.87
合计		19,500.00	19,500.00		1,577.70	21,077.70

2、现金流量模拟表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动现金流量								
土地出让收入		19,337.01	11,931.27					31,268.28
运营成本费用支付的现金		2,469.27	1,533.42					4,002.69
经营活动支付税费								
经营活动现金净流量		16,867.74	10,397.85					27,265.59
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	1,040.83	18,953.65	663.00					20,657.48
投资活动现金净流量	-1,040.83	-18,953.65	-663.00					-20,657.48
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金	441.43	238.42	976.74					1,656.59
发行债券收到的现金	600.00	18,900.00						19,500.00
市场化融资收到的现金								
偿还债券本金支付的现金		600.00				18,900.00		19,500.00
偿还债券利息支付的现金		165.87	313.74	313.74	313.74	156.87	313.74	1,577.70
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行费用	0.60	18.90						19.50
筹资活动现金净流量	1,040.83	18,353.65	-313.74	-313.74	-313.74	-19,056.87	-313.74	59.39
四、本年现金净流量		16,267.74	-313.74	-313.74	-313.74	-19,056.87	-313.74	6,667.50
五、累计现金净流量		16,267.74	26,351.85	26,038.11	25,724.37	6,667.50	26,351.85	

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目

收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0121 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2
二、　资金平衡测算说明　2
三、　项目资金平衡测算　2
（一）基本情况　2
（二）项目概况　3
（三）收益预测　3
四、　结论　8

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0121号

我们接受委托，对随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目。项目还款来源为土地出让收入。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.73，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体评估过程说明如下：

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一） 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二） 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三） 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目经营收入；

（六） 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

（二） 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）

项目建设单位：随州市曾都区住房和城乡建设局

本项目主要建设内容：本项目位于随州市曾都区东城街道，项目东临文峰大道、南临文峰佳苑 C 区、西临文峰塔小学、北临文峰物流园。项目计划改造村（居）民户数（户）58 户，涉及拆迁改造房屋面积 0.847 万㎡，新增收储土地面积约 4.84 万㎡（约 72.60 亩）。拟通过本次城中村改造，依托区域丰厚的历史人

文底蕴、秀美的自然风光、便利的对外交通条件等优势，将片区打造成宜居生态、韧性智慧的现代化新城。

（二） 项目概况

本项目总投资额估算为 7,150.94 万元，其中土地回购费用 7,062.75 万元、第三方服务费 14.00 万元、财务费用 68.59 万元、发行费用 5.60 万元。本项目建设投资详见下表：

项目总投资表

单位：人民币万元

序号	费用名称	金额	比例	备注
1	土地回购费用	7,062.75	98.77%	
2	第三方服务费	14.00	0.20%	
3	财务费用	68.59	0.96%	
4	发行费用	5.60	0.08%	
5	合计	7,150.94	100.00%	

本项目资金筹措方式为自筹与发行专项债券，估算总投资为 7,150.94 万元，其中 1,550.94 万元为自有资本金，剩余 5,600.00 万元通过发行专项债券筹集。根据现有项目需求调整发债需求后，本项目申请债券分年发行计划如下：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2025 年	3,300.00	1 年
2	2026 年	2,300.00	5 年
合 计		5,600.00	

（三） 收益预测

1、计算方式

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

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

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块与该项目的相关性，在第一步

计算的平均出让单价基础上乘以一定的系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价，以此作为预计出让价格债券存续期保持不变。

第三步：根据各年出让计划乘以按照第二步计算的预计出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入。

2、参考数据

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

可比地块信息

序号	地块编号	区位	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单价（元/平米）	出让日期	规划用途
1	随州市G(2025)25 号	迎宾大道东侧（随州市审计局对面）	42,814.25	10,432.00	2,436.57	2025/12/25	普通商品住房
2	随州市G(2020)27 号	溳水大道与学院路交叉东南角	83,799.44	20,772.00	2,478.78	2025/9/5	普通商品住房
3	随州市G(2024)06 号	高新区熊家、裕民社区	42,469.00	11,034.00	2,598.13	2024/12/20	普通商品住房
4	随州市G(2024)01 号	随城山大道与星光大道交叉口西北角	71,142.79	17,588.00	2,472.21	2024/12/13	普通商品住房
5	随州市G(2022)31 号	文化一路与白桃-路交汇处东北角	52,723.23	13,364.00	2,534.75	2024/5/11	普通商品住房
6	随州市G(2019)13 号	高新区寨湾、熊家社区	11,060.00	2,702.00	2,443.04	2023/1/4	其他商服用地
7	随州市G(2022)15 号	中环路与编钟大道交叉口东北角	14,100.00	2,885.00	2,046.10	2022/7/19	其他商服用地
均价：							2,429.94
调整系数							0.978322675
调整后单价：							2,377.26

根据上述土地出让信息，按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4 号）及《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按

照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：2,377.26 元/平方米。

3、收入测算

曾都区近三年 GDP 按可比价格计算，同比增长分别为 4.4%、4.8%、6.1%，出于谨慎原则，用地暂按 0%年增长率。项目预计 2026 年执行出让。项目土地出让总收入为 11,506.02 万元（土地出让面积*出让单价=48400 平方米*2,377.26 元/平方米）。

4、需扣除的提留项目

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

序号	计提项目	计提标准	文件依据
1	土地出让业务费	土地出让收入*2%	财预〔1989〕58 号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68 号
2	国有土地收益基金	土地出让收入*2.5%	财预〔1989〕58 号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68 号
3	农业土地开发费	按照出让土地面积 41 元/平方米的 15%计提，文件依据：国办发〔2006〕100 号、财综〔2004〕49 号	国办发〔2006〕100 号、财综〔2004〕49 号
4	廉租住房资金	1、根据财综〔2007〕64 号，土地出让收益*10% 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）； 2、鄂财综发〔2012〕27 号
5	农田水利建设基金	1、根据财综〔2011〕48 号，土地出让收益*10%； 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）； 2、鄂财综发〔2012〕27 号

6	教育基金	1、根据财综〔2011〕62 号，土地出让收益*10%； 2、根据鄂财综发〔2012〕27 号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。	1、财综〔2011〕62 号； 2、鄂财综发〔2012〕27 号

以上六项合计为 1,410.49 万元，其中：土地出让业务费 230.12 万元，国有土地收益基金 287.65 万元，农业土地开发费 29.77 万元，廉租住房基金 287.65 万元，农田水利建设资金 287.65 万元，教育资金 287.65 万元。各地块具体情况见下表。

序号	地块名称	土地出让业务费（万元）	国有土地收益基金（万元）	农业土地开发费（万元）	廉租住房基金（万元）	农田水利建设资金（万元）	教育资金（万元）	合计（万元）
1	曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目	230.12	287.65	29.77	287.65	287.65	287.65	1,410.49
合计		230.12	287.65	29.77	287.65	287.65	287.65	1,410.49

5、财务费用

本项目已于 2025 年发行 3,300.00 万元，计划 2026 年发行 2,300.00 万元，发行期限 5 年。已发行债券按照实际利率测算，本次参考最近一期湖北省已发行的同年限专项债利率（中国债券信息网 2026 年 9 月 29 日公布的利率 1.46%），遵循谨慎性上浮 20BP 即 1.66%进行测算。每年付息，到期一次性还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
2025 年		3,300.00		3,300.00		
2026 年	3,300.00	2,300.00	3,300.00	2,300.00	68.59	3,368.59
2027 年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2028 年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2029 年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2030 年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2031 年	2,300.00		2,300.00		19.09	2,319.09
合计		5,600.00	5,600.00		240.40	5,840.40

6、税费测算

本项目收入来源于土地出让，土地出让收入属于政府性基金收入，不需缴纳增值税、所得税、城建税、教育附加、地方教育附加、房产税相关税费。

7、项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.73，现金流量测算表如下：

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动现金流量								
土地出让收入		11,506.02						11,506.02
运营成本费用支付的现金		1,410.49						1,410.49
经营活动支付税费		-						-
经营活动现金净流量		10,095.53						10,095.53
二、投资活动现金流量								-
投资支付的现金	3,500.00	3,562.75						7,062.75
投资活动现金净流量	-3,500.00	-3,562.75						-7,062.75
三、筹资活动现金流量								-
投入的资本金	217.30	1,333.64						1,550.94
发行债券收到的现金	3,300.00	2,300.00						5,600.00
市场化融资收到的现金								-
偿还债券本金支付的现金		3,300.00					2,300.00	5,600.00
偿还债券利息支付的现金	-	68.59	38.18	38.18	38.18	38.18	19.09	240.40
偿还市场化融资支付的现金								-
偿还市场化融资利息支付的现金								-

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
支付债券发行费用	3.30	2.30						**5.60**
筹资活动现金净流量	3,514.00	262.75	-38.18	-38.18	-38.18	-38.18	-2,319.09	**1,304.94**
四、本年现金净流量	14.00	6,795.53	-38.18	-38.18	-38.18	-38.18	-2,319.09	**4,337.72**
五、累计现金净流量	14.00	6,809.53	6,771.35	6,733.17	6,694.99	6,656.81	4,337.72	

8、项目压力测试

专项债券还本付息以项目运营收入为基础，考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	9,085.98	9,590.75	10,095.53	10,600.31	11,105.08
债券还本付息总额	5,840.40	5,840.40	5,840.40	5,840.40	5,840.40
债券本息覆盖倍数	1.56	1.64	1.73	1.81	1.90
项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	10,095.53	10,095.53	10,095.53	10,095.53	10,095.53
债券还本付息总额	5,816.36	5,828.38	5,840.40	5,852.42	5,864.44
债券本息覆盖倍数	1.74	1.73	1.73	1.73	1.72

经测算，专项债券本息资金覆盖倍数能抵抗收入成本或债券利率在±10%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖可以满足，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

四、结论

1.市场风险

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

2．流动性风险

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

五、结论

1.执行的主要程序

（1）获取并检查了项目实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合2026 年新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单所列示内容。

（2）结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

（3）对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，不存在重大差异。

（4）对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行项目实际情况相符。

2.结论

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，我们认为本项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理，

测算数值较规范、较准确，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月 10 日

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　武汉昱辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

2026年公安县新正街片区新增土地储备项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

2026年10月

目录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 2
附件： 4
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目总体背景 4
二、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 5
三、项目收益及现金流入预测前提 5
四、项目单位情况 6
五、项目基本情况 6
（一）储备土地范围 6
（二）项目报批手续及进展 7
六、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 9
（一）项目用于资金平衡的相关收益 9
（三）项目收益和融资自求平衡情况 11
七、潜在风险评估及控制措施 12
（一）项目实施风险 12
（二）运营管理风险 12
（三）资金管控风险及应对措施 13
（四）现金流风险 13
（五）逾期还款风险 14
八、评价咨询结论 14

2026年公安县新正街片区新增土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第FC26028号

公安县土地收购储备中心：

我们接受委托，对2026年公安县新正街片区新增土地储备项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对该土地储备专项债券实施方案中的总体规划、土地储备项目定价机制、政府批准的收地价格、新增储备土地审批实施材料以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下土储项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行2026年公安县新正街片区新增土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、《关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，2026年公安县新正街片区新增土地储备项目预期收益能

够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

本次计划12,000.00万元拟通过发行政府专项债券筹集。计划于2026年发行，发行期限5年，债券发行利率2026年湖北省政府专项债券（十五期）利率，适度上浮暂定按1.69%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。债券还本付息详见下表1：

表1—债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	12,000.00	-	12,000.00	101.00	101.00
2027年	12,000.00	-	-	12,000.00	203.00	203.00
2028年	12,000.00	-	-	12,000.00	203.00	203.00
2029年	12,000.00	-	-	12,000.00	203.00	203.00
2030年	12,000.00	-	-	12,000.00	203.00	203.00
2031年	12,000.00	-	12,000.00	-	101.00	12,101.00
合计		**12,000.00**	**12,000.00**		**1,014.00**	**13,014.00**

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《2026年公安县新正街片区新增土地储备项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《公安县中心城区城镇建设用地基准地价更新（2023）》。本项目收入主要为土地出让金收入。本项目成本主要为财政计提专项费用。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为16,185.24万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

2026年公安县新正街片区新增土地储备项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为1.24倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国·武汉

二〇一六年十月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目总体背景

2024 年 10 月 12 日财政部积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施，允许专项债券用于土地储备。支持地方政府使用专项债券回收符合条件的新增土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。这项政策，既可以调节土地市场的供需关系，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。

2024 年 10 月 17 日国新办介绍促进房地产市场平稳健康发展情况，促进房地产市场平稳健康发展，政策组合拳概括四个取消、四个降低、两个增加。关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024 年 10 月 17 日湖北省自然资源厅办公室下发《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》（鄂自然资办函〔2024〕172 号），明确为提前谋划用好地方政府专项债券资金支持政策，开展土地储备工作，指导各地做好土地储备项目摸排和申报工作。

2025 年 2 月 28 日，《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）明确，各级自然资源部门要高度重视，积极指导土地储备机构根据债券额度、企业意愿、地块成熟度、可操作性、预期成效、项目风险度等因素，确定拟发债项目。

2025 年 3 月 4 日，自然资源部、财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）要求，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行 2026 年公安县新正街片区新增土地储备项目专项债券（以下简称“专项债券”）。

二、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）本项目募集资金拟收储地块收益与融资自求平衡预测信息是公安县土地收购储备中心根据公安县基准地价为依据，并依据周边类比土地近年出让单价，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

（二）《县人民政府办公室关于公安县2026年度土地储备计划的批复》《公安县2026年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示》《拟收回收购协议》《地价评估报告》、企业土地成本材料等；

三、项目收益及现金流入预测前提

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）土地出让价格在正常范围内变动；

（四）项目所属人民政府批准的国土空间规划、收地方案、年度新增储备土地计划、土地出让计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

四、项目单位情况

（一）项目实施单位

单位名称：公安县土地收购储备中心

单位地址：湖北省荆州市公安县孱陵大道 41 号

单位性质：事业单位

负责人：江华

统一社会信用代码：12421022732731562F

宗旨和业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

本项目实施单位属于土地储备机构名录（2020 年版）（湖北省）管理的土地储备机构《省自然资源厅办公室转发关于印发土地储备机构名录（2020 年版）的通知》（鄂自然资办文〔2020〕1 号）。

（二）项目主管单位

单位名称：公安县自然资源和规划局

单位地址：湖北省荆州市公安县孱陵大道 41 号

单位性质：行政单位

统一社会信用代码：11421022MB161926X6

五、项目基本情况

（一）储备土地范围

本项目含 2 宗土地，具体内容如下：

表 1-地块基本情况表

宗地序号	土地位置	规划用途	土地面积	土地成本（万元）	评估价值（万元）	基础价格（万元）	收购价格（万元）

1	公安县斗湖堤镇宏道路左侧	商住	91.07(亩)	6.07（公顷）	14,917.59	14,051.41	14,051.41	13,770.00
2	公安县杨家厂镇新正街左侧	商住	44.60(亩)	2.97（公顷）	5,533.48	3,327.30	3,327.30	3,261.00
	合计	——	135.67 亩	9.04 公顷	20,451.07	17,378.71	17,378.71	17,031.00

（二）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

表 2-审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划	2025 年 11 月 19 日	公安县自然资源和规划局	县人民政府办公室关于公安县 2026 年度土地储备计划的批复	/
地块标识码	/	公安县自然资源和规划局	公安县拟发行 2026 年土地储备专项债券宗地地块标识码	/
地价评估报告	2025 年 12 月 16 日	湖北恒正行房地资产评估咨询有限公司	土地估价报告	/
土地成本材料	2026 年 1 月 16 日	公安县自然资源和规划局	公安县产城发展集团有限公司关于收购土地成本的情况说明	
价格公示文件	2026 年 1 月 4 日	公安县自然资源和规划局	公安县 2026 年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示	/
符合规划性说明	2025 年 12 月 17 日	公安县自然资源和规划局	公安县自然资源和规划局关于公安县 2026 年度土地储备计划拟储备地块规划符合性的说明	/
不动产抵押查询材料	2026 年 9 月 7 日	公安县自然资源和规划局不动产登记中心	不动产登记信息	/

（三）项目总投资及筹措方案

1.项目总投资

项目总投资17,144.00万元，其中：收购费用17,031.00万元，债券利息 101.00万元，发行费用12.00万元，项目资金使用计划如表2：

表3-项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年
1	**总投资使用计划**	**17,144.00**	**17,144.00**
1.1	用于收储费用	17,031.00	17,031.00
1.2	建设期利息	101.00	101.00
1.3	债券发行费用	12.00	12.00
2	**资金筹措及使用**	**17,144.00**	**17,144.00**
2.1	**自有资金**	**5,144.00**	**5,144.00**
2.1.1	用于收储费用	5,031.00	5,031.00
2.1.2	用于建设期利息	101.00	101.00
2.1.3	用于债券发行费用	12.00	12.00
2.2	**专项债券资金**	**12,000.00**	**12,000.00**
2.2.1	用于收储费用	12,000.00	12,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00

注：债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十五期）利率，适度上浮暂定按1.69%进行测算。另外，本项目按0.1%费率计算债券发行费用。本期专项债券计划2026年发行12,000.00万元，每年付息一次，最后一年一次还本。

表4-债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	12,000.00	0.00	5	1.69%	每年一次	到期一次还本

2.项目资金来源及筹措方案

本项目总投资17,144.00万元，其中，单位自筹资金5,144.00万元；2026年发行专项债券12,000.00万元，发行期限为5年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存

在缺口的情况。

六、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对2026年公安县新正街片区新增土地储备项目在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）项目用于资金平衡的相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为16,185.24万元。其中现金收入合计21,961.96万元，付现成本费用合计5,776.72万元。

表5-出让收入预测表

单位：万元

项目\年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
年度出让面积（亩）	30.00	30.00	31.07	20.00	24.60	**135.67**
出让地块单价(万元/亩)	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	
年度土地出让收入合计(万元)	4,856.33	4,856.33	5,029.54	3,237.56	3,982.19	**21,961.96**

表6-土地出让成本预测表

单位：万元

	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本						
1.农业土地开发资金	27.00	27.00	27.96	18.00	22.14	**122.10**
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	1,419.66	473.22	490.10	315.48	388.04	**3,086.50**
二、其他政策性成本						
1.土地出让业务费	97.13	97.13	100.59	64.75	79.64	**439.24**
2.国有土地收益金	425.78	425.78	425.78	425.78	425.78	**2,128.88**
合计	**1,969.56**	**1,023.12**	**1,044.43**	**824.01**	**915.60**	**5,776.72**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

表 7-现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1. 经营活动现金流入		4,856.33	4,856.33	5,029.54	3,237.56	3,982.19	21,961.96
2. 经营活动现金流出		1,969.56	1,023.12	1,044.43	824.01	915.60	5,776.72
经营活动现金净流量	**-**	**2,886.77**	**3,833.21**	**3,985.12**	**2,413.55**	**3,066.59**	16,185.24
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	17,031.00	-					17,031.00
投资活动现金净流量	**-17,031.00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-17,031.00
三、融资活动产生的现金							-
1. 融资活动现金流入	17,144.00	-	-	-	-	-	17,144.00
项目资本金	5,144.00	-					5,144.00
专项债融资	12,000.00						12,000.00
2. 融资活动现金流出	113.00	203.00	203.00	203.00	203.00	12,101.00	13,026.00
支付利息	101.00	203.00	203.00	203.00	203.00	101.00	1,014.00
债券发行手续	12.00	-					12.00
偿还本金	-	-	-	-	-	12,000.00	12,000.00
融资活动现金净流量	**17,031.00**	**-203.00**	**-203.00**	**-203.00**	**-203.00**	**-12,101.00**	4,118.00
四、本年现金净流量	**-**	**2,683.77**	**3,630.21**	**3,782.12**	**2,210.55**	**-9,034.41**	3,272.24
五、累计现金净流量		**2,683.77**	**6,313.98**	**10,096.10**	**12,306.65**	**3,272.24**	

（三）项目收益和融资自求平衡情况

本项目总投资为17,144.00万元，债券本金为12,000.00万元，利息合计为1,014.00万元，本金利息总额合计为13,014.00万元，土地出让收入预计为21,961.96万元，国家规定计提费用5,776.72万元，土地出让净收入16,185.24万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.24。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

表8-项目收益和融资自求平衡计算表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		21,961.96
扣除提留政策		5,776.72
可用于资金平衡的土地相关收益		16,185.24
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,014.00
	各年应付本金	12,000.00
	应付利息及本金合计	13,014.00
本息覆盖倍数		1.24

表9-土地储备专项债券项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试(单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48
本息资金覆盖倍数	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37
债券利率变动情况敏感性分析					
本息资金覆盖倍数	1.25	1.25	1.24	1.24	1.23

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，项目在债券存续期内的本息覆盖倍数为1.24，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

七、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将

导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是要实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险及应对措施

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

八、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的2026年公安县新正街片区新增土地储备项目通过发行债券能够满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.24倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

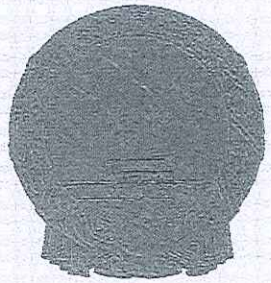
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十一月十五日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府债券 2026 年度专项债券
南漳县新增土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、项目概述 2
(一) 建设地点 3
(二) 建设规模与内容 3
(三) 建设工期 4
(四) 项目审批情况 4
二、评估分析 4
(一) 资金充足性 4
(二) 资金稳定性 7
三、风险分析 7
四、评估结论 8
附表 1: 还本付息表 9
附表 2: 项目运营收入、支出 10
附表 3: 现金流量模拟测算表 20
附表 4: 压力测试表 22

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层邮编 430061
电话+862787819677
www.grantthornton.cn

湖北省政府债券 2026 年度专项债券
南漳县新增土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0145 号

我们接受委托，对南漳县新增土地储备项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2,800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有"华夏第一城池"、"铁打的襄阳"、"兵家必争之地"之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万km^2，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194.00	50412.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583.00	27078.00
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.20	501.20
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	303.70
其中：税收收入	167.66	未披露	未披露	未披露
非税收入	53.24	未披露	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	221.7
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1134.11	1170.30
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	758.70
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.41	411.60
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	未披露	未披露	未披露	未披露

南漳县，隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部，汉水以南，荆山山脉东麓，属鄂西北山区向汉水中游过渡地带。介于东经111°26'~112°9'，北纬31°13'~32°1'之间，总面积3859平方公里。南漳县属亚热带季风性气候。南漳县以境内南漳水（南方漳

水，今称漳水或漳河）而得名。截至 2018 年，南漳县下辖 10 个镇以及 1 个农场管理区，截至 2023 年末，南漳县常住人口 45.49 万人。县政府驻城关镇。

初步核算，2024 年全县完成地区生产总值（GDP）416.31 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业完成增加值 69.73 亿元，增长 3.5%；第二产业完成增加值 140.64 亿元，增长 8.2%；第三产业完成增加值 205.94 亿元，增长 6.7%。三次产业结构由 2023 年的 16.84:33.66:49.50 调整为 16.75:33.78:49.47。

表 1-2 南漳县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	378.51	392.92	416.31	416.71
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41159	43546	45593	47736
3.农村居民人均可支配收入（元）	21303	23029	24549	26046
4.地方财政总收入（亿元）	18.11	23.48	78.01	21.56
4.1 地方公共预算收入（亿元）	11.58	15.03	17.51	18.15
其中：税收收入（亿元）	8.99	10.53	11.54	11.88
非税收入（亿元）	2.59	5.00	5.97	6.27
4.2 政府性基金收入（亿元）	5.58	5.02	2.67	3.40
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	4.12	4.59	2.21	3.15
5.地方财政总支出（亿元）	62.60	61.56	69.16	70.63
5.1 一般公共预算支出（亿元）	48.02	50.33	59.27	58.77
5.2 政府性基金支出（亿元）	14.58	11.23	9.89	11.87

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

本项目位于陶盛陶瓷地块、晟睿加油站地块、凯骑大道地块、中化一期地块。

（二）建设规模与内容

本次土地储备实施范围内包含 4 宗新增储备地块，占地总面积为 504412.55 平方米（合 756.62 亩），建设内容含土地收储、土地供应、其他支出等。

(三)建设工期

项目建设期3年，2026年10月-2029年9月。其中包含土地收储、土地前期工作等工作过程。2030年开始供地，2031年完成供地。

(四)项目审批情况

表2审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
年度计划批复文件	2026年8月6日	南漳县人民政府	县人民政府关于南漳县2026年度土地储备计划(变更)的批复	南政函[2026]39号
实施方案的批复	2019年11月20日	襄阳市人民政府	市人民政府关于南漳县2019年第二十一批次薛坪镇城乡建设用地增减挂钩项目实施方案的批复	襄政函[2019]165号
实施方案的批复	2019年5月29日	襄阳市人民政府	市人民政府增减挂钩项目实施方案的批复关于南漳县2019年第七批次肖堰镇城乡建设用地	襄政函[2019]57号
建设用地的批复	2024年1月4日	湖北省人民政府	省人民政府城市建设用地的批复关于南漳县2023年度第21批次(增减挂钩)	鄂政土批[2024]17号

二、评估分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对南漳县新增土地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一)资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以6,100万元债券发行计

划为基础，债券本息资金覆盖倍数为 1.31。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目投资估算为 10,401.56 万元，其中静态总投资额 10,082.53 万元，建设期利息 312.93 万元，债券发行费用 6.10 万元。其中各项明细数据详见表 3：

表 3 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**9,536.62**	**3,436.62**		**6,100.00**		
1	陶盛陶瓷地块	3,915.90	1,411.90		2,504		
2	晟睿加油站地块	409.22	147.22		262		
3	凯骑大道地块	928.29	334.29		594		
4	中化一期地块	4,283.21	1,543.21		2,740		
二	**前期费用**	**69.07**	**69.07**				
1	评估费用	**50.00**	**50.00**				
2	审计费用	**19.07**	**19.07**				
三	**预备费**	**476.84**	**476.84**				
四	**静态总投资**	**10,082.53**	**3,982.53**		**6,100.00**		
五	**建设期财务费用**	**319.03**	**319.03**				
1	建设期债券利息	312.93	312.93				
2	债券发行费用	6.10	6.10				
六	项目投资合计	**10,401.56**	**4,301.56**	-	**6,100.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 10,401.56 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 10,401.56 万元，其中项目自筹资金 4,301.56 万元，占总投资的比例 41.35%。

（2）专项债券

本项目总投资 10,401.56 万元，其中 58.65%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 6,100 万元。本项目计划于 2026 年发行 6,100 万元，期限为 5 年期。根据 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十四期）（5 年期），发行利率 1.46%，上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.71%，按年付息、到期一次性还本。债券发行计划如下表所示：

表 4 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行计划	发行利率	发行额度	发行期限
1	2026 年	1.71%	6,100.00	5 年

表 5 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	资本金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.1	项目单位自筹资金	-	-	-		
1.2	财政安排资金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.3	专项债券资金	-	-		-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
	合计	10,401.56	6,559.74	2,120.82	1,112.56	608.44

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 6,100 万元债券发行计划为基础，南漳县新增土地储备项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.31。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

(二)资金稳定性

南漳县新增土地储备项目还本付息以土地出让收入为基础，债券存续期（2026-2031年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2031年项目本金偿还后仍有2,370.68万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图1所示。

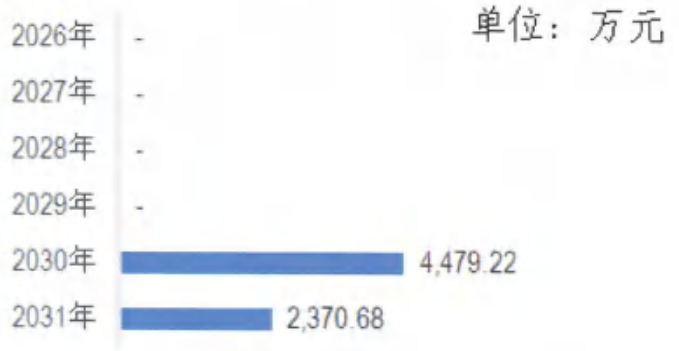


图1债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注土地价格影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的南漳县新增土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.31 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇一六年十月十一日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	6,100.00	-	6,100.00	-	-
2027 年	6,100.00	-	-	6,100.00	104.31	104.31
2028 年	6,100.00	-	-	6,100.00	104.31	104.31
2029 年	6,100.00	-	-	6,100.00	104.31	104.31
2030 年	6,100.00	-	-	6,100.00	104.31	104.31
2031 年	6,100.00	-	6,100.00	-	104.31	6,204.31
合计		**6,100.00**	**6,100.00**		**521.55**	**6,621.55**

[1]注：本项目计划于 2026 年发行 6,100 万元，期限为 5 年期。根据 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十四期）（5 年期），发行利率 1.46%，上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.71%，按年付息、到期一次性还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）土地出让计划

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 504412.55 平方米。项目预计从 2030 年开始出让，两年完成出让。

表 6-1　土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2030 年	2031 年
陶盛陶瓷地块	199983.8	
晟睿加油站地块	3600	
凯骑大道地块		54606.75
中化一期地块		246222
年度出让建筑面积合计	203583.8	300828.75

注：出让面积已扣除市政建设用地面积。

（二）项目预期收益

1.项目土地出让收入预测

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《南漳县人民政府关于公布实施南漳县公示地价体系成果（2023年度）的通知》（南政发〔2024〕6号）》，待估地块地处南漳县基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为工业用地、商服用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法"收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料"，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

根据本地块地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期项目周边多个工业、商服交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

表6-2 项目周边近期成交案例

宗地编号	合同编号	电子监管号	用地位置	竞得人/使用权人	土地面积（㎡）	土地用途	成交价（万元）	成交时间	土地使用年期（年）	供地方式	成交单价（万元/亩）
24010	鄂XYNZ（CR）2024010	4206242024B000113	凯骑大道以西	南漳园区开发投资有限公司	6145.13	工业	108	24.4.25	50	挂牌	11.72

宗地编号	合同编号	电子监管号	用地位置	竞得人/使用权人	土地面积（㎡）	土地用途	成交价（万元）	成交时间	土地使用年期（年）	供地方式	成交单价（万元/亩）
25001	鄂XYNZ(XL)2025006	4206242025B000120	马家洲村原明瑞电子厂内	南漳园区开发投资有限公司	1190.69	工业	21.5	25.5.8	50	挂牌	12.04
25007	鄂XYNZ(XL)2025021	4206242025B000289	清龙路以东\新华大道以西	南漳县淳星牧场乳业有限公司	2985.48	工业	53	25.9.16	50	挂牌	11.84
25008	鄂XYNZ(XL)2025022	4206242025B000274	清龙路以东\新华大道以西	南漳县淳星牧场乳业有限公司	72214.05	工业	1271	25.9.16	50	挂牌	11.73
250804	20250804	4206242025B000268	武安镇刘家河村一组	南漳县丰禾粮油购销有限公司	3908.89	工业	75	25.8.8	50	协议	12.79
24026-1	鄂XYNZ（CR）2024018	4206242024B000204	九集八泉村	汉江国投湖北高速公路发展有限公司	1996.17	商业	299	24.9.12	40	挂牌	99.86
24026-2	鄂XYNZ（CR）2024019	4206242024B000197	九集八泉村	汉江国投湖北高速公路发展有限公司	2007.58	商业	301	24.9.12	40	挂牌	99.95

马家洲村原明瑞电子厂内

行政区：湖北省 > 襄阳市 > 南漳县

结果详情　　地块信息

25001　出让公告　成交公告　　受让人:南漳园区开发投资有限公司

招拍挂时间：2025-05-01 至 2025-05-08	保证金	起拍价	成交价
供应方式：挂牌出让　土地用途：二类工业用地　建筑面积：--	11万元	21.5万元	21.5万元
土地面积：1190.69㎡　容积率：1≤　绿化率：≤15%			

土地坐落：马家洲村原明瑞电子厂内

清龙路以东新华大道以西

行政区：湖北省 > 襄阳市 > 南漳县

结果详情　　地块信息

25007　出让公告　成交公告

受让人:南漳县淳星牧场乳业有限公司

招拍挂时间：2025-09-09 至 2025-09-16

供应方式：挂牌出让　土地用途：二类工业用地　建筑面积：--

土地面积：72214.05㎡　容积率：1≤　绿化率：≤15%

保证金	起拍价	成交价
128万元	1271万元	1271万元

土地坐落：清龙路以东新华大道以西

清龙路以东新华大道以西

行政区：湖北省 > 襄阳市 > 南漳县

结果详情　　地块信息

25008　出让公告　成交公告

受让人:南漳县淳星牧场乳业有限公司

招拍挂时间：2025-09-08 至 2025-09-16

供应方式：挂牌出让　土地用途：二类工业用地　建筑面积：--

土地面积：2985.48㎡　容积率：1≤　绿化率：≤15%

保证金	起拍价	成交价
6万元	53万元	53万元

土地坐落：清龙路以东新华大道以西

武安镇刘家河村一组

行政区：湖北省 > 襄阳市 > 南漳县

结果详情　　地块信息

250804　成交公告　　受让人:南漳县丰禾粮油购销有限公司

招拍挂时间：-- 至 --

保证金	起拍价	成交价
--	--	73.88万元

供应方式: 协议出让　　土地用途: 二类工业用地　　建筑面积: --

土地面积: 3908.89㎡　　容积率: ≤0.56　　绿化率: --

土地坐落: 武安镇刘家河村一组

九集镇八泉村服务区东西区

行政区：湖北省 > 襄阳市 > 南漳县

结果详情　　地块信息

24026-1　出让公告　成交公告　　受让人:汉江国投湖北高速公路发展有限公司

招拍挂时间：2024-09-12 至 2024-09-12

保证金	起拍价	成交价
150万元	299万元	299万元

供应方式: 挂牌出让　　土地用途: 零售商业用地

建筑面积: 2595.02㎡

土地面积: 1996.17㎡　　容积率: ≤1.3　　绿化率: --

土地坐落: 九集镇八泉村服务区东西区



图 2 出让地块案例截图

根据《南漳县人民政府关于公布实施南漳县公示地价体系成果（2023 年度）的通知》（南政发〔2024〕6 号）根据项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后。详情如下:

表 6-3 地块所处位置对应基准地价表

金额单位：人民币万元

序号	地块名称	用地性质	亩单价（万元/亩）	级别	备注
1	陶盛陶瓷地块	工业用地	12	Ⅰ级	城区
2	晟睿加油站地块	零售商业用地（加油站用地）	76.07	Ⅲ级	城区
3	凯骑大道地块	工业用地	12	Ⅰ级	城区
4	中化一期地块	工业用地	10	Ⅱ级	武安镇

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计从2030年开始出让，两年完成出让。本次土地出让收入中，包括陶盛陶瓷地块地上建筑物出让收入，根据评估报告，地上建筑物收入1186.54万元。

运营期内收益预测具体数据详见下表：

附表2.1 收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	**土地价款**	**-**	**-**			**5197.03**	**4676.22**	**9873.25**
1.1	**陶盛陶瓷地块出让收入**					**3599.71**		**3599.71**
	年度出让建筑面积（万平方米）					19.99838		
	出让比例					100%		
	出让地块单价（元/平方米）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00		
	地价增幅		0%	0%	0%	0%		
1.2	**陶盛陶瓷地块地上建筑物收入**					**1186.54**		**1186.54**
	评估价					1186.54		
1.3	**晟睿加油站地块出让收入**					**410.78**		**410.78**
	年度出让建筑面积（万平方米）					0.792		
	出让比例					100%		
	出让地块单价（元/平方米）	518.66	518.66	518.66	518.66	518.66	518.66	
	地价增幅		0%	0%	0%	0%	0%	

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.4	**凯骑大道地块出让收入**						**982.92**	**982.92**
	年度出让建筑面积（万平方米）						5.460675	
	出让比例						100%	
	出让地块单价（元/平方米）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
	地价增幅		0%	0%	0%	0%	0%	
1.5	**中化一期地块出让收入**						**3693.3**	**3693.3**
	年度出让建筑面积（万平方米）						24.6222	
	出让比例						100%	
	出让地块单价（元/平方米）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	地价增幅		0%	0%	0%	0%	0%	

2、土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

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

经查询，南漳县位于土地出让平均收益征收等别十三等区域，对应标准为25元/平方米，本项目按照出让土地面积25元/平方米的15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取。

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照土地出让收入的2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

附表2.2 总成本费用测算表

金额单位：人民币万元

		扣除标准	2030年	2031年	合计
一	**四项基本政策成本**		**466.13**	**463.54**	**929.67**
1	农业土地开发资金	25元/㎡及15%	76.34	112.81	189.15
2	廉租房建设资金计提	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取	129.93	116.91	246.84

		扣除标准	2030 年	2031 年	合计
3	水利建设资金计提		129.93	116.91	246.84
4	教育资金计提		129.93	116.91	246.84
二	**其他政策性成本**		**147.37**	**116.91**	**264.28**
1	国有土地收益基金	2.50%	129.93	116.91	246.84
2	土地出让业务费	2.00%	17.44	-	17.44

附表 2.3 项目利润表测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	供地收入	9,873.25	-	-	-	-	5,197.03	4,676.22
2	收储费用	9,536.62	6,198.80	1,907.32	953.66	476.83	-	-
3	前期费用	69.07	44.90	13.81	6.91	3.45	-	-
4	预备费	476.84	309.95	95.37	47.68	23.84	-	-
5	利息	521.55	-	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31
6	债券发行费用	6.10	6.10	-	-	-	-	-
7	土地出让中需缴纳的税费	1,193.95	-	-	-	-	613.50	580.45
8	营业利润	-1,930.88	-6,559.74	-2,120.82	-1,112.56	-608.44	4,479.22	3,991.46
9	补前期亏损							
10	利润总额	-1,930.88	-6,559.74	-2,120.82	-1,112.56	-608.44	4,479.22	3,991.46
11	所得税							
12	净利润	-1,930.88	-6,559.74	-2,120.82	-1,112.56	-608.44	4,479.22	3,991.46

附表 3：现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目也能够实现自平衡，具体如下表。

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	-	-	-	5,197.03	4,676.22	9,873.25
2.经营活动现金流出	-	-	-	-	613.50	580.45	1,193.95
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,583.53**	**4,095.77**	8,679.30
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	6,553.64	2,016.51	1,008.25	504.13	-	-	10,082.53
投资活动现金净流量	**-6,553.64**	**-2,016.51**	**-1,008.25**	**-504.13**	**-**	**-**	-10,082.53
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	**6,559.74**	**2,120.82**	**1,112.56**	**608.44**	**-**	**-**	10,401.56
项目资本金	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44	-	-	4,301.56
专项债融资	6,100.00	-	-	-	-	-	6,100.00
2.融资活动现金流出	6.10	104.31	104.31	104.31	104.31	6,204.31	6,627.65
支付利息	-	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31	521.55
债券发行手续	6.10	-	-	-	-	-	6.10
偿还本金	-	-	-	-	-	6,100.00	6,100.00

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
融资活动现金净流量	**6,553.64**	**2,016.51**	**1,008.25**	**504.13**	**-104.31**	**-6,204.31**	3,773.91
四、本年现金净流量	-	-	-	-	**4,479.22**	**-2,108.54**	2,370.68
五、累计现金净流量	-	-	-	-	4,479.22	2,370.68	
六、本息覆盖倍数						1.31	

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	7,811.37	8,245.34	8,679.30	9,113.27	9,547.23
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44
债券利率变动	1.54%	1.62%	1.71%	1.80%	1.88%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

经营范围 ；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再次复印无效

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]616351号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道和平大道750号绿地国际金融城A03地块二期C1栋20层3室-1　　电话：027-87250866 邮编：430061

目　　录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目单位情况 1
（二）项目概况 2
1.项目基本情况 2
2.项目现状 2
（三）投资估算与资金筹措 2
1.投资估算范围 2
2.项目投资估算依据 3
3.投资估算标准 4
4.项目投资估算具体情况 4
5.资金使用计划 5
6.项目资金筹措 5
7.项目融资计划 5
（四）资金的充足性 6
1.项目预期收益 6
2.收入测算 6
3.成本测算 6
4.财务费用 13
5.模拟利润表 13
6.项目预期收益与融资平衡情况 15
（五）压力测试 15
二、评价结论 16

沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2026]第616351号

我们接受委托，对沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、 项目资金平衡测算

（一）项目单位情况

实施主体：沙洋县土地收购储备中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备土地大部分为闲置存量用地，多数已经完成土地平整，可以直接上市交易，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

项目单位情况表

项目单位名称：	沙洋县土地收购储备中心
负责人：	杨耿
开办资金：	6000万
举办单位：	沙洋县自然资源和规划局
地址：	沙洋县洪岭大道14号

统一社会信用代码：	1 12420822780930857P
单位性质：	事业单位
宗旨和业务范围：	适量储备土地，为增强政府对土地的调控服务；管理由县政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地；做好储备土地的前期开发、资金平衡等相关工作。
行业主管部门：	沙洋县自然资源和规划局

（二）项目概况

1.项目基本情况

沙洋县对辖区内土地进行了梳理摸排，梳理出5宗地块纳入本次申请土地储备专项债券范围，新增储备地块面积合计20.0072公顷（折合300.11亩），可出让面积20.0072公顷，规划用途为工业用地。

项目基本情况表

序号	地块标识码	项目名称	规划用途	拟收储土地面积(公顷)	拟收储土地面积(亩)
1	4208222026R000012	港口物流项目	工业用地	6.7956	101.93
2	4208222026R000004	电动车项目	工业用地	1.3350	20.02
3	4208222026R000006	电动车项目	工业用地	1.8711	28.07
4	4208222026R000010	荆门市春越工贸有限公司	工业用地	4.6752	70.13
5	4208222026R000013	荆门市嘉恒工贸有限公司	工业用地	5.3303	79.95

项目建设期：14个月，计划2026年11月-2027年12月。

2.项目现状

截至2026年1月，拟新增的5宗土地均已纳入沙洋县土地储备计划，并计划于2026年11月启动回购工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算范围

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，项目投资范围主要包

括土地收购成本、其他支出、发行费用等。

2.项目投资估算依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《中华人民共和国契税法》；

（6）《中华人民共和国印花税法》；

（7）《湖北省土地管理实施办法》；

（8）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

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

（10）《市人民政府关于推进自然资源节约集约高效利用的意见》（武政规〔2021〕10 号）；

（11）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（12）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

（13）《沙洋县公示地价体系更新及园林草地定级与基准地价制定成果》（2024 年 6 月）；

（14）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的沙洋市近期房地产市场行情；

（15）其他有关资料。

3. 投资估算编制依据

本项目拟收储的5个地块，其中其中，批而未供地块3个，闲置土地地块2个，已与产权所有人签订了《土地预收购协议》，总投资暂按协议约定的预收购价格确定，最终收储价格按县政府批准方案执行。

4.项目投资估算具体情况

根据《土地预收购协议》，项目收储成本为1,800.00万元，考虑收储期利息及债券发行费后总投资1,836.00万元，其中土地收储成本1,800.00万元，占比98.04%；建设期利息34.20万元，占比1.86%；债券发行费用1.80万元，占比0.10%。投资估算如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			金额	其中：专项债券用于资本金			
1	**收储费用（土地补偿费）**	**1,800.00**	**-**		**1,800.00**		
1.1	港口物流项目	919.58	-		1,800.00		
1.2	电动车项目	173.88					
1.3	电动车项目	243.71					
1.4	荆门市春越工贸有限公司	216.27					
1.5	荆门嘉恒工贸有限公司	246.56					
2	**建设期利息**	**34.2**	**34.2**				
3	**债券发行费**	**1.80**	**1.80**				
4	**项目投资合计**	**1,836.00**	**36.00**	-	**1,800.00**		

5.资金使用计划

本项目总投资 1,836.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 36.00 万元、专项债券资金 1,800.00 万元。

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**1.80**	**34.2**	**36.00**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	1.80	34.20	36.00
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**1,800.00**		**1,800.00**
2.1	专项债券资金	1,800.00		1,800.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	**其他资金**			
合计		**1801.80**	**34.20**	**1836.00**

6.项目资金筹措

（1）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 36.00 万元，来源于项目单位自筹资金，项目资本金正在筹集中，将根据工程进度分期到位。

7. 项目融资计划

（1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	1,800.00	-	5 年	1.90%	按年付息一次	到期一次偿还本金

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券融资，亦未使用专项债券资金。

（3）市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目预期收益

本项目收益主要来源于土地出让收入。根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 20.0072 公顷，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

2. 收入测算

本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，收入归属部门为沙洋县土地储备供应中心，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

1）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让收入一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：选取近年来与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块与该项目的相关性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可比出让单价。

第三步：根据各年出让计划，按照第二步计算的预计出让单价乘以各年出让面积计算得出存续期各期预计土地出让收入。

2）选取的可比地块

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取可比地块如下。本次拟收购 5 宗地块均规划用途为工业用地，依据 2023 年至今的挂牌出让工业用地记录，结合地块主要集中在沙洋县高新区，以及我县“十五五”中提出“推进高新区新材料、智能装备、绿色食品、生物医药、精细化工、服装加工，承接粤港澳大湾区、长三角等产业转移；高新技术企业达到 200 家，国家级专精特新"小巨人"企业 6 家，规上工业企业研发机构达 190 个”的工业产业的规划，调整系数为 1.05.

本项目选取 3 宗挂牌出让的地块作为对比，其地块信息如下表：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	420822202 3B01487	沙洋县	21723.50	容积率≥1	280.00	128.89	2023-5-23	工业用地（四级）	沙洋县鹏举大道与新港大道交叉口西北角
2	420822202 5B000297	沙洋县	292.49	容积率≥1	3.6	123.08	2026-6-8	工业用地（三类）	洪荆石油管线与工业三路交叉口西北角

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
3	420822202 4B000088	沙洋县	13307.32	容积率≥1	171.00	128.50	2025-2-20	工业用地（二类）	沙洋县启林大道南侧、华夏塑业西侧
					均价	126.82			
					调整系数	1.05			
					调整后单价	133.16			

数据来源：中国土地市场网 https://www.landchina.com 近三年土地交易数据

网址链接



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

沙洋县鹏举大道与新港大道交叉口西北角

行政区：湖北省 > 荆门市 > 沙洋县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省荆门市沙洋县	电子监管号：	420822023B01487
项目名称：	机械的加工与设计		
项目位置：	沙洋县鹏举大道与新港大道交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	21723.50		
土地用途：	工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	工艺品及其他制造业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	280

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-06-22	280	--

土地使用权人：	荆门市纵横通用机械制造股份有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	约定交地时间：	2023-11-12
约定开工时间：	2024-11-08			约定竣工时间：	2026-11-08
实际开工时间：	2024-12-01			实际竣工时间：	--
批准单位：	沙洋县			合同签订日期：	2023-05-23

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



您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

洪荆石油管线与工业三路交叉口西北角

行政区：湖北省 > 荆门市 > 沙洋县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省荆门市沙洋县	电子监管号：	4208222025B000297
项目名称：	中农优施农资储备建设项目		
项目位置：	洪荆石油管线与工业三路交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	292.49		
土地用途：	三类工业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	50	行业分类：	化学原料及化学制品制造业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	3.6

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-08	3.6	--

土地使用权人：	沙洋中农优施农业科技有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	约定交地时间：	2026-06-08
约定开工时间：	2026-12-08			约定竣工时间：	2028-12-08
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	沙洋县人民政府			合同签订日期：	2025-12-09

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



（3）收入测算

根据土地出让计划，该项目计划于2031年对外出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2031年	合计
年度出让面积	200071.63	200071.63
出让地块单价	133.16	133.16
年度出让收入合计	2,664.16	2,664.16

3.成本测算

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债券本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地

开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

（1）农业土地开发资金

依据财政部、自然资源部印发的通知（财综〔2021〕49号）（财综〔2021〕666号）、财政部、自然资源部、中国人民银行印发的通知（财综〔2021〕68号）和《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为：土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。根据《土地出让平均纯收益标准》，沙洋县征收等别为十二等，对应的土地出让平均纯收益为30.00元/平方米，按照15%计算，计提标准为4.50元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

（3）土地出让业务费

依据财政部、自然资源部、中国人民银行印发的《国有土地使用

权出让收文管理办法》（财综〔2021〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%执行，主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

（4）国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入的5%。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

年度	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		278.82	278.82
1.农业土地开发资金	4.50元/平方米	90.03	90.03
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	189.06	189.06
二、其他政策性成本（万元）		186.30	186.30
1.土地出让业务费	2%	53.28	53.28
2.国有土地收益金	5%	133.21	133.21
合计		**465.58**	**465.58**

4.税费及附加税估算

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

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

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

5.财务费用

本项目财务费用包括建设期利息及运行期利息。

本项目计划2026年发行专项债券1,800.00万元，依据2026年湖北省政府专项债券发行利率，取5年期债券发行利率为1.90%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。本期债券还本付息表如下：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	1,800.00	-	1,800.00	-	-

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	1,800.00	-	-	1,800.00	34.20	34.20
2028 年	1,800.00	-	-	1,800.00	34.20	34.20
2029 年	1,800.00	-		1,800.00	34.20	34.20
2030 年	1,800.00			1,800.00	34.20	34.20
2031 年	1,800.00		1,800.00		34.20	34.20
合计	——	**1,800.00**	**1,800.00**	——	**171.00**	**1971.00**

6. 现金流模拟分析

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

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入		-	-			2,664.16	2,664.16
2.经营活动现金流出		-	-	-		465.58	465.58
经营活动现金净流量		**-**				**2,198.58**	**2,198.58**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	1,800.00	-					1,800.00
投资活动现金净流量	**-1,800.00**	**-**					**-1,800.00**
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	1801.80	34.20					1836.00
项目资本金	1.80	34.20					36.00
专项债融资	1,800.00	-					1,800.00
2.融资活动现金流出	1.80	34.20	34.20	34.20	34.20	1834.20	1972.80
支付利息		34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	171.00
债券发行手续	1.80	-					1.80
偿还本金						1,800.00	1,800.00
融资活动现金净流量	**1,800.00**	**-**	-34.20	-34.20	-34.20	-1,834.20	**-136.80**
四、本年现金净流量	-	**-**	-34.20	-34.20	-34.20	364.38	**261.78**
五、累计现金净流量	-	**-**	-34.20	-68.40	-102.60	261.78	
六、本息覆盖倍数							**1.12**

6.项目预期收益与融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目资金平衡情况如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		2,664.16
扣除提留政策		465.58
可用于资金平衡的土地相关收益		2,198.58
债券还本付息情况	各年应付利息合计	171.00
	各年应付本金	1,800.00
	应付利息及本金合计	1971.00
本息覆盖倍数		1.12

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（五）压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.00	1.06	1.12	1.17	1.23
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.24	1.17	1.12	1.06	1.01

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

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率变动±10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持大于 1 以上，说明项目在利率变动方面同样

具备较强的抗风险能力。

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

二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目实施方案通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.12，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年8月20日

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　曹彬

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市武昌区徐家棚街道和平大道750号绿地国际金融城A03地块二期C1栋20层3室-1

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026年 6月 8日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：曹彬

经营场所：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道和平大道750号绿地国际金融城A03地块二期C1栋20层3室-1

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005080

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年六月十六日

中华人民共和国财政部制

鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备专项

2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂泰咨字［2026］第001号

湖北天泰会计师事务有限公司

二〇二六年十月十一日

鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备专项2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂泰咨字［2026］第001号

我们接收委托，对鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备专项地方政府专项债券进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉市自然资源规划局确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北天泰会计师事务有限公司　　中国注册会计师：张薇

中国注册会计师：蒋鹰戈

中国·武汉

二〇二六年十月十一日

鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备

2026年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡

财务评价报告

一、项目背景概述

（一）区域经济概况

表 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022	2023	2024	2025
地区生产总值（GDP）	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00	67,248.00
农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00	35,575.00
地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92	3,116.00
1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31	1,743.06
中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56	1,225.10
税收入	265.18	356.86	443.75	517.95
2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61	1,453.81
中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1035.38	1,224.71	731.97
地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71	2,412.52
1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00	2,520.61
2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71	941.75

表 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年	2025 年
1 年期	117.58	132.72
2 年期	-	0.00
3 年期	46.07	65.21
5 年期	441.69	1,271.04
7 年期	374.31	485.69
10 年期	510.78	694.32
15 年期	450.88	1,230.66
20 年期	1,097.72	1,836.48
30 年期	392.78	595.88
合计	**3,431.81**	**6,312.00**



表本地区专项债务余额表

单位：亿元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
武汉市合计	7,227.39	6,737.76
武汉市本级	3,909.30	3,475.66
江岸区	150.8	150.2
江汉区	121.78	121.77
硚口区	216.21	214.19
汉阳区	214	200.92
武昌区	348.46	327.3
青山区	206.72	202.53
洪山区	272.58	272.19
东西湖区	283.32	282.18
汉南区	445.55	445.41
蔡甸区	221.05	209.24
江夏区	315.64	314.39
黄陂区	319.9	319.33
新洲区	202.08	202.44

二、项目情况

（一）项目基本信息

1、项目名称：鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目

本次土地储备实施范围包含 3 宗新增土地储备，土地总面积 48.7045 公顷。项目整体建设内容为在储备范围内以土地收回、收购等方式对土地进行储备，部分地块规划调整、进行土地前期开发及出让等。

2、项目立项情况或实施依据

（1）土地储备年度计划

（2）地块标识码

（3）拟收储土地协议、批准征收文件等相关材料

（4）项目实施方案

3、项目主管单位

武汉市自然资源和城乡建设局

4、项目实施、收储单位

本项目实施单位为武汉市土地整理储备中心。武汉市土地整理储备中心隶属于武汉市自然资源和规划局，具体信息如下：

项目单位名称：武汉市土地整理储备中心

地址：武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座

单位性质：公益 1 类

纳入名录管理情况：已录入，名录代码 TC420100

项目主管部门：武汉市自然资源和城乡建设局

项目单位业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

5、项目建设内容

本次土地储备实施范围包含 3 宗新增土地储备，土地总面积 48.7045 公顷。项目整体建设内容为在储备范围内以收回、收购等方式对土地进行储备，进行土地前期开发

6、项目建设周期

本项目建设期为 5 年，为 2026 年—2031 年，2031 年实现所有国有土地入市。

7、已取得手续情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
1	2026 年 4 月 1 日	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心、武汉子牛科技有限公司	国有土地使用权收储协议	/	子牛地块
2	2025 年 5 月 7 日	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心、鸿富锦精密工业（武汉）有限公司	国有土地使用权收储协议	/	鸿富锦地块
3	2019 年 12 月 17 日	武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心、武汉摩科建设发展有限公司	国有土地使用权收储协议	/	摩科地块
4	2026 年	武汉市人民政府办公厅	《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》	武政办〔2026]57 号	子牛地块、鸿富锦地块、摩科地块

8、项目现状

本项目共涉及 3 宗地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为 48.7045 公顷，具体情况见下表：

项目地块明细表

序号	地块名称	地块坐落	地块面积（公顷）	土地现状	拟供应用途
地块 1	子牛地块	未来二路以西、科技五路以北	4.0014	已签订收储协议，原土地证已注销，尚未履行补偿款支付。	工业
地块 2	鸿富锦地块	沪蓉高速以北、光谷二路以东	31.8334	已签订收储协议，原土地证已注销，尚未履行补偿款支付。	工业
地块 3	摩科地块	光谷三路以东、宗黄路以北	12.8697	已签订收储协议，原土地证已注销，尚未履行补偿款支付。	工业
合计			**48.7045**		

9、项目用地抵押融资情况

表地块抵质押情况表

序号	地块名称	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	抵押情况
1	子牛地块	4.0014	4.0014	不存在抵质押、查封
2	鸿富锦地块	31.8334	31.8334	不存在抵质押、查封
3	摩科地块	12.8697	12.8697	不存在抵质押、查封
	合计	**48.7045**	**48.7045**	

（二）项目相关经济情况

1、目运营方案

项目方为武汉市土地整理储备中心，负责项目的收储与运营管理。

项目的实施采用透明化的运作模式，计划将经营性用地纳入招标、拍卖、挂牌等正式的土地出让系统，有效地调控土地供应的数量和节奏，保持土地出让的平稳持续发展，有效控制土地价格的波动。

本项目土地出让后获得的收益首先用于偿还地方政府专项债券资金，其余部分用于下一步相关配套基础设施建设。

2、项目总控规、详规要求

截至目前，本期项目符合城市总控规、详规要求。

3、项目抵质押情况

地块无抵押情况态。

三、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施

单位武汉市自然资源规划局确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为土地出让收入。

（二）债券年利率

根据中债网公布的《2026年湖北省政府专项债券（三十一期）、再融资一般债券（六期）和再融资专项债券（十四至十五期）》中5年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取1.46%，发行费率取0.1%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

五、项目资金平衡测算

（一）、项目总投资

经估算，本项目总投资为21,174.85万元，项目总投资成本具体构成详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**19731.85**	**231.85**	0.00	**19500.00**	**0.00**	**0.00**
1	土地补偿价款	19731.85	231.85	0.00	19500.00	0.00	0.00
1.1	子牛地块	4909.73	109.73	0.00	4800.00	0.00	0.00
1.2	鸿富锦地块	7752.14	52.14	0.00	7700.00	0.00	0.00
1.3	摩科地块	7069.98	69.98	0.00	7000.00	0.00	0.00

二	前期费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	**1443.00**	1443.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	1423.50	1423.50	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	19.50	19.50	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	**21174.85**	**1674.85**	0.00	**19500.00**	0.00	0.00

（二）项目资金来源及筹措方案

本项目预计总投资 21,174.85 万元，项目资金通过财政安排资金、土地专项债等形式解决。各项目筹资计划如下表：

项目投资及筹资计划

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**251.35**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**1,674.85**
1.1	财政安排资金	251.35	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	1,674.85
1.2	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	**19500.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**19500.00**
2.2	项目单位市场化融资	19500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19500.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		**19751.35**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**21174.85**

1、项目资本金情况

项目资本金 1674.85 万元，已到位资本金 0 万元，来源于财政拨款等。主要用于债券发行费用和利息等的支付。根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）规定，土地储备机构储备项目所需资金严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基

金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。目前已使用资本金0万元。

2、市场化融资情况

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

3、已发行专项债券的使用情况

本项目未发行过专项债券。

4、本次专项债券融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	19,500.00	/	5	1.46%	每年一次	到期一次性还本

提前还款的条款：

触发类型	具体情形	量化标准/政策依据
超额收益触发	土地出让收入或项目收益远超预期，具备提前还款能力	-土地出让收入累计达债券本息总额的1.5倍及以上 -项目全周期收益测算提前2年实现收支平衡
进度提前触发	土地收储、开发或出让进度显著快于计划，资金需求提前完成	- 收储土地提前1年完成出让，且出让收入已覆盖当期应付本息- 项目竣工验收时间较原计划提前6个月以上
政策要求触发	上级财政部门或监管机构要求提前还款（如债务率预警、财政政策调整）	- 地方政府债务率降至警戒线以下（如负债率＜60%），需按规定压缩债务规模- 专项债券“资金跟着项目走”原则下，闲置资金需统筹使用
风险预警触发	为降低债务风险，主动提前偿还高成本债务或优化债务结构	- 同类债券利率下调幅度超过20%，通过提前还款节约财务成本- 财政部门研判未来土地市场下行风险，需提前锁定偿债资金

（三）投资资金使用计划

本项目投资总额21,174.85万元，各项目每年投资明细分列如下表：

投资资金使用计划明细表

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	**总投资**	**21174.85**	**19751.35**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**	**284.70**
1.1	收储收购费用	19731.85	19731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	前期费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	建设期利息	1,423.50	0.00	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70
1.5	债券发行费用	19.50	19.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（四）项目预期收益、成本情况

1、土地出让计划

根据初步规划论证方案，预计未来可供应土地面积约为48.7045公顷（以实测为准），均规划为工业用地。详见下表：

表　土地后期规划

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应土地面积（公顷）
子牛地块	4.0014	工业	/
鸿富锦地块	31.8334	工业	/
摩科地块	12.8697	工业	/
合计	**48.7045**	/	/

2、预期收入

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

（1）比较法

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让地价；

经市场调查，同级别或类似区域工业用地近三年成交价格水平整体较稳定，具体情况如下表：

工业用地可比案例表

地块编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	成交价（万元）	成交时间	溢价率（%）	亩单价	土地单价（元/㎡）
工 DK(2026-05)02 号	豹溪路以东、流苏南路以西、高新六路以南	19679.43	工业用地		50 年	1142	2026.7.6	0.00%	38.69	580
工 DK(2026-06)02 号	流港西路以东，流港路以西，武九小路以北	13671.49	工业用地		50 年	793	2026.7.6	0.00%	38.67	580
工 DK(2026-04)05 号	科技一路以南，苏湖路以东	142687.69	一类工业用地	容积率≤1.8	50 年	8276	2026.5.22	0.00%	38.67	580
工 DK(2026-04)02 号	九龙湖街以北，潜力路以西	33282.22	一类工业用地	1.5≤容积率≤2.5	50 年	1931	2026.5.13	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-04)07 号	科技二路以北、龙岭一路以西	13790.73	一类工业用地	1.5≤容积率	50 年	787	2026.3.26	0.00%	38.04	571
工 DK(2026-04)03 号	高新二路以北、未来一路以西	19295.85	一类工业用地	2≤容积率	50 年	1120	2026.3.26	0.00%	38.70	580
工 DK(2025-01)07 号	高新二路以南，神墩四路以西，九龙路以北，神墩二路以东	16768.80	一类工业用地	2≤容积率	50 年	998	2026.3.26	0.00%	39.68	595
工 DK(2025-01)01 号	高新大道以北、军事用地以西、荷英路以东、谭家山以南	53303.5	工业用地	1.5≤容积率	50 年	3705	2026.3.18	0.00%	46.34	695
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地		50 年	1983	2026.2.26	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-06)04 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22735.43	一类工业用地	1.50	50 年	1319	2026.1.23	0.00%	38.68	580

工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-04)06 号	科技一路以南、苏湖路以西	203272.42	一类工业用地	1.50	50 年	11648	2025/12/15	0.00%	38.20	573
工 DK(2025-05)01 号	泉岗街以北、光电园三路以东、泉岗北街以南、光电园四路以西	92474.6	一类工业用地	1.50	50 年	4596	2025/12/4	0.00%	33.13	497
工 DK(2025-05)03 号	凤凰山街以北，流苏南路以东，光谷五路以西，高新六路以南	56425.79	一类工业用地	1.50	50 年	3256	2025/11/10	0.00%	38.47	577
工 DK(2025-04)04 号	未来一路以西，科技四路以北	56564.53	一类工业用地	1.50	50 年	3230	2025/10/17	0.00%	38.07	571
工 DK（2025-02）01 号	东湖高新区港边田一路以南、佛祖岭一路以西	16649.66	一类工业用地	1.50	50 年	989	2025/7/10	0.00%	39.60	594
工 DK（2025-04）01 号	未来一路以东，九龙湖街以南	19778.47	一类工业用地	1.50	50 年	1122	2025/5/19	0.00%	37.82	567
工 DK（2025-06）01 号	华阳路以东，武黄大道以南，流港西路以西	14767.56	一类工业用地	1.50	50 年	864	2025/5/6	0.00%	39.00	585
工 DK（2024-01）08 号	光谷七路以西、高新六路以北、宗黄路以南	71107.45	一类工业用地	1.00	50 年	3961	2025/3/6	0.00%	37.14	557
工 DK（2024-01）07 号	虎山东路以东、高新六路以北、宗黄路以南、生物园路以西	53660.89	一类工业用地	2.00	50 年	3000	2025/3/6	0.00%	37.27	559
工 DK（2024-05）05 号	宗黄街以北、金培路以东、高新五路以南、光谷四路以西	20003.66	一类工业用地	1.50	50 年	1119	2025/2/17	0.00%	37.29	559
工 DK(2024-05)04 号	鑫风路以北、金培路以西、光谷三路以东	38640.48	一类工业用地	1.50	50 年	2207	2025/1/14	0.00%	38.08	571

工 DK（2024-06）02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	117174.36	一类工业用地	1.50	50 年	6506	2024/12/26	7.43%	37.02	555
工 DK(2024-01)04 号	神墩四路以东、九龙南路以北、神墩五路以南	20332.02	一类工业用地	2.00	50 年	1105	2024/10/18	0.00%	36.23	543
工 DK（2024-06）01 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	367064.53	一类工业用地	1.50	50 年	20380	2024/10/10	0.00%	37.01	555
工 DK（2024-05）03 号	高新六路以南、鑫风路以北、金培路以西、光谷三路以东	40000.32	一类工业用地	1.50	50 年	2280	2024/9/15	0.00%	38.00	570
工 DK（2024-05）02 号	宗黄路以南、高新六路以北、光谷四路以西、金培路以东	32934.5	二类工业用地	1.50	50 年	1842	2024/9/5	0.00%	37.29	559
工 DK（2024-01）02 号	神墩二路以东、九龙路以南、神墩四路以西、神墩五路以北	99131.66	工业用地	2.00	50 年	5363	2024/6/23	0.00%	36.07	541
工 DK（2024-05）01 号	高新六路以南、光谷五路以东、台山溪西路以西	128904.49	工业用地	1.50	50 年	7335	2024/6/6	0.00%	37.94	569
工 DK（2024-01）01 号	神墩二路以东，高新二路以南，神墩四路以西，九龙路以北	20348.27	工业用地	2.00	50 年	1114	2024/6/3	0.00%	36.50	547

（2）基准地价系数修正法

根据武汉市人民政府2024年11月25日发布的《市人民政府关于实施武汉东湖高新区城乡建设用地基准地价标准（2023）的通知》（武政〔2024〕19号），本通知公布的《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》自2024年11月29日起执行。

武汉东湖新技术开发区国有建设用地土地级别与基准地价见下表：

东湖新技术开发区国有建设用地级别基准地价表

基准日：2023年6月30日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
II级	区片地价	7977	5831～6568	7829～8664	3548	1530
	级别地价	7230	5830	8690	3180	1670
III级	区片地价	5444～5850	4530～4912	6403～7656	2224～2573	1119～1376
	级别地价	5650	4490	6820	2370	1250
IV级	区片地价	4133～4793	3556～3910	4697～6473	1588～1834	937～1048
	级别地价	4380	3560	5400	1740	905
V级	区片地价	3131～3629	2617～2935	3762～5054	1180～1389	550～735
	级别地价	3340	2770	4350	1260	600
VI级	区片地价	2381～2889	1932～2188	2751～3931	838～1036	485～496
	级别地价	2530	2210	3430	910	425
VII级	区片地价	1662～1860	1384～1622	2283～2768	615～765	386～405
	级别地价	1910	1590	2580	640	330
VIII级	区片地价	1293～1590	1013～1294	1638～1932	438	——
	级别地价	1370	1140	1920	450	——
IX级	区片地价	1044～1220	862～914	1536～1554	——	——
	级别地价	960	780	1370	——	——
X级	区片地价	855	606	1036	——	——
	级别地价	650	510	900	——	——

根据《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-工业用地级别与基准地

价图》，本项目3宗地块位置及所处位置基准地价级别如下：

地块名称	用地单位	宗地坐落	后期规划用途	土地级别	基准地价级别价
子牛地块	武汉子牛科技有限公司	未来二路以西、科技五路以北	工业	工业V级-高07	553
鸿富锦地块	鸿富锦精密工业（武汉）有限公司（富士康）	沪蓉高速以北、光谷二路以东	工业	工业V级-高12	587
摩科地块	武汉摩科建设发展有限公司	光谷三路以东、宗黄路以北	工业	工业V级-高11	565

（3）确定基期土地价格

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，结合基准地价情况，基于审慎考虑，暂考虑项目出让单价如下：

表当前时点土地供应价格

地块名称	规划用地性质	拟供应土地面积（公顷）	容积率	建筑面积（㎡）	土地出让价（当前时点）
子牛地块	工业	4.0014	1.0-1.5	/	553元/㎡
鸿富锦地块	工业	31.8334	1.0-1.5	/	587元/㎡
摩科地块	工业	12.8697	1.0-1.5	/	565元/㎡
合计		**48.7045**	/	/	/

本项目预计在收回完成之后，2031年进行出让。本次测算周期为2026年至2031年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，结合市场调查，东湖开发区类似区域内工业用地近三年供地价格水平整体较为稳定，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对武汉市储备土地价格采用静态取值标准。2026-2031年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测算。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积	0	0	0	0	0	48.7045	48.7045
出让地块单价	0	0	0	0	0	578.39	578.39
年度出让收入合计	0	0	0	0	0	28170.36	28170.36

3、项目预期成本费用

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）土地出让业务费：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。。

（2）农业土地开发费：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发[2008]35 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

根据财综【2004】49 号文件附件全国等别标准以及武汉市各区征收等别与标准，武汉市 8 个中心城区对应为四等（标准为元 90 元/㎡），本项目位于武汉市东湖新技术开发区范围内，地块对应标准为 90 元/平方米，本项目按照出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27 号），按照土地出让收益的 10.00%计算。

4、国有土地收益金

依据武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办[2017]56 号），国有土地收益基金按土地出让总价的2.50%计取。

5、根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留如下：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**2756.16**	**2756.16**
1.农业土地开发资金	出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提	657.51	657.51
2.农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
3、教育资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
二、其他政策性成本		**139.91**	**139.91**
1.土地出让业务费	出让收益 2.00%	139.91	139.91
2.国有土地收益金	土地出让总价的 2.50%（工业用地不予计提）	0	0
合计		**2896.07**	**2896.07**

6、还本付息情况

本项目各年还本付息合计如下表：

还本付息情况明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	19500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2031 年	0.00	0.00	19,500.00	0.00	284.70	19,784.70
合计	0.00	**19,500.00**	**19,500.00**	**0.00**	**1,423.50**	**20,923.50**

（五）项目现金流量模拟测算分析

目以土地出让净收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有 5,774.29 万元的累计现金结余，本项目资金平衡情况如下表：

融资平衡明细表

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金	**-19731.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**25,274.29**	**5,542.44**
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,170.36	28,170.36
2.经营活动现金流出	19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	2,896.07	22,627.92
经营活动现金净流量	-19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	25,274.29	5,542.44
二、投资活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
购建固定资产支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	**19,731.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-19,500.00**	**231.8**
1.融资活动现金流入	19,751.35	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	21,174.85
项目资本金	251.35	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	1,674.85
专项债融资	19,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,500.00
2.融资活动现金流出	19.50	284.70	284.70	284.70	284.70	19,784.70	20,943.00
支付利息	0.00	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	1,423.50
债券发行手续	19.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.50
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,500.00	19,500.00
融资活动现金净流量	19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	-19,500.00	231.85
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,774.29**	**5,774.29**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,774.29**	**5,774.29**
六、本息覆盖倍数	**1.21**						

报告章

（六）、项目融资平衡情况

1、经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		28170.36
扣除提留政策		2896.07
可用于资金平衡的土地相关收益		25,274.29
债券还本付息情况	各年应付利息、发行费用合计	1443.00
	各年应付本金	19,500.00
	应付利息、发行费用及本金合计	20,943.00
本息覆盖倍数		1.21

2、压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.12	1.16	1.21	1.25	1.30
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.21	1.21	1.20	1.20

（七）小结

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目本息覆盖倍数可达1.21倍，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1.1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

六、结论

经上述测算，本项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.21，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 91420103679133327R

名　　称　湖北天泰会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　武汉市江岸区二七路与建设大道交汇处[illegible]腾国际1栋818室

法定代表人　张培林

注册资本　壹佰壹拾万元整

成立日期　2008年09月25日

营业期限　2008年09月25日至2028年09月24日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

湖北天泰会计师事务有限公司 HUBEI TIANTAI ACCOUNTING CO.,LTD.

此件与原件复印无效

登记机关

武汉市江岸区行政审批局

2017 年 12 月 19 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）http://xyjg.egs.gov.cn/。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北天泰会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张培林

经营场所：武汉市江岸区二七路与建设大道交汇处利腾国际1栋818室

组织形式：有限责任

执业证书编号：42900008

批准执业文号：鄂财会发〔2008〕29号

批准执业日期：2008年9月16日

证书序号：0010663

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇八年十月十一日

中华人民共和国财政部制



此件再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓　名：张薇
cpa编号：420100334256

2023年注师年检通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

张薇
会员编号 420100334256

2025年05月

年检结果
通过

历年记录

2024年
2024-05-13

通过

420100334256



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉新纪元会计师事务所 CPAs

特出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 11月 3日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北天泰会计师事务所 CPAs

特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 11月 3日
/y /m /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

蒋鹰戈

会员编号 420001939933

最后年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-05-11

蒋鹰戈 420001939933

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第066号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 2
（四）资金的充足性 2
（五）资金的稳定性 13
（六）压力测试 13
二、潜在风险评估及控制措施 14
三、评价结论 16

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第066号

我们接受委托，对随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	随县土地收购储备供应中心
法定代表人/负责人	周伟
地址	随县厉山大道随县国土资源局202号
统一社会信用代码	124213045539452313
单位性质	事业单位
名录代码	TC421321
项目主管部门	随县自然资源和规划局

项目单位业务范围	加大对土地市场的调控力度，优化土地资源配置，合理利用土地，完善土地供应方式，实施辖区内土地的收购、储备、供应工作。

（二）项目概况

1.项目名称

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）。

2.项目建设地点及内容

本项目建设内容为对随县21宗国有建设用地进行收回收购，土地面积约为871.56亩，建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

3.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2025年—2031年，共计7年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为35,121.55万元,其中土地储备成本32,705.51万元，前期费用35.00万元，建设期债券利息2,356.00万元，债券发行费25.04万元。

2.资金筹措

本项目总投资35,121.55万元，建设资金来源为财政资金3,821.55万元、申请专项债券资金31,300.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）土地出让计划

本项目预计2026-2031年完成出让，项目共计21宗地块，地块总面积871.56亩，2宗绿地暂不计入收入，计划出让19宗地块，出让总面积777.66亩，具体出让计划如下：

土地出让计划表

单位：亩

地块名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块1	15.01						15.01
随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块2	12.51						12.51
湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块1		28.80					28.80
湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块2			47.55				47.55
随州市瑞骏旅游开发公司项目（神农外滩壹号）		54.03					54.03
随州市雄凯房地产开发公司项目（安居楚天明珠）		9.54					9.54
收回开源置业土地地块1			73.89				73.89
收回昕融公司土地			17.34				17.34
收回新民通航土地		27.30					27.30
收回开源置业土地				24.00			24.00
收回顺祥公司土地	15.60						15.60
收回恒晟桥隧土地			55.37				55.37
鑫盛公司（老人社局旁）	46.65						46.65
风景园林管理局				90.00			90.00
随广物流				150.00			150.00
随州市大洪山旅业发展有限公司地块1					67.55		67.55
随州市大洪山旅业发展有限公司地块2						20.29	20.29
随州市大洪山旅业发展有限公司地块3						3.14	3.14
文峰房地产用地	19.09						19.09

（2）项目预期收益

1）项目土地出让收入预测

①项目用地规划条件

根据初步规划方案，本项目共计21宗地块，地块总面积871.56亩，2宗绿地暂不计入收入，计划出让19宗地块，出让总面积777.66亩，具体规划用途如下：

土地规划条件表

单位：亩

地块名称	面积	规划用途	容积率
随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块1	15.01	商服用地	2.20
随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块2	12.51	商服用地	2.00
湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块1	28.80	居住用地	2.00
湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块2	47.55	居住用地	2.00
随州市瑞骏旅游开发公司项目（神农外滩壹号）	54.03	商服用地	3.00
随州市雄凯房地产开发公司项目（安居楚天明珠）	9.54	商服用地	2.2
收回开源置业土地地块1	73.89	商服用地	3.00
收回昕融公司土地	17.34	商服用地	2.00
收回新民通航土地	27.30	工矿仓储用地	不小于1.0
收回开源置业土地	24.00	商服用地	3.00
收回顺祥公司土地	15.60	居住用地	3.00
收回恒晟桥隧土地	55.37	工矿仓储用地	不小于1.0
龚文波	60.00	防护绿地	
厉山陶瓷厂	33.90	公园绿地	
鑫盛公司（老人社局旁）	46.65	商服用地	2.20
风景园林管理局	90.00	商服用地	不小于1.0，不大于1.5
随广物流	150.00	工矿仓储用地	不小于1.0
随州市大洪山旅业发展有限公司地块1	67.55	商服用地	2.00

地块名称	面积	规划用途	容积率
随州市大洪山旅业发展有限公司地块 2	20.29	商服用地	2.00
随州市大洪山旅业发展有限公司地块 3	3.14	商服用地	2.00
文峰房地产用地	19.09	商服用地	2.00

②项目土地出让价格评估及预测

本项目地块位于随县。

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

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

近年项目周边相类似地块成交信息

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	链接
随县随投文化旅游投资有限公司	商服用地	厉山镇神农社区	4,486.00	1.8	2026-06-01	92.14	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght73830f28-b96c-497a-91c2-a5089b60c1e8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
随县智慧科创中心项	商服用地	炎帝大道与城北一路的交汇处	19,228.00	2.5	2025-10-27	91.88	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3a2abc52-9c6d-4b

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	链接
目							7f-90a2-411ccff39c96&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
科技产业园配套设施	商服用地	炎帝大道和菇博南路交汇处	12,304.27	1.4	2024-07-31	89.40	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght28b18e94-0f2f-457f-b942-dc91201766d4&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
炎帝学校南侧住宅项目	住宅用地	厉山镇北岗社区随县城北中路与城北路交汇处的东北向	53,254.00	1.5	2025-04-17	55.71	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtb5d053b8-d0bf-46aa-ab26-701e2d191f09&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
随县兴随实业住宅项目	住宅用地	随县厉山镇北岗社区炎帝学校南侧	37,129.00	1.5	2023-09-28	55.30	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght44f85324-608b-4cf4-8106-a0c20b2672d0&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
万和住宅	住宅用地	随县万和镇万和社区居民委员会九组	189.00	2	2023-10-09	56.44	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3c873a18-07b6-4994-980f-6c650cd27e82&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北东屹家居有限公司年产500万套室内家居用品项目	工矿仓储用地	位于G316与开发区2-5号路东段交汇处东北角	31,913.00	1	2026-05-20	9.28	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf2ed6a76-e6ff-494e-9ad2-b6e0cd0e234a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北双星药业股份有限公司	工矿仓储用地	位于双星生物科技南部	3,800.00	0.8	2026-02-27	9.30	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght16f99d9e-ac4c-40fe-b1ac-06dcc2bfbe62&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北腾熳科技有限公司	工矿仓储用地	位于开发区2-2号路与316国道交叉口西南角	13,561.00	0.8	2025-12-09	9.24	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght4562bb9e-7676-4dac-8743-beea5f706c9c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

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

程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格为：商服用地89万元/亩、住宅用地55万元/亩，工矿仓储用地9.2万元/亩。

本项目地块计划2026-2031年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为47,518.37万元。项目收入测算详见下表：

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1.1	出让金额合计	9,158.14	7,492.89	11,244.12	11,526.00	6,011.95	2,085.27	47,518.37
1.1.1	商服用地出让收入	8,300.14	5,657.73	8,119.47	10,146.00	6,011.95	2,085.27	40,320.56
	商服出让土地面积合计（亩）	93.26	63.57	91.23	114	67.55	23.43	453.04
	单价（万元/亩）	89	89	89	89	89	89	
1.1.2	住宅用地土地出让收入	858	1,584.00	2,615.25				5,057.25
	住宅出让土地面积合计（亩）	15.6	28.8	47.55				91.95
	单价（万元/亩）	55	55	55				
1.1.2	工矿仓储用地土地出让收入		251.16	509.4	1,380.00			2,140.56
	工矿仓储出让土地面积合计（亩）		27.3	55.37	150			232.67
	单价（万元/亩）		9.2	9.2	9.2			

2.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计6,520.24万元，其中农业土地开发费318.84万元，廉租房保障资金1,354.36万元，农田水利建设基金

1,354.36 万元，教育基金 1,354.36 万元，国有土地收益基金 1,187.95 万元，土地出让业务费 950.37 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，随县土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 41 元的 15%计。

（2）廉租住房保障资金

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

（3）农田水利建设基金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展

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

（4）教育基金

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

（6）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门

从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（7）土地出让业务费

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

具体详见下表所示：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

序号	扣除标准	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	土地出让业务费	183.16	149.86	224.88	230.52	120.24	41.71	950.37
2	农业土地开发费	44.63	49.06	79.60	108.24	27.70	9.61	318.84
3	国有土地收益基金	228.95	187.32	281.10	288.15	150.30	52.13	1,187.95
4	廉租住房保障资金	262.71	213.68	320.06	325.42	172.62	59.87	1,354.36
5	农田水利建设基金	262.71	213.68	320.06	325.42	172.62	59.87	1,354.36
6	教育基金	262.71	213.68	320.06	325.42	172.62	59.87	1,354.36
财政计提合计		1,244.87	1,027.28	1,545.76	1,603.17	816.10	283.06	6,520.24

3.税费及附加税估算

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国

家）收取的出让金无需缴纳增值税。

4.债券应付本息情况

本项目计划申请土地储备专项债券31,300.00万元，已于2025年11月27日发行专项债券6,800.00万元，债券名称“2025年湖北省政府专项债券（五十五期）”，发行期限1年，发行利率1.5%；本次继续发行5年期土地储备专项债券24,500.00万元，本次发行测算利率参照2026年湖北省（武汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）—2026年湖北省专项债券（二十期）利率1.59%上浮25个BP，暂按发行利率1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计2,356.00万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		6,800.00		6,800.00		
2026年	6,800.00	24,500.00	6,800.00	24,500.00	102.00	6,902.00
2027年	24,500.00			24,500.00	450.80	365.05
2028年	24,500.00			24,500.00	450.80	365.05
2029年	24,500.00			24,500.00	450.80	365.05
2030年	24,500.00			24,500.00	450.80	365.05
2031年	24,500.00		24,500.00		450.80	24,950.80
合计		31,300.00	31,300.00		2,356.00	33,656.00

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金								
1.经营活动现金流入	0.00	9,158.14	7,492.89	11,244.12	11,526.00	6,011.95	2,085.27	47,518.37
2.经营活动现金流出	0.00	1,244.87	1,027.28	1,545.76	1,603.17	816.10	283.06	6,520.24
经营活动现金净流量	0.00	7,913.27	6,465.61	9,698.36	9,922.83	5,195.85	1,802.21	40,998.13
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产支付的现金	8,185.13	24,555.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32,740.51
投资活动现金净流量	-8,185.13	-24,555.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-32,740.51
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	8,190.57	24,676.98	450.80	450.80	450.80	450.80	450.80	35,121.55
项目资本金	1,390.57	176.98	450.80	450.80	450.80	450.80	450.80	3,821.55
专项债融资	6,800.00	24,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,300.00
2.融资活动现金流出	5.44	6,921.60	450.80	450.80	450.80	450.80	24,950.80	33,681.04
支付利息	0.00	102.00	450.80	450.80	450.80	450.80	450.80	2,356.00
债券发行手续	5.44	19.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.04
偿还本金		6,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,500.00	31,300.00
融资活动现金净流量	8,185.13	17,755.38	0.00	0.00	0.00	0.00	-24,500.00	1,440.51
四、本年现金净流量	0.00	1,113.27	6,465.61	9,698.36	9,922.83	5,195.85	-22,697.79	9,698.13

五、累计现金净流量	0.00	1,113.27	7,578.88	17,277.24	27,200.07	32,395.92	9,698.13	

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.22，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为40,998.13万元，且在2031年债券本金偿还后仍有9,698.13万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）压力测试表

压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地出让净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.26	1.28	1.29	1.31	1.33	1.34	1.36
债券本息资金覆盖率	1.24	1.26	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.32	1.32	1.31	1.31	1.31	1.30	1.30

债券本息资金覆盖率	1.30	1.30	1.29	1.29	1.28	1.28	1.27
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	1.21

二、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，明确土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决

策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

三、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍，且在债券本金偿还后仍有9,698.13万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0123 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 2

（三）收益预测 3

（四）风险分析 10

三、结论 11

附表：收入估算表 12

附表：成本费用估算表 13

附表：债券还本付息表 14

附表：专项债券资金测算平衡表 15

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0123号

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目。项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月十二日

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

土地出让收入。

（二）债券年利率

本项目拟 2026 年发行专项债券 4000 万元，设定期限为 5 年期，债券发行利率参考 2026 年 10 月 10 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.41%上浮 25BP，暂按 1.66%进行测算，按年付息、到期一次性还本。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块土地储备项目

项目建设单位：大冶市土地收购储备中心

本项目主要建设内容为：主要是进行 1 宗地块的收购工作。具体地块信息如下：地块位于熊家洲片区沿湖路南侧，收储面积 5.5758 公顷。规划用途为住宅用地。项目通过对上述存量国有建设用地的收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。

（二） 项目概况

本项目总投资 5242 万元，其中土地收储费用 4600 万元。 基本预备费 230 万元，前期费用 76 万元，建设期利息 332 万元，债券发行费用 4 万元。本项目

资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**910.00**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**1242.00**
1.1	财政安排资金	910.00	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	1242.00
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**4000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4000.00**
2.1	专项债券资金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		**4910.00**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**66.40**	**5242.00**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生土地出让收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）土地出让计划

1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，本项目 1 个地块，该地块计划于 2031 年出让。本项目 1 个地块，土地收储面积 5.5758 公顷，有公服类需要扣减，最终可出让面积为 3.84 公顷。结合收储情况及市场预期，土地出让计划如下。

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.84
年度出让面积合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.84

2）出让面积

经核实，本项目可出让土地面积 38400 平方米，无需扣除市政建设用地面积。

项目规划用地条件

地块名称	规划用途	规划容积率	土地面积（平方米）
熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块	住宅用地	1.5	38400
合计		——	38400

3）政策与市场背景分析

①宏观政策环境：中央持续发力，土地收储政策加速落地

2025 年 3 月，自然资源部、财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），明确发挥专项债券稳经济、促发展作用，实行专款专用、封闭管理。同年国务院将新增专项债限额提升至 4.4 万亿元，其中 5000 亿元专项用于土地收储和收购存量商品房。截至 2025 年 9 月，全国超 4500 宗地块拟使用专项债资金收储，政策推进力度显著加大，为本项目提供了坚实政策依据。

②区域经济：大冶经济稳健增长，支撑土地市场。

2025 年湖北省实现生产总值 62660.90 亿元，同比增长 5.5%，高于全国 0.5 个百分点。大冶市全域地区生产总值增长 7.5%，有望突破千亿大关，全国百强排名进位至第 53 位；完成一般公共预算收入 77.1 亿元，增长 13.8%，主要经济指标增速均高于全省平均水平。长城汽车大冶分公司实现首年量产，劲牌公司销量逆势增长 10%，新兴产业蓬勃发展，经济韧性为区域土地市场提供了良好宏观环境。

③市场态势：湖北楼市持续回稳，大冶量稳价平。

2025 年湖北省新建商品房销售面积同比增长 6.2%，连续 13 个月保持正增长，增速位居中部第一；黄石市商品住房成交面积同比增长 7.9%。大冶市商品住房均价约 4897 元/㎡，全年价格波动幅度在 5%以内，市场稳定性较好。近期周边土地成交活跃，2025 年 12 月高铁大道西侧一宗 5.01 公顷住宅用地以 13550 万元成交（地面价约 2703 元/㎡），与本项目位置相近、用途相同，市场接受度良好。

4）基本假设及计算方式

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

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

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

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

5）地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2023—2025 年成交信息）进行统计如下。其中，主测算案例选取 2024—2025 年成交的 3 宗地块（案例 1—3），平均楼面价为 1210.14 元/㎡；另选取 2023 年成交的 1 宗临近地块作为参考案例（案例 4），成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例基本持平，进一步佐证了区域地价水平的合理性。考虑到 2023 年案例距估价期日（2026 年）较远，市场状况已发生变化，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的相关要求，本次测算以 2024—2025 年三个主测算案例的加权平均值为依据，2023 年参考案例不参与加权平均计算。

项目周边地块的出让价格

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
1	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	36293.67	7865	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03d0f745-2593-4398-af2d-6a59c27b3e93&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	45000.97	9755	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2e75d576-3846-4e42-bfb4-54784b528546&type=%E4%BE%9B%E5%

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
							9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	大冶同瑞置业有限公司商住项目	金海大道以南、湖滨南路以西	住宅	48736.17	9160	2024/11/1	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght28ad7b32-e5c1-4073-a05e-24675ee0e362&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
4	湖北荆楚投资发展有限公司住宅项目	大冶市熊家洲大道以北、罗垅路以西	住宅	25868.65	7920	2023/12/16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbff12cc5-1351-4ddc-8077-46b14972c6da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积(平方米)	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）	平均楼面地价（元/平方米）
住宅	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	7865	36293.67	144.47	1031.93	1210.14
	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	9755	45000.97	144.52	1032.25	
	大冶同瑞置业有限公司商住项目	2024/11/1	9160	48736.17	125.30	1566.26	
	湖北荆楚投资发展有限公司住宅项目	2023/12/16	7920	25869	204.12	1225	1225

根据上表，项目周边地块楼面价约 1210.14 元/㎡。

除上述三个主测算案例外，为进一步佐证区域地价水平的合理性，另选取2023年临近区域住宅用地成交案例作为参考。该案例成交楼面价为1225元/㎡，与主测算案例平均楼面价1210.14元/㎡基本一致，进一步印证了本报告所选主测算案例及地价水平的合理性。

6）项目土地出让价格评估及预测

该地块的规划容积率为1.5，根据楼面价格1210.14元/㎡，最终得出土地当前时点供应价格（土地出让单价=可比案例平均楼面地价×规划容积率）如下表：

当前时点新增土地供应价格

单位：元/平方米、平方米

名称	拟出让面积	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价
熊家洲片区沿湖路南侧G2地块	38400	住宅用地	1.5	1815.21
合计	38400	_	_	_

7）预期地价情况（计划出让时点）

项目预计2031年出让。地价增长率的确定严格遵循审慎、客观原则，数据来源于中国城市地价动态监测网及湖北省自然资源厅公开发布的官方监测结果。经查询，2023年黄石市住宅用地地价同比增长率为-1.11%；2024年同比增长率为0.16%。考虑到2023年跌幅较大、2024年虽止跌回稳但基础尚不牢固，且当前房地产市场仍处于筑底阶段，本着审慎性原则，本方案预测期（2027-2031年）地价年增长率按-0.95%取值。据此预测本项目2031年出让收单价为：1815.21 * (1 - 0.95%)^5≈1730元/平方米。

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%
孝感市	1433.00	2764.00	2012.00	299.00	0.28%	0.00%	0.30%	0.67%

2.项目成本支出预测

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

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（5）税费

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

设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

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

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

（6）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 6643.20 万元，扣除运营成本 826.06 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 5817.14 万元。以 4000 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.34。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.28	1.34	1.41	1.48
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

附表：收入估算表

单位：万元

项目类型	2031 年	合计（万元）
年度出让面积（平方米）	38400	38400
出让地块单价（元/平方米）	1730	1730
年度出让收入合计（万元）	6643.2	6643.2

附表：成本费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本	/	527.12	527.12
1.农业土地开发资金	15%	28.88	28.88
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入×2.5%取高值计取。	498.24	498.24
二、其他政策性成本	/	298.94	298.94
1.土地出让业务费	2%	132.86	132.86
2.国有土地收益金	2.5%	166.08	166.08
合计	/	826.06	826.06

附表：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		4000	—	4000	—	—
2027 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2028 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2029 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2030 年	4000	—	0	4000	66.4	66.4
2031 年	4000	—	4000	0	66.4	4066.4
合计	—	—	—	—	332	4332

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入						6643.20	**6643.20**
2.经营活动现金流出						826.06	**826.06**
经营活动现金净流量						5817.14	**5817.14**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	4906						**4906**
投资活动现金净流量	**-4906**						**-4906**
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	**4910**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**66.4**	**5242**
项目资本金	910	66.4	66.4	66.4	66.4	66.4	**1242**
专项债融资	4000						**4000**
2.融资活动现金流出	4	66.4	66.4	66.4	66.4	4066.4	**4336**
支付利息		66.4	66.4	66.4	66.4	66.4	**332**
债券发行手续费	4						**4**
偿还本金						4000	**4000**
融资活动现金净流量	**4906**					**-4000**	**906**
四、本年现金净流量						**1817.14**	**1817.14**
五、累计现金净流量						**1817.14**	—

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

宗关枢纽西片 B 土地储备项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

鄂开元审字【2026】Z8007 号

湖北开元会计师事务有限公司

2026 年 10 月

目　录

一、资金平衡测算说明.....2
（一）收入来源.....2
（二）债券年利率.....2
（三）收入覆盖债券本息.....2
二、项目资金平衡测算.....3
（一）项目单位基本情况.....3
（二）项目基本信息.....3
（三）资金平衡测算.....8
（四）项目预期收益与融资平衡情况.....14
（五）风险分析.....16
三、结论.....16

湖 北 开 元 会 计 师 事 务 有 限 公 司

HUBEI KAIYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

宗关枢纽西片 B 土地储备项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂开元审字【2026】Z8007 号

我们接受委托，对宗关枢纽西片 B 土地储备项目进行财务评价并出具报告。

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

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对该项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，该项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，该项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达 3.97，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北开元会计师事务有限公司

二〇二六年十月十二日

宗关枢纽西片B土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

宗关枢纽西片B土地储备项目在运营期收入主要为土地出让收入。

（二）债券年利率

该项目拟发行地方政府专项债券30,000.00万元，期限为5年。参考2026年湖北省政府再融资债券(二十期)发行利率，上浮20BP按1.79%测算；每年支付一次利息，到期一次性还本。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉市土地整理储备中心
法定代表人：	亢德芝
地址：	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
统一社会信用代码：	12420100441353549D
单位性质：	事业单位

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：该项目选址位于解放大道与汉西路交汇处西北角。

建设内容：该项目改造范围内宗地面积为 36667 平方米（约 55.0 亩），地上建筑物以六十至八十年老式住宅为主，待征收总建筑面积 65900 平方米（现状毛容积率为 1.80），其中住宅建筑面积 59300 平方米，商业建筑面积 6600 平方米；总征收户数为 810 户，其中居民 729 户， 配套商业 81 户。

2.项目建设期

该项目实施周期自 2020 年 5 月至 2028 年 12 月。

3.项目属性

该项目属于土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

4.项目总投资

根据项目可行性研究报告，该项目静态总投资186,800.00万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为187,904.00万元。其中：被征收房屋价值补偿164,853.25万元，基本预备费16,485.33万元，管理费用5,461.42万元，建设期利息1,074.00万元，债券发行兑付费用30.00万元。项目投资估算明细详见下表：

表4-1投资估算构成及计算依据表

单位：万元

第一部分	征地拆迁	数量	单位	标准	金额（万元）	备注
1	**被征收房屋价值补偿**				**163,601.15**	
1.1	住宅货币补偿				10,670.40	
1.1.1	住宅货币补偿	5200	㎡	17100	8,892.00	按照17100元/㎡的综合标准测算
1.1.2	住宅货币安置补助	5200	㎡	3420	1,778.40	17100元/㎡的20%
1.2	产权调换补偿	60592	㎡	17100	103,612.32	53970产权调换房，建筑面积补助上浮12%
1.3	配套商业货币补偿	6600	㎡	35000	23,100.00	35000元/㎡的标准
1.4	装修费	65900	㎡	1000	6,590.00	每平方米1000元的标准支付装修费
1.5	附属设施补偿	810	户	15000	1,215.00	附属设施按15000元/户计算。
1.6	房屋搬迁补偿	810	户	2000	162.00	按每户2000元一次性给予补偿
1.7	住宅（货币补偿）临时安置补偿	5200	㎡	30	46.80	按3个月计算
1.8	住宅（产权调换）临时安置补偿	54100	㎡	30	4,869.00	按30个月计算
1.9	商业配套非停产停业损失	6600	㎡	1750	1,155.00	货币补偿金额的5%计算
1.10	不足40保底补偿	3558	㎡	17100	6,084.18	
1.11	不足60住房困难补助	22425.37	万元	8%	1,794.03	不足40补增加10%，每增加1%减0.5%。

第一部分	征地拆迁	数量	单位	标准	金额（万元）	备注
1.12	生活困难补助	243	户	60000	1,458.00	生活困难户比例暂定30%，按6万元/户计算
1.13	货币补偿签约奖励	5200	㎡	1710	889.20	货币补偿金额的10%计算
1.14	商业货币补偿签约奖励	6000	㎡	175	105.00	货币补偿金额的0.5%计算
1.15	产权调换签约奖励	54100	㎡	342	1,850.22	补偿金额的2%计算
2	场地清运平整等	65900	㎡	190	1,252.10	
第一部分合计					**164,853.25**	
第二部分	**基本预备费用**				**16,485.33**	**费率取10%，（第一部分）*10%**
第三部分	**管理费用**				**5,461.42**	
	区政府工作经费				3,483.18	费率取2.11%，（第一部分）*2.11%
	承接主体服务费				1,978.24	费率取1.20%，（第一部分）*1.2%
第四部分	**建设期利息**				**1,074.00**	
第五部分	**债券发行费**				**30.00**	
项目建设投资					**187,904.00**	

表4-2项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额	资金来源	
			资本金	专项债券
1	**被征收房屋价值补偿**	**163,601.15**	**133,601.15**	**30,000.00**
1.1	住宅货币补偿	10,670.40	10,670.40	
1.1.1	住宅货币补偿	8,892.00	8,892.00	
1.1.2	住宅货币安置补助	1,778.40	1,778.40	
1.2	产权调换补偿	103,612.32	73,612.32	30,000.00
1.3	配套商业货币补偿	23,100.00	23,100.00	
1.4	装修费	6,590.00	6,590.00	

序号	工程或费用名称	金额	资金来源	
			资本金	专项债券
1.5	附属设施补偿	1,215.00	1,215.00	
1.6	房屋搬迁补偿	162.00	162.00	
1.7	住宅（货币补偿）临时安置补偿	46.80	46.80	
1.8	住宅（产权调换）临时安置补偿	4,869.00	4,869.00	
1.9	商业配套非停产停业损失	1,155.00	1,155.00	
1.1	不足 40 保底补偿	6,084.18	6,084.18	
1.11	不足 60 住房困难补助	1,794.03	1,794.03	
1.12	生活困难补助	1,458.00	1,458.00	
1.13	货币补偿签约奖励	889.20	889.20	
1.14	商业货币补偿签约奖励	105.00	105.00	
1.15	产权调换签约奖励	1,850.22	1,850.22	
2	场地清运平整等	1,252.10	1,252.10	
第一部分合计		**164,853.25**	**134,853.25**	**30,000.00**
第二部分	**基本预备费用**	**16,485.33**	**16,485.33**	
第三部分	**管理费用**	**5,461.42**	**5,461.42**	
	区政府工作经费	3,483.18	3,483.18	
	承接主体服务费	1,978.24	1,978.24	
第四部分	**建设期利息**	**1,074.00**	**1,074.00**	
第五部分	**债券发行费**	**30.00**	**30.00**	
项目建设投资		**187,904.00**	**157,904.00**	**30,000.00**

5.项目资本金来源及到位情况

该项目总投资 187,904.00 万元，建设资金来源为财政安排资金 157,904.00 万元、专项债券资金 30,000.00 万元。资本金在总投资中占比 84.03%，主要用于被征收房屋价值补偿、基本预备费、管理费

用、建设期利息和发行费等，截至实施方案编制日期，资本金已到位146,000.00万元，剩余资本金将在建设期内按计划逐步到位，主要用于项目建设费用、债券发行费和建设期利息等。

根据该项目的实施计划和工期要求，该项目资金使用按年投资完成计划安排，项目分年度资金筹措及使用计划详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025及以前年度	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**146,000.00**	**1,000.00**	**5,000.00**	**5,904.00**	**157,904.00**
1.1	财政安排资金	146,000.00	1,000.00	5,000.00	5,904.00	**157,904.00**
1.2	单位自筹资金					**0.00**
1.3	专项债券资金					**0.00**
1.4	其他资金					**0.00**
2	**融资资金**		**30,000.00**			**30,000.00**
2.1	专项债券资金		30,000.00			**30,000.00**
2.2	市场化融资					**0.00**
2.2	其他资金					**0.00**
3	**其他资金**					**0.00**
	合计	**146,000.00**	**31,000.00**	**5,000.00**	**5,904.00**	**187,904.00**

资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	合计	2025及以前年度	2026年	2027年	2028年
1	**总投资**	**187,904.00**	**146,000.00**	**31,000.00**	**5,000.00**	**5,904.00**
1.1	收储收购费用	163,601.15	122,801.15	30,970.00	4,463.00	5,367.00
1.2	前期费用	6,713.52	6,713.52			
1.3	预备费	16,485.33	16,485.33			
1.4	建设期利息	1,074.00			537.00	537.00
1.5	债券发行费用	30.00		30.00		

6.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

该项目拟通过发行5年期专项债券融资30,000.00万元，该项目专项债券资金拟全部用于项目产权调换补偿。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	30,000.00	0.00	5年	1.79%	每年支付一次利息	到期一次性还本
合计	**30,000.00**					

（2）项目单位市场化融资情况

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

（三）资金平衡测算

1.土地出让计划

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2027年	2028年	2029年	合计
宗关枢纽西片B			35,800.00	35,800.00
年度出让面积合计			**35,800.00**	**35,800.00**

2.项目收入预测

该项目收益预测期间为2029年1月至2031年10月。债券存续期内项目总收入为144,990.00万元，其中：土地出让收入144,990.00

万元。

根据武汉市《市人民政府办公厅关于武汉市2025—2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复》，本项目收储面积为55亩，可供出让面积为53.7亩（已扣除市政建设用地面积），项目用地现状控规为居住用地、商业用地和防护绿地。现正在开展用地规划调整，优化调整商住比，用地预计于2029年全部出让完毕。

参考武汉市土地市场网近期成交公告，本项目周边及同区域地块平均成交楼面地价为9,847.61元/㎡，结合当前市场行情、项目周边配套及规划条件等因素，本项目土地出让楼面地价9,000.00元/㎡进行测算。

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	出让年限	出让方式	成交价（万元）	成交时间	成交楼面地价（万元）
P〔2025〕217号	武汉市城市更新投资有限公司	硚口区解放大道与双厂巷交汇处	27617	住宅、社会停车场、公园绿地	47600	70年、50年	网上拍卖	42840	2025.12.24	0.90
P〔2025〕209号	武汉复腾房地产开发有限公司	硚口区规划汉水街以南，规划宝庆街以西	10494	住宅、商业	93600	70年、40年	网上拍卖	109300	2025.12.18	1.17
P〔2025〕195号	武汉复智房地产开发有限公司	硚口区沿河大道以北，规划道路（上河街）以西	17429	住宅、商业、教育	111403	70年、40年、50年	网上拍卖	154500	2025.12.12	1.39
P〔2025〕173号	武汉恒晟产业运营服务有限责任公司	硚口区古雅路以东、田正街以北	30567	住宅、公园与绿地	76400	70年、50年	网上拍卖	49722	2025.12.9	0.65

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	出让年限	出让方式	成交价（万元）	成交时间	成交楼面地价（万元）
P〔2025〕85号	武汉华川房地产开发有限公司	硚口区解放大道和古田二路交汇处万人宿舍片A-1、B-1地块	31595	住宅、公园与绿地	144900	70年、50年	网上拍卖	110319	2025.9.19	0.76

具体测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	合计
土地出让收入			**144,990.00**	**144,990.00**
出让面积（㎡）			35,800.00	**35,800.00**
容积率			4.50	**9.00**
建筑面积			161,100.00	**161,100.00**
出让楼面地价（万元/㎡）			0.90	
收入（万元）			144,990.00	**144,990.00**

3.项目预期成本预测

该项目运营成本费用主要为国家及省市规定的各项计提费用，包括土地出让业务费用、国有土地收益基金、农业土地开发费、教育资金、廉租住房保障资金和农田水利建设基金。

（1）土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地收益的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）国有土地收益基金

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）等政策文件，土地出让后需要计提的专项资金国有土地收益基金按土地出入总价的2.50%计算。

（3）农业土地开发资金

财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号），土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）x 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15 %）。

武汉市用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理按每平方米13.5元/平方米计算。

（4）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），从2011年7月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土

地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金，或按照收入的2%计提。

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），从2011年1月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区）统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金，或按照收入的2%计提。

根据《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取

得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，或按照收入的2%计提，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。具体测算如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	合计
各项计提费用			**15,272.28**	**15,272.28**
1.计提业务费			2,899.80	**2,899.80**
2.国有土地收益基金			3,624.75	**3,624.75**
3.计提农业土地开发资金			48.33	**48.33**
4.计提教育基金			2,899.80	**2,899.80**
5.计提廉租住房保障基金			2,899.80	**2,899.80**
6.计提农田水利建设基金			2,899.80	**2,899.80**

4.项目还本付息预测

该项目拟发行地方政府专项债券30,000.00万元，期限为5年。参考2026年湖北省政府再融资债券(二十期)发行利率，上浮20BP按1.79%测算；每年支付一次利息，到期一次性还本。具体测算如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期还本	期末余额	本期付息	本期还本付息合计
2026年		30,000.00		30,000.00		

年度	期初本金	本期新增	本期还本	期末余额	本期付息	本期还本付息合计
2027 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2031 年	30,000.00		30,000.00	-	537.00	30,537.00
合计		**30,000.00**	**30,000.00**		**2,685.00**	**32,685.00**

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金					144,990.00			**144,990.00**
运营成本费用支付的现金					15,272.28			**15,272.28**
经营活动支付的税金								**0.00**
经营活动现金净流量					129,717.72			**129,717.72**
二、投资活动现金流量								**0.00**
投资支付的现金	146,000.00	30,970.00	4,463.00	5,367.00				**186,800.00**
投资活动现金净流量	-146,000.00	-30,970.00	-4,463.00	-5,367.00				**-186,800.00**
三、筹资活动现金流量								**0.00**
财政安排资金	146,000.00	1,000.00	5,000.00	5,904.00				**157,904.00**
发行债券收到		30,000.00						**30,000.00**

项目	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
的现金								
偿还债券本金支付的现金							30,000.00	**30,000.00**
偿还债券利息支付的现金			537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	**2,685.00**
支付发行费用		30.00						**30.00**
筹资活动现金净流量	**146,000.00**	**30,970.00**	**4,463.00**	**5,367.00**	**-537.00**	**-537.00**	**-30,537.00**	**155,189.00**
四、本年现金净流量					**129,180.72**	**-537.00**	**-30,537.00**	**98,106.72**
五、累计现金净流量					**129,180.72**	**128,643.72**	**98,106.72**	

2.项目融资平衡情况

该项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为144,990.00万元，扣除运营成本15,272.28万元后预计用于资金平衡相关收益为129,717.72万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.97倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		144,990.00
扣除提留政策		15,272.28
可用于资金平衡的土地相关收益		129,717.72
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,685.00
	各年应付本金	30,000.00
	应付利息及本金合计	32,685.00
本息覆盖倍数		3.97

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目财政安排资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.53	3.75	3.97	4.19	4.41
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	4.02	3.99	3.97	3.95	3.92
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	4.00	3.99	3.97	3.95	3.94

根据该项目压力测试结果，当净收益、债券发行利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平

衡状况，对该项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，该项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，该项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达 3.97，符合财政部的相关规定。

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

营业执照

1-1

（副本）

统一社会信用代码

91420106714671850C

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

名　　称　湖北开元会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李先亮

经营范围　资本验证；财务审计；基建工程预决算审计：财务、会计咨询服务。(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)

注册资本　伍拾万圆整

成立日期　2000年01月18日

营业期限　2000年01月18日至2030年10月18日

住　　所　武汉市武昌区友谊大道2号(老中山路379号)2008新长江广场2单元17层8号

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2020　09　15

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：　湖北开元会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：　李先亮

经 营 场 所 ：　武汉市武昌区友谊大道[illegible]长江广场C座1708室

组 织 形 式 ：　有限责任

执业证书编号：　42000301

批准执业文号：　鄂财注发[2000]39号

批准执业日期：　2000年1月18日

再次复印无效

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

２０００年１月１８日

中华人民共和国财政部制

鹤峰县屏山新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y132 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 5
（一） 项目收入预测 5
（二） 项目预期成本预测 19
（三） 项目税费及附加税估算 22
（四） 项目财务费用预测 23
（五） 项目现金流量模拟测算 24
（六） 项目资金测算平衡表 25
（七） 项目资金的稳定性 25
（八） 项目压力测试 26
四　、项目风险控制 27
五　、评价结论 30

鹤峰县屏山新增土地储备项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y132 号

鹤峰县国土资源储备交易中心：

我们接受委托，对鹤峰县屏山新增土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	鹤峰县国土资源储备交易中心
地址	鹤峰县容美镇中坝路 38 号
单位性质	事业单位
单位负责人	王士铭
纳入名录管理情况	已纳入全国土地储备机构名录（2025）
项目主管部门	鹤峰县自然资源和规划局
项目单位业务范围	鹤峰县国土资源储备交易中心是鹤峰县自然资源和规划局下属的事业单位，承担土地资源储备、交易管理与开发利用的核心职责。其主要职能包括：依据土地利用总体规划及市场需求，对需盘活的存量土地实施收购储备，并开展土地信息发布、招商洽谈等前期工作；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地，将其纳入储备体系，确保土地资源的合理配置。同时，中心负责土地交易平台的建设与运营，组织县内土地整理、储备项目的实施，协调土地权属管理，并协助开展地质灾害防治相关资源调配工作。此外，中心还参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务，推动土地资源开发与环境保护的协调发展。其工作贯穿土地资源从收储到市场化利用的全流程，旨在优化土地资源配置，服务地方经济发展与生态文明建设。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于鹤峰县。

3.项目建设内容和规模：

鹤峰县屏山新增土地储备项目涉及3宗地块，总面积8.1207公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。地块位置见下表。

项目位置情况表

序号	地块名称	位置
1	容美镇中村村10-31-033号宗地	容美镇中村村
2	容美镇细柳城村10-29-088号宗地	容美镇细柳城村
3	容美镇细柳城村10-29-092号宗地	容美镇细柳城村

4.项目建设期

项目建设期1年，储备期4年。项目地块计划于2026年内完成收储，2031年12月前完成供应。

5.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》中：一完全无收益的项目、二楼堂馆所、三形象工程和政绩工程、四房地产等项目、五一般竞争性产业项目等领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据测算，本项目总投资额估算为10,261.38万元，其中土地收储成本9,568.83万元，拟申报专项债券9,500.00万元用于收储土地，建设期财务费用共计692.55万元，其中，债券建设期利息为688.75万元，债券发行费用3.80万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	9568.83	68.83		9500.00		
1	收储收购土地费用	9568.83	68.83		9500.00		
二	静态总投资	9568.83	68.83		9500.00		
三	建设期财务费用	692.55	692.55				
1	建设期债券利息	688.75	688.75				
2	债券发行费用	3.80	3.80				
四	项目投资合计	10261.38	761.38		9500.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资10,261.38万元，资金来源为地方财政安排资金761.38万元、专项债券资金9,500.00万元、土地储备机构市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	72.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	761.38
1.1	财政安排资金	72.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	761.38
1.2	项目单位自筹资金	0	0	0	0	0	0	0

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	0
1.4	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
2	融资资金	9500	0	0	0	0	0	9500
2.1	专项债券资金	9500	0	0	0	0	0	9500
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0	0	0	0
2.3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		9572.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	10261.38

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 9,500.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	9,500.00	0	5	1.45	每年付息一次	到期一次性还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于收储的国有土地使用权出让收入，项目收入归属部门为鹤峰县自然资源和规划局国土资源储备交易中心，此收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

2. 土地出让计划

项目出让计划如下：

土地出让计划表

单位：公顷

地块名称	2030年	2031年	合计
容美镇中村村10-31-033号宗地	2.0082		
容美镇细柳城村10-29-088号宗地	2.8009		
容美镇细柳城村10-29-092号宗地		3.3116	
/	4.8091	3.3116	8.1207

3. 项目预期收益

（1）项目收入来源

本项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

土地出让面积表

项目名称	项目投资（万元）	规划用途	可出让面积（公顷）
鹤峰县屏山新增土地储备项目	10261.38	城镇住宅用地、其他商业服务业用地	8.1207

（2）项目用地规划条件及研究思路

规划条件：根据初步规划方案，本项目完成储备之后，后期可供应面积为住宅用地和商业用地，无市政建设用地。出让规划条件如下表。

土地出让规划条件表

序号	地块名称	位置	面积（公顷）	规划用途	容积率
1	容美镇中村村 10-31-033 号宗地	容美镇中村村	2.0082	城镇住宅用地	≤3.0
2	容美镇细柳城村 10-29-088 号宗地	容美镇细柳城村	2.8009	城镇住宅用地	≤3.0
3	容美镇细柳城村 10-29-092 号宗地	容美镇细柳城村	3.3116	其他商业服务业用地	≤2.0

预期收入研究思路：本次选取鹤峰县最近三年同地段、同类型土地出让成交价案例，运用市场比较法对土地在当前时点（2026 年 9 月 30 日）的价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判未来时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

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

其计算公式为：

P＝PB×A×B×C×D×E 式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A－估价对象交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（3）土地出让收入预测

本项目依据市场比较法，选取鹤峰县近三年同类型成交案例，结合鹤峰县土地市场交易状况，对案例进行修正后测算未来出让收入。查询近三年中国土地市场网上鹤峰县同类型土地出让成交价案例，测算各用途平均价格用以测算土地市场价格。

①市场案例

通过中国土地市场网查询，收集鹤峰县商业用地、普通商品住房用地近三年出让案例，测算土地出让单价平均价格。

鹤峰县近 3 年土地交易案例

单位：平方米、万元

用途	地块坐落	容积率	面积	成交价格	交易时间
商业用地	容美镇庙湾村	≦1.5	27614.85	3850	2024/12/12
	鹤峰县容美镇张家村	≦1	3300	750	2023/11/27
	鹤峰县容美镇容美村	≦1.5	4003.6	850	2023/11/24
	鹤峰县容美镇张家村	≦2	12393	2640	2023/11/6
普通商品住房用地	容美镇康岭村	1.0-2.0	30078.48	4050	2024/12/11
	容美镇康岭村	≦4.21	8583.02	1670	2025/4/29
	容美镇康岭村	≦4.21	9656.3	1900	2025/1/3
	容美镇张家村	1.0-2.0	42699	4650	2024/12/11

容美镇庙湾村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 鹤峰县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282024B000268
项目名称：	容美镇庙湾村10-03-086号商业用地		
项目位置：	容美镇庙湾村		
土地面积(㎡)：	27614.85		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	3850

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-11	1925	--
	2	2025-12-11	1925	--

土地使用权人：	湖北兴鹤交通投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2024-12-12
约定开工时间：	2025-12-12				约定竣工时间：	2026-12-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2024-12-12

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282023B000055
项目名称：	容美镇张家村0050020100号商服用地		
项目位置：	鹤峰县容美镇张家村（详见宗地图）		
土地面积(㎡)：	3300.00		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	750

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-12-27	750	--

土地使用权人：	中国石化销售股份有限公司湖北恩施鹤峰石油分公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间：	2023-12-06
约定开工时间：	2024-11-27				约定竣工时间：	2026-11-27
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2023-11-27

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282023B000042-1
项目名称：	容美镇容美村商服用地		
项目位置：	鹤峰县容美镇容美村（详见宗地图）		
土地面积(㎡)：	4003.60		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	850

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2024-11-28	425	--
	1	2023-12-24	425	--

土地使用权人：	鹤峰县容阳文化旅游投资开发有限公司,湖北兴商物流发展有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.5	约定交地时间：	2023-11-24
约定开工时间：	2024-11-24				约定竣工时间：	2026-11-24
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2023-11-24

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282023B000037-1
项目名称：	容美镇张家村0040030265		
项目位置：	鹤峰县容美镇张家村		
土地面积(㎡)：	12393.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	2640

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-12-06	1320	--
	2	2024-11-06	1320	--

土地使用权人：	湖北兴商物流发展有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	2	约定交地时间：	2023-11-08
约定开工时间：	2024-11-08				约定竣工时间：	2026-11-08
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2023-11-06

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

商业用地出让案例

供地结果信息

行政区:	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号:	4228282024B000238
项目名称:	容美镇康岭村10-26-247号商住用地		
项目位置:	容美镇康岭村		
土地面积(㎡):	30078.48		
土地用途:	普通商品住房用地(二类)	供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	十五等级	成交价格(万元):	4050

分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-10	2025	--
	2	2025-12-10	2025	--

土地使用权人:	鹤峰县城镇建设投资开发有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	2	约定交地时间:	2024-12-11
约定开工时间:	2025-12-11				约定竣工时间:	2026-12-11
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--
批准单位:	鹤峰县人民政府				合同签订日期:	2024-12-11

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000105
项目名称：	金凤路安置小区住宅用地(二)		
项目位置：	容美镇康岭村		
土地面积(㎡)：	8583.02		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	62	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	1670

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-05-29	1670	--

土地使用权人：	鹤峰和兴资产运营有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	4.21	约定交地时间：	2025-04-30
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-04-29

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

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282025B000015
项目名称：	金凤路安置小区住宅用地		
项目位置：	容美镇康岭村		
土地面积(㎡)：	9656.30		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	62.56	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	1900

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-02-02	1900	--

土地使用权人：	鹤峰和兴资产运营有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	4.21	约定交地时间：	2025-01-31
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	鹤峰县人民政府				合同签订日期：	2025-01-03

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

您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

容美镇张家村

行政区：湖北省 > 恩施土家族苗族自治州 > 鹤峰县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县	电子监管号：	4228282024B000248
项目名称：	容美镇张家村10-25-479号商住用地		
项目位置：	容美镇张家村		
土地面积(㎡)：	42699.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十五等级	成交价格(万元)：	4650

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-10	2325	--
	2	2025-12-10	2325	--

土地使用权人：	鹤峰县城镇建设投资开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-12-11
约定开工时间：	2025-12-11				约定竣工时间：	2026-12-11

普通商品住房用地出让案例

各用途近三年土地成交单价均值

单位：元/平方米

土地用途	商业用地	普通商品住房用地	用于安置的商品住房用地	交通场站用地
土地出让均价	2358.52	1753.27	1215.00	737.46

②比较因素和比较结果

将待估地块与鹤峰县近3年出让案例从区域因素、个别因素两方面对市场案例与待估宗地进行对比分析，得到各因素指标修正系数（本次选取比较价格为楼面地价，已考虑各案例自身容积率影响，不再额外进行容积率修正），取案例修正之后价格平均值作为待估宗地单价。

本项目及实例比较因素条件说明表（容美镇中村村10-31-033号宗地）

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇细柳城村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	673.24	462.164	467.37	544.51
容积率		≦3.0	1.0-2.0	≦4.21	≦4.21	1.0-2.0
交易时间		2026	2024	2025	2025	2024
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	两面临街	两面临街	一面临街	一面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1300	1500	1600	1800	1000
	距客运站距离(m)	1500	1600	1800	2200	1600
	基础配套	一般	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用不合理	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	70	68	69	69	68

待估地块市场比较法测算宗地价格表（容美镇中村村 10-31-033 号宗地）

比较因素		案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		673.24	462.164	467.37	544.51
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/95	100/95	100/100
	距商服中心距离(m)	100/90	100/100	100/95	100/110
	距客运站距离(m)	100/90	100/90	100/85	100/95
	基础配套	100/100	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/110	100/110	100/110
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/97.5	100/97.5	100/95
比较价格（元/建筑平方米）		874.91	504.00	568.06	497.38
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		611.09			
土地单价（元/平方米）		1833.26			

本项目及实例比较因素条件说明表（容美镇细柳城村 10-29-088 号宗地）

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇细柳城村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	673.24	462.164	467.37	544.51
容积率		≦3.0	1.0-2.0	≦4.21	≦4.21	1.0-2.0
交易时间		2026	2024	2025	2025	2024
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	两面临街	两面临街	一面临街	一面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1500	2500	1500	1600	1000
	距客运站距离(m)	1200	2200	1700	1500	1400
	基础配套	一般	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用不合理	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	70	68	69	69	68

待估地块市场比较法测算宗地价格表（容美镇细柳城村 10-29-088 号宗地）

比较因素		案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇康岭村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		673.24	462.164	467.37	544.51
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/95	100/95	100/100
	距商服中心距离(m)	100/90	100/100	100/95	100/110
	距客运站距离(m)	100/90	100/90	100/95	100/95
	基础配套	100/100	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/110	100/110	100/110
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/97.5	100/97.5	100/95
比较价格（元/建筑平方米）		874.91	504.00	508.27	497.38
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		596.14			
土地单价（元/平方米）		1788.42			

本项目及实例比较因素条件说明表（容美镇细柳城村 10-29-092 号宗地）

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇细柳城村	容美镇庙湾村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		待估	929.45	2272.73	1415.39	1065.12
容积率		2	1.5	1	1.5	2
交易时间		2026	2024	2023	2023	2023
交易情况		正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿	正常，公平，公开，自愿
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
土地用途		商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
区域因素	交通便携度	较好	较好	较好	较好	较好
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	距商服中心距离(m)	1600	1400	2600	1800	1500
	距客运站距离(m)	1700	1500	2200	2200	1600
	基础配套	一般	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较优	较优	较优	较优	较优
	人口密度	一般	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	较优	较优	较优	较优	较优
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用不合理	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限（年）	40	38	37	37	37

待估地块市场比较法测算宗地价格表（容美镇细柳城村 10-29-092 号宗地）

比较因素		案例一	案例二	案例三	案例四
宗地位置		容美镇庙湾村	容美镇张家村	容美镇容美村	容美镇张家村
楼面地价（元/建筑平方米）		929.45	2272.73	1415.39	1065.12
容积率		100/100	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便携度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/95	100/95	100/100
	距商服中心距离(m)	100/90	100/135	100/105	100/90
	距客运站距离(m)	100/90	100/140	100/110	100/95
	基础配套	100/100	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/110	100/110	100/110
	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限（年）	100/95	100/92.5	100/92.5	100/92.5
比较价格（元/建筑平方米）		1207.86	1244.02	1236.95	1224.33
估价结果确定的方法		取其算术平均值做为估价对象的评估结果			
楼面地价（元/建筑平方米）		1228.29			
土地单价（元/平方米）		2456.58			

③土地出让价格测算

综上所述，采用市场比较法，选两宗地同地段、同类型最近三年市场成交案例，将地块的价格经区域因素修正和个别因素修正后，得到待估宗地在当前时点（2026 年 9 月 30 日）的价格。项目地块计划于 2030 年和 2031 年出让，根据鹤峰县土地市场供需关系，采取 0%的价格涨幅测算出让收益，预期出让收益如下表：

土地出让收入测算表

序号	地块名称	规划用途	面积（公顷）	土地出让单价（元/平方米）	土地总价（万元）		合计
					2030 年	2031 年	
1	容美镇中村村 10-31-033 号宗地	城镇住宅用地	2.0082	1833.26	3681.55		3681.55
2	容美镇细柳城村 10-29-088 号宗地	城镇住宅用地	2.8009	1788.42	5009.19		5009.19
3	容美镇细柳城村 10-29-092 号宗地	其他商业服务业用地	3.3116	2456.58		8135.21	8135.21
合计			8.1207		8690.74	8135.21	16825.95

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

依据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）相关规定，可从招标、拍卖、挂牌及协议方式出让国有土地使用权取得的土地出让收入中列支土地出让业务费。结合本地执行口径，土地出让业务费一般按招拍挂、协议出让国有土地使用权实现的土地出让收入的 2%计提，专项用于土地有偿使用管理相关工作支出。

（2）农业土地开发资金

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

附 ： 土地出让平均纯收益标准

单位：元 / 平方米

等别	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五
标准	160	125	105	90	75	65	59	53	47	41	35	30	25	20	15

注：1、土地出让平均纯收益征收等别划分中的市、区、县名称及行政范围，依据民政部《中华人民共和国行政区划简册 2004》确定。

十四等：

湖北：竹山县 房县 罗田县 英山县 阳新县 通城县 兴山县 五峰土家族自治县巴东县 建始县 来凤县

十五等：

湖北：那西县 竹溪县 通山县 鹤峰县 咸丰县 宣恩县 神农架林区

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除标准合计为土地出让收入的7.5%。

三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行，以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

湖北省财政厅

二〇一二年五月[illegible]日

（4）国有土地收益基金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本		662.63	617.59	1280.22
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。鹤峰县土地等别为十五等，对应的土地出让平均纯收益为15元/平方米。	10.82	7.45	18.27
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%	651.81	610.14	1261.95
二、其他政策性成本		391.08	366.08	757.17
1.土地出让业务费	土地出让收入的2%计提	173.81	162.70	336.52
2.国有土地收益基金	土地出让收入的2.5%	217.27	203.38	420.65
合计		1053.71	983.68	2037.39

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目拟申报土地储备专项债券9500.00万元，发行期限5年，参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%。利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。建设期债券利息共计688.75万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年		9500.00		9500.00		
2027年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2028年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2029年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2030年				9500.00	137.75	137.75
2031年	0.00		9500.00		137.75	9637.75
合计		9500.00	9500.00		688.75	10188.75

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入					8690.74	8135.21	16825.95
2.经营活动现金流出					1053.71	983.68	2037.39
经营活动现金净流量					7637.03	7151.53	14788.56
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	9568.83						9568.83
投资活动现金净流量	-9568.83						-9568.83
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	9572.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	10261.38
项目资本金	72.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	761.38
专项债融资	9500						9500
2.融资活动现金流出	3.8	137.75	137.75	137.75	137.75	9637.75	10192.55
支付利息		137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	688.75
债券发行手续	3.8						3.8
偿还本金						9500	9500
融资活动现金净流量	9568.83	0	0	0	0	-9500	68.83
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	7637.03	-2348.47	5288.56
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	7637.03	5288.56	
六、本息覆盖倍数	1.45						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为16,825.95万元，扣除政府提留2,037.39万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,788.56万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.45倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鹤峰县屏山新增土地储备项目	14,788.56	10188.75	9500.00	1.45

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为14,788.56万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有5,288.56万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.29	1.37	1.45	1.53	1.62
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.46	1.46	1.45	1.45	1.55

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需

求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为14,788.56万元，对债券的本息覆盖倍数1.45倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有5,288.56万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 104 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 12
（六） 压力测试 12
二 、评价结论 13

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 104 号

我们接受委托，对孝南区城隍谭片区一期土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为孝感市孝南区土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	孝感市孝南区土地收购储备中心
法定代表人/负责人	肖彬彬
地址	孝感市长征路 21 号信合大楼 11 楼
统一社会信用代码	1242090208492332XR
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入自然资源部《土地储备机构名录（2020 年版）》（自然资办函〔2020〕827 号），编号为 TC420902。

项目主管部门	孝感市孝南区自然资源和规划局
项目单位业务范围	孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目新增1宗土地收储，合计10,828.80平方米（约16.24亩），位于孝南区，为存量国有建设用地。建设内容含土地收储及出让等。

2.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2026年—2031年，共计5年，整个项目的发行期限为5年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为746.84万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	610.63	10.63	0.00	600.00	0.00	0.00
1	收储收购土地费用	610.63	10.63	0.00	600.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	30.53	30.53	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	691.16	91.16	0.00	600.00	0.00	0.00

五	建设期财务费用	55.68	55.68	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	55.20	55.20	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	0.48	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	746.84	146.84	0.00	600.00	0.00	0.00

2.资金筹措

本项目总投资 746.84 万元，建设资金来源为财政资金 146.84 万元、申请专项债券资金 600.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目地块计划 2027 年—2031 年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 3,248.65 万元。

（1）当前时点土地价格评估

本项目地块位于孝南区。

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象在评估咨询期日地价的一种方法。

①地块楼面地价估算

根据中国土地市场网公布的成交信息以及孝南区近三年内所有土地交易实例的地块位置、面积、用途、成交时间、竞得者、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等资料，结合大量交易实例，从中选取与片区对象用途相同、土地条件

基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，具体如下表所示：

拟收储孝感麻糖米酒有限责任公司地块拟供应用途为商业用地，位于新华街道新华街城区，近三年项目周边相类似地块成交信息具体如下：

近三年项目周边相类似地块成交信息-商业用地

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2026 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝感市翔城置业有限责任公司	商业用地	纵 6#路南段以西、支 15#路以南	54,395.03	1.5	2026-07-21	109.00	1,089.97	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbca2ef40-c90d-4676-ae10-4dfc6238f0d7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土临 P（2026）01 号	商业用地	孝汉大道以东、恒信路以南	24,812.21	1.5	2026-04-03	117.01	1,170.05	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght505739fa-47e8-4178-b215-91ff6ba4a3e1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2025 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南 G（2024）058 号	商业用地	孝南经济开发区燎原社区	13,516.00	1.9	2025-01-07	252.95	1,996.58	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6771aa4a-7d54-466a-b828-8600a91eb582&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南 G（2024）057 号	商业用地	孝南经济开发区周楼社区	31,044.17	2.4	2025-01-07	214.02	1,337.73	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf6c217e1-b0d8-47a0-b964-7679d9be3d31&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝感市 P（2024）06 号	商业用地	福源路与复兴大道西南交汇处，东至福源路、南至横 4#支路、西至纵	63,359.50	1.5	2025-02-19	200.00	2,000.02	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2588a42e-df81-47a3-84ed-ae8574c546b4&type=%E4%BE

地块编号	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
		4#支路、北至复兴大道						%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝国土开P（2023）01号地块	商业用地	北外环以南、航空路以西	3,336.73	1	2024-11-05	260.25	3,907.57	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd38b9f72-7646-4cbc-a879-24f017b908ea&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝感市文昌阁养老中心建设项目	商业用地	万福路与沿河北路西北交汇处	8249.26	1	2024-08-02	229.93	3,447.86	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5618ccb4-ccd4-4bdd-92df-49bd38c92d8a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝南G（2024）011号	商业用地	卧龙乡长湖村	3229.47	1	2024-08-26	245.45	3,678.56	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght927d1ae4-1ae7-4881-915f-5d7c905608a3&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格，具体如下：

项目地价测算表

序号	地块名称	地块坐落	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	供应单价（元/㎡）	土地总价（万元）	楼面地价（元/平方米）
1	拟收储孝感麻糖米酒	新华街道新华	10,828.80	商业	2.0	21,657.60	3,000.00	3,248.65	1,500.00

序号	地块名称	地块坐落	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	供应单价（元/㎡）	土地总价（万元）	楼面地价（元/平方米）
	有限责任公司	街城区		用地					

本项目土地出让单价选取为 3,000 元/㎡，主要基于市场比较法中对可比案例的严格筛选与修正逻辑。在本次选取的商业用地可比案例中经逐一比对，其中“孝感市文昌阁养老中心建设项目”与本项目地块均位于孝感市北沿河路附近，空间距离仅 3—4 公里，区位条件最为接近，且两者用地性质均为商业用地在区域交通、基础设施配套、周边商业成熟度等方面具有较高的可比性。其价格（229.93 万元/亩）与本项目选取的 200 万元/亩最为贴近。同时，本项目定价既低于最可比案例的修正价格，又充分考虑了当前土地市场“稳地价、稳预期”的政策导向，兼顾了合理审慎原则与地方商业用地市场的实际供需状况，定价依据充分、逻辑清晰、结果合理。

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，孝感市 2024 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452 元/平方米，同比增长 0.97%；

商服地价：2,440 元/平方米，同比增长 2.43%；

住宅地价：2,299 元/平方米，同比增长 0.66%；

工业地价：310 元/平方米，同比增长 1.76%。

基于地价动态监测数据，地块价格同比增长率较低，本次商业用地

未来预测出让价格暂不额外考虑增长率。

本项目地块计划2027年—2031年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为3,248.65万元。项目收入测算详见下表。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	出让金额合计	3,248.65	649.73	649.73	649.73	649.73	649.73
1	出让土地面积合计（㎡）	10,828.80	2,165.76	2,165.76	2,165.76	2,165.76	2,165.76
2	土地单价（元/㎡）		3,000.000	3,000.000	3,000.000	3,000.000	3,000.000

2.项目预期成本预测

土地出让成本为项目政府财政计提专项费用，共计922.75万元，其中农业土地开发费6.65万元，廉租房保障资金256.65万元，农田水利建设基金256.65万元，教育基金256.65万元，国有土地收益基金81.20万元，土地出让业务费64.95万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，孝南区土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米41元的15%计。

（2）廉租住房保障资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件第三条规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支

出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

因此，本项目保障性安居工程资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费-土地收储成本）*10%。

（3）农田水利建设基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）第一条、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

因此，本项目农田建设水利基金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费-土地收储成本）*10%。

（4）教育基金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事

项的通知》（财综〔2011〕62号）文件第一条规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

因此，本项目教育资金=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费-土地收储成本）*10%。

（5）国有土地收益基金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目国有土地收益基金按照土地出让收入的2.5%计。

（6）土地出让业务费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）相关管理规定，土地出让业务支出纳入国有土地使用权出让收入政府性基金预算据实安排，用于土地出让过程内勘测定界、地价评估、招拍挂交易、档案管理、业务办公等相关业务开支；结合本地同类

项目惯例，本项目土地出让相关业务费用暂按照土地出让收入2%进行测算。

具体详见下表所示：

项目财政计提预测

单位：万元

	扣除标准	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、四项基本政策成本							
1.农业土地开发资金	按出让土地面积的每平方米41元的15%计	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	6.65
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	各项均按照出让收益10%计取	153.99	153.99	153.99	153.99	153.99	769.95
二、其他政策性成本							
1.土地出让业务费	土地出让收入的2%计算	12.99	12.99	12.99	12.99	12.99	64.95
2.国有土地收益金	按土地出让总价的2.5%计取	16.24	16.24	16.24	16.24	16.24	81.20
合计		**184.55**	**184.55**	**184.55**	**184.55**	**184.55**	**922.75**

3.税费及附加税估算

根据现行政策，国有土地使用权出让属于政府行为，土地所有者（国家）收取的出让金无需缴纳增值税。

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券600.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十期）票面利率1.59%，再上浮25BP即1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计55.20万元。按照拟发行土地储备专项债券金额的0.08%进行估算，债券发行费0.48万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	600.00	-	600.00	-	-
2027 年	600.00	-	-	600.00	11.04	11.04
2028 年	600.00	-	-	600.00	11.04	11.04
2029 年	600.00	-	-	600.00	11.04	11.04
2030 年	600.00		-	600.00	11.04	11.04
2031 年	600.00		600.00	-	11.04	611.04
合计	-	600.00	600.00	-	55.20	655.20

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	649.73	649.73	649.73	649.73	649.73	3,248.65
2.经营活动现金流出	0.00	184.55	184.55	184.55	184.55	184.55	922.75
经营活动现金净流量	0.00	465.18	465.18	465.18	465.18	465.18	2,325.90
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产支付的现金	691.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	691.16
投资活动现金净流量	-691.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-691.16
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	691.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	746.84
项目资本金	91.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	146.84
专项债融资	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00
2.融资活动现金流出	0.48	11.04	11.04	11.04	11.04	611.04	655.68
支付利息	0.00	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	55.20
债券发行手续	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.48
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
融资活动现金净流量	691.16	0.00	0.00	0.00	0.00	-600.00	91.16

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
四、本年现金净流量	0.00	465.18	465.18	465.18	465.18	-134.82	1,725.90
五、累计现金净流量	0.00	465.18	930.36	1,395.54	1,860.72	1,725.90	/

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为3.55，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为2,325.90万元，且在2031年债券本金偿还后仍有1,725.90万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目压力测试表

压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地出让净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.45	3.59	3.73	3.88	4.02	4.16	4.31
债券本息资金覆盖率	3.24	3.37	3.50	3.63	3.77	3.90	4.03
债券本息资金覆盖倍数	3.02	3.19	3.37	3.55	3.73	3.90	4.08
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.89	3.89	3.88	3.88	3.87	3.87	3.86
债券本息资金覆盖率	3.68	3.67	3.65	3.63	3.62	3.60	3.59

债券本息资金覆盖倍数	3.60	3.58	3.56	3.55	3.54	3.52	3.51

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.55倍，且在债券本金偿还后仍有1,725.90万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

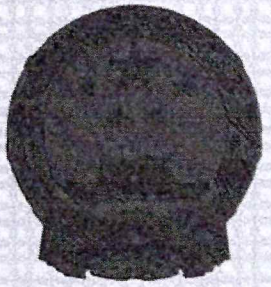
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年10月

目 录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1. 资金充足性 3
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 5
1.3 项目预期收益与融资平衡测算 6
1.4 小结 9
2. 资金稳定性 9
三、风险分析 9
四、评估结论 10
附件一：财政计提测算表 12
附件二：债券还本付息表 12
附件三：现金流量模拟测算表 13
附件四：压力测试表 14

报告专用章

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第074号

荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心：

我们接受委托，对荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

1.项目名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）。

2.项目单位：荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

3.项目建设内容

本项目为存量国有建设用地收储项目，地块位于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区，东起沙市区杨泗村，南至景明观路（原318国道），西至荆襄河，北至荆州区草市村，使用权人为两湖绿谷物流股份有限公司。地块面积54.4214公顷（折合约816.32亩），其中可出让面积46.2582公顷。建设内容含

土地收储、房屋征拆补偿、土地整理及供应等。

4. 项目建设期

本项目建设期为 29 个月（2025 年 8 月—2027 年 12 月），计划 2028 年—2032 年完成土地出让。

5. 项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6. 项目现状

（1）本项目为存量国有建设用地收储项目，整理土地面积 544,214.00 平方米（折合约 816.32 亩），出让土地面积 462,582.00 平方米。项目用地权属清晰，无抵质押融资情况。

（2）项目地块周边有景明观路（原 318 国道）等，交通条件便利，供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施完善，便于项目接入；项目地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护，场地条件良好，具备建设条件。

7. 项目规划指标

根据沙市区国土空间总体规划，项目土地规划为城镇住宅用地 277,549.00 平方米、商服用地 185,033.00 平方米，共计 462,582.00 平方米（折合 46.2582 公顷）。具体规划情况如下：

项目名称	地块名称	储备地块标识码	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	出让安排
荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目	两湖绿谷农产品批发市场片区	4210022025R000205	27.7549	城镇住宅用地	2028—2032年
荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目	两湖绿谷农产品批发市场片区	4210022025R000205	18.5033	商服用地	2028—2032年

二、评估分析

2025 年 3 月 4 日自然资源部 财政部印发自然资发〔2025〕45 号《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》，提出做好资金和收益的综合平衡。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目总投资 136,945.27 万元，全部由资本金 36,945.27 万元和专项债券 100,000.00 万元安排解决，资金按照项目实施进度分年筹措到位，能够满足土地收储及债券存续期内还本付息资金需求。具体分析如下：

1.1 投资估算

1.1.1 收储费用

本项目收储范围为沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区存量国有建设用地，整理土地面积 544,214.00 平方米（816.32 亩）。经估算，本项目土地收储成本合计 135,000.00 万元，全部为补偿价款。项目总投资构成如下：

项目总投资（万元）		136,945.27
其中	1.土地收储成本（万元）	135,000.00
	2.建设期利息（万元）	1,845.27
	3.债券发行费用（万元）	100

1.1.2 成本合理性分析

通过查询关于金融街单元 JRJ001-23 宗地委托交易的函，项目地块位于沙市区明珠大道西侧，该地块收储土地面积 13,276 平方米（折合约 19.91 亩），收储成本共计 3,017.23 万元，平均每亩收储成本 151.54 万元/亩。

通过查询荆州市规划委员会专题会议纪要（2025 年第 15 次），项目所在的沙市区洪境八组宗地位于沙市区塔桥路东侧与太岳东路交汇处，经审计收储土地面积 43,542 平方米（折合约 65.18 亩），征收资金约 28,456.81 万元（为保持对比口径一致，利息、土地征转、土壤调查、文物勘探等经费不计入），每亩征收成本约 436.59 万元/亩（因该项目涉及居民 227 户、企事业单位 2 家，单位土地上建筑面积拆迁量比两湖项目大，所以每亩征收成本更高）。

通过对比两湖片区已签订的房屋征收补偿协议，协议价 144.65 万元/亩

（943,863,139.65 元，652.51 亩）。

类似土地收储项目收储成本表

名称	地块位置	地块面积（亩）	收储价格（万元）	单价（万元/亩）	备注
金融街单元 JRJ001-23	沙市区明珠大道西侧	19.91	3,017.23	151.54	
沙市区洪境八组	沙市区塔桥路东侧与太岳东路交汇处	65.18	28,456.81	436.59	涉及居民 227 户、企事 2 户，单位土地面积拆迁量更大
两湖绿谷农产品批发市场片区	沙市区东起沙市区杨泗村，南至景明观路	652.51	94,386.31	144.65	与本项目关联性最大

本项目土地收储成本 135,000.00 万元，单位面积征地拆迁补偿费用为 165.37 万元/亩，处于合理价格区间。

1.1.3 建设期债券利息及发行费用

本项目专项债券资金总需求 100,000.00 万元，其中 2025 年 11 月已发行 25,000.00 万元（期限 3 年，利率 1.68%），2026 年 6 月已发行 40,900.00 万元（期限 3 年，利率 1.36%），本期拟发行 20,000.00 万元（期限 5 年），2027 年拟发行 14,100.00 万元（期限 5 年）。已发行部分按实际发行利率 1.68%、1.36%计，本期及 2027 年拟发行部分按最近一期 5 年期专项债发行利率（2026 年 8 月 11 日发行的 2026 年湖北省政府再融资专项债券（十八期），发行期限 5 年，利率 1.46%）上浮 20BP，即 1.66%计。各期债券还款方式均为按年付息、到期一次性还本，债券发行费率取 0.1%。据此测算，本项目建设期债券利息合计 1,845.27 万元（2026 年 420.00 万元、2027 年 1,425.27 万元），债券发行费用 100.00 万元。

1.1.4 项目总投资

本项目总投资 136,945.27 万元，其中土地收储成本 135,000.00 万元、建设期债券利息 1,845.27 万元、债券发行费用 100.00 万元。项目资金来源为资本金 36,945.27 万元及专项债券 100,000.00 万元，其中专项债券资金全部用于支付土地收储成本。具体项目总投资估算明细如下表 1 所示：

表 1：项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	土地收储成本	135,000.00	35,000.00	100,000.00	—	—
二	建设期债券利息	1,845.27	1,845.27	—	—	—
三	债券发行费用	100.00	100.00	—	—	—
	项目投资合计	**136,945.27**	**36,945.27**	**100,000.00**	—	—

注：本项目资本金 36,945.27 万元来源于单位自筹，其中用于支付土地收储

成本 35,000.00 万元、建设期债券利息 1,845.27 万元、债券发行费用 100.00 万元；专项债券资金 100,000.00 万元全部用于支付土地收储成本；本项目未进行市场化融资。

1.2 资金筹措

本项目总投资 136,945.27 万元，其中 36,945.27 万元为自有资金（资本金，占总投资的 26.98%），100,000.00 万元通过发行土地储备专项债券筹集（占 73.02%）。本项目各期债券发行计划如下表 2 所示：

表 2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	25,000.00	25,000.00	3	1.68%	每年一次	到期一次性还本
2026 年	60,900.00	40,900.00	3、5	1.36%、1.66%	每年一次	到期一次性还本
2027 年	14,100.00	0	5	1.66%	每年一次	到期一次性还本
合计	**100,000.00**	**65,900.00**	—	—	—	—

注：2026 年计划发行 60,900.00 万元，其中已发行 40,900.00 万元（2026 年 6 月发行，债券全称 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），利率 1.36%）、本期拟发行 20,000.00 万元（按最近一期 5 年期专项债发行利率上浮 20BP 即 1.66%测算）；2027 年拟发行 14,100.00 万元（利率 1.66%）。

项目资本金共计 36,945.27 万元，来源于单位自筹，主要用于土地收储成本、债券利息等的支付。根据《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）规定，土地储备机构储备项目所需资金严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。已到位资本金 28,500.00 万元，主要用于征地拆迁补偿，目前已全部使用。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

项目实施期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2025年	2026年	2027年	合计
	一、投资计划合计	53,500.00	65,700.90	17,744.37	136,945.27
1	土地收储成本	53,475.00	65,220.00	16,305.00	**135,000.00**
2	建设期债券利息	0	420.00	1,425.27	**1,845.27**
3	债券发行费用	25.00	60.90	14.10	**100.00**
	二、资金筹措合计	53,500.00	65,700.90	17,744.37	136,945.27
1	财政安排资金（资本金）	28,500.00	4,800.90	3,644.37	**36,945.27**
2	专项债券	25,000.00	60,900.00	14,100.00	**100,000.00**

基于以上资金筹措安排，本项目实施期内各年度投资均能通过资本金及专项债券资金足额安排，可以达到融资平衡。

1.3 项目预期收益与融资平衡测算

1.3.1 项目预期收入测算

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

根据调查，近年来项目地块周边国有建设用地使用权网上挂牌成交的城镇住宅用地平均出让单价为3,949.31元/平方米，商服用地为4,239.37元/平方米。详见下表：

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（人民币万元）	成交时间	单价 元/平方米
P(2025)010号（沙北片区张沟单元ZX008-13宗地）	沙市区明珠大道南侧、同心路西侧	62,239	城镇住宅用地	23,405	2026-1-7	3,760.50
WG(2025)014号（荆州新城金融街单元JRJ001-28宗地）	沙市区津乡大道南侧、明珠大道东侧	48,602	城镇住宅用地	18,520	2025-11-26	3,810.54
WG(2025)011号（沙北片区张沟单元ZX008-12宗地）	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧	52,515	城镇住宅用地	22,460	2025-10-31	4,276.87

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（人民币万元）	成交时间	单价 元/平方米
住宅用地平均出让单价						3,949.31

编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（人民币万元）	成交时间	单价 元/平方米
WG(2025)013号（金融街单元JRJ001-22宗地）	沙市区明珠大道以西、金融街以北	14,020	商务金融用地兼容商业用地	6,580	2025-11-19	4,693.30
WG(2025)008号（金融街单元JRJ001-23宗地）	荆州新城明珠大道以西、方兴街以北	13,276	商务金融用地兼容商业用地	6,230	2025-10-17	4,692.68
WG(2025)006号（东岳单元ZX006-29宗地）	沙北片区义乌小商品城以南、徐桥路以北	2,791	商服用地	930	2025-9-3	3,332.14
商业用地平均出让单价						4,239.37

周边已成交案例均为近年成交，本项目计划2028—2032年实施挂牌出让，综合考虑本项目地块区位条件、规划控制指标、土地开发建设条件、区域用地市场供需及未来不确定性等因素，设置价格调整系数对周边历史成交平均价格予以审慎修正。目前国家政策、行业规范暂未对修正系数的取值提供直接对照的参考数据。参考近期已发行项目的修正系数取值范围K在0.86-1.96之间，情况如下：

已发行项目修正系数参考表

序号	项目名称	所属债券	土地出让交易价格（万元/亩）	土地出让预测价格	综合修正系数
1	应城市城北片区土地储备项目	2026年湖北省专项债券二十五期（普通专项债）	800	800	1.000
2	云梦县存量闲置土地收储项目（一期）项目	2026年湖北省专项债券二十五期（普通专项债）	1,263.40	1,091	0.864
3	建始县2025年第一批用于收回闲置土地专项债券项目	2026年湖北省专项债券二十五期（普通专项债）	/	/	1.03-1.96

本项目修正系数按0.9计取，城镇住宅用地出让预估单价按3,500元/平方米计，商服用地出让预估单价按3,800元/平方米计，预计收入总计167,454.70万元。各年收入测算情况如下：

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	城镇住宅用地出让面积（㎡）	55,509.80	83,264.70	27,754.90	41,632.35	69,387.25	**277,549.00**
2	城镇住宅用地出让单价（元/㎡）	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	—
3	城镇住宅用地出让收入	19,428.43	29,142.65	9,714.22	14,571.32	24,285.54	**97,142.16**
4	商服用地出让面积（㎡）	37,006.60	55,509.90	18,503.30	27,754.95	46,258.25	**185,033.00**
5	商服用地出让单价（元/㎡）	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	—
6	商服用地出让收入	14,062.51	21,093.76	7,031.25	10,546.88	17,578.14	**70,312.54**

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
7	项目收入合计	33,490.94	50,236.41	16,745.47	25,118.20	41,863.68	167,454.70

1.3.2 项目预期成本测算

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，可用于偿还债券本息，实现资金平衡。本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，需扣除的提留项目如下：

（1）土地出让业务费、国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，土地出让业务费按出让收益2.00%计取，土地出让收益＝土地收入－（土地收储成本＋建设期债券利息＋债券发行费用＋其他融资本息）；根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金按土地出让收入的2.50%计取。

（2）农业土地开发费：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号），农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。沙市区（湖北省荆州市）对应的全国城镇土地征收等别为七等，对应的土地出让平均纯收益征收标准为24元/平方米。本项目农业土地开发资金＝出让面积×24元/平方米×15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》（鄂财综发〔2012〕41号），农田水利建设资金按照土地出让净收益的10%计提，若当期计提数小于土地出让总收入的2.5%，则按当期土地出让总收入的2.5%进行清算计提。经测算，本项目土地出让净收益的10%＞土地出让总收入的2.5%，因此本项目农田水利建设资金按照（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%计算；依据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金按照（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%计算；依据财政部、国土资源部《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号），廉租住房保障资金按照（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%计算。

综上测算，本项目债券存续期内财政计提合计为 13,882.90 万元，具体计提明细详见附件一。

1.3.3 项目收益测算

本项目用于资金平衡的相关收益＝土地出让收入 167,454.70 万元－财政计提 13,882.90 万元＝153,571.80 万元。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 136,945.27 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内本项目估算可实现土地出让收入 167,454.70 万元，扣除财政计提 13,882.90 万元后，预计用于资金平衡的项目收益为 153,571.80 万元，债券存续期内累计还本付息 105,759.02 万元（其中还本 100,000.00 万元、付息 5,759.02 万元）。本项目资金覆盖倍数详见下表 4：

表 4：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
136,945.27	153,571.80	100,000.00	5,759.02	1.45

1.4 小结

综上，本次申请发行的荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目，债券存续期内还本付息资金充足（债券还本付息情况详见附件二，现金流量模拟测算情况详见附件三）。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础。根据现金流量模拟测算（详见附件三），本项目在偿还债券存续期内各年到期的债券本息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；2032 年偿还当年到期的全部债券本息后，预计将形成 49,658.05 万元累计现金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

本项目债券存续期较长，项目收益主要来源于土地出让收入，受宏观经济环

境、土地市场供需及调控政策影响较大。若土地未能按计划出让，土地出让收入实现的时间及规模可能低于预期，将对项目还本付息产生不利影响；同时，债券存续期间资本市场利率的波动也将对本项目财务成本产生一定影响。

为衡量上述因素变化对项目资金平衡的影响程度，我们对项目收益及债券利率分别在±15%范围内变动情景下的债券本息资金覆盖倍数进行了压力测试，测试结果详见附件四。各测试情景下债券本息资金覆盖倍数均大于 1，最低为 1.23 倍，项目具备一定的抗风险能力。

同时，本项目已制定相应的风险应对措施：如土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或由政府财政资金统筹安排解决；如土地出让收入提前实现，经与债权人协商一致，可依法提前偿还债券本金，降低利息支出。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目通过发行专项债券可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（用于资金平衡的相关收益）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益与融资实现自求平衡；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.45 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 10 月 12 日

（本页无正文）

附件一：财政计提测算表

附件二：债券还本付息表

附件三：现金流量模拟测算表

附件四：压力测试表

附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

项目名称	计提标准	合计金额（万元）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让业务费	土地出让收益×2%	610.19	122.04	183.06	61.02	91.53	152.54
农业土地开发费	土地出让面积×24元/平方米×15%	166.53	33.31	49.96	16.65	24.98	41.63
国有土地收益基金	土地出让收入×2.5%	4,186.37	837.27	1,255.91	418.64	627.96	1,046.59
廉租住房保障资金	（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%	2,973.27	594.65	891.98	297.33	445.99	743.32
农田水利建设资金	（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%	2,973.27	594.65	891.98	297.33	445.99	743.32
教育资金	（土地出让收益－土地出让业务费－农业土地开发费）×10%	2,973.27	594.65	891.98	297.33	445.99	743.32
合计	——	**13,882.90**	**2,776.57**	**4,164.87**	**1,388.30**	**2,082.44**	**3,470.72**

附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目\年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	期初专项债券余额	0.00	25,000.00	85,900.00	100,000.00	75,000.00	34,100.00	34,100.00	14,100.00	—
2	本期专项债券发行	25,000.00	60,900.00	14,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**100,000.00**
3	利息支出	—	420.00	1,425.27	1,542.30	1,122.30	566.06	566.06	117.03	**5,759.02**
4	本期还款	0.00	420.00	1,425.27	26,542.30	42,022.30	566.06	20,566.06	14,217.03	**105,759.02**
	其中：还本	0.00	0.00	0.00	25,000.00	40,900.00	0.00	20,000.00	14,100.00	**100,000.00**
	付息	0.00	420.00	1,425.27	1,542.30	1,122.30	566.06	566.06	117.03	**5,759.02**
5	期末专项债券余额	25,000.00	85,900.00	100,000.00	75,000.00	34,100.00	34,100.00	14,100.00	0.00	—

附件三：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目\年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	现金流入									
1.1	自有资金流入	28,500.00	4,800.90	3,644.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**36,945.27**
1.2	债券资金流入	25,000.00	60,900.00	14,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**100,000.00**
1.3	土地出让收入现金流入	0.00	0.00	0.00	33,490.94	50,236.41	16,745.47	25,118.20	41,863.68	**167,454.70**
	现金流入合计	**53,500.00**	**65,700.90**	**17,744.37**	**33,490.94**	**50,236.41**	**16,745.47**	**25,118.20**	**41,863.68**	**304,399.97**
2	现金流出									
2.1	土地收储成本	53,475.00	65,220.00	16,305.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**135,000.00**
2.2	债券发行费用	25.00	60.90	14.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**100.00**
2.3	债券付息	0.00	420.00	1,425.27	1,542.30	1,122.30	566.06	566.06	117.03	**5,759.02**
2.4	债券还本	0.00	0.00	0.00	25,000.00	40,900.00	0.00	20,000.00	14,100.00	**100,000.00**
2.5	土地出让扣减项目（财政计提）	0.00	0.00	0.00	2,776.57	4,164.87	1,388.30	2,082.44	3,470.72	**13,882.90**
	现金流出合计	**53,500.00**	**65,700.90**	**17,744.37**	**29,318.87**	**46,187.17**	**1,954.36**	**22,648.50**	**17,687.75**	**254,741.92**
3	现金净流量									
3.1	当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	4,172.07	4,049.24	14,791.11	2,469.70	24,175.93	**49,658.05**
3.2	期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	4,172.07	8,221.31	23,012.42	25,482.12	49,658.05	—

附件四：压力测试表

压力测试表

项目	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.31	1.38	1.45	1.52	1.60	1.67
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖倍数	1.46	1.46	1.46	1.45	1.45	1.44	1.44



统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 1 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

利川市东城片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y128 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目预期成本预测 16
（三） 项目税费及附加税估算 19
（四） 项目财务费用预测 20
（五） 项目现金流量模拟测算 21
（六） 项目资金测算平衡表 22
（七） 项目资金的稳定性 22
（八） 项目压力测试 23
四　、项目风险控制 24
五　、评价结论 28

利川市东城片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y128 号

利川市自然资源和规划局土地储备交易中心：

我们接受委托，对利川市东城片区土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	利川市自然资源和规划局土地储备交易中心
单位负责人	陈必辉
注册资本	/
地址	利川市滨江大道国土资源局院内
统一社会信用代码	124228027379267648
是否纳入储备机构名录	是
名录代码	TC422802
单位性质	事业单位
单位职责	加强国有土地资产管理，实现政府高度垄断土地一级市场。负责市城区规划区范围内国有土地收购、储备、供应、交易以及置用地收回，建设用地前期开发整理。
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（2025 年版）

2.项目建设地点

本项目建设地点位于利川市东城办事处马桥社区、利川市元堡乡小塘村和忠孝村。

3.项目建设内容和规模：

利川市东城片区土地储备项目拟实施 3 宗地块，面积共计

514,496.00 平方米开展收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新土地出让。

利川市东城片区实施土地储备项目地块明细表

单位：平方米

地块编号	地块	土地收储面积	可出让面积	地块标识码
1	达富苑	26,493.00	26,493.00	4228022025R000433
2	医养一体化	180,001.00	180,001.00	4228022025R000052
3	巴王酒业地块	308,002.00	308,002.00	4228022025R000404
总计		514,496.00	514,496.00	

4.项目建设期

项目建设期 24 个月。

5.项目属性

本项目为新增土地收储项目，属于社会管理领域，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

本项目投向领域为社会管理-土地储备-新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20 号）领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资匡算为43,966.66万元，其中土地收回收购费用42,900.00万元、前期费用26.00万元，建设期利息1,006.34万元、债券发行费34.32万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储成本	42,900.00	0.00	0.00	42,900.00	0.00	0.00
1.1	达富苑收储成本	6,900.00	0.00	0	6,900.00	0	0
1.1.1	征地和拆迁补偿支出	6,417.00	0	0	6,417.00	0	0
1.1.1.1	土地补偿费	3,208.50	0	0	3,208.50	0	0
1.1.1.2	安置补助费	1,347.57	0	0	1,347.57	0	0
1.1.1.3	地上附着和青苗补偿费	1,283.40	0	0	1,283.40	0	0
1.1.1.4	拆迁补偿费	577.53	0	0	577.53	0	0
1.1.1.5	指标购买费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.1.1.6	征地报批规费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.1.1.7	耕地占用税	0.00	0	0	0.00	0	0
1.1.1.8	其他费用	0.00	0	0	0.00	0	0
1.1.2	土地开发支出	345.00	0	0	345.00	0	0
1.1.2.1	道路	51.75	0	0	51.75	0	0
1.1.2.2	供水	44.85	0	0	44.85	0	0
1.1.2.3	供气	44.85	0	0	44.85	0	0
1.1.2.4	供电	44.85	0	0	44.85	0	0
1.1.2.5	排水	27.60	0	0	27.60	0	0
1.1.2.6	通讯	10.35	0	0	10.35	0	0
1.1.2.7	照明	17.25	0	0	17.25	0	0
1.1.2.8	绿化	41.40	0	0	41.40	0	0
1.1.2.9	场地平整	41.40	0	0	41.40	0	0
1.1.2.10	其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	20.70	0	0	20.70	0	0
1.1.3	其他支出	138.00	0	0	138.00	0	0
1.1.3.1	现场管护	55.20	0	0	55.20	0	0
1.1.3.2	围挡建设	27.60	0	0	27.60	0	0
1.1.3.3	地籍调查	27.60	0	0	27.60	0	0
1.1.3.4	其他	27.60	0	0	27.60	0	0

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.2	医养一体化收储成本	25,000.00	0.00	0	25,000.00	0	0
1.2.1	征地和拆迁补偿支出	23,250.00	0	0	23,250.00	0	0
1.2.1.1	土地补偿费	11,625.00	0	0	11,625.00	0	0
1.2.1.2	安置补助费	4,882.50	0	0	4,882.50	0	0
1.2.1.3	地上附着和青苗补偿费	4,650.00	0	0	4,650.00	0	0
1.2.1.4	拆迁补偿费	2,092.50	0	0	2,092.50	0	0
1.2.1.5	指标购买费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.2.1.6	征地报批规费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.2.1.7	耕地占用税	0.00	0	0	0.00	0	0
1.2.1.8	其他费用	0.00	0	0	0.00	0	0
1.2.2	土地开发支出	1,250.00	0	0	1,250.00	0	0
1.2.2.1	道路	187.50	0	0	187.50	0	0
1.2.2.2	供水	162.50	0	0	162.50	0	0
1.2.2.3	供气	162.50	0	0	162.50	0	0
1.2.2.4	供电	162.50	0	0	162.50	0	0
1.2.2.5	排水	100.00	0	0	100.00	0	0
1.2.2.6	通讯	37.50	0	0	37.50	0	0
1.2.2.7	照明	62.50	0	0	62.50	0	0
1.2.2.8	绿化	150.00	0	0	150.00	0	0
1.2.2.9	场地平整	150.00	0	0	150.00	0	0
1.2.2.10	其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	75.00	0	0	75.00	0	0
1.2.3	其他支出	500.00	0	0	500.00	0	0
1.2.3.1	现场管护	200.00	0	0	200.00	0	0
1.2.3.2	围挡建设	100.00	0	0	100.00	0	0
1.2.3.3	地籍调查	100.00	0	0	100.00	0	0
1.2.3.4	其他	100.00	0	0	100.00	0	0
1.3	巴王酒业地块收储成本	11,000.00	0.00	0	11,000.00	0	0
1.3.1	征地和拆迁补偿支出	10,230.00	0	0	10,230.00	0	0
1.3.1.1	土地补偿费	5,115.00	0	0	5,115.00	0	0
1.3.1.2	安置补助费	2,148.30	0	0	2,148.30	0	0
1.3.1.3	地上附着和青苗补偿费	2,046.00	0	0	2,046.00	0	0
1.3.1.4	拆迁补偿费	920.70	0	0	920.70	0	0
1.3.1.5	指标购买费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.3.1.6	征地报批规费	0.00	0	0	0.00	0	0
1.3.1.7	耕地占用税	0.00	0	0	0.00	0	0
1.3.1.8	其他费用	0.00	0	0	0.00	0	0
1.3.2	土地开发支出	550.00	0	0	550.00	0	0
1.3.2.1	道路	82.50	0	0	82.50	0	0
1.3.2.2	供水	71.50	0	0	71.50	0	0
1.3.2.3	供气	71.50	0	0	71.50	0	0
1.3.2.4	供电	71.50	0	0	71.50	0	0
1.3.2.5	排水	44.00	0	0	44.00	0	0
1.3.2.6	通讯	16.50	0	0	16.50	0	0
1.3.2.7	照明	27.50	0	0	27.50	0	0

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.3.2.8	绿化	66.00	0	0	66.00	0	0
1.3.2.9	场地平整	66.00	0	0	66.00	0	0
1.3.2.10	其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	33.00	0	0	33.00	0	0
1.3.3	其他支出	220.00	0	0	220.00	0	0
1.3.3.1	现场管护	88.00	0	0	88.00	0	0
1.3.3.2	围挡建设	44.00	0	0	44.00	0	0
1.3.3.3	地籍调查	44.00	0	0	44.00	0	0
1.3.3.4	其他	44.00	0	0	44.00	0	0
二	前期费用	26.00	26.00	0	0.00	0	0
2.1	土地评估费用	16.00	16	0	0.00	0	0
2.2	专项债咨询服务费	10.00	10	0	0.00	0	0
三	利息支出	1,006.34	1006.34	0	0.00	0	0
四	债券发行费	34.32	34.32	0	0.00	0	0
五	项目总投资	43,966.66	1,066.66	0.00	42,900.00	0	0

（二）项目资金筹措

本项目总投资 43,966.66 万元，资金来源为地方政府自筹资金 1,066.66 万元、专项债券资金 42,900.00 万元（本次发行 22,900.00 万元）、土地储备机构市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	总投资	20,033.40	23,262.92	670.34	43,966.66
1.1	收储收购费用	19,991.40	22,908.60	0.00	42,900.00
1.2	前期费用	26.00	0	0	26.00
1.3	建设期利息	0	336.00	670.34	1,006.34
1.4	债券发行费用	16.00	18.32	-	34.32

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 42,900.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	20,000.00	20,000.00	3	1.68	每年付息一次	到期一次还本
2026	22,900.00	0	5	1.46	每年付息一次	到期一次还本

2.提前偿还本金安排说明

若项目对应的土地资产较原供应计划提前完成出让，建议将提前获得的土地出让收入在扣除相关税费后，优先并专项用于提前偿还对应专项债券的本金。即在土地出让金入库后规定30个工作日内，即启动提前还本程序。严格按照债券约定及监管部门的要求，履行必要的公告和登记结算手续，确保偿付资金及时、足额还款，切实保障债权人权益。整个流程需严格遵循“项目对应、资金专用”原则，确保提前还款资金仅来源于对应土地储备项目的土地出让收入，不挤占其他项目资金。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券20000.00万元，截至目前专项债券资金20000.00万元已全部投入项目使用，相关资金拨付、支付凭证详见附件资料。土地收储业务有序开展：达富苑项目地块全部收储工作已完成；医养一体化项目，已完成湖北龙玺置业有限公司、湖北华蜜康养有限公司所属地块收回；巴王酒业地块收储工作稳步推进，现已完成部分收储任务。

专项债券分地块使用情况表

单位：人民币万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年
1	达富苑	4,091.16	2,808.84
2	医养一体化	7,456.52	17,543.48
3	巴王酒业地块	8,452.32	2,547.68
合计		20,000.00	22,900.00

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 土地出让计划

（1）供应时序

国有建设用地供应计划为年度计划，利川市2025年度国有建设用地供应计划已于2025年初编制，2026年度国有建设用地供应计划暂未编制。本项目3个地块未纳入利川市国有建设用地供应计划。

本项目3个地块，土地面积共计51.4496公顷，结合收储情况及市场预期，土地出让计划如下。

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2026年	2027年	2028年	2031年	2030年	2031年	合计
达富苑						26,493.00	26,493.00
医养一体化	54,000.00	36,000.00	54,000.00	18,000.00	18,001.00		180,001.00
巴王酒业地块	184,801.00	61,600.00	61,601.00				308,002.00
年度出让面积合计	238,801.00	97,600.00	115,601.00	18,000.00	18,001.00	26,493.00	514,496.00

（2）出让面积

本项目经过开发后，形成可供应建设用地共计51.4496公顷，其

中可出让土地面积51.4496公顷（居住用地20.6494公顷，工矿用地30.8002公顷），已剔除市政基础设施用地。

项目出让地块规划条件表

地块	用地用海分类名称	面积（平方米）	年限	容积率
达富苑	居住用地	26493	40	2.5
医养一体化	居住用地	180001	50	2.5
巴王酒业地块	工矿用地	308002	40	2.5
合计	/	514496	/	/

3. 项目预期收益

本项目达富苑、医养一体化地块规划用途为居住用地，巴王酒业地块规划用途为工矿用地，收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资（万元）	规划用途	征收面积（平方米）	可出让面积（平方米）
利川市东城片区土地储备项目	43,966.66	居住用地、工矿用地	514,496.00	514,496.00

（1）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

首先，根据本项目地理位置、用地性质等，对2023年至2025

年在项目周边的住宅用地交易地块统计如下：

周边区域土地市场案例表（达富苑周边）

序号	项目位置	土地坐落	用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）	成交时间
1	紫阳家园	东城街道办事处马桥社区、城隍社区	城镇住宅-普通商品住房用地	69,861.92	125,751.46	12230	972.55	2023 年 1 月 5 日
2	利璟凉都	利川市东城办事处城隍村	城镇住宅-普通商品住房用地	39,498.78	84,922.38	8,008.00	942.98	2024 年 3 月 29 日
3	福仁佳苑棚户区改造安置项目(1-4层)	利川市东城办事处杉木社区 2 组	批发零售用地	44229.5	56,613.76	5304	936.87	2025 年 2 月 7 日







根据上表，周边地块住宅用地出让价格在 936-972 元/平方米之间。谨慎原则，达富苑出让价格取 940 元/平方米。

周边区域土地市场案例表（医养一体化地块周边）

项目名称	土地坐落	用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）	成交时间
福仁佳苑棚户区改造安置项目(1-4 层)	利川市东城办事处杉木社区 2 组	其他商业服务业用地	1,710.66	4,310.86	403.69	936.45	2025 年 2 月 7 日

项目名称	土地坐落	用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）	成交时间
城东新区综合体建设项目地块二	东城街道办事处下坝社区	普通商品住房用地（二类）	9,091.44	20,001.17	1,900.00	949.94	2024 年 12 月 16 日
利川市东城保障性租赁住房及配套设施项目	利川市东城办事处关东社区	保障性租赁住房	8945.87	14,313.39	1400	978.10	2023 年 4 月 28 日







根据上表，医养一体化周边地块住宅用地出让价格在936-978元/平方米之间。谨慎原则，医养一体化地块出让价格取940元/平方米。

周边区域土地市场案例表（巴王酒业地块周边）

序号	项目位置	土地坐落	用途	土地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）	成交时间
1	鑫鸿医疗器械厂房建设项目	利川市元堡乡青龙村	工业用地	4,786.68	1.2	5,744.02	139	241.99	2025年7月7日
2	华创药业	元堡乡忠孝村	工业用地	13,730.46	1.2	16,476.55	406.00	246.41	2023年5月14日
3	利川市城区餐厨保供中心项目	东城街道办事处关东社区	工业用地	9649.79	1.2	11,579.75	267	230.57	2024年1月30日



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态
您当前所在的位置：首页>供地结果>结果详情

利川市元堡乡青龙村

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州利川市	电子监管号：	422802202SB000100
项目名称：	鑫鸿医疗器械厂房建设项目		
项目位置：	利川市元堡乡青龙村		
土地面积(㎡)：	4786.68		
土地用途：	一类工业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	50	行业分类：	医药制造业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	139
分期支付约定：	支付期号：1	约定支付日期：2025-07-07	约定支付金额：139
土地使用权人：	湖北利鸿科技有限公司		
约定容积率：	下限：1.2 上限：	约定交地时间：	2025-07-07
约定开工时间：	2026-07-07	约定竣工时间：	2027-07-07
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	利川市人民政府	合同签订日期：	2025-06-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态
您当前所在的位置：首页>供地结果>结果详情

元堡乡忠孝村

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省恩施土家族苗族自治州利川市	电子监管号：	422802202SB000054
项目名称：	华创药业		
项目位置：	元堡乡忠孝村		
土地面积(㎡)：	13730.46		
土地用途：	一类工业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	50	行业分类：	医药制造业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	406
分期支付约定：	支付期号：1	约定支付日期：2025-05-14	约定支付金额：406
土地使用权人：	华创药业（利川）有限公司		
约定容积率：	下限：1.2 上限：	约定交地时间：	2025-05-14
约定开工时间：	2026-05-13	约定竣工时间：	2027-05-13
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	利川市人民政府	合同签订日期：	2025-05-07

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



根据上表，巴王酒业周边地块工业用地出让价格在230-246元/平方米之间。巴王酒业工矿用地取240元/平方米。

（2）收入测算

根据收储计划，该项目计划于2026年至2029年年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
达富苑							
各年计划出让面积（平方米）						26,493.00	26493
单价（元/平方米）						940	
预计土地出让收入（万元）						6225.86	6225.86
医养一体化							
各年计划出让面积（平方米）	54,000.00	36,000.00	54,000.00	18,000.00	18,001.00		180001
单价（元/平方米）	940	940	940	940	940		
预计土地出让收入（万元）	12690	8460	12690	4230	4230.24		42300.24
巴王酒业地块							
各年计划出让面积（平方米）	184,801.00	61,600.00	61,601.00				308002
单价（元/平方米）	240	240	240				
预计土地出让收入（万元）	11088.06	3696	3696.06				18480.12
合计	23778.06	12156	16386.06	4230	4230.24	6225.86	67006.22

（二）项目预期成本预测

依据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》明确要求提取的各类基金或预备费，包括出让收入扣减上级提留、农业土地开发资金、征地管理费、土地出让金减除法律法规强制计提的基金或费用（如土地出让业务费或国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金、失地农民保障资金、乡村振兴基金、耕地占用税）。

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。主要扣除项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。

本项目扣除部分包括农业土地开发资金 100.52 万元；农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金 5,025.47 万元；土地出让业务费 1,340.12 万元；国有土地收益金 3,350.31 万元。

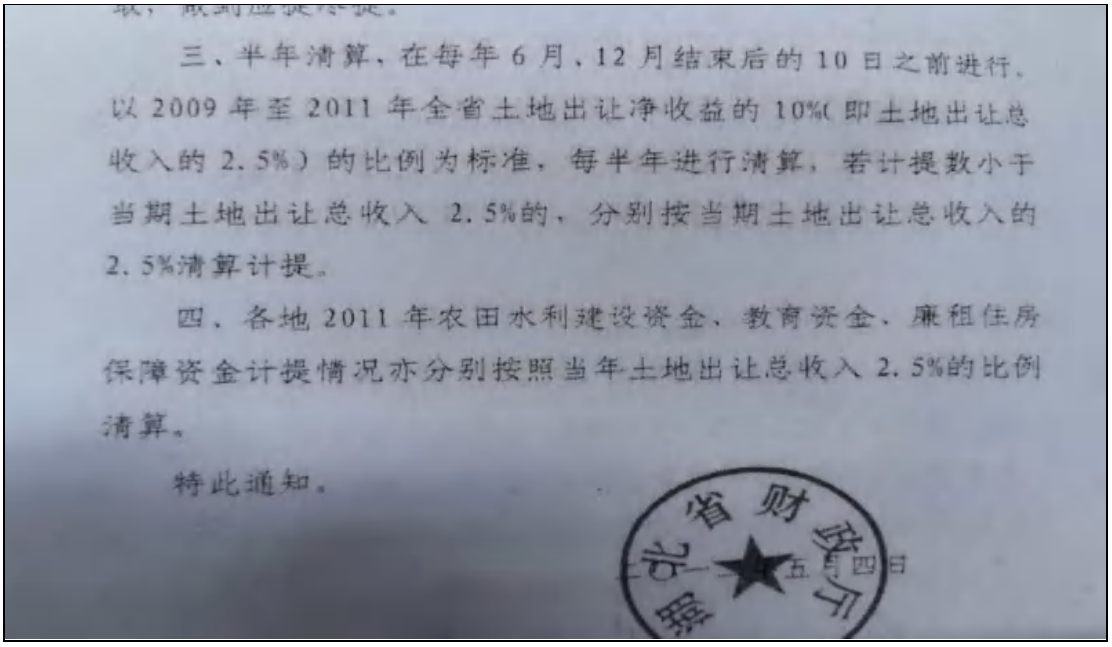
1.农业土地开发资金

农业土地开发资金：根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。利川市征收等别为十五等，对应的土地出让平均纯收益为 15 元/平方米。

2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《财政部、自然资源部、税务总局、人民银行关于将国有

土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）相关规定，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金三项计提标准均为土地出让收入的2.5%，合计计提比例为土地出让收入的7.5%。



三、半年清算，在每年6月、12月结束后的10日之前进行，以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

四、各地2011年农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金计提情况亦分别按照当年土地出让总收入2.5%的比例清算。

特此通知。

省财政厅

五月四日

3.土地出让业务费

依据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）相关规定，可从招标、拍卖、挂牌及协议方式出让国有土地使用权取得的土地出让收入中列支土地出让业务费。结合本地执行口径，土地出

让业务费一般按招拍挂、协议出让国有土地使用权实现的土地出让收入的2%计提，专项用于土地有偿使用管理相关工作支出。

4.国有土地收益金

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，扣除标准为土地出让收入5%。

> 第十五条 土地出让金总额5%上缴中央财政，作为中央财政固定收入，5%上缴省财政，作为省级财政预算收入。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

序号	项目	数量	单位	合计	建设期		运营期				
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营成本		万元	9,816.42		3,483.49	1,780.85	2,400.56	619.70	619.73	912.09
1	农业土地开发资金	15	元/平方米	100.52		35.67	18.23	24.58	6.35	6.35	9.34
2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%		5,025.47		1,783.35	911.70	1,228.95	317.25	317.27	466.94
3	土地出让业务费	2%		1,340.12		475.56	243.12	327.72	84.60	84.60	124.52
4	国有土地收益金	5%		3,350.31		1,188.90	607.80	819.30	211.50	211.51	311.29

（三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

（四）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券42,900.00万元，债券期限3年，其中2025年11月27日已发行20,000.00万元，发行票面利率为1.68%；2026年拟发行22,900.00万元，发行利率参照财政部-中国国债收益率曲线（2026年9月30日），我国记账式国债市场收益率5年期1.41%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.46%，到期一次还本，每年付息一次。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

项　目	合计	建设期		运营期				
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
期初本金余额		-	20,000.00	42,900.00	42,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
本期新增本金	42,900.00	20,000.00	22,900.00	-	-	-		
当年还本付息合计	45,579.70	-	336.00	670.34	20,670.34	334.34	334.34	23,234.34
本期偿还本金	42,900.00	-	-	-	20,000.00			22,900.00
当年偿还利息	2,679.70		336.00	670.34	670.34	334.34	334.34	334.34
期末本金余额	174,500.00	20,000.00	42,900.00	42,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00	
债券发行费	34.32	16.00	18.32	-	-	-		

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	-	23,778.06	12,156.00	16,386.06	4,230.00	4,230.24	6,225.86	67,006.22
运营成本费用支付的现金	-	3,483.49	1,780.85	2,400.56	619.70	619.73	912.09	9,816.42
经营活动支付税费	-	-	-	-	-			-
经营活动现金净流量	-	20,294.57	10,375.15	13,985.50	3,610.30	3,610.51	5,313.77	57,189.80
二、投资活动现金流量								-
投资支付的现金	19,991.40	22,908.60	-	-	-	-	-	42,900.00
投资活动现金净流量	-19,991.40	-22,908.60	-	-	-	-	-	-42,900.00
三、筹资活动现金流量								-
投入的资本金	33.40	362.92	670.34	-	-		-	1,066.66
发行债券收到的现金	20,000.00	22,900.00	-	-	-		-	42,900.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-			-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	20,000.00	-	-	22,900.00	42,900.00
偿还债券利息支付的现金	-	336.00	670.34	670.34	334.34	334.34	334.34	2,679.70
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-			-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-			-
支付债券发行费用	16.00	18.32	-	-	-	-	-	34.32
筹资活动现金净流量	20,017.40	22,908.60	-	-20,670.34	-334.34	-334.34	-23,234.34	-1,647.36
四、本年现金净流量	26.00	20,294.57	10,375.15	-6,684.84	3,275.96	3,276.17	-17,920.57	12,642.44
五、累计现金净流量	26.00	20,320.57	30,695.72	24,010.88	27,286.84	30,563.01	12,642.44	

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为67,006.22万元，扣除政府提留9,816.42万元后，预计用于资金平衡相关收益为57,189.80万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
利川市东城片区土地储备项目	57,189.80	45,579.70	42,900.00	1.25

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为57,189.80万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有12,642.44万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	51,470.82	54,330.31	57,189.80	60,049.29	62,908.78
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38
债券利率变动	1.31%	1.39%	1.46%	1.53%	1.61%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确利川市自然资源和规划局土地储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计

划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额

到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金

管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为57,189.80万元，对债券的本息覆盖倍数1.25倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有12,642.44万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

(副本)

1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018048

会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

2026年湖北省政府专项债券

武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中天粤湖北咨字〔2026〕　号

目录

一、项目概况 1

（一）区域基本情况 1

（二）项目单位基本情况 3

二、项目基本情况 3

（一）项目名称 3

（二）项目建设内容 3

（三）项目建设期 4

（四）项目属性 5

（五）已取得手续情况 5

（六）项目现状 6

（七）项目用地抵押融资情况 6

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债 6

（九）项目绩效目标情况 6

三、项目投资估算及资金筹措 7

（一）项目投资估算具体情况 7

（二）资金使用计划 9

（三）资金筹措方案 9

（四）项目融资计划 10

四、评价分析 11

（一）资金的充足性 11

（二）资金的稳定性 17

五、压力测试 18

六、评价结论 18

2026年湖北省政府专项债券
武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天粤湖北咨字〔2026〕　号

我们接受委托，对武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期项目土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目概况

（一）区域基本情况

2023—2025年武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.96
4.2政府性基金收入	1,288.76	1485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

矫口区2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	**1,030.00**	**1,083.16**	**1,136.60**
2.城镇居民人均可支配收入（元）	**58,026.00**	**60,637.00**	**63,972.00**
3.农村居民人均可支配收入（元）			
4.地方财政总收入	**106.71**	**101.27**	**94.40**
4.1 地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	46.50
非税收入	8.56	15.11	16.50
4.2 政府性基金收入	7.61	4.80	9.05
其中：国有土地使用权出让收益	43.52	52.23	29.24
5.地方财政总支出	**106.71**	**101.27**	**197.91**
5.1 一般公共预算支出	63.75	55.09	72.69
5.2 政府性基金支出	47.48	84.43	74.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.45	57.14	26.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
矫口区	216.2080	214.1919

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	7.5000
3 年期	0
5 年期	0.1000
7 年期	8.0320
10 年期	2.6955
15 年期	2.4000
20 年期	21.0585

期限	2025 年
30 年期	1.4
合计	**43.1860**

（二）项目单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路55号A座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。



已列入全国土地储备机构名录截图

二、项目基本情况

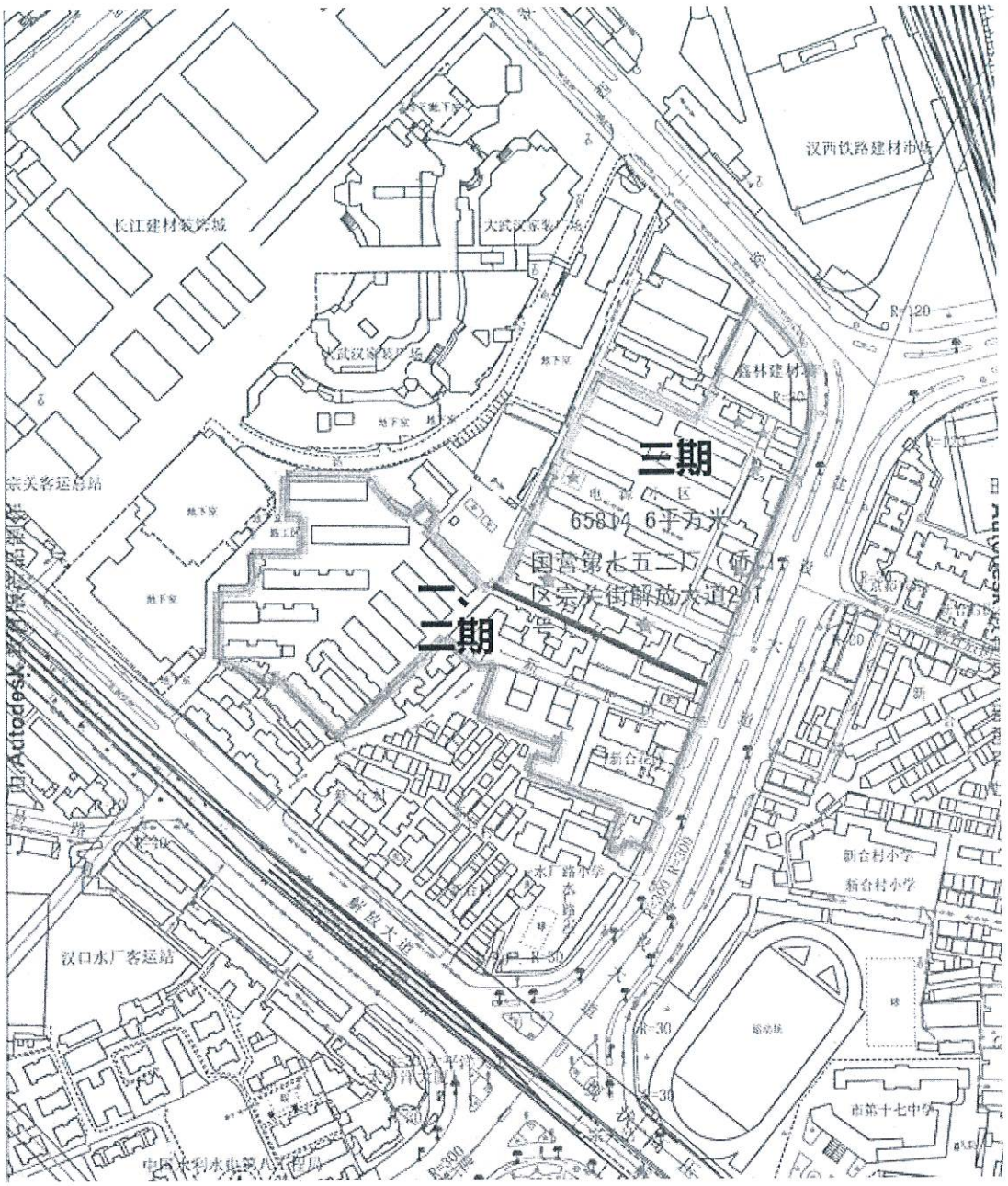
（一）项目名称

武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期项目

（二）项目建设内容

1.项目建设地点与范围

本项目建设地点位于武汉市硚口区，硚口区解放大道与建设大道交汇处。详见下图：



地块范围图

项目收储范围内的实际储备面积合计48亩（均为国有土地），其中一期28亩、二期20亩，拆迁总量2.06万方。

2.项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内以征收等方式对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。

（三）项目建设期

项目实施周期为五年，2026 年底启动，2029 年底完成储备工作。2030-2031 年实现所有经营性土地入市。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

1. 土地储备计划

本项目已纳入 2026 年土地储备计划，按照《湖北省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资源函〔2025〕139 号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

2. 协议及征收批准手续等办理情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
《征收合作协议》	2018年12月7日	武汉市硚口区房屋征收管理办公室、武汉立城建设发展有限公司	硚口区宗关枢纽西片A地块项目征收合作协议	/
《房屋征收决定书》	2020年5月8日	武汉市硚口区政府	武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书	硚政征[2020]1号
《市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》	2026年4月24日	武汉市人民政府办公厅	市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复	武政办[2026]40号

3. 土地前期开发批复情况

暂无。

4. 还建安置用房批复情况

不涉及。

（六）项目现状

地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	硚口区宗关枢纽西片A一、二期项目	居住、绿化	3.2	2.68	4201042026R000170	截止2026年10月，地块待拆迁量2.06万方，尚未完成土地储备工作。
合计			3.2	2.68		

（七）项目用地抵押融资情况

地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	硚口区宗关枢纽西片A一、二期项目	3.2	无抵质押、查封情况

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目没有使用增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

新增债券项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	2026年指标值	2027年指标值	2028年指标值	2029年指标值	2030年指标值	2031年指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成率	完成收储协议签订	60%	80%	100%		
		供应土地完成率	-	-	-	-	≥66%	=100%
	质量指标	储备土地入库合规率	=100%					
		土地供应“净地”交付率	=100%					
		专项债资金使用达标率	=100%					
	时效指标	土地储备完成时效	2026年至2029年完成储备工作					
		土地供应完成时效	2030年至2031年完成供地					
		及时足额还本付息	每年付息，到期一次性还本					
	成本指标	收储成本控制率	≤100%					
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥100%					
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.47倍					
	社会效益指标	落实规划情况	符合					
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障					
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合					
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	有效保障					
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%					
		供应满意度	≥95%					

三、项目投资估算及资金筹措

（一）项目投资估算具体情况

本项目总投资 51,520.45 万元，其中征收补偿费用 43,194.90 万元，前期费用 2,499.75 万元，预备费 2,205.80 万元，发债手续费 40.00 万元，建设期利息 3,580.00 万元。项目投资费用估算明细如下：

项目总投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			财政安排资金	其中：专项债券用于资本金			
一	征收补偿费用	43,194.90	3,194.90		40,000.00		
二	前期费用	2,499.75	2,499.75				
三	预备费	2,205.80	2,205.80				
四	静态总投资	47,900.45	7,900.45		40,000.00		
五	建设期财务费用	3,620.00	3,620.00				
六	项目投资合计	51,520.45	11,520.45		40,000.00		

投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	计量单位	宗关枢纽 A 一、二期			
			数量	单价（元）或比率	估算投资（万元）	备注
一	**征收补偿费用**				**43,194.90**	
（一）	**征地拆迁成本**	㎡	20,569.00		43,194.90	
1	一期	㎡	4,306.00	21,000	9,042.60	参考周边同类型项目的评估价格水平，综合补偿单价 21000 元/平方米
2	二期	㎡	16,263.00	21,000	34,152.30	
二	**前期费用**				**2,499.75**	
（一）	**第三方服务费用**				**117.00**	
1	可行性研究费				35	
2	土地规划咨询费	㎡	26,800.00	1.00	2.68	按可供应的经营性用地面积 ×1 元/㎡
3	房屋测量费	㎡	20,569.00	1.36	2.80	住宅 1.36 元/㎡
4	评估费用		20,569.00	15	30.85	按 15 元/平米计算

5	征收调查费用		21,569.00	20	41.14	按 20 元/平米计算
6	审计费用		43,194.00		4.53	按照《湖北省会计事务所服务收费标准》执行，按审计金额的 0.1%-0.3%，实行差额累进。
（二）	土地开发建设费	㎡	26,800.00	300.00	804.00	
（三）	工作经费			2.34%	**1,010.76**	**一×2.34%**
（四）	管理费			1.20%	**567.99**	**1.2%**
三	预备费			5.00%	**2,205.80**	**5%**
一级开发静态投资小计					**47,900.45**	一+二+三
四	财务成本				**3,580.00**	
五	发债手续费				**40.00**	
总投资					**51,520.45**	

（二）资金使用计划

1. 项目资金使用计划

资金使用计划

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**总投资**	**51,520.45**	**47,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**
1.1	征收补偿费用	43,194.90	43,194.90					
1.2	前期费用	2,499.75	2,499.75					
1.3	预备费	2,205.80	2,205.80					
1.4	建设期利息	3,580.00	0.00	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00
1.5	债券发行费用	40.00	40.00					

（三）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目资本金 11,520.45 万元，占比 22.36%，拟发行专项债 40,000.00 万元，占比 77.64%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。项目资金分年度筹措详见下表。

分年度资金筹措表

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**7,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**11,520.45**
1.1	财政安排资金	7,940.45	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	11,520.45
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**40,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**40,000.00**
2.1	专项债券资金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.2	其他资金							
3	**其他资金**							
合计		**47,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**51,520.45**

2.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 11,520.45 万元，资本金由财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

3.已发行专项债券的使用情况

暂无。

4.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》相关规定及时披露。

（四）项目融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	40,000.00	0	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

四、评价分析

（一）资金的充足性

本项目收入主要来源于土地出让收入，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.47，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。具体分析如下：

1.土地出让计划

土地出让计划表

地块名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
硚口区宗关枢纽西片A一、二期项目（㎡）	0	0	0	0	17,600	9,200	26,800
年度出让面积合计（㎡）	0	0	0	0	**17,600**	**9,200**	**26,800**

2.项目土地出让收入预测

本项目预期收益来源于土地出让收入，扣除含市政建设用地7.8亩，剩余可出让经营性用地面积2.68公顷（40.20亩），其中一期26.40亩拟于2030年入市交易、二期13.8亩拟于2031年入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用市场比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面地价，再以当前时点的出让楼面地价为基础，根据中国地价动态监测网武汉市地价增长指数，从而预测供地时点的土地楼面地价。具体情况如下表：

可比实例表

土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	容积率	建筑面积（㎡）	出让年限	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/㎡）
武汉市城市	硚口区解放大	27617	住宅、社会	1.72	47600	70年、其	42840	2025年12	9000

更新投资有限公司	道与双厂巷交汇处		停车场、公园绿地			他 50 年		月 24 日	
武汉城建天樾置业有限公司	硚口区京汉大道以南、崇仁路以西	8103	住宅	3.0	24309	70 年	28200	2024 年 12 月 20 日	11600
武汉新能置业有限公司	硚口区汉西路以东	15624	住宅、公园绿地、交通场站	2.74	42800	住宅 70 年、其他 50 年	38520	2023 年 12 月 26 日	9000

通过案例修正，本项目土地当前时点住宅用地楼面地价 11,000 元/平方米。

债券存续期内项目总收入为 73,700.00 万元。具体测算如下：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（㎡）					17,600	9,200	**26,800**
年底出让计容面积（㎡）					44,000	23,000	**67,000**
出让地块楼面单价（元/㎡）					11,000	11,000	
年度出让收入合计	-	-	-	-	**48,400.00**	**25,300.00**	**73,700.00**

3.土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31 号）规定，土地出让业务费包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、评审费、公告费、场地租金，招拍挂代理费、评标费用以及其他土地出让收入征收工作经费等，按照省人民政府的规定和财政部门核定的预算安排。

土地出让业务费按照土地出让收入的 2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综[2004]49号）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于15%)。

根据《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权收入中计提用于农业土地开发资金，按照省财政厅、省国土资源厅《关于转发财政部、国土资源部〈用于农业土地开发的土地出让收入管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2005〕7号）规定的标准执行。

根据土地出让平均纯收益征收等别划分，武汉市硚口区属于四等、土地出让平均纯收益为90元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例取15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

农田水利建设资金：

根据财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）规定，为加大农田水利建设投入力度，加速改善农田水利的薄弱环节，从2011年7月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

教育资金：

根据财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）规定，从2011年1月1日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下

简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

根据《财政部关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》（财综[2014]2号）规定，市、县财政部门要严格按照财综〔2011〕48号、财综〔2011〕62号文件规定的口径，从土地出让收益中计提两项资金。

廉租住房保障资金：

根据财政部《关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》（财综[2007]64号）规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益为当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费等费用后的余额。

根据《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，城镇廉租住房保障支出按照国有土地使用权出让净收益10%以上及财政部门核定的预算安排。

另根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号）规定，为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金其他规定：

根据湖北省财政厅《关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）规定，按照国家政策规定的农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的计提口径和比例执行，每季度从当前土地出让净收益中分别按10%比例提取，做到应提尽提。以2009年至2011年全省土地出让净收益的10%（即土地出让总收入的2.5%）的比例为标准，每半年进行清算，若计提数小于当期土地出让总收入2.5%的，分别按当期土地出让总收入的2.5%清算计提。

本次农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金均按土地出让收益扣除土地出让业务费、农业土地开发费后的10%估算。

（4）国有土地收益金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）及《湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发<湖北省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（鄂财综发〔2007〕31号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。

根据《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）规定，国有土地收益基金是指从缴入国库的国有土地（工业用地除外）使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2026年	2027年	2028年	2029年	20230年	2031年	合计

一、四项基本政策成本						**4,095.93**	**2,141.07**	**6,237.00**
1.农业土地开发资金	土地面积 90 元/平方米的 15%计提					23.76	12.42	**36.18**
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	分别按照土地出让收益扣除土地出让业务费、农业 土地开发费后的 10%					4,072.17	2,128.65	**6,200.82**
二、其他政策性成本						**2,178.00**	**1,138.50**	**3,316.50**
1.土地出让业务费	按照土地出让收入的 2%					968.00	506.00	**1,474.00**
2.国有土地收益金	按照土地出让收入的 2.5%					1,210.00	632.50	**1,842.50**
合计						**6,273.93**	**3,279.57**	**9,553.50**

4.税费及附加税估算

无

5.项目财务费用预测

本项目 2026 年拟申请发行债券 40,000.00 万元，债券发行期 5 年期，参考 2026 年湖北省(武汉市、仙桃市)棚改专项债券(四期)-2026 年湖北省政府专项债券(二十期)-五年期债券利率 1.59%，本次发行债券在此基础上上浮 20BP，即本次 5 年期发行利率为 1.79%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

本次拟申报发行专项债券计算至到期日，需偿还本息合计 43,580.00 万元，债券融资成本 3,580.00 万元，详见下表：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2027 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	716.00	716.00
2028 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	716.00	716.00
2029 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	716.00	716.00
2030 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	716.00	716.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	716.00	40,716.00
合计		**40,000.00**	**40,000.00**		**3,580.00**	**43,580.00**

6.项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		73,700.00
扣除提留政策		9,553.77
可用于资金平衡的土地相关收益		64,146.50
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,580.00
	各年应付本金	40,000.00
	应付利息及本金合计	43,580.00
本息覆盖倍数		1.47

（二）资金的稳定性

根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	48,400.00	25,300.00	73,700.00
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	6,273.93	3,279.57	9,553.77
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**42,126.07**	**22,020.43**	**64,146.50**
二、投资活动产生的现金							
土地收储支付的现金	49,463.57	0	0	0			49,463.57
投资活动现金净流量	**-49,463.57**	**0.00**	**0.00**	**0.00**			**-49,463.57**

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	47,900.45	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	51,520.45
项目资本金	7,940.45	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	11,520.45
专项债融资	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00
2.融资活动现金流出	40.00	716.00	716.00	716.00	716.00	40,716.00	43,620.00
支付利息	0	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	3,580.00
债券发行手续	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	40,000.00
融资活动现金净流量	**47,900.45**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-40,000.00**	**7,900.45**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**42,126.07**	**-17,979.66**	**24,146.50**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**42,126.07**	**24,146.23**	
六、本息覆盖倍数	1.47						

五、压力测试

考虑到项目收入、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.32	1.40	1.47	1.55	1.62
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.48	1.48	1.47	1.47	1.46

六、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，

据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.47，在收入、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2026年10月12日

统一社会信用代码

91420107MADHLA876T

营业执照

（副本）1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　张迎华

成立日期　2024年4月10日

经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

登记机关　武汉市市场监督管理局

2026 年 1 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：张迎华

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道438号宜科中心2号楼1508室

分所执业证书编号：440101534201

批准执业文号：鄂财会发〔2024〕15号

批准执业日期：2024年7月9日

证书序号：5005079

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月二十九日

中华人民共和国财政部制

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y097 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 10
（三） 项目税费及附加税估算 12
（四） 项目财务费用预测 13
（五） 项目现金流量模拟测算 14
（六） 项目资金测算平衡表 15
（七） 项目资金的稳定性 15
（八） 项目压力测试 16
四　、项目风险控制 17
五　、评价结论 21

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y097 号

荆州市土地储备中心：

我们接受委托，对荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	荆州市土地储备中心
法定代表人/负责人：	蔡涛
注册资本：	120,835 万元
地址：	荆州市沙市区白云路 16-1 号
统一社会信用代码：	124210007308509476
单位性质：	事业单位
业务范围：	城区国有土地的收购、储备、经营。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025 年版），荆州市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421000
行业主管部门：	荆州市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	荆州市土地储备中心

2.项目建设地点

本项目建设地点位于荆州市沙市区金龙路 51 号，地块面积 86,937.02 平方米，地块四至为东至长江尚品、南至南湖路、西至九龙湾、北至金龙路。

3.项目建设内容和规模：

建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

4.项目建设期

2026 年 9 月-2031 年 8 月，共计 5 年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收储：本项目收储预计从 2026 年启动，预计 1 年完成；

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从 2027 年启动，共计 3 年；

土地供应：本项目预计从 2031 年开始供地，一次性完成供地工作。

5.项目属性

本项目属于土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为8,512.56万元，其中土地收储成本7,867.42万元，前期咨询服务费用50.00万元，债券利息共计588.90万元，债券发行费用6.24万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	7,867.42	67.42	-	7,800.00	-	-
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块收储费用	7,867.42	67.42	-	7,800.00	-	-
二	前期咨询服务费用	50.00	50	-	-	-	-
三	静态总投资	7917.42	117.42	-	7,800.00		
四	债券利息	588.90	588.90	-	-	-	-
五	债券发行费用	6.24	6.24	-	-	-	-
六	项目投资合计	8,512.56	712.56	-	7,800.00	-	-

（二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中财政安排资金712.56万元，占比8.37%，专项债7,800.00万元，占比91.63%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56
1.1	财政安排资金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	7,800.00	-	-	-	-	-	7,800.00
2.1	专项债券资金	7,800.00	-	-	-	-	-	7,800.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	
2.3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
合计		7,923.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	8,512.56

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 7,800.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	7,800.00	0	5	1.51	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行

市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 土地出让计划

按照荆州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	住宅用地	1.50	6.27399
合计				6.27399

3. 项目预期收益

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的

及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下：

比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14
3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)： 47597.00	47597.00	普通商品住房用地	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开发有限公司	2024/12/23
5	沙北片区张沟单元 ZX008-22 宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徵房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）					2,105.51			

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	6.27399	住宅用地	1.5	2,105.51
合计		6.27399			2,105.51

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2031年完成出让。综合考虑荆州市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为0%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

2031年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	6.27399	住宅用地	1.5	2,105.51	19,814.92
合计		6.27399				19,814.92

（二）项目预期成本预测

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益，可用（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收入的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号），从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按土地出让收益的10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；

上述两种计提方式计算结果取大值。本项目中此三项费用按照土地出让收益的 10%计。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的 3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的 3%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本	—	3325.68	3325.68
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59 元/㎡*15%	76.94	76.94
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	3248.74	3248.74
二、其他政策性成本	—	990.75	990.75
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	396.30	396.30
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	594.45	594.45
合计	—	4,316.43	4,316.43

（三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额7,800.00万元，财务费用共计588.90万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026年	-	7,800.00		7,800.00	1.51%	-	-
2027年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2028年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2029年	7,800.00		7,800.00	7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2030年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2031年	7,800.00		7,800.00	0	1.51%	117.78	7,917.78
合计		7,800.00	7,800.00			588.90	8,388.90

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,814.92	19,814.92
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,316.43	4,316.43
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,498.50	15,498.50
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,917.42
投资活动现金净流量	-7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,917.42
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	7,923.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	8,512.56
项目资本金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56
专项债融资	7,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,800.00
2.融资活动现金流出	6.24	117.78	117.78	117.78	117.78	7,917.78	8,395.14
支付利息	0.00	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	588.90
债券发行手续费	6.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.24
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,800.00	7,800.00
融资活动现金净流量	7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,800.00	117.42
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,698.50	7,698.50
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,698.50	7,698.50
六、本息覆盖倍数	1.85						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 19,814.92 万元，扣除政府提留 4,316.43 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15,498.50 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.85 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目	15,498.50	8,388.90	7,800.00	1.85

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 15,498.50 万元，且在 2031 年债券本金全部付清后仍有 7,698.50 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.66	1.76	1.85	1.94	2.03
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.86	1.85	1.85	1.84	1.84

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

四、项目风险控制

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

（1）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（2）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状

态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、

人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（2）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期

汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为15,498.50万元，对债券的本息覆盖倍数1.85倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有7,698.50万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司

地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y133 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一） 项目收入预测 6
（二） 项目预期成本预测 11
（三） 项目税费及附加税估算 13
（四） 项目财务费用预测 14
（五） 项目现金流量模拟测算 15
（六） 项目资金测算平衡表 16
（七） 项目资金的稳定性 16
（八） 项目压力测试 17
四　、项目风险控制 18
五　、评价结论 22

荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y133 号

荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心：

我们接受委托，对荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
法定代表人/负责人：	陈军
开办资金：	6.1 万元
地址：	荆州市沙市区园林北路 85 号
统一社会信用代码：	1242100006614738X1
单位性质：	事业单位
业务范围：	承担辖区内（城市规划区范围外）土地收购、收储、经营和国土整治职责。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025 年版），荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421002
行业主管部门：	荆州市自然资源和规划局沙市区分局
建设单位名称	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

2.项目建设地点

本项目建设地点位于荆州市沙市区关沮镇，地块面积 62,947.89 平方米，地块四至为东至太白湖路、南至天湖路、西至老 318 国

道、北至关沮村道路。

3.项目建设内容和规模：

建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

4.项目建设期

2026 年 9 月-2031 年 8 月，共计 3 年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收储：本项目收储预计从 2026 年启动，预计 1 年完成；

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从 2027 年启动，共计 3 年；

土地供应：本项目预计从 2031 年开始供地，一次性完成供地工作。

5.项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备地块】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为5,285.41万元，其中土地收储成本4,869.17万元，前期咨询服务费用50.00万元，建设期财务费用362.40万元，债券发行费用3.84万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	4,869.17	69.17	-	4,800.00	-	-
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地收储费用	4,869.17	69.17	-	4,800.00	-	-
二	前期咨询服务费用	50.00	50.00	-	-	-	-
三	静态总投资	4919.17	119.17	-	4,800.00	-	-
四	建设期财务费用	362.40	362.40	-	-	-	-
五	债券发行费用	3.84	3.84	-	-	-	-
六	项目投资合计	5,285.41	485.41	-	4,800.00	-	-

（二）项目资金筹措

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中自有资金485.41万元，占比9.18%，专项债4,800.00万元，占比90.82%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
1.1	财政安排资金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-			
1.3	专项债券资金	-	-	-	-			
1.4	其他资金	-	-	-	-			
2	融资资金	4,800.00	-	-	-			4,800.00
2.1	专项债券资金	4,800.00	-	-	-			4,800.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-			
2.2	其他资金	-	-	-	-			
3	其他资金	-	-	-	-			
合计		4,923.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	5,285.41

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 4,800.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4,800.00	0	5	1.51	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行

市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 土地出让计划

按照荆州市沙市区人民政府、荆州市自然资源和规划局沙市区分局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地	住宅用地	1.50	3.084449
		商服用地		3.21034
合计				6.294789

3. 项目预期收益

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状

况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地和商服用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜

采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下：

比较实例情况一览表（商服用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	WG(2025)022(沙市区北湖西单元 BHX-34 宗地)	沙市区北京西路北侧、江庙路南侧，四至范围：东至郁金花园、南至北京西路、西至水岸阳光、北至江庙路	34169.08	商务金融用地	11095.00	4638.70	湖北楚文化产业园有限公司	2025/12/8
2	WG(2025)007 荆州市观城投资发展有限公司	沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧，四至范围为：东至长江航运公安局荆州分局、南至荆州市市场监督管理局、西至塔桥北路、北至沙市区人民检察院	10916.00	商务金融用地	2790.00	1161.76	荆州市观城投资发展有限公司	2025/9/22
3	荆州市康越商贸有限公司 WG(2025)006	沙北片区义乌小商品城以南、徐桥路以北，四至范围为：东至义乌小商品城、南至徐桥路、西至义乌小商品城、北至义乌小商品城	2791.00	零售商业用地	930.00	2380.10	荆州市康越商贸有限公司	2025/9/8
4	P(2025)005 沙市区文化宫单元 ZX017-09 宗地	沙市区园林路东侧，园林东路北侧，四至范围：东至沙市离休干部管理所、南至园林东路、西至园林路、北至荆州市机关事务服务中心	6918.00	旅馆用地	2710.00	2448.32	荆州市融博置业有限公司	2025/12/15
楼面地价平均值（元/平方米）					2657.22			

比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14
3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)： 47597.00	47597.00	普通商品住房用地	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开发有限公司	2024/12/23
5	沙北片区张沟单元 ZX008-22 宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徽房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）					2,105.51			

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	桅子沟单元 ZZG01-19 宗地	3.084449	住宅用地	1.50	2,105.51
		3.210340	商服用地		2,657.22
合计		6.294789			

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2031年完成出让。综合考虑荆州市沙市区土地市场的情况，本项目地价年涨幅为0%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

2031年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地	3.084449	住宅用地	1.50	2,105.51	9,741.51
		3.21034	商服用地		2,657.22	12,795.87
合计		6.294789				22,537.38

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收入的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15％计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59 元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、廉租住

房保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。本项目中此三项费用按照土地出让收益的10%计算。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的3%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031年	合计
一、四项基本政策成本	—	5079.36	5079.36
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59元/㎡*15%	55.71	55.71
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	5,023.65	5,023.65
二、其他政策性成本	—	1,126.87	1,126.87
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	450.75	450.75
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	676.12	676.12
合计	—	6,206.23	6,206.23

（三）项目税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额4,800.00万元，财务费用共计362.40万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026年	-	4,800.00		4,800.00	1.51%	-	-
2027年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2028年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2029年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2030年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2031年	4,800.00		4,800.00		1.51%	72.48	4,872.48
合计		4,800.00	4,800.00			362.40	5162.4

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,537.38	22,537.38
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,206.23	6,206.23
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,331.14	16,331.14
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,919.17
投资活动现金净流量	-4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,919.17
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	4,923.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	5,285.41
项目资本金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
专项债融资	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00
2.融资活动现金流出	3.84	72.48	72.48	72.48	72.48	4,872.48	5,166.24
支付利息	0.00	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	362.40
债券发行手续费	3.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.84
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00	4,800.00
融资活动现金净流量	4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,800.00	119.17
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,531.14	11,531.14
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,531.14	11,531.14
六、本息覆盖倍数	3.16						

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为22,537.38万元，扣除政府提留6,206.23万元后，预计用于资金平衡相关收益为16,331.14万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.16倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目	16,331.14	5,162.40	4,800.00	3.16

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为16,331.14万元，且在2031年债券本金全部付清后仍有11,531.14万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.85	3.01	3.16	3.32	3.48
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.18	3.17	3.16	3.15	3.14

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在1以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

四、项目风险控制

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

（1）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（2）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状

态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、

人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（2）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期

汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为16,331.14万元，对债券的本息覆盖倍数3.16倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有11,531.14万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

赤壁市新增土地储备专项债项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 101 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 4
（五） 资金的稳定性 32
（六） 压力测试 32
二　、评价结论 32

赤壁市新增土地储备专项债项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 101 号

我们接受委托，对赤壁市新增土地储备专项债项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论参照项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

赤壁市新增土地储备专项债项目（以下简称“本项目”）的实施单位为赤壁市土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	赤壁市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12421281730848177J
地址	湖北省咸宁市赤壁市赤马港街道砂子岭社区瑞通大道 198 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入土地储备机构名录
项目主管部门	赤壁市自然资源和规划局
项目单位业务范围	为全市土地收购、储备，为土地交易提供服务。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目拟在赤壁市赤马港、陆水湖街道办事处辖区范围内共收储新增储备地块7宗，土地面积共计34.141333公顷。其中2025年已完成其中4宗地块收购，土地面积共计19.41公顷。

本次2026年土地储备实施范围内包含剩余3宗新增土地，地块收储面积为14.731333公顷（折合220.969995亩）。建设内容含土地收购、其他支出等。

2.项目建设期

项目的债券期限为2025年11月-2031年9月。其中包含土地收购、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收购：本项目收购从2025年11月启动，已完成其中4宗地块收购，本次项目剩余3宗地块从2026年10月开始收购，预计1年完成；

土地供应：本项目预计从2027年10月开始供地，2031年9月前完成供地工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资58,543.22万元，其中直接投资成本57,236.62万元，建设期债券利息1,259.60万元，发行费用47.00万元。具体见下表：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源					
			资本金		专项债券		市场化融资	其他资金
			金额	其中：专项债券用于资本金	2025 年	2026 年		
一	**收储费用**	**54,487.26**	**7,487.26**	-		**47,000.00**	-	
1	收储收购土地费用	54,487.26	7,487.26	-	28,200.00	18,800.00		
1.1	北山幼儿园西侧	4,162.09	0.00			4,162.09		
1.2	原粤海光电地块一P（2015）12	5,837.29	0.00			5,837.29		
1.3	沿河大道老机械厂	9,562.55	761.93			8,800.62		
1.4	奥森木业对面地块一	13,477.75	6,725.33		6,752.42			
1.5	住方科技北侧地块	13,068.09	0.00		13,068.09			
1.6	原粤海光电地块二P(2015)13	4,616.96	0.00		4,616.96			
1.7	原粤海光电地块六P(2015)17	3,762.53	0.00		3,762.53			
二	**前期费用**	**25.00**	**25.00**	-		-		
1	前期咨询费用	15.00	15.00	-		-		
2	评估费用	10.00	10.00	-		-	-	
三	**预备费**	**2,724.36**	**2,724.36**	-		-	-	
四	**静态总投资**	**57,236.62**	**10,236.62**	-		**47,000.00**	-	
五	**建设期财务费用**	**1,306.60**	**1,306.60**	-		-	-	
1	建设期债券利息	1,259.60	1,259.60	-		-	-	
2	债券发行费用	47.00	47.00	-		-	-	
六	**项目投资合计**	**58,543.22**	**11,543.22**	-		**47,000.00**	-	

2. 资金筹措

本项目总投资 58,543.22 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 11,543.22 万元、专项债券资金 47,000.00 万元。其中 2025 年已发行专项债券 28,200.00 万元，计划 2026 年发行专项债券 18,800.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于后期土地预期出让收入。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等技术规范，通行的估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，结合当地地产市场发育实际状况和待估宗地的用途、特点及估价目的等，并对委托估价方提供的及估价师查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。待估宗地估价方法选用如下：

（1）采用方法的理由

①公示地价系数修正法

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法：

1）基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域。

2）路线价法，是基准地价系数修正法的特殊形式，适用原则和要求与基准地价系数修正法类同。当区域内同时存在基准地价和路线价时，里

地线以内的宗地，应采用路线价法评估。

3）标定地价系数修正法，可用于政府已公布标定地价的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时；所采用的标准宗地与估价对象应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，估价对象的估价期日距基准地价的期日一般不超过 1 年。

待估宗地在赤壁市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的修正体系，故可采用其中的基准地价系数修正法进行评估。

②剩余法

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。适用范围：1.待开发不动产中的土地估价；2.待改造后再开发不动产中的土地估价；3.仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；4.现有房地产中地价的单独评估。

待估宗地设定土地用途为商住用地，有较为详细的规划条件，其工程造价类相关资料较易收集且周边类似物业较多，开发完成后的房地产价值可通过市场比较法测算，故可采用剩余法进行评估。

（2）未选用方法的理由

①收益还原法

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地

的长期收益趋势。

由于估价对象所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《城镇土地估价规程》对收益还原法这种估价方法的要求，因此，不适宜选用收益还原法评估。

②成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

待估宗地设定土地用途为商服用地，开发完成后具有较大的增值收益，成本逼近法所确定的增值收益不能真实反映待估宗地地价水平，故不宜选用成本逼近法进行评估。

③市场比较法

市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例地区。要求选取三个以上的比较实例，与估价期日最接近、与估价宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。

本次评估中通过收集整理当地近三年来的土地成交信息，其中与待估宗地同一区域或类似区域的商服用地土地成交实例较少，达不到《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）对市场比较法这种估价方法的要求，故不适宜采用市场比较法进行评估。

故本次采用基准地价系数修正法、剩余法评估估价对象土地价格。

（3）估价技术方法

①基准地价系数修正法

利用基准地价系数修正法评估时，利用基准地价修正体系，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选择相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日土地使用权价格。

其基本测算公式为：

基准地价×K1×K2×K3×（1±∑K）

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——宗地形状修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

②剩余法

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此，剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

其计算公式为：V=A-B-C

式中：V—待估宗地价格

A—开发完成后的不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润。

（4）估价过程

①基准地价系数修正法

赤壁市人民政府于2024年8月28日公布了《关于公布实施赤壁市公示地价体系更新和园、林、草地定级与基准地价评估成果的公告》，自2024年9月1日起执行。

1）基准地价说明

本次赤壁市城区土地级别与基准地价更新范围的确定是以《赤壁市国土空间总体规划（2021-2035）（草案）》为依据，根据赤壁市城区建设现状和发展规划趋势，在上一轮基准地价范围基础上确定。本轮赤壁市城区基准地价更新范围东至中伙铺镇,南至蒲纺总厂，西至茅山、苦竹桥，北至项庄，面积共计121.01平方公里。

建设用地基准地价土地用途划分为商业服务业用地、居住用地、工矿用地、公服用地四类，对应最高使用年限分别为40年、70年、50年、50年。

商业服务业用地、居住用地、工矿用地、公服用地基准地价的表示形式为土地单价，土地单价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，完整的国有建设用地使用权的平均价格。

商业服务业用地、居住用地、一类公共服务用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及宗地内平整（六通一平）；

工矿用地、二类公共服务用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（五通一平）。

本次更新基准地价商业服务业用地设定容积率设定为2.2，居住用地设定容积率设定为2.0，工矿用地设定容积率设定为1.0，一类公服用地设定容积率为1.5，二类公服用地设定容积率为1.0。

2）基准地价表

赤壁市城区各类用地基准地价表

单位：（元/平方米）

土地级别	I	II	III	IV	V
商服用地	2109	1562	992	687	475
居住用地	973	789	635	496	387
工矿用地	419	318	234	178	151
一类公共服务用地	681	553	446	349	273
二类公共服务用地	472	358	264	200	170

根据《城镇土地估价规程》与《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，基准地价系数修正法评估宗地价格的计算公式为：

土地单价＝级别基准地价×用途修正系数×（1+区域因素修正系数）×个别因素修正系数（年期、期日、面积、形状）+开发程度修正幅度

3）确定土地级别及基准地价

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（基准日2023年6月30日），北山幼儿园西侧地块位于赤壁市城区基准地价居住用地III级范围内，级别地价为635元/平方米。

4）基准地价修正体系

A.用途修正

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，本次估价对象用途为商住用地，参照商住用途，修正系数为1.0。

B.区域因素修正

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》中基准地价区域因素修正系数表，按照待估宗地的区域因素条件，编制基准地价区域修正系数表。

Ⅲ 级居住用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供水状况%	≥98	[95，98）	[93，95）	[90，93）	<90
	排水状况%	≥98	[95，98）	[93，95）	[90，93）	<90
	供气状况%	≥98	[95，98）	[93，95）	[90，93）	<90
	距中学距离（米）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1400]	＞1400
	距小学距离（米）	≤400	（400，700]	（700，1000]	（1000，1300]	＞1300
	距幼儿园距离（米）	≤400	（400，600]	（600，800]	（800，1000]	＞1000
	距医院距离（米）	（500，800]	≤500	（800，1100]	（1100，1400]	＞1400
	距金融网点距离（米）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1400]	＞1400
	距文化体育场馆距离（米）	≤2420	（2420，4560]	（4560，6700]	（6700，8840]	＞8840
	距公园广场距离（米）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1400]	＞1400
交通条件	临街道类型	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	次干道	支路
	距公交站点距离（米）	≤300	（300，500]	（500，700]	（700，900]	＞900
	距火车站距离（米）	≤1730	（1730，3290]	（3290，4850]	（4850，6410]	＞6410
	距长途汽车站距离（米）	≤1930	（1930，3700]	（3700，5470]	（5470，7240]	＞7240
	距高速出入口距离（米）	≤1640	（1640，2840]	（2840，4040]	（4040，5240]	＞5240

环境条件	水体状况	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类水域
	空气状况（污染指数）	≤60	（60，70]	（70，80]	（80，90]	＞90
	环境噪声状况	≤45	（45，50]	（50，60]	（60，70]	＞70
	绿地覆盖度%	≥45%	[35%，45%）	[25%，35%）	[15%，25%）	＜15%
	城市内涝	排涝基础设施好	排涝基础设施较好	排涝基础设施一般	排涝基础设施较差	排涝基础设施差
	地形状况（坡度）	≤5°	（5°，10°]	（10°，15°]	（15°，20°]	＞20°
	地质灾害	地灾低易发区	地灾较低易发区	地灾中等易发区	地质灾害易发区	地质灾害高易发区
	景观条件优劣度	景观条件好	景观条件较好	景观条件一般	景观条件较差	景观条件差
繁华程度	距商服中心距离（米）	≤600	（600，800]	（800，1000]	（1000，1200]	>1200
	商服网点密度	商服网点密集	商服网点较密集	商服网点密度一般	商服网点不密集	商服网点稀少
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较小	居住人口密度小
发展潜力	重点设施规划	前景好	前景较好	无限制	限制小	限制大
	道路规划	生活型主干道	混合型主干道	交通型主干道	次干道	支路

Ⅲ 级居住用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	0.3600	供水状况%	0.0513	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0099
		排水状况%	0.0504	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0048	-0.0097
		供气状况%	0.0513	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0049	-0.0099
		距中学距离（米）	0.0279	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距小学距离（米）	0.0300	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距幼儿园距离（米）	0.0300	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距医院距离（米）	0.0331	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0032	-0.0064
		距金融网点距离（米）	0.0300	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距文化体育场馆距离（米）	0.0279	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距公园广场距离（米）	0.0279	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0027	-0.0054
交通条件	0.2800	临街道类型	0.0742	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0071	-0.0143
		距公交站点距离（米）	0.0714	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0069	-0.0137
		距火车站距离（米）	0.0437	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0042	-0.0084
		距长途汽车站距离（米）	0.0444	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0043	-0.0085

		距高速出入口距离（米）	0.0464	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0045	-0.0089
环境条件	0.1800	水体状况	0.0221	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0021	-0.0042
		空气状况（污染指数）	0.0205	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
		环境噪声状况	0.0205	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
		绿地覆盖度%	0.0297	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0057
		城市内涝	0.0196	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0019	-0.0038
		地形状况（坡度）	0.0202	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0039
		地质灾害	0.0205	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
		景观条件优劣度	0.0270	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0026	-0.0052
繁华程度	0.0750	距商服中心距离（米）	0.0386	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0037	-0.0074
		商服网点密度	0.0364	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0035	-0.0070
人口状况	0.0650	居住人口密度状况	0.0650	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0062	-0.0125
发展潜力	0.0400	重点设施规划	0.0210	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0020	-0.0040
		道路规划	0.0190	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0018	-0.0036

根据宗地地价影响因素指标说明表和修正系数表所叙述的具体内容，结合估价对象宗地的具体情况，编制估价对象因素修正系数表如下。

待估宗地因素条件说明、优劣程度及修正系数表（居住）

因素名称	权重	因子名称	修正因素说明	优劣程度	修正系数
基本设施状况	0.3600	供水状况%	≥98	优	0.0101
		排水状况%	≥98	优	0.0099
		供气状况%	≥98	优	0.0101
		距中学距离（米）	距赤壁赤马港港学校 300 米	优	0.0058
		距小学距离（米）	距赤壁赤马港港学校 300 米	优	0.0062
		距幼儿园距离（米）	距金果果幼儿园 500 米	较优	0.0031
		距医院距离（米）	距赤壁市人民医院 1000 米	一般	0
		距金融网点距离（米）	距赤壁农商支行 600 米	较优	0.0031
		距文化体育场馆距离（米）	距赤壁体育馆 2.3 公里	优	0.0058
		距公园广场距离（米）	距砂子岭公园 700 米	较优	0.0029
交通条件	0.2800	临街道类型	次干道	较劣	-0.0071

		距公交站点距离（米）	明尚精英站 200 米	优	0.0148
		距火车站距离（米）	赤壁站 800 米	优	0.0091
		距长途汽车站距离（米）	距赤壁客运中心 500 米	优	0.0092
		距高速出入口距离（米）	赤壁收费站 6.3 公里	劣	-0.0089
环境条件	0.1800	水体状况	II类水域	较优	0.0046
		空气状况（污染指数）	（60，70]	较优	0.0021
		环境噪声状况	（45，50]	较优	0.0021
		绿地覆盖度%	[35%，45%）	较优	0.0031
		城市内涝	排涝基础设施较好	较优	0.002
		地形状况（坡度）	（5°，10°]	较优	0.0021
		地质灾害	地灾较低易发区	较优	0.0021
		景观条件优劣度	景观条件较好	较优	0.0028
繁华程度	0.0750	距商服中心距离（米）	新街口步行街 2.8 公里	劣	-0.0074
		商服网点密度	商服网点较密集	较优	0.0038
人口状况	0.0650	居住人口密度状况	居住人口密度较大	较优	0.0068
发展潜力	0.0400	重点设施规划	前景较好	较优	0.0022
		道路规划	交通型主干道	较优	0.002

则待估宗地商服用地区域因素修正系数=1+0.1024=1.1024。

C.容积率修正

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，居住用地基准地价设定容积率为 2.0。本次评估设定估价对象土地容积率为 1.5，与基准地价内涵不一致，故需要进行修正。

城区居住用地容积率修正系数表

容积率	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级	容积率	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级
0.9	0.6650	0.7127	0.7271	0.7764	0.8967	3.5	1.4564	1.3912	1.3706	1.3033	1.1387
1.0	0.6954	0.7388	0.7519	0.7967	0.9061	3.6	1.4869	1.4173	1.3952	1.3234	1.1479
1.1	0.7259	0.7650	0.7768	0.8171	0.9156	3.7	1.5173	1.4433	1.4198	1.3436	1.1570
1.2	0.7564	0.7911	0.8016	0.8375	0.9250	3.8	1.5477	1.4694	1.4445	1.3637	1.1661
1.3	0.7868	0.8172	0.8264	0.8578	0.9344	3.9	1.5781	1.4954	1.4691	1.3838	1.1753
1.4	0.8173	0.8433	0.8513	0.8781	0.9438	4.0	1.6085	1.5215	1.4937	1.4039	1.1844
1.5	0.8477	0.8694	0.8761	0.8985	0.9532	4.1	1.6389	1.5475	1.5183	1.4241	1.1935

1.6	0.8782	0.8956	0.9009	0.9188	0.9626	4.2	1.6693	1.5735	1.5429	1.4441	1.2026
1.7	0.9087	0.9217	0.9257	0.9391	0.9720	4.3	1.6997	1.5996	1.5674	1.4642	1.2117
1.8	0.9391	0.9478	0.9505	0.9594	0.9813	4.4	1.7301	1.6256	1.5920	1.4843	1.2207
1.9	0.9696	0.9739	0.9752	0.9797	0.9907	4.5	1.7605	1.6517	1.6166	1.5044	1.2298
2.0	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	4.6	1.7908	1.6777	1.6411	1.5245	1.2388
2.1	1.0304	1.0261	1.0248	1.0203	1.0093	4.7	1.8212	1.7037	1.6657	1.5445	1.2479
2.2	1.0609	1.0522	1.0495	1.0406	1.0186	4.8	1.8516	1.7297	1.6902	1.5646	1.2569
2.3	1.0913	1.0783	1.0743	1.0608	1.0279	4.9	1.8820	1.7557	1.7148	1.5846	1.2659
2.4	1.1218	1.1044	1.0990	1.0811	1.0372	5.0	1.9124	1.7818	1.7393	1.6046	1.2749
2.5	1.1522	1.1305	1.1237	1.1013	1.0465	5.1	1.9428	1.8078	1.7638	1.6246	1.2839
2.6	1.1826	1.1566	1.1484	1.1215	1.0558	5.2	1.9731	1.8338	1.7883	1.6447	1.2929
2.7	1.2131	1.1826	1.1732	1.1418	1.0650	5.3	2.0035	1.8598	1.8128	1.6647	1.3019
2.8	1.2435	1.2087	1.1979	1.1620	1.0743	5.4	2.0339	1.8858	1.8373	1.6846	1.3108
2.9	1.2739	1.2348	1.2226	1.1822	1.0835	5.5	2.0642	1.9118	1.8618	1.7046	1.3198
3.0	1.3044	1.2609	1.2472	1.2024	1.0927	5.6	2.0946	1.9378	1.8863	1.7246	1.3287
3.1	1.3348	1.2870	1.2719	1.2226	1.1020	5.7	2.1250	1.9638	1.9107	1.7446	1.3376
3.2	1.3652	1.3130	1.2966	1.2428	1.1112	5.8	2.1553	1.9898	1.9352	1.7645	1.3465
3.3	1.3956	1.3391	1.3213	1.2630	1.1204	5.9	2.1857	2.0158	1.9596	1.7845	1.3554
3.4	1.4260	1.3652	1.3459	1.2831	1.1295	6.0	2.2160	2.0418	1.9841	1.8044	1.3643

估价对象土地级别为III级，容积率为1.5，故估价对象居住用地容积率修正系数为0.8761。

D.使用年期修正

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，住宅法定最高使用年期为70年，估价对象住宅用地土地剩余使用年期为70年，与基准地价内涵一致，故修正系数为1.0。

城区居住用地土地剩余使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0630	0.1222	0.1776	0.2296	0.2783	0.3240	0.3669	0.4070	0.4447	0.4800
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5131	0.5442	0.5733	0.6006	0.6262	0.6502	0.6727	0.6938	0.7136	0.7322
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7496	0.7659	0.7812	0.7955	0.8089	0.8216	0.8334	0.8445	0.8549	0.8646
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8737	0.8823	0.8903	0.8979	0.9049	0.9116	0.9178	0.9236	0.9291	0.9342

使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9390	0.9435	0.9477	0.9517	0.9554	0.9588	0.9621	0.9652	0.9680	0.9707
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9732	0.9756	0.9778	0.9799	0.9819	0.9837	0.9854	0.9870	0.9885	0.9899
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9912	0.9925	0.9936	0.9947	0.9958	0.9967	0.9976	0.9985	0.9993	1

E.交易期日修正系数

比较实例的指数＝比较实例日期修正系数/待估宗地日期修正系数×100

赤壁市基准地价基准日为2023年6月30日，待估宗地估价期日为2026年8月24日，与基准地价基准日相差3.15年，需进行交易期日修正。

本次评估依据湖北省自然资源厅2024年度城市地价动态监测数据确定相关指数，截至估价期日，赤壁市住宅用地价格走势平稳。则居住用地交易期日修正系数为0.983。

F.宗地面积修正系数

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，对估价对象的不同面积状况需要作出修正。经估价人员的实地查勘，面积适中，对土地利用极为有利。根据《居住用地宗地面积修正系数表》，则估价对象居住用地修正系数为1.06。

居住用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积对利用影响程度	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

G.宗地形状修正系数

根据《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》，对估价对象的不同形状需要作出修正。经估价人员的实地查勘，估价对象整体呈规则多边形，宗地形状规则，对土地利用合理，根据《居住用地宗地形状修正系数表》，估价对象居住用地形状修正系数为1.06。

居住用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状对利用影响程度	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

H.建筑物朝向修正

居住用地街角地修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	南	东南、西南	东	东北、西北	北、西
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

估价对象居住用地朝南，修正系数为1.06。

I.开发程度修正值

赤壁市居住用地基准地价设定开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”，本次评估设定开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”，与基准地价内涵设定的开发程度一致，故不需对开发程度进行修正。

估价对象居住用地修正+0元/平方米。

5）基准地价修正法估价结果

土地单价=级别基准地价×用途修正系数×（1+区域因素修正系数）×个别因素修正系数（容积率、年期、交易期日、面积、形状、建筑物朝向修正）+开发程度修正幅度

估价对象居住土地单价=635×1×1.1024×0.8761×1×0.983×1.06×1.06×1.06+0=718.02（元/平方米）

②剩余法

1）剩余法基本原理及公式

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此，剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。其计算公式为：

V=A-B-C

式中：V—待估宗地价格

A—开发完成后的不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

2）基本假设

A.设定估价前提是自主开发为前提；

B.设定项目开发周期为3年；

C.假设土地成本在取得土地时一次性投入，其他各项费用在开发期内均匀投入；

D.假设开发成本和销售价格在开发期内保持平稳；

E.假设待估宗地能够顺利完成预期的开发建设目标；

F.假设项目在建成后即销售完毕。

3）测算过程

A.调查待估宗地的基本情况

至估价期日，待估宗地实际开发程度为红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”，本次评估设定开发程度红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

确定最佳开发方式

遵循最有效利用原则，本次评估设定：

容积率为1.5，建筑密度不大于25%，绿地率不小于35%。为商业综合体。

另根据咸宁类似建筑层数房屋的建筑结构形式，建筑结构为钢混结构，建成后作为商业综合体，设定配套公建建筑面积占比为5%，即建成后可售面积占比为95%。

B.确定开发周期和投资进度安排

开发周期确定：

房地产开发的周期一般分三个阶段，前期主要包括报建、土地的开发（拆迁、场地平整、临时水电等）、勘察、设计、项目招标等；中期主要包括建筑安装工程建设（含设备的安装）；后期主要包括室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路、围墙等）。

根据咸宁市同类房地产项目的开发周期、待估宗地项目的规模及开发项目的实际情况确定开发周期为 2 年，建设期为 2 年，销售期为 1 年。

投资进度安排：

房地产开发的资金投入根据开发周期的时间也分三个阶段，前期报建、城市基础设施配套费、土地的开发、勘察、设计、项目招标等的费用较少；中期主要包括建筑安装工程建设（含地基、基础的处理、设备及安装等）资金投入比较集中；后期主要包括室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路等），资金投入较少，但时间比较长。

根据咸宁市同类房地产开发资金投入的一般情况及该项目的具体情况，假设地价款、购地税费在取得土地使用权时即一次性投入，房屋建造成本、管理费用、销售费用等开发资金在开发周期内均匀投入。

C.测算未来开发完成后房地产单价

搜集交易实例：

估价人员通过资料的搜集、分析和筛选，选取与估价房地产类似的 3 宗商住房地产交易实例作为可比实例，经市场比较法修正后确定综合销售均价。

经调查，赤壁市城区类似商住物业楼层效用系数分别为 1，0.6，0.5，

4层及以上楼层效用系数为0.45，综合测算商住综合单价。根据待估宗地开发规模，结合待估宗地的开发进度及待估宗地周边类似建设项目的建设周期，确定待估宗地房地产在开发建设期的第1年后开始销售。另根据赤壁市城区类似建筑层数房屋的建筑结构形式，建筑结构为钢混结构，建成后作为商住小区使用，配套公建建筑面积占比为5%，即建成后可售面积占比为95%。

确定开发成本：

开发成本包括项目开发建设期间所发生的一切费用总和。根据本项目的实际情况，开发成本主要包括建筑工程费用（含地基处理、主体工程、一般水电安装、室内电梯、外墙装饰等）、室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、绿化、道路、围墙等）、专业费用、基础设施配套费、管理费用、投资利息、投资利润和销售税费。

购地税费：

根据赤壁市目前土地转让政策，国有土地使用权出让需缴纳契税、印花税，根据《中华人民共和国印花税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行）和《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》（2021年7月30日省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，自2021年9月1日起施行），契税和印花税分别按土地成交价格的3%、0.05%缴纳。

开发期间税费：

包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，按房屋建筑面积计算，城市基础设施配套费按赤壁市城区标准 40 元 / 平方米计取。

管理费用：

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用。主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。结合该项目的规模和开发周期确定管理费用为建筑费用、前期和专业费用及开发期间税费三项费用之和的 3%。

销售费用：

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等。以开发完成后的不动产价值为基数，一般按 2%～5%的比例取值。结合咸宁市房地产一般销售费用水平，综合确定销售费用取全计容建筑面积单方销售价格的 2.2%。

投资利息：

投资利息指房地产开发商在房地产开发过程中，为筹措短缺资金，而向金融机构贷款所支付的利息。应计息项目包括地价款、购地税费、前期和专业费用、房屋建造成本、开发期间税费、管理费用、销售费用。

项目开发周期为 2 年，其中建设期为 2 年，销售期为 1 年，销售期从建设期第二年开始。利息率取估价期日 1 年 LPR 利率 3.10%。地价款、购地税费、前期和专业费用在取得土地使用权时即投入，房屋建造成本、开

发期间税费、管理费用在建设过程中均匀投入，销售费用在销售过程中均匀投入。

投资利润：

投资利润指房地产开发商投资房地产开发项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。根据咸宁市同类房地产项目的投资利润平均水平，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，确定商业投资利润率均为15%。

销售税费：

是指预售未来开发完成的房地产或销售已经开发完成的房地产应由卖方（在此为房地产开发企业）缴纳的税费，一般是按照售价的一定比例收取，具体包括：增值税、增值税附加。

4）剩余法测算地价结果

楼面地价V0=房地产计容单方销售价格-房屋建造成本-前期和专业费用-开发期间税费-管理费用-销售费用-投资利息-投资利润-销售税费经测算，剩余法评估土地单价为2910.00元/平方米。

5）地价确定

①地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，对估价对象分别采用了基准地价系数修正法、剩余法两种方法进行评估，两种方法计算的地价分别为718.02元/平方米、2910.00元/平方米，两种方法计算的结果存在一定差距。

②估价结果的可信度分析

基准地价系数修正法是指在求取某估价对象价格时，根据赤壁市人民政府最新公布的当地基准地价水平，参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在用途、区域因素、土地使用年限、交易期日、面积、形状等确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的估价方法。

剩余法是在估算开发完成后不动产交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的估价方法。

由于两种方法所测算的地价结果相差较大，估价人员采用加权平均数的方法确定估价对象最终的评估结果，两种方法测算结果权重通过打分法确定，分析如下：

1）确定评价指标

估价人员通过“估价方法的适用性”“估价资料的可靠性”“估价参数的客观性”“地价影响因素的全面性”几个方面进行评价打分。

2）制定评价等级和标准

评价等级和标准表

评价指标	分值	评价等级和标准
估价方法的适用性	20	一等：估价方法适用，选用理由充分，20 分。
		二等：估价方法适用，选用理由较充分，10～19 分。
		三等：估价方法不适用，或不符合《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》对估价方法的选用要求，0～9 分。
估价资料的可靠性	30	一等：搜集的估价资料真实、内容详细、完整，30 分。
		二等：搜集的估价资料真实、内容较详细、较完整，25～29 分。
		三等：搜集的估价资料真实、但内容详细程度一般，15～24 分。

评价指标	分值	评价等级和标准
		四等：搜集的估价资料真实、但距估价期日时间较久，可靠性较差，5～14 分。
		五等：搜集的估价资料不齐，可靠性差，0～4 分。
估价参数的客观性	30	一等：估价参数选取确定理由充分，来源真实可靠（如从相关部门公布的文件、网站、刊物中获取，或通过市场调查），30 分。
		二等：估价参数选取确定的理由分析较充分、较完整，25 分。
		三等：估价参数选取确定的理由分析完整度一般，15～24 分。
		四等：估价参数选取确定的理由分析不充分，主观性和经验性强，5～14 分。
		五等：无相应的估价参数选取确定分析内容，0～4 分。
地价影响因素的全面性	20	一等：估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》要求进行测算，且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响，20 分。
		二等：估价过程说明较完整，且能较全面反映地价影响因素对估价结果的影响，10～19 分。
		三等：估价过程说明较完整，但是存在难以精确量化修正的因素，5～9 分。
		四等：地价影响因素考虑的全面性一般，0～4 分。

3）制定评分表

方法评分表

评分说明 / 评分指标	基准地价系数修正法	剩余法
估价方法的适用性	估价方法的适用性《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（基准日 2023 年 6 月 30 日）于 2024 年 8 月 28 日发布、2024 年 9 月 1 日起实施，估价方法适用，选用理由较充分。	估价对象具有详细的用地规划指标，房地产建成后价值易于求取，建安成本、各项税费易于测算，估价方法适用，选用理由充分。
	10	18
估价资料的可靠性	估价资料的可靠性《赤壁市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（基准日 2023 年 6 月 30 日）为政府公布文件，搜集的估价资料真实、但修正体系缺乏地价潜力、商住配比、宽深比等重要影响因素的修正，可靠性较差	建安成本根据咸宁市造价文件并结合同类房地产开发项目综合确定，各项税费根据咸宁市相关文件确定，搜集的估价资料真实、内容详细、完整
	10	27
估价参数的客观性	基准地价系数修正法中期日修正系数的确定，参考了湖北省地价动态监测数据水平，但由于估价对象所在为城市核心区边缘，基准地价基准日至价值时点期间周边配套、基础设施越发完善，促进了周边地价的提升，监测指数作交易期日修正不足以反映待估宗地的真实地价水平，估价参数选取确定的理由分析不充分	估价参数选取确定的理由分析较充分、较完整
	10	28
地价影响因素的全面性	基准地价系数修正法中对居住用地缺乏地价潜力、宽深比等重要影响因素的修正，整体估价过程说明较完整，	估价过程说明完整，根据《城镇土地估价规程》要求进行测算，

评分说明 评分指标	基准地价系数修正法	剩余法
	基本能全面反映地价影响因素对估价结果的影响	且能全面反映地价影响因素对估价结果的影响
	10	18
评分合计	40	91
比值	30.00%	70.00%

4）确定权重

根据上述分析，基准地价系数修正法和剩余法的权重分别为 30%、70%。则：

待估宗地土地单价＝718.02×0.3+2910.00×0.7≈2253 元/平方米（取整）。

③预期地价研究（计划出让时点）

1）地价走势及增幅研究

本次地价走势及增幅计算参考湖北省自然资源厅发布的《2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》，咸宁市 2024 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,381.00 元/平方米，同比增长-1.57%；

商服地价：2,580.00 元/平方米，同比增长-1.86%；

住宅地价：1,853.00 元/平方米，同比增长-1.70%；

工业地价：260 元/平方米，同比增长 0.00%。

谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

本项目 3 宗地块预计从 2027 年 9 月开始出让，2031 年 9 月前完成出让。结合地块区位优势、配套完善程度、规划条件及市场行情综合修正。

本次预期地价采用以下公式测算：预期单位地价＝估价期日评估单价×综合修正系数

其中：估价期日评估单价为 2253 元/平方米；综合修正系数综合考虑区位优势修正 1.08、教育配套修正 1.05、规划条件优化修正 1.05 及市场出让竞争溢价修正 1.08 确定为 1.08×1.05×1.05×1.08≈1.285。

预期单位地价＝2253×1.285≈2895 元/平方米（取整）。

同理可得，采用相同估价技术路线、参数体系与市场依据，对本次项目内其余两宗地评估：

原粤海光电地块一 P（2015）12：预期单位地价为 2632.00 元/平方米；

沿河大道老机械厂：预期单位地价为 2085.00 元/平方米。

（2）土地出让计划

本项目共储备 7 宗地块，其中已完成储备 4 宗地块，2026 年拟新收购 3 宗地块，结合地方土地市场实际需求，预计在专项债存续期间内有序出让。

（3）出让总价估算

序号	项目工程内容	数量	计量	预期单位地价(元/平方米)	预期出让收入（万元）
1	北山幼儿园西侧	69,620.00	平方米	2,895.00	20,154.99
2	原粤海光电地块一 P(2015)12	44,480.00	平方米	2,632.00	11,707.14
3	沿河大道老机械厂	33,213.33	平方米	2,085.00	6,924.98
4	奥森木业对面地块一	66,560.00	平方米	2,004.00	13,338.62
5	住方科技北侧地块	64,253.33	平方米	2,281.00	14,656.18

6	原粤海光电地块二 P(2015)13	35,240.00	平方米	2,004.00	7,062.10
7	原粤海光电地块六 P(2015)17	28,046.67	平方米	2,004.00	5,620.55
合计		**341,413.33**	—	—	**79,464.56**

根据土地出让价格，结合土地出让进度计划，本项目土地出让总价为79,464.56万元。

根据上述收入的预测假设，本项目收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
年度出让面积合计（公顷）	10.18	9.23	6.962000	4.448000	3.321333	34.141333
北山幼儿园西侧			6.962000			
原粤海光电地块一P（2015）12				4.448000		
沿河大道老机械厂					3.321333	
奥森木业对面地块一	6.656000					
住方科技北侧地块		6.425333				
原粤海光电地块二P(2015)13	3.524000					
原粤海光电地块六P(2015)17		2.804667				
年度出让收入合计	**20,400.72**	**20,276.73**	**20,154.99**	**11,707.14**	**6,924.98**	**79,464.56**

2.税费及附加税估算

依据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》，土地出让不涉及税费及附加，故为0。

3.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》

（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的 2%计算。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提，上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、四项基本政策成本		1,583.51	1,569.22	4,702.54	1,707.07	536.80	10,099.14
1.农业土地开发资金	出让土地面积的每平方米 35 元的 15%	53.45	48.46	36.55	23.35	17.44	179.25
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收益的 10%或土地出让总收入的 2.50%取大值	1,530.06	1,520.76	4,665.99	1,683.72	519.36	9,919.89
二、其他政策性成本		918.03	912.45	906.97	526.82	311.62	3,575.89
1.土地出让业务费	土地出让收益的 2%	408.01	405.53	403.10	234.14	138.50	1,589.28
2.国有土地收益金	土地出让收入的 2.5%	510.02	506.92	503.87	292.68	173.12	1,986.61
合计		**2,501.54**	**2,481.67**	**5,609.51**	**2,233.89**	**848.42**	**13,675.03**

4.债券应付本息情况

本项目于 2025 年拟申请发行土地储备专项债券总额度为 47,000.00 万元，已于 2025 年发行 3 年期土地储备专项债券 28,200.00 万元，发行利率为 1.68%。每年付息一次，到期后一次性还本。

计划 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 18,800.00 万元，本次发行利率参考中国债券信息网公布的 5 年期国债近 5 日平均利率水平

1.4071%(2026 年 10 月 10 日),上浮 25 个 BP 进行估算,即年利率为 1.66%。每年付息一次，到期后一次性还本。

专项债券利息共计 2,981.68 万元。具体如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	28,200.00	0.00	28,200.00	0.00	0.00
2026 年	28,200.00	18,800.00	0.00	47,000.00	473.76	473.76
2027 年	47,000.00	0.00	0.00	47,000.00	785.84	785.84
2028 年	47,000.00	0.00	28,200.00	18,800.00	785.84	28,985.84
2029 年	18,800.00	0.00	0.00	18,800.00	312.08	312.08
2030 年	18,800.00	0.00	0.00	18,800.00	312.08	312.08
2031 年	18,800.00	0.00	18,800.00	0.00	312.08	19,112.08
合计		47,000.00	47,000.00	-	2,981.68	49,981.68

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算,模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金								
1.经营活动现金流入	0.00	20,400.72	20,276.73	20,154.99	11,707.14	6,924.98	0.00	79,464.56
2.经营活动现金流出	0.00	2,501.54	2,481.67	5,609.51	2,233.89	848.42	0.00	13,675.03

经营活动现金净流量	**0.00**	**17,899.18**	**17,795.06**	**14,545.48**	**9,473.25**	**6,076.56**	**0.00**	**65,789.53**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产支付的现金	36,696.60	20,540.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57,236.62
投资活动现金净流量	**-36,696.60**	**-20,540.02**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-57,236.62**
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	36,724.80	21,818.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58,543.22
项目资本金	8,524.80	3,018.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,543.22
专项债融资	28,200.00	18,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47,000.00
2.融资活动现金流出	28.20	492.56	785.84	28,985.84	312.08	312.08	19,112.08	50,028.68
支付利息	0.00	473.76	785.84	785.84	312.08	312.08	312.08	2,981.68
债券发行手续	28.20	18.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.00
偿还本金	0.00	0.00	0.00	28,200.00	0.00	0.00	18,800.00	47,000.00
融资活动现金净流量	**36,696.60**	**21,325.86**	**-785.84**	**-28,985.84**	**-312.08**	**-312.08**	**-19,112.08**	**8,514.54**
四、本年现金净流量	**0.00**	**18,685.02**	**17,009.22**	**-14,440.36**	**9,161.17**	**5,764.48**	**-19,112.08**	**17,067.45**
五、累计现金净流量	**0.00**	**18,685.02**	**35,694.24**	**21,253.88**	**30,415.05**	**36,179.53**	**17,067.45**	
六、本息覆盖倍数								**1.32**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.32，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

赤壁市新增土地储备专项债项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为65,789.53万元，且在2031年债券本金偿还后仍有17,067.45万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.18	1.25	1.32	1.38	1.45	1.51
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍，且在债券本金偿还后仍有17,067.45万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

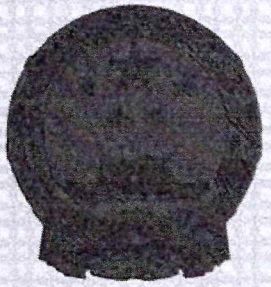
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年十月

地址：武汉市洪山区珞喻路889号光谷国际广场B座23楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书

致：武汉市东西湖区土地储备交易中心

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1
引 言 2
声明事项 2
一、本期专项债券发行概况 4
（一）发行人 4
（二）本期专项债券概况 4
二、项目概况 4
（一）项目概况 4
（二）项目实施方情况 5
（三）项目批复情况 5
三、项目资金来源及用途 6
四、项目预期收益和融资平衡方案 7
五、本期专项债券的中介机构和文件 7
（一）会计师事务所及《财评报告》 7
（二）律师事务所及《法律意见书》 8
六、主要风险因素及控制措施 8
七、投资者保护措施 15
八、结论意见 16

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	武汉市东西湖区土地储备交易中心提供的《柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北开元会计师事务有限公司出具的《柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026 年计划再发行 17,000.00 万元。债券期限：5 年。付息方式：每年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为 1.66%。

2025 年已经发行 10,000.00 万元。债券期限：3 年。付息方式：每年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为 1.68%。

2026 年已经发行 36,000.00 万元。债券期限：3 年。付息方式：每年支付一次利息，到期一次性还本，发行利率为 1.36%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目。

2.项目建设地点与内容

本次建设内容是对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。主要包括土地征收和土地开发建设两部分内容。其中土地征收是指对地块进行征收、对地上建筑进行拆迁等工作，土地开发建设是指通路、通电、给水、排水、通讯、通热、通气及相关渣土运移等“七通一平”工作。

3.项目建设期

本项目实施周期自2025年11月至2031年10月。

4.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

（二）项目实施方情况

实施单位名称：武汉市东西湖区土地储备交易中心

地址：东西湖区径河街金北一路台商大厦

统一社会信用代码：124201127414035523

单位性质：事业单位

（三）项目批复情况

1.武汉市人民政府在2025年4月7日核发的《市人民政府办公厅关于武汉市2025年度土地储备计划（第一批）的批复》（武政办〔2025〕54号）；

2.武汉市东西湖区城乡统筹发展服务中心2025年4月23日核发的《关于依法收回文件或收购协议情况说明》；

3.武汉市发展和改革委员会在2025年1月27日核发的《市发展改革委关于武汉信息网络学院(武汉网络安全大学，暂定名)建设项目(一期)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（武发改审批服务[2025]3号）；

4.武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2025年8月27日核发的《关于 2025年第一批申报地方政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收土地储备专项债项目规划情况的说明》；

5.武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2025年8月27日核发的《关于 2025年第一批申报地方政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收土地储备专项债项目土地权属有关情况的说明》；

6.武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局在2026年4月3日出具的《关于土地储备专项债柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目土地权属有关情况的说明》；

7.《柏泉杜公湖南片旧城改建项目国有土地上房屋征收补偿安置协议》和《退地补偿协议书》。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目总投资 81,557.22 万元，建设资金来源为财政安排资金 18,557.22 万元，在总投资中占比 22.75%；专项债券资金 63,000.00 万元，在总投资中占比 77.25%。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源主要为土地有偿划拨收入。项目预期收入合计 81,557.22 万元，预计用于资金平衡相关收益为 81,557.22 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北开元会计师事务有限公司。

根据湖北开元会计师事务有限公司提供的资料，并经本所律师核查，湖北开元会计师事务有限公司持有武汉市武昌区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106714671850C），法定代表人李先亮，注册资本 50 万人民币，注册地址武汉市武昌区友谊大道 2 号（老中山路 379 号）2008 新长江广场 2 单元 17 层 8 号，登记经营范围为“资本验证；财务审计；基建工程预决算审计；财务、

会计咨询服务”，营业期限自2000年1月18日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度的主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地划拨手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地供应收益的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场变化等因素可能被收储利益相关人的预期，从而增加谈判难度，影响收储进度，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目的收储进度。如土壤污染修复要求、规划调整等，可能增加收储成本，影响项目收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律

顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3. 小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时

按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

2. 项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

3. 债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

4. 本次专项债券对应的储备地块，在土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

5. 项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

6. 项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合

法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

7.为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

8.项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 10 月 12 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　　湖北某某律师事务所



执业证类别　　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格
或律师资格证号　A20144201110526

发证机关　　湖北省司法厅

发证日期　　2023 年 02月 22日

持证人　　郭锐

性　别　　男

身份证号　420106198612183611X

备

二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11494764

湖北醇瑜律师事务所
武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）
土地储备项目
法律意见书

（2026）醇瑜专字第0052号

湖北醇瑜律师事务所

二〇二六年十月

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北醇瑜律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/醇瑜律所	指	湖北醇瑜律师事务所
武昌土储中心	指	武汉市武昌土地储备整理中心

第二部分 法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省政府发行21,000.00万元土地储备专项债券（2026年发行14,000.00万元、2027年发行7,000.00万元），拟用于武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：21,000.00万元人民币

债券利率：固定利率（发行测算利率参照2026年8月31日财政部—中债国债收益曲线5年期利率1.61%，上浮20bp）

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目。

（二）地块情况

本项目位于武汉市武昌区白沙洲街道，涉及两宗国有土地：

1.中昌植物油地块：位于武昌区白沙洲街丁公庙特1号，土地现状用途为工业用地，土地面积约26,700.11平方米（约40.05亩），地上有证房屋建筑面积约6,702.58平方米，房屋证载用途为其它。该地块征收补偿协议尚未签订，补偿费用参照项目征收补偿方案标准确定。

2.长江航道局地块：位于武昌区白沙洲街武庆堤41号及丁公庙河街11号，土地现状用途为公共设施用地/港口码头用地，土地面积约25,571.20平方米（约38.36亩）。该地块征收补偿协议尚未签订，补偿费用参照项目征收补偿方案标准按300万元/亩估算。

两宗地块合计收储面积约52,271.31平方米（78.41亩），储备后规划用途拟调整为居住用地。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至本法律意见书出具日，中昌植物油地块及长江航道局地块的国有土地使用权及地上房屋所有权均未设置抵押与质押，不涉及查封、扣押、冻结等权利限制情形，不存在权属纠纷。

（四）项目现状

项目区原为武昌区传统工业仓储集中区，现状以老旧工业厂房、仓储物流设施为主，建筑年代较早、基础设施老化、土地利用效率偏低，具有典型的旧城区改建特征。前期收储工作约2个月，计划2026年9月启动征收、12月完成储备，项目计算期为2026年9月至2029年9月，预计于2029年9月前完成土地出让。

（五）储备地块标识及储备批复

本项目已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划》及武汉市2025年度土地储备计划（武政办〔2025〕70号），在市级土地储备管理体系中已完成立项确认。收储地块完成权属注销登记及入库后，将在全民所有土地资产管理信息系统中取得储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为武汉市武昌土地储备整理中心，住所地位于武汉市武昌区中山路307号，统一社会信用代码124201066888088248，宗旨和业务范围：承担政府委托项目的征地拆迁整理事务，负责拆迁整理项目的前期报批、资金筹措和拆迁工作，土地整理评估与咨询、工程规划设计、信息服务。

经本所律师核查，武汉市武昌土地储备整理中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部公布的全国土地储备机构名录（2025年版），在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资27,510.69万元，其中土地征收成本25,799.19万元，债券存续期利息1,690.50万元，债券发行费21.00万元。年度投资计划：2026年投资15,500.51万元，2027年投资9,367.82万元，2028年投资1,628.06万元，2029年投资338.10万元，2030年投资338.10万元，2031年投资338.10万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额21,000.00万元，计划2026年发行14,000.00万元、2027年发行7,000.00万元；项目资本金6,510.69万元，由武昌土储中心自有资金及财政安排的土地储备专项资金解决。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计土地出让收入78,518.48万元，扣除法定计提专项费用9,478.26万元后，净收益为69,040.22万元。项目收益由武汉市武昌土地储备整理中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

拟收储地块已取得以下主要审批手续：（1）《房屋征收决定》（武昌征决字〔2026〕7号），由武汉市武昌区人民政府依法作出；（2）《武汉市白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）房屋征收补偿方案》，由武汉市武昌区人民政府制定；（3）《2026—2028年土地储备三年滚动计划》，由武汉市人民政府办公厅印发。

三、项目收入与融资自求平衡

根据实施方案及测算，项目预计土地出让总收入78,518.48万元，扣除财政计提专项费用9,478.26万元后，可用于偿债的净收益为69,040.22万元，债券还本付息总额22,690.50万元，本息覆盖倍数为3.04倍，可以实现项目收益与融资自求平衡。

经压力测试，在土地出让收入下降20%的极端不利情景下，本息覆盖倍数仍为2.43，远大于1.0的财政部通用最低标准，项目具备充分的偿债保障能力。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行及项目实施可能存在的风险，实施单位已制定相应的风险控制措施，主要包括：影响项目收储进度的风险方面，加快推进中昌植物油地块及航道局地块补偿协议签署、设定协商时间底线、聘请第三方评估机构提供客观补偿价格参考；影响项目收益的风险方面，加强土地市场监测、优化土地出让方案、建立价格预警机制、两地块出让时序弹性调节；资金使用监管方面，实行专户管理、专款专用，加强债券资金使用监管，严防挤占、截留和挪用。实施单位并为各项措施制定了有效的应急预案。

五、中介机构

（一）日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司

经核查，日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司持有相关主管部门核发的营业执照及房地产评估资质证书，负责编制本项目实施方案及土地价格评估报告，具备提供相应服务的业务资格。

（二）湖北醇瑜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办律师不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）项目已纳入市级土地储备计划，收储地块完成入库后将在全民所有土地资产管理信息系统中取得储备地块标识码，符合相关规定；

（五）中昌植物油地块及长江航道局地块的国有土地使用权及地上房屋所有权均未设置抵押、质押，不涉及查封、扣押、冻结等权利限制情形，不存在权属纠纷；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，本息覆盖倍数3.04倍，符合财预〔2016〕155号文关于"项目收益和融资自求平衡"的规定；

（七）为债券发行出具评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北醇瑜律师事务所出具的《武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北醇瑜律师事务所

负责人（签名）：彭刚晓

经办律师（签名）：崔志恒

二〇二六年十月

高文律师
GLOBE-LAW LAWYERS

高屋建瓴 经纬天地曰文

打造一站式、综合性、高品质的国际化法律服务机构

北京高文（武汉）律师事务所

关于2026年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目的

法律意见书



二〇二六年十月

目 录

释 义 1

前 言 4

正 文 6

一、 本次发行 6

（一）发行人的主体资格 6

（二）本次发行的基本情况 6

（三）本次发行的额度限制 7

（四）本次发行的信息披露 7

二、 本次发行对应的项目及项目相关主体 7

（一）项目基本情况 7

（二）项目抵质押情况 8

（三）项目批复及建设情况 8

（四）项目融资与收益平衡 9

（五）项目相关主体的主体资格 10

三、 本次发行的有关文件及中介机构 11

（一）咨询机构及财务评估咨询报告 11

（二）律师事务所及法律意见书 12

四、 项目风险及控制措施 12

五、 结论性意见 14

释 义

除非文义另有所指，下列词语在本法律意见书中具有如下含义：

元	指	人民币元
中国	指	中华人民共和国
省财政厅	指	湖北省财政厅
市财政局	指	武汉市财政局
省政府、发行人	指	湖北省人民政府
市政府	指	武汉市人民政府
本项目	指	武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目
本次债券	指	2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目
本次发行	指	2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目的发行
项目实施主体	指	武汉市土地整理储备中心
项目主管部门	指	武汉市自然资源和城乡建设局
本区	指	武汉经济技术开发区（汉南区）
实施方案	指	《2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目实施方案》

高屋建瓴 经纬天地 文

本所、高文	指	北京高文（武汉）律师事务所
法律意见书、本法律意见书	指	《北京高文（武汉）律师事务所关于关于 2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目的法律意见书》
正大会计师事务所	指	湖北正大会计师事务有限责任公司
财务评估咨询报告	指	《2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2015〕51 号文	指	《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》

高屋建瓴 经纬天地 日文

厅字〔2019〕33 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财办预〔2021〕209 号文	指	《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号文	指	《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
国办发〔2024〕52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
地方政府专项债券禁止类项目清单	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
投向领域规定	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

高屋建瓴 经纬天地 文

前 言

致：武汉经济技术开发区（汉南区）财政局

根据预算法、国发〔2014〕43 号文、国发〔2015〕51 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕115 号文、鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本所作为本次发行的法律顾问，指派律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

高文是在中国注册并具有中国法律执业资格的律师事务所，有资格依据中国有关法律、法规、规范性文件的规定以及根据对本法律意见书出具日前已发生或存在事实的调查、了解，提供本法律意见书项下之法律意见。

为出具本法律意见书，本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人本次发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，审查了发行人提供的与本次发行相关的文件和资料，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

高文出具本法律意见书，依赖于发行人、项目实施主体等主体已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。

高文仅就与本次发行所涉及到的有关中国法律问题发表法律意见，并不对有关实施方案、会计审计、信用评级、投资决策等专业事项发表意见。高文在本法律意见书中对其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见和结论的引述，并不表明高文对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人本次债券发行之目的而使用，不得用于其他任何目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一起上报且作为公开披露文件，并依法对出具的本法律意见书承担相应的法

高屋建瓴 经纬天地 文

律责任。

本法律意见书在经办律师签字并加盖高文印章后生效。本法律意见书正本一式陆份，无副本，各正本具有同等法律效力。

高屋建瓴 经纬天地 文

正 文

一、 本次发行

（一） 发行人的主体资格

本次债券发行人为湖北省人民政府。

本所律师认为，本次债券发行人符合预算法、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定，具备本次发行的主体资格。

（二） 本次发行的基本情况

根据实施方案与财务评估咨询报告，本次发行的基本情况如下：

债券名称	2026 年湖北省政府专项债券 武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目
发行人	湖北省人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
发行规模	7,200.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	暂按 1.66%测算
兑付安排	按年付息，到期一次性还本
募集资金用途	土地收储费用

高屋建瓴 经纬天地 文

偿债资金来源	土地出让收入

本所律师认为，本次发行债券规模符合国办发〔2024〕52 号文相关规定，未突破省政府下达的专项债券规模上限；本次发行债券规模、期限符合财库〔2020〕36 号文、财库〔2020〕43 号文等相关规定；本项目收入来源不违反相关法律、法规、规章及规范性文件规定，募集资金用途属于国办发〔2024〕52 号文规定的投向领域规定涵盖领域。

（三） 本次发行的额度限制

根据实施方案，本项目总投资 10,856.12 万元，其中项目资本金 3,656.12 万元，其余 7,200.00 万元拟通过发行政府专项债券募集。

本所律师认为，本次发行金额符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文相关规定。

（四） 本次发行的信息披露

本次发行简化债券信息披露流程，由省财政厅在单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息。

本所律师认为，本次发行信息披露符合财库〔2018〕72 号文相关规定，符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求。

二、 本次发行对应的项目及项目相关主体

（一）项目基本情况

根据实施方案，本项目实施范围内包含 1 宗新增储备土地，总用地面积 83,161.17 平方米（折合 124.74 亩）。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

高屋建瓴 经纬天地 文

（二）项目抵质押情况

根据实施方案，项目总投资资金主要用于收储费用、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

本所律师认为，本项目投向领域为土地储备-新增土地储备，不属于经常性支出的项目，不属于地方政府专项债券禁止类项目清单规定的负面清单项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209 号文、国办发〔2024〕52 号文要求；本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押。

（三）项目批复及建设情况

根据实施方案并经本所核查，本项目已取得下列批复文件：

序号	取得时间	发文单位	文件名称	文件号
1	2025 年 12 月 17 日	武汉市人民政府办公厅	市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年土地储备计划（第一批）的批复	武政办〔2025〕110 号
2	2025 年 3 月 31 日	武汉经济技术开发区土地资产经营管理委员会办公室	审议关于运用土储专项债收回 2 宗国有土地使用权事宜	〔2025〕第 5 期（总第 85 期）
3	2025 年 3 月 31 日	武汉经济技术开发区管理委员会	关于运用土储专项债收回武汉车谷城市建设有限公司国有土地使用权的批复	武经开〔2025〕18 号

高屋建瓴 经纬天地 文

序号	取得时间	发文单位	文件名称	文件号
4	2026 年 2 月 2 日		国有建设用地使用权收回协议书	
5	2026 年 2 月 14 日	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和城乡建设局	不动产注销登记通知书（个人）	（武汉经济技术开发区）销字 2026 第 003787 号
6	2023 年 6 月 29 日 2023 年 11 月 1 日	武汉市市场监督管理局	原出让合同受让人与收回协议乙方一致证明材料	（武经开市监）登字〔2023〕第 115077 号 （武经开市监）登字〔2023〕第 125625 号

根据实施方案，本项目建设期 16 个月，2026 年 9 月-2027 年 12 月。其中包含土地收储、土地前期工作等工作过程。项目实施周期 5 年。其中计划 2028 年开始供地，2031 年 8 月完成供地。

本所律师认为，本项目已取得所需审批手续，已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，本项目具备实施条件。本项目债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域内容。

高屋建瓴 经纬天地 文

（四）项目融资与收益平衡

根据实施方案及财务评估咨询报告，本项目总投资 10,856.12 万元，其中项目资本金投入 3,656.12 万元，占比约 33.68%。市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促项目实施主体按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。项目主管部门履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目实施主体将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

根据财务评估咨询报告，“项目总投资 10,856.12 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 10,029.30 万元，扣除财政计提 1,254.69 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 8,774.61 万元，累计支付债券本息 7,797.60 万元。”“根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.13〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。”，本项目符合财预〔2017〕89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”要求。

本所律师认为，本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定；根据实施方案及财务评估咨询报告，本项目符合财预〔2017〕89 号文相关要求，能够做到项目融资与收益平衡。

（五）项目相关主体的主体资格

根据实施方案并经本所核查，项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，其不属于厅字〔2019〕33 号文规定的禁止作为项目单位的主体。

项目实施主体基本情况如下：

高屋建瓴 纵横天地曰文

名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入土地储备机构名录，名录代码为 TC420100
业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

本所律师认为，项目相关主体依法设立且有效存续，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，不存在禁止作为项目实施主体的情形，具备实施项目的主体资格。

三、 本次发行的有关文件及中介机构

（一）咨询机构及财务评估咨询报告

正大会计师事务所就本次发行出具了财务评估咨询报告。正大会计师事务所认为，“本次评价的武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.13 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。”

经本所核查，正大会计师事务所现持有统一社会信用代码为 91420111177607457J 的《营业执照》，经营范围为：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依

高屋建瓴 纵横天地 文

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，正大会计师事务所是依法设立且有效存续的企业法人，且经营范围包括提供相关咨询服务，具备为本次发行提供相关服务的主体资质。

（二） 律师事务所及法律意见书

高文就本次发行出具法律意见书。高文认为，“本次发行不存在实质性法律障碍”。

高文现持有统一社会信用代码为 31420000MD0317013J 的《律师事务所分所执业许可证》且当年度考核合格；相关经办律师均持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》且均通过当年度年检，高文及经办律师均具备为本次发行提供相关服务的执业资格。

本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质。

四、 项目风险及控制措施

根据实施方案，本项目存在的主要风险如下：

1．收益不足风险

（1）风险描述

项目收益无法覆盖债务本息。

（2）风险控制措施

高屋建瓴 经纬天地 日文

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2．市场波动与资产贬值风险

（1）风险描述

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（2）风险控制措施

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3．政策引发的风险

（1）风险描述

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

（2）风险控制措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

4．人口、经济、社会因素引发的风险

（1）风险描述

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是地方宏观经济增长放缓，区域土地需求不及预期，导致供地计划推迟或地价下滑等风险；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

（2）风险控制措施

高屋建瓴 经纬天地 文

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

本所律师认为，本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

五、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、本项目发行人具备本次发行的主体资格；

2、本项目相关主体具备实施项目的主体资格；

3、本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4、本次发行期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定，未突破省政府下达的专项债务限额；

5、本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209 号规定的投向领域、国办发〔2024〕52 号文附件投向领域规定，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6、本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，本项目具备实施条件；

7、本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押。本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定。本项目收入合法合规，资产及收益归属于项目实施主体，项目收入全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。本项目

高屋建瓴 经纬天地 文

能够做到项目融资与收益平衡；

8、为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9、本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合预算法、国发〔2014〕43 号文、国发〔2015〕51 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕115 号文、鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次发行不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

高屋建瓴 经纬天地 日文

（本页无正文，系《北京高文（武汉）律师事务所关于2026年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券的法律意见书》签字页）

北京高文（武汉）律师事务所（盖章）

负责人：_____ 经办律师：_____

谢雄峰 陶燊一

经办律师：_____

胡志昂

二〇二六年十月十三日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0317013J

北京高文（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2023 年 09 月 26 日

仅限为武汉经济技术开发区（汉南区）财政局出具法律意见书使用



执业机构 北京高文（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510185965

法律职业资格或律师资格证号 A20134201040087

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 08 月 15 日

持证人 陶燊一

性 别 男

身份证号 420117199102020037X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 北京高文（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202410731944

法律职业资格或律师资格证号 A20194201063455

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 01月 04日

持证人 胡志昂

性别 男

身份证号 420106199710314032

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年十月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）专项债券发行的法律意见书

致：洪山区土地整理储备中心

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1
引 言 2
声明事项 2
一、本期专项债券发行概况 4
（一）发行人 4
（二）本期专项债券概况 4
二、项目概况 4
（一）项目概况 4
（二）项目实施方情况 5
（三）已取得手续情况 5
三、项目资金来源及用途 6
四、项目预期收益和融资平衡方案 6
五、本期专项债券的中介机构和文件 6
（一）会计师事务所及《财评报告》 6
（二）律师事务所及《法律意见书》 7
六、主要风险因素及控制措施 7
七、投资者保护措施 11
八、结论意见 11

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	洪山区土地整理储备中心提供的《洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）实施方案》
《财评报告》	指	武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）出具的《洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引 言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026年计划发行72,000.00万元，债券发行期限：5年。付息方式：按年付息，到期一次性还本，发行利率为1.60%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）。

2.项目建设内容

洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）位于洪山区石牌岭路与武珞路交汇处东南角，北临武珞路，西邻石牌岭路，东临未来公馆，南至紫阳东路。项目现状用地3.6公顷，项目拆迁规模5.66万方。

3.项目建设期

项目建设期为2026年7月至2031年6月。

4.项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5.项目现状

本项目地块已纳入储备计划，已取得洪山区人民政府房屋征收决定，计划2026年启动征收工作。

6.项目未使用过增发国债或超长期国债

（二）项目实施方情况

实施单位名称：洪山区土地整理储备中心

地址：武汉市洪山区鲁巷双塘小区3号楼

单位性质：事业单位法人

纳入名录管理情况：已纳入全国土地储备机构名录

项目主管部门：武汉市洪山区自然资源和城乡建设局

（三）已取得手续情况

1.2021年12月，武汉市洪山区人民政府发布《洪山区人民政府房屋征收决定》（洪政征决字〔2021〕第15号）；

2.2025 年 4 月，武汉市洪山区人民政府发布《洪山区人民政府房屋征收决定》（洪政征决字〔2025〕第 3 号）。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，项目总投资 91,615.84 万元，其中：收储费用 80,966.82 万元，前期费用 2,487.71 万元，预备费 2,329.31 万元，建设期利息 5,760.00 万元，发行费用 72 万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目总投资为 91,615.84 万元，债券本金为 72,000 万元，利息合计为 5,760.00 万元，本金利息总额合计为 77,760.00 万元，土地出让收入预计为 98,256.61 万元，国家规定计提费用 11,811.20 万元，土地出让净收入 86,445.41 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.11。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的财务评估机构为武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）在武汉市洪山区市场监督管理局登记，统一社会信用代码：91420100682340191M，法定代表人严同华，注册资本 100 万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代 16 层 8 号房，登记经营范围为“审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业

合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务”，营业期限自2009年1月21日至2029年1月20日，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设

立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率

变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

七、投资者保护措施

洪山区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

洪山区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国办发[2024]52号》规定的投向领域，募投项目不在《国办发[2024]52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

3.洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6.为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7.本次发行虽有一定风险，但制定了风险控制措施，还本付息资金具有 一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026年10月11日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制







执业机构　湖北某某律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

持证人　郭锐

性　别　男



发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 02月 22日

身份证号　420106198612183618

备二〇二五年度

称职



2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11494764

湖北敦临律师事务所

关于

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目专项债券

之

法律意见书

2026年10月12日

目 录

目 录 1

释 义 2

第一部分 律师声明 3

第二部分 正 文 5

一、 主体资格 5
二、 土地储备项目情况 6
三、 项目资金情况 7
四、 中介机构及相关文件 8
五、 潜在风险及控制措施 9
六、 结论意见 12

第三部分 签署页 13

释 义

在本法律意见书中，除特别注明或文义另有所指，下列简称具有下述含义：

嘉鱼县土地储备中心	指	嘉鱼县土地储备交易中心
济信源会所	指	武汉济信源会计师事务所有限公司
本所/敦临律所	指	湖北敦临律师事务所
本所律师	指	为本《法律意见书》签字的经办律师
《实施方案》	指	《咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
本《法律意见书》	指	《湖北敦临律师事务所关于咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目专项债券之法律意见书》
《土地储备专项债券管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
《土地储备和资金管理通知》	指	《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

湖北敦临律师事务所

关于

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目专项债券

之法律意见书

2025鄂敦法意268-01号

致：湖北省财政厅

湖北敦临律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）《地方政府专项债务预算管理办法》《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一部分 律师声明

对本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1.本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次投资项目情况进行了充分的核查验证，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师与项目业主之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，确保出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目业主及项目中介已向本所律师提供了应予提供的文件资料。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所仅就与本次债券发行有关的法律问题进行核查、发表意见，并不对专项债券项目的收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项等发表意见。本所在本法律意见中对专项债券项目的收益与融资财务评价、专项债券项目总体评价等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本次专项债券发行所涉及的专项债券项目的收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6. 本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意项目业主部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二部分 正 文

一、 主体资格

（一）发行主体

本次债券由湖北省财政厅作为发行主体，符合《土地储备专项债券管理办法》的规定。

（二）土地储备机构资格

根据《实施方案》，咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目的实施机构为嘉鱼县土地储备中心，现持有咸宁市嘉鱼县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书并经本所律师登录“机关赋码和事业单位登记管理平台”（https://gjsy.scopsr.gov.cn/）查询，嘉鱼县土地储备中心的基本信息情况如下：

机构名称	嘉鱼县土地储备交易中心
统一社会信用代码	124212217844665372
宗旨和业务范围	加强国有土地资产经营管理，深化国有土地使用制度改革，规范土地市场，防止国有土地收益流失，促进城市经济与社会发展，通过统征，收购、收回方式取得的国有土地使用予以储备，并对储备的土地进行前期开发和经营
法定代表人	肖卫华
住 所	嘉鱼县鱼岳镇鱼岳大道39号
经费来源	财政补助
开办资金	2000万元
证书有效期	自2024-12-26至2029-12-25
举办单位	嘉鱼县自然资源和规划局

登记管理机关	嘉鱼县事业单位登记管理局

依据《土地储备专项债券管理办法》第二条、第八条规定，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据中华人民共和国自然资源部办公厅下发的土地储备机构名录，嘉鱼县土地储备中心已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构中，名录代码为TC421221。

据此，本所律师认为嘉鱼县土地储备中心系具有独立法人资格的事业单位，并已列入全国土地储备机构名录，其符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

二、 土地储备项目情况

本次专项债券对应的项目为咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目。

（一） 项目概况

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目总面积7.4693公顷（约112.05亩），共涉及3个地块。所涉地块清单如下表所示。

序号	地块名称	面积（公顷）	面积（亩）
1	诗经大道南侧地块	3.8531	57.80
2	花园澥路与小新堤路交汇处地块	2.1325	31.99
3	樱花幼儿园南侧地块	1.4837	22.26
合 计		**7.4693**	**112.05**

（二） 项目的批准情况

本项目地块已纳入《嘉鱼县2026年度土地储备计划》。

（三） 权利负担情况

本项目三个地块均无抵押、查封情况。

（四） 权利负担情况

本项目地块产权未设置抵押。

（五） 负面清单

专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、 项目资金情况

（一） 项目资金来源和资金用途

1. 项目资金来源

根据《实施方案》，本项目的资金筹措情况如下：

本项目总投资12,967.76万元，建设资金来源为财政资金3,367.76万元，占总投资的25.97%；专项债券资金9,600.00万元，占总投资的74.03%。

2. 债券发行计划与募集资金使用

（1）债券发行计划

本项目总投资为12,967.76万元，其中资本金为3,367.76万元，源于财政资金；剩余资金缺口9,600.00万元拟由地方政府专项债券来满足。本项目拟于2026年发行专项债券9,600.00万元，期限为5年，利率以发行时执行利率为准。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

（2）募集资金使用

本项目筹集的专项债券资金将全部用于支付项目地块回购需支付的补偿费用；本项目筹集的资本金，将用于支付专项债券资金用完后剩余未付的债券发行费用、专项债券利息等。

（二） 项目收益与融资平衡安排

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。根据济信源会所测算出具的《财务评价报告》，本次项目本息资金覆盖倍数为1.20，其认为“项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。”

据此，本所律师认为，专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地出让产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件。

四、 中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

1.资质

本期债券申报发行的财务评估机构为济信源会所，并出具了《财务评估报告》，其资质情况如下：

济信源会所现持有湖北省财政厅于2022年2月25日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42050223），与实施主体不存在关联关系。

据此，本所律师认为，济信源会所系依法设立并合法存续的审计机构，与实施主体不存在关联关系，具备为本次专项债券出具《财务评估报告》的资格。

2.财务评价报告结论意见

根据济信源会所出具的《财务评价报告》，确定本项目对债券的本息覆盖倍数为1.20。其认为“项目的偿债资金主要来源为土地出让收入，本项目还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余量充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。”

（二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为敦临律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：24201201530465105），本次专项债券经办律师均持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，经办律师持有湖北省司法厅颁发的《律师执业证》，敦临律所、经办律师均与实施主体不存在关联关系。

据此，本所律师认为，敦临律所系依法设立合法存续的律师事务所，具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格；本次专项债券经办律师具备出具本《法律意见书》的资质。

五、 潜在风险及控制措施

（一）影响土地储备的风险及控制措施

1.政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是针对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2.市场方面

风险分析：土地储备的市场价值受众多因素影响，例如周边环境、土地用途、土地形态等，这些因素的变化可能会给投资带来市场风险。具体表现形式为，当人们普遍看好房地产市场时，供需增大，致使房产价格一路走高，银行资金大量流入房地产行业，达到一定程度后，房地产市场出现严重的供过于求的局面，房产价格大幅下跌，土地和房屋大量闲置，银行之前贷出去的款项大部分变成呆账和坏账。

风险控制措施：密切关注土地市场动态，合理预测市场发展趋势，避免在市场高位时盲目收购土地。

3.沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

4.规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。风险控制措施。

（二）项目收益风险及缓解措施

1.土地出让时间方面

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。这可能是由于规划调整、市场需求变化、拆迁补偿问题等多种因素导致的。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

2.土地出让价格方面

风险分析：土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是合理评估土地价值，在土地出让前，对土地进行全面评估，充分考虑土地位置、规划条件、开发成本等因素，确保土地出让价格的合理性和公正性。二是优化土地出让条件，通过优化土地出让条件，如提高容积率、调整规划用途等，提升土地价值，从而提高土地出让价格。三是加强对土地市场的监管力度，防止恶意炒地、哄抬地价等行为的发生，维护土地市场的稳定和健康发展。风险控制措施。

3.影响融资平衡结果的风险及缓解措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

4.其他事项说明

本批土地储备专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）规定执行专项债券资金由咸宁市嘉鱼县财政局纳入本级政府性基金预算管理，由嘉鱼县土地储备交易中心专项用于对应项目的土地回购，并承诺不用于经常性

支出，不用于土地储备以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由县财政局在县级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

六、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次专项债券对应项目的土地储备机构系独立的法人，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。符合《土地储备管理办法》《土地储备专项债券管理办法》规定的主体资格要求；

（二）项目用地已纳入《嘉鱼县2026年度土地储备计划》；

（三）专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；

（四）专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地出让，且经专业测算，项目本息覆盖率为1.20，能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件；

（五）为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（以下无正文）

第三部分 签署页

（本页无正文，为《湖北敦临律师事务所关于咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目专项债券之法律意见书》的签署页）

湖北敦临律师事务所

负责人：

王春辉

经办律师：

王春辉

王志豪

2026年10月12日

湖北交平律师事务所

关于武汉市中闻印务片土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 10 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3

（一）发行人 3

（二）本期债券发行概况 3

二、本期专项债券发行对应的投资项目 4

（一）项目概况 4

（二） 项目审批手续 5

（三）项目实施主体 6

三、项目预期收益和融资平衡 7

四、发行文件与中介服务机构 8

（一）发行文件 8

（二）中介服务机构 8

五、 法律风险及控制措施 9

六、 投资者保护措施 10

七、结论性意见 10

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	武汉市中闸印务片土地储备项目
鑫明会所	指	湖北鑫明会计师事务有限公司
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	武汉市中闸印务片土地储备项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2024〕52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号 附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕62号	指	《财政部 国土资源部关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》
财预〔2017〕89号	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
自然资规〔2025〕2号	指	《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
自然资发〔2025〕45号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《武汉市中闸印务片土地储备项目实施方案》
《财评报告》	指	《武汉市中闸印务片土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于武汉市中闸印务片土地储备项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于武汉市中闸印务片土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受武汉市硚口区土地整理储备中心（以下简称“实施主体”或“委托人”）委托，就其拟发行武汉市中闸印务片土地储备项目政府专项债券（以下简称“本期专项债券”或“本项目”）所涉相关法律事项，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）及《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等法律法规及规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本法律意见书基于项目单位及有权机关提供的资料、文件及说明出具。项目单位已书面承诺：所提供的材料真实、准确、完整；复印件与原件一致；不存在隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏。

三、对于本所无法独立查证的事项，本所信赖有关政府部门、项目单位或其他机构出具的证明或批文。

四、本所仅对与本期专项债券发行相关的法律问题发表意见，不对会计、审计、信用评级等非法律事项发表意见；引述该类内容不代表本所对其真实性、准确性作出保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本次专项债券发行申报之目的使用，不得用于其他任何目的。经本所盖章及经办律师签字后生效。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。根据财预〔2016〕155号文第四条，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责；市县级政府确需发行专项债券的，应当纳入本省政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	26,500.00万元，计划2026年一次性发行。
发行利率	参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期），暂按1.36%测算，最终以湖北省财政厅发行中标结果为准
发行期限	5年
募集资金用途	专项用于中闻印务片新增土地储备。项目总征收补偿预评估30,017.49万元，由债券资金安排26,500.00万元；工作经费702.41万元、不可预见费3,001.75万元、建设期债券利息1,802.00万元、发行费用26.50万元由项目资本金安排，不占用债券资金。资金专款专用、封闭管理

还款来源	项目对应地块土地出让收入
还款计划	按年付息，发行期最后一年（2031 年）一次性偿还本金
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2021〕61 号文、财库〔2020〕43 号文、自然资规〔2025〕2 号文、自然资发〔2025〕45 号文

截至 2025 年末，武汉市专项债务限额 7,321.93 亿元、余额 6,737.76 亿元，其中市本级限额 3,909.30 亿元、余额 3,475.66 亿元；硚口区限额 216.21 亿元、余额 214.19 亿元。本期拟发行专项债券 26,500.00 万元，占武汉市 2025 年末限额约 0.36%，占硚口区 2025 年末限额约 1.23%，债务空间充裕，且严格控制在法定限额以内。本项目属于 2026 年新增专项债务额度，将严格遵循财预〔2015〕225 号文关于地方政府债务限额管理的强制性规定，在省级财政部门正式下达 2026 年新增专项债务限额并明确硚口区对应额度后，依法依规启动发行程序，确保发行全流程合规，杜绝未批先发、违规融资情形。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目具体情况如下：

项目名称	中闻印务片（原申报 2026 年度土地储备计划时名称为“军印长酒片”）
项目位置	武汉市硚口区解放大道 1121 号（同济医院东侧），东临七二一八小区，南至解放大道，西至同济医院门诊楼，北邻同济医学院，属硚口区同济片城市更新片区
建设内容及建设规模	收储土地面积 33.02 亩（22012.46 ㎡），规划用途为混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地），可出让面积 29.40 亩，计容建筑面积 72000 ㎡

建设期	2026年10月—2031年9月，合计5年
项目总投资	35,550.15万元（征收补偿30,017.49万元、工作经费702.41万元、不可预见费3,001.75万元、建设期利息1,802.00万元、发行费26.50万元）
拟使用债券额度	26,500.00万元，占项目总投资的74.54%
项目资本金	9,050.15万元（财政资金安排，占总投资25.46%）
项目现状	已取得征收决定及年度储备计划，正在开展征收签约谈判；预评估补偿总额30,017.49万元；未开始施工；计划2031年完成净地并出让
市场化融资情况	无
项目抵质押情况	经核查，中闻印务片地块不存在抵押、不存在查封等影响收储的权属限制
是否使用过增发国债或超长期国债	否

（二）项目审批手续

经核查，本项目为新增土地储备，已取得核心要件如下：

1. 征收决定：硚口区人民政府出具《房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7号），征收范围为中闻印务片国有土地及地上房屋，主体、范围、补偿依据符合国务院令第590号及武汉市第234号、275号令要求。

2. 储备计划及系统赋码：取得《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40号），并在全民所有土地资产管理信息系统取得储备地块标识码4201042026R000422，符合自然资发〔2025〕45号文“纳入年度储备计划+系统标识码”双前置要求。

3. 预评估及补偿测算：受托评估机构出具预评估报告，被征收主体湖北中闻合鸿置业有限公司，预评估补偿合计30,017.49万元（含房屋价值、非改商、无证房、装修、构筑物、设施、停产停业、临时安置等）；工作经费按补偿额2.34%、不可预见费按10%测算，作为专项债券资金用款依据。

4. 权属无瑕疵：不动产登记查询结果显示地块无抵押、无查封、无租赁妨碍收储及其他权利限制；新增收储并按净地要求实施，符合自然资规〔2025〕2号文净地储备要求。

5. 名称一致性：武政办〔2026〕40号原称“军印长酒片”，现申报名“中闻印务片”；硚口区人民政府出具情况说明，确认二者为同一物理空间、同一收储单元，仅细化命名，不调整计划范围、收储规模、标识码等实质要素，不属于自然资规〔2025〕2号文第六条“确需调整年度土地储备计划”情形。

6. 绩效与资金：硚口区财政开展事前绩效评估，项目绩效目标含收储完成率、补偿合规率、净地率、投资控制、群众满意度等，符合财预〔2021〕61号文。

土地储备项目不属于新建工程，不办理立项核准/备案、建设工程规划许可、建筑工程施工许可、环评审批等工程类手续；本案以征收决定、储备计划、系统赋码、预评估、权属查询、绩效评估作为发行审批核心材料，链条完整，无实质性法律障碍。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，本项目的实施主体（业主单位）为武汉市硚口区土地整理储备中心。根据武汉市硚口区土地整理储备中心提供的资料，并经本所律师核查，项目实施主体情况如下：

名称	武汉市硚口区土地整理储备中心
统一社会信用代码	124201040591828574
地址	武汉市硚口区中山大道51-2号四楼、五楼

单位性质	事业单位
上级主管部门	武汉市硚口区自然资源和城乡建设局
纳入名录情况	已纳入自然资源部全国土地储备机构名录
单位职责	作为受委托的征收管理单位承担全区征收项目的房屋征收与补偿事务性工作；承担征收补偿资金的管理、发放和安置房源管理、使用工作；承担房屋征收与补偿过程中第三方服务机构选定、组织协调和综合管理工作；承担土地储备工作的具体实施。

武汉市硚口区土地整理储备中心系依法设立并存续的事业单位法人，已纳入全国土地储备机构名录（编号 TC420104），具备发起并实施本项目、申报使用专项债券资金的法定资格。项目实施工作由武汉市硚口区土地整理储备中心具体负责组织推进，专项债券资金纳入硚口区政府性基金预算管理，还本付息责任由硚口区人民政府统筹安排，符合财预〔2016〕155 号文关于专项债券“借、用、还”闭环管理的要求。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文的规定；本项目业主具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。本项目属于土地储备类公益性项目，符合土地储备管理相关规定及专项债券申报要求。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《财评报告》，本项目偿债资金来源为项目对应地块的土地出让收入，该收入全额纳入硚口区政府性基金预算管理，实行“收支两条线”核算。

经核查，本项目预计 2031 年出让，预期土地出让总收入 37,926.00 万元。扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育基金等合计 3,866.58 万元后，可支配土地净收益为 34,059.42 万元。

本期专项债券本金26,500.00万元，期限5年，利率暂按1.36%，按年付息，到期一次性还本；建设期利息1,802.00万元、发行费用26.50万元由项目资本金列支，债券本息合计28,302.00万元。土地净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.20倍。

在收入下浮10%的压力测试情形下，覆盖倍数为1.08；在利率上浮10%情形下，因利息已含于本息基数，覆盖倍数仍为1.20。上述情形均高于财预〔2017〕89号文规定的1.0倍安全阈值，符合“收益与融资自求平衡”要求。

本项目资本金9,050.15万元，由硚口区财政资金统筹，占项目总投资25.46%；专项债券资金26,500.00万元，占74.54%，符合自然资发〔2025〕45号文及土地储备专项债券资金用途管理要求。

本所律师认为，本项目以土地出让收入实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、自然资规〔2025〕2号文、自然资发〔2025〕45号文规定，不存在实质法律障碍。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

包括《实施方案》《财评报告》及本《法律意见书》，构成本次申报发行的完整文件。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的鑫明会所，现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P的《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107的《会计师事务所执业证书》，与发行人及项目单位无关联关系，具备出具《财评报告》资质。

2.法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；经办律师均持有合法有效的律师执业证，历年年检合格，与发行人及项目单位无关联关系。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

五、法律风险及控制措施

1. 征收签约与支付风险：项目仅1户被征收人（湖北中闻合鸿置业有限公司），面积大、工交仓及非改商认定复杂，存在个别条款谈判滞后、正式补偿协议签署及付款节点晚于计划的风险。控制措施：硚口区政府及土储中心已组成工作专班，依据硚政征〔2025〕7号、预评估报告开展签约；补偿资金由专项债券及财政资本金保障，实行专户、国库集中支付；正式补偿协议约定“以专项债券资金按批次到账”作为付款前提，避免未批先付；按月通报签约、腾退、注销进度，确保2031年9月底前完成净地。

2. 名称与计划一致性风险：武政办〔2026〕40号原列“军印长酒片”，现以“中闻印务片”申报，若评审认定计划变更会影响标识码效力。控制措施：以硚口区政府盖章情况说明确认同一项目、同一范围、同一标识码4201042026R000422；法律意见书明确不属于自然资规〔2025〕2号文第六条“确需调整年度土地储备计划”的情形。

3. 供地价格与去化风险：混合用地含医疗、科研，缺乏近期可比成交，市场下行可能影响2031年出让单价。控制措施：财评已按周边P〔2026〕67号、P〔2024〕111号及2023年基准地价审慎取值，并设置收入下浮10%压力测试（覆盖1.08倍）；硚口财政将出让收入优先安排偿债，必要时以政府性基金预算进行调节。

4. 限额与发行节奏风险：26,500万元属2026新增额度，需省级限额批复。控制措施：取得湖北省财政厅2026新增专项债务限额及武汉转贷硚口批复后发

行；下达前不签订借款型合同、不预付债券资金。

5. 资本金合规风险。债券占比74.54%、资本金25.46%，评审可能套用固定资产20%资本金比例。控制措施：土储项目按自然资规〔2025〕2号、自然资发〔2025〕45号、财预〔2017〕62号文的要求管理，不当然适用国发〔2019〕26号文规定的固定资产资本金强制比例。债券额不超过征收补偿需求及总投合理比例，符合土储专项债要求。

6. 资金挪用风险：执行财预〔2017〕62号、自然资发〔2025〕45号文的规定进行封闭管理；土储中心用款计划经财政审核，征收补偿、工作经费、不可预见费、发行费分项支付，不定期审计，禁止用于非储备支出。

六、投资者保护措施

1. 预算保障机制：硚口区人民政府已将本期专项债券还本付息资金足额纳入年度政府性基金预算，按规定报同级人大批准后执行，确保偿债资金来源稳定。

2. 信息披露机制：按照《地方政府债务信息公开办法》要求，定期披露项目进度、资金使用、土地出让收益实现情况等信息，保障投资者知情权。

3. 风险应急机制：若因极端情况导致项目收益不足以覆盖债券本息，硚口区人民政府将启动政府性基金预算调节资金予以补足，切实维护投资者合法权益。

4. 资产追偿机制：若项目实施主体未按约定使用资金或出现违法违规行为，财政部门有权暂停资金拨付、提前收回债券资金，并依法追究相关主体责任。

5. 投资者沟通机制：在债券存续期内，投资者可通过湖北省财政厅官网、硚口区政府门户网站查询项目相关信息，也可通过法定渠道提出问询，相关部门将在规定时限内予以答复。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券由湖北省人民政府发行，符合《预算法》、国发〔2014〕43号、

财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等规定。

2. 武汉市硚口区土地整理储备中心为依法设立的事业单位法人，已纳入全国土地储备机构名录，具备土地储备项目实施及专项债券资金使用的法定资格，符合财预〔2017〕62号、自然资规〔2025〕2号等规定。

3. 本项目已取得硚政征〔2025〕7号征收决定、武政办〔2026〕40号储备计划批复、系统标识码4201042026R000422、预评估补偿报告及权属无抵押无查封证明；原计划名“军印长酒片”与现名“中闻印务片”经硚口区政府说明为同一项目，不构成年度储备计划实质性变更；纯收储阶段无需工程类可研、用地预审、工程规划及施工许可，符合自然资规〔2025〕2号、自然资发〔2025〕45号及财预〔2017〕62号要求。

4. 本期计划发行26,500.00万元。发行规模严格控制在省、市下达的政府债务限额以内，符合财预〔2015〕225号文关于地方政府债务限额管理的强制性规定，不存在突破预算及超额度发行的情形。债券期限5年与项目建设期（2026年10月—2031年9月）及2031年出让回款周期匹配，资金投向精准，专款专用，符合专项债券管理要求。

5. 本项目总投资35,550.15万元，债券本息28,302.00万元，预期2031年出让收入37,926.00万元，计提后可用于平衡收益34,059.42万元，覆盖倍数1.20；收入下浮10%时覆盖倍数1.08，符合财预〔2017〕89号文收益与融资自求平衡要求。

6. 债券期限5年与建设期2026年10月—2031年9月总体匹配；预计2031年出让回款用于还本付息，若时点错配，由硚口区财政从政府性基金预算统筹，不单独依赖单一缴款日。

7. 本项目属于新增土地储备，符合专项债券支持投向范围，不在国办发〔2024〕52号文附件1、鄂政办函〔2023〕20号文所列禁止类项目清单内。债券资金仅用于征收补偿，工作经费、不可预见费、利息及发行费由资本金安排，不用于偿还存量债务、人员经费和经常性支出，符合资金用途管理规定。

8. 项目对应地块无抵押、无查封、无市场化融资、未使用增发国债或超长期国债，不存在影响本期债券发行的权属或重复融资障碍。

9. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

10. 《实施方案》制定的征收进度、价格波动、资金管理等风险应对措施合理，投资者保护机制健全，能够有效保障债券持有人权益。

综上，本所律师确认，本项目具备发行2026年湖北省政府土地储备专项债券的合法性、合规性基础，不存在影响本次发行的重大法律障碍。

本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于武汉市中闻印务片土地储备项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：

王 琪

汪丽纯

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

随州市本级2026年第二批次三包

法律意见书

（2026）朴律专债字第122号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随州市本级2026年第二批次三包专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义:

《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）
《国办发〔2024〕52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
《自然资发〔2025〕45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省随州市人民政府发行9,800.00万元专项债券，拟用于随州市本级2026年第二批次三包。具体情况如下:

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年期

债券规模：9,800.00万元人民币

债券利率：固定利率1.6571%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州市本级2026年第二批次三包

（二）地块情况

建设内容是对随州市本级2026年第二批次三包涉及的2宗地块进行收储，拟收储土地面积为10.5798公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购包含房屋征收和国有土地使用权收购两种方式——G（2025）07号地块亚通棚户区通过国有土地上房屋征收方式取得；市二中老校区收储地块通过国有土地使用权收购方式取得；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	G（2025）07号地块亚通棚户区	商住用地	3.1020	3.1020	4213032026R002877	毛地

2	市二中老校区收储地块	商住用地	7.4778	7.4778	4213032026R002944	毛地
合计			10.5798	10.5798		

项目建设期为 2026 年-2031 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	G（2025）07 号地块亚通棚户区	3.1020	无抵押
2	市二中老校区收储地块	7.4778	无抵押
	合计	10.5798	

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块均为毛地，无抵押、查封情况，已纳入年度土地储备计划，待资金到位后可及时拨付。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中，有储备地块标识码，分别为 4213032026R002877、4213032026R002944。

（六）实施机构

实施机构为随州市土地收购储备中心，住所地位于随州市传媒大厦 17 楼，统一社会信用代码 12421300728312832H，负责人为祝军，宗旨和业务范围：受市政府委托，负责全市国有土地经营、国有土地使用权的收购、储备交易、城区内集体土地的征用。

经本所律师核查，随州市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。



本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 26,063.60 万元，其中土地储备成本 25,247.68 万元，占比 96.88%；财务费用 812.00 万元，占比 3.12%；债券发行费 3.92 万元，占比 0.02%。

年度投资计划：2026 年投资 25,251.60 万元，2027 年投资 162.40 万元，2028 年投资 162.40 万元，2029 年投资 162.40 万元，2030 年投资 162.40 万元，2031 年投资 162.40 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 9,800.00 万元，计划 2026 年发行 9,800.00 万元；自有资金 16,263.60 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 30,279.80 万元。

项目收益由随州市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
随州市2026年度土地储备计划	2026年1月5日	随州市人民政府办公室	《随州市人民政府办公室关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》	随政办函〔2026〕1号	/
批准征收材料	2017年3月6日	随州市城市棚户区改造工作领导小组办公室	《随州市中心城区2017年棚户区改造实施方案》	随棚改〔2017〕1号	G(2025)07号地块亚通棚户区地块
收购协议	2026年3月30日	随州市土地收购储备中心/随州市第二中学	《国有土地使用权、建筑物、构筑物收购合同》	随储存字〔2026〕030006号	市二中老校区地块
不动产权证	2025年	随州市不动产登记中心	不动产权证	鄂（2025）随州市不动产权第0010598-0010613号	市二中老校区地块

拟收储地块已纳入随州市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为2.55倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施:

（一）项目实施风险

风险: 土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可

能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与

决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、

湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见:

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定;

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定;

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域;债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容;

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中，有储备地块标识码（4213032026R002877、4213032026R002944），符合相关规定，项目合法合规;

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随州市本级2026年第二批次三包法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北杰楚律师事务所

枣阳市 2025 年第六期土地储备项目专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 16
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 17
五、项目风险控制 18
六、关于中介机构的合法性审查 22
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 23
杰楚律师所资质及律师证件 26

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任枣阳市 2025 年第六期土地储备项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	枣阳市 2025 年第六期土地储备项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《枣阳市 2025 年第六期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《枣阳市 2025 年第六期土地储备项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 9,700.00 万元的湖北省专项债券，转贷给枣阳市人民政府使用。募集资金用于枣阳市 2025 年第六期土地储备项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：枣阳市 2025 年第六期土地储备项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：4,800.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据枣阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在枣阳市专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了枣阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：5 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率
2025	4,900.00	4,900.00	1	1.50%
2026	4,800.00	0	5	1.75%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是枣阳市土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）建设内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

项目位于枣阳市八里社区九组，原凯德华商务广场项目，占地总面积为 10.0000 公顷（折合 150.00 亩），项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内，项目不涉及市政建设用地。

（三）项目建设期

项目位于枣阳市八里社区九组，项目占地总面积为 10.0000 公顷（折合 150.00 亩），项目自 2025 年 12 月开始收储，至 2026 年 11 月完成全部收储，收储总面积为 10.0000 公顷，项目建设期为 1 年。

经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 10.0000 公顷。

（四）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）项目已取得批复文件

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划及 2026 年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1 号），本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划，在储备计划中以具体项目名称“凯德华商务广场”列入，编制土地储备专项债方案时确定为“枣阳市 2025 年第六期土地储备项目”。

枣阳市人民政府

枣政函〔2026〕1号

市人民政府
关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于批准公布枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划、2026年度国有建设用地供应计划的请示》（枣自然资文〔2026〕18号）收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意你局编制的《枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划、2026年度国有建设用地供应计划》成果。我市计划储备土地46125.90亩，其中2026年度实施土地储备计划35733.84亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩。2026年度实施土地储备计划35733.84亩，其中住宅用地2860.25亩，商服用地2070.14亩，工矿用地7708.95亩，公共管理与公共服务用地2569.95亩，交通运输用地19397.35亩，水域及水利设施用地715.20亩，特殊用地412.00亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩，其中商服用地168.43亩，工矿用地1570.00亩，交通运输用地1481.05亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩，其中商服用地312.30

表 2 枣阳市 2026 年度储备地块信息统计表

序号	项目名称	地块编号	土地位置	土地面积（亩）	取得方式	管护方式	规划用途	类型	储备成本（万元）
1	[illegible]	CBZZ2025001	八里社区九组	150.00	征地	自行管护	住宅用地、商服用地	计划年度新增	3000.0000
2	[illegible]	CBZZ2025002	花果园村三组	200.00	征地	自行管护	住宅用地、商服用地	计划年度新增	4600.0000
3	枣阳市高新科技数字化航空产业园项目	CBZZ2025003	吴店镇	142.70	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	2854.0000
4	恒力药业迁建项	CBZZ2025004	唐城北街	0.46	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	9.2400
5	枣阳市 2014 年度第 49 批次城市建设用地	CBZZ2025005	龙城街道	50.92	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1018.3687
6	枣阳市 2014 年度第 49 批次城市建设用地	CBZZ2025006	龙城街道	50.95	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1019.0242
7	枣阳市 2020 年度第 5 批次（增减挂钩）项目建设用地	CBZZ2025007	唐城街道	51.37	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1027.4312
8	枣阳市 2013 年度第 29 批次建设用地（市牌性安居工程）	CBZZ2025008	唐城街道	52.17	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1043.4654
9	枣阳市 2011 年度第 8 批次建设用地（增减挂钩）	CBZZ2025009	环城街道	53.88	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1077.5508
10	枣阳市 2013 年度第 29 批次建设用地（市牌性安居工程）	CBZZ2025010	唐城街道	54.68	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1093.6797
11	枣阳市 2013 年度第 27 批次建设用地（增减挂钩）	CBZZ2025011	吴店镇	60.00	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1200.0058

（六）项目地块现状介绍

1、项目概况

项目位于枣阳市八里社区九组，项目占地总面积为 10.0000 公顷（折合 150.00 亩）。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 1 地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20 号-G-地块	商住用地	10.0000	10.0000	4206832025R000203	净地+部分村庄未拆迁
合计			10.0000	10.0000	/	/

2、收储改造概况

地块为已开发土地，面积 10.0000 平方米，部分地上有建筑物，项目已开始实施土地储备工作，处于待支付阶段。2025 年至今，项目已完成土地评估、民主决策、价格公示及协议签订等前期工作，已使用项目资本金 824.34 万元。2026 年初至今与土地所有权人协商，先行支付土地所有权人收储补偿费用 4,900.00 万元，对地上建筑物开展拆除及清运，待后续 4,800.00 万元收储补偿费用支付完成后，土地所有权人将 10.0000 平方米土地交付枣阳市土地储备供应中心。因此 2026 年拟支付 4,800.00 万元，用于补偿费用。

根据进度测算，2026 年拟申请专项债 4,800.00 万元，其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地收入和国有土地收益基金中安排。综合考虑项目推进节点、资金使用计划及各项建设条件，上述资金安排与进度计划总体协调、合理，符合项目建设和资金管理要求。

3、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。相关规划详见附件。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，项目不涉及市政建设用地，土地收购后续可供应土地总用地面积 10.0000 公顷（以实测为准），

商住比为 1:2。详见下表：

表 2 项目用地规划情况

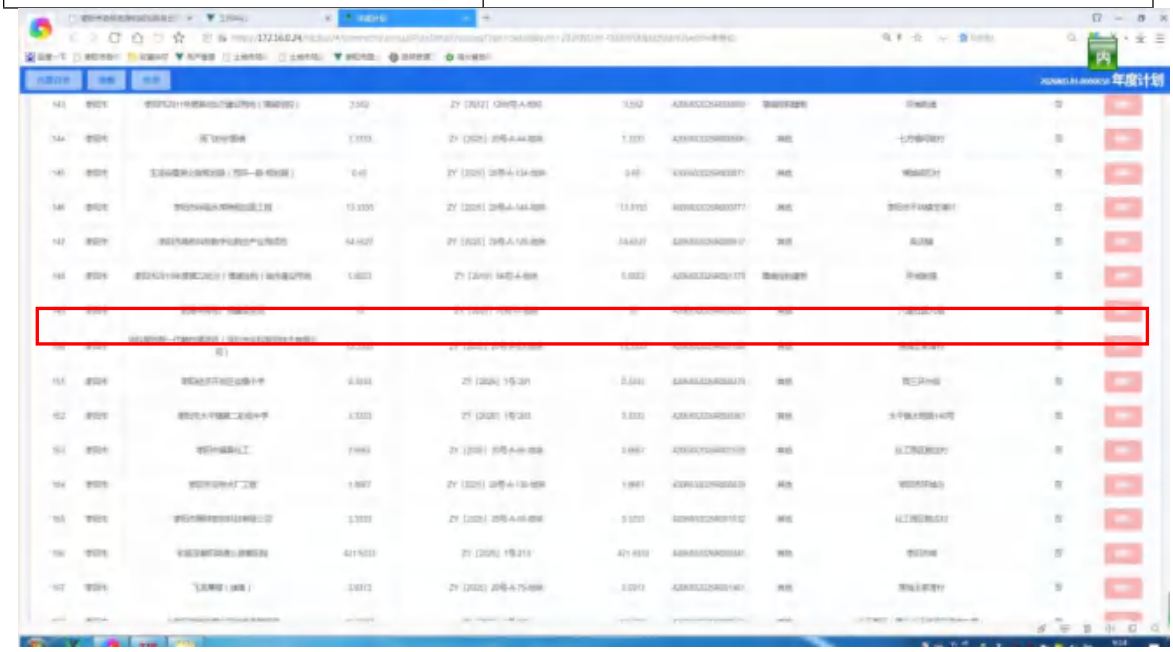
地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-G-地块	10.0000	商住用地	不大于 1.5	不涉及
合计	10.0000	/	/	

（七）地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3 项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-G-地块	4206832025R000203



（八）项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。在储备计划中以具体项目名称“凯德华商务广场”列入，编制土地储备专项债方案时确定为“枣阳市 2025 年第六期土地储备项目”，抵押情况查询时统一以土地储备

专项债方案名称列示。

关于枣阳市2025年度土地储备专项债券项目土地权属及措施的情况说明

一、抵押查封情况

经核实，枣阳市2025年度土地储备专项债券项目涉及9期，共有26宗地，经枣阳市不动产登记中心查询，该26宗土地未抵押，所有地块均未查封。详细情况见附表。

二、解决措施

未抵押地块无限制条件，可直接推进土地储备专项债券项目申报发行工作。

枣阳市自然资源和规划局

2026年9月10日



枣阳市2025年土地储备专项债券项目查询结论

序号	项目名称	全生命周期系统项目编码	地块标识码	地块原名称	登记情况	抵押情况	查封情况
1	枣阳市2025年第二期土地储备项目	420683251000000000021	420683202500000258	天天汽车项目	位于枣阳市南城沙店，地号：01170213	无	无
2	枣阳市2025年第二期土地储备项目	420683251000000000022	420683202500000216	北武汽修项目	位于枣阳市南城北街，地号：01100205	无	无
3	枣阳市2025年第二期土地储备项目	420683251000000000023	420683202500000237	湖北蓝羽啤酒有限公司	鄂(2021)枣阳市不动产权第0000769号	无	无
4	枣阳市2025年第四期土地储备项目	420683251000000000025	420683202500000116	湖北创为药业有限公司	鄂(2020)枣阳市不动产权第0003005号	无	无
5	枣阳市2025年第五期土地储备项目	420683251000000000026	420683202500000227	枣阳市顺达房地产开发有限公司	无	无	无
6	枣阳市2025年第六期土地储备项目	420683251000000000038	420683202500000203	凯德华商务广场建设项目	无	无	无
7	枣阳市2025年第七期土地储备项目	420683251000000000024	420683202500000194	汉风养老院建设项目	无	无	无
8	枣阳市2025年第八期土地储备项目	420683251000000000027	420683202500000218	襄阳明枣阳水泥有限公司	位于枣阳市车站西路，地号：01150002-1	无	无

（九）项目是否使用过增发国债或超长期国债

枣阳市2025年第六期土地储备项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：枣阳市2025年第六期土地储备项目建设单位枣阳市土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	**824.34**	**-**	**824.34**	**7.83%**
1.1	财政安排资金	824.34	-	824.34	7.83%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		
1.4	其他资金	-	-		
2	**融资资金**	**4,900.00**	**4,800.00**	**9,700.00**	**92.17%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	4,800.00	9,700.00	92.17%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		
4	合计	**5,724.34**	**4,800.00**	**10,524.34**	**100.00%**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于枣阳市 2025 年第六期土地储备项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的枣阳市 2025 年第六期地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.27倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	11,671.76	12,320.19	12,968.62	13,617.05	14,265.48
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27	1.27	1.27

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

一、影响项目进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1. 政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2. 人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的2026年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于枣阳市2025年第六期土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）》，募投项目不在《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已纳入土地储备计划及年度国有建设用地供应计划，收储行为已获政府批准，收储协议合法有效，已经履行了必要的行政审批程序且手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的资料及枣阳市不动产登记中心提供的《关于2025年新增土地专项债券无抵押的情况说明》，经核实本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚

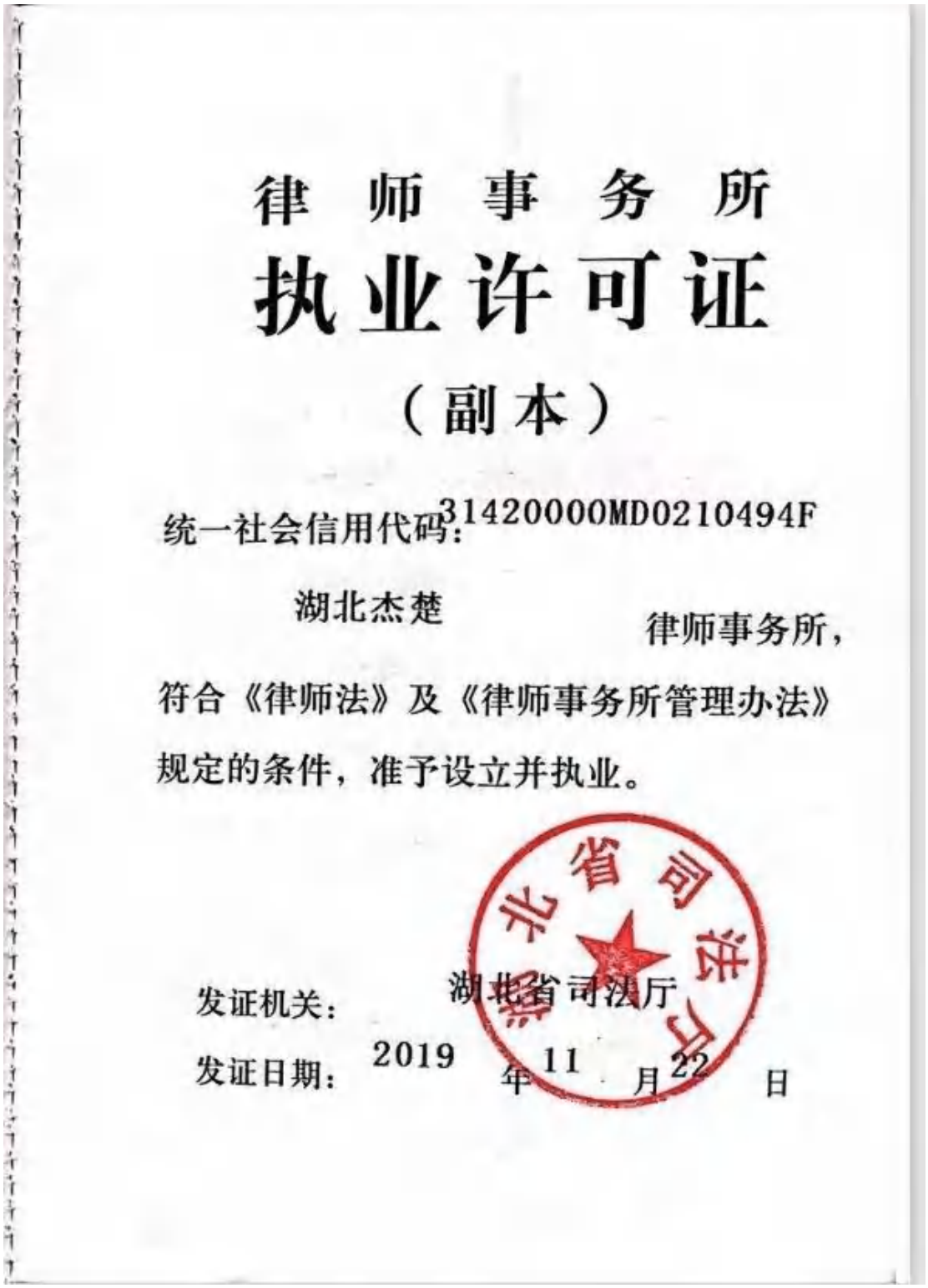
律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

No. 70121179

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206200110217461
法律职业资格证号/20070070100
或律师资格证号
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2019 年 12 月 04 日
持证人 王青松
性别 男
身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北杰楚律师事务所

枣阳市 2025 年第三期土地储备项目

专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3

律师声明 4

释 义 6

正 文 7

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 18

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 19

五、项目风险控制 20

六、关于中介机构的合法性审查 24

七、关于本次专项债券发行的结论性意见 25

杰楚律师所资质及律师证件 28

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任枣阳市 2025 年第三期土地储备项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、

审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	枣阳市 2025 年第三期土地储备项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《枣阳市 2025 年第三期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《枣阳市 2025 年第三期土地储备项目法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 5,500.00 万元的湖北省专项债券，转贷给枣阳市人民政府使用。募集资金用于枣阳市 2025 年第三期土地储备项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：枣阳市 2025 年第三期土地储备项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：600.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据枣阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在枣阳市专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了枣阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：5 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	4,900.00	1.50%	1 年
二	2026 年	600.00	1.75%	5 年

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是枣阳市土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）建设内容及建设期

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、建筑物拆除及清运、土地平整及后期公开出让等。

根据项目体量及推进难易度，整个项目自项目启动至供地完成是从 2025 年 12 月-2026 年 12 月，共计 1 年。项目建设期 1 年，2026 年完成土地出让。

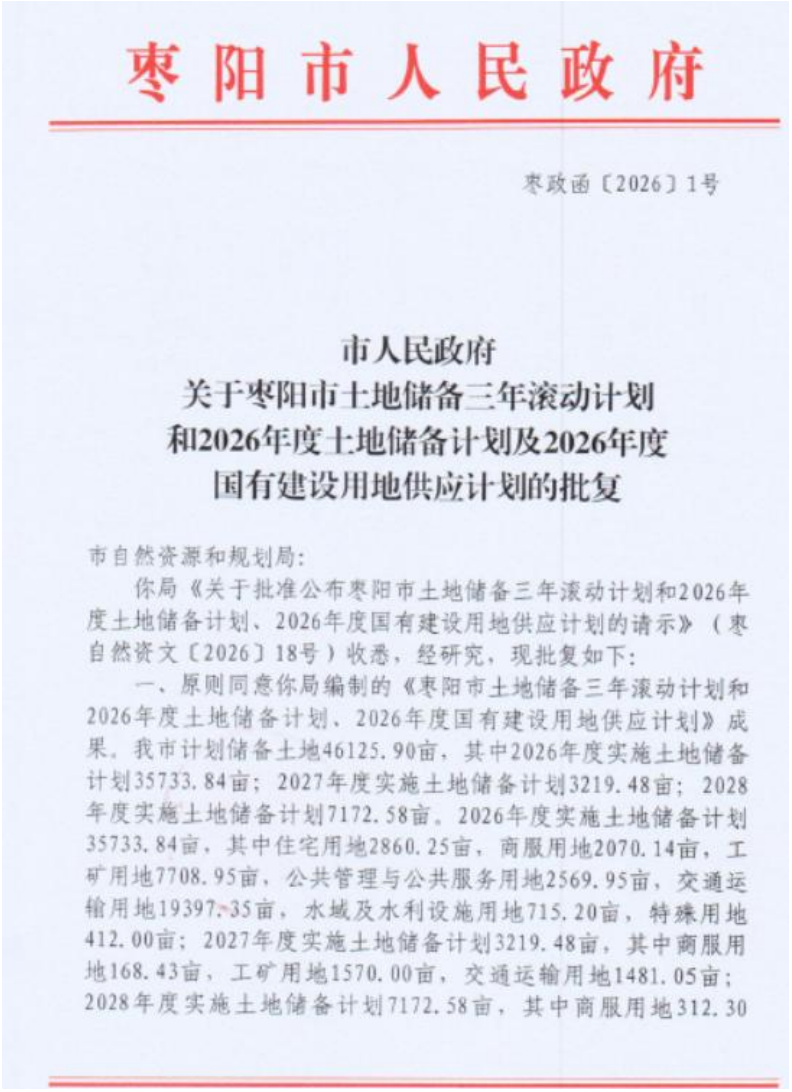
（三）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确

的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（四）项目已取得批复文件

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。



枣阳市人民政府

枣政函〔2026〕1号

市人民政府
关于枣阳市土地储备三年滚动计划
和2026年度土地储备计划及2026年度
国有建设用地供应计划的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于批准公布枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划、2026年度国有建设用地供应计划的请示》（枣自然资文〔2026〕18号）收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意你局编制的《枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划，2026年度国有建设用地供应计划》成果。我市计划储备土地46125.90亩，其中2026年度实施土地储备计划35733.84亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩。2026年度实施土地储备计划35733.84亩，其中住宅用地2860.25亩，商服用地2070.14亩，工矿用地7708.95亩，公共管理与公共服务用地2569.95亩，交通运输用地19397.35亩，水域及水利设施用地715.20亩，特殊用地412.00亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩，其中商服用地168.43亩，工矿用地1570.00亩，交通运输用地1481.05亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩，其中商服用地312.30

序号	项目名称	地块编号	土地位置	土地面积（亩）	拟取得方式	管护方式	规划用途	类型	储备成本（万元）
48	正大农业	CBGK2025010	曾庄村	10.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	44.0000
49	乡利棉项目	CBGK2025011	文庄村	30.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	132.0000
50	李小欧建筑公司项目	CBGK2025012	闫坡村	10.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	44.0000
51	光武汽修项目	CBGK2025013	南城史岗	39.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	975.0000
52	宜帝啤酒厂老厂区项目	CBGK2025014	北城北园社区	117.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	7020.0000
53	湖北明方药业有限公司	CBGK2025015	南城史岗	17.40	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	1044.0000
54	葛洲坝枣阳水泥有限公司	CBGK2025016	南城李桥村	20.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	500.0000
55	新庄社区白水造纸厂宿舍楼	CBGK2025017	襄阳路90号	2.19	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	131.4000
56	枣阳市明嘉化工有限公司	CBGK2025018	南城太平岗	4.70	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	282.0000
57	肉牛屠宰及牛肉深加工项目	CBGK2025019	环城十里铺	110.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	2200.0000
58	枣阳国家级经济技术开发区吴店工业园污水处理及市政道路配套工程	CBGK2025020	南城李桥村	120.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	2400.0000
59	核心区基础设施提档升级建设项目配套道路项目	CBGK2025021	环城茶棚社区	25.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	500.0000
60	湖北亿丰瑞高端新材料钢渣微粉生产线项目	CBGK2025022	环城茶棚社区	230.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	4600.0000
61	丹江口科广环保有限公司污水预处理项目	CBGK2025023	化工园区鲍庄村	40.00	征地	自行管护	工矿用地	计划年度新增	800.0000

（五）项目地块现状介绍

1、项目概况

项目位于枣阳市北城北园社区，项目占地总面积为7.8000公顷（折合117.00亩）。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表1 地块基本情况表

序号	地块名称	地块位置	用地面积（公顷）	类型	土地用途	土地现状
1	ZY〔2025〕20号-C-地块	枣阳市北城北园社区	7.8000	新增收储	住宅	宗地内已开发利用，宗地内建有房屋、附属物

地块为已开发土地，面积 78000.00 平方米，部分地上有建筑物，项目已开始实施土地储备工作，根据项目实施进度，经枣阳市人民政府《关于收储湖北蓝带啤酒有限公司老厂区国有土地的批复》（枣政函〔2024〕86 号），同意枣阳市土地储备供应中心以 5589.83 万元签订收储协议，有偿收储该宗地。2026 年初至今与土地所有权人协商，先行支付土地所有权人收储补偿费用 4,900.00 万元，对地上建筑物开展拆除及清运，待后续 689.83 万元收储补偿费用支付完成后，土地所有权人将 78000.00 平方米土地交付枣阳市土地储备供应中心。因此 2026 年拟支付 813.80 万元，用于拆迁补偿款（689.83 万元）、建筑物展拆除及清运（123.97 万元）等费用。

根据进度测算，2026 年拟申请专项债 600.00 万元，其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地收入和国有土地收益基金中安排。综合考虑项目推进节点、资金使用计划及各项建设条件，上述资金安排与进度计划总体协调、合理，符合项目建设和资金管理要求。







3、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

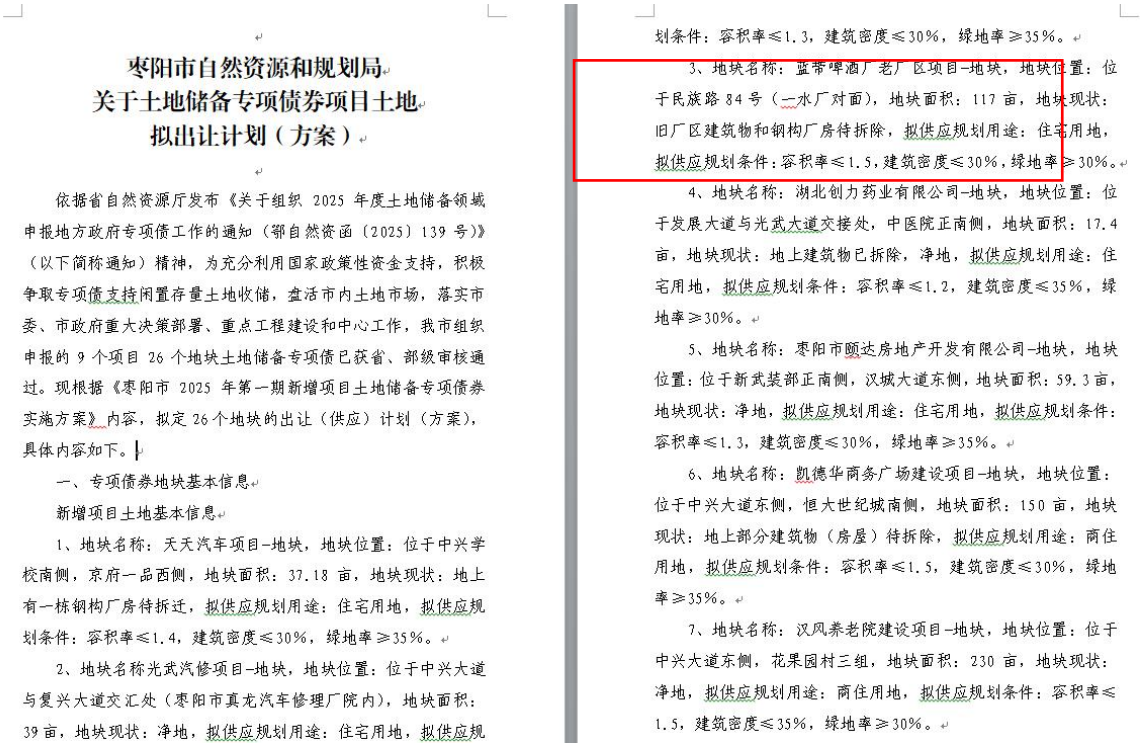
（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，项目不涉及市政建设用地，土地收购后续可供应土地总用地面积 7.8000 公顷（以实测为准）。

根据湖北省人民政府批复《枣阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》，该地块已调整为住宅用地，《枣阳市自然资源和规划局关于土地储备专项债券项目土地拟出让计划（方案）》已明确该项目规划供应用途为住宅用地。详见下表：

表 2 项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-C-地块	7.8000	住宅用地	不大于 1.5	不涉及
合计	7.8000	/	/	



枣阳市自然资源和规划局
关于土地储备专项债券项目土地
拟出让计划（方案）

依据省自然资源厅发布《关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债工作的通知（鄂自然资函〔2025〕139 号）》（以下简称通知）精神，为充分利用国家政策性资金支持，积极争取专项债支持闲置存量土地收储，盘活市内土地市场，落实市委、市政府重大决策部署、重点工程建设和中心工作，我市组织申报的 9 个项目 26 个地块土地储备专项债已获省、部级审核通过。现根据《枣阳市 2025 年第一期新增项目土地储备专项债券实施方案》内容，拟定 26 个地块的出让（供应）计划（方案），具体内容如下。

一、专项债券地块基本信息

新增项目土地基本信息

1、地块名称：天天汽车项目-地块，地块位置：位于中兴学校南侧，京府一品西侧，地块面积：37.18 亩，地块现状：地上有一栋钢构厂房待拆迁，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.4，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

2、地块名称光武汽修项目-地块，地块位置：位于中兴大道与复兴大道交汇处（枣阳市真龙汽车修理厂院内），地块面积：39 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

3、地块名称：蓝带啤酒厂老厂区项目-地块，地块位置：位于民族路 84 号（一水厂对面），地块面积：117 亩，地块现状：旧厂区建筑物和钢构厂房待拆除，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

4、地块名称：湖北创力药业有限公司-地块，地块位置：位于发展大道与光武大道交接处，中医院正南侧，地块面积：17.4 亩，地块现状：地上建筑物已拆除，净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

5、地块名称：枣阳市颐达房地产开发有限公司-地块，地块位置：位于新武装部正南侧，汉城大道东侧，地块面积：59.3 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

6、地块名称：凯德华商务广场建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，恒大世纪城南侧，地块面积：150 亩，地块现状：地上部分建筑物（房屋）待拆除，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

7、地块名称：汉风养老院建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，花果园村三组，地块面积：230 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

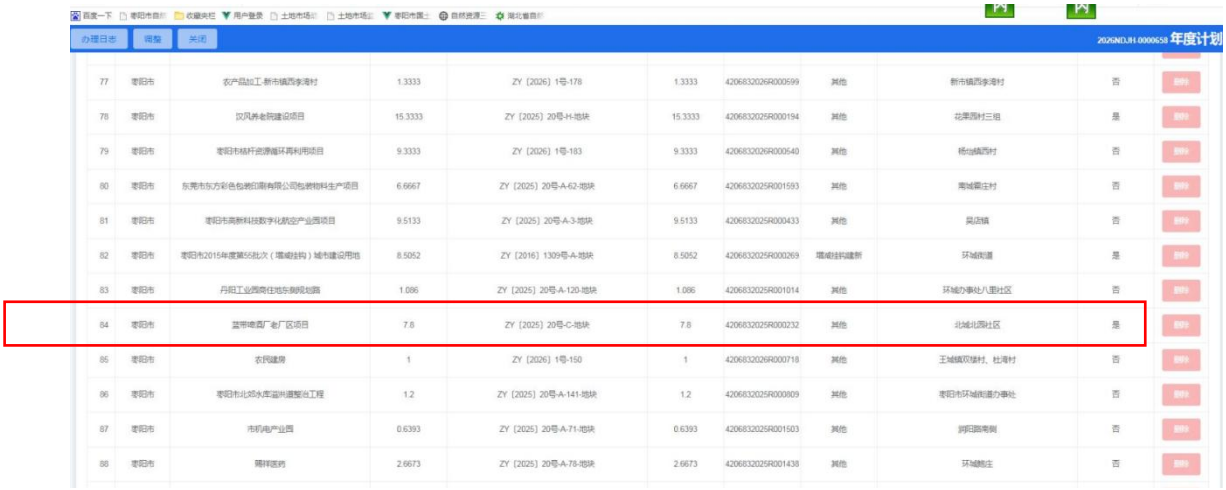
（六）地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3 项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码

ZY〔2025〕20 号-C-地块	4206832025R000232



（七）项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

关于枣阳市2025年度土地储备专项债券项目土地权属及措施的情况说明

一、抵押查封情况

经核实，枣阳市2025年度土地储备专项债券项目涉及9期，共有26宗地，经枣阳市不动产登记中心查询，该26宗土地未抵押，所有地块均未查封。详细情况见附表。

二、解决措施

未抵押地块无限制条件，可直接推进土地储备专项债券项目申报发行工作。

枣阳市自然资源和规划局

2026年9月10日



枣阳市2025年土地储备专项债券项目查询结论

时间：2025年[illegible]月

序号	项目名称	全生命周期系统项目编码	地块标识码	地块原名称	登记情况	抵押情况	查封情况
1	枣阳市2025年第一期土地储备项目	42068325D0000000000021	42068320258000258	天天汽车项目	位于枣阳市南城沙店，地号：01170213	无	无
2	枣阳市2025年第二期土地储备项目	42068325D0000000000022	42068320258000246	光武汽修项目	位于枣阳市南城史岗，地号：01180205	无	无
3	枣阳市2025年第三期土地储备项目	42068325D0000000000023	42068320258000232	湖北蓝带啤酒有限公司	鄂(2021)枣阳市不动产权第0009769号	无	无
4	枣阳市2025年第四期土地储备项目	42068325D0000000000025	42068320258000418	湖北创力药业有限公司	鄂(2020)枣阳市不动产权第0002005号	无	无
5	枣阳市2025年第五期土地储备项目	42068325D0000000000026	42068320258000227	枣阳市顺达房地产开发有限公司	无	无	无
6	枣阳市2025年第六期土地储备项目	42068325D0000000000028	42068320258000203	凯德华商务广场建设项目	无	无	无
7	枣阳市2025年第七期土地储备项目	42068325D0000000000024	42068320258000194	汉风养老院建设项目	无	无	无
8	枣阳市2025年第八期土地储备项目	42068325D0000000000027	42068320258000218	葛洲坝枣阳水泥有限公司	位于枣阳市车站西路，地号：01135002-1	无	无

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

枣阳市 2025 年第三期土地储备项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：

1、已核查枣阳市 2025 年第三期土地储备项目建设单位枣阳市土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格。

2、已向枣阳市不动产登记中心核实，并审查枣阳市不动产登记中心出具的《枣阳市 2025 年第三期土地储备项目不动产查询告知书》，本项目不存在抵押或质押情况。

3、根据《中华人民共和国民法典》第三百二十三条，用益物权

是对他人不动产享有占有、使用和收益的权利。针对该用益物权的处置情况，本所律师核对了以下材料：（1）枣政函〔2024〕86 号批复，明确同意枣阳市土地储备供应中心以 5,589.83 万元有偿收储该宗地；（2）已签订的《土地收储协议》，其中约定原土地使用权人应移交权证原件并协助办理注销登记手续；（3）项目实施方案，载明该地块已完成收储协议签订，收储行为已获政府批准。确认该地块原由枣阳啤酒有限公司享有国有建设用地使用权，属于用益物权。经比对，上述文件关于收储范围、补偿金额、权属注销义务的约定一致，不存在矛盾之处。该项目地块存在的原国有建设用地使用权已通过政府批复和收储协议作出明确处置安排，原权利人的权利处分权能已受限，收储协议合法有效。该用益物权的存在不影响本次土地储备专项债券项目的申报发行，除此之外不存在居住权、地役权、土地承包经营权、宅基地使用权等其他用益物权。同时，为确保储备土地权属最终清晰，建议在债券发行前或土地挂牌出让前，依法完成原土地使用权的注销登记手续。

综上，项目已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号、《自然资发〔2025〕45 号》、《自然资规〔2025〕2 号》文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025	2026	合计	比例
1	**资本金**	**596.78**	**123.97**	**720.75**	**11.59%**
1.1	财政安排资金	596.78	123.97	720.75	11.59%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		-
1.4	其他资金	-	-		-
2	**融资资金**	**4,900.00**	**600.00**	**5,500.00**	**88.41%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	600.00	5,500.00	88.41%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		
4	合计	**5,496.78**	**723.97**	**6,220.75**	**100.00%**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于枣阳市 2025 年第三期土地储备项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的枣阳市 2025 年第三期土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.80 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	9,139.30	9,647.04	10,154.78	10,662.52	11,170.26
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.71	1.80	1.90	1.99
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.81	1.80	1.80	1.80

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

一、影响项目进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1 、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2 、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3 、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4 、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5 、 司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1 、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2 、前置权属核查与法律审查。

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3 、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求； 结合市场形势调整收购价格和时序。

4 、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5 、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6 、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 5　　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1. 政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐， 防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构

和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则， 对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于枣阳市 2025 年第三期土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已纳入土地储备计划及年度国有建设用地供应计划，收储行为已获政府批准，收储协议合法有效，已经履行了必要的行政审批程序且手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的资料及向枣阳市不动产登记中心核实，本项目不存在抵押或质押情况。项目地块仅存在一项原国有建设用地使用权，该用益物权已签订收储协议，不影响本次项目的申报发行，建议在债券发行前完成原土地使用权的注销登记手续，以确保储备土地权属清晰；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙垒）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚

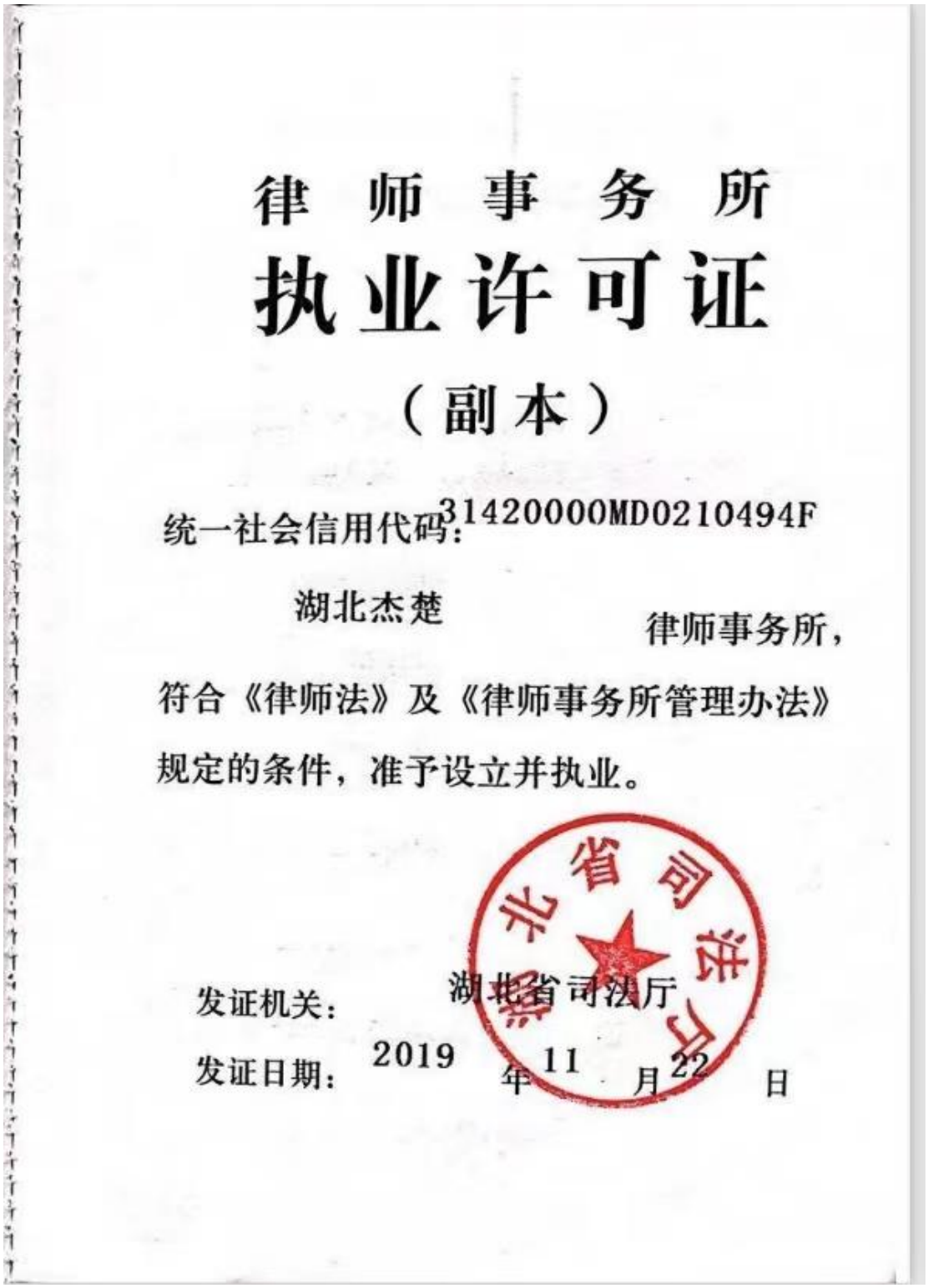
律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

No. 70121179

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格或律师资格证号 12000700100

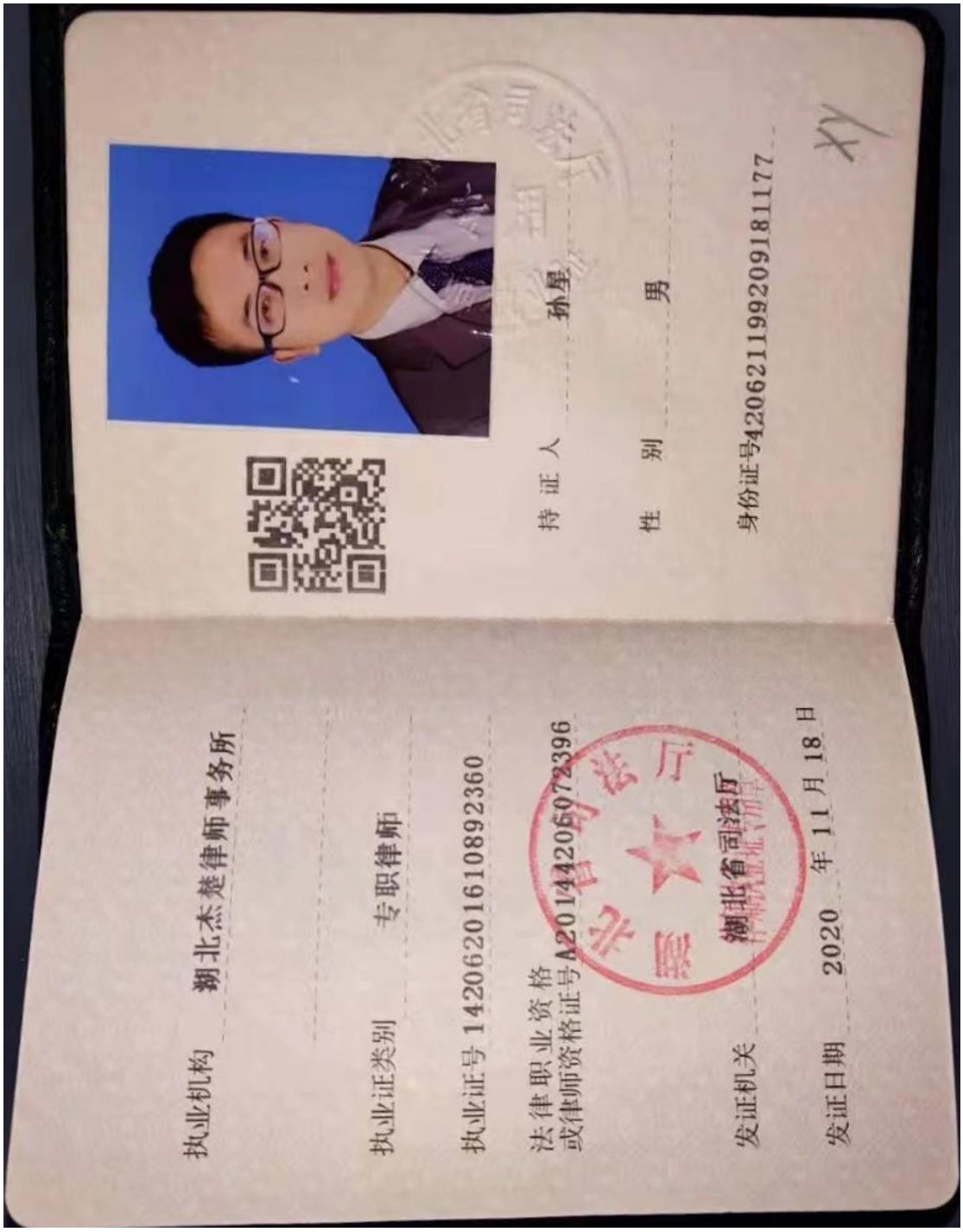
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性 别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北杰楚律师事务所

枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 15
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 16
五、项目风险控制 17
六、关于中介机构的合法性审查 21
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 22
杰楚律师所资质及律师证件 25

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任枣阳市 2025 年第七期土地储备项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	枣阳市 2025 年第七期土地储备项目债券项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《枣阳市 2025 年第七期土地储备项目债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《枣阳市 2025 年第七期土地储备项目债券项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 13,000.00 万元的湖北省专项债券，转贷给枣阳市人民政府使用。募集资金用于枣阳市 2025 年第七期土地储备项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：枣阳市 2025 年第七期土地储备项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：11,000.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据枣阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了枣阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：5 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2025	2,000.00	2,000.00	1	1.50%	每年一次	到期最后一年还本
2026	11,000.00	0	5	1.75%	每年一次	到期最后一年还本

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是枣阳市土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）建设内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

（三）项目建设期

项目位于枣阳市花果园村三组，项目占地总面积为 15.3333 公顷（折合 230.00 亩），项目自 2025 年 12 月开始收储，至 2026 年 11 月完成全部收储，收储总面积为 15.3333 公顷，项目建设期为 1 年。

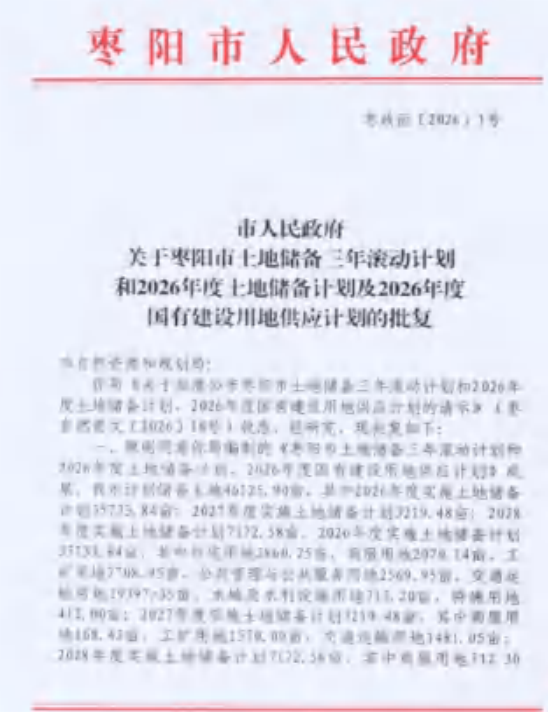
经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 15.3333 公顷。

（四）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）项目已取得批复文件

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。



枣阳市人民政府

枣政函〔2026〕1号

市人民政府
关于枣阳市土地储备三年滚动计划
和2026年度土地储备计划及2026年度
国有建设用地供应计划的批复



枣阳市人民政府办公室 2026年1月13日印发

表2 枣阳市2026年度储备地块信息统计表

序号	项目名称	地块编号	土地位置	土地面积（亩）	拟取得方式	管护方式	规划用途	类型	储备成本（万元）
1	医疗卫生设备产业建设项目	CBZZ2025001	八里社区九组	150.00	征地	自行管护	住宅用地、商服用地	计划年度新增	3000.0000
2	农民安置房建设项目	CBZZ2025002	花果园村三组	230.00	征地	自行管护	住宅用地、商服用地	计划年度新增	4600.0000
3	枣阳市高新科技新型生态航空产业园项目	CBZZ2025003	吴店镇	142.70	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	2854.0000
4	新力商业边角地	CBZZ2025004	襄城北街	0.46	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	9.2400
5	枣阳市2014年度第49批次城市建设用地	CBZZ2025005	襄城街道	50.92	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1018.3687
6	枣阳市2014年度第49批次城市建设用地	CBZZ2025006	襄城街道	50.95	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1019.0242
7	枣阳市2020年度第5批次（增减挂钩）城乡建设用地	CBZZ2025007	襄城街道	51.37	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1027.4312
8	枣阳市2013年度第29批次建设用地（单体性质工程）	CBZZ2025008	襄城街道	52.17	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1043.4654
9	枣阳市2011年度第8批次建设用地（增减挂钩）	CBZZ2025009	环城街道	53.88	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1077.5508
10	枣阳市2013年度第29批次建设用地（单体性质工程）	CBZZ2025010	襄城街道	54.68	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1093.6797
11	枣阳市2013年度第27批次建设用地（增减挂钩）	CBZZ2025011	吴店镇	60.00	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	1200.0058

（六）项目地块现状介绍

1、项目概况

项目位于枣阳市花果园村三组，项目占地总面积为15.3333公顷（折合230.00亩）。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组

织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 1 地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20 号-H-地块	商住用地	15.3333	15.3333	4206832025R000203	净地+部分村庄未拆迁
合计			15.3333	15.3333	/	/

2、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

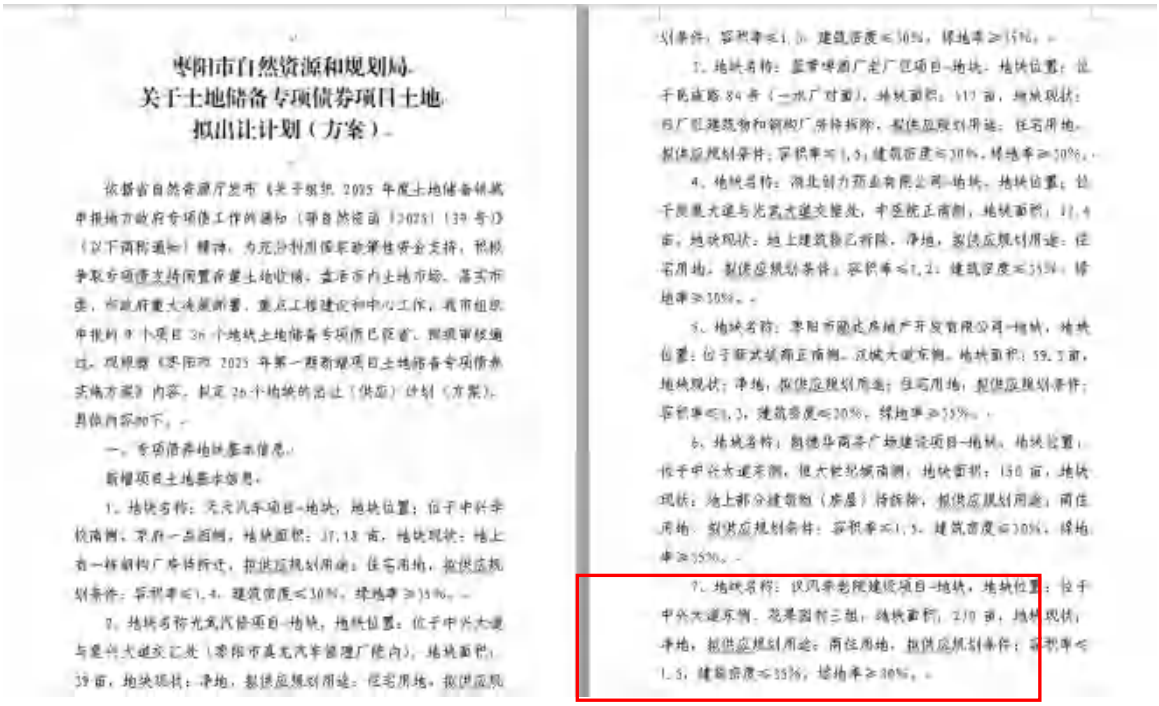
本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，项目不涉及市政建设用地，土地收购后，根据《枣阳市自然资源和规划局关于土地储备专项债券项目土地拟出让计划（方案）》项目可供应土地总用地面积 15.3333 公顷（以实测为准），商住比为 1:2。详见下表：

表 2 项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-H-地块	15.3333	商住用地	不大于 1.5	不涉及
合计	15.3333	/	/	



枣阳市自然资源和规划局
关于土地储备专项债券项目土地
拟出让计划（方案）

依据省自然资源厅发布《关于组织 2025 年度土地储备债券申报地方政府专项债工作的通知（鄂自然资函〔2025〕139 号）》（以下简称通知）精神，为充分利用债券政策性资金支持，积极争取专项债支持闲置存量土地收储，盘活市内土地市场，落实市委、市政府重大决策部署，重点工程建设和中心工作，我市组织申报的 9 个项目 26 个地块土地储备专项债已经省、湖北省财政厅审核通过。现根据《枣阳市 2025 年第一批新增项目土地储备专项债券实施方案》内容，拟定 26 个地块的出让（供应）计划（方案），具体内容如下：

一、专项债券地块基本信息

新增项目土地基本信息

1、地块名称：天元汽车项目-地块，地块位置：位于中兴东侧南侧、荣府一品西侧，地块面积：37.18 亩，地块现状：地上有一栋钢构厂房待拆迁，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.4，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

2、地块名称光氢汽修项目-地块，地块位置：位于中兴大道与建兴大道交汇处（枣阳市真龙汽车管理厂北内），地块面积：39 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

3、地块名称：湖北创力新业有限公司-地块，地块位置：位于民康大道与光武大道交接处，中医院正南侧，地块面积：37.4 亩，地块现状：地上建筑物已拆除，净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

4、地块名称：湖北创力新业有限公司-地块，地块位置：位于民康大道与光武大道交接处，中医院正南侧，地块面积：37.4 亩，地块现状：地上建筑物已拆除，净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

5、地块名称：枣阳市鼎达房地产开发有限公司-地块，地块位置：位于新武镇新正南侧、汉城大道东侧。地块面积：59.3 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

6、地块名称：鹏德华商务广场建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，恒大世纪城南侧，地块面积：130 亩，地块现状：地上部分建筑物（房屋）待拆除，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

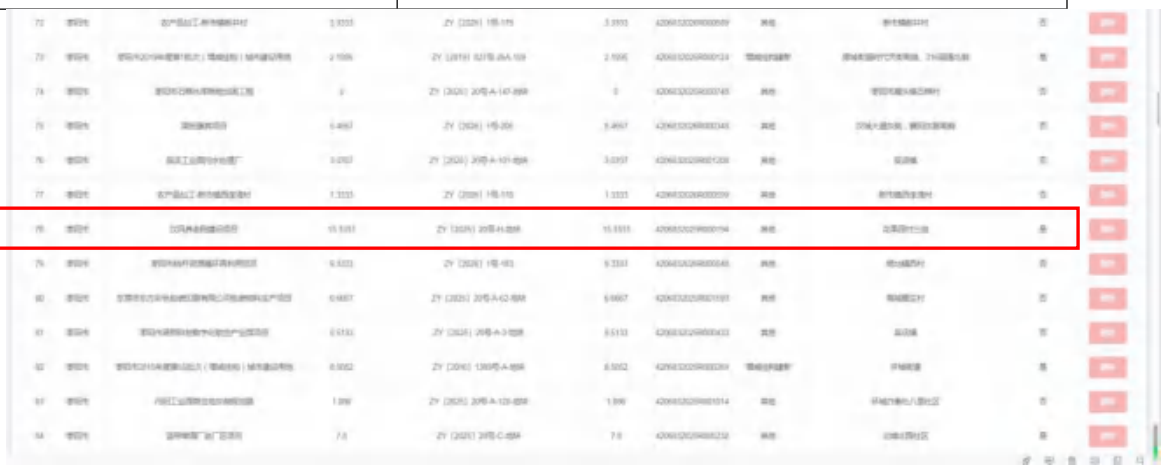
7、地块名称：汉风幸福院建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，龙泉园艺三组，地块面积：2.70 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

（七）地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3 项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-H-地块	4206832025R000194



（八）项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

关于枣阳市2025年度土地储备专项债券项目土地权属及措施的情况说明

一、抵押查封情况

经核实，枣阳市2025年度土地储备专项债券项目涉及9期，共有26宗地，经枣阳市不动产登记中心查询，该26宗土地未抵押，所有地块均未查封。详细情况见附表。

二、解决措施

未抵押地块无限制条件，可直接推进土地储备专项债券项目申报发行工作。

枣阳市自然资源和规划局

2026年9月10日



枣阳市2025年土地储备专项债券项目查询结论

序号	项目名称	全生命周期系统项目编码	地块标识码	地块原名称	登记情况	抵押情况	查封情况
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无	无
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无	无
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无	无
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	无	无

（九）项目是否使用过增发国债或超长期国债

枣阳市2025年第七期土地储备项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：枣阳市2025年第七期土地储备项目建设单位枣阳市土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	**1,035.60**	-	**1,035.60**	**7.38%**
1.1	财政安排资金	1,035.60	-	1,035.60	7.38%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	
2	**融资资金**	**2,000.00**	**11,000.00**	**13,000.00**	**92.62%**
2.1	专项债券资金	2,000.00	11,000.00	13,000.00	92.62%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	合计	**3,035.60**	**11,000.00**	**14,035.60**	**100.00%**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于枣阳市 2025 年第七期土地储备项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的枣阳市 2025 年第七期土地储备项目专项债券通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.42 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	17,896.66	18,890.92	19,885.18	20,879.44	21,873.70
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

一、影响项目进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于枣阳市 2025 年第七期土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

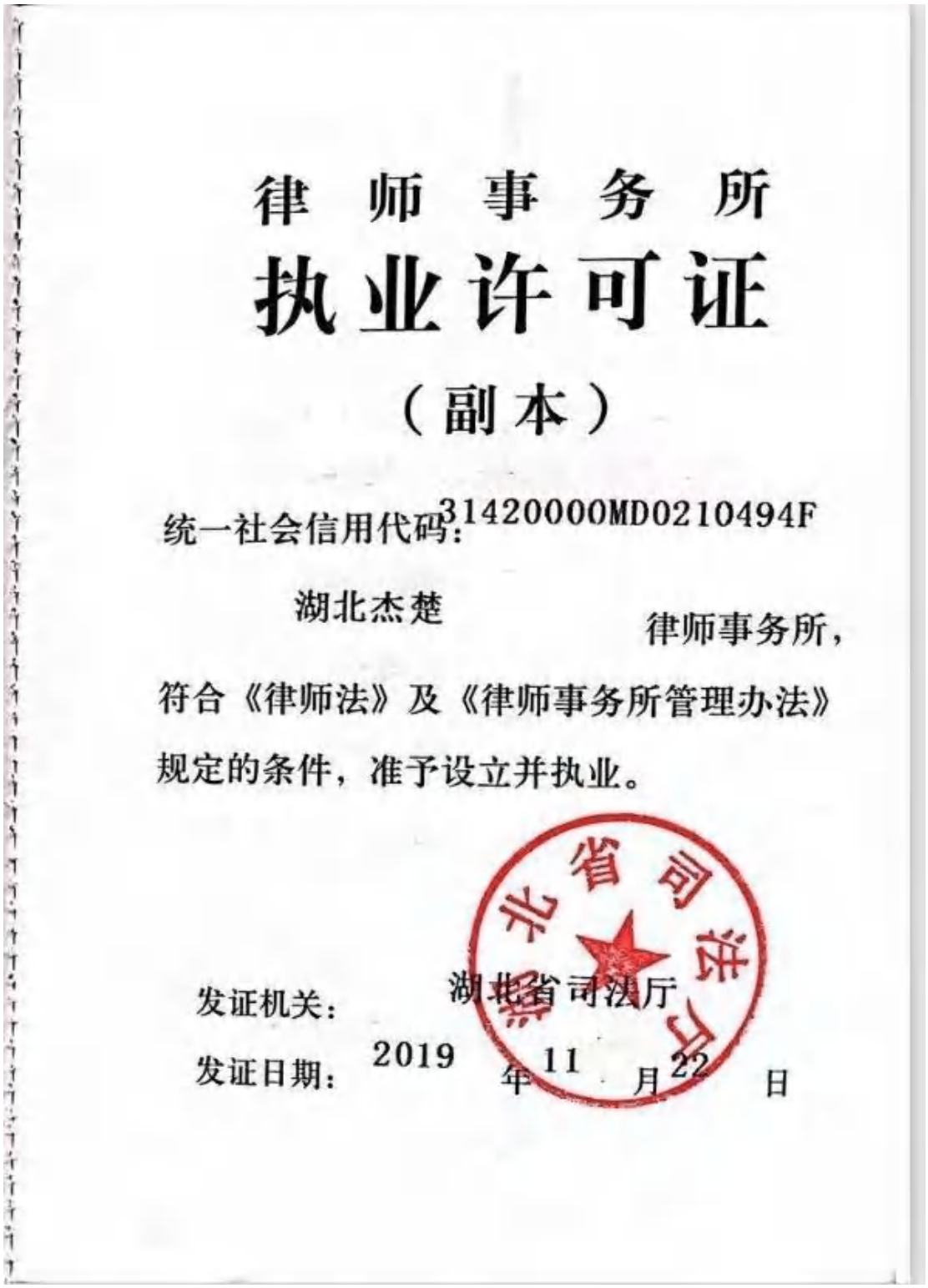
经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206200110217461
法律职业资格证号/20000700700
或律师资格证号
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2019 年 12 月 04 日
持证人 王青松
性别 男
身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格或律师资格证号 A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北杰楚律师事务所

枣阳市 2025 年第五期土地储备项目专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 17
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 18
五、项目风险控制 19
六、关于中介机构的合法性审查 23
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 24
杰楚律师所资质及律师证件 27

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任枣阳市 2025 年第五期土地储备项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	枣阳市 2025 年第五期土地储备项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《枣阳市 2025 年第五期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《枣阳市 2025 年第五期土地储备项目法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 5,500.00 万元的湖北省专项债券，转贷给枣阳市人民政府使用。募集资金用于枣阳市 2025 年第五期土地储备项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：枣阳市 2025 年第五期土地储备项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：2,100.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据枣阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在枣阳市专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了枣阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：5 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2025	3,400.00	3,400.00	1	1.50%	每年一次	到期最后一年还本
2026	2,100.00	0	5	1.75%	每年一次	到期最后一年还本

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是枣阳市土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

实施主体： 枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门： 枣阳市自然资源和规划局。

（二）建设内容

根据枣阳市对辖区内土地进行了梳理摸排，本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备土地，建设内容主要包括：土地收购、部分地块规划调整、土地平整及后期公开出让等。

（三）项目建设期

项目位于枣阳市环城八里，项目占地总面积为 3.9533 公顷（折合 59.30 亩），项目自 2025 年 12 月开始收储，至 2026 年 11 月完成全部收储，收储总面积为 3.9533 公顷，项目建设期为 1 年。

经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 3.9533 公顷。

（四）项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）项目已取得批复文件

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。

枣阳市人民政府

枣政函〔2026〕1号

市人民政府
关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于批准公布枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划、2026年度国有建设用地供应计划的请示》（枣自然资文〔2026〕18号）收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意你局编制的《枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划、2026年度国有建设用地供应计划》成果。我市计划储备土地46125.90亩，其中2026年度实施土地储备计划35733.84亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩。2026年度实施土地储备计划35733.84亩，其中住宅用地2860.25亩，商服用地2070.14亩，工矿用地7708.95亩，公共管理与公共服务用地2569.95亩，交通运输用地19397.35亩，水域及水利设施用地715.20亩，特殊用地412.00亩；2027年度实施土地储备计划3219.48亩，其中商服用地168.43亩，工矿用地1570.00亩，交通运输用地1481.05亩；2028年度实施土地储备计划7172.58亩，其中商服用地312.30

序号	项目名称	地块编号	土地位置	土地面积（亩）	拟取得方式	管护方式	规划用途	类型	储备成本（万元）
21	枣阳市2015年度第39批次（增减挂钩）城市建设用地	CBZZ2025021	南城街道	118.08	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	2361.5854
22	枣阳市2021年度第54批次（增减挂钩）城市建设用地	CBZZ2025022	南城街道	121.91	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	2438.2235
23	枣阳市2015年度第55批次（增减挂钩）城市建设用地	CBZZ2025023	环城街道	127.58	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	2551.5642
24	枣阳市2013年度第37批次（增减挂钩）城市建设用地	CBZZ2025024	南城街道	23.95	征地	自行管护	住宅用地	计划年度新增	479.0000
25	枣阳市城镇老旧小区改造项目（一期）阳光民宿	CBSF2025001	南城民营社区	2.23	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	9.8120
26	枣阳市兴隆镇物流园区基础设施及管理平台建设项目	CBSF2025002	兴隆镇	300.00	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	1319.9999
27	枣阳不夜城项目	CBSF2025003	环城、南城	200.00	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	880.0000
28	枣阳欢乐谷项目	CBSF2025004	环城、南城	300.00	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	1319.9999
29	鞭炮仓储	CBSF2025005	曹营村	40.00	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	176.0000
30	天天汽车项目	CBSF2025006	南城沙店	37.18	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	3532.1000
31	枣阳市顺达房地产开发有限公司	CBSF2025007	环城八里	59.30	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	2372.0000
32	湖北省国营枣阳市渔场	CBSF2025008	北城新庄社区	63.80	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	5104.0000
33	枣阳市高新科技数字化航空产业园项目	CBSF2025009	吴店镇	127.12	征地	自行管护	商服用地	计划年度新增	2542.4000

（六）项目地块现状介绍

1、项目概况

项目位于枣阳市环城八里，项目占地总面积为3.9533公顷（折合59.30亩）。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 1 地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20号-E-地块	住宅用地	3.9533	3.9533	4206832025R000227	净地，未动工建设
合计			2.6000	2.6000	/	/

2、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

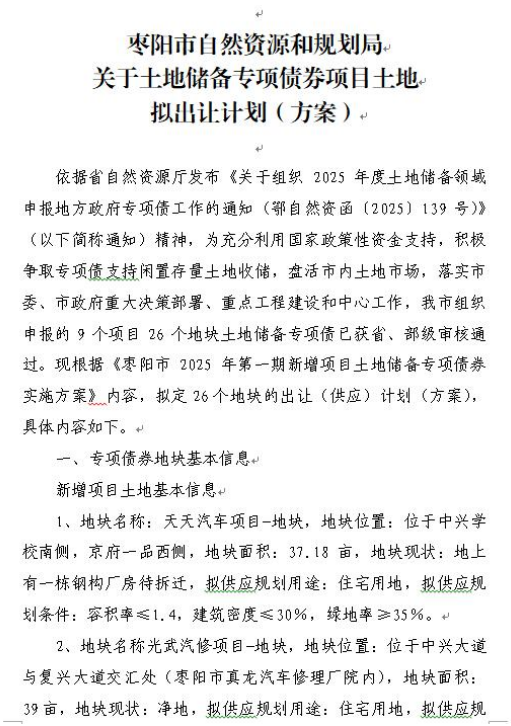
本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，项目不涉及市政建设用地土地，收购后续可供应土地总用地面积 3.9533 公顷（以实测为准），详见下表：

表 2 项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-E-地块	3.9533	商业用地	≤1.3	不涉及
合计	3.9533	/	/	



枣阳市自然资源和规划局
关于土地储备专项债券项目土地
拟出让计划（方案）

依据省自然资源厅发布《关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债工作的通知（鄂自然资函〔2025〕139 号）》（以下简称通知）精神，为充分利用国家政策性资金支持，积极争取专项债支持闲置存量土地收储，盘活市内土地市场，落实市委、市政府重大决策部署、重点工程建设和中心工作，我市组织申报的 9 个项目 26 个地块土地储备专项债已获省、部级审核通过。现根据《枣阳市 2025 年第一期新增项目土地储备专项债券实施方案》内容，拟定 26 个地块的出让（供应）计划（方案），具体内容如下。

一、专项债券地块基本信息

新增项目土地基本信息

1、地块名称：天天汽车项目-地块，地块位置：位于中兴学校南侧，京府一品西侧，地块面积：37.18 亩，地块现状：地上有一栋钢构厂房待拆迁，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.4，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

2、地块名称光武汽修项目-地块，地块位置：位于中兴大道与复兴大道交汇处（枣阳市真龙汽车修理厂院内），地块面积：39 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

3、地块名称：蓝带啤酒厂老厂区项目-地块，地块位置：位于民族路 84 号（一水厂对面），地块面积：117 亩，地块现状：旧厂区建筑物和钢构厂房待拆除，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

4、地块名称：湖北创力药业有限公司-地块，地块位置：位于发展大道与光武大道交接处，中医院正南侧，地块面积：17.4 亩，地块现状：地上建筑物已拆除，净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

5、地块名称：枣阳市颐达房地产开发有限公司-地块，地块位置：位于新武装部正南侧，汉城大道东侧，地块面积：69.3 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

6、地块名称：凯德华商务广场建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，恒大世纪城南侧，地块面积：150 亩，地块现状：地上部分建筑物（房屋）待拆除，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

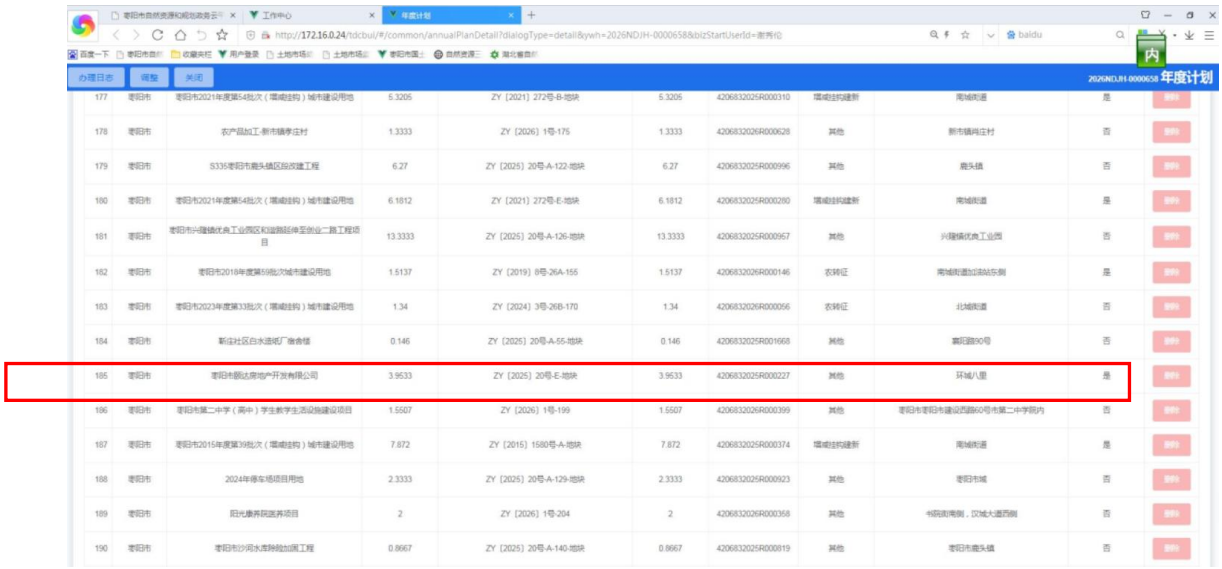
7、地块名称：汉风养老院建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，花果园村三组，地块面积：230 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

（七）地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3 项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-E-地块	4206832025R000227



（八）项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

关于枣阳市2025年度土地储备专项债券项目土地权属及措施的情况说明

一、抵押查封情况

经核实，枣阳市2025年度土地储备专项债券项目涉及9期，共有26宗地，经枣阳市不动产登记中心查询，该26宗土地未抵押，所有地块均未查封。详细情况见附表。

二、解决措施

未抵押地块无限制条件，可直接推进土地储备专项债券项目申报发行工作。

枣阳市自然资源和规划局

2026年9月10日



枣阳市2025年土地储备专项债券项目查询结论

时间：2025年[illegible]月

序号	项目名称	全生命周期系统项目编码	地块标识码	地块原名称	登记情况	抵押情况	查封情况
1	枣阳市2025年第一期土地储备项目	42068325D0000000000021	42068320258000258	天天汽车项目	位于枣阳市南城沙店，地号：01170213	无	无
2	枣阳市2025年第二期土地储备项目	42068325D0000000000022	42068320258000246	光武汽修项目	位于枣阳市南城史岗，地号：01180205	无	无
3	枣阳市2025年第三期土地储备项目	42068325D0000000000023	42068320258000232	湖北蓝带啤酒有限公司	鄂(2021)枣阳市不动产权第0009769号	无	无
4	枣阳市2025年第四期土地储备项目	42068325D0000000000025	42068320258000418	湖北创力药业有限公司	鄂(2020)枣阳市不动产权第0002005号	无	无
5	枣阳市2025年第五期土地储备项目	42068325D0000000000026	42068320258000227	枣阳市顺达房地产开发有限公司	无	无	无
6	枣阳市2025年第六期土地储备项目	42068325D0000000000028	42068320258000203	凯德华商务广场建设项目	无	无	无
7	枣阳市2025年第七期土地储备项目	42068325D0000000000024	42068320258000194	汉风养老院建设项目	无	无	无
8	枣阳市2025年第八期土地储备项目	42068325D0000000000027	42068320258000218	葛洲坝枣阳水泥有限公司	位于枣阳市车站西路，地号：01135002-1	无	无

（九）项目是否使用过增发国债或超长期国债

枣阳市 2025 年第五期土地储备项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：枣阳市 2025 年第五期土地储备项目建设单位枣阳市土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.1	财政安排资金	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.1	专项债券资金	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	合计	**4,155.97**	**2,153.10**	**6,309.07**	100.00%

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于枣阳市 2025 年第五期土地储备项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的枣阳市 2025 年第五期土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	7,110.23	7,505.24	7,900.25	8,295.26	8,690.28
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动	1.58%	1.66%	1.75%	1.84%	1.93%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

一、影响项目进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1 、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2 、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3 、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4 、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5 、 司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1 、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2 、前置权属核查与法律审查。

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3 、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求； 结合市场形势调整收购价格和时序。

4 、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5 、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6 、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1. 政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐， 防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构

和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则， 对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于枣阳市 2025 年第五期土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格或律师资格证号 12000700100

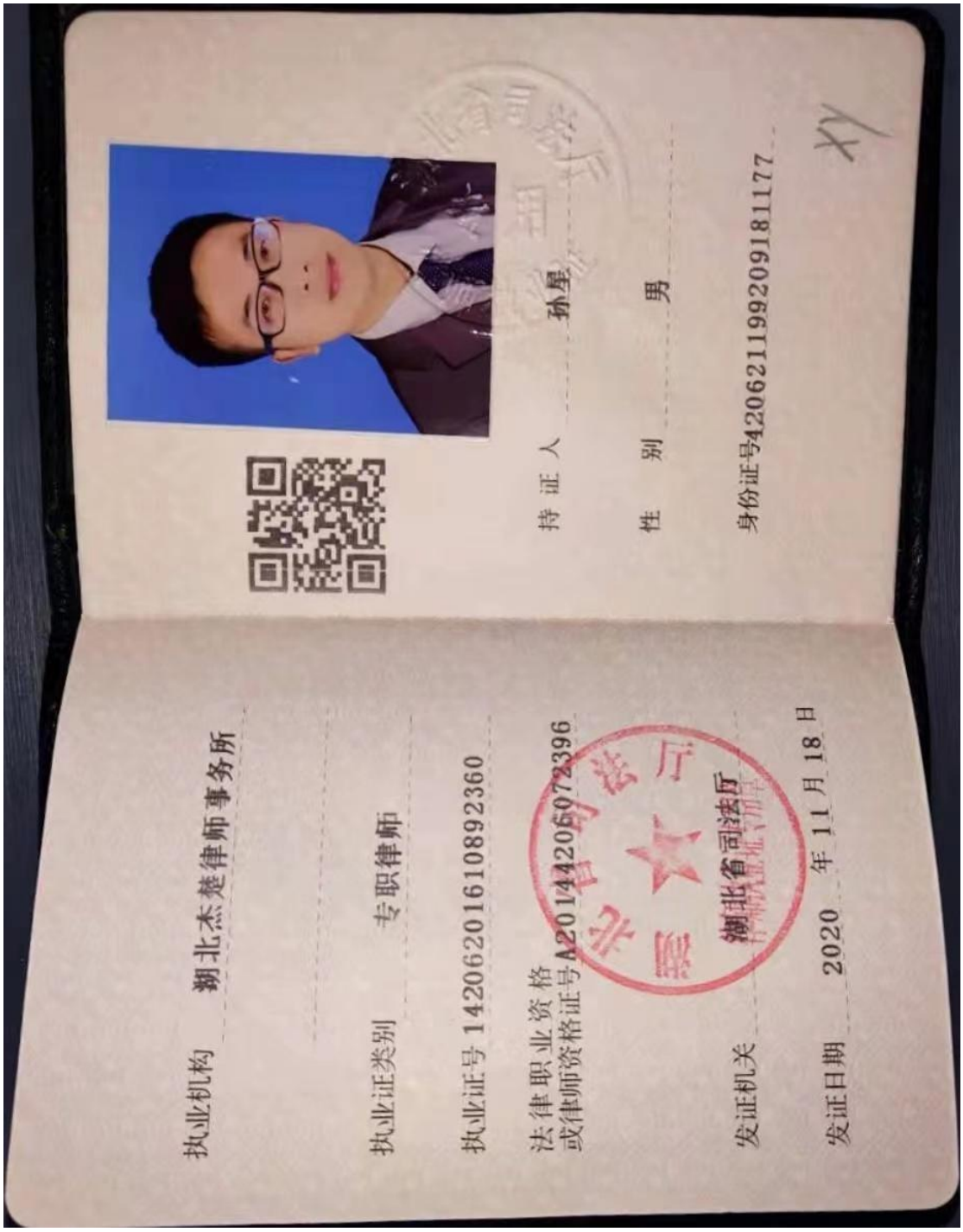
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性别 男
身份证号420621199209181177

关于丹水池站点周边地块土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 10 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3

（一）发行人 3

（二）本期债券发行概况 3

二、本期专项债券发行对应的投资项目 4

（一）项目概况 4

（二）项目审批手续 5

（三）项目实施主体 7

三、项目预期收益和融资平衡 8

四、 发行文件与中介服务机构 9

五、 法律风险及控制措施 9

六、 投资者保护措施 11

七、结论性意见 11

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
鑫明会所	指	湖北鑫明会计师事务有限公司
本项目	指	丹水池站点周边地块土地储备项目，计划发行专项债券112,000.00万元（2026年一次性发行）
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	丹水池站点周边地块土地储备项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2024〕52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号	指	《财政部关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕62号	指	《关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》（与自然资发〔2025〕45号文不一致处从45号文）
财预〔2017〕89号	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61号	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
自然资规〔2025〕2号	指	《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
自然资发〔2025〕45号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《丹水池站点周边地块土地储备项目实施方案》
《财评报告》	指	《丹水池站点周边地块土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于丹水池站点周边地块土地储备项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北交平律师事务所关于丹水池站点周边地块土地储备项目政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受武汉市江岸区土地整理储备中心（以下简称“实施主体”或“委托人”）委托，就其拟发行丹水池站点周边地块土地储备项目政府专项债券（以下简称“本次债券”或“本项目”）所涉相关法律事项，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等法律法规及规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本法律意见书基于项目单位及有权机关提供的资料、文件及说明出具。项目单位已书面承诺：所提供的材料真实、准确、完整；复印件与原件一致；不存在隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏。

三、对于本所无法独立查证的事项，本所信赖有关政府部门、项目单位或其他机构出具的证明或批文。

四、本所仅对与本次债券发行相关的法律问题发表意见，不对会计、审计、信用评级等非法律事项发表意见；引述该类内容不代表本所对其真实性、准确性作出保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本次专项债券发行申报之目的使用，不得用于其他任何目的。经本所盖章及经办律师签字后生效。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。根据财预〔2016〕155号文第四条，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责；市县级政府确需发行专项债券的，应当纳入本省政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文及自然资发〔2025〕45号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	112,000.00万元（2026年计划一次性发行）
发行期限	5年
票面利率	参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）同期限利率，适度上浮，暂按1.50%测算；最终以湖北省财政厅发行中标结果为准
募集资金用途	专项用于丹水池站点周边地块（13.31公顷）土地收储。专项债券112,000.00万元对应中储661地块、世通物流地块等收储费用；前期费用4,523.08万元、基本预备费4,777.89万元、建设期债券利息8,400.00万元、发行费用112.00万元中，前期费用、预备费、利息及发行费用由财政资金/项目资本金列

	支，债券资金专款专用、封闭管理，不用于经常性支出或偿还存量债务
还款来源	项目对应地块国有建设用地使用权出让收入
还款计划	按年付息，到期一次性还本
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2021〕61号文、自然资规〔2025〕2号文、自然资发〔2025〕45号文

根据《实施方案》，武汉市2025年末专项债务限额72,273,880万元、余额67,377,646万元。本项目申请发行112,000.00万元，须纳入湖北省/武汉市2026年新增专项债务限额，由武汉市财政在省级转贷限额内统筹安排并转贷江岸区；发行前以财政部门正式下达的新增限额及转贷批复为准。112,000.00万元占武汉市2025年末专项限额约0.155%，未突破逐级专项债务限额。土地储备专项债券按财预〔2017〕62号文、财预〔2016〕155号文纳入政府性基金预算和专项债务限额管理。

本所律师认为，本期发行规模、期限、利率口径、还本付息安排符合土地储备专项债券及限额管理规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目具体情况如下：

项目名称	丹水池站点周边地块土地储备项目
项目位置	江岸区，东临丹水池车辆段，北邻新湖街，西临解放大道，南邻堤角小路
收储面积	13.31公顷
规划用途	居住用地、商服用地、绿地

可出让经营性用地	9.25 公顷（预计 2031 年一次性供地）
子地块构成	中储 661 地块 9.98 公顷，预评估收储费 119,762.13 万元；世通物流地块 2.97 公顷，拟收回收购/收储补偿预评估费 29,910.65 万元；661 宿舍地块 0.36 公顷，预征收补偿测算 9,590.32 万元
建设期	2026 年 5 月—2031 年 12 月
项目总投资	177,076.07 万元。其中收储费用 159,263.10 万元、前期费用 4,523.08 万元、基本预备费 4,777.89 万元、建设期债券利息 8,400.00 万元、发行费用 112.00 万元
资金筹措	资本金 65,076.07 万元（财政安排，占比 36.75%），拟发行专项债券 112,000.00 万元（占比 63.25%）。建设期利息与发行费由资本金列支
拟使用债券额度	112,000.00 万元（占比 63.25%，<80%上限）
地块标识码	4201022026R000007
项目现状	丹水池站点周边地块为新增土地储备项目，已纳入 2026 年度土地储备计划。项目占地面积为 13.31 公顷，规划用途为居住用地、商服用地、绿地，由中储 661 地块、世通物流地块和 661 宿舍地块三部分组成。截至目前，中储 661 已签订正式收回补偿协议及补充协议，世通物流已签收储补偿意向协议，661 宿舍已取得岸政征〔2021〕2 号及 2026 年 7 月预征收方案公告，预评估补偿 9,590.32 万元由财政资金安排、不占用专项债。整体正在开展征收补偿、腾退拆除和场地清理
市场化融资情况	本项目目前无市场化融资，若后续进行将依规披露
项目抵质押情况	经核查，丹水池站点周边地块不存在抵押融资情况。
是否使用过增发国债或超长期国债	否

（二）项目审批手续

根据《实施方案》及附件，本项目主要批复文件如下：

1. 年度计划与系统入库：项目已纳入2026年度土地储备计划；在全民所有土地资产管理信息系统取得储备地块标识码4201022026R000007；实施主体武汉市江岸区土地整理储备中心已纳入全国土地储备机构名录。

2. 征收决定：武汉市江岸区人民政府2021年3月出具《房屋征收决定书》（岸政征〔2021〕2号），作为661宿舍片等国有土地上房屋预征收/征收程序的依据。

3. 中储661地块：武汉市江岸区住房和城市更新局与中储发展股份有限公司签订《国有土地使用权收回补偿协议书》及补充协议；2024年12月《补充协议之三》确认A05040174号宗地收回面积356,842.07平方米、补偿总价4,281,284,025元，其中中储661地块按9.98公顷、119,762.13万元计入本项目。

4. 世通物流地块：2026年项目单位与权利人签订《国有土地使用权收储补偿意向协议书（世通物流地块）》，预评估收储费29,910.65万元；按湖北土地储备申报口径，以经双方签字的拟收回收购/收储协议及预评估作为申报材料，首次用款或供地前根据自然资发〔2025〕45号文及省市审核要求完善正式收回/收储文本。

5. 661宿舍地块：2026年7月江岸区政府发布《江岸区661宿舍片国有土地上房屋预征收补偿方案征求意见及修改情况的公告》，按国有土地上房屋征收程序推进预征收、签约、补偿；该地块预评估补偿9,590.32万元，不使用专项债券资金，由财政资金列支。

6. 评估材料：2021年6月项目评估报告、世通物流2026年4月30日价值时点预评估报告、661宿舍类似房地产市场价格咨询意见齐备。

根据自然资规〔2025〕2号文、自然资发〔2025〕45号文，土地储备专项债券项目须纳入年度储备计划、实施主体在名录内、系统在库有标识码、权属清晰无违规抵质押；纯收储阶段不要求工程可研、用地预审、工程规划及施工许可证。本项目上述核心要件齐备：中储661已签订正式收回补偿协议，世通物流已签订

拟收回收购/收储意向协议及预评估，661 宿舍已取得征收决定及预征收方案且其补偿资金不占用专项债。上述手续不构成本期发行实质性法律障碍，供地前按自然资源部门要求完善规划、供应及净地手续。

本所律师认为，本项目土地储备审批、收储协议/征收及系统入库手续符合土地储备专项债券申报要求。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，丹水池站点周边地块土地储备项目的实施主体（业主单位）为武汉市江岸区土地整理储备中心。根据武汉市江岸区土地整理储备中心提供的资料，并经本所律师核查，项目实施主体情况如下：

名称	武汉市江岸区土地整理储备中心
统一社会信用代码	1242010268542389XH
地址	武汉市江岸区兴业路 2 号
单位性质	事业单位
上级主管部门	武汉市江岸区自然资源和城乡建设局
业务范围	接收市土地整理储备中心、市重点工程、重大城市基础设施和用于重大城市基础设施建设项目资金平衡的土地储备项目等业主单位、危改单位等委托，承担委托项目的征地拆迁整理事务；负责所在区内土地储备整理施工项目前期报批、协调相关部门进行资金筹措工作；负责所在区招商引资工业类及其他非经营性土地储备整理项目的前期报批、协调相关部门进行资金筹措工作；负责组织实施房屋征收与补偿工作，与被征收人签订补偿协议，组织被征收人确定房屋评估机构工作及房屋征收过程中的信访稳定工作；负责拆除现场

	的文明施工和安全生产及建立房屋征收补偿档案工作。

根据《土地储备管理办法》第三条，土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于自然资源主管部门的事业单位，并实行名录制管理。武汉市江岸区土地整理储备中心系依法设立、有效存续的事业单位法人，已纳入全国土地储备机构名录（编号 TC420102），且业务范围明确包含土地储备、征收补偿及资金筹措，完全符合财预〔2017〕62 号文及自然资规〔2025〕2 号文对土地储备项目实施主体的资格要求。

本所律师认为：项目单位具备独立的法人资格，属于经合法批准并纳入名录管理的土地储备机构，具备实施本项目及申报使用地方政府专项债券资金的合法主体资格，项目单位适格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及鑫明会所出具的《财评报告》，本项目偿债资金来源于对应地块国有建设用地使用权出让收入，全额纳入江岸区政府性基金预算，实行“收支两条线”核算。

按《实施方案》测算：债券存续期内预计土地出让收入 191,562.50 万元；按政策计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益金、土地出让业务费等合计 19,570.86 万元；提留后可用于资金平衡的土地相关收益为 171,991.64 万元。

本期专项债券本金 112,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 1.50%，按年付息，到期一次性还本；建设期利息 8,400.00 万元、发行费用 112.00 万元由项目资本金列支。债券本息合计 120,400.00 万元。按“可用于资金平衡的收益÷专项债券本息”口径，覆盖倍数为 1.43 倍。

压力测试：在出让收入下浮 10%的情形下，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，大于 1.0，符合财预〔2017〕89 号文“收益与融资自求平衡”的要求。

本所律师认为，本项目以土地出让收入实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、自然资规〔2025〕2号文、自然资发〔2025〕45号文相关规定，不存在实质法律障碍。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

包括《实施方案》《财评报告》及本《法律意见书》，构成本次申报发行的完整发行文件。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北鑫明会计师事务有限公司，现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P的《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107《会计师事务所执业证书》，与发行人及项目单位无关联关系，具备出具《财评报告》资质。

2.法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；经办律师均持有合法有效的律师执业证，历年年检合格，与发行人及项目单位无关联关系。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

五、法律风险及控制措施

1. 征收与预签约风险。中储661已签订正式收回补偿协议；世通物流为拟收回收购/意向协议。661宿舍处于征收公告及签约阶段。控制措施：依据岸政

征〔2021〕2号、预评估报告、收回/收储协议及补充协议推进。补偿资金由债券与财政资本金保障，专户按进度拨付；对异议面积、补偿标准依法复核、听证，避免强制程序瑕疵。

2. 权属与协议风险。中储661涉及A05040174号宗地分割，世通物流为拟收储/意向收储协议，661宿舍涉及有证、未经登记及产权调换分类补偿。控制措施：以不动产权查询、征收决定、评估报告、正式/拟收回（收储）协议三方印证；世通物流在申报材料或首次用款前固化正式收储文本。中储分割面积及补偿金额由项目单位与自然资源部门书面确认；未锁定权利主体和补偿总额前不支付大额款项。

3. 供地延期风险。债券发行期限5年，供地时间预计为2031年（可出让经营性用地9.25公顷一次性供应）。若征收拆除、土壤评估、规划条件或市场窗口延后，影响还本资金到位。控制措施：按2026年5月—2031年12月倒排净地计划；供地前完成不动产注销、前期开发及供应计划入库；2031年首批出让优先用于偿债，延期部分由财政按政府性基金预算统筹或依规申请周转。

4. 土地市场价格风险。住宅按7,500元/平方米，商服按4,600元/平方米测算，已参考周边P（2025）114、090、176及P（2024）002等案例并从低测算。控制措施：财评已做下浮10%测算，覆盖倍数为1.29倍；实际出让按届时基准地价、周边可比市场及底价评审确定，必要时分期供应、调整结构。

5. 资金封闭与挪用风险。112,000.00万元债券资金仅用于收储费用，65,076.07万元资本金用于前期费用、预备费、建设期利息及发行费用。控制措施：执行自然资发〔2025〕45号文专款专用、封闭管理；对用款计划进行财政审核、国库集中支付、专账核算、定期审计。

6. 限额与发行节奏风险。未下达2026新增限额即推进签约和用款，会产生违规举债问题。控制措施：须湖北省财政厅下达2026新增专项债务限额并转贷江岸区后发行；下达前不签订借款型合同、不预付债券资金。

7. 资本金与合规风险。评审可能套用固定资产投资项目20%资本金比例的要

求。控制措施：土储项目按自然资规〔2025〕2号、自然资发〔2025〕45号、财预〔2017〕62号的规定进行管理，不当然适用国发〔2019〕26号关于固定资产资本金强制比例的规定；本案资本金占比36.75%、债券占比63.25%，符合土储专项债资金安排及不超过总投资80%的管控要求。

六、投资者保护措施

《实施方案》已明确保障措施：

1. 预算保障：土地出让收入纳入江岸区政府性基金预算，优先用于偿还本期债券本息。

2. 资金闭环：建立“收储—出让—还债”机制，自然资源部门供地回款入库，财政部门对借、用、还全过程进行监管，项目单位按季度报送资金与进度。

3. 协议与权属隔离：收储、征收、拟/正式收储协议独立归档；地块无抵押查封，债券存续期间不违规设定担保。

4. 绩效与披露：按财预〔2021〕61号文建立绩效目标，开展事前评估、运行监控和事后评价；发行文件依法进行信息披露。

5. 风险处置：供地或价格不及预期时，通过分期出让、政府性基金预算统筹、按规则调剂其他土储项目专项收入或依法申请周转偿还。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由湖北省人民政府发行，发行人具备法定发行主体资格。

2. 项目实施主体武汉市江岸区土地整理储备中心依法设立并有效存续，是纳入全国土地储备机构名录的事业单位法人，具备实施本土地储备项目及使用专项债券资金的合法主体资格，主体适格。

3. 项目已纳入2026年度土地储备计划并取得标识码4201022026R000007；实施主体已纳入全国土地储备机构名录；中储661已签订正式收回补偿协议及补

充协议，世通物流已签订拟收回收购/收储补偿意向协议及完成预评估，661 宿舍已取得征收决定及预征收方案且其补偿资金不占用专项债；地块无抵押查封，符合自然资规〔2025〕2 号文、自然资发〔2025〕45 号文、财预〔2017〕62 号文要求；纯收储阶段无需工程可研/工规/施工证，供地前完善规划供应手续，不构成本期发行实质障碍。

4. 本项目专项债券总额 112,000.00 万元，于 2026 年一次性发行；须纳入湖北省/武汉市 2026 年新增专项债务限额并转贷江岸区。以项目总投资 177,076.07 万元为口径，专项债券占比 63.25%，项目资本金 65,076.07 万元占比 36.75%，债券资金仅用于收储费用，未超过土储专项债不超过总投资 80%的要求，限额与资金比例合规。

5. 项目总投资 177,076.07 万元，预计土地出让收入 191,562.50 万元，政策提留 19,570.86 万元，可用于平衡收益 171,991.64 万元；专项债券本息 120,400.00 万元，覆盖倍数为 1.43；在出让收入下浮 10%的压力测试情景下，覆盖倍数仍可达 1.29，符合财预〔2017〕89 号文收益与融资自求平衡要求。建设期利息 8,400.00 万元、发行费 112.00 万元由项目资本金列支；661 宿舍补偿款 9,590.32 万元由财政资金安排、不占用专项债券资金。

6. 债券期限 5 年与建设期 2026 年 5 月—2031 年 12 月总体匹配；供地时间预计为 2031 年，可出让经营性用地 9.25 公顷一次性出让，通过 2031 年出让回款、财政政府性基金预算统筹及依规周转偿还安排闭环，不拆分至 2032 年，不单独依赖分年续发债券。

7. 项目属新增土地储备，未列入国办发〔2024〕52 号文附件 1 及鄂政办函〔2023〕20 号文禁止类清单，符合专项债券投向领域要求；债券资金仅用于土地收储、前期费用、预备费，不用于偿还存量债务、人员经费和经常性支出，符合土储专项债资金用途管控要求。

8. 地块无抵押、无查封，无市场化融资、未使用抗疫特别国债或超长期国债，不存在影响本期债券发行的权属或重复融资障碍。

9. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

综上，本项目已建立征收、权属、供地、价格、资金、限额及投资者保护等风控措施，具备发行2026年土地储备政府专项债券的合法合规基础，不存在影响发行的重大法律障碍。

本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于丹水池站点周边地块土地储备项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：

王 琪

汪丽纯

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北晋澜律师事务所

荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第 77 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 室

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 6
（四）实施主体 7
（五）投资计划 7
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 7
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 9
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 10
六、中介机构 11
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 11
（二）湖北晋澜律师事务所 11
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券2,000.00万元人民币，用于荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026年发债额
沙市区	荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目	2,029.00万元	2,000.00万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

本年债券规模：2,000.00万元人民币

债券利率：1.69%

付息方式：每年付息一次，到期一次性还本。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给荆州市沙市区人民政府，用于荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本期荆州市沙市区人民政府申报2,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据荆州市沙市区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在荆州市沙市区专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了荆州市沙市区地方政府专项债务限额管理，债券的收

入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为,本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为5年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目,有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排,项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料,本期专项债券投资的荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符

合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目

（二）项目情况

建设地点：本项目建设地点为岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地，地块东至岑河镇岑沙路，北至岑河林场，西至岑河三期工业园区，南至岑河法庭，地块总面积为 2.856907 公顷，本地块已扣除市政建设用地面积。

建设规模与内容：收储岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地，地块东至岑河镇岑沙路，北至岑河林场，西至岑河三期工业园区，南至岑河法庭，规划用途为商住用地，地块标识码为 4210022026R000003，地块总面积为 2.856907 公顷，主要建设内容包括土地收储、场地平整，基础配套设施建设等。

项目计划建设期 3 个月（2026 年 10 月-2026 年 12 月）。

（三）项目现状

目前项目正在进行前期准备工作，已获得本级人民政府批准的年度储备计划。相关地块已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；相关地块不应存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护；预计能在 2026 年年内开工。

（四）实施主体

本项目实施单位为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，为事业单位。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 2,029.00 万元，其中静态总投资金额为 2,027.00 万元，发行费用 2.00 万元。项目自筹资本金 29.00 万元,拟发行地方政府专项债券 2,000.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 2,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 2,000.00 万元；项目单位自筹资金 29.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 29.00 万元，占项目总投 1.43%。

（七）项目收益

项目收益来源于土地出让收入，收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为 4,285.00 万元。

（八）项目审批

1、2026 年 8 月 13 日，荆州市沙市区人民政府出具《关于荆州市沙市区 2026 年度土地储备计划的批复》（沙政函【2026】12 号）。

本项目已取得相关批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于新增土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

2.本项目投向领域为新增土地储备领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得相关批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.59。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自

求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1．项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2．项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3．项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修

复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期发行专项债券项目属于新增土地储备领域，是具备一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、财预〔2021〕115号、财预〔2022〕120号、财办预〔2021〕209号、 国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 10 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

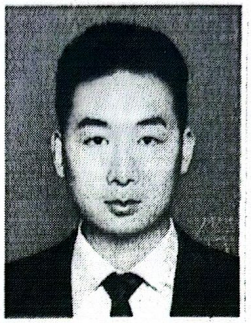
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

石首市2026年度第二批新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第77号



2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市2026年度第二批新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 12,400.00 万元专项债券，转贷给石首市人民政府，拟用于石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：12,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.55%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

本所律师认为，本期债券发行人为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给石首市人民政府使用，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目

（二）地块情况

本项目新增收储共计 4 宗土地，收储面积 27.2191 公顷（408.28 亩），可出让面积 25.7665 公顷（386.50 亩），其中可出让城镇住宅用地 1 宗，面积 3.1075 公顷；可出让工业用地 1 宗，面积 9.1671 公顷；可出让社会福利用地 1 宗，面积 13.4919 公顷；城镇村道路用地 1 宗，收储面积 1.4526 公顷。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	全民系统储备地块标识码	省系统储备地块标识码	红线图编号	土储地块现状说明
1	原驰洲冷链地块	工业用地	9.1671	9.1671	4210812026R001534	4210812026R000004	XZ-01	地上无建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
2	鸿雁路北段片区改造项目配套设施	城镇村道路用地	1.4526		4210812026R001547	4210812026R000003	XZ-02	地上有建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
3	鸿雁路北段片区改造项目	城镇住宅用地	3.1075	3.1075	4210812026R001556	4210812026R000005	XZ-03	地上有建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
4	原华慈康养地块	社会福利用地	13.4919	13.4919	4210812026R001566	4210812026R000002	XZ-04	地上无建筑物，地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护
	合计		**27.2191**	**25.7665**				

项目建设期15个月（2026年7月至2027年9月）。

（三）项目资产抵质押情况

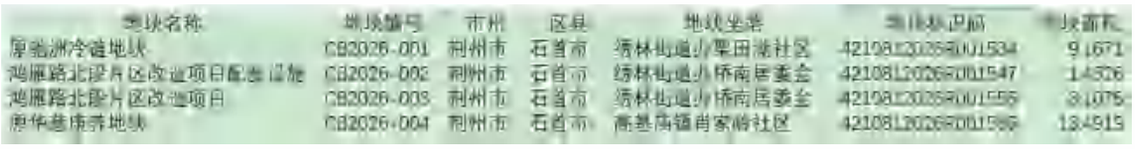
经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目已经开始实施，完成拆迁公告入户调查签订征收协议等事宜。根据项目推进实际，4宗地块合计收储面积27.2191公顷，目前已完成部分收购补偿协议签订，处于待支付阶段。项目已完成部分土地评估、民主决策、收储公示及协议签订等前期工作，已使用项目资本金100.00万元（用于前期咨询费用）。2026年拟支付收储收购费用12,500.00万元，用于支付4宗地块的收回收购价款。根据进度测算，2026年拟申请专项债券资金12,400.00万元，其余资金100.00万元由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中安排。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。



地块名称	地块编号	市州	区县	地块坐落	宗地标识码	地块面积
原驰洲冷链地块	CB2026-001	荆州市	石首市	绣林街道小荤田湖社区	421081202650011534	9.1671
鸿雁路北段片区改造项目配套设施	CB2026-002	荆州市	石首市	绣林街道小桥南居委会	421081202650011547	1.4326
鸿雁路北段片区改造项目	CB2026-003	荆州市	石首市	绣林街道小桥南居委会	421081202650011556	3.1075
原华慈康养地块	CB2026-004	荆州市	石首市	高基庙镇肖家峰社区	421081202650011569	13.4515

（六）实施机构

实施机构为石首市土地收购储备中心，住所地位于石首市绣林办事处文生巷，统一社会信用代码124210813317896670，负责人为吴学兵，宗旨和业务范围：为城市发展提供土地收购储备服务，负责土地征收、拆迁的政策和标准，编制征收、拆迁、补偿和安置方案，协助各乡、镇、办区新增建设项目用地统一征收；编制土地收购储备计划，管理土地收购储备资金；收储闲置空闲、低效利用的国有存量建设用地；收购储备土地的前期开发、利用和管理；建立土地收购储备档案。

经本所律师核查，石首市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC421081，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

本项目总投资14,976.16万元，其中土地收储成本14,779.00万元（含原驰洲冷链地块1,656.00万元、鸿雁路北段片区改造项目配套设施2,500.00万元、鸿雁路北段片区改造项目3,125.00万元、原华慈康养地块7,498.00万元），建设期利息192.20万元，债券汇兑手续费4.96万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额12,400.00万元，计划2026年发行12,400.00万元；自有资金2,576.16万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入18,349.49万元。

项目收益由石首市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
储备计划	2026年4月8日	石首市人民政府	石首市人民政府关于石首市2026年度土地储备计划及三年滚动计划(2026-2028年)的批复	石政函〔2026〕5号

拟收储地块已纳入石首市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.16倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可

能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理

系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过

精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定；项目已取得石首市人民政府《关于石首市2026年度土地储备计划及三年滚动计划（2026-2028年）的批复》（石政函〔2026〕5号）等批复文件，收储相关流程和批复手续齐全，项目合法合规，项目具备实施条件；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《石首市2026年度第二批新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8

法律意见书

（2026）朴律专债字第96号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 10
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省黄石市人民政府发行 42,900.00 万元专项债券，其中 2026 年 6 月已发行 17,300.00 万元，计划 2026 年 10 月发行 25,600.00 万元，拟用于黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8。具体情况如下：

2026 年 10 月债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：已发行部分 3 年、拟发行部分 5 年

债券规模：25,600.00 万元人民币

债券利率：已发行部分票面利率 1.36%，拟发行部分测算利率 1.6571%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8

（二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含 5 宗收购土地，分别为黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）的土地。建设内容主要为土地收购、其他支出等。

序号	地块名称	地块位置	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	黄石市城勋置业有限公司地块（东钢	下陆区广州路以南，发展大道以东	普通商品住房用地	3.507967	3.507967	4202042025R000116	净地状态

	片区一期DG-8地块）						
2	黄石市城协置业有限公司地块(东钢片区一期DG-7地块）	下陆区广州路以南，发展大道以东	零售商业用地	1.634632	1.634632	4202042025R000106	净地状态
3	黄石市朗固房地产有限公司地块(东钢片区一期DG-12地块）	下陆区广州路以南	零售商业用地	0.904604	0.904604	4202042025R000137	净地状态
4	黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）	下陆区广州路以南，下卫路以东，狮子山路以西	普通商品住房用地	8.992034	8.992034	4202042025R000128	净地状态
5	黄石市城彰置业有限公司地块(东钢片区一期DG-4地块）	下陆区广州路以南，发展大道以东	零售商业用地	2.143775	2.143775	4202042025R000146	净地状态
合计				17.183012	17.183012		

项目建设期1年，2026年5月至2027年5月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，根据黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）《不动产产权情况表》，本项目所涉及的资产、收益权不存在抵押、质押以及查封情况，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

地块现状：地块已处于净地状态，地块内未进行建筑或设施建设。该地块的红线外已经完成了“六通”配套设施的建设，即水、电、气、暖、通讯和排水系统均已覆盖，具备了基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。

建设现状：目前项目地块已纳入黄石2026年土地储备计划，完成各地块收储方案，并签订国有土地使用权收回合同，合同约定“申报土地储备专项债券成功后，待债券资金到账支付土地使用权收回补偿，不足部分由市财政拨付；若申报债券未成功，由市财政安排资金一年内支付土地使用权收回补偿”。根据项目实施进度，至今已与企业签订国有土地使用权收回协议，待专项债券资金拨付到位，立即开启土地收储工作，2026年预计完成17.183012公顷土地收储，2026年拟支付47,061.00万元，用于土地回购的补偿款费用（具体详见附件15-附件19国有土地使用权收回合同）。根据进度测算，2026年拟申请专项债42,900.00万元，其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地收入和国有土地收益基金中安排。综合考虑项目推进节点、资金使用计划及各项建设条件，上述资金安排与进度计划总体协调、合理，符合项目建设和资金管理要求。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为黄石市土地储备中心，住所地位于黄石市下陆区广州路22号，统一社会信用代码12420200741798355B，负责人为杨卫东，宗旨和业务范围：为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

经本所律师核查，黄石市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 52,804.50 万元，其中收储费用 47,061.00 万元，前期费用 520.61 万元，预备费 2,353.05 万元，建设期财务费用 2,869.84 万元（其中建设期债券利息 2,826.94 万元，债券发行费用 42.90 万元）。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 42,900.00 万元，其中 2026 年 6 月已发行 17,300.00 万元（3 年期，票面利率 1.36%），计划 2026 年 10 月发行 25,600.00 万元（5 年期，测算利率 1.6571%）；自有资金 9,904.50 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 73,668.55 万元。

项目收益由黄石市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 18 日	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于审批《黄石市 2026 年度土地储备计划》的请示	黄资建文〔2025〕396 号
2	2025 年 12 月 21 日	黄石市人民政府	黄石市人民政府关于黄石市 2026 年度土地储备计划的批复	黄石政函〔2025〕160 号
3	2025 年 11 月 20 日	黄石市自然资源和城乡建设局	《关于黄石市自然资源和城乡建设局土地储备专项债项目规划条件符合性的说明》	/

4	2025 年 5 月 9 日	黄石市自然资源和城乡建设局、市财政局	《市自然资源和城乡建设局 市财政局关于 2025 年土地储备专项债券存量土地基础价格下调幅度的请示》	黄资建文〔2025〕169 号
5	2025 年 7 月 11 日	黄石市自然资源和城乡建设局、黄石市财政局	《市自然资源和城乡建设局市财政局关于印发黄石市城区 2025 年拟出让地块清单的通知》	黄资建函〔2025〕12 号

拟收储地块已纳入黄石市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.38 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）市场风险

风险描述：

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

风险控制措施：

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（二）财务风险

风险描述：

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

风险控制措施：

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（三）法律与政策风险

风险描述：

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

风险控制措施：

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（四）地方政府政策和财政状况

风险描述：

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

风险控制措施：

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（五）项目规划及实施风险

风险描述：

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

风险控制措施：

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第108号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 12
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北朴一律师事务所 12
六、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省十堰市张湾区人民政府发行 7,900.00 万元专项债券，拟用于十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：7,900.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.96%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目

（二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含 1 宗存量收回地块，面积为 7.6293 公顷，收储后出让用途拟为城镇住宅用地。建设内容含土地收购、建（构）筑物拆除、其他支出等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积(公顷)	可出售面积（公顷）	全民系统地块标识码	省厅土储债系统地块标识码	土储地块现状说明
1	十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目	住宅	7.6293	7.6293	4203032025R000226	4203032026R000002	红线外七通，红线内七通，地上有厂房等建（构）筑物
合计			7.6293	7.6293			

项目建设期 1 年，预计 2026 年 10 月开工，2027 年 9 月竣工。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，收储地块坐落于十堰张湾区车城西路山谷区域，地处东风老工业基地核心地带，区位产业优势突出。紧邻车城西路、凯旋大道，可便捷衔接城区路网与高速通道；多条公交途经，通勤条件优越；片区成熟居住氛围浓厚，周边分布中小学、商超、医疗机构等完善生活配套。拟收储地块红线外七通，红线内七通，地上有厂房等建（构）筑物，已签订收储合同，已纳入2026年收储计划，无抵押融资情况。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4203032025R000226），在省厅土储债系统中有地块标识码（4203032026R000002）。

（六）实施机构

实施机构为十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心，住所地位于十堰市文化路6号，统一社会信用代码12420300068427828X，负责人为夏俊，宗旨和业务范围：负责辖区范围内土地收购储备工作；负责辖区范围内项目用地的实物调查等事务性工作；负责协调辖区范围内的国家重点项目、企业用地报批工作。

经本所律师核查，十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 11,400.00 万元，其中收储费用 4,166.00 万元，占比 36.54%；前期费用 6,554.07 万元，占比 57.49%；预备费 517.19 万元，占比 4.54%；建设期债券利息 154.84 万元，占比 1.36%；债券发行兑付费用 7.90 万元，占比 0.07%。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 7,900.00 万元，计划 2026 年发行 7,900.00 万元；自有资金 3,500.00 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 34,454.00 万元。

项目收益由十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 11 月 18 日	十堰市张湾区人民政府	关于张湾区 2026 年度土地储备计划的批复	/
2	2024 年 11 月		十堰市张湾区人民政府与东风汽车集团有限公司及东风商用车有限公司关于东风商用车有限公司东风商用车物流公司马家沟油库项目的土地及地上资产的收储协议	/

拟收储地块已纳入十堰市张湾区 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期

收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为3.04倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（5）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（5）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施

滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（二）影响项目融资平衡的主要风险及控制措施

投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1.施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

1.风险控制措施

①政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握,取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化,运用市场控制手段,把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

②人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险;经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息,并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

（四）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况

的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（五）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为5年期债券，在债券存续期内每年付息一次，一次性偿还发行金额的100%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、销售收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在

确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（六）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时

偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自

然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第106号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 5
五、中介机构 12
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北朴一律师事务所 12
六、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省十堰市张湾区人民政府发行5,500.00万元专项债券，其中2025年已发行3,300.00万元，计划2026年发行2,200.00万元，拟用于十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年期

债券规模：2,200.00万元人民币

债券利率：固定利率1.96%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目

（二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含1宗拟收储新增地块，收储地块名称为东风华神（振新杰）片区1，位于十堰市张湾区车城西路周家沟。地块收储面积为3.85公顷，扣除市政建设用地面积后可出让面积为1.95公顷，其中规划商业服务业用地0.54公顷；规划城镇住宅用地1.41公顷。建设内容含土地收购、土地整治及必要的基础设施建设等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	东风华神（振新杰）片区1	住宅	3.85	1.95	420303202 5R000075	红线外七通，地上有建筑物

合计	3.85	1.95		

项目建设期2年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块红线外七通，地上有建筑物，已签订收储合同，已纳入2025年收储计划，无抵押融资情况。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心，住所地位于十堰市文化路6号，统一社会信用代码12420300068427828X，负责人为夏俊，宗旨和业务范围：负责辖区范围内土地收购储备工作；负责辖区范围内项目用地的实物调查等事务性工作；负责协调辖区范围内的国家重点项目、企业用地报批工作。

经本所律师核查，十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 7,081.00 万元，其中收储费用 4654.60 万元，占比 65.73%；前期费用 2032.00 万元，占比 28.70%；预备费 339.40 万元，占比 4.79%；收储期利息 49.50 万元，占比 0.70%；债券发行兑付费用 5.50 万元，占比 0.08%。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 5,500.00 万元，其中 2025 年已发行 3,300.00 万元，计划 2026 年发行 2,200.00 万元；自有资金 1,581.00 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 8,336.00 万元。

项目收益由十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 3 月 31 日	十堰市张湾区人民政府	关于张湾区 2025 年度土地储备计划的批复	/

拟收储地块已纳入十堰市张湾区 2025 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.27 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（5）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（5）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（二）影响项目融资平衡的主要风险及控制措施

投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对

项目进度错判将导致融资节奏错乱,导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施:本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

对本项目而言,未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1.施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

1.风险控制措施

①政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握,取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影

响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化,运用市场控制手段,把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

②人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险;经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息,并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

（四）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位

以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（五）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为5年期债券，在债券存续期内每年付息一次，一次性偿还发行金额的100%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、销售收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（六）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的

还本付息资金，由省财政按照合同约定及时

偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规，具备实施条件；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

宜昌高新区生物产业园一期储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 97 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜昌高新区生物产业园一期储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省宜昌市人民政府发行11,200.00万元专项债券，拟用于宜昌高新区生物产业园一期储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：11,200.00万元人民币

债券利率：固定利率1.74%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

宜昌高新区生物产业园一期储备项目

（二）地块情况

项目位置：宜昌高新区生物产业园。

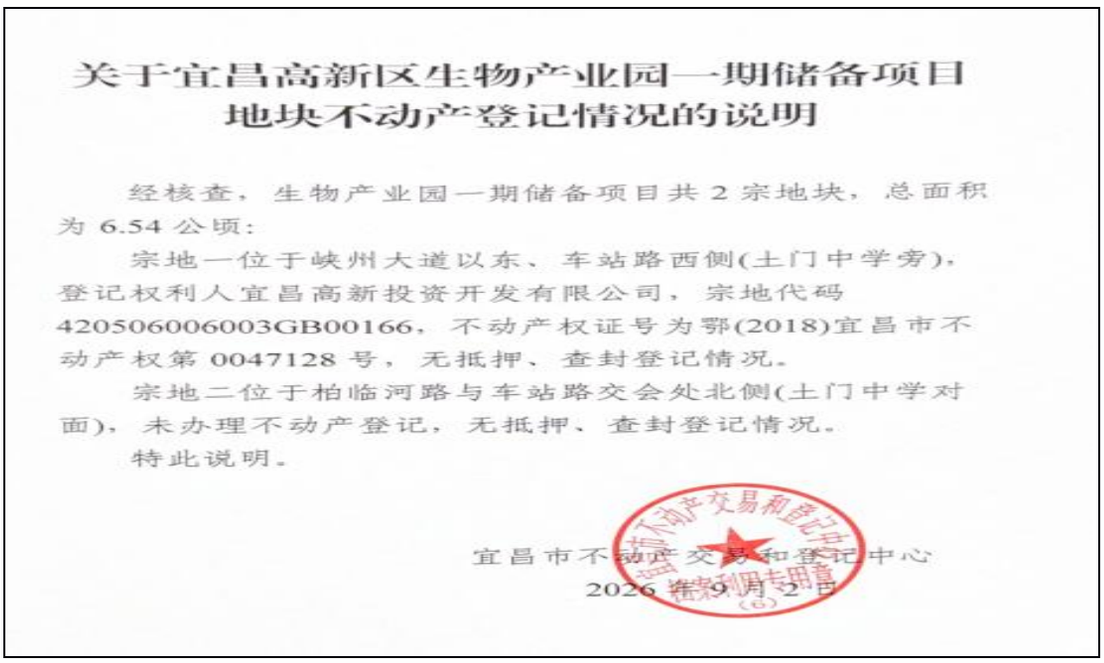
建设内容：项目包含2个地块，由宜昌市土地储备中心对该宗地进行地块收储工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。根据初步规划方案，本项目总储备用地面积6.54公顷（合98.12亩），峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）地块为商业用地，规划容积率1.2，柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）规划用途为住宅用地，规划容积率1.2。

收储面积	地块名称	规划用途	可出让面积	地理位置
2.44	柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	住宅用地	2.44	宜昌高新区生物产业园柏临河路与车站路交会处北侧
4.10	峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	商业用地	4.10	宜昌高新区生物产业园峡州大道以东、车站路西侧

项目建设期 2 年，从 2026 年 10 月到 2028 年 10 月。储备期限 3 年。地块计划于 2028 年内完成收储，2031 年内完成供应。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目拟征收宜昌高新区 2 个地块，面积共计 6.54 公顷（合 98.12 亩）。宗地一位于峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁），登记权利人宜昌高新投资开发有限公司，宗地代码 420506006003GB00166，不动产权证号为鄂（2018）宜昌市不动产权第 0047128 号，无抵押、查封登记情况。宗地二位于柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面），未办理不动产登记，无抵押、查封登记情况，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



关于宜昌高新区生物产业园一期储备项目
地块不动产登记情况的说明

经核查，生物产业园一期储备项目共 2 宗地块，总面积为 6.54 公顷：

宗地一位于峡州大道以东、车站路西侧(土门中学旁)，登记权利人宜昌高新投资开发有限公司，宗地代码 420506006003GB00166，不动产权证号为鄂(2018)宜昌市不动产权第 0047128 号，无抵押、查封登记情况。

宗地二位于柏临河路与车站路交会处北侧(土门中学对面)，未办理不动产登记，无抵押、查封登记情况。

特此说明。

宜昌市不动产交易和登记中心

2026 年 9 月 2 日

（四）项目现状

截至目前，柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）地块位于宜昌高新区柏临河路与车站路交会处北侧，地理位置较优。规划用途为住宅用地，规划容积率 1.2。该地块已完成通路、供水、供电等基础设施建设，已完成地块土地平整，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。预计能在 2031 年前开工。

峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）地块位于宜昌高新区峡州大道以东、车站路西侧，地理位置较优。规划用途为商业用地，规划容积率1.2。该地块已完成通路、供水、供电等基础设施建设，已完成地块土地平整，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。预计能在2031年前开工。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，分别为4205002026R000002、4205002026R000003。

（六）实施机构

实施机构为宜昌市土地储备中心，住所地位于宜昌市沿江大道49号，统一社会信用代码12420500422210868W，负责人为李成，宗旨和业务范围：盘活城市存量土地，促进城市土地资源优化配置。受市政府委托承担土地收购、储备、供应。并承担编制国有建设用地使用权、矿产资源使用权出让文件及土地交易、矿业权交易入市申请、交易鉴证和成交确认等服务性职责。

经本所律师核查，宜昌市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资15,723.66万元，其中土地收储成本14,744.78万元，建设期利息974.40万元，债券发行费用4.48万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 11,200.00 万元，计划 2026 年发行 11,200.00 万元；自有资金 4,523.66 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 16,756.71 万元。

项目收益由宜昌市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
《宜昌市城区 2026 年度土地储备计划》的批复	2026 年 6 月 10 日	宜昌市人民政府	市人民政府关于《宜昌市城区 2026 年度土地储备计划》的批复	/
收回补偿协议	2026 年 8 月 28 日	宜昌高新区自然资源和规划建设局	国有土地使用权收回补偿合同	/
地块符合国土空间规划的说明	2026 年 8 月 7 日	宜昌市自然资源和城乡建设局	宜昌市自然资源和城乡建设局关于市城区宜昌高新区生物产业园一期储备项目地块符合国土空间规划的说明	/
地块土地权属的说明	2026 年 8 月 7 日	宜昌市自然资源和城乡建设局	宜昌市自然资源和城乡建设局关于市城区宜昌高新区生物产业园一期储备项目地块土地权属的说明	/
不动产中心查询证明	2026 年 9 月 2 日	宜昌市不动产登记和交易中心	关于宜昌高新区生物产业园一期储备项目地块不动产登记情况的说明	/

拟收储地块已纳入宜昌市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.24倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.影响项目施工进度的主要风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收储工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4205002026R000002、4205002026R000003），符合相关规定；项目已取得土地储备计划批复、国有土地使用权收回补偿合同、地块符合国土空间规划及土地权属的说明、不动产登记情况说明等批复文件，收储流程及批复手续齐全，项目合法合规，项目具备实施条件；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财预〔2017〕62号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及

政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《宜昌高新区生物产业园一期储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

宜都市2026年第二期新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第111号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目资产抵质押情况 3
（三）地块情况 3
（四）项目现状 5
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 7
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 10
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜都市2026年第二期新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省宜都市人民政府发行 16,500.00 万元专项债券，拟用于宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：16,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.71%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

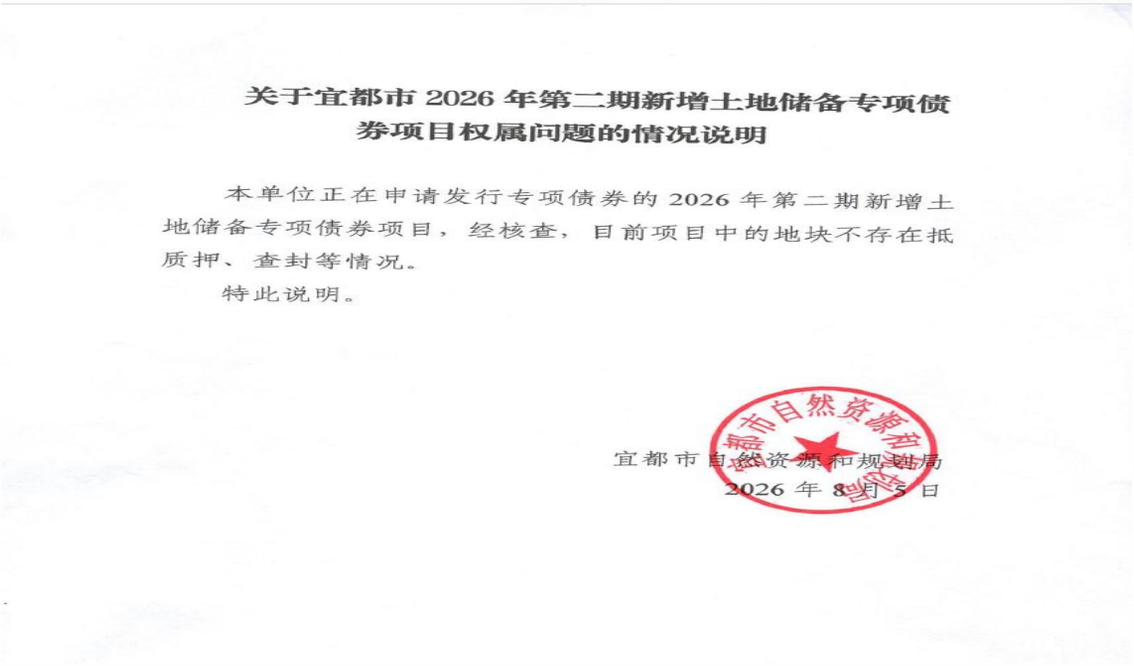
（一）项目名称

宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目

（二）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目未设置抵押质押事项，项目抵押、质押情况如下：

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵质押情况
1	原天人果汁地块	5.0770	未设置抵押、质押事项
2	原红花套文体中心地块	2.3257	未设置抵押、质押事项
3	十里铺生态农庄项目	0.9875	未设置抵押、质押事项
4	三江村地块	9.3176	未设置抵押、质押事项
5	粉砂岩矿	12.7686	未设置抵押、质押事项



关于宜都市2026年第二期新增土地储备专项债券项目权属问题的情况说明

本单位正在申请发行专项债券的2026年第二期新增土地储备专项债券项目，经核查，目前项目中的地块不存在抵质押、查封等情况。

特此说明。

宜都市自然资源和规划局

2026年8月5日

本所律师认为，项目资产不存在抵押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（三）地块情况

本次土地储备实施范围内包含5宗新增储备地块。建设内容含土地收储、其他支出等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	地块标识码（自规系统）	土储地块现状说明
1	原天人果汁地块	其他商服用地	5.0770	5.0770	4205812026R000002	4205812026R000012	项目位于宜都市高坝洲镇中坪村、湾市村，属依法收购地块，项目已开始实施土地储备工作，即将签订正式收储协议
2	原红花套文体中心地块	其他商服用地	2.3257	2.3257	4205812026R000006	4205812026R000020	项目位于宜都市红花套镇杨家畈村，属依法收购地块，项目已开始实施土地储备工作，即将签订正式收储协议
3	十里铺生态农庄项目	其他商服用地	0.9875	0.9875	4205812026R000004	4205812025R001060	项目位于宜都市陆城街道十里铺村，属依法收购地块，项目已开始实施土地储备工作，即将签订正式收储协议
4	三江村地块	其他商业服务	9.3176	9.3176	4205812026R00000	4205812025R001040	地块位于陆城街道三江社区，已取得城市建设用地批

		业用地			5		复，已发布征地拆迁公告
5	粉砂岩矿	工业用地	12.7686	12.7686	4205812026R000003	4205812025R000967	地块位于枝城镇梁家畈村，属依法收购地块，暂未完成收购
小计			30.4764	30.4764			

项目建设期2026年11月至2031年10月，共计5年，预计2031年完成供地。

（四）项目现状

截至目前，5宗地块合计收储面积30.4764公顷，目前原天人果汁地块、原红花套文体中心地块、十里铺生态农庄项目3宗地块属依法收购地块，项目已开始实施土地储备工作，即将签订正式收储协议；三江村地块已取得城市建设用地批复，已发布征地拆迁公告；粉砂岩矿地块属依法收购地块，暂未完成收购。2026年至今，项目已完成土地评估等前期工作，尚未支付资金。2026年拟支付收储收购费用17,078.33万元，用于支付5宗地块的收回收购价款。根据进度测算，2026年拟申请专项债券资金16,500.00万元，其余资金578.33万元由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中安排。

土地现状均为净地，完成场地平整等前期土地整理施工后，可达到净地出让条件。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为宜都市土地收购储备交易中心，住所地位于宜都市陆城长江大道99号，统一社会信用代码12420581739110734Y，负责人为王伟，宗旨和业务范

围：负责编制土地收购、储备计划；对全市存量国有建设用地适时收回、收购和管理；负责储备土地管护；负责出让土地前期开发、整理，组织地价评估及供地成本初核测算；负责存量国有土地资产处置；负责组织实施土地招拍挂出让；负责其他可供收回的国有自然资源收购储备工作；完成上级交办的其他工作。

经本所律师核查，宜都市土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，代码为 TC420581，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 24,115.85 万元，其中收储费用 21,519.58 万元（原天人果汁地块 3,178.22 万元、原红花套文体中心地块 1,979.19 万元、十里铺生态农庄项目 507.90 万元、三江村地块 13,697.00 万元、粉砂岩矿 2,157.27 万元），前期费用 93.04 万元（评估费用 50.00 万元、审计费用 43.04 万元），预备费 1,075.98 万元，建设期债券利息 1,410.75 万元，债券发行费用 16.50 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 16,500.00 万元，计划 2026 年发行 16,500.00 万元；自有资金 7,615.85 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 24,480.74 万元。

项目收益由宜都市土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 19 日	宜都市人民政府	市人民政府关于 2026 年度土地储备计划的批复	/
2	2021 年 11 月 19 日	宜都市人民政府	省人民政府关于宜都市 2021 年度第 31 批次城市建设用地的批复	鄂政土批(宜)〔2021〕248 号
3	2021 年 11 月 24 日	宜都市人民政府	宜都市人民政府征收土地公告	都征告字〔2021〕62 号

拟收储地块已纳入宜都市 2026 年土地储备计划，具备实施条件。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.22 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

3、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

4、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

4、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险因素分析：

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工

作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素：

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

影响项目收益的风险控制措施：

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化,运用市场控制手段,把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息,并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，拟收储地块已纳入宜都市2026年土地储备计划，项目合法合规，具备实施条件；

（五）项目资产不存在抵押情形，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及

政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《宜都市2026年第二期新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

鹤峰县容美镇新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 95 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鹤峰县容美镇新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省鹤峰县人民政府发行 10,500.00 万元专项债券，拟用于鹤峰县容美镇新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：10,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.45%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鹤峰县容美镇新增土地储备项目

（二）地块情况

项目位置：鹤峰县容美镇。

项目建设内容：由鹤峰县国土资源储备交易中心对该项目地块进行收储。项目共 3 宗地块，总面积 9.5236 公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

收购地块基本情况表

单位：公顷、万元

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积	取得时间	取得方式	出让合同价款	闲置原因
1	容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地	422828 2026R0 00005	容美镇细柳城村	零售商业用地	鹤峰县星瀚体育发展有限责任公司	4.1476	2025/12/29	出让	4800	企业无力开发
2	容美镇细柳城村	422828 2026R0	容美镇细	零售商业用地	鹤峰信安投资资产管理	1.2176	2025/	出让	1400	企业无力

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积	取得时间	取得方式	出让合同价款	闲置原因
	10-29-089号宗地	00006	柳城村		有限公司		8/21			开发
合计	/	/	/	/	/	5.3652	/	/	6200	/

新增地块基本情况表

单位：公顷

序号	地块名称	规划用途	收储面积	可出售面积	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	康岭领创国际商贸城二期	零售商业用地	4.1584	4.1584	4228282026R000007	“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”
合计			4.1584	4.1584	/	/

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查不动产，容美镇细柳城村10-29-090号宗地、容美镇细柳城村10-29-089号宗地地块自获取土地使用权后，截止2026年7月31日未进行不动产登记，不存在抵押查封情况。

截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，容美镇细柳城村10-29-090号宗地于2025年12月29日由鹤峰县自然资源和规划局出让给鹤峰县星瀚体育发展有限责任公司。该地块位于鹤峰县容美镇细柳城村，出让宗地面积为4.1476公顷。宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”，地块截止2026年9月未动工建设，使用权人鹤峰县星瀚体育发展有限责任公司无力继续开发建设。计划对地块进行收储后再出让。容美镇细柳城村10-29-089号宗地于2025年8月21日由鹤峰县自然资源和规划局出让给鹤峰信安投资资产管理有限公司。该

地块位于鹤峰县容美镇细柳城村，出让宗地面积为1.2176公顷。宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”，地块截止2026年9月未动工建设，使用权人鹤峰信安投资资产管理有限公司无力继续开发建设。计划对地块进行收储后再出让。康岭领创国际商贸城二期地块，规划用途为零售商业用地，面积4.1584公顷，位于容美镇康岭村襄阳大道，宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。预计能在2026年开工。该地块位于鹤峰县2006年第二批次建设用地、2014年第4批次（增减挂钩）城市建设用地、鹤峰县2022年度第2批次城市建设用地范围内。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为鹤峰县国土资源储备交易中心，住所地位于鹤峰县容美镇中坝路38号，统一社会信用代码124228287534223208，负责人为王士铭，宗旨和业务范围：承担土地资源储备、交易管理与开发利用核心职责，包括存量土地收购储备、土地信息发布与招商洽谈；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地并纳入储备体系；负责土地交易平台建设与运营，组织县内土地整理、储备项目实施，协调土地权属管理，协助地质灾害防治资源调配；参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务。

经本所律师核查，鹤峰县国土资源储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 14,353.66 万元，其中收储收购土地费用 13,783.70 万元（容美镇细柳城村 10-29-090 号宗地 4,800.00 万元、容美镇细柳城村 10-29-089 号宗地 1,400.00 万元、康岭领创国际商贸城二期 7,583.70 万元），前期费用 137.84 万元，预备费 275.67 万元，建设期债券利息 152.25 万元，债券发行费用 4.20 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 10,500.00 万元，计划 2026 年发行 10,500.00 万元；自有资金 3,853.66 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 17,517.71 万元。

项目收益由鹤峰县国土资源储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026-3-30	鹤峰县人民政府	《鹤峰县人民政府关于〈鹤峰县 2026 年度土地储备计划〉的批复》	-
2	2006-11-29	湖北省国土资源厅	《湖北省国土资源厅关于批准鹤峰县 2006 年度第二批次建设用地的函》	鄂土资函〔2006〕716 号
3	2014-11-6	湖北省人民政府	《省人民政府关于鹤峰县 2014 年第 4 批次（增减挂钩）城市建设用地的批复》	鄂政土批〔2014〕1615 号
4	2022-08-26	湖北省人民政府	《省人民政府关于鹤峰县 2022 年度第 2 批次城市建设用地的批复》	鄂政土批〔2022〕1300 号

拟收储地块已纳入鹤峰县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.37倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细

化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鹤峰县容美镇新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第72号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省人民政府发行10,000.00万元专项债券，转贷给建始县人民政府，拟用于建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年期

债券规模：10,000.00万元人民币

债券利率：固定利率1.45%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

本所律师认为，本期债券发行人为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给建始县人民政府使用，债券发行人符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目

（二）地块情况

建设地点：建始县业州镇柏腊树社区、业州镇二道桥社区、红岩寺镇红岩村。

建设内容及规模：建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目，4个地块，土地面积9.3482公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	建始县P（2022）22号地块	商业用地	1.3848	1.3848	4228222026R000012	已签订收回协议，基本达到通平要求

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
2	欧亚达广场	商业用地	2.1608	2.1608	4228222026R000013	已签订收回协议，基本达到通平要求
3	锦绣家园地块	二类城镇住宅用地兼容商业用地	4.9441	4.9441	4228222026R000014	已签订收回协议，基本达到通平要求
4	县植物油厂	商业用地	0.8585	0.8585	4228222026R000017	已签订收回协议，基本达到通平要求
合计			9.3482	9.3482	/	/

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，建始县P（2022）22号地块：面积1.3848公顷，位于红岩寺镇红岩村，规划用途为商业用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，目前未开发建设，地上无附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

欧亚达广场：面积2.1608公顷，位于业州镇柏腊树社区，规划用途为商业用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，目前未开发建设，地上无附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

锦绣家园地块：面积4.9441公顷，位于业州镇柏腊树社区，规划用途为二类城镇住宅用地兼容商业用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、

供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，目前未开发建设，地上无附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

县植物油厂：面积0.8585公顷，位于业州镇二道桥社区，规划用途为商业用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，地上有部分附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为建始县土地收购储备中心，住所地位于建始县业州镇茨泉社区北环路146号，统一社会信用代码124228226826882868，负责人为胡玉平，宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

经本所律师核查，建始县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资13,300.67万元，其中收储收购土地费用12,516.52万元，土地收购工作经费5.07万元，预备费626.08万元，建设期债券利息145.00万元，债券发行费用8.00万元。

年度投资计划：2026年投资13,155.67万元，2027年投资145.00万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额10,000.00万元，计划2026年发行10,000.00万元；自有资金3,300.67万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入17,070.52万元。

项目收益由建始县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025年12月17日	建始县人民政府	建始县人民政府关于建始县2026年度国有建设用地供应计划、储备计划和2026-2028年土地储备三年滚动计划的批复	建政函〔2025〕242号
2	/	/	国有土地使用权收回协议书	/

拟收储地块已纳入建始县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.41倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关

于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控

管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域，债券资金未用于《国办发〔2024〕

52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码；项目已取得土地储备计划批复及国有土地使用权收回协议书等批复文件，收储相关流程和批复手续齐全，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 74 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）影响项目进度的风险和控制措施 7
（二）影响项目收益的风险和控制措施 7
（三）利率波动的风险和控制措施 7
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 8
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 9,100.00 万元专项债券，转贷给恩施土家族苗族自治州人民政府，拟用于恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：9,100.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.45%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

本所律师认为，本期债券发行人为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给恩施土家族苗族自治州人民政府使用，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目

（二）地块情况

项目位置：恩施市六角亭街道办事处。

项目建设内容：恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目，项目中包含 2 个地块，面积共计 10.1432 公顷，完成地块收储工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

序号	地块名称	用地性质	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明

序号	地块名称	用地性质	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	泓通金融公司	商务金融用地	4.7345	2.9487	4228002026R000004	满足必要的“通平”要求。预计能在2026年年内开工。
2	湖北省思乐牧业集团有限公司	工业用地	5.4087	5.4087	4228002026R000005	满足必要的“通平”要求。预计能在2026年年内开工。
合计			10.1432	8.3574	/	/

项目计划于2026年12月前完成收储，2031年12月前完成土地出让。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况	查封情况
1	泓通金融公司	4.7345	未抵押	未查封
2	湖北省思乐牧业集团有限公司	5.4087	未抵押	未查封

（四）项目现状

项目共2个地块，面积10.1432公顷，均为收回收购土地，地块不在房地产妥善处置闲置存量土地清单内。其中泓通金融公司地块，面积4.7345公顷，因规划调整收回，现规划用途为绿地、城市道路用地、商业服务业用地（包含一座加油加气站）；湖北省思乐牧业集团有限公司地块，面积5.4087公顷，因园区产业规划升级收回，现规划用途为商业服务业用地。

州土地收购储备中心已与恩施泓通金融仓储有限公司、湖北省思乐牧业集团有限公司签订土地收回协议，收回金额共计14,791.07万元。其中恩施泓通金融仓储有限公司8636.16万元，湖北省思乐牧业集团有限公司6154.91万元，项目实施条件成熟。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在湖北省土地储备专项债券项目管理系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为恩施土家族苗族自治州自然资源收购储备中心，住所地位于恩施市施州大道123号，为事业单位，已纳入《全国土地储备机构名录》（2025年版），业务范围：编制年度土地收储计划及供应计划，负责对全州范围内符合土地使用权收储的土地进行收储。

经本所律师核查，恩施州自然资源收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资16,227.82万元，其中土地收储费用14,791.07万元、前期费用29.49万元，预备费740.23万元，建设期利息659.75万元、债券发行费7.28万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额9,100.00万元，2026年计划发行9,100.00万元；自有资金7,127.82万元。

（九）项目收益

项目收益来源于土地出让收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入16,675.99万元。

项目收益由恩施州自然资源收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 19 日	州人民政府	《州人民政府关于恩施州本级（含高新区）2026 年度土地供应储备计划 2026—2028 年土地储备 3 年滚动计划的批复》	恩施州政函〔2025〕183 号
2	2026 年 5 月 28 日	恩施土家族苗族自治州自然资源收购储备中心	《国有建设用地使用权收回协议》（湖北省思乐牧业集团有限公司）	/
3	2023 年 12 月 11 日	恩施土家族苗族自治州自然资源收购储备中心	《国有建设用地使用权收回协议》（恩施泓通金融仓储有限公司）	/

拟收储地块已纳入恩施州 2026 年土地储备计划。

本所律师认为，根据已签订的《国有建设用地使用权收回协议》约定，恩施泓通金融仓储有限公司地块补偿款应于 2025 年 12 月 29 日前支付完毕，湖北省思乐牧业集团有限公司地块补偿款应于 2026 年 8 月 31 日前支付完毕。本项目补偿款主要来源于专项债券资金及项目单位自有资金，专项债券资金按照发行进度分批拨付，收储及补偿款兑付工作与资金到位进度相匹配，收储完成时间相应顺延。湖北省思乐牧业集团有限公司地块补偿款因专项债券申报周期较长，已超出协议约定的支付时限。上述补偿款未能按期支付系因政府原因所致，且实施机构已与相关企业协商一致，待土地储备专项债券资金到位后予以兑付。本所律师认为，上述情形不构成违约，对本次债券发行不构成实质性影响。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.50 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施:本项目经过大量分析论证工作后得出,分析结果较为可靠(已与项目实施单位确认)。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险,项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动,市场利率波动将会对项目财务成

本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为中期债券，采用按每年付息一次，第5年偿还发行金额100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在湖北省土地储备专项债券项目管理系统中有储备地块标识码；项目已取得土地储备供应计划批复及国有建设用地使用权收回协议等批复文件，收储相关流程和批复手续齐全，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

荆州区 2026 年第二批
土地储备专项债券新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 119 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 8
（一）湖北正大会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
正大会计所	指	湖北正大会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省荆州市荆州区人民政府发行 2,300.00 万元专项债券，拟用于荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：2,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.66%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目

（二）地块情况

荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目，项目建设内容主要是进行 3 宗地块的项目储备和土地供应工作，地块面积共 17.26 公顷。具体地块信息如下：

地块一:GB00308 宗地,位于荆州区九阳大道东侧荆李路北侧,收储面积 11.12 公顷；

地块二：GB00309 宗地，位于荆州区凤凰路南侧荆李路北侧，收储面积 1.47 公顷；

地块三：中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地，位于荆州区城南街道白龙社区，面积 4.67 公顷。

前两宗地块为存量国有建设用地，合计收储面积12.58公顷，规划用途均为工业用地。通过收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。地块三为新增国有建设用地，面积为4.67公顷，通过农用地征收，规划为公共管理与公共服务用地。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	GB00308宗地	工业用地	11.12	11.12	4210032026R000013	地上无建筑物
2	GB00309宗地	工业用地	1.47	1.47	4210032026R000014	地上无建筑物
3	中医高专单元ZYGZ-04-1宗地	公共管理与公共服务用地	4.67	4.67	4210032026R000015	地上无建筑物
合计			17.26	17.26	——	——

项目建设期五年。项目地块计划于2026年内完成收储，2029年-2030年内完成供应。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	GB00308宗地	11.12	无抵押
2	GB00309宗地	1.47	无抵押
3	中医高专单元ZYGZ-04-1宗地	4.67	无抵押

（四）项目现状

截至目前，项目包含2宗存量国有建设用地和1宗新增国有建设用地，项目地块未完成土地开发工作，待项目资金到位后即可进行土地收储等工作。拟收储面积17.26公顷。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心，住所地位于荆州市荆州区三义街22号，统一社会信用代码12421000773916651D，负责人为杨卫，宗旨和业务范围：负责辖区内土地储备及国土综合整治和生态修复等。

经本所律师核查，荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资3,468.35万元，其中收储费用3,043.02万元，占比87.74%；前期费用80.43万元，占比2.32%；预备费152.16万元，占比4.39%；建设期债券利息190.90万元，占比5.50%；债券发行费用1.84万元，占比0.05%。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额2,300.00万元，计划2026年发行2,300.00万元；自有资金1,168.35万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入4,028.80万元。

项目收益由荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	储备计划批复	2026 年 8 月	荆州区人民政府	荆州市荆州区人民政府关于荆州区 2026 年度土地储备计划（第二批）的批复	
2	批准征收文件	2026 年 8 月	湖北省人民政府	省人民政府关于批准荆州市荆州区 2026 年度第 2 批次城市建设用地的批复	鄂政土批〔2026〕756 号
3	拟收储意向协议书	2026 年 8 月	荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心、湖北江汉建筑工程机械有限公司、荆州市荆州区城市更新服务中心	拟收储土地项目意向协议书	/
4	土地权属说明	2026 年 8 月	荆州市自然资源和规划局荆州区分局	荆州市自然资源和规划局荆州区分局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明	/
5	规划符合性说明	2025 年 8 月	荆州市自然资源和规划局荆州区分局	荆州市自然资源和规划局荆州区分局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明	/

拟收储地块已纳入荆州区 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据正大会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.36 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和正大会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条

及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款

方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本期发行期限为短期债券，采用按每年付息一次，第5年偿还发行金额100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北正大会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市洪山区行政

审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420111177607457J）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42000099），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

恩施市北片区用于新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 117 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 5
（五）储备地块标识及储备批复 7
（六）实施机构 7
（七）投资计划 8
（八）资金筹措 8
（九）项目收益 8
（十）项目批复 8
三、项目收入与融资自求平衡 9
四、项目的风险控制 9
五、中介机构 11
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 11
（二）湖北朴一律师事务所 11
六、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任恩施市北片区用于新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 36,400.00 万元专项债券，转贷给恩施市人民政府，拟用于恩施市北片区用于新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：36,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给恩施市人民政府，用于恩施市北片区用于新增土地储备项目。本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

恩施市北片区用于新增土地储备项目

（二）地块情况

项目位置：恩施市金子坝街道办事处、小渡船街道办事处、龙凤镇、板桥镇。

项目建设内容:恩施市北片区用于新增土地储备项目,9 个地块,面积 30.5954 公顷土地，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地 1）	居住用地	2.3131	2.3131	4228012026R000002	已签订收回收购协议

2	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地2）	居住用地	1.0804	1.0804	4228012026R000003	已签订收回收购协议
3	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地3）	居住用地	5.5808	5.5808	4228012026R000004	已签订收回收购协议
4	农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	居住用地	0.3588	0.3588	4228012026R000005	已签订收回收购协议
5	峰岚板桥党参收购地块	居住用地	0.1296	0.1296	4228012026R000008	已签订收回收购协议
6	龙凤镇三河村三宗国有建设用地1	居住用地	3.5369	3.5369	4228012026R000009	已签订收回收购协议
7	龙凤镇三河村三宗国有建设用地2	居住用地	2.1234	2.1234	4228012026R000010	已签订收回收购协议
8	龙凤镇三河村三宗国有建设用地3	居住用地	3.1016	3.1016	4228012026R000011	已签订收回收购协议
9	恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	商业用地、工业用地	12.3708	12.3708	4228012026R000012	司法收回且已签订收回收购协议
合计			30.5954	30.5954	–	–

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地1）	2.3131	未抵押
2	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地2）	1.0804	未抵押
3	金子坝街道办事处耿家坪村（天艺公司宗地3）	5.5808	未抵押

4	农发行恩施市支行（金子坝街道办事处耿家坪村）	0.3588	未抵押
5	峰岚板桥党参收购地块	0.1296	未抵押
6	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 1	3.5369	未抵押
7	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 2	2.1234	未抵押
8	龙凤镇三河村三宗国有建设用地 3	3.1016	未抵押
9	恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村（清江缘公司宗地）	12.3708	未抵押

（四）项目现状

截至目前，地块 1：面积 2.3131 公顷，位于金子坝街道办事处耿家坪村，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施天艺民族旅游用品贸易有限公司，原用途为工业用地，原出让合同电子监管号 4228012012B18248，合同编号鄂-ES-2012-00600，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。预计 2026 年完成收储。

地块 2：面积 1.0804 公顷，位于金子坝街道办事处耿家坪村，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施天艺民族旅游用品贸易有限公司，原用途为工业用地，原出让合同电子监管号 4228012009B01630-2，合同编号鄂-ES-2009-00786，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。预计 2026 年完成收储。

地块 3：面积 5.5808 公顷，位于金子坝街道办事处耿家坪村，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施天艺旅游休闲用品有限责任公司，原用途为工业用地，原出让合同电子监管号 4228012009B00438-2，合同编号鄂-ES-2009-00542，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线

内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。预计 2026 年完成收储。

地块 4：面积 0.3588 公顷，位于金子坝街道办事处耿家坪村。规划用途为居住用地，原土地使用权人为中国农业发展银行恩施市支行，原用途为商务金融用地，原出让合同电子监管号 4228012015B35695-2，合同编号鄂-ES-2015A-00066，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。本项目已签订收回收购合同，预计 2026 年完成收储。

地块 5：面积 0.1296 公顷，位于板桥镇板桥社区（板桥镇人民政府宿舍旁），规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施市峰岚板桥党参有限公司，原用途为企业用地，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。本项目已签订收回收购合同，预计 2026 年完成收储。

地块 6：面积 3.5369 公顷，位于龙凤镇三河村，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施城市建设投资有限公司，原用途为普通商品住房用地，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。本项目已签订收回收购合同，预计 2026 年完成收储。

地块 7：面积 2.1234 公顷，位于金子坝街道办事处金马社区，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施市乡村建设产业发展有限公司，原用途为普通商品住房用地，属国有土地收回收购地块，目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场

地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。本项目已签订收回收购合同，预计2026年完成收储。

地块8：面积3.1016公顷，金子坝街道办事处金马社区，规划用途为居住用地，原土地使用权人为恩施市乡村建设产业发展有限公司，原用途为普通商品住房用地，属国有土地收回收购地块。目前已达成收回协议。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。本项目已签订收回收购合同，预计2026年完成收储。

地块9：面积12.3708公顷，规划用途为商业用地、工业用地，位于恩施市七里坪街道办事处阳鹊坝村、核桃坝村。地块于2017年7月10日出让给恩施州清江缘商贸有限公司，根据湖北省恩施土家族苗族自治州中级人民法院行政判决书（2024）鄂28行终142号，现计划将地块依法收回。该地块开发程度为红线外“六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）”，红线内“具有一栋商业楼，其余场地平整”。地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护问题。预计2026年完成收储。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在湖北省土地储备专项债券项目管理系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为恩施市土地收购储备中心，住所地位于恩施市施州大道222号，宗旨和业务范围：负责全市土地、矿产资源的收购、储备和土地统筹包干、开发整理工作；土地、矿产资源的交易、招标、拍卖、挂牌出让的实施工作；土地、矿产资源信息和资源利用情况动态数据收集、技术处理及预测分析工作；负责集体土地（含房屋构筑物、林木等附着物）征收与补偿工作，征收成本审核；负责全市房屋征收补偿费、房屋安置补偿费、安置过渡费、土地补偿费、土地安置补

偿费、地上附着物和青苗补偿费等费用的审核，并以打卡方式将上述款项直接支付给被征收对象。

经本所律师核查，恩施市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 39253.5 万元，其中土地收储费用 36418.9 万元，前期费用 50.00 万元，建设期财务费用 2784.6 万元（其中建设期债券利息 2639 万元，债券发行费用 145.6 万元）。

年度投资计划：2026 年投资 36614.5 万元，2027 年投资 527.8 万元，2028 年投资 527.8 万元，2029 年投资 527.8 万元，2030 年投资 527.8 万元，2031 年投资 527.8 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 36400.00 万元，计划 2026 年发行 36400.00 万元；自有资金 2853.5 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 57020.4 万元。

项目收益由恩施市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025.12.17	恩施市人民政府	市人民政府关于《恩施市2026年度土地储备计划》《恩施市2026-2028年度土地储备三年滚动计划》的批复	恩市政函〔2025〕97号

拟收储地块已纳入恩施市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.28倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地收回收购储备制度，聘请技术实力和管理能力较强的评估单位，与政府单位和土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，

以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已于本项目实施单位确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，使用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

2.资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为短期债券，采用按每年付息一次，第3年偿还发行金额100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定；项目已完成土地收回收购相关流程，取得土地储备计划批复等手续，收储流程及批复手续齐全，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《财办预〔2021〕209号》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《恩施市北片区用于新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随州市本级2026年第二批次一包

法律意见书

（2026）朴律专债字第123号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随州市本级2026年第二批次一包专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省随州市人民政府发行 7,000.00 万元专项债券，拟用于随州市本级 2026 年第二批次一包。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：7,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.66%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州市本级 2026 年第二批次一包

（二）地块情况

项目建设内容是对随州市本级 2026 年第二批次一包涉及的“随州市 G（2025）36 号高新区云创城项目”地块进行收储，拟收储土地面积为 10.5243 公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购指与国有土地使用权人协商一致，收回收购该地块的土地使用权；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	随州市 G（2025）36 号高新区云创城项目	住宅用地	10.5243	10.5243	4213032026R002922	毛地
合计			10.5243	10.5243		

项目建设期为 2026 年 10 月至 2027 年 3 月，预计于 2029 年完成土地出让。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



有（无）抵押查封证明

所有权人	所有权人证件号码	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	抵押查封情况	预告抵押情况	抵押机构	查封法院
随州波导电子有限公司	91421300767415631S	421302500036GB00023F00010001	鄂（2016）随州市不动产权第0007700号	东城经济技术开发区吴家老湾村A栋	无抵押 无查封	未预抵		
随州波导电子有限公司	91421300767415631S	421302500036GB00025F00010001	鄂（2016）随州市不动产权第0007702号	东城经济技术开发区吴家老湾村2栋	无抵押 无查封	未预抵		
随州波导电子有限公司	91421300767415631S	421302500036GB00024F99990000	鄂（2016）随州市不动产权第0007946号	随州经济技术开发区吴家老湾村	无抵押 无查封	未预抵		

查询日期：2026年5月12日9时21分

领取人（签字）：

查询单位（盖章）：

注：该查询记录指依法已登记的不动产权属登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围，根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为毛地，已完成项目实施准备、协议签订等前期工作，各项手续资料齐全，正在等待收储资金落实到位。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为随州市土地收购储备中心，住所地位于随州市传媒大厦 17 楼，统一社会信用代码 12421300728312832H，负责人为祝军，宗旨和业务范围：受市政府委托，负责全市国有土地经营、国有土地使用权的收购、储备交易、城区内集体土地的征用。

经本所律师核查，随州市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 7,899.71 万元，其中土地储备成本 7,313.11 万元（含土地使用权收购费用 7,000.00 万元、土地平整费 263.11 万元、第三方咨询服务费 50.00 万元），财务费用 581.00 万元，债券发行费 5.60 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 7,000.00 万元，计划 2026 年发行 7,000.00 万元；自有资金 899.71 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 27,736.16 万元。

项目收益由随州市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

项目已于 2026 年 1 月 5 日取得《随州市人民政府办公室关于 2026 年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》（随政办函〔2026〕1 号）。

拟收储地块已纳入随州市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 2.74 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理

系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和

风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行

政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随州市本级2026年第二批次一包法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

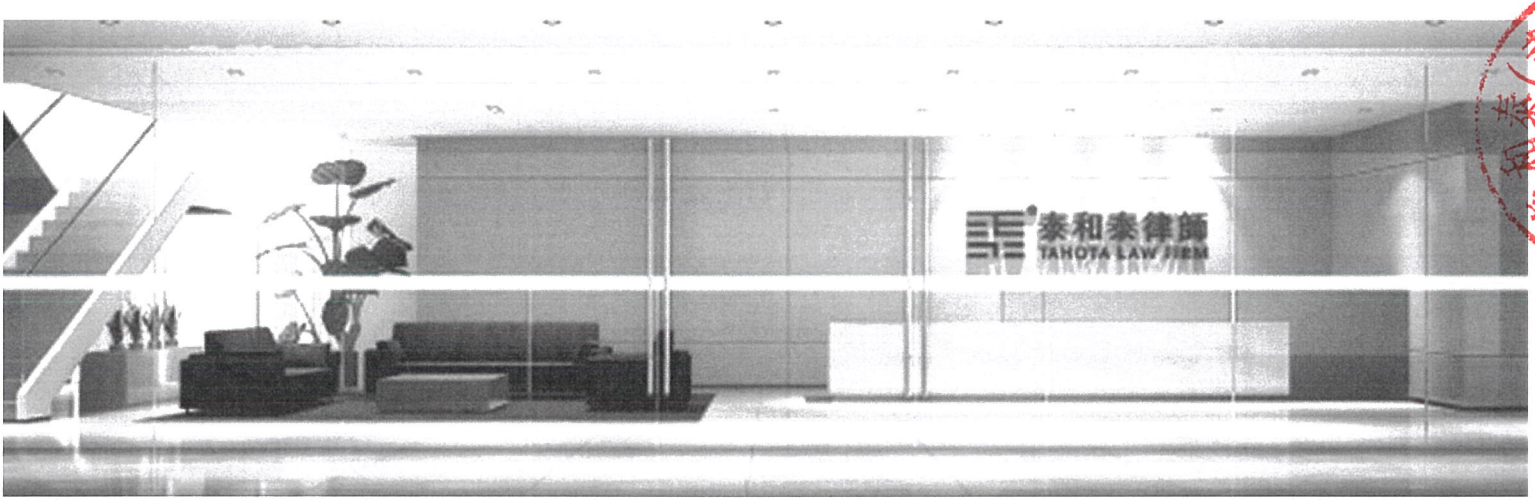
性别 女

身份证号 43032119981002002X

关于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券

之

法律意见书



泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

关于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）
一期项目政府专项债券
之

法律意见书

（2026）泰律意字（政府专项债）第　号

2026 年 10 月

泰和泰律師事務所
TAHOTA LAW FIRM

中国武汉硚口区京汉大道 688 号恒隆广场办公楼 51 层，邮编：430030
51st Floor, Heartland Office Building, No. 688 Jinghan Avenue,
Qiaokou District, Wuhan 430030, China
电话/Tel: 86-27-8870 6388 传真/Fax: 86-27-8870 6388
网址/Website: www.tahota.com

成都·Chengdu |北京·Beijing |深圳·Shenzhen |香港·Hong Kong |重庆·Chongqing |
拉萨·Lhasa |上海·Shanghai |昆明·Kunming |济南·Jinan |贵阳·Guiyang|南京·nanjing |
天津·tianjin |西安·Xian |武汉·Wuhan |太原·Taiyuan |西宁·Xining |海口·Haikou |
华盛顿·Washington |首尔·Seoul |尼泊尔·Nepal |悉尼·Sydey | 曼谷·Bangkok

目　录

一、本期专项债券发行.....3
（一）发行人.....3
（二）本期债券发行概况.....3
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....4
（一）项目概况.....4
（二）项目审批.....5
（三）项目实施主体.....5
三、项目预期收益和融资平衡.....6
四、发行文件与中介服务机构.....7
（一）发行文件.....7
（二）中介服务机构.....8
五、法律风险及控制措施.....9
六、投资者保护措施.....13
七、结论性意见.....14

释 义

下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）：		
本所	指	泰和泰（武汉）律师事务所
本项目	指	武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕62号文	指	《关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2021〕115号文	指	《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
自然资发〔2024〕242号文	指	《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
自然资发〔2025〕45号文	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂自然资办函〔2024〕172号文	指	《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
武财债〔2020〕453号文	指	《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
《实施方案》	指	《武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目实施方案》
《财评报告》	指	《武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《泰和泰（武汉）律师事务所关于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券

之

法律意见书

泰和泰（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派秦为径律师、田正非律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文 、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、自然资发〔2024〕242号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文、鄂政办函〔2023〕20号文、武财债〔2020〕453号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	计划2026年发行债券63,600.00万元
发行期限	5年
募集资金用途	债券资金专项用于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期的土地收储。
还款来源	计划将项目完成后的土地出让收入作为本项目还款来源

还款计划	债券发行利率参考2026年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5年期利率1.44%，适度上浮暂定按1.6%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2017〕62号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文、武财债〔2020〕453号文等国家及地方相关法律法规和政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目，项目具体情况如下：

项目名称	武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期
项目位置	项目位于汉阳区，知音大道以南，华润中央公园等住宅小区以西，琴台大道以北，京广铁路走廊以东
建设内容及建设规模	本次土地储备实施范围为武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期，位于汉阳区，知音大道以南，华润中央公园等住宅小区以西，琴台大道以北，京广铁路走廊以东

项目期限	本项目建设期为 2026 年 5 月—2031 年 5 月
项目总投资	90,976.77 万元
拟使用债券额度	本项目总投资为 90,976.77 万元，其中自有资金 27,376.77 万元，来源于财政安排资金，剩余 63,600.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。
项目现状	本项目地块现状用途为教学、工业用地，目前由武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）使用，处于待征收状态。
项目抵质押情况	不存在抵质押的情况

（二）项目审批

本项目为新增收储地块，根据《市人民政府办公厅关于武汉市 2026—2028 年度土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划的批复》，已纳入汉阳区 2026 年土地储备计划。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目的实施主体为武汉市汉阳区土地储备事务中心。根据武汉市汉阳区土地储备事务中心提供的资料，并经本所律师核查，武汉市汉阳区土地储备事务中心情况如下：

名称	武汉市汉阳区土地储备事务中心
统一社会信用代码	12420105685417553C
注册地址	武汉市汉阳区马沧湖路 258 号

负责人	郭晓菲
单位性质	事业单位
职责范围	负责区内土地储备项目论证、计划报批、资金筹措、土地整理和土地供应工作

据此，本所律师认为，项目实施主体武汉市汉阳区土地储备事务中心为依法设立、合法存续的事业单位法人，具备实施武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目的主体资格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本次新增该收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

关于土地性质变化后，进行收益测算时是否考虑税费及附加税的问题。从税收实体法层面看，各项税种的免税或减免条件均与土地收储后的规划用途无关。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第（二）项规定“因国家建设需要依法征收、收回的房地产”免征土地增值税，其适用条件仅取决于征收行为的目的（因城市实施规划、国家建设需要）和性质（依法征收、收回），与土地收储后再出让时的规划用途无关。无论政府收储后将该地块规划为住宅、商业还是公共设施用地，只要征收环节符合法定条件，原土地使用权人将土地使用权交还政府即免征土地增值税，土地储备机构通过招拍挂方式出让亦不涉及土地增值税。《中华人民共和国契税法》第六条第（一）项规定事业单位承受土地用于办公、教学、科研等免征契税，第七条规定因政府征收、征用而重新承受权属的可免征或减征契税，上述规定同样与土地后续规划用途无关。《中华人民共和国增值税法》第六条第三项规定“依照法律规定被征收、征用而取得补偿”不属于应税交易，不征收增值税，该条款的适用仅取决于补偿是否因依法征收取得，与土地最

终用途无涉。因此，土地收储后规划用途变更为住宅用地，不影响各项税收优惠的适用。从项目层面看，收益测算的对象是收储环节，而非后续开发环节。土地完成收储后将住宅用地出让，由开发商缴纳的各项税费系开发商作为纳税主体的法定义务，与土地储备项目的收益测算无关，不应混同。综上，土地性质变更不影响实施方案收益测算中“不考虑税费及附加税”的合理性。

根据《实施方案》和《财评报告》的测算，本项目偿债资金来源为土地出让收入。计算期内项目预期收入金额为 107,304.00 万元，扣除提留政策 11,142.13 万元，预计用于资金平衡相关收益为 96,161.87 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2017〕62 号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

湖北鑫明会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“本次评价的武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期通过发行债券能满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数 1.40 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”的结论。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北鑫明会计师事务有限公司，持有武汉市汉阳区行政审批局于2022年8月22日核发的、统一社会信用代码为91420106177594879P的《营业执照》，住所为武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146，法定代表人为项军，持有证书序号为0017686（批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号）的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体武汉市汉阳区土地储备事务中心无关联关系。为本次债券发行出具两位注册会计师具备从业资质，历年年检合格。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的泰和泰（武汉）律师事务是泰和泰律师事务所合法设立的分所，本所持有湖北省司法厅于2020年5月13日核发的、统一社会信用代码为31420000MD0234453L的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人亦不存在关联关系。为本次项债券发行出具两位律师具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1. 影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险。

2. 影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等 5 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等 2 个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全的清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把检测结果做成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响资金风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 6-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
2、供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变

	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

1. 影响社会稳定的风险因素分析

本项目的实施虽经专业机构评估为“低风险”，但仍可能存在师生对新校区通勤、生活配套的担忧，教职工对住房安置、岗位调整的诉求；现校区地铁 12 号线施工、新校区建设过程中，可能产生噪声、扬尘等干扰，引发周边居民投诉；现校区收储后住宅用地开发，可能引发周边居民对建筑密度、交通拥堵、配套资源分流的不满，处置不当易引发舆情或群体性事件。

2. 影响社会稳定的风险控制措施

一是成立校地联合搬迁工作专班，通过教职工代表大会、学生座谈会等渠道持续听取师生诉求，落实通勤补贴、过渡住宿、子女就学等配套保障措施，做好政策宣传与心理疏导，及时回应师生关切；二是协调地铁 12 号线施工单位开辟临时通道、优化施工时间，减少对学校正常教学的影响；新校区施工单位严格落实降噪、降尘措施，公示施工时间，建立居民沟通协调机制，及时化解施工扰民矛盾；三是现校区住宅开发规划通过听证会广泛征求周边居民意见，合理控制建筑高度与容积率，同步规划社区公园、便民服务中心等公共配套，保障周边居民合法权益；四是建立舆情监测与处置机制，及时回应社会关切，防范舆情扩散升级。

六、投资者保护措施

本项目《实施方案》制定了投资者保护措施：“按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项

债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目土地出让形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。”

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；

2. 项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目的主体资格；

3. 本期专项债券发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2016〕155号文等法律、行政法规、政策文件规定；

4. 本期专项债券发行用于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文、财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文、鄂自然资办函〔2024〕172号文的规定的用途，未用于财预〔2021〕115号文、鄂政办函〔2023〕20号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

5. 本项目为新增收储地块，根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年度土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》，已纳入汉阳区2026年土地储备计划；

6. 本项目不存在抵押、质押；

（本页无正文，为《泰和泰（武汉）律师事务所关于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

泰和泰（武汉）律师事务所

（盖章）

经办律师：

秦为径

田正非

2026 年 10 月

7. 本项目的主要收入为土地出让收入，本项目土地出让收入作为本期专项债券发行的偿债来源符合财预〔2017〕62 号文等法律、行政法规、政策文件的规定；

8. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，本息覆盖倍数可达 1.40，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资平衡；

9. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

10.《实施方案》关于债券存续期间可能影响项目施工进度风险、影响项目收益风险分析基本合理，风险控制措施基本可行，《实施方案》制定了投资者保护措施。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、自然资发〔2024〕242 号文、自然资发〔2025〕45 号文、鄂自然资办函〔2024〕172 号文、武财债〔2020〕453 号文等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

湖北维佳律师事务所

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目

法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

目 录

一、本项目债券的发行要素 1
二、本项目债券的发行人 2
三、本项目债券的募集资金用途 2
（一）项目概述 2
（二）资金筹措方案 4
（三）项目业主 4
（四）项目批复文件 5
四、财务评估咨询报告及法律意见书 5
（一）专项债券财务评估咨询报告 5
（二）法律意见书 5
五、项目风险及风险控制措施 6
（一）影响项目开展进度的风险 6
（二）影响项目收益的风险 6
（三）逾期还款风险 6
六、项目收益和融资平衡 7
（一）项目收入预测 7
（二）项目成本估算 10
（三）资金测算平衡情况 11
七、结论意见 11

湖北维佳律师事务所关于
大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目
法律意见书

维佳书字（2026）第069号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89号文》）、《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1.债券名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目专项债券。

2.发行人：湖北省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：5年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券4000万元，拟于2026年申请发行4000万元。

6.债券利率：参考2026年10月10日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.41%上浮25BP，暂按1.66%进行测算。

7.还本付息方式：按年付息，到期一次性还本。

8.税务提示：

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目。具体情况如下：

（一）项目概述

1.项目建设地点与内容

项目建设地点：本项目土储地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属为湖北荆楚投资发展有限公司所有。

项目建设内容：本项目主要是进行1宗地块的收购工作，收储面积5.55公顷。规划用途为住宅用地。项目通过对上述存量国有建设用地的收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。

2.项目建设工期

本项目建设期5年，2026年11月-2031年11月。

3.项目投资估算

本项目总投资为5242万元，项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	4600	600	0	4000	0	0
1	熊家洲片区沿湖路南侧G1地块	4600	600	0	4000	0	0
二	前期费用	76	76	0	0	0	0
1	前期咨询费用	30	30	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	46.00	46.00	0	0	0	0
三	预备费	230	230	0	0	0	0
四	静态总投资	4906	906	0	4000	0	0
五	发行期财务费用	336	336	0	0	0	0
1	发行期债券利息	332	332	0	0	0	0
2	债券发行费用	4.00	4.00	0	0	0	0
六	项目投资合计	5242	1242		4000	0	0

4.项目用地抵质押情况

经本所律师核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5.项目建设现状

该地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属归湖北荆楚投资发展有限公司所有，目前为净地（内部含自然坑塘但无建筑物），土地平整成本低，具备良好的即时开发条件；凭借一线临湖的稀缺景观与熊家洲重点发展地带的区位优势，其未来发展核心极大概率定位为高品质滨水生态住宅区，市场潜力可观。在周边配套上，交通骨架已然成型，紧邻沿湖路及高铁大道，2路、17路、42路公交线路可便捷接驳主城；医疗方面，向东约2公里即达大冶市妇幼保健院新院区，提供专科医疗保障；教育上，不仅与南侧社区幼儿园紧密相邻，片区控规亦明确预留了多所中小学用地；周边力宝翡翠府、大冶吾悦广场等项目的落地，进一步夯实了该片区的居住氛围与大型商业基础。总体来看，该区域产城融合趋势明确，但客观而言，周边大片相邻地块仍处于建设或待开发期，其整体商圈成熟度、市政绿化等配套的全面兑现仍需一定的建设周期，但长远来看，该地块具备较高的居住价值和资产增值空间。

该地块在湖北省土地储备专项债券项目管理系统中的标识码为4202812026R000005。

该项目地块已纳入2026年土地储备计划。

（二）资金筹措方案

1.项目资本金

本项目总投资5242万元，其中项目资本金1242万元来源为财政性资金。目前已到位1242万元，主要用于用于部分的土地收购费、前期费用、预备费、发行期利息、债券发行费用等。

2.专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集4000万元，拟于2026年申请发行4000万元，债券期限为5年。

3.市场化融资情况

本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已作合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

项目单位名称	大冶市土地收购储备中心
地址	大冶市新冶大道
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（TC420281）
项目主管部门	大冶市自然资源和规划局
项目单位业务范围	负责制定国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责收储土地的平整等前期开发工作；负责土地储备库未供土地的临时经营、使用和管理；负责收储土地出让前期准备工作。不从事政府融资、土建、基础设施建设、土地二级开发等业务。

8	武汉市青山区土地整理储备中心	武汉市自然资源和规划局青山分局	
9	洪山区土地整理储备中心	武汉市自然资源和规划局洪山分局	
10	武汉市东西湖区土地储备交易中心	武汉市东西湖区自然资源和规划局	
11	武汉市汉南区土地储备交易中心	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	
12	武汉市蔡甸区土地储备中心	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	
13	武汉市江夏区土地资源储备供应中心	武汉市江夏区自然资源和规划局	
14	武汉市黄陂区土地储备中心	武汉市黄陂区自然资源和规划局	
15	武汉市新洲区土地储备中心	武汉市新洲区自然资源和规划局	
16	黄石市土地储备中心	黄石市自然资源和规划局	
17	黄石经济技术开发区土地储备中心	黄石市自然资源和规划局	
18	铁山区土地储备中心	黄石市自然资源和规划局	
19	大冶市土地储备中心	大冶市自然资源和规划局	
20	十堰市国土储备中心	十堰市自然资源和规划局	
21	十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心	十堰市自然资源和规划局茅箭分局	
22	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心	十堰市自然资源和规划局张湾分局	
23	十堰市郧阳区土地储备中心	十堰市郧阳区自然资源和规划局	
24	丹江口市土地收购储备中心	丹江口市自然资源和规划局	
25	竹山县国土收购储备中心	竹山县自然资源和规划局	
26	竹溪县土地储备供应中心	竹溪县自然资源和规划局	
27	房县自然资源局收购储备中心	房县自然资源局	
28	丹江口市土地收购储备中心	丹江口市自然资源和规划局	
29	宜昌市土地储备中心	宜昌市自然资源和规划局	
30	宜昌市夷陵区土地储备利用中心	宜昌市夷陵区自然资源和规划局	
31	当阳市土地收购储备中心	当阳市自然资源和规划局	

据此，本所律师认为：大冶市土地收购储备中心具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块土地储备项目的主体资格。

（四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，审批相关情况如下表：

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 7 月	大冶市自然资源和规划局	《关于调整大冶市 2026 年度土地储备专项债券 资金储备地块计划的请示》	治自然资规文(2026)221号
2	2026 年 8 月	大冶市自然资源和规划局	《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》	/
3	2026 年 8 月	大冶市自然资源和规划局	大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明	/

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077364388 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。3..项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

（二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000732739724F 的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、大冶市土地收购储备中心亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

（一）影响项目开展进度的风险

专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地收购前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险

由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹措资金。

（三）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

风险控制措施：按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

（一）项目收入预测

1. 国有土地使用权出让收入

（1）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

①地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2023—2025年成交信息）进行统计如下。其中，主测算案例选取2024—2025年成交的3宗地块（案例1—3），平均楼面价为1210.14元/㎡；另选取2023年成交的1宗临近地块作为参考案例（案例4），成交楼面价为1225元/㎡，与主测算案例基本持平，进一步佐证了区域地价水平的合理性。考虑到2023年案例距估价期日（2026年）较远，市场状况已发生变化，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的相

关要求，本次测算以2024—2025年三个主测算案例的加权平均值为依据，2023年参考案例不参与加权平均计算。

项目周边地块的出让价格

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
1	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	36293.67	7865	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03d0f745-2593-4398-af2d-6a59c27b3e93&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	45000.97	9755	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2e75d576-3846-4e42-bfb4-54784b528546&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	大冶同瑞置业有限公司商住项目	金海大道以南、湖滨南路以西	住宅	48736.17	9160	2024/11/1	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght28ad7b32-e5c1-4073-a05e-24675ee0e362&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
4	湖北荆楚投资发展有限公司商住项目	大冶市熊家洲大道以北、罗垅路以西	住宅	25868.65	7920	2023/12/16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbff12cc5-1351-4ddc-8077-46b14972c6da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
5	大冶市城市公共交通集团有限公司住宅项目	金海路以南、应公路以西、傅公路以东	住宅	55385.57	14265	2026.7.3	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght93ae5584-0419-49a0-bce8-0471fda7c1cc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积(平方米)	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）	平均楼面地价(元/平方米)
住宅	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	7865	36293.67	144.47	1031.93	1210.14
	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	9755	45000.97	144.52	1032.25	
	大冶同瑞置业有限公司商住项目	2024/11/1	9160	48736.17	125.30	1566.26	
	湖北荆楚投资发展有限	2023/12/16	7920	25869	204.12	1225	1225

	公司商住项目						
	大冶市城市公共交通集团有限公司住宅项目	2026/7/3	14265	55385.57	172	1287.79	1287.79

根据上表，项目周边地块楼面价约 1210.14 元/㎡。

除上述三个主测算案例外，为进一步佐证区域地价水平的合理性，另选取 2023 年临近区域住宅用地成交案例作为参考。该案例成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例平均楼面价 1210.14 元/㎡基本一致，进一步印证了本报告所选主测算案例及地价水平的合理性。

②项目土地出让价格评估及预测

该地块的规划容积率为 1.2，根据楼面价格 1210.14 元/㎡，最终得出土地当前时点供应价格（土地出让单价=可比案例平均楼面地价×规划容积率）如下表：

当前时点新增土地供应价格

单位：元/平方米、平方米

名称	拟出让面积	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价
熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	55500	住宅用地	1.2	1452
合计	55500	-	-	-

（2）预期地价情况（计划出让时点）

项目预计 2031 年出让。地价增长率的确定严格遵循审慎、客观原则，数据来源于中国城市地价动态监测网及湖北省自然资源厅公开发布的官方监测结果。经查询，2023 年黄石市住宅用地地价同比增长率为-1.11%；2024 年同比增长率为 0.16%。考虑到 2023 年跌幅较大、2024 年虽止跌回稳但基础尚不牢固，且当前房地产市场仍处于筑底阶段，本着审慎性原则，本方案预测期（2027-2031 年）地价年增长率按-0.95%取值。据此预测本项目 2031 年出让收单价为：1452 * (1 - 0.95%)^5≈ 1384 元/平方米。

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11864.00	11976.00	10028.00	630.00	-0.28%	-0.20%	-0.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2678.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3680.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	264.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

(1) 2024-08-15 08:41 | 品：湖北省自然资源厅

A- A A+

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	310.00	1.50%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.66%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.40%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%
孝感市	1433.00	2764.00	2012.00	299.00	0.28%	0.00%	0.30%	0.67%

计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

项目类型	2031 年	合计（万元）
年度出让面积（平方米）	55500	55500
出让地块单价（元/平方米）	1384	1384
年度出让收入合计（万元）	7681.2	7681.2

（二）项目成本估算

1.土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费。本次测算中出让收益按土地出让总收入扣除收购费用后计算。

2.农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

3.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、

教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提。

4.国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（三）资金测算平衡情况

本项目总投资5242万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内本项目估算可实现收入7681.20万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为6822.58万元，累计支付债券利息332万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.57。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.经核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：（签字）

经办律师：（签字）

二〇二六年十月十二日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 05 月 20 日

No. 7012957

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 罗司律证字第3009号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 04 日



持证人 余泰福

性 别 男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

律师执业证

执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号 A20124202811240

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年06月24日



持证人 曾姚

性 别 男

身份证号 420281198708050032

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

律师事务所 420281100010B1

律师执业证

国浩律师（武汉）事务所

关于

精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目2026年湖北省专项债券

之

法律意见书

國浩律師（武汉）事務所
GRANDALL LAW FIRM (WUHAN)

湖北省武汉市洪山区欢乐大道一号宏泰大厦21楼邮编：430077

The21stfloor,HongtaiBuilding,No.1HuanleAvenue,HongshanDistrict,Wuhancity,HubeiProvince,China

电话/Tel:（+86）（027）87301319 传真/Fax:（+86）（027）87265677

网址/Website:http://www.grandall.com.cn

目录

目录 **1**

释义 **2**

第一节 律师声明 **4**

第二节 正文 **5**

一、本次专项债券发行的基本情况 5

二、本次专项债券发行对应的投资项目 6

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 9

四、与本次专项债券有关的重大法律事项 10

五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施 11

六、结论意见 14

第三节 签署页 **16**

释义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目主管单位	指	武汉市自然资源和城乡建设局
项目实施单位/项目单位	指	武汉市土地整理储备中心
本次专项债券	指	本期发行额度为人民币 48,700.00 万元，发行期限为 5 年的土地储备专项债券
《实施方案》	指	《精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备专项 2026 年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕62 号	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
自然资发〔2025〕45 号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
本所/国浩律所	指	国浩律师（武汉）事务所
湖北天泰/财务评估机构	指	湖北天泰会计师事务有限公司
本《法律意见书》	指	《国浩律师（武汉）事务所关于精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目 2026 年湖北省政府专项债券之法律意见书》
本所律师	指	是指在本《国浩律师（武汉）事务所关于精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目 2026 年省政府专项债券之法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

国浩律师（武汉）事务所

关于

精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目2026年湖北省政府专项债券

之

法律意见书

2026鄂国浩法意GHWH157号

致：武汉市土地整理储备中心

国浩律师（武汉）事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、国办发〔2024〕52号、鄂政办函〔2023〕20号及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一节 律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1.本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2.本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所已经得到项目单位的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；项目单位向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。

4.对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人出具的说明文件出具法律意见。本法律意见书所引用的项目投资规模、资金结构、收益测算及相关经济数据，均来源于《实施方案》《财务评价报告》。若不同文件之间在数据口径、测算假设或统计范围存在不一致情形的，以经主管部门确认并最终用于专项债申报的实施方案及财政审核口径为准，本所不对财务测算结果承担专业判断责任。

5.本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。本所在本《法律意见书》中对会计报表、审计报告、财务评估报告等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6.本《法律意见书》仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二节 正文

一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本期政府专项债券的发行人即湖北省人民政府。根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。据此，湖北省人民政府作为本次专项债券的发行人，具备发行本期政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

债券规模	本期专项债券拟发行规模为48,700.00万元
债券期限	5年
债券利率	按2026年湖北省政府专项债券5年期同类债券利率1.46%测算
募集资金用途	土地储备
还款方式	债券到期后一次性偿还本金，利息每年支付一次

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。本次拟发行的48,700.00万元在前述专项债务限额内。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文的规

定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225 号文、财预〔2017〕89 号文的规定。

二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称：精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目

2.建设地点：武汉市东湖新技术开发区

3.建设规模：本次土地储备实施范围包含 3 宗新增土地储备，土地总面积约 19.5238 公顷（合 292.857 亩）。项目整体建设内容为在储备范围内以土地收回、收购等方式对土地进行储备，部分地块规划调整、进行土地前期开发及出让等。

4.项目现状：

本项目共涉及 3 宗地块，均位于武汉市东湖新技术开发区：

（1）精伦电子地块：位于东湖新技术开发区光谷大道 70 号，权属登记用地面积 95,221.35 平方米，折合 142.83 亩，其中约 83 亩已开发建设投入使用，地上建筑物约 55,623.87 平方米，剩余约 60 亩未开发。项目地块拟整体纳入新增储备土地，目前已签订《国有土地使用权收储协议》，收储成本为 26693.03 万元。

（2）科学论坛地块：位于东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南，分为地上、地下两个不动产证，地上不动产证号为鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0078858 号，证载面积 58,362.07 平方米（约 87.54 亩），土地用途为文化设施用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地，使用权类型为出让；地下不动产证号为鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0078863 号，证载面积 15,200.12 平方米（约 22.8 亩），土地用途为零售商业用地、餐饮用地，使用权类型为出让。2026 年 6 月 3 日已签订《国有土地使用权收储协议》，收储成本为 14,844.68 万元。

（3）联投鸿雁地块：位于东湖新技术开发区春和路以两，鸿雁路以东。宗

地不动产权证号为武新国用（2014）第044号，证载土地面积41,654.68㎡（约62.4820亩），土地用途为文体娱乐用地，权利性质为出让。项目地块拟整体纳入新增储备土地，目前已签订意向协议书，正进行收储谈判。

5.建设期限：本项目建设期为5年，为2026年至2031年，2031年实现所有国有土地入市。

6.总投资额：52,499.39万元。

7.拟发债额度：48,700.00万元。

8.债券期限：5年。

9.资金筹措：本项目预计总投资52,499.39万元，资金来源为财政资金安排和专项债券资金，其中资本金3,799.39万元（占总投资的7.24%）、专项债券资金48,700.00万元（占总投资的92.76%）。

10.收入来源：本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。

（二）项目单位

根据《实施方案》披露，项目实施单位为武汉市土地整理储备中心。经本所律师查询，武汉市土地整理储备中心隶属于武汉市自然资源和城乡建设局，截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

名称	武汉市土地整理储备中心
统一社会信用代码	12420100441353549D
单位性质	公益1类
法定代表人	曾浩
开办资金	725.6万
住所	武汉市江岸区三阳路55号A座
纳入名录管理情况	已录入，名录代码TC420100
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局

业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
登记管理机构	武汉市事业单位登记管理局

武汉市土地整理储备中心为依法设立并有效存续的事业单位法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目审批情况

根据《实施方案》披露，本项目已取得或正在办理以下手续：

1. 项目已纳入武汉市 2026 年度土地储备调整计划，并取得武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》（武政办〔2026〕57 号）。

2. 项目已按照自然资发〔2025〕45 号的要求，纳入全民所有土地资产管理信息系统，三个地块均已取得储备地块标识码（精伦电子地块：4201002026R000029；联投鸿雁地块：4201002026R000030；科学论坛地块：4201002026R000031）。

3. 精伦电子地块：项目地块拟整体纳入新增储备土地，目前已签订《国有土地使用权收储协议》。

4. 科学论坛地块：已取得不动产权证，已于 2026 年 6 月 3 日签订《国有土地使用权收储协议》。

5. 联投鸿雁地块：已取得不动产权证，已取得《土地储备规划要点》及规划调整联系函，拟整体纳入新增储备土地，目前已签订意向协议书，正进行收储谈判。

经核查，本所律师认为，本项目已按照相关规定纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中取得对应的储备地块标识码，符合自然资发

〔2025〕45 号的规定。

（四）项目抵质押情况

根据项目单位提供的《实施方案》及《不动产查询单》（查询日期：2026 年 9 月 15 日），截至目前，精伦电子地块原抵押登记已办理注销，目前不存在抵押、质押、查封或其他权利限制情形；科学论坛地块不存在抵质押、查封；联投鸿雁地块不存在抵质押、查封。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89 号文、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）及自然资发〔2025〕45 号的规定；本项目单位为一家依法纳入名录管理的土地储备机构，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格；本项目 3 宗地块均不存在资产、收益权抵质押、查封或其他权利限制情况。

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

（一）财务评估机构

1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为湖北天泰，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：湖北天泰现持有武汉市江岸区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91420103679133327R《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为 42900008 的《会计师事务所执业证书》。湖北天泰及本次专项债券的财务评估会计师均与项目单位不存在关联关系。

2. 《财务评价报告》结论意见

根据湖北天泰出具的《财务评价报告》，其认为：“在债券存续期内，本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 2.11，符合财政部的相关规定，本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申

请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源”。

综上，本所律师认为，湖北天泰系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为国浩律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

国浩律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD00955375的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为向思律师和王诺律师，向思律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201611238691的《中华人民共和国律师执业证》，王诺律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202411786963的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目单位不存在关联关系。

综上，本所律师认为，国浩律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目单位不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、与本次专项债券有关的重大法律事项

（一）债券发行主体

本项目的项目单位为依法设立并有效存续的事业单位法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格。本次专项债券的发行人湖北省人民政府符合《中华人民共和国预算法》及财预〔2017〕89号文的规定，具备发行主体资格。

（二）项目收益和融资平衡

根据湖北天泰出具的《财务评价报告》，在债券存续期内，本项目累计结余

可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为2.11倍，项目建设及运营期间发生的成本已考虑，成本测算准确、测算依据合理及成本预测的合理。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目的对应的土地出让收入等稳定现金流作为还本付息的资金来源。项目收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制合理。

（三）还款来源

根据《实施方案》，本项目的还款来源为项目存续期内土地出让收入等，以上收入将纳入政府性基金预算管理，专门用于本项目的还本付息。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号等相关规定。

五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）政策合规风险

1. 主要风险：

土地储备工作政策性强、规范性要求高，项目实施周期内，国家、省、市关于国土空间规划、土地征收补偿、用地审批、土地储备管理、专项债券使用等相关政策存在动态调整可能。若政策标准、审批流程、管控要求发生变更，可能导致项目实施方案、报批流程、建设标准与新政策不匹配，造成项目审批滞后、实施进度放缓、建设内容调整等问题，引发合规性风险。同时，项目实施过程中若流程不规范、资料不完善、手续不齐全，也会存在合规隐患。

2. 主要风险控制措施：

建立政策动态跟踪机制，专人对接自然资源、财政、发改等主管部门，实时掌握土地储备、征地审批、资金使用等最新政策动态，及时对标政策要求优化项

目实施方案。严格落实规划先行、合规实施原则，所有收储、征收、整理工作严格按照现行法律法规及行业规范执行，全程规范项目报批、报审、备案流程，完善项目台账、审批资料、档案归档等基础工作。建立合规性前置审查机制，项目重大调整、关键节点实施前开展政策合规审核，确保项目全程合法合规、有据可依，从源头规避政策变动及流程不规范带来的实施风险。

（二）市场波动风险

1. 主要风险：

本次测算周期为2026年至2031年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对储备土地的出让价格采用静态取值标准。但土地市场、房地产市场、产业招商市场存在不确定性波动风险。若后期区域土地市场需求不足、产业落地放缓、市场预期波动，可能导致储备土地出让节奏滞后、土地利用效率不及预期，进而影响项目整体收益平衡及资金回本效率。同时，建材价格、人工成本、机械租赁价格波动，也会造成土地整理、场地整治等工程建设成本小幅上涨，增加项目实施成本压力。

2. 主要风险控制措施：

严格落实武汉市“稳地价、稳房价、稳预期”调控要求，坚持土地储备与市场供需适配原则，实行计划性、弹性化储备供地机制，根据城市建设、产业发展节奏动态调整土地整理和出让计划，避免土地闲置积压。建立市场动态监测体系，定期研判区域土地供需、产业招商、工程物价等市场指标，提前预判市场波动趋势，及时优化项目实施节奏与成本管控方案。严控项目建设成本，细化工程预算审核，通过公开招标、集中采购、精细化施工管理等方式压降工程成本，提升项目市场抗风险能力，保障项目收益总体平衡、可控。

（三）资金运行风险

1. 主要风险：

土地储备项目实施周期长、资金投入规模大，资金主要用于征地补偿、场地平整、基础设施配套、管理运维等方面，存在资金调度、预算执行、本息偿付等

潜在风险。若项目资金拨付滞后、预算执行偏差、资金使用不规范，将直接影响项目建设进度。同时，严格落实地方政府债务管控要求，若项目收益不及预期，可能存在资金收支失衡、偿债压力加大等隐患，引发资金周转风险。

2. 主要风险控制措施：

严格执行《土地储备项目预算管理办法》相关规定，规范项目资金预算编制、申报、拨付、使用全流程管理，做到专款专用、专账核算，杜绝资金挪用、挤占、闲置等问题。建立资金动态监控与绩效评价机制，联合财政、审计部门定期开展资金使用核查，精准把控预算执行进度，提升资金使用效益。严守地方政府债务管控底线，合规使用土地储备专项资金，严禁违规举债、违规担保及资金空转等行为。优化项目资金收支计划，结合土地出让回款节奏合理调配资金，保障项目资金闭环运行、收支平衡，有效防范资金周转及偿债风险。

（四）工程实施风险

1. 主要风险：项目土地平整、场地清理、土方施工、配套基础设施建设等工程施工环节，受天气条件、地质条件、施工管理、现场安全等因素影响，可能出现施工进度滞后、工程质量不达标、安全生产隐患、扬尘噪音污染等问题，影响项目整体实施成效，存在工程质量、进度、安全多重风险。

2. 主要风险控制措施：优选具备资质、经验丰富的施工及监理单位，严格按照施工规范、设计方案组织施工，落实工程全过程监理、全过程质检制度，严把工程质量关。细化施工进度计划，制定月度、季度施工目标，动态跟踪施工进度，针对雨季、极端天气等不可抗力因素提前制定工期预案，及时补回滞后工期。严格落实安全生产责任制，常态化开展施工现场安全隐患排查整治，规范施工操作流程，配齐安全防护设施，杜绝安全事故发生。同步落实扬尘治理、噪音管控、渣土清运等环保施工要求，文明施工、绿色施工，规避施工环保风险。

（五）资产管理风险

1. 主要风险：土地储备周期内，储备地块存在权属纠纷、地块侵占、违规搭建、闲置管护不到位等问题，易造成土地资产流失、地块损毁、管护成本增加等资产管理风险，影响储备土地后续开发利用。

2. 主要风险控制措施：项目收储完成后，及时完善土地权属登记、台账建档工作，明确地块权属、范围、面积等核心信息，做到权属清晰、账实相符。建立储备土地常态化巡查管护机制，定期开展地块巡查，及时发现、制止违规占地、私搭乱建、侵占地块等行为。对储备地块实行封闭管理、动态管护，做好场地清理、日常运维工作，杜绝土地闲置浪费和资产流失，保障储备土地资产完好、可随时开发利用。

综合研判，本项目各类潜在风险均为土地储备项目实施过程中的常规性、可控性风险，无重大颠覆性、系统性风险。通过建立“事前预防、事中管控、事后处置”的全周期风险防控体系，落实各项针对性管控措施，可实现各类风险有效防范、及时化解、全程可控，能够保障项目平稳有序推进，确保项目经济效益、社会效益、生态效益稳步实现。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本次专项债券的发行人为湖北省人民政府，本项目的实施主体为依法设立且合法存续的事业单位法人，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形。本次专项债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本次专项债券投向领域为新增土地储备，债券资金用途符合国办发〔2024〕52 号中所列领域。不存在鄂政办函〔2023〕20 号、国办发〔2024〕52 号负面清单所列的情形。

（三）为本次专项债券项目提供服务的中介机构均系依法成立，合法存续的会计师事务所和律师事务所，且均对项目出具了专业性意见，具备相应的从业资格。

（四）本项目 3 宗地块均已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》（武政办〔2026〕57 号）确定的武汉市 2026 年度土地储备调整计划；已按自然资发〔2025〕45 号规定纳入全民所有土地资产管理

信息系统，并取得相应储备地块标识码，具备实施条件。其中，科学论坛地块已于2026年6月3日签订《国有土地使用权收储协议》；精伦电子地块已签订《国有土地使用权收储协议》；联投鸿雁地块已签订意向协议书，正进行收储谈判。

（五）本项目3宗地块均不存在资产抵押、质押、查封或其他权利限制情况。其中，精伦电子地块原抵押登记已办理注销；科学论坛地块、联投鸿雁地块均不存在资产抵押、质押情况。

（六）根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目还款来源为储备土地出让收入等政府性基金收入，收入来源合法、合规；本息覆盖倍数为2.11，可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号、财预〔2017〕62号、自然资发〔2025〕45号等相关规定。

（七）本次专项债券发行存在一定的风险，但不构成本次专项债券申报发行的实质性法律障碍。

（以下无正文）

第三节 签署页

（本页无正文，为《国浩律师（武汉）事务所关于精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目2026年湖北省专项债券之法律意见书》之签署页）

国浩律师（武汉）事务所

负责人：_____

夏少林

经办律师：_____

向 思

_____

王 诺

2026年10月11日

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目

地方政府专项债券

之

法律意见书

河北冀昇律师事务所

（2026）冀昇律非字第 1-10 号

目　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 1

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券发行实质条件 3

（一）债券发行主体 3

（二）债券额度 3

（三）债券期限 4

（四）还款计划及偿债资金来源 4

（五） 投资项目的审批 4

（六）项目资产抵质押情况 4

三、债券对应的投资项目 4

（一）项目名称 4

（二）地块情况 4

（三）项目现状 5

（四）储备地块标识及储备批复 5

（五）实施机构 5

（六）投资计划 6

（七）资金筹措 6

（八）项目收益 7

（九）项目性质 7

四、项目收入与融资自求平衡 7

五、项目的风险控制 7

六、中介机构 8

（一）北京中靖诚会计师事务所（普通合伙） 10

（二）河北冀昇律师事务所 10

七、结论性意见 10

河北冀昇律师事务所

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

河北冀昇律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）

《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/申简通律所	指	河北冀昇律师事务所
北京中靖诚会计师事务所	指	北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	北京中靖诚会计师事务所出具的《十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目地方政府专项债券财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	冀昇律所出具的《十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目专项债券法律意见书》

河北冀昇律师事务所

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省十堰市茅箭区人民政府发行 11,000.00 万元专项债券，拟用于十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	拟发行债券额
十堰市茅箭区	十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目	14,373.79 万元	11,000.00 万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：11,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行主体

债券发行主体为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给十堰市茅箭区人民政府，用于十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目。

本所律师认为，债券发行主体，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1. 根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度十堰市茅箭区人民政府申报 11,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据十堰市茅箭区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在十堰市茅箭区专项债务限额范围内予以核定。

2. 本年度专项债券纳入了十堰市茅箭区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条、《自然资发〔2025〕45 号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

债券期限为5年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查北京中靖诚会计师事务所出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《自然资发〔2025〕45号》及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《土储管理办法》第2条第5款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目

（二）地块情况

项目的建设地点位于十堰市茅箭区朝阳南路 18 号。

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含 1 个新增土地储备地块，面积 133.03 亩。建设内容包括：征收项目范围内的国有建设用地使用权、建筑房屋及其附属物；清除征收场地内所有地上、地下障碍物，并完成通道路、自来水通、电通、排水通、电讯通、燃气管通及平整土地的“六通一平”基础设施建设，进行土地交易。

拟收储地块已纳入十堰市茅箭区 2026 年度土地储备计划。

本项目自 2025 年启动收储，目前已完成土地储备年度计划批复、规划条件符合性审核、权属情况确认、收储价格评估、征收补偿协议签订等相关工作，预计 2027 年 6 月完成收储，计划于 2030 年年底前完成出让。

（三）项目现状

项目范围内包含 1 个地块，坐落于十堰市茅箭区朝阳南路 18 号，面积 8.87 公顷（折合 133.03 亩），其中湖北双鸥汽车饰件有限公司土地 8.3585 公顷，土地地块上有 35,013.23 平方米已建成房屋及其他附属物；未设置使用权人存量建设用地面积 0.5115 公顷，现状为空地。

截至目前，项目已启动收储工作，当前处于前期准备阶段，已完成土地储备年度计划批复、规划条件符合性审核、权属情况确认、收储价格评估、征收补偿协议签订等相关工作，尚未开工。

（四）储备地块标识及储备批复

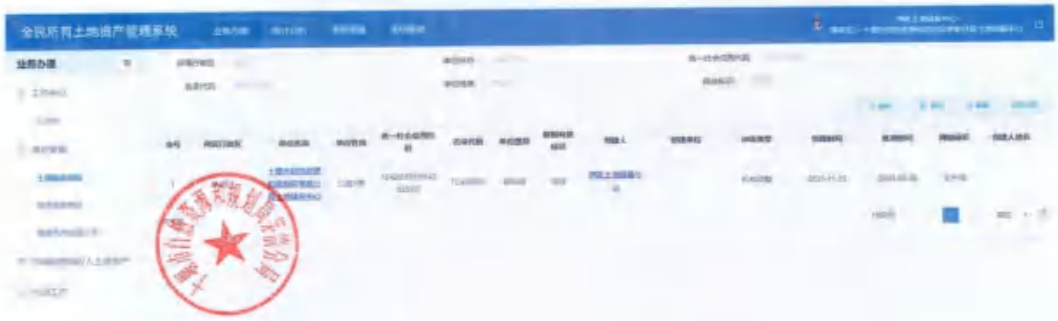
本次专项债券对应的储备地块已列入十堰市茅箭区 2026 年度土地储备计划，已取得十堰市茅箭区人民政府《十堰市茅箭区人民政府办公室关于下达十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块收储出让计划的通知》。经核查在全民所有土地资产管理信息系统和湖北省土地储备专项债券项目监测监管系统均中有储备地块标识码，地块标识码信息如下：

项目用地地块标识码

地块名称	地址	全民系统地块标识码	土储债券项目监测监管系统地块标识码
十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块	十堰市茅箭区朝阳南路 18 号	4203022025R000067	4203022026R000002

（五）实施机构

实施机构为十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心，住所地位于十堰市茅箭区重庆路528号，统一社会信用代码1242030006842925XE，负责人为何承勇，宗旨和业务范围：1、负责辖区范围内土地征收储备、土地收购储备工作；2、会同市局有关科室搞好储备土地供应工作；3、负责入库土地的储备管理工作，确保辖区内的土地市场稳而有序。



经本所律师核查，十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部土地储备机构管理名录，名录代码TC420302，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条、《自然资发〔2025〕45号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）投资计划

本项目总投资14,373.79万元，其中：土地收储费12,952.20万元，占比90.11%；预备费387.59万元，占比2.70%，收储期利息1,023.00万元，占比7.12%；债券发行费用11.00万元，占比0.08%。

（七）资金筹措

拟发行专项债券总额 14,373.79 万元，计划 2026 年发行 11,000.00 万元；财政资金 3,373.79 万元。

（八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 35,529.37 万元。

项目收益由十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目性质

1.项目为土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益性质，发行目的为促进土地资源的高效配置和合理利用，因此不是商业开发项目。

2.募投项目为土地收储，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入土地储备及配套建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.专项债券资金不用于项目经常性支出。

5.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

6.经北京中靖诚会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 2.60 倍，不低于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，符合《土储管理办法》等法律、法规、规章的规定。

四、项目收入与融资自求平衡

根据北京中靖诚会计师事务所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 2.60 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和北京中靖诚会计师事务所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕62 号》第 6 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

河北某律师事务所

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险因素分析：

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素：

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	多种影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

影响项目收益的风险控制措施：

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于

未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

河北冀昇律师事务所

六、中介机构

（一）北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）持有北京市门头沟区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91110106551404511B）、北京市财政局于2020年12月04日核发的证书序号0014566《会计师事务所执业证书》，具有提供财务评估咨询服务业务资格。

（二）河北冀昇律师事务所

河北冀昇律师事务所系经河北省司法厅批准设立的律师事务所，现持有河北省司法厅于2021年03月24日核发的统一社会信用代码31130000MD028379XR《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河北省石家庄市司法局考核备案。

本所律师认为：河北冀昇律师事务所系经批准依法成立的合伙型律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，两名执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为河北冀昇律师事务所出具的《十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目法律意见书》签署页）

河北冀昇律师事务所

经办律师：

经办律师：

2026 年 10 月 12 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31130000MD028379XR

河北冀昇　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　河北省司法厅

发证日期：　2021 年 03 月 24 日

No. 70113232

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31130000MD028379XR

河北冀昇　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河北省司法厅

发证日期：2021 年 03 月 24 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年5月-2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年5月-2026年5月

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2026年5月-2027年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河北冀昇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301201911156899

法律职业资格或律师资格证号 A20175106810539

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 24 日



持证人 何牟娇

性 别 女

身份证号 510681199312183021

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 河北冀昇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301201510922627

法律职业资格或律师资格证号 A20131304350691

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 24 日

持证人 秦振宇

性 别 男

身份证号 130435198507301214

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北今天律师事务所
HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所

2026年湖北省政府专项债券

中建御景星城D地块二期

土地储备项目

法律意见书

中国·武汉市武昌区兴国南路32号邮政编码：430071
9/F, Huguang building, Hongshan road, WuChang District, Wuhan, China
电话/Tel: 027-87896528/38/48 传真/Fax: 027-87896508
网址: www.todaylawyer.com.cn

目录

释　义 1
第一部分 前言 3
一、出具本法律意见书的依据 3
二、出具本《法律意见书》的声明 3
第二部分 正文 5
一、本项目的基本情况 5
二、筹措资金对应的项目 6
三、其他重大法律事项 8
四、本项目的中介机构及相关文件 10
五、潜在风险评估及控制措施 11
六、结论意见 13

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本项目	指2026年湖北省政府专项债券中建御景星城D地块二期土地储备项目
发行人	湖北省人民政府
市财政局	武汉市财政局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
财库〔2015〕83号文	指《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
国办函〔2016〕88号文	指《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办

	函〔2016〕88号文）
财预〔2016〕155号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）
财预〔2017〕89号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）
《财评报告》	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所的《2026年湖北省政府专项债券中建御景星城D地块二期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指本所出具的《2026年湖北省政府专项债券中建御景星城D地块二期土地储备项目法律意见书》

湖北今天律师事务所
2026年湖北省政府专项债券
中建御景星城D地块二期
土地储备项目
法律意见书

第一部分　　前言

致：武汉市土地整理储备中心

一、出具本法律意见书的依据

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）作为本项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，指派刘明月律师、郭小艳律师共同担任本项目的专项法律服务律师并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

1、本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

2、本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。

3、对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的有关材料进行了核查，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本《法律意见书》仅就本项目的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本《法律意见书》仅供本项目筹措资金合法合规性评价之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

7、本所同意将本《法律意见书》作为本项目实施所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

8、本所同意发行人部分或全部在本项目专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本项目资金筹措实施方案相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本项目的基本情况

根据《信息披露文件》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）项目名称：2026年湖北省政府专项债券中建御景星城D地块二期土地储备项目

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）债券期限：债券期限为5年期

（四）发行金额：本项目2026年拟申请发行债券30,000.00万元

（五）债券利率：利率参考2026年湖北省（武汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）-2026年湖北省政府专项债券（二十期）利率1.59%，本次发行债券在此基础上上浮20BP，即本次5年期发行利率为1.79%

（六）付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还本金

本所律师认为，发行人为本期专项债券发行人编制的《信息披露文件》已披露本期专项债券主要发行因素，发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

二、筹措资金对应的项目

（一）项目建设地点与内容

1.项目地点

本项目建设位于武汉市硚口区解放大道与汉西路交叉口西北区域，北邻中建御景星城居住地块，南邻解放大道，东邻汉西路。

该地块总规模约6.07公顷（以实测为准），其中已建用地1.1公顷,剩余未建用地4.97公顷。项目总计容建筑规模为25.84万平方米：住宅建筑4.93万平方米、商业3.94万平方米、办公16.94万平方米及其他0.02万平方米；已建建筑56082平方米：包括住宅49583平方米、底商6469平方米、垃圾站30平方米；剩余20.23万平方米：包括商业、商业配套物业、消防站等设施。

本项目拟收储范围面积未建用地约为4.97公顷。项目权属为武汉中建三局江北房地产开发有限公司，现状为施工现场与临时工棚，地下空间已基本施工完毕。

2.项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内对土地进行收储、完成前期开

发，直至地块达到土地供应条件。

（二）土储计划或批复

根据《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办【2026】40号），本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（三）项目用地抵押融资情况

地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	中建御景星城D地块二期	4.97	无

本项目用地各地块均不存在抵质押、融资情况。

（四）实施主体

本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录。

项目单位情况基本信息一览表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
统一社会信用代码	12420100441353549D
宗旨和业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
住所	武汉市江岸区三阳路55号A座

法定代表人	曾浩
经费来源	财政补助
开办资金	725.6 万元
举办单位	武汉市自然资源和城乡建设局
有效期	自 2024 年 06 月 06 日至 2029 年 06 月 05 日
单位状态	正常
登记管理机关	武汉市事业单位登记管理局
股权结构	/
行业主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	武汉市土地整理储备中心

综上，综上，本所律师认为，本项目实施主体系依法成立且合法存续的事业单位法人，且本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录，具备实施土地储备项目的主体资格。

三、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

根据武汉市土地整理储备中心与武汉中建三局江北房地产开发有限公司签订的《中建御景星城 D 地块二期商业地块土地收储意向协议》以及中建三局江北房地产开发有限公司发送的《关于收储中建御景星城 D 地块二期商业地块的函》，收回收购价格暂定为 78,897.00 万元。依据此价格，测算本项目总投资 84,281.00 万元，其中征收补偿费用 78,897.00 万元，前期费用 2,461.00 万元，预备费 208.00 万元，发债手续费 30.00 万元，建设期利息 2,685.00 万元。

本项目资本金 54,281.00 万元，占比 64.40%，拟发行专项债 30,000.00 万元，占比 35.60%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等相关规定。

（二）项目偿还计划及还款来源

根据《实施方案》《财评报告》，本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.61，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

根据会计师事务公司出具的《财评报告》显示“1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.61，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。”

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财评报告》载明本项目出让收入可以完全覆盖土地储备成本，具有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155号文等相关规定的情形。

四、本项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本项目资金使用平衡情况的评价机构为广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所。

根据广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所提供的资料，并经本所律师核查，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所现持有武汉市青山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420107MADHLA876T）。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截至本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

五、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目涉及国有土地储备，项目已经过相关部门批准纳入储备计划，后续需完善国有企业收储、评估、审计等相关手续。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目储备计划投入资金、督促签约，确保本项目能够按照预定计划完成储备工作。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点盘活地块，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑由于规划调整导致项目储备成本增加的相关风险。同时，在项目谈判过程中，加强

项目成本控制管理，尽可能控制收储成本。三是严格变更审批程序。对于项目规划方案调整等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益

作为影响债券还本付息的因素在±10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论意见

（1）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（2）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不存在相关文件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（3）项目整体具备实施条件；

（4）本项目用地范围内各地块均无抵押融资情况；

（5）项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.61，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好；

（6）项目可能面临的风险整体可控，风险应对措施较为完善，项目整体风险较小，不存在相关法律风险。

综上所述，本所律师认为，2026 年湖北省政府专项债券中建御景星城 D 地块二期土地储备项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基础。项目实施主体与主管部门合法合规，资金来源与使用合法合规，项目收益与融资能够实现自求平衡。在项目实施过程中，建议关注相关法律风险，并采取相应的风险防范措施，以确保项目的顺利实施。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

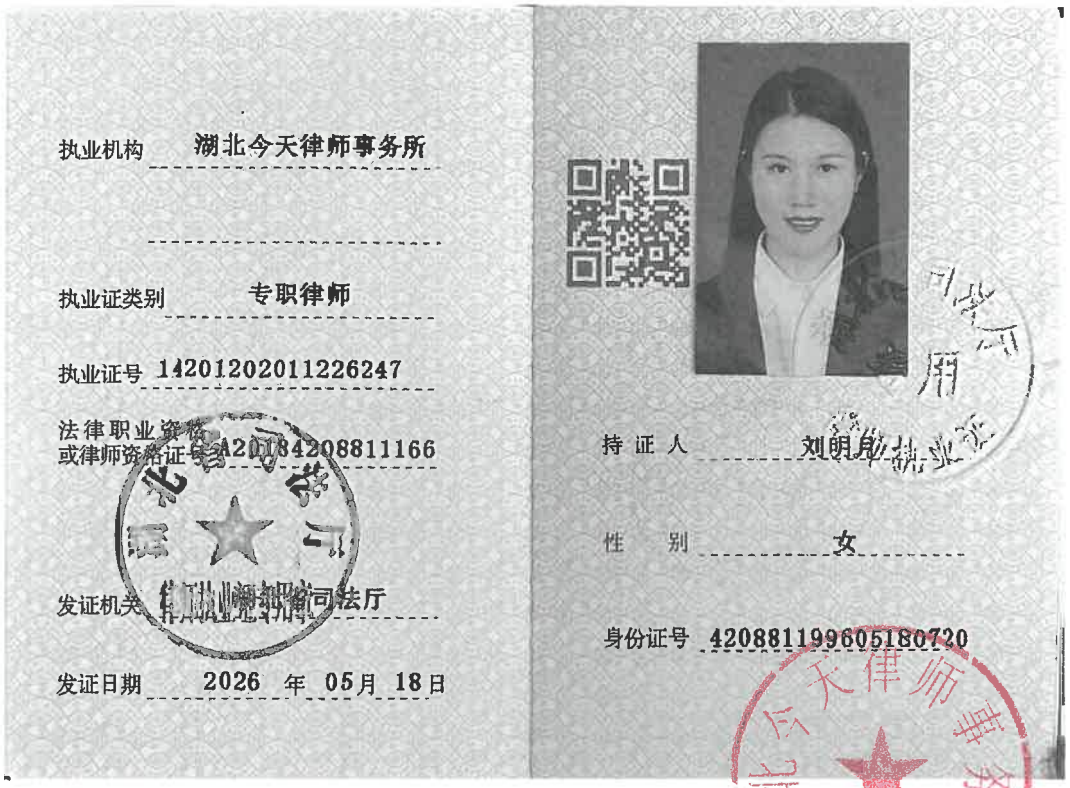
（本页无正文，为湖北今天律师事务所《2026 年湖北省政府专项债券中建御景星城 D 地块二期土地储备项目法律意见书》的签字盖章页）

湖北今天律师事务所（公章）

经办律师：

经办律师：

签署日期： 2026 年 10 月 11 日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011226247

法律职业资格或律师资格证号 A20184208811166

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05月 18日

持证人 刘明敏

性 别 女

身份证号 420881199605180720

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011240889

法律职业资格或律师资格证号 A20174228027034

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05 月 18 日

持证人 郭小艳

性 别 女

身份证号 422802199505102466



律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日

No. 70130051

中华人民共和国司法部监制

湖北今天律师事务所 HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所

2026年湖北省政府专项债券

公交集团场站项目

法律意见书

中国·武汉市武昌区兴国南路32号邮政编码：430071
9/F，Huguang building，Hongshan road，WuChang District，Wuhan，China
电话/Tel: 027-87896528/38/48 传真/Fax: 027-87896508
网址: www.todaylawyer.com.cn

目录

释　义 1
第一部分 前言 3
一、出具本法律意见书的依据 3
二、出具本《法律意见书》的声明 3
第二部分 正文 5
一、本项目的基本情况 5
二、筹措资金对应的项目 6
三、其他重大法律事项 8
四、本项目的中介机构及相关文件 10
五、潜在风险评估及控制措施 11
六、结论意见 13

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本项目	指2026年湖北省政府专项债券公交集团场站项目
发行人	湖北省人民政府
市财政局	武汉市财政局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
财库〔2015〕83号文	指《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
国办函〔2016〕88号文	指《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办

	函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
《财评报告》	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所的《2026 年湖北省政府专项债券公交集团场站项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指本所出具的《2026 年湖北省政府专项债券公交集团场站项目法律意见书》

湖北今天律师事务所
2026年湖北省政府专项债券
公交集团场站
土地储备项目
法律意见书

第一部分　　前言

致：武汉市土地整理储备中心

一、出具本法律意见书的依据

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）作为本项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，指派刘明月律师、郭小艳律师共同担任本项目的专项法律服务律师并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

1、本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

2、本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。

3、对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的有关材料进行了核查，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本《法律意见书》仅就本项目的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本《法律意见书》仅供本项目筹措资金合法合规性评价之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

7、本所同意将本《法律意见书》作为本项目实施所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

8、本所同意发行人部分或全部在本项目专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本项目资金筹措实施方案相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本项目的基本情况

根据《信息披露文件》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）项目名称：2026 年湖北省政府专项债券公交集团场站项目专项债券。

（二）发行人：湖北省人民政府。

（三）债券期限：债券期限为 5 年期。

（四）发行金额：2026 年拟发行专项债券 40,000 万元、2027 年拟发行专项债券 15,000 万元。

（五）债券利率：参考 2026 年湖北省（武汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）-2026 年湖北省政府专项债券（二十期）利率 1.59%，在此基础上上浮 20BP，即本次 5 年期债券发行利率为 1.79%。

（六）付息方式：本次及后期发行专项债券均为每年付息一次，

到期一次性偿还本金。

本所律师认为，发行人为本期专项债券发行人编制的《信息披露文件》已披露本期专项债券主要发行因素，发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

二、筹措资金对应的项目

（一）项目建设地点与内容

1.项目名称

公交集团场站项目。

公交集团场站包含岱家山停保场、古田停保场、杨汊湖停保场、凤凰山首末站共计四个公交集团场站。

2.项目建设内容

本项目包含四个公交集团场站，分别为：岱家山停保场、古田停保场、杨汊湖停保场、凤凰山首末站。

（1）岱家山停保场

根据武汉市建设用地规划许可证（武规征字000031）记载：土地面积为17.89亩，土地使用权人为市公共汽车公司，证载时间为一九八六年七月十四日；武汉市国家集体建设项目建设用地批准书【武土准（1986）049号】记载：土地面积为35.12亩，土地使用权人为武汉市公共汽车公司，证载时间为一九八七年元月五日。以上合计

53.01 亩（35340.00 平方米）。

（2）古田停保场

根据《不动产权证书》【鄂（2017）武汉市硚口不动产权第 0011883 号】记载：土地面积为 37157.37 平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为 2017 年 3 月 31 日。

（3）杨汉湖停保场

根据《不动产权证书》【鄂（2026）武汉市江汉不动产权第 0001078 号】记载：土地面积为 12885.28 平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为 2026 年 1 月 19 日。

（4）凤凰山首末站

根据《国有土地使用权证》【武国用（2004）第 2049 号】记载：土地面积为 16235.64 平方米，土地使用权人为武汉市公共交通集团有限责任公司，证载时间为 2004 年 9 月 2 号。

项目用地面积（四个公交集团场站）合计 101618.29 平方米（合 152.43 亩）。

（二）土储计划或批复

根据《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》（武政办【2026】57 号），本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139 号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（三）项目用地抵押融资情况

本项目用地范围内各地块均无抵押融资情况。

（四）实施主体

本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录。

项目单位情况基本信息一览表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路55号A座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

综上，本所律师认为，本项目实施主体系依法成立且合法存续的事业单位法人，且本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录，具备实施土地储备项目的主体资格。

三、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

根据测算，本次储备范围内储备成本合计约76,509.71万元，前期费用4,400.40万元，预备费2,107.86万元，财务费用预计4,977.50万元（含利息4,922.50万元、发债手续费55.00万元），项目总投资合计87,995.47万元。

项目总投资来源为：资本金32,995.47万元，发行专项债券55,000.00万元。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等相关规定。

（二）项目偿还计划及还款来源

根据《实施方案》《财评报告》，本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.24，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

根据会计师事务公司出具的《财评报告》显示"1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.24，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。"

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财评报告》载明本项目出让收入可以完全覆盖土地储备成本，具

有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155号文等相关规定的情形。

四、本项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本项目资金使用平衡情况的评价机构为广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所。

根据广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所提供的资料，并经本所律师核查，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所现持有武汉市青山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420107MADHLA876T）。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截至本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立

且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

五、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经通过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由

于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成

后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

六、结论意见

（1）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（2）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不存在相关文件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（3）项目整体具备实施条件；

（4）本项目用地范围内各地块均无抵押融资情况；

（5）项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.24，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好；

（6）项目可能面临的风险整体可控，风险应对措施较为完善，项目整体风险较小。

综上所述，本所律师认为，2026年湖北省政府专项债券公交集团场站项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基

础。项目实施主体与主管部门合法合规，资金来源与使用合法合规，项目收益与融资能够实现自求平衡。在项目实施过程中，建议关注相关法律风险，并采取相应的风险防范措施，以确保项目的顺利实施。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

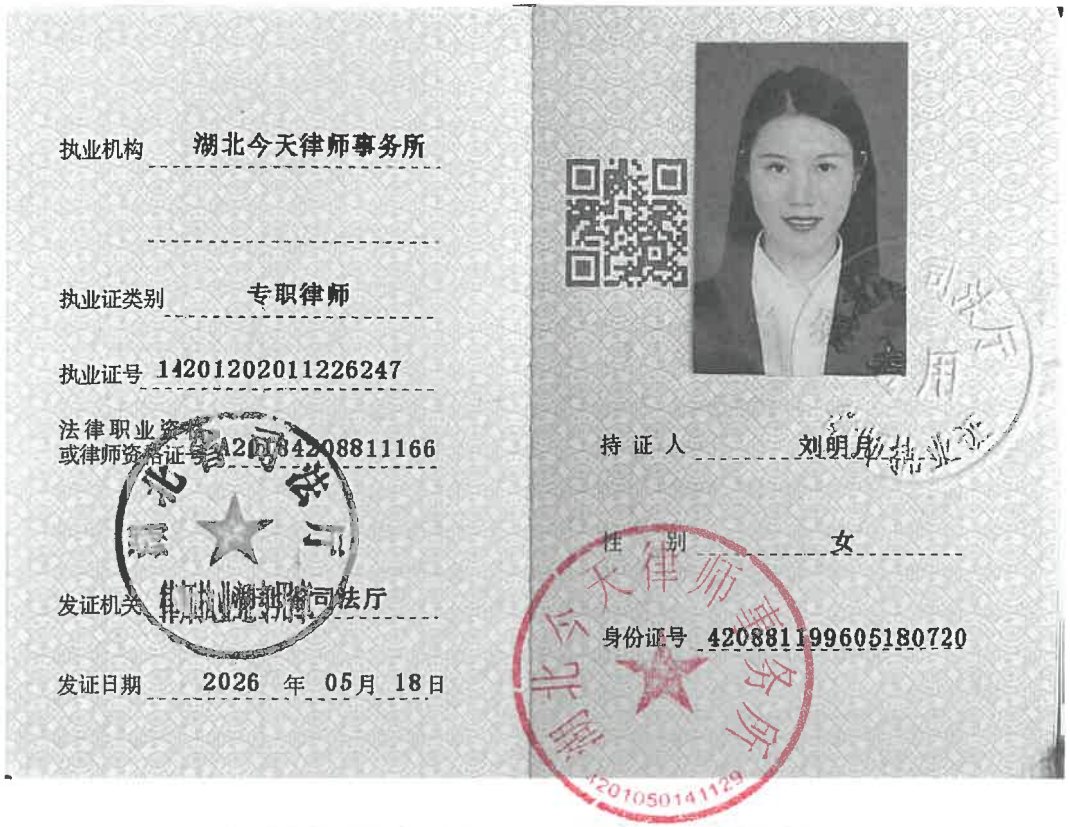
（本页无正文，为湖北今天律师事务所《2026 年湖北省政府专项债券公交集团场站项目法律意见书》的签字盖章页）

湖北今天律师事务所（公章）

经办律师：

经办律师：

签署日期：2026 年 10 月 11 日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011226247

法律职业资格或律师资格证号 A20184208811166

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05月 18日

持证人 刘明月

性别 女

身份证号 420881199605180720

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011240889

法律职业资格或律师资格证号 A20174228027034

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05 月 18 日

持证人 郭小艳

性别 女

身份证号 422802199505102166

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日



N：?0130051

中华人民共和国司法部监制

湖北今天律师事务所 HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所

2026年湖北省政府专项债券

武汉市洪山区省林业机械厂片

土地储备项目

法律意见书

中国·武汉市武昌区兴国南路32号邮政编码：430071
9/F, Huguang building, Hongshan road, WuChang District, Wuhan, China
电话/Tel: 027-87896528/38/48 传真/Fax: 027-87896508
网址: www.todaylawyer.com.cn

目录

释　义 1
第一部分 前言 3
一、出具本法律意见书的依据 3
二、出具本《法律意见书》的声明 3
第二部分 正文 5
一、本项目的基本情况 5
二、筹措资金对应的项目 6
三、其他重大法律事项 8
四、本项目的中介机构及相关文件 10
五、潜在风险评估及控制措施 11
六、结论意见 13

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本项目	指2026年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目
发行人	湖北省人民政府
市财政局	武汉市财政局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
财库〔2015〕83号文	指《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
国办函〔2016〕88号文	指《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办

	函〔2016〕88号文）
财预〔2016〕155号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）
财预〔2017〕89号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）
《财评报告》	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所的《2026年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目》
《法律意见书》	指本所出具的《2026年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目》

湖北今天律师事务所
2026年湖北省政府专项债券
武汉市洪山区省林业机械厂片
土地储备项目
法律意见书

第一部分　　前言

致：武汉市土地整理储备中心

一、出具本法律意见书的依据

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）作为本项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，指派刘明月律师、郭小艳律师共同担任本项目的专项法律服务律师并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

1、本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

2、本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

3、对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的有关材料进行了核查，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本《法律意见书》仅就本项目的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本《法律意见书》仅供本项目筹措资金合法合规性评价之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

7、本所同意将本《法律意见书》作为本项目实施所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

8、本所同意发行人部分或全部在本项目专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本项目资金筹措实施方案相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本项目的基本情况

根据《信息披露文件》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）项目名称：2026 年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目。

（二）发行人：湖北省人民政府。

（三）债券期限：债券期限为 5 年期。

（四）发行金额：本项目 2026 年拟申请发行债券 50,000.00 万元。

（五）债券利率：参考 2026 年湖北省(武汉市、仙桃市)棚改专项

债券(四期)-2026年湖北省政府专项债券(二十期)利率1.59%，在此基础上上浮20BP，即本次5年期债券发行利率为1.79%。

（六）付息方式：每年付息一次，到期一次性还本。

本所律师认为，发行人为本期专项债券发行人编制的《信息披露文件》已披露本期专项债券主要发行因素，发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

二、筹措资金对应的项目

（一）项目建设地点与内容

1.项目建设地点与范围

本项目建设地点位于武汉市洪山区武金堤大道与永佳路交汇处，东南至四坦路，西南至白沙二路，东北至永佳路，西北至武金堤大道。项目收储范围内的实际储备面积合计10.213881公顷（约153.21亩，均为国有土地），拆迁总量5.264608万平方米。包含林机厂、省园林工程学校、四坦路小学、长江村等地块征收。初步入户调查数据如下：

林机厂地块用地面积5.273906公顷（约79.11亩），地上房屋总建筑面积为26990.07平方米，其中有证房屋18712.88平方米，无证房屋8277.19平方米。

省园林工程学校地块用地面积3.806675公顷（约57.10亩），地

上房屋总建筑面积为 22266.61 平方米，其中有证房屋 11702.56 平方米，无证房屋 10564.05 平方米。

四坦路小学地块用地面积 0.5333 公顷（约 8 亩），地上房屋总建筑面积为 3389.40 平方米，其中有证房屋 1572.39 平方米，无证房屋 1817.01 平方米。

长江村地块用地面积 0.6 公顷（约 9 亩），地上无现存房屋。

2.项目建设内容

项目整体建设内容为在储备范围内对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。

（二）土储计划或批复

根据《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》（武政办【2026】57 号），《市自然资源和城建局、市财政局关于审批武汉市 2026 年土地储备调整计划的请示》（武自然资建【2026】363 号）本项目已纳入土地储备专项债项目清单，按照《湖北省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139 号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（三）项目用地抵押融资情况

根据武汉市国土空间总体规划成果，项目收储范围全部位于城镇开发边界内，本项目规划用途拟调整为住宅、商服用地、绿化用地。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目	10.213881	无抵质押、查封情况

（四）实施主体

本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录。

项目单位情况基本信息一览表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
地址	武汉市江岸区三阳路55号A座
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已列入全国土地储备机构名录
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

综上，本所律师认为，本项目实施主体系依法成立且合法存续的事业单位法人，且本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录，具备实施土地储备项目的主体资格。

三、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

本项目总投资63,158.40万元，其中收储费用54,245.08万元，前期费用3,247.31万元，预备费1,141.01万元，发债手续费50.00万元，建设期利息4,475.00万元。

本项目资本金13,158.40万元，占比20.83%，拟发行专项债

50,000.00 万元，占比 79.17%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（二）项目偿还计划及还款来源

根据《实施方案》《财评报告》，本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.54，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

根据会计师事务公司出具的《财评报告》显示“1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.54，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。”

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财评报告》载明本项目出让收入可以完全覆盖土地储备成本，具

有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155号文等相关规定的情形。

四、本项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本项目资金使用平衡情况的评价机构为广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所。

根据广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所提供的资料，并经本所律师核查，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所现持有武汉市青山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420107MADHLA876T）。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截至本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立

且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

五、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.影响项目实施进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目涉及国有土地储备，已完成相关审批程序并纳入储备计划，后续需推进落实征收、评估、审计等各环节工作，补齐完善各类合规性手续，保障项目全流程合法推进。二是做好资金保障。项目单位将严格对照储备计划落实资金投放、督促签约推进，保障资金供给与项目进度匹配，确保项目按照既定计划完成储备工作。三是加快征收推进节奏，压缩整体储备周期。由属地街道、土地储备、自然资源、法务部门组建联合工作专班，为分户签约、建（构）筑物拆除、场地清表各环节设定月度硬性节点，将工作进度与绩效考核、专项工作经费直接挂钩，对进度滞后责任主体及时启动预警约谈，倒逼工作提速。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由

于区域房地产市场价格、征收过程中的二类费用等成本支出上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点储备项目库并纳入年度绩效考核范围，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑由于征收指标、二类费用调整导致项目储备成本增加的相关风险。同时，在项目谈判过程中，加强项目成本控制管理，尽可能控制收储成本。三是严格变更审批程序。对于项目征收指标调整等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格

规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是挖掘项目收益潜力。在契合市场需求的基础上合理优化开发强度，扩大可售货值规模：对核心片区、轨道沿线以及新区核心区域，适度调整住宅、商业容积率；通过放宽建筑限高、优化绿地空间布局，将分散绿地整合为集中公共绿地，缩减地块内部低效绿化占比，进一步拓展可建设建筑面积，切实提升土地出让总货值。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

六、结论意见

（1）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（2）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不存在相关文件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（3）项目整体具备实施条件；

（4）本项目用地范围内各地块均无抵押融资情况；

（5）项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.54，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好；

（6）项目可能面临的风险整体可控，风险应对措施较为完善，项目整体风险较小。

综上所述，本所律师认为，2026年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基础。项目实施主体与主管部门合法合规，资金来源与使用合法合规，项目收益与融资能够实现自求平衡。在项目实施过程中，建议关注相关法律风险，并采取相应的风险防范措施，以确保项目的顺利实施。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

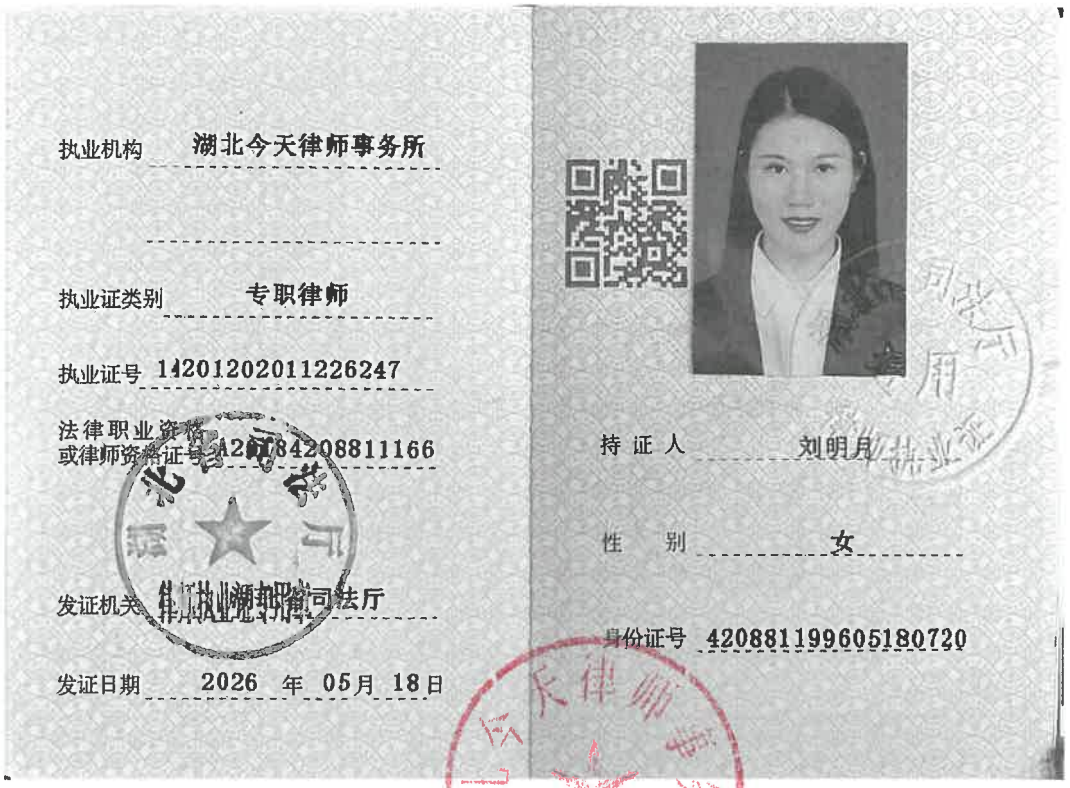
（本页无正文，为湖北今天律师事务所《2026 年湖北省政府专项债券武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目法律意见书》的签字盖章页）

湖北今天律师事务所（公章）

经办律师：

经办律师：

签署日期： 2026 年 10 月 11 日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011226247

法律职业资格或律师资格证号 A20[illegible]84208811166

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2026 年 05月 18日

持证人 刘明月

性 别 女

身份证号 420881199605180720

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011240889

法律职业资格或律师资格证号 A20174228027034

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05 月 18 日

持证人 郭小艳

性 别 女

身份证号 422802199505102166



律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日

No. 7013005!

中华人民共和国司法部监制

湖北朴一律师事务所

建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第73号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 5,300.00 万元专项债券，转贷给建始县人民政府，拟用于建始县第二批 1 包用于新增土地储备专项债券项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：5,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.45%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

本所律师认为，本期债券发行人为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给建始县人民政府使用，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

建始县第二批 1 包用于新增土地储备专项债券项目

（二）地块情况

建设地点：建始县业州镇柏腊树社区、业州镇红土坪社区、业州镇指阳社区、业州镇草子坝社区、长梁镇黄土坎社区。

建设内容及规模：建始县第二批 1 包用于新增土地储备专项债券项目，5 个地块，土地面积 15.4546 公顷，完成新增土地征收工作和必要的基础设施建设，完成存量土地收回收购，达到入市交易条件。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	永昌砖厂	教育用地	2.6667	2.6667	4228222026R000007	已取得建设用地批文

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
2	马家湾地块	工业用地	2.0000	2.0000	4228222026R000008	已取得建设用地批文
3	建始县P（2020）34号地块	二类城镇住宅用地兼容商业用地	2.0915	2.0915	4228222026R000009	已签订收回协议，基本达到通平要求
4	志伟砖厂	二类城镇住宅用地	2.1659	2.1659	4228222026R000010	已签订收回协议，基本达到通平要求
5	大寨山地块	商业用地	6.5305	6.5305	4228222026R000011	已签订收回协议，基本达到通平要求
合计			15.4546	15.4546	/	/

项目建设期1年，2026年10月至2027年10月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，永昌砖厂：面积2.6667公顷，位于业州镇柏腊树社区，规划用途为教育用地。该地块为新增报批用地，并已取得建设用地批文，目前未完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，待地块完成收储后，在出让前将完成场地平整及通路、供水、供电、排水、通讯等基础设施建设。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

马家湾地块：面积2.0000公顷，位于长梁镇黄土坎社区，规划用途为工业用地。该地块为新增报批用地，并已取得建设用地批文，目前未完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，待地块完成收储后，在出让前将完成场地平整及通路、供水、供电、排水、通讯等基础设施建设。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

建始县P（2020）34号地块：面积2.0915公顷，位于业州镇红土坪社区，规划用途为二类城镇住宅用地兼容商业用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要

的“通平”要求，目前未开发建设，地上无附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

志伟砖厂：面积2.1659公顷，位于业州镇指阳社区，规划用途为二类城镇住宅用地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，目前地块部分已开发建设。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

大寨山地块：面积6.5305公顷，位于业州镇草子坝社区，规划用途为商业用地、公园绿地。该地块为存量收回地块，已完成场地平整及通路、供水、供电等基础设施建设，满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求，目前未开发建设，地上无附着物。该地块不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护等问题。预计能在2026年年内开工。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为建始县土地收购储备中心，住所地位于建始县业州镇茨泉社区北环路146号，统一社会信用代码124228226826882868，负责人为胡玉平，宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地管理事务；代表政府实施批次用地的征地事务；编制年度土地收购储备计划、土地供应计划及年度储备滚动计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运作土地收购储备资金。

经本所律师核查，建始县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 6,242.94 万元，其中收储收购土地费用 5,702.97 万元，评估费 2.64 万元，咨询费、审计费 171.09 万元，预备费 285.15 万元，建设期债券利息 76.85 万元，债券发行费用 4.24 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 5,300.00 万元，计划 2026 年发行 5,300.00 万元；自有资金 942.94 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 11,960.95 万元。

项目收益由建始县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 17 日	建始县人民政府	建始县人民政府关于建始县 2026 年度国有建设用地供应计划、储备计划和 2026-2028 年土地储备三年滚动计划的批复	建政函〔2025〕242 号
2	2025 年 9 月 15 日	湖北省人民政府	湖北省人民政府关于建始县 2025 年度第 14 批次（增减挂钩）城市建设用地（建始县文化体育教育综合体建设项目）的批复	鄂政土批（恩）〔2025〕52 号
3	2019 年 10 月 10 日	湖北省人民政府	省人民政府关于建始县 2018 年度第 3 批次（增减挂钩）城市建设用地的批复	鄂政土批〔2019〕1157 号
4	2020 年 4 月 23 日	恩施州自然资源和规划局	建始县 2016 年城乡建设用地增减挂钩项目	恩施州自然资函〔2020〕7 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
5	2019 年 6 月 11 日	恩施州自然资源和规划局	恩施州自然资源和规划局关于建始县 2019 年度第六批次（龙坪乡）城乡建设用地增减挂钩项目验收批复的函	恩施州自然资函〔2019〕128 号
6	2019 年 4 月 17 日	恩施州自然资源和规划局	恩施州自然资源和规划局关于建始县 2019 年度第七批次（茅田乡）城乡建设用地增减挂钩项目的验收批复	恩施州自然资函〔2019〕40 号
7	/	/	国有土地使用权收回协议书	/

拟收储地块已纳入建始县 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.86 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确县土地收购

储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第

二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码；项目已取得土地储备计划批复、建设用地批复及国有土地使用权收回协议书等批复文件，收储相关流程和批复手续齐全，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质

证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

孝南区长征南路土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 110 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言.....1
一、出具法律意见书的依据.....1
二、律师声明的事项.....1
三、释义.....2
第二部分　法律意见书正文.....3
一、本年度债券概况.....3
二、债券对应的投资项目.....3
（一）项目名称.....3
（二）地块情况.....3
（三）项目资产抵质押情况.....4
（四）项目现状.....4
（五）储备地块标识及储备批复.....5
（六）实施机构.....5
（七）投资计划.....5
（八）资金筹措.....6
（九）项目收益.....6
（十）项目批复.....6
三、项目收入与融资自求平衡.....6
四、项目的风险控制.....7
五、投资者保护措施.....12
六、中介机构.....12
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）.....12
（二）湖北朴一律师事务所.....12
七、结论性意见.....13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝南区长征南路土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	孝南区长征南路土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省孝南区人民政府发行27,000.00万元专项债券，其中2025年已发行4,800.00万元，计划2026年发行22,200.00万元。拟用于孝南区长征南路土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：22,200.00万元人民币

债券利率：固定利率1.84%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝南区长征南路土地储备项目

（二）地块情况

项目新增11宗土地收储，合计235,058.32平方米（约合352.59亩），均位于孝南区，为待征拆地块。其中收储阶段工作主要包括项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、正式合同签署等工作。

序号	地块名称	地块坐落	规划用途	收储面积（㎡）	可出让土地面积（㎡）	储备地块标识码
1	长征南路地块1	新华街道新华街城区	住宅用地	15,423.00	15,423.00	4209022025R000760
2	长征南路地块2	新华街道新华街城区	住宅用地	22,527.00	22,527.00	4209022025R000774
3	长征南路地块3	新华街道新华街城区	住宅用地	13,972.00	13,972.00	4209022025R001058

4	解放街地块	新华街道新华街城区	住宅用地	4,509.00	4,509.00	4209022025R001060
5	收购湖北寰城投资有限公司地块 2	新华街渡口村	住宅用地	33,333.00	33,333.00	4209022025R004911
6	拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块	车站街道车站街城区	商业用地	17,088.75	17,088.75	4209022025R000566
7	拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块	车站街道车站街城区、同升村	商业用地	34,020.10	34,020.10	4209022025R000577
8	拟收购湖北孝商股份有限公司地块	卧龙乡八埠村	工业用地	19,667.00	19,667.00	4209022025R004930
9	拟收储孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	车站街郑阁村	住宅用地	20,000.00	20,000.00	4209022025R000582
10	拟收购孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	毛陈镇东海村	住宅用地	7,289.97	7,289.97	4209022025R004906
11	收购湖北华凯汽车零部件有限公司地块	东山头办事处新河口村	工业用地	47,228.50	47,228.50	4209022025R004920

项目建设期 18 个月，2025 年 6 月至 2026 年 12 月

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目无抵质押、查封情况，不存在权属纠纷。

（四）项目现状

项目前期收储约 4 个月，前期收储阶段已完成项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、协议签署等。地块红线外已经完成了“六通”配套设施的建设，即水、电、气、道路、通讯和排水系统已覆盖，具备了基本的市政配套条件。本项目新增 11 宗土地收储，合计 235,058.32 平方米（约合 352.59 亩）。

序号	地块名称	地块坐落	收储面积（㎡）	可出让土地面积（㎡）	地块现状情况
1	长征南路地块 1	新华街道新华街城区	15,423.00	15,423.00	场地平整
2	长征南路地块 2	新华街道新华街城区	22,527.00	22,527.00	场地平整
3	长征南路地块 3	新华街道新华街城区	13,972.00	13,972.00	场地平整
4	解放街地块	新华街道新华街城区	4,509.00	4,509.00	地上有建筑物
5	收购湖北寰城投资有限公司地块 2	新华街渡口村	33,333.00	33,333.00	场地平整
6	拟收储孝感市肉类禽蛋食品公司地块	车站街道车站街城区	17,088.75	17,088.75	场地平整

序号	地块名称	地块坐落	收储面积（㎡）	可出让土地面积（㎡）	地块现状情况
7	拟收储孝感市恒茂食品有限责任公司地块	车站街道车站街城区、同升村	34,020.10	34,020.10	地上有建筑物
8	拟收购湖北孝商股份有限公司地块	卧龙乡八埠村	19,667.00	19,667.00	场地平整
9	拟收储孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	车站街郑阁村	20,000.00	20,000.00	场地平整
10	拟收购孝感市孝南区全要素自然资源有限公司	毛陈镇东海村	7,289.97	7,289.97	场地平整
11	收购湖北华凯汽车零部件有限公司地块	东山头办事处新河口村	47,228.50	47,228.50	场地平整
合计	--	--	235,058.32	235,058.32	

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定。

（六）实施机构

实施机构为孝感市孝南区土地收购储备中心，住所地位于孝感市长征路21号信合大楼11楼，统一社会信用代码12420902084923 32XR，负责人为肖彬彬，宗旨和业务范围：孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。

经本所律师核查，孝感市孝南区土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码：TC420902，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 33,774.31 万元，其中收储收购土地费用 33,630.71 万元，前期费用 50.00 万元，建设期利息 72.00 万元，债券发行费 21.60 万元。

年度投资计划：2025 年投资 5,055.95 万元、2026 年投资 28,718.36 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 27,000.00 万元，其中 2025 年发行 4,800.00 万元（1 年期，利率 1.5%），计划 2026 年发行 22,200.00 万元；自有资金 6,774.31 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 58,476.33 万元。

项目收益由孝感市孝南区土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
孝感市孝南区 2025 年度土地储备计划	2025 年 3 月 10 日	孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《孝感市孝南区土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）及 2025 年度土地储备计划》的批复	孝南政函〔2025〕3 号
政府批准文件	2025 年 3 月 12 日	孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复	孝南政函〔2025〕5 号
孝感市孝南区 2026 年度土地储备计划	2025 年 11 月 20 日	孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《孝感市孝南区土地储备三年滚动计划（2026-2028 年）》及《2026 年度土地储备计划》的批复	孝南政函〔2025〕30 号
政府批准文件	2026 年 1 月 12 日	孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复	/

项目已纳入 2025-2026 年收储计划，合法合规。

综上，本所律师认为，本项目是具有一定收益的公益性项目，符合《土储管理办法》等法律、法规、规章的规定。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.62 倍，

可以实现项目收益与资金自求平衡。孝南区长征南路土地储备项目压力测试表如下：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.63	1.62	1.62	1.61	1.61

项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是2026年湖北省政府专项债券（二十期）5年期发行利率1.59%，再上浮25BP测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场

的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别

市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的

应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能

导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝南区长征南路土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

云梦县城关及经济开发区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字 79 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目收储进度的风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险和控制措施 11
五、投资者保护措施 13
六、中介机构 13
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北朴一律师事务所 14
七、结论性意见 14

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云梦县城关及经济开发区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	云梦县城关及经济开发区土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省云梦县人民政府发行 9,300.00 万元专项债券，拟用于云梦县城关及经济开发区土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：9,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

云梦县城关及经济开发区土地储备项目

（二）地块情况

项目计划收储 2 宗地块，合计 64,793.07 平方米（约 97.19 亩），规划用途均为商住用地，容积率 3.0，规划总建筑面积 194,379.21 平方米。其中 Y（2015）033 号地块位于云梦县城关镇湖光路以西，面积 27,129.01 平方米；Y（2015）034 号地块位于云梦县城关镇龙岗东路以北，面积 37,664.06 平方米。

序号	地块名称	地块编号	规划用途	收储面积（㎡）	可出售面积（㎡）	省土地储备专项债项目管理系统地块标识码	全民系统地块标识码
1	YM-2025-004	Y（2015）033 号	商住用地	27,129.01	27,129.01	4209232026R0000003	4209232025R0000387
2	YM-2025-012	Y（2015）034 号	商住用地	37,664.06	37,664.06	4209232026R0000005	4209232025R0000490
合计				64,793.07	64,793.07		

项目自启动至供地完成是从 2026 年—2031 年，共计 5 年，整个项目的发债期为 5 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置净地，地块红线外均已达到“六通”市政配套条件（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），地块内无经规划审批的永久性建筑物，但现场存在杂草、建筑垃圾、零散废弃物，尚未完成场地清理及场地平整，暂未达到出让净地标准，已完成土地预评估等相关工作。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为云梦县土地收购储备中心，住所地位于湖北省孝感市云梦县凤栖路，宗旨和业务范围：加强土地资源管理，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，保证国有土地资产保值增值。

经本所律师核查，云梦县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码编号 TC420923，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资13,677.77万元，其中收储收购土地费用12,103.74万元，前期费用50.00万元，预备费605.19万元，建设期债券利息911.40万元，债券发行费用7.44万元。

年度投资计划：2026年投资12,766.37万元，2027年投资182.28万元，2028年投资182.28万元，2029年投资182.28万元，2030年投资182.28万元，2031年投资182.28万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额9,300.00万元，计划2026年发行9,300.00万元；自有资金4,377.77万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入20,215.44万元。

项目收益由云梦县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
储备计划批复	2025年12月16日	云梦县人民政府	云梦县人民政府关于云梦县土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复	云政函〔2025〕28号
储备计划	2025年12月	-	云梦县土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划成果	-

拟收储地块已纳入云梦县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.66倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地出让净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.70	1.74	1.78	1.83	1.87	1.91	1.95
债券本息资金覆盖率	1.64	1.68	1.71	1.75	1.79	1.83	1.86
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.50	1.58	1.66	1.75	1.83	1.91
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.84	1.84	1.83	1.83	1.82	1.82	1.81
债券本息资金覆盖率	1.78	1.77	1.76	1.75	1.74	1.74	1.73
债券本息资金覆盖倍数	1.69	1.68	1.67	1.66	1.66	1.65	1.64

项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券9,300.00万元，发行测算利率参照2026年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）—2026年湖北省政府专项债券（五期）利率1.71%上浮25个BP，暂按发行利率1.96%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目土地出让收入在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场

的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难:土地储备专项债券的融资能否顺利进行,是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可

能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别

市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：

确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目

按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能

导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），

具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《云梦县城关及经济开发区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

荆州市沙大单元09地块
（精神病院地块）土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第103号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 4
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 5
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省荆州市人民政府发行 3,300.00 万元专项债券，拟用于荆州市沙大单元 09 地块（精神病院地块）土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：3,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.51%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆州市沙大单元 09 地块（精神病院地块）土地储备项目

（二）地块情况

地块位于荆州市沙市区塔桥北路，地块面积 57,564.00 平方米。地块四至为东至荆州理工学院、南至空地、西至荆州市精神卫生中心、北至太岳东路。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	沙大单元 09 地块(精神病院地块)	居住用地	5.7564	5.7564	4210022026R000729	现状为毛地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

项目建设期 2026 年 9 月至 2031 年 8 月，共计 5 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为毛地，已完成评估测绘工作，各项手续资料齐全，正在等待收储资金落实到位。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4210022026R000729）。

（六）实施机构

实施机构为荆州市土地储备中心，住所地位于荆州市沙市区白云路16-1号，统一社会信用代码124210007308509476，负责人为蔡涛，宗旨和业务范围：城区国有土地的收购、储备、经营。

经本所律师核查，荆州市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC421000，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资3,691.50万元，其中收储费用3,389.71万元，前期咨询服务费用50.00万元，债券发行费用2.64万元，建设期债券利息249.15万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额3,300.00万元，计划2026年发行3,300.00万元；自有资金391.50万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入18,180.24万元。

项目收益由荆州市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年8月9日	荆州市人民政府	荆州市人民政府关于荆州市中心城区2026年度土地储备计划的批复	/
2	2026年8月5日	荆州市自然资源和城乡建设局	荆州市自然资源和城乡建设局关于批复荆州市中心城区2026年度土地储备计划的请示	荆自然资建文〔2026〕67号

拟收储地块已纳入荆州市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为3.66倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度,对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言,未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4210022026R000729），符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北醇瑜律师事务所

武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目

法律意见书

（2026）醇瑜专字第0051号

湖北醇瑜律师事务所

二〇二六年十月

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北醇瑜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）

《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/醇瑜律所	指	湖北醇瑜律师事务所
武昌土储中心	指	武汉市武昌土地储备整理中心

第二部分 法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省政府发行16,500.00万元土地储备专项债券（2026年发行13,000.00万元、2027年发行3,500.00万元），拟用于武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：16,500.00万元人民币

债券利率：固定利率（发行测算利率参照2026年8月31日财政部—中债国债收益曲线5年期利率1.61%，上浮20bp）

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目。

（二）地块情况

位于武昌区八坦路堤后街306号，土地使用权人为中铁四局集团物资工贸有限公司武汉分公司，土地面积约56.18亩（约37,454.76平方米），证载土地用途为工业仓储用地，地上建筑面积约12,093.90平方米。该地块征收补偿协议已正式签订。

项目地块收储面积约56.18亩（约37,454.76平方米），储备后规划用途拟调整为居住用地、商业服务业设施用地及一级工业用地等。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至本法律意见书出具日，拟收储的中铁四局地块国有土地使用权及地上房屋所有权不存在抵押、查封、扣押、冻结等权利限制情形，不存在权属纠纷。

（四）项目现状

项目区原为武昌区传统工业仓储集中区，现状以老旧工业厂房、仓储物流设施为主，建筑年代较早、基础设施老化、土地利用效率偏低，具有典型的旧城区改建特征。前期收储工作周期约为12个月，中铁四局地块计划于2026年12月前完成土地权属变更登记并移交入库。项目计算期为2026年至2029年，预计于2029年完成土地出让。

（五）储备地块标识及储备批复

本项目已纳入《市人民政府办公厅关于武汉市2025—2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复》（武政办〔2025〕70号），在市级土地储备管理体系中已完成立项确认。收储地块完成权属注销登记及入库后，将在全民所有土地资产管理信息系统中取得储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为武汉市武昌土地储备整理中心，住所地位于武汉市武昌区中山路307号，统一社会信用代码124201066888088248，宗旨和业务范围：承担政府委托项目的征地拆迁整理事务，负责拆迁整理项目的前期报批、资金筹措和拆迁工作，土地整理评估与咨询、工程规划设计、信息服务。

经本所律师核查，武汉市武昌土地储备整理中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部公布的全国土地储备机构名录（2025年版），在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资21,275.10万元，其中土地征收成本19,930.35万元，债券存续期利息1,328.25万元，债券发行费16.50万元。年度投资计划：2026年投资13,967.75万元，2027年投资5,048.93万元，2028年投资1,461.47万元，2029年投资265.65万元，2030年投资265.65万元，2031年投资265.65万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额16,500.00万元，计划2026年发行13,000.00万元、2027年发行3,500.00万元；项目资本金4,775.10万元，由武昌土储中心自有资金及财政安排的土地储备专项资金解决。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计土地出让收入43,817.45万元，扣除法定计提专项费用5,293.80万元后，净收益为38,523.65万元。项目收益由武汉市武昌土地储备整理中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

拟收储地块已取得以下主要审批手续：（1）《房屋征收决定》（武昌征决字[2016]第25号），由武昌区人民政府于2016年12月20日依法作出；（2）《武昌区白沙新城南区旧城改建项目房屋征收补偿方案》；（3）《市人民政府办公厅关于武汉市2025—2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复》（武政办〔2025〕70号）。

三、项目收入与融资自求平衡

根据实施方案及测算，项目预计土地出让总收入43,817.45万元，扣除财政计提专项费用5,293.80万元后，可用于偿债的净收益为38,523.65万元，债券还本付息总额17,828.25万元，本息覆盖倍数为2.16倍，可以实现项目收益与融资自求平衡。

经压力测试，在土地出让收入下降20%的极端不利情景下，本息覆盖倍数仍为1.73，大于1.0的财政部通用最低标准，项目具备基本的偿债保障能力。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行及项目实施可能存在的风险，实施单位已制定相应的风险控制措施，主要包括：影响项目收储进度的风险方面，设定协商时间底线、聘请第三方评估机构提供客观补偿价格参考；影响项目收益的风险方面，加强土地市场监测、优化土地出让方案、建立价格预警机制、两地块同期出让形成规模效应；资金使用监管方面，实行专户管理、专款专用，加强债券资金使用监管，严防挤占、截留和挪用。实施单位并为各项措施制定了有效的应急预案。

五、中介机构

（一）日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司

经核查，日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司持有相关主管部门核发的营业执照及房地产评估资质证书，负责编制本项目实施方案及土地价格评估报告，具备提供相应服务的业务资格。

（二）湖北醇瑜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办律师不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）项目已纳入市级土地储备计划，收储地块完成入库后将在全民所有土地资产管理信息系统中取得储备地块标识码，符合相关规定；

（五）拟收储的中铁四局地块土地使用权及地上房屋所有权不存在抵押、查封情形，无权属纠纷；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，本息覆盖倍数2.16倍，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北醇瑜律师事务所出具的《武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北醇瑜律师事务所

负责人（签名）：

经办律师（签名）：崔志恒

二〇二六年十月

湖北朴一律师事务所

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1

法律意见书

（2026）朴律专字第112号



2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 3
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 12
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 12
（二）湖北朴一律师事务所 12
六、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省黄石市人民政府发行 6,400.00 万元专项债券，拟用于黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：6,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.6593%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1

（二）地块情况

项目建设内容：本次土地储备范围包含一橡片 1 个地块，拟收储土地面积 37.58 亩（约 25,055.69 平方米），建设内容主要为土地收购等。拟收储地块已纳入黄石市 2026 年土地储备计划。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	土储地块现状说明
1	一橡片	居住用地、商业用地	2.505569	2.213345	属存量建设用地，地上有建筑物
合计			2.505569	2.213345	

项目建设期 1 年，2026 年 9 月至 2027 年 9 月。

（三）项目资产抵质押情况

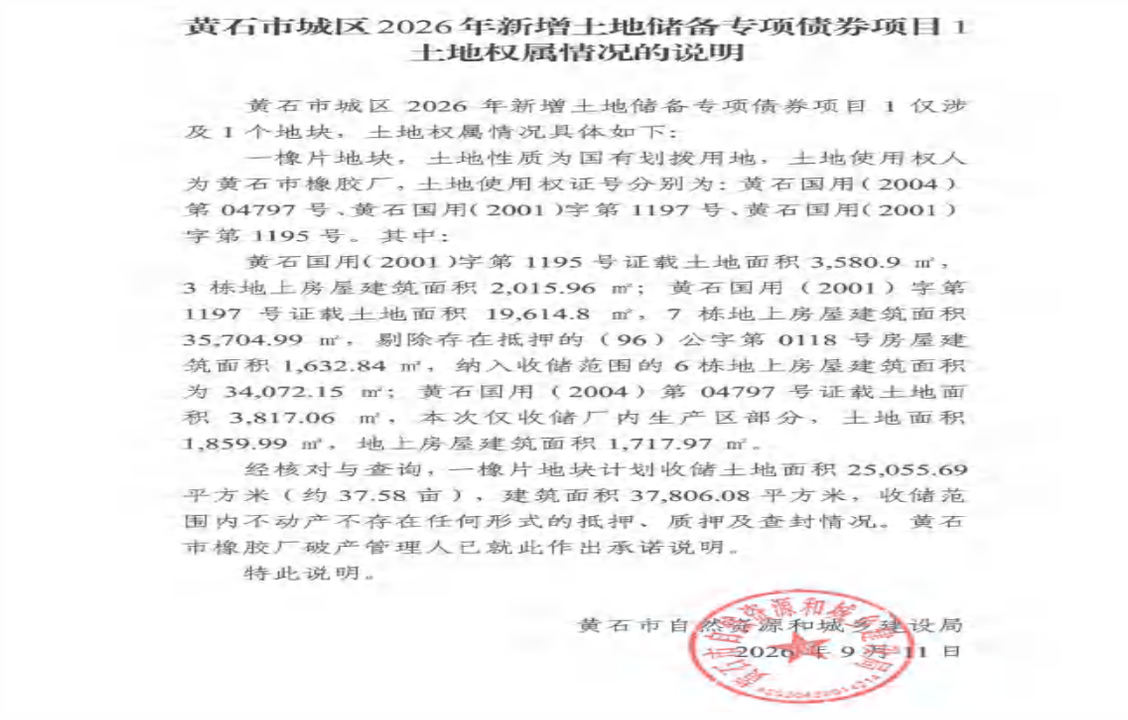
2026 年 9 月 11 日，根据《不动产登记查询结果（产权信息）》，一橡片地块《黄石国用（2001）字第 1195 号》《黄石国用（2001）字第 1197 号》《黄石

国用（2004）第 04797 号》土地、（96）公字第 0119 号及（96）公字第 0116 号房屋不存在任何形式的抵押、质押及查封情况，房屋所有权证号为（96）公字第 0118 号房屋存在抵押。

2026 年 9 月 11 日，根据黄石市橡胶厂破产管理人提供的《关于黄石国用（2004）第 04797 号、黄石国用（2001）字第 1195 号、黄石国用（2001）字第 1197 号等三块国有土地使用权抵押、质押、查封情况的承诺说明》，一橡片地块房屋所有权证号为（96）公字第 0118 号房屋目前处于抵押状态；其他不动产不存在任何形式的抵押、质押及查封情况。

2026 年 9 月 11 日，根据黄石市自然资源和城乡建设局发布提供的《黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 土地权属情况的说明》，一橡片地块计划收储土地面积 25,055.69 平方米（约 37.58 亩），建筑面积 37,806.08 平方米，收储范围内不动产不存在任何形式的抵押、质押及查封情况。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 土地权属情况的说明

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 仅涉及 1 个地块，土地权属情况具体如下：

一橡片地块，土地性质为国有划拨用地，土地使用权人为黄石市橡胶厂，土地使用权证号分别为：黄石国用（2004）第 04797 号、黄石国用（2001）字第 1197 号、黄石国用（2001）字第 1195 号。其中：

黄石国用（2001）字第 1195 号证载土地面积 3,580.9 ㎡，3 栋地上房屋建筑面积 2,015.96 ㎡；黄石国用（2001）字第 1197 号证载土地面积 19,614.8 ㎡，7 栋地上房屋建筑面积 35,704.99 ㎡，剔除存在抵押的（96）公字第 0118 号房屋建筑面积 1,632.84 ㎡，纳入收储范围的 6 栋地上房屋建筑面积为 34,072.15 ㎡；黄石国用（2004）第 04797 号证载土地面积 3,817.06 ㎡，本次仅收储厂内生产区部分，土地面积 1,859.99 ㎡，地上房屋建筑面积 1,717.97 ㎡。

经核对与查询，一橡片地块计划收储土地面积 25,055.69 平方米（约 37.58 亩），建筑面积 37,806.08 平方米，收储范围内不动产不存在任何形式的抵押、质押及查封情况。黄石市橡胶厂破产管理人已就此作出承诺说明。

特此说明。

黄石市自然资源和城乡建设局

2026 年 9 月 11 日

（四）项目现状

截至目前，本项目范围内包含 1 宗新增储备土地，即一橡片。分别办理了《黄石国用（2001）字第 1195 号》《黄石国用（2001）字第 1197 号》《黄石国用（2004）第 04797 号》3 个土地使用证。其中：1.《黄石国用（2001）字第 1195 号》证载土地面积 3,580.9 ㎡，3 栋地上房屋建筑面积 2,015.96 ㎡；2.《黄石国用（2001）字第 1197 号》证载土地面积 19,614.8 ㎡，7 栋地上房屋建筑面积 35,704.99 ㎡；其中，（96）公字第 0118 号房屋建筑面积 1,632.84 ㎡存在抵押，本次予以剔除，纳入本次收储范围的 6 栋地上房屋建筑面积为 34,072.15 ㎡；3.《黄石国用（2004）第 04797 号》证载土地面积 3,817.06 ㎡，包括厂内生产区土地面积 1,859.99 ㎡和厂外生活区土地面积 1,957.07 ㎡；地上房屋建筑面积 3,037.28 ㎡，包括厂内生产区房屋建筑面积 1,717.97 ㎡和厂外生活区房屋建筑面积 1,319.31 ㎡。本次仅收储厂内生产区部分，故收储土地面积 1,859.99 ㎡，地上房屋建筑面积 1,717.97 ㎡。项目占地总面积为 37.58 亩（约 25,055.69 平方米），建筑面积 37,806.08 平方米。该地块的红线外已经完成了“六通”配套设施的建设，即水、电、气、暖、通讯和排水系统均已覆盖，具备了基本的市政配套条件，红线范围内场地平整。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块已纳入黄石市 2026 年土地储备计划。

（六）实施机构

实施机构为黄石市土地储备中心，住所地位于黄石市下陆区广州路 22 号，统一社会信用代码 12420200741798355B，负责人为杨卫东，宗旨和业务范围：为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

经本所律师核查，黄石市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC420200，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 7,262.01 万元，其中收储费用 6,498.75 万元，前期费用 30.00 万元，预备费 195.86 万元，建设期利息 531.00 万元，债券发行费用 6.40 万元。

年度投资计划：2026 年投资 6,731.01 万元，2027 年投资 106.20 万元，2028 年投资 106.20 万元，2029 年投资 106.20 万元，2030 年投资 106.20 万元，2031 年投资 106.20 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 6,400.00 万元，计划 2026 年发行 6,400.00 万元；自有资金 862.01 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 11,145.26 万元。

项目收益由黄石市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 18 日	黄石市自然资源和城乡建设局	《市自然资源和城乡建设局关于审批〈黄石市 2026 年度土地储备计划〉的请示》	黄资建文〔2025〕396 号
2	2025 年 12 月 21 日	黄石市人民政府	《黄石市人民政府关于黄石市 2026 年度土地储备计划的批复》	黄石政函〔2025〕160 号
3	2026 年 8 月 13 日	黄石市自然资源和城乡建设局	《关于黄石市自然资源和城乡建设局土地储备专项债项目 1 规划条件符合性说明》	/

4	2026年9月11日	黄石市自然资源和城乡建设局	《黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1土地权属情况的说明》	/

拟收储地块已纳入黄石市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.39倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。

如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目

按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进

度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制

成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块已纳入黄石市2026年土地储备计划，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

利川市东城片区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专字第 86 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 2
一、出具法律意见书的依据 2
二、律师声明的事项 2
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本年度债券概况 4
二、债券对应的投资项目 4
（一）项目名称 4
（二）地块情况 4
（三）项目现状 5
（四）储备地块标识及储备批复 5
（五）实施机构 5
（六）投资计划 6
（七）资金筹措 6
（八）项目收益 6
（九）项目性质 6
（十）用地抵押融资情况 7
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 7
（二）运营管理风险 8
（三）资金管控风险 9
（四）现金流风险 9
（五）逾期还款风险 9
五、中介机构 10
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任利川市东城片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省人民政府发行42,900.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年发行20,000.00万元，计划2026年发行22,900.00万元，拟用于利川市东城片区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：22,900.00万元人民币

债券利率：固定利率1.46%

付息方式：利息按年支付，到期一次性偿还发行金额。

债券发行人为湖北省人民政府。本年度专项债券由湖北省人民政府在财政部核定下达的湖北省地方政府专项债务限额内组织发行，由湖北省财政厅统一组织发行后，转贷给利川市人民政府，专项用于利川市东城片区土地储备项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、政策文件的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

利川市东城片区土地储备项目

（二）地块情况

建设地点：利川市东城办事处马桥社区、利川市元堡乡小塘村和忠孝村。

建设内容及规模：利川市东城片区土地储备项目拟实施4宗地块，面积共计584,356.00平方米。因紫阳家园地块权属不清晰，故本次直接从本项目中删除并

同步核减相应投资，建设内容为对上述 3 宗地块，面积共计 514,496.00 平方米开展收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新土地出让。基本情况：

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	达富苑	城镇住宅-普通商品住房用地	2.6493	2.6493	4228022025R000433	已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设
2	医养一体化	城镇住宅-普通商品住房用地	18.0001	18.0001	4228022025R000052	已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设
3	巴王洒业地块	城镇住宅-普通商品住房用地	30.8002	30.8002	4228022025R000404	已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设
合计			51.4496	51.4496		

项目建设期 24 个月。

（三）项目现状

本次土地储备实施的 3 宗地块均为低效用地，原企业拿地后已动工进行部分建设，但由于市场环境等因素的影响，已无力继续推进，2025 年已启动收储及部分地块出让工作，目前已完成医养一体化及巴王洒业地块部分出让。

3 宗土地地块目前已完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯等基础设施建设，满足必要的“通平”要求；相关地块均不存在文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产保护。

（四）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。2025 年 3 月 28 日，利川市人民政府批复《利川市 2025 年度国有建设用地供应计划储备计划和 2025-2027 年土地储备三年滚动计划》，本项目已纳入土地储备计划。

（五）实施机构

实施机构为利川市自然资源和规划局土地储备交易中心，住所地位于利川市滨江大道国土资源局院内，统一社会信用代码124228027379267648，负责人为陈必辉，宗旨和业务范围：加强国有土地资产管理，实现政府高度垄断土地一级市场。负责市城区规划区范围内国有土地收购、储备、供应、交易以及置用地收回，建设用地前期开发整理。

经本所律师核查，利川市自然资源和规划局土地储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）投资计划

项目总投资43,966.66万元，其中土地收回收购费用42,900.00万元、前期费用26.00万元，建设期利息1,006.34万元、债券发行费34.32万元。

（七）资金筹措

拟发行专项债券总额42,900.00万元，2025年已发行20,000.00万元（发行利率1.68%），计划2026年发行22,900.00万元；自有资金1,066.66万元。

（八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入67,006.22万元。

项目收益由利川市自然资源和规划局土地储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目性质

1.项目投向土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益性质，发行目的为

促进土地资源的高效配置和合理利用，因此不是商业开发项目。

2.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

3.经隆兴会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.25倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，项目是具有一定收益的公益性项目，符合《土储管理办法》等法律、法规、规章的规定。

（十）用地抵押融资情况

根据2025年10月30日利川市不动产登记中心查询结果，项目所有地块无抵押和查封的情况。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	达富苑	2.6493	未抵押
2	医养一体化	18.0001	未抵押
3	巴王酒业地块	30.8002	未抵押

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.25倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施:首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土地储备项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本项目收储相关流程及批复手续齐全、合规，本次专项债券对应的储备地块在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《利川市东城片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北今天律师事务所
HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所

2026年湖北省政府专项债券

武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期

土地储备项目

法律意见书

中国·武汉市武昌区兴国南路32号邮政编码：430071
9/F，Huguang building，Hongshan road，WuChang District，Wuhan，China
电话/Tel: 027-87896528/38/48　传真/Fax: 027-87896508
网址: www.todaylawyer.com.cn

目 录

释 义 1
第一部分 前言 3
一、出具本法律意见书的依据 3
二、出具本《法律意见书》的声明 3
第二部分 正文 5
一、本项目的基本情况 5
二、筹措资金对应的项目 6
三、其他重大法律事项 8
四、本项目的中介机构及相关文件 11
五、影响本项目施工进度的风险及控制措施 12
六、结论意见 14

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本项目	指2026年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期土地储备项目
发行人	湖北省人民政府
市财政局	武汉市财政局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发[2014]43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号文）
财库[2015]83号文	指《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83号）
财预[2015]225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号文）
国办函[2016]88号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性

	债务风险应急处置预案>的通知》（国办函[2016]88 号文）
财预[2016]155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155 号文）
财预[2017]89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号文）
财库[2018]72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72 号文）
《财评报告》	指广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所的《2026 年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指本所出具的《2026 年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目法律意见书》

湖北今天律师事务所
2026年湖北省政府专项债券
武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期
土地储备项目
法律意见书

第一部分　　前言

致：武汉市土地整理储备中心

一、出具本法律意见书的依据

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）作为本项目的法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，指派刘明月律师、郭小艳律师共同担任本项目的专项法律服务律师并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发[2014]43号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、鄂政办函[2017]45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

1、本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

2、本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。

3、对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

4、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本项目的有关材料进行了核查，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本《法律意见书》仅就本项目的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本《法律意见书》仅供本项目筹措资金合法合规性评价之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

7、本所同意将本《法律意见书》作为本项目实施所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

8、本所同意发行人部分或全部在本项目专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本项目资金筹措实施方案相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本项目的基本情况

根据《信息披露文件》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）项目名称：2026年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期土地储备项目。

（二）发行人：湖北省人民政府。

（三）债券期限：本期专项债券发行期限为5年。

（四）发行金额：本项目2026年拟申请发行债券40,000.00万元。

（五）债券利率：参考2026年湖北省(武汉市、仙桃市)棚改专项债券(四期)-2026年湖北省政府专项债券(二十期)-五年期债券利率1.59%，本次发行债券在此基础上上浮20BP，即本次5年期发行利率为1.79%。

（六）付息方式：每年付息一次，到期一次性还本。

（七）建设内容：本项目建设地点位于武汉市硚口区，硚口区解放大道与建设大道交汇处。

本所律师认为发行人为本期专项债券发行人编制的《信息披露文件》已披露本期专项债券主要发行因素，发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2018]28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

二、筹措资金对应的项目

（一）项目建设地点与内容

本项目建设地点位于武汉市硚口区，硚口区解放大道与建设大道交汇处。项目整体建设内容为在储备范围内以征收等方式对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。项目收储范围内的实际储备面积合计48亩（均为国有土地），其中一期28亩、二期20亩，拆迁总量2.06万方。

（二）项目批复

（1）土地储备计划

本项目已纳入2026年土地储备计划，按照《湖北省自然资源厅关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函[2025]139号）文件精神，已列入计划项目可代本土地储备项目立项。

（2）协议及征收批准手续等办理情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
《征收合作协议》	2018年12月7日	武汉市硚口区房屋征收管理办公室、武汉立城建设发展有限公司	硚口区宗关枢纽西片A地块项目征收合作协议	/
《屋征收决定书》	2020年5月8日	武汉市硚口区政府	武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书	硚政征[2020]1号
《市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》	2026年4月24日	武汉市人民政府办公厅	市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复	武政办[2026]40号

（3）土地前期开发批复情况

暂无。

（4）还建安置用房批复情况

不涉及。

（三）项目用地抵押融资情况

地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	硚口区宗关枢纽西片A一、二期项目	3.2	无抵质押、查封情况

（四）实施主体

本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录。

项目单位情况基本信息一览表

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
统一社会信用代码	12420100441353549D

宗旨和业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
住所	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
法定代表人	曾浩
经费来源	财政补助
开办资金	725.6 万元
举办单位	武汉市自然资源和城乡建设局
有效期	自 2024 年 06 月 06 日至 2029 年 06 月 05 日
单位状态	正常
登记管理机关	武汉市事业单位登记管理局
股权结构	/
行业主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	武汉市土地整理储备中心

综上，本所律师认为，本项目实施主体系依法成立且合法存续的事业单位法人，且本项目实施主体及专项债券申请单位为武汉市土地整理储备中心，已列入全国土地储备机构名录，具备实施土地储备项目的主体资格。

三、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

本项目总投资 51,520.45 万元，其中征收补偿费用 43,194.90 万元，前期费用 2,499.75 万元，预备费 2,205.80 万元，发债手续费 40.00 万元，建设期利息 3,580.00 万元。

项目总投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场	其他资金

			财政安排资金	其中：专项债券用于资本金		化融资	
一	征收补偿费用	43,194.90	3,194.90		40,000.00		
二	前期费用	2,499.75	2,499.75				
三	预备费	2,205.80	2,205.80				
四	静态总投资	47,900.45	7,900.45		40,000.00		
五	建设期财务费用及发债手续费	3,620.00	3,620.00				
六	项目投资合计	51,520.45	11,520.45		40,000.00		

本项目资本金 11,520.45 万元，占比 22.36%，拟发行专项债 40,000.00 万元，占比 77.64%。资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。项目资金分年度筹措详见下表。

分年度资金筹措表

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**7,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**11,520.45**
1.1	财政安排资金	7,940.45	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	11,520.45
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**40,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**40,000.00**
2.1	专项债券资金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.2	其他资金							
3	**其他资金**							
合计		**47,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**51,520.45**

募投项目建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域[2024]年版)，募投项目不在在《国办发[2024]52 号文》附件 1《地方政府专

项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合鄂政办函[2023]20号文件规定。

（二）项目偿还计划及还款来源

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.47，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

根据会计师事务公司出具的《财评报告》显示"1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2. 在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.47，在收入、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。"

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财评报告》载明本项目出让收入可以完全覆盖土地储备成本，具有经济可行性，因此不存在违反财预[2016]155号文等相关规定的情形。

四、本项目的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本项目资金使用平衡情况的评价机构为广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所。

根据广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所提供的资料，并经本所律师核查，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所现持有武汉市青山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420107MADHLA876T）。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

五、影响本项目施工进度的风险及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.影响项目实施进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目涉及国有土地储备，已完成相关审批程序并纳入储备计划，后续需推进落实征收、评估、审计等各环节工作，补齐完善各类合规性手续，保障项目全流程合法推进。二是做好资金保障。项目单位将严格对照储备计划落实资金投放、督促签约推进，保障资金供给与项目进度匹配，确保项目按照既定计划完成储备工作。三是加快征收推进节奏，压缩整体储备周期。由属地街道、土地储备、自然资源、法务部门组建联合工作专班，为分户签约、建（构）筑物拆除、场地清表各环节设定月度硬性节点，将工作进度与绩效考核、专项工作经费直接挂钩，对进度滞后责任主体及时启动预警约谈，倒逼工作提速。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于区域房地产市场价格、征收过程中的二类费用等成本支出上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等

因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点储备项目库并纳入年度绩效考核范围，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑由于征收指标、二类费用调整导致项目储备成本增加的相关风险。同时，在项目谈判过程中，加强项目成本控制管理，尽可能控制收储成本。三是严格变更审批程序。对于项目征收指标调整等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是挖掘项目收益潜力。在契合市场需

求的基础上合理优化开发强度，扩大可售货值规模：对核心片区、轨道沿线以及新区核心区域，适度调整住宅、商业容积率；通过放宽建筑限高、优化绿地空间布局，将分散绿地整合为集中公共绿地，缩减地块内部低效绿化占比，进一步拓展可建设建筑面积，切实提升土地出让总货值。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

综上，本所律师认为本项目虽存在一定风险但总体可控。

六、结论意见

（1）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（2）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不存在相关文件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（3）项目整体具备实施条件；

（4）项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.47，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好；

（5）项目可能面临的风险整体可控，风险应对措施较为完善，项目整体风险较小，不存在相关法律风险。

综上所述，本所律师认为，2026 年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目符合相关法律法规的

规定，具备发行专项债券的合法性基础。项目实施主体与主管部门合法合规，资金来源与使用合法合规，项目收益与融资能够实现自求平衡。债券发行实质条件符合《财预[2016]155 号文》、《财库[2020]36 号文》、《国办发[2024]52 号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定”的意见。在项目实施过程中，建议关注相关法律风险，并采取相应的风险防范措施，以确保项目的顺利实施。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

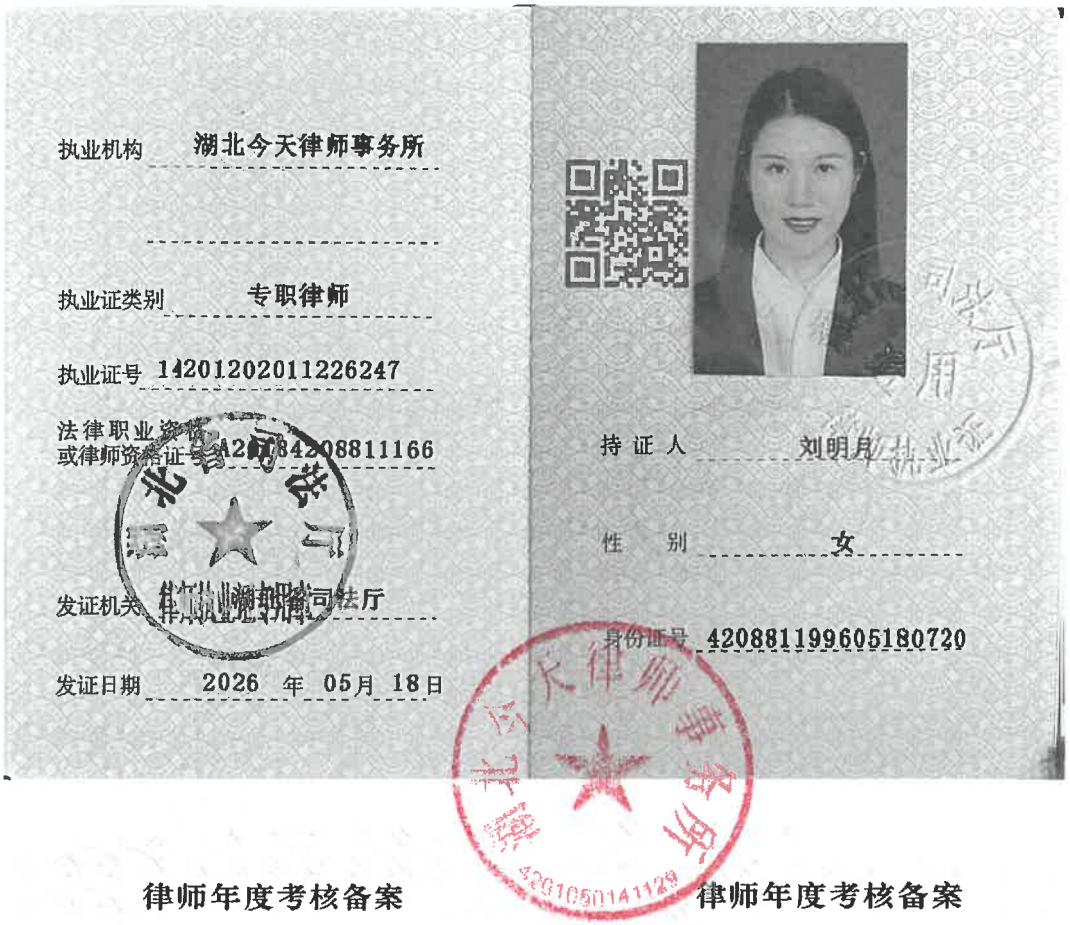
（本页无正文，为湖北今天律师事务所《2026 年湖北省政府专项债券武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目法律意见书》的签字盖章页）

湖北今天律师事务所（公章）

经办律师：

经办律师：

签署日期： 2026 年 10 月 11 日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011226247

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]42008811166

发证机关 [illegible]司法厅

发证日期 2026 年 05月 18日

持证人 刘明月

性 别 女

身份证号 420881199605180720

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011240889

法律职业资格或律师资格证号 A20174228027034

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 05 月 18 日

持证人 郭小艳

性 别 女

身份证号 422802199505102166

律师执业证专用章



律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日

No. 7013025?

中华人民共和国司法部监制

湖北朴一律师事务所

当阳市 2026 年新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 90 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 9
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任当阳市2026年新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问,对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省当阳市人民政府发行 8,000.00 万元专项债券，拟用于当阳市 2026 年新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年。

债券规模：8,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.71%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

当阳市 2026 年新增土地储备项目。

（二）地块情况

项目地理位置：项目范围内包含 1 宗新增储备地块，位于当阳市友谊路。

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含 1 宗新增储备地块，面积 10.316316 公顷。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	地块位置
1	原佳润纺织	住宅用地	3.179891	3.179891	4205822026R000002	当阳市友谊路
		工业用地	11.757014	11.757014		

项目建设期 2026 年 10 月–2031 年 9 月，共计 5 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目占地总面积为14.936905公顷，因部分用地位于“三区三线”管控范围之外，本次项目申报严格落实国土空间规划管控要求，对不符合规划管控的范围予以扣减，仅选取国土空间规划红线范围内有效面积10.316316公顷进行上报，上报范围均为存量建设用地，新增建设用地占比0%。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为当阳市土地收购储备中心，住所地位于当阳市东门街11号，统一社会信用代码12420582422225197R，负责人为胡平，宗旨和业务范围：为闲置土地综合利用提供保障；土地收购、土地储备、新增土地及存量土地和依法转让土地。

经本所律师核查，当阳市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。经核查，当阳市土地收购储备中心已纳入《湖北省土地储备机构名录》，名录代码为TC420582，为本行政区划内唯一的土地储备机构；本项目投向领域为新增土地储备地块，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域要求，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》湖北省负面清单所列禁止类项目清单范围。

（七）投资计划

项目总投资为9,280.22万元，其中收储费用8,146.21万元，前期费用36.29万元，预备费407.32万元，建设期财务费用690.40万元（其中建设期债券利息684.00万元，债券发行费用6.40万元）。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额8,000.00万元，计划2026年发行8,000.00万元；自有资金1,280.22万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入12,379.58万元。

项目收益由当阳市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年1月5日	当阳市自然资源和规划局、当阳市财政局	当阳市自然资源和规划局 当阳市财政局关于当阳市2026年度国有建设用地储备和供应计划的请示	当自然资规文〔2026〕6号
2	2026年1月6日	当阳市人民政府	当阳市人民政府办公室请示报告处理单	收文号：4
3	2025年12月5日	当阳市土地收购储备中心、宜昌佳润纺织有限公司	土地使用权收储合同书	DYSC2025-018
4	2026年8月5日	当阳市自然资源和规划局	符合国土空间总体规划和详细规划的说明	
5	2026年8月3日	当阳市自然资源和规划局	土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	

拟收储地块已纳入当阳市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预

期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.23倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险因素分析：

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两

个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素：

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

影响项目收益的风险控制措施：

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化,运用市场控制手段,把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及

社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142 0106 MAC3 9J9U 5X）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：110004074201），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《当阳市2026年新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北交平律师事务所

关于武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 10 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3

二、本期专项债券发行对应的投资项目 4

（一）项目概况 4

（二） 项目审批手续 5

（三）项目实施主体 6

三、项目预期收益和融资平衡 7

四、发行文件与中介服务机构 7

五、 法律风险及控制措施 9

六、 投资者保护措施 10

七、结论性意见 10

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目
发行人	指	湖北省人民政府
鑫明会所	指	湖北鑫明会计师事务有限公司
本期专项债券	指	武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第 712 号文	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2024〕52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52 号文附件 1	指	《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕62 号文	指	《财政部 国土资源部关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
自然资规〔2025〕2 号	指	《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
自然资发〔2025〕45 号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目实施方案》
《财评报告》	指	《武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受武汉市硚口区土地整理储备中心（以下简称“实施主体”或“委托人”）委托，就其拟发行武汉市第六十四中学周边地块土地储备政府专项债券（以下简称“本次债券”或“本项目”）所涉相关法律事项，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）及《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等法律法规及规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本法律意见书基于项目单位及有权机关提供的资料、文件及说明出具。项目单位已书面承诺：所提供的材料真实、准确、完整；复印件与原件一致；不存在隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏。

三、对于本所无法独立查证的事项，本所信赖有关政府部门、项目单位或其他机构出具的证明或批文。

四、本所仅对与本次债券发行相关的法律问题发表意见，不对会计、审计、信用评级等非法律事项发表意见；引述该类内容不代表本所对其真实性、准确性作出保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本次专项债券发行申报之目的使用，不得用于其他任何目的。经本所盖章及经办律师签字后生效。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。根据财预〔2016〕155号文第四条，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责；市县级政府确需发行专项债券的，应当纳入本省政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	15,000.00万元，计划2026年一次性发行
发行期限	5年
募集资金用途	专项用于武汉市第六十四中学周边地块的土地征收补偿、第三方服务费、工作经费及预备费等土地储备相关支出，不得挪作他用
还款来源	项目对应地块土地出让收入
还款计划	按年付息，到期一次性偿还本金；建设期利息1,020.00万元、发行费用15.00万元由项目资本金列支

发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2021〕61号文、财库〔2020〕43号文、自然资规〔2025〕2号文、自然资发〔2025〕45号文

本所律师认为，发行人资格、发行规模、期限、用途及还本付息安排符合法律法规及专项债券管理政策规定。

根据《实施方案》表1-3，截至2025年末，硚口区专项债务限额216.21亿元，余额214.19亿元，剩余空间约2.02亿元。本期拟发行1.50亿元，小于上述剩余空间，即便2026年不追加新增限额，发行后余额仍严格控制在2025年限额之内。

根据国发〔2014〕43号及财预〔2015〕225号文，年度专项债务限额等于上年专项债务限额加上当年新增专项债务限额，市县级举借债务须纳入预算调整方案报本级人大常委会批准并由省级政府代为举借。硚口区2026年专项债务限额等于2025年专项债务限额216.21亿元加上2026年新增专项债务限额。

经核查，在湖北省财政厅下达2026年新增限额并调增硚口区额度且硚口区依法完成预算调整程序的前提下，本期发行将严格控制在2026年专项债务限额内，未超出本地区专项债务限额，符合财预〔2015〕225号文规定。同时，本项目总投资19,616.55万元，发行规模15,000.00万元，资本金4,616.55万元，债券占比76.47%，资金使用计划与实施进度匹配，未超出总投资及预算范围。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目具体情况如下：

项目名称	武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目
项目位置	武汉市硚口区中山大道以南、崇仁路以西，位于崇仁启动片城市更新片区

建设内容及建设规模	收储土地面积 11.22 亩（7,477.99㎡），用地性质为住宅用地，规划容积率 3.51，计容建筑面积 26,247.74㎡；完成征收补偿、土地平整及前期开发后形成净地储备
建设周期	2026 年 1 月—2031 年 12 月，合计 6 年
项目总投资	19,616.55 万元（其中：收储费用 16,540.46 万元、前期费用 717.86 万元、不可预见费 1,323.24 万元、建设期利息 1,020.00 万元、发行费用 15.00 万元）
拟使用债券额度	15,000.00 万元，占项目总投资的 76.47%
项目资本金	4,616.55 万元，占总投资的 23.53%，由硚口区财政资金统筹解决
项目现状	已取得《武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7 号），已纳入武汉市 2026 年度土地储备计划，正在推进征收工作
市场化融资情况	本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。
项目抵质押情况	截至目前，本项目地块不存在抵押、查封情况
是否使用过增发国债或超长期国债	否

（二）项目审批手续

经核查，本项目已取得如下主要行政审批文件：

经核查，本项目核心审批要件齐备，形成完整闭环，具体情况如下：

1. 征收决定合法：武汉市硚口区人民政府已于 2025 年出具《武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7 号），符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）关于国有土地上房屋征收的法定程序要求，

征收主体、征收范围、补偿方案均合法有效。

2. 纳入储备计划：本项目已取得《市人民政府办公厅关于武汉市2026—2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》(武政办〔2026〕40号)，并取得全民所有土地资产管理信息系统标识码4201042026R000034，符合自然资发〔2025〕45号文关于“发债项目须纳入年度土地储备计划”的硬性前置条件。

3. 权属清晰无瑕疵：根据不动产登记部门出具的查询结果，项目地块无抵押、无查封、无其他权利限制，符合自然资规〔2025〕2号文关于“净地储备”的强制性要求。

4. 规划符合性明确：项目地块规划用途为居住用地，项目地块位于武汉市住宅用地Ⅰ-汉08级区域，符合硚口区国土空间规划及崇仁启动片城市更新片区功能定位，具备市场化出让条件。

5. 绩效评估完备：硚口区财政局已出具事前绩效评估报告，项目绩效目标明确，投入产出匹配合理，符合财预〔2021〕61号文关于专项债券项目绩效管理的要求。

本所律师认为：土地储备类项目不属于工程建设类项目，无需办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、环评批复等工程类审批手续。本项目已取得国有土地上房屋征收决定、储备计划批复、系统赋码、权属无瑕疵证明等土储债核心审批要件，审批链条完整、合法合规，不存在对本期专项债券发行构成实质性法律障碍的情形。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，本项目的实施主体（业主单位）为武汉市硚口区土地整理储备中心。根据武汉市硚口区土地整理储备中心提供的资料，并经本所律师核查，项目实施主体情况如下：

名称	武汉市硚口区土地整理储备中心
统一社会信用代码	124201040591828574
地址	武汉市硚口区中山大道51-2号四楼、五楼
法定代表人	冯昭
单位性质	事业单位法人
上级主管部门	武汉市硚口区自然资源和城乡建设局
单位职责	承担全区征收项目的房屋征收与补偿事务性工作；承担征收补偿资金管理、安置房源管理；承担土地储备工作的具体实施

武汉市硚口区土地整理储备中心为依法设立并存续的事业单位法人，持有有效的《事业单位法人证书》，具备独立承担民事责任的能力。该中心已纳入自然资源部全国土地储备机构名录（编号TC420104），符合财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文关于“土地储备专项债券资金只能由名录内土地储备机构使用”的强制性规定，排除了城投公司、国有企业等非名录主体代持的合规风险。其业务范围明确包含土地储备实施、房屋征收补偿等，与本项目土地储备属性完全契合，符合自然资规〔2025〕2号文对土储机构职能的要求。项目由硚口区自然资源和城乡建设局主管，资金纳入硚口区政府性基金预算管理，还本付息由硚口区人民政府统筹安排，符合财预〔2016〕155号文关于专项债券“借、用、还”闭环管理的要求。

综上，本所律师认为，武汉市硚口区土地整理储备中心具备实施本项目的法定主体资格，主体适格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及鑫明会所出具的《财评报告》，本项目偿债资金来源为

项目对应地块的土地出让收入，该收入全额纳入硚口区政府性基金预算管理，实行“收支两条线”核算。

项目预计2031年出让，预期土地出让总收入26,567.97万元。扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育基金等合计2,854.02万元后，可支配土地净收益为23,713.95万元。

本期专项债券本金15,000.00万元，期限5年，参考利率1.36%，按年付息，到期一次性还本；建设期利息1,020.00万元、发行费用15.00万元由项目资本金列支，债券本金及利息总额16,020.00万元。土地净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.48倍。

在收入下浮10%、成本上浮10%、利率上浮10%等压力测试情形下，覆盖倍数均大于等于1.20，高于财预〔2017〕89号文规定的1.0倍安全阈值，符合“收益与融资自求平衡”要求。

本项目资本金4,616.55万元，由硚口区财政资金统筹，占项目总投资23.53%；专项债券资金15,000.00万元，占76.47%，不超过自然资发〔2025〕45号文及土储专项债券关于债券资金占比的管理要求。项目收益覆盖倍数达标，风险可控。

本所律师认为，本项目以土地出让收入实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、自然资发〔2025〕45号文规定，不存在实质法律障碍。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

包括《实施方案》《财评报告》及本《法律意见书》，构成本次申报发行的完整文件。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北鑫明会计师事务有限公司，现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P的《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107的《会计师事务所执业证书》，与发行人及项目单位无关联关系，具备出具《财评报告》资质。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；经办律师均持有合法有效的律师执业证，历年年检合格，与发行人及项目单位无关联关系。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

五、法律风险及控制措施

1. **征收进度不及预期风险：**项目涉及国有土地上房屋征收，可能存在个别被征收户签约滞后导致整体进度延迟的风险。控制措施：硚口区政府已建立征收工作专班，严格落实征收补偿方案，保障被征收人合法权益；对疑难户实行“一户一策”，按月通报征拆进度，确保2031年前完成净地交付。

2. **土地出让价格波动风险：**房地产市场调整可能导致土地出让收入不及预期。控制措施：《财评报告》已设置10%的收入下浮压力测试，覆盖倍数仍达1.20倍以上；项目位于硚口区核心地段，周边配套成熟，抗风险能力较强；硚口区财政局将从土地出让收益中优先安排偿债资金，必要时启动预算调节机制。

3. **资金管理风险：**存在专项债券资金被挤占挪用的可能。控制措施：严格执行财预〔2017〕62号文关于土地储备专项债券资金“专款专用、封闭运行”的管理要求，由硚口区财政局对资金拨付、使用进行全流程监管，定期开展绩效评价；资金拨付严格执行国库集中支付制度，实行“资金拨付—项目进度—验收支付”闭环管理。

六、投资者保护措施

1. 预算保障机制：矫口区人民政府已将本期专项债券还本付息资金足额纳入年度政府性基金预算，按规定报同级人大批准后执行，确保偿债资金来源稳定。

2. 信息披露机制：按照《地方政府债务信息公开办法》要求，定期披露项目进度、资金使用、土地出让收益实现情况等信息，保障投资者知情权。

3. 风险应急机制：若因极端情况导致项目收益不足以覆盖债券本息，矫口区人民政府将启动政府性基金预算调节资金予以补足，切实维护投资者合法权益。

4. 资产追偿机制：若项目实施主体未按约定使用资金或出现违法违规行为，财政部门有权暂停资金拨付、提前收回债券资金，并依法追究相关主体责任。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由湖北省人民政府发行，发行人具备法定发行主体资格。

2. 武汉市矫口区土地整理储备中心为依法设立的事业单位法人，已纳入全国土地储备机构名录，具备土地储备项目实施及专项债券资金使用的法定资格，符合财预〔2017〕62号文、自然资规〔2025〕2号文等规定。

3. 本项目已取得《武汉市矫口区人民政府房屋征收决定书》（矫政征〔2025〕7号）、武汉市2026年度土地储备计划批复（武政办〔2026〕40号）、系统赋码（4201042026R000034）及权属无瑕疵证明，审批链条完整合规；土地储备项目无需办理工程类审批手续，符合项目管理规范，不存在实质性法律障碍。

4. 经核查，截至2025年末矫口区专项债务限额216.21亿元，专项债务余额214.19亿元，余额控制在限额之内，剩余空间约2.02亿元。本期拟发行专项债券15,000.00万元，未超出项目总投资19,616.55万元，债券占比76.47%，处于合理水平；在湖北省财政厅下达武汉市2026年新增专项债务限额并明确调增矫口区对应额度、矫口区依法完成预算调整程序后，发行规模将严格控制在矫口区2026年专项债务限额范围之内，符合财预〔2015〕225号文关于地方政府

债务限额管理的强制性要求。

5. 项目预期土地出让总收入 26,567.97 万元，扣除计提费用 2,854.02 万元后土地净收益 23,713.95 万元，对专项债券本息 16,020.00 万元的覆盖倍数为 1.48 倍；在收入、成本、利率变动±10%的情况下覆盖倍数均大于等于 1.20，符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益覆盖融资本息不低于 1.0 倍的监管要求，偿债风险可控。

6. 本项目属于土地储备领域，符合专项债券支持投向范围，不在国办发〔2024〕52 号文附件 1、鄂政办函〔2023〕20 号文所列禁止类项目清单内；债券资金专项用于土地征收及相关费用，未用于经常性支出或偿还存量债务，符合资金用途管理规定。债券资金 15,000.00 万元占项目总投资 76.47%，不超过土储专项债券资金占比上限，符合自然资发〔2025〕45 号文要求。

7. 项目对应地块无抵押、无查封，未来土地出让收益权未设定质押，不存在权属纠纷。

8. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

9. 《实施方案》制定的征收进度、价格波动、资金管理等风险应对措施合理，投资者保护机制健全，能够有效保障债券持有人权益。

综上，本项目具备发行 2026 年湖北省政府土地储备专项债券的合法性与合规性基础，不存在影响本次发行的重大法律障碍。

本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：

王 琪

汪丽纯

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北杰楚律师事务所

南漳县新增土地储备项目

专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 11
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 12
五、项目风险控制 13
六、关于中介机构的合法性审查 17
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 18
杰楚律师所资质及律师证件 21

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任南漳县新增土地储备项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	南漳县新增土地储备项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《南漳县新增土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《南漳县新增土地储备项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 6,100.00 万元的湖北省专项债券，转贷给南漳县人民政府使用。募集资金用于南漳县新增土地储备项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：南漳县新增土地储备项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：6,100.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据南漳县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了南漳县专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：5 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

序号	发行计划	发行利率	发行额度	发行期限
1	2026 年	1.71%	6,100.00	5 年

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是南漳县土地储备中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称	南漳县土地储备中心
法定代表人	洪牧
地址	南漳县城关镇凤凰大道 358 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	南漳县土地储备中心现为纳入全国土地储备机构名录（2026 年版）土地储备机构，社会信用代码 12420624582474 82x0，名录代码为 TC420624。
项目主管部门	南漳县自然资源和规划局
项目单位业务范围	为加快城市建设，搞活土地资产收回、收购储备本县城市规划范围内需盘活和调整的存量土地和其他增量土地，依法收回违法用地，闲置抛荒土地，做储备土地的前期开发整理利用。

（二）项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含 4 宗新增储备地块，占地总面积为 504412.55 平方米（合 756.62 亩），建设内容含土地收储、土地供应、其他支出等。

（三）项目建设期

项目建设期 3 年，2026 年 10 月-2029 年 9 月。其中包含土地收储、土地前期工作等工作过程。2030 年开始供地，2031 年完成供地。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

表 1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
年度计划批复文件	2026 年 8 月 6 日	南漳县人民政府	县人民政府关于南漳县 2026 年度土地储备计划(变更)的批复	南政函[2026]39 号
实施方案的批复	2019 年 11 月 20 日	襄阳市人民政府	市人民政府关于南漳县 2019 年第二十一批次薛坪镇城乡建设用地增减挂钩项目实施方案的批复	襄政函[2019]165 号
实施方案的批复	2019 年 5 月 29 日	襄阳市人民政府	市人民政府 增减挂钩项目实施方案的批复 关于南漳县 2019 年第七批次肖堰镇城乡建设用地	襄政函[2019]57 号
建设用地的批复	2024 年 1 月 4 日	湖北省人民政府	省人民政府城市建设用地的批复关于南漳县 2023 年度第 21 批次(增减挂钩)	鄂政土批[2024]17 号

（六）项目现状

项目范围内包含 4 个新增储备地块，项目占地总面积为 504412.55 平方米（合 756.62 亩），其中凯骑大道地块本次收储面积 54606.75 平方米，已扣除不在城镇开发边界内面积 154 平方米（原不动产权证证载面积 54760.75 平方米）。其余三个地块均在城镇开发边界内。综上所述扣除后本次收储面积为 50.441255 公顷（可售），其中新增建设用地面积 246222 平方米，占比 48.81%，不超 50%。

项目进展情况：截止目前，陶盛陶瓷地块、晟睿加油站地块、凯骑大道地块项目完成收储协议的签订。中化一期地块完成土地补偿安置协议签订。

地块现状数据如下表所示：

表 2 地块现状情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	陶盛陶瓷地块	工业用地	19.99838	19.99838	4206242026R000002	收储中
2	晟睿加油站地块	零售商业用地（加	0.36	0.36	4206242026R000003	收储中

		油站用地）				
3	凯骑大道地块	工业用地	5.460675	5.460675	4206242026R000005	收储中
4	中化一期地块	工业用地	24.6222	24.6222	4206242026R000004	收储中
合计			50.441255	50.441255		

（七）项目用地抵押融资情况

本项目涉及的地块均未设置抵押与质押。

表 3 地块抵质押情况表

序号	地块名称	地块面积（公顷）	抵押情况
1	陶盛陶瓷地块	19.99838	无抵押
2	晟睿加油站地块	0.36	无抵押
3	凯骑大道地块	5.460675	无抵押
4	中化一期地块	24.6222	无抵押
合计		50.441255	

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

本所律师认为：南漳县新增土地储备项目建设单位南漳县土地储备中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	资本金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.1	项目单位自筹资金	-	-	-		
1.2	财政安排资金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.3	专项债券资金	-	-		-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
	合计	10,401.56	6,559.74	2,120.82	1,112.56	608.44

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于南漳县新增土地储备项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的南漳县新增土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.31 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	7,811.37	8,245.34	8,679.30	9,113.27	9,547.23
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44
债券利率变动	1.54%	1.62%	1.71%	1.80%	1.88%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1. 主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

（3）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（4）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（5）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2. 应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

（3）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（4）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（5）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（6）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于南漳县新增土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已履行必要的行政审批手续且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

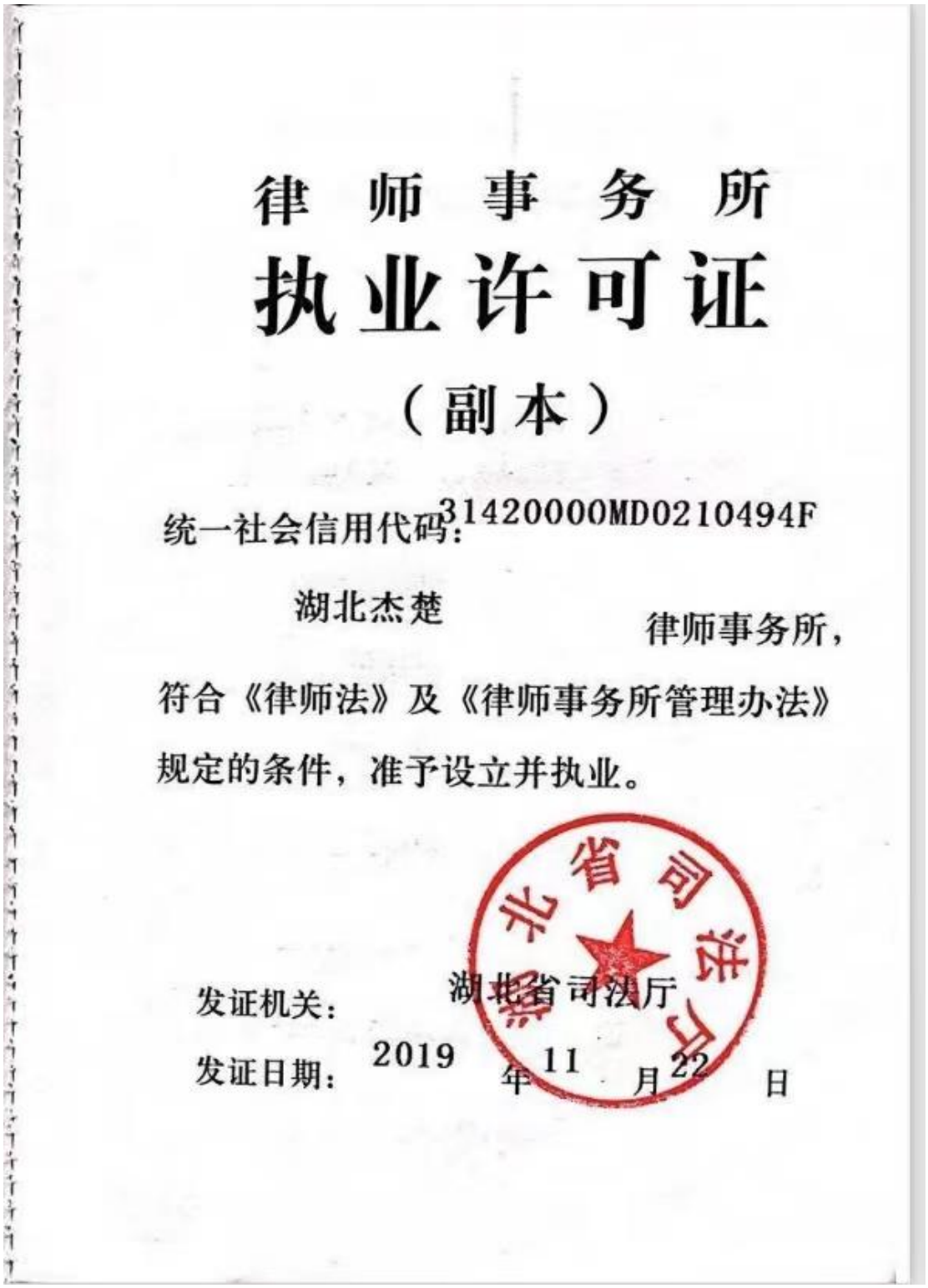
经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 11 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

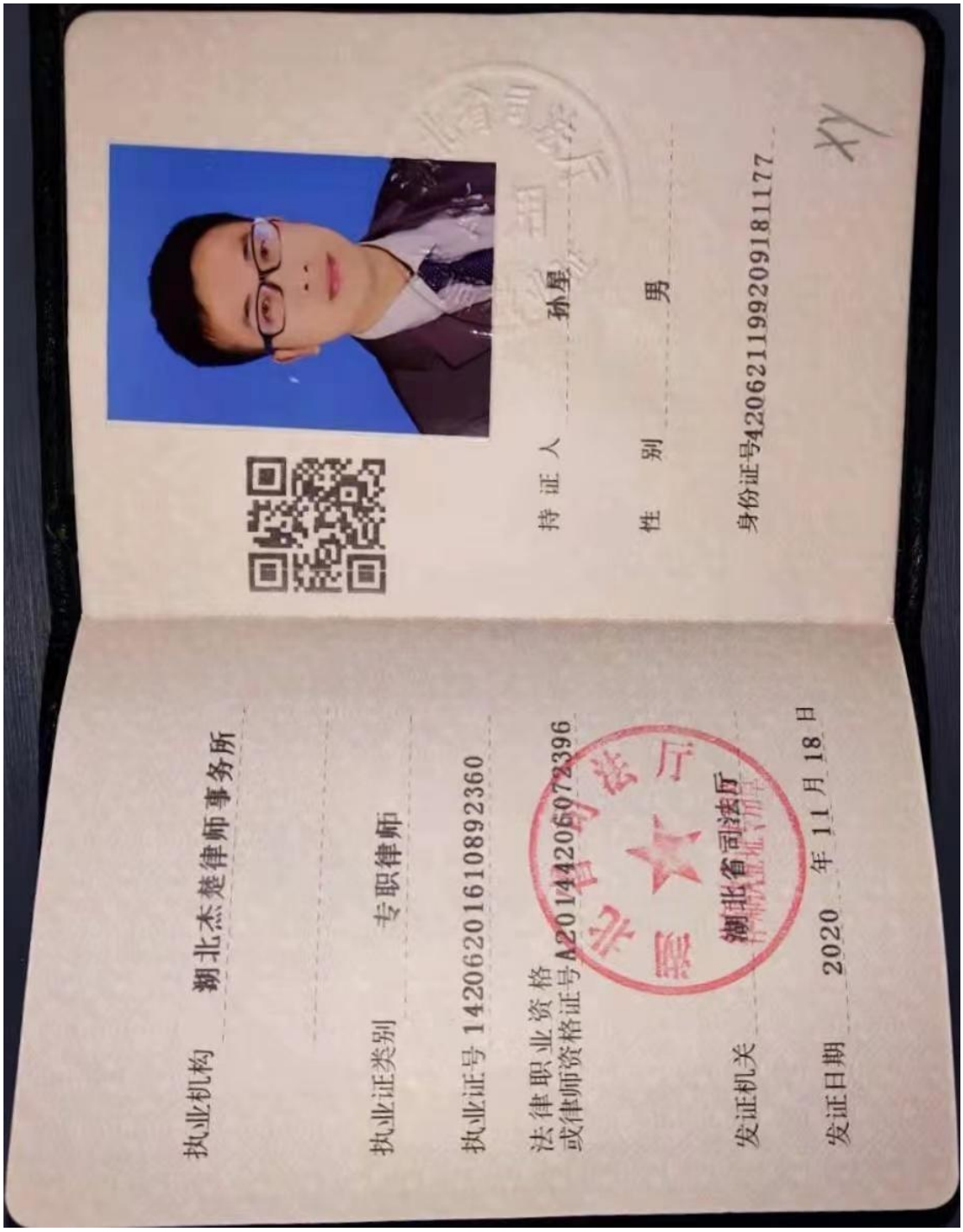
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北朴一律师事务所

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 94 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 10
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 5,700.00 万元专项债券，转贷给广水市人民政府，拟用于广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：5,700.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.74%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目

（二）地块情况

项目建设内容主要是完成广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目，项目共 2 宗土地，总收储面积 11.7771 公顷（约 176.6565 亩）。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售土地面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目	工业	6.5049	6.5049	4213812026R001194	毛地
2	生态公园北门地块土地储备项目	商住	5.2722	5.2722	4213812025R000370	毛地
合计			11.7771	11.7771		

项目实施期五年，2026 年启动储备工作，2031 年完成土地出让。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



广水市不动产查询结果

序号	权利人名称	不动产地址	地块编号	土地证号	面积（㎡）	备注
1	广水市傅友房地产开发有限公司	广水市余店镇余店村双园路	2013X222	广水国用（2014）第153403278号	20980	
2	湖北广水盛华房地产开发有限公司	广水市骆店镇中心小学北侧	2014X211	广水国用（2015）第090912001号	6127.5	
3	红色江山（湖北）导航技术有限公司	经济开发区盘龙岗社区	2017GY158	未办理土地登记	65049	
4		应山办事处双桥社区		未办理土地登记	63300	该地块未供地
经查询，以上宗地均未查询到不动产登记信息，不存在抵押及查封情况。						

广水市不动产登记中心

查询时间：2025年8月9日

查询专用章（1）

（四）项目现状

截至目前，本项目共涉及 2 宗土地，项目证载土地使用权面积共计 11.7771 公顷，可出售面积 11.7771 公顷。分别位于应山办事处双桥社区和经济开发区盘龙岗社区。地块均为毛地。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为广水市土地收购储备交易中心，住所地位于湖北省随州市广水市应山三环路 652 号，统一社会信用代码 124213817417508107，负责人为赖峰，宗旨和业务范围：编制土地收购储备年度工作计划，制定收购方案，审核申请用地单位的开发资质及资信证明，确定参加投标或意向用地单位，草拟出让地块方案，做好出让地块招标拍卖前的准备工作。

经本所律师核查，广水市土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。



本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 6,394.43 万元，其中回购价款及征收补偿费用 5,843.97 万元，占比 91.39%；第三方咨询服务费 50.00 万元，占比 0.78%；财务费用 495.90 万元，占比 7.76%；债券发行费 4.56 万元，占比 0.07%。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 5,700.00 万元，计划 2026 年发行 5,700.00 万元；自有资金 694.43 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 9,877.89 万元。

项目收益由广水市土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
年度土地储备计划批复	2026年1月19日	广水市人民政府	《市人民政府关于同意2026年度广水市土地储备计划的批复》	广政函〔2026〕3号
规划符合性说明	2026年8月7日	广水市自然资源和规划局	《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	/
土地权属及抵押情况说明	2026年8月7日	广水市自然资源和规划局	《项目中的地块权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施》	/
征地批复1	2019年6月27日	湖北省人民政府	《省人民政府关于广水市2019年度第7批次（增减挂钩）城市建设用地的批复》	鄂政土批〔2019〕696号
征地批复2	2021年6月27日	湖北省人民政府	《省人民政府关于广水市2020年度第17批次城市建设用地的批复》	鄂政土批〔2021〕747号

拟收储地块已纳入广水市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.34倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险及控制措施

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难:土地储备专项债券的融资能否顺利进行,是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进

度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕

52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本项目收储相关流程及批复手续齐全、合规，本次专项债券对应的储备地块,在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码,符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随州市城南及城东片区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 102 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 5
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 15
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 15
（二）湖北朴一律师事务所 15
六、结论性意见 15

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随州市城南及城东片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省随州市人民政府发行86,400.00万元专项债券，其中2025年已发行29,000.00万元，计划2026年发行38,600.00万元、2027年发行18,800.00万元，拟用于随州市城南及城东片区土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年期

债券规模：38,600.00万元人民币

债券利率：固定利率1.74%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州市城南及城东片区土地储备项目

（二）地块情况

本次建设内容是对随州市城南及城东片区土地储备项目涉及的7宗地块进行储备，拟收储面积约为1,608,000.00平方米（2,411.99亩）。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	规划容积率	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	白桃片区	商住	11.2700	2.0	42132025R000263	毛地
2	原汉丹线废弃铁路用地	商住	27.7500	2.0	42132025R000257	毛地
3	随州市曾都区天颐老年公寓	医卫慈善用地	8.5400	1.17	42132025R000223	毛地
4	随州市玉龙供水有限公司	工矿仓储	0.7800	1.0	42132025R000247	毛地
5	湖北神马齿轮制造有限公司	工矿仓储	10.4600	1.0	42132025R000235	毛地

6	绿地随州城际空间站	城镇住宅	2.0000	2.0	42132025R000280	毛地
7	齿轮棚改	商住	100.0000	2.0	42132025R000277	毛地
合计			160.8000			

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	储备地块标识码	抵押情况	备注
1	白桃片区	11.2700	42132025R000263	无抵押	本项目属棚户区改造项目
2	原汉丹线废弃铁路用地	27.7500	42132025R000257	无抵押	详见产权人为武汉铁路局地块查询结果
3	随州市曾都区天颐老年公寓	8.5400	42132025R000223	无抵押	详见产权人为随州市曾都区天颐老年公寓地块查询结果
4	随州市玉龙供水有限公司	0.7800	42132025R000247	无抵押	详见产权人为随州市玉龙供水有限公司地块查询结果
5	湖北神马齿轮制造有限公司	10.4600	42132025R000235	无抵押	详见产权人为湖北神马齿轮制造有限公司地块查询结果
6	绿地随州城际空间站	2.0000	42132025R000280	无抵押	详见产权人为随州绿地置业有限公司地块查询结果
7	齿轮棚改	100.0000	42132025R000277	无抵押	本项目属棚户区改造项目
合计		160.8000			



关于拟发行土地储备专项债券土地权属及措施的情况说明

一、抵押查封情况

根据随州市不动产登记中心查询结果显示，本次拟发行土地储备专项债券的7宗国有建设用地全部未查封，有0宗已抵押，7宗未抵押，详细情况如下：

序号	拟发债项目和地块信息			抵押情况
	项目名称	位置	土地面积（公顷）	抵押查封情况
1	绿地随州城际空间站	城南片区	2.0000	否
2	齿轮棚改	城东片区	100.0000	否
3	白桃片区	城南片区	11.2700	否
4	原汉丹线废弃铁路用地	城东片区	27.7500	否
5	随州市玉龙供水有限公司	城东片区	0.7800	否
6	湖北神马齿轮制造有限公司	城东片区	10.4600	否
7	随州市曾都区天颐老年公寓	随州市城南新区湖水社区湖水大道东侧	8.5400	否

二、解决措施

1、设置资金闭环管理。为确保政府在收回已抵押土地时资金安全并顺利解除抵押，设立三方资金共管账户(政府、产权人、银行)，约定触发划款条件《资金监管协议》，设定自动提醒解押时限。

2、建立政银协同机制。政府与银行直联，向银行发送《关于优先受偿的告知函》，要求其指定收款账户，通过政务数据共享平台验证银行收款凭证真实性。

3、制定极端情况应急预案。根据《行政强制法》第12条，凭补偿协议向法院申请强制执行解除抵押，通过产权人银行账户预留信息，启动资金追索程序。

随州市自然资源和城乡建设局

2026年8月31日

（四）项目现状

截至目前，项目涉及地块共7宗，土地使用权人分别为随州绿地置业有限公司、中国铁路武汉局集团有限公司、随州市玉龙供水有限公司、湖北神马齿轮制造有限公司。项目证载土地使用权面积共计1,608,000.00平方米，可出售面积3,032,718.00平方米。截至2026年10月，项目涉及地块均已纳入土地储备计划。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为随州市土地收购储备中心，住所地位于随州市传媒大厦17楼，统一社会信用代码12421300728312832H，负责人为祝军，宗旨和业务范围：城区国有土地的收购、储备、经营；受市政府委托，负责全市国有土地经营国有土地使用权的收购、储备交易城区内集体土地的征用。

经本所律师核查，随州市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码 TC421300，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 92,839.61 万元，项目回购价款与征收补偿费用 86,415.89 万元（其中棚改征收补偿费用 30,800.00 万元、工矿仓储用地回购成本 17,502.53 万元、城镇住宅用地回购成本 3,168.00 万元、商住用地回购成本 32,372.26 万元、医疗慈善用地回购成本 2,573.10 万元），第三方咨询服务费 50.00 万元，财务费用 6,298.80 万元，债券发行费 74.92 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 86,400.00 万元，其中 2025 年已发行 29,000.00 万元，计划 2026 年发行 38,600.00 万元、2027 年发行 18,800.00 万元；自有资金 6,439.61 万元，由财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排，截至 2026 年 8 月已到位 94.89 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 410,893.75 万元。

项目收益由随州市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

随州市2025年度土地储备计划	2025年3月31日	随州市人民政府	《随州市人民政府关于2025年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》	随政批文〔2025〕13号
依法收回文件	2025年4月24日	随州市自然资源和城乡建设局	《随州市自然资源和城乡建设局关于收回国有土地使用权的通知》	/
符合国土空间规划说明	2025年4月24日	随州市自然资源和城乡建设局	《关于随州市城南及城东片区土地储备项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	/
土地权属情况说明及措施	2025年8月25日	随州市自然资源和城乡建设局	关于《随州市城南及城东片区土地储备项目》土地权属及措施的情况说明	/
随州市2026年度土地储备计划	2026年1月5日	随州市人民政府	《随州市人民政府关于2026年度国有建设用地供应计划、土地储备年度计划的批复》	随政办函〔2026〕1号

拟收储地块已纳入随州市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为3.20倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储

备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立

风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下

降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

（三）土储项目风险及控制

1、收储成本不确定风险

风险：土地收储每个阶段都存在着不确定的因素，特别是土地存储阶段，由于不能及时盘活推向市场而产生巨大风险，也是土地收储的最大风险；土地出让阶段，因出让土地与市场需求不对称、没有控制好出让节奏、选择出让的方式不适当等。

应对措施：各级政府对于计划收储的项目，前期协调理顺土储、财政、自然资源和规划、设计、工程等各个部门关系，做好风险防控，将可能出现风险的环节，事先纳入监测范围，做到早发现、早报告、早处置；对于出现预测中的风险时，及时启动应急预案，保障项目的稳健运营。

2、土地出让收益风险

风险：项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大，地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

应对措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，先期联络目标客户，有利于尽快形成土地供应的旺盛人气，并缩短土地供应储备周期；项目开发的各个阶段要注意加强合作，增强项目开发上的业务能力。

3、资金使用监管风险

风险：资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对资金使用有效监管。

应对措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机

构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随州市城南及城东片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）

法律意见书

（2026）朴律专债字第107号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 9
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
星辉会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省随州市曾都区人民政府发行19,500.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年已发行600.00万元，计划2026年发行18,900.00万元，拟用于随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：18,900.00万元人民币

债券利率：固定利率1.66%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）

（二）地块情况

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）（以下简称“项目”）总面积40.7316公顷（610.97亩），共涉及2个地块。所涉地块清单如下表所示。

序号	地块名称	地块标识码	面积（公顷）	面积（亩）
1	六草屋大道片区地块	4213032025R000792	24.2000	363.00
2	方正能源公司地块	4213032025R000610	16.5316	247.97
合计			40.7316	610.97

项目建设期2年，2025年6月至2027年5月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

地块具体信息如下：

1.六草屋大道片区地块：地块位于文忠大道与六草屋南路交叉口，占地面积24.2000公顷（363.00亩）。该地块被随州市曾都城市开发投资有限公司（以下简称“城投公司”）收购后，原产权证书已被注销，而新的产权证书尚待办理。城投公司收购后未利用，一直处于闲置状态，现状为空地。根据《曾都区2025年度土地储备计划》,地块规划用途为商服用地,可出让面积24.2000公顷(363.00亩）。

2.方正能源公司地块：地块位于随州市曾都区北郊首义村一组，占地面积16.5316公顷（247.97亩），现状有地上建筑物。经区政府同意，由曾都区土地收购储备供应中心依法对该地块进行收购收储。根据《曾都区2025年度土地储备计划》,地块规划用途为工矿仓储用地,可出让面积16.5316公顷(247.97亩)。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块,经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4213032025R000792、4213032025R000610）。

（六）实施机构

实施机构为曾都区土地收购储备供应中心，住所地位于随州市青年路196号，统一社会信用代码12421302730888232B，负责人为陈军，宗旨和业务范围：实施乡镇规划区土地征用和国有土地的收购、储备、供应国有土地使用权和矿产公开招标、拍卖、挂牌出让。

经本所律师核查，曾都区土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC421303，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 21,156.59 万元，其中土地回购/征收费用 20,657.48 万元、财务费用 479.61 万元、债券发行兑付费用 19.50 万元。

年度投资计划：2025 年投资 1,041.43 万元，2026 年投资 19,138.42 万元，2027 年投资 976.74 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 19,500.00 万元，其中 2025 年已发行 600.00 万元，计划 2026 年发行 18,900.00 万元；财政安排资金 1,656.59 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 31,268.28 万元。

项目收益由曾都区土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

拟收储地块已纳入曾都区 2025 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预

期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.29倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目建设风险及控制措施

1. 政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2. 沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

3. 规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。

4. 土地出让时序方面

风险分析：若地块规划调整、市场需求变化或前期工作不畅，可能导致土地无法按计划出让，影响收益实现时间，增加资金成本。

风险控制措施：加强出让前期工作，在收储完成后立即开展规划优化、地价评估和招商推广，缩短“储-供”周期，并根据市场反馈灵活调整出让策略。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

（三）还款保障风险及控制措施

1. 项目收益不及预期的风险及缓解措施

风险分析：本项目偿债资金主要来源于地块出让收入。若因宏观经济下行、房地产市场波动、土地出让时序延迟或出让价格未达预期等因素，导致项目实际收益下降，可能对债券本息覆盖能力造成影响。

风险控制措施：一是强化市场研判与弹性出让，动态监测市场，优化出让策略，避免在市场低点出让；二是严格预算管理与资金沉淀，将出让净收益及时足额缴入国库，纳入基金预算，形成专项还款资金池；三是明确财政统筹保障。

2. 再融资债券接续风险及缓解措施

风险分析：若项目收入延迟，需发行再融资债券周转。但若市场环境变化或准备不足，可能导致再融资债券发行失败，影响到期本金偿还。

风险控制措施：建立提前预案机制，在债券到期前至少半年启动发行准备工作，会同承销商备齐材料，并密切跟踪政策与市场窗口，确保及时足额发行。

（四）资金使用风险及控制措施

1. 资金安全与合规性方面

风险分析：专项债券资金量大，若管理不严、支付审核不到位，可能存在被挪用、挤占或超范围支出的风险，触发合规问题。

风险控制措施：一是实行全流程封闭管理，通过监管专户直接支付至最终收款方；二是强化联合审核与监督审计，建立财政、主管部门联合审核机制，并由审计部门定期开展专项审计。

2. 债券资金闲置与效率方面

风险分析：若项目支付进度慢于计划，会导致债券资金闲置，无法充分发挥效益，同时增加不必要的利息负担。

风险控制措施：建立资金进度绑定机制，按月编制资金使用与工程进度比对表，对进度滞后项目暂停拨付，督促整改，确保资金投入与项目实效紧密挂钩。

（五）其他事项说明

本批土地储备专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）规定执行专项债券资金由随州市曾都区财政局纳入本级政府性基金预算管理，由曾

都区土地收购储备供应中心专项用于对应项目的土地回购,并承诺不用于经常性支出，不用于土地储备以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由区财政局在区级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

五、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103077736438 8）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42010346），资质有效存续并合法有效，与发行人不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务审核评估业务资格的情形。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4213032025R000792、4213032025R000610），符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及

政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随州市曾都区东城街道
文峰塔片区城中村改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 101 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）地块情况 3

（三）项目现状 4

（四）储备地块标识及储备批复 4

（五）实施机构 4

（六）投资计划 5

（七）资金筹措 5

（八）项目收益 5

（九）项目批复 5

三、项目收入与融资自求平衡 5

四、项目的风险控制 6

五、中介机构 6

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 8

（二）湖北朴一律师事务所 9

六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
星辉会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省随州市曾都区人民政府发行5,600.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年已发行3,300.00万元，计划2026年发行2,300.00万元，拟用于随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：2,300.00万元人民币

债券利率：固定利率1.66%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目

（二）地块情况

建设地点：随州市曾都区东城街道

本项目主要对位于随州市曾都区东城街道，项目东临文峰大道、南临文峰佳苑C区、西临文峰塔小学、北临文峰物流园。项目计划改造村（居）民户数（户）58户，涉及拆迁改造房屋面积0.847万平方米，新增收储土地面积约4.84万平方米（约72.60亩）。拟通过本次城中村改造，依托区域丰厚的历史人文底蕴、

秀美的自然风光、便利的对外交通条件等优势，将片区打造成宜居生态、韧性智慧的现代化新城。

地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码
随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目	商住	4.84	4.84	4213032025R001240

项目建设期从2025年11月到2026年12月。

（三）项目现状

截至目前，地块位于随州市曾都区东城街道，东临文峰大道、南临文峰佳苑C区、西临文峰塔小学、北临文峰物流园。项目计划改造村（居）民户数（户）58户，涉及拆迁改造房屋面积0.847万㎡，新增收储土地面积约4.84万㎡（约72.60亩）。该地块已取得《省人民政府关于批准随州市2011年度第79批次建设用地的批复》（鄂政土批〔2013〕1101号），该地块为“新增土地储备”类型下的“4.已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；”，也已纳入《曾都区2025年度土地储备计划》，该地块一直处于闲置状态。根据初步规划方案，地块规划用途为商住用地。

（四）储备地块标识

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，地块标识码为4213032025R001240。

（五）实施机构

实施机构为曾都区土地收购储备供应中心，住所地位于随州市青年路196号，统一社会信用代码12421302730888232B，负责人为陈军，宗旨和业务范围：实施乡镇规划区土地征用和国有土地的收购、储备、供应国有土地使用权和矿产公开招标、拍卖、挂牌出让。

经本所律师核查，曾都区土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）投资计划

项目总投资 7,150.94 万元，其中土地回购费用 7,062.75 万元、第三方服务费 14.00 万元、财务费用 68.59 万元、发行费用 5.6 万元。

年度投资计划：2025 年投资 3,517.30 万元，2026 年投资 3,633.64 万元。

（七）资金筹措

拟发行专项债券总额 5,600.00 万元专项债券，其中 2025 年已发行 3,300.00 万元，计划 2026 年发行 2,300.00 万元；自有资金 1,550.94 万元。

（八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 11,506.02 万元。

项目收益由曾都区土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目批复

地块已取得《省人民政府关于批准随州市 2011 年度第 79 批次建设用地的批复》（鄂政土批〔2013〕1101 号）。

拟收储地块已纳入随州市曾都区 2025-2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.73倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响土地储备的风险及控制措施

1. 政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是针对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2. 市场方面

风险分析：土地储备的市场价值受众多因素影响，例如周边环境、土地用途、土地形态等，这些因素的变化可能会给投资带来市场风险。具体表现形式为，当人们普遍看好房地产市场时，供需增大，致使房产价格一路走高，银行资金大量流入房地产行业，达到一定程度后，房地产市场出现严重的供过于求的局面，房产价格大幅下跌，土地和房屋大量闲置，银行之前贷出去的款项大部分变成呆账和坏账。

风险控制措施：密切关注土地市场动态，合理预测市场发展趋势，避免在市场高位时盲目收购土地。

3. 沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

4. 规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。

（二）项目收益风险及缓解措施

1. 土地出让时间方面

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。这可能是由于规划调整、市场需求变化、拆迁补偿问题等多种因素导致的。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

2. 土地出让价格方面

风险分析：土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是合理评估土地价值，在土地出让前，对土地进行全面评

估，充分考虑土地位置、规划条件、开发成本等因素，确保土地出让价格的合理性和公正性。二是优化土地出让条件，通过优化土地出让条件，如提高容积率、调整规划用途等，提升土地价值，从而提高土地出让价格。三是加大对土地市场的监管力度，防止恶意炒地、哄抬地价等行为的发生，维护土地市场的稳定和健康发展。

（三）影响融资平衡结果的风险及缓解措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

五、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所(普通合伙)持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42010346），资质有效存续并合法有效，与发行人不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务审核评估业务资格的情形。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。

收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《财办预〔2021〕209号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北维佳律师事务所

关于

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目

法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

目 录

一、本项目债券的发行要素 1

二、本项目债券的发行人 2

三、本项目债券的募集资金用途 2

（一）项目概述 2

（二）资金筹措方案 4

（三）项目业主 4

（四）项目批复文件 5

四、财务评估咨询报告及法律意见书 5

（一）专项债券财务评估咨询报告 5

（二）法律意见书 6

五、项目风险及风险控制措施 6

（一）影响项目开展进度的风险 6

（二）影响项目收益的风险 7

（三）逾期还款风险 7

六、项目收益和融资平衡 7

（一）项目收入预测 7

（二）项目成本估算 10

（三）资金测算平衡情况 11

七、结论意见 11

湖北维佳律师事务所关于
大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目
法律意见书

维佳书字（2026）第068号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89号文》）、《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1.债券名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目专项债券。

2.发行人：湖北省人民政府。

3.发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4.债券期限：5年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券4000万元，拟于2026年申请发行4000万元。

6.债券利率：参考2026年10月10日中国债券信息网公布的相同期限中国国债5日平均收益率1.41%上浮25BP，暂按1.66%进行测算。

7.还本付息方式：按年付息、到期一次性还本。

8.税务提示：

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目。具体情况如下：

（一）项目概述

1.项目建设地点与内容

项目建设地点：本项目土储地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属为湖北荆楚投资发展有限公司。

项目建设内容：本项目主要是进行1宗地块的收购工作，收储面积5.5758公顷。规划用途为住宅用地。项目通过对上述存量国有建设用地的收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。

2.项目建设工期

本项目建设期为5年，2026年11月-2031年11月。

3.项目投资估算

本项目总投资为5242万元，项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	土地收储费用	4600	600	0	4000	0	0
1	熊家洲片区沿湖路南侧G2地块	4600	600	0	4000	0	0
二	前期费用	76	76	0	0	0	0
1	前期咨询费用	30.00	30.00	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	46.00	46.00	0	0	0	0
三	预备费	230	230	0	0	0	0
四	静态总投资	4906	906	0	4000	0	0
五	建设期财务费用	336	336	0	0	0	0
1	建设期债券利息	332	332	0	0	0	0
2	债券发行费用	4.00	4.00	0	0	0	0
六	项目投资合计	5242	1242		4000	0	0

4.项目用地抵质押情况

经本所律师核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5.项目建设现状

该地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属为湖北荆楚投资发展有限公司，目前一部分是净地，一部分是在营幼儿园。净地部分凭借一线临湖的稀缺景观与熊家洲重点发展地带的区位优势，其未来发展核心极大概率定位为高品质滨水生态住宅区，市场潜力可观。在周边配套上，交通骨架已然成型，紧邻沿湖路及高铁大道，2路、17路、42路等公交线路可便捷接驳主城；医疗方面，向东约2公里即达大冶市妇幼保健院新院区，提供专科医疗保障；教育上，不仅与南侧社区幼儿园紧密相邻，片区控规亦明确预留了多所中小学用地；周边力宝翡翠府、大冶吾悦广场等项目的落地，进一步夯实了该片区的居住氛围与大型商业基础。总体来看，该区域产城融合趋势明确，但客观而言，周边大片相邻地块仍处于建设或待开发期，其整体商圈成熟度、市政绿化等配套的全面兑现仍需一定的建设周期，但长远来看，该地块具备较高的居住价值和资产增值空间。

经核查，本项目收储范围内现存一所在营幼儿园（占地面积约2.0029公顷，含周边公共用地约0.2671公顷，占荆楚公司土地1.7358公顷），该幼儿园产权不属于原土地权属方（湖北荆楚投资发展有限公司），目前正常运营中。根据《土地储备管理办法》及大冶市教育设施专项规划要求，鉴于该幼儿园承担周边社区适龄儿童学前教育公

共服务职能，且建筑物状况良好、具备继续使用条件，为保障片区公共教育服务不中断、避免重复建设，本方案明确处置路径如下：一是该幼儿园用地已从本项目可出让土地面积中予以扣除，不作为住宅用地对外供应，不纳入本次土地出让收益测算；二是土地收储完成后，该部分用地及地上建筑物将由大冶市土地收购储备中心按照公益事业用地程序，直接以划拨方式移交大冶市教育局，用于继续举办普惠性学前教育，产权归教育部门所有；三是该幼儿园不在本次收购补偿范围内（收购价款 4600 万元不包含该幼儿园的建（构）筑物补偿），收储后由教育部门继续管理使用，不产生拆除费用，不影响项目建设期及土地平整进度。

该幼儿园系由湖北光谷东国投集团投资兴办，采用“国有企业+公办幼儿园”模式运营，在大冶市教育局幼儿园名录中明确为公办性质。目前尚未办理不动产权登记，但根据《大冶市人民政府关于加强住宅小区配套幼儿园建设和管理的意见》（冶政发〔2020〕14 号），该配套幼儿园用地及产权须无偿移交教育部门，经营权暂由光谷东国投集团行使。本次收储不涉及商业补偿，收储后直接划转教育局，相关政府文件及说明材料已备查。

（二）资金筹措方案

1. 项目资本金

本项目总投资 5242 万元，其中项目资本金 1242 万元来源为财政安排资金。目前已到位 1242 万元，主要用于部分的土地收购费、前期费用、预备费、建设期利息、债券发行费用等。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集 4000 万元，拟于 2026 年申请发行 4000 万元，债券期限为 5 年。

3. 市场化融资情况

本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已作合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

项目单位名称	大冶市土地收购储备中心
地址	大冶市新冶大道
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入《全国土地储备机构名录》（TC420281）
项目主管部门	大冶市自然资源和规划局
项目单位业务范围	负责制定国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责收储土地的平整等前期开发工作；负责土地储备库未供土地的临时经营、使用和管理；负责收储土地出让前期准备工作。不从事政府融资、土建、基础设施建设、土

	地二级开发等业务。

8	武汉市黄陂区土地整理储备中心	武汉市自然资源和规划局黄陂分局	
9	新洲区土地整理储备中心	武汉市自然资源和规划局新洲分局	
10	武汉市东西湖区土地储备交易中心	武汉市东西湖区自然资源和规划局	
11	武汉市汉南区土地储备交易中心	武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局	
12	武汉市蔡甸区土地储备中心	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	
13	武汉市江夏区土地整理储备供应中心	武汉市江夏区自然资源和规划局	
14	武汉市黄陂区土地储备中心	武汉市黄陂区自然资源和规划局	
15	武汉市新洲区土地储备中心	武汉市新洲区自然资源和规划局	
16	黄石市土地储备中心	黄石市自然资源和规划局	
17	黄石经济技术开发区土地收购储备中心	黄石[illegible]自然资源和规划局	
18	阳新县土地收购储备中心	阳新县自然资源和规划局	
19	大冶市土地收购储备中心	大冶市自然资源和规划局	
20	十堰市国土储备中心	十堰市自然资源和规划局	
21	十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心	十堰市自然资源和规划局茅箭分局	
22	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心	十堰市自然资源和规划局张湾分局	
23	十堰市郧阳区土地储备中心	十堰市郧阳区自然资源和规划局	
24	郧西县土地收购储备供应中心	郧西县自然资源和规划局	
25	竹山县国土收购储备中心	竹山县自然资源和规划局	
26	竹溪县土地储备供应中心	竹溪县自然资源和规划局	
27	房县自然资源和规划局收购储备中心	房县自然资源和规划局	
28	丹江口市土地收购储备供应中心	丹江口市自然资源和规划局	
29	宜昌市土地储备中心	宜昌市自然资源和规划局	
30	宜昌市夷陵区自然资源储备利用中心	宜昌市夷陵区自然资源和规划局	
31	远安县土地收购储备交易中心	远安县自然资源和规划局	

据此，本所律师认为：大冶市土地收购储备中心具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目的主体资格。

（四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，审批相关情况如下表：

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年1月	大冶市人民政府	《大冶市人民政府2026年度土地储备计划批复》	冶政规〔2026〕2号
2	2026年4月	大冶市自然资源和规划局	《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》	/
3	2026年8月	大冶市自然资源和规划局	大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明	/
4	2026年8月	大冶市人民政府	大冶市人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复	/

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077736438 8 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。3..项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

（二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000732739724F 的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、大冶市土地收购储备中心不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、大冶市土地收购储备中心亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

（一）影响项目开展进度的风险

专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地收购前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工

作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险

由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（三）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

风险控制措施：按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

（一）项目收入预测

1. 国有土地使用权出让收入

（1）基本假设及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划面积乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

①地块周边商住用地出让市场案例分析

根据本项目地理位置、用地性质等，对地块周边土地出让案例进行分析。同地段、同类型土地近三年土地出让案例（2023—2025 年成交信息）进行统计如下。其中，主测算案例选取 2024—2025 年成交的 3 宗地块（案例 1—3），平均楼面价为 1210.14 元/㎡；另选取 2023 年成交的 1 宗临近地块作为参考案例（案例 4），成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例基本持平，进一步佐证了区域地价水平的合理性。考虑到 2023 年案例距估价期日（2026 年）较远，市场状况已发生变化，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的相关要求，本次测算以 2024—2025 年三个主测算案例的加权平均值为依据，2023 年参考案例不参与加权平均计算。

项目周边地块的出让价格

序号	项目名称	项目位置	用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交时间	来源网站
1	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	36293.67	7865	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03d0f745-2593-4398-af2d-6a59c27b3e93&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	金湖大道西侧、桑梓路南侧	住宅	45000.97	9755	2025/7/23	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2e75d576-3846-4e42-bfb4-54784b528546&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	大冶同瑞置业有限公司商住项目	金海大道以南、湖滨南路以西	住宅	48736.17	9160	2024/11/1	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght28ad7b32-e5c1-4073-a05e-24675ee0e362&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
4	湖北荆楚投资发展有限公司住宅项目	大冶市熊家洲大道以北、罗垅路以西	住宅	25868.65	7920	2023/12/16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbff12cc5-1351-4d

							dc-8077-46b14972c6da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）	平均楼面地价（元/平方米）
住宅	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	7865	36293.67	144.47	1031.93	1210.14
	湖北光谷东好房子置业有限公司商住项目	2025/7/23	9755	45000.97	144.52	1032.25	
	大冶同瑞置业有限公司商住项目	2024/11/1	9160	48736.17	125.30	1566.26	
	湖北荆楚投资发展有限公司住宅项目	2023/12/16	7920	25869	204.12	1225	1225

根据上表，项目周边地块楼面价约 1210.14 元/㎡。

除上述三个主测算案例外，为进一步佐证区域地价水平的合理性，另选取 2023 年临近区域住宅用地成交案例作为参考。该案例成交楼面价为 1225 元/㎡，与主测算案例平均楼面价 1210.14 元/㎡基本一致，进一步印证了本报告所选主测算案例及地价水平的合理性。

②项目土地出让价格评估及预测

该地块的规划容积率为 1.5，根据楼面价格 1210.14 元/㎡，最终得出土地当前时点供应价格（土地出让单价 = 可比案例平均楼面地价×规划容积率）如下表：

当前时点新增土地供应价格

单位：元/平方米、平方米

名称	拟出让面积	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价
熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块	38400	住宅用地	1.5	1815.21
合计	38400	-	-	

（2）预期地价情况（计划出让时点）

项目预计 2031 年出让。地价增长率的确定严格遵循审慎、客观原则，数据来源于中国城市地价动态监测网及湖北省自然资源厅公开发布的官方监测结果。经查询，2023 年黄石市住宅用地地价同比增长率为-1.11%；2024 年同比增长率为 0.16%。考虑到 2023 年跌幅较大、2024 年虽止跌回稳但基础尚不牢固，且当前房地产市场仍处于筑底阶段，本着审慎性原则，本方案预测期（2027-2031 年）地价年

增长率按-0.95%取值。据此预测本项目 2031 年出让收单价为：1815.21 * (1 - 0.95%)^5≈ 1730 元/平方米。

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

A- A A+

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11684.00	11976.00	10028.00	630.00	-0.28%	-0.20%	-0.51%	3.11%
黄石市	1834.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.07%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.50%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3608.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

A- A A+

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表								
城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%
孝感市	1433.00	2764.00	2012.00	293.00	0.26%	0.00%	0.30%	0.67%

计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

项目类型	2031 年	合计（万元）
年度出让面积（平方米）	38400	38400
出让地块单价（元/平方米）	1730	1730
年度出让收入合计（万元）	6643.2	6643.2

（二）项目成本估算

1.土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入

征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让总收入的2%计提土地出让业务费。

2.农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

3.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等“三金”:根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提。

4.国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

（三）资金测算平衡情况

本项目总投资5242万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内本项目估算可实现收入6643.20万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为5817.14万元，累计支付债券利息332万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.34。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预

[2016]155 号文》、《财库[2020]36 号文》、《国办发(2024)52 号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3. 本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4. 经核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5. 本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师：_____（签字）

二〇二六年十月十二日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。


律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 05 月 20 日

No. 7012985?

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 鄂司律证字第3009号

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2020 年 06 月 04 日



持证人　余泰福

性　别　男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

律师执业证

执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号 A20124202811240

发证机关 湖北省司法厅 律师执业证专用章

发证日期 2023 年 06 月 24 日



持证人 曾毅

性 别 男

身份证号 420281198708050032

湖北维佳律师事务所 4202811000108l

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间2026年5月至2027年5月

律师执业证

关于

2026年公安县新正街片区新增土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 10 月

湖北交平律师事务所

HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province　Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3

（一）发行人 3

（二）本期债券发行概况 3

二、本期专项债券发行对应的投资项目 4

（一）项目概况 4

（二）项目审批 5

（三）项目实施主体 5

三、项目预期收益和融资平衡 8

四、发行文件与中介服务机构 9

（一）发行文件 9

（二）中介服务机构 9

五、法律风险及控制措施 9

六、投资者保护措施 10

七、结论性意见 11

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	2026年公安县新正街片区新增土地储备项目
大公所	指	武汉大公会计师事务有限责任公司
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	2026年公安县新正街片区新增土地储备项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第712号	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2024〕52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕62号	指	《关于印发＜地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）＞的通知》
财预〔2017〕89号	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
自然资规〔2025〕2号	指	《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
自然资发〔2025〕45号	指	《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《2026年公安县新正街片区新增土地储备项目专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《2026年公安县新正街片区新增土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于2026年公安县新正街片区新增土地储备项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于2026年公安县新正街片区新增土地储备项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受公安县土地收购储备中心（以下简称“实施主体”或“委托人”）委托，就其拟发行2026年公安县新正街片区新增土地储备项目政府专项债券（以下简称“本期专项债券”或“本项目”）所涉相关法律事项，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关问题的通知》（自然资发〔2025〕45号）等法律法规及规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本法律意见书基于项目单位及有权机关提供的资料、文件及说明出具。项目单位已书面承诺：所提供的材料真实、准确、完整；复印件与原件一致；不存在隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏。

三、对于本所无法独立查证的事项，本所信赖有关政府部门、项目单位或其

他机构出具的证明或批文。

四、本所仅对与本期专项债券发行相关的法律问题发表意见，不对会计、审计、信用评级等非法律事项发表意见；引述该类内容不代表本所对其真实性、准确性作出保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本次专项债券发行申报之目的使用，不得用于其他任何目的。经本所盖章及经办律师签字后生效。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	12,000.00万元，计划于2026年一次性发行
发行期限	5年
募集资金用途	专项用于2026年公安县新正街片区新增土地储备项目（土地收储、前期开发等），不得挪作他用
还款来源	项目国有土地使用权出让收入
还款计划	按年付息，到期一次性偿还本金

发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号、国办发〔2024〕52号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号、财预〔2017〕89号、财预〔2021〕61号、自然资规〔2025〕2号、自然资发〔2025〕45号、财库〔2020〕43号等

根据《实施方案》披露的荆州市及公安县专项债务数据，截至2025年末，公安县专项债务限额为58.73亿元，专项债务余额为48.20亿元，尚余可用限额约10.53亿元。

本期债券拟发行金额12,000.00万元（即1.20亿元），发行后公安县专项债务余额预计为49.40亿元，占公安县2025年专项债务限额58.73亿元的比例约为84.11%，未突破公安县专项债务限额。

从荆州市层面看，截至2025年末荆州市专项债务限额为833.82亿元，余额为738.96亿元，尚余可用限额约94.86亿元。本期债券发行后，荆州市专项债务余额为740.16亿元，占市级限额833.82亿元的约88.77%，未突破荆州市专项债务限额。

本所律师认为，发行人资格、发行规模、期限、用途及还本付息安排符合法律法规及专项债券管理政策规定，未突破本地区专项债务限额，本次发行须在湖北省财政厅正式下达公安县2026年新增专项债务限额调增批复后方可实施，严禁在未取得批复前先行发行。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目具体情况如下：

项目名称	2026年公安县新正街片区新增土地储备项目
项目位置	荆州市公安县新正街左侧，公安大道右侧
建设内容及建设规模	新增土地储备，包括土地收储、前期开发等，涉及2宗地

	块合计 9.04 公顷（135.67 亩）
建设周期	2026 年 9 月至 2026 年 12 月
项目总投资	17,144.00 万元
拟使用债券额度	12,000.00 万元（占总投资 70.00%）
项目资本金	5,144.00 万元（占总投资 30.00%，由公安县财政非债务性资金安排）
项目现状	目前已完成地价评估、成本核定、规划符合性审查及无抵押查询，处于前期准备阶段，已获得本级人民政府批准的年度储备计划
市场化融资情况	本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。
项目抵质押情况	截至目前，本项目对应地块及未来土地出让收益权不存在抵质押情况
是否使用过增发国债资金或超长期特别国债资金	否

本项目涉及两宗地块，具体情况如下：

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	4210GA2025062	商住	6.07	6.07	4210222026R000006	六通一平
2	4210GA2025058	商住	2.97	2.97	4210222026R000007	六通一平
合计			9.04	9.04		

（二）项目审批手续

经核查，本项目已取得如下主要行政审批文件：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划	2025 年 11 月 19 日	公安县自然资源和规划局	县人民政府办公室关于公安县 2026 年度土地储备计划的批复	/
地块标识码	/	公安县自然资源和规划局	公安县拟发行 2026 年土地储备专项债券宗地地块标识码	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
地价评估报告	2025年12月16日	湖北恒正行房地资产评估咨询有限公司	土地估价报告	/
土地成本材料	2026年1月16日	公安县自然资源和规划局	公安县产城发展集团有限公司关于收购土地成本的情况说明	/
价格公示文件	2026年1月4日	公安县自然资源和规划局	公安县2026年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示	/
符合规划性说明	2025年12月17日	公安县自然资源和规划局	公安县自然资源和规划局关于公安县2026年度土地储备计划拟储备地块规划符合性的说明	/
不动产抵押查询材料	2026年9月7日	公安县自然资源和规划局不动产登记中心	不动产登记信息	/

本所律师经核查后认为：

1. 本项目已取得《土地储备管理办法》及财预〔2017〕62号文所要求的土地储备年度计划批复，项目已纳入公安县2026年度土地储备计划，具备实施土地储备的法定前提。项目两宗地块均已取得储备地块标识码，符合自然资源部关于土地储备项目纳入储备土地资产管理信息系统及赋码管理的要求。

2. 项目已取得地价评估报告、土地成本说明、价格公示文件及规划符合性说明，表明项目地块的收储价格评估、成本核定、公示程序及规划合规性均已履行完毕。

3. 经不动产登记中心查询，二宗地块均不存在抵押、质押等权利负担，资产权属清晰，不存在权属纠纷。

4. 本项目属于纯土地储备类项目（不涉及新建建筑物、构筑物），无需办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、环评批复等工程建设类审批手续；供地阶段的规划条件、出让方案等属于后续行政管理事项，不属于专项债券发行前必须取得的审批前提。

综上，本项目已依法履行土地储备计划报批、地块系统赋码、地价评估与公示、规划符合性审查、权属核查等法定程序，核心审批手续齐备，不存在对本次专项债券发行构成实质性法律障碍的情形，符合土地储备管理相关规定及专项债券申报要求。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，本项目的实施主体（业主单位）为公安县土地收

购储备中心。根据公安县土地收购储备中心提供的资料，并经本所律师核查，项目实施主体情况如下：

名称	公安县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12421022732731562F
地址	公安县孱陵大道 41 号
法定代表人	江华
单位性质	事业单位
行业主管部门	荆州市自然资源和规划局
单位职责	为城市国有土地资本营运提供服务。协议收购国有土地，征用储备集体土地，预约收购储备可利用的国有土地，对收购土地进行开发整理

本所律师经核查后认为，公安县土地收购储备中心系依法设立并有效存续的事业单位法人，持有有效的统一社会信用代码证书，其宗旨和业务范围与土地储备、土地收购整理等职能相符，具备以下实施本项目的适格条件：

1. 主体资格适格：公安县土地收购储备中心系经有权机关批准设立的事业单位，依法取得统一社会信用代码，具备独立的民事主体资格，能够以自己的名义从事为履行职能所需要的民事活动。

2. 业务职能匹配：根据其业务范围，公安县土地收购储备中心的核心职能为“协议收购国有土地、征用储备集体土地、预约收购储备可利用的国有土地、对收购土地进行开发整理”，与本项目“新增土地储备，土地收储、前期开发”的建设内容完全吻合，项目单位具有实施本项目的法定职权和业务能力。

3. 纳入名录管理：根据《土地储备管理办法》及财预〔2017〕62 号文的规定，土地储备专项债券应由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构具体实施。

本项目实施主体公安县土地收购储备中心属于依法设立并纳入名录管理的土地储备机构（代码TC421022），符合发行土地储备专项债券的主体资格要求。

4. 主管部门明确：公安县自然资源和规划局作为上级主管部门，依法履行对项目建设的动态监管职责；荆州市财政局作为专项债券资金主管部门，负责“借、用、还”全过程监管。项目实施主体与监管部门之间的权责关系清晰，符合财预〔2016〕155号文对专项债务预算管理的要求。

综上，本所律师认为，公安县土地收购储备中心依法设立并有效存续，具备实施本项目的主体资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，是实施本项目的适格主体。本项目已取得必要的批复手续，符合土地储备管理相关规定及专项债券申报要求。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及武汉大公会计师事务有限责任公司出具的《财评报告》，本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，该收入全额纳入公安县政府性基金预算管理，实行“收支两条线”核算。

经核查，本项目拟出让土地共计135.67亩，参照同类地块近期成交均价161.88万元/亩计算，预计可实现土地出让总收入21,961.96万元。扣除按规定计提的各项政策性成本费用合计5,776.72万元（包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费及国有土地收益基金），可用于资金平衡的土地相关收益净额为16,185.24万元。据此计算，项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

在敏感性分析方面，假设土地出让收入较基准值下降10%，本息覆盖倍数降至1.12倍，仍大于1；假设债券利率较基准值上浮10%，本息覆盖倍数降至1.23倍，同样大于1。上述两种压力情景下，项目收益均能够足额覆盖债券本息，满足收益与融资自求平衡的要求。

本所律师认为，本项目已实现收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89

号文、财预〔2017〕62号文等相关规定，不存在实质法律障碍。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

包括《实施方案》《财评报告》及本《法律意见书》，构成本次申报发行的完整发行文件。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务所

为本次专项债券发行出具《财评报告》的武汉大公会计师事务有限责任公司，现持有武汉市武昌区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106300050640H《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42010152《会计师事务所执业证书》，与发行人及项目单位无关联关系，具备出具《财评报告》资质。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的、统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；经办律师均持有合法有效的律师执业证，历年年检合格，与发行人及项目单位无关联关系。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

五、法律风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 工期风险

本项目建设期仅为2026年9月至12月（共4个月），工期紧，若地块移交、权属注销、地上清表或资金拨付滞后，可能导致收储进度延误，影响2027年起

土地出让计划。控制措施：成立专项工作专班，按月通报收储进度，建立资金拨付与收储进度挂钩机制，确保按期完成收储任务。

2. 资金风险

若资本金或债券资金到位不及时，可能导致收储协议违约。控制措施：提前对接财政部门，确保资本金于2026年9月底前足额到位，债券资金发行后第一时间拨付至项目专户，严禁截留挪用。

（二）影响项目收益的风险

1. 利率波动风险

债券存续期内市场利率波动将影响财务成本。控制措施：按1.69%的测算利率计提利息，若市场利率上浮导致利息支出增加，由公安县财政通过预算调剂资金补足差额，确保还本付息不受影响。

2. 土地出让收入波动风险

房地产市场波动可能导致土地出让价格不及预期。控制措施：采用周边地块近3年成交均价161.88万元/亩的谨慎值测算，压力测试已预留10%的价格下行空间；建立土地出让进度跟踪机制，公安县自然资源和规划局负责督促收入及时全额缴入国库。

六、投资者保护措施

1. 预算兜底：本期债券本息全额纳入公安县政府性基金预算管理，经同级人大批准后执行；若收益不足，由县级财政通过预算调剂资金补足。

2. 专户监管：设立专项债券资金监管专户，实行“专款专用、封闭运行”，依托穿透式监测系统动态管控资金流向，严禁截留挪用。

3. 进度管控：资金拨付与收储进度严格挂钩，按《实施方案》计划合规拨付，严防资金闲置。

4. 收入保障：公安县自然资源和规划局牵头推进地块出让，督促收入及时

足额缴库；项目收益对债券本息覆盖倍数1.24倍，压力测试下仍达1.12倍，偿债安全边际充足。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由湖北省人民政府发行，发行人具备法定发行主体资格。

2. 项目实施主体公安县土地收购储备中心依法设立并有效存续，系纳入名录管理的土地储备机构，具备项目建设实施及专项债券资金使用资格。

3. 本项目为土地储备类项目，不属于《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）所指“固定资产投资项目”范畴，故不适用该文件规定的20%最低资本金比例。

项目总投资17,144.00万元，其中项目资本金5,144.00万元（占总投资30.00%）；剩余12,000.00万元（占总投资70.00%）通过发行地方政府专项债券筹措，专项债券资金不作为项目资本金使用。该资金结构符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资规〔2025〕2号）及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）关于土地储备专项债券资金筹措的规范性要求，未见资本金比例违规情形。

4. 本项目属于土地储备类公益性项目，属于政府投资范围，符合土地储备管理相关规定及专项债券申报要求。

5. 本项目投向为土地储备—新增土地储备领域，在专项债券支持投向范围内，不在国办发〔2024〕52号文附件1、鄂政办函〔2023〕20号文所列负面和禁止类项目清单中，也不在禁止投向领域清单内；项目前期审批手续合法齐备，未发现用于经常性支出或偿还存量债务等违规情形。债券资金用途符合国办发〔2024〕52号、财预〔2017〕62号、自然资发〔2025〕45号的规定，专项用于土地收储

及前期开发，不得挪作他用。

6. 本项目的资产未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

7. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，项目预期净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍，压力测试下（收入下降 10%）覆盖倍数 1.12 倍；（利率上浮 10%）覆盖倍数 1.23 倍，均大于 1，符合收益与融资自求平衡要求，并具备一定的风险抵抗能力。

8. 本期债券的偿债资金来源于本项目国有土地使用权出让收入，该收入纳入公安县政府性基金预算管理。该收入作为本期专项债券发行的偿债来源符合财预〔2017〕62 号文等法律、行政法规、政策文件的规定。本期债券的发行、资金使用及还本付息均已纳入政府性基金预算统筹安排，符合预算管理相关法律法规的规定。

9. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

10. 《实施方案》已制定投资者保护措施。

11. 截至 2025 年末，公安县专项债务限额 58.73 亿元，余额 48.20 亿元。本次发行 1.20 亿元后，余额预计 49.40 亿元，占限额的 84.11%，未突破限额。但须取得湖北省财政厅关于 2026 年新增专项债务限额的正式批复。

综上，在取得省级财政部门就公安县 2026 年度新增专项债务限额予以调增的正式批复文件的前提下，本项目具备发行 2026 年湖北省政府土地储备专项债券的合法性与合规性基础，符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2017〕62 号文等法律法规和规范性文件的有关规定。不存在影响本次发行的重大法律障碍。

本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于2026年公安县新正街片区新增土地储备项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：王琪

王 琪

汪丽纯

汪丽纯

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

国浩律师（武汉）事务所

关于

鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块

土地储备项目 2026 年湖北省政府专项债券

之

法律意见书

國浩律師（武汉）事務所
GRANDALL LAW FIRM (WUHAN)

湖北省武汉市洪山区欢乐大道一号宏泰大厦 21 楼邮编：430077

The21stfloor,HongtaiBuilding,No.1HuanleAvenue,HongshanDistrict,Wuhancity,HubeiProvince,China

电话/Tel:（+86）（027）87301319 传真/Fax:（+86）（027）87265677

网址/Website:http://www.grandall.com.cn

目录

目录 1

释义 2

第一节 律师声明 5

第二节 正文 6

一、本次专项债券发行的基本情况 6

二、本次专项债券发行对应的投资项目 7

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 11

四、与本次专项债券有关的重大法律事项 13

五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施 13

六、结论意见 16

第三节 签署页 18

释义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目主管单位	指	武汉市自然资源和城乡建设局
项目实施单位/项目单位	指	武汉市土地整理储备中心
本次专项债券	指	本期发行额度为人民币 19,500.00 万元，发行期限为 5 年的土地储备专项债券
《实施方案》	指	《2026 年湖北省政府专项债券鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备专项 2026 年湖北省政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕62 号	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
自然资发〔2025〕45 号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
国办发〔2024〕52 号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
本所/国浩律所	指	国浩律师（武汉）事务所
湖北天泰/财务评估机构	指	湖北天泰会计师事务有限公司
本《法律意见书》	指	《国浩律师（武汉）事务所关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目 2026 年湖北省政府专项债券之法律意见书》
本所律师	指	是指在本《国浩律师（武汉）事务所关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目 2026 年湖北省政府专项

		债券之法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

国浩律师（武汉）事务所

关于

鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目

2026年湖北省政府专项债券

之

法律意见书

2026鄂国浩法意GHWH142号

致：武汉市土地整理储备中心

国浩律师（武汉）事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、国办发〔2024〕52号及《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一节 律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1.本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2.本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，确认本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所已经得到项目单位的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；项目单位向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。

4.对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人出具的说明文件出具法律意见。

5.本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。本所在本《法律意见书》中对会计报表、审计报告、财务评估报告等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6.本《法律意见书》仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二节 正文

一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本期政府专项债券的发行人即湖北省人民政府。根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。据此，湖北省人民政府作为本次专项债券的发行人，具备发行本期政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

债券规模	本期专项债券拟发行规模为 19,500.00 万元
债券期限	5 年
债券利率	按 2026 年湖北省政府专项债券 5 年期同类债券利率 1.46%测算
募集资金用途	土地储备
还款方式	债券到期后一次性偿还本金，利息每年支付一次

根据财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。根据《实施方案》中的相关财政数据，截至 2026 年，本次拟发行的 19,500.00 万元已纳入 2026 年本地区专项债务限额管理，且在 2026 年本地区专项债务限额内统筹安排。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43 号

文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225 号文、财预〔2017〕89 号文的规定。

二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称：鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目

2.建设地点：武汉市东湖新技术开发区

3.建设规模：本次土地储备实施范围包含 3 宗新增土地储备，土地总面积 48.7045 公顷（约 730.57 亩，以最终实测及规划批复文件为准）。项目整体建设内容为在储备范围内以土地收回、收购等方式对土地进行储备，部分地块规划调整、进行土地前期开发及出让等。

4.项目现状：

本项目共涉及 3 宗地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为 48.7045 公顷（约 730.57 亩）：

（1）鸿富锦地块：鸿富锦地块为鸿富锦精密工业（武汉）有限公司所属的位于东湖新技术开发区沪蓉高速以北、光谷二路以东宗地。宗地不动产权证号为鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0063647 号，证载土地面积 418602.32 ㎡（约 627.90 亩），用途为工业用地，权利性质为出让。2025 年 5 月 7 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与鸿富锦精密工业（武汉）有限公司签订《国有土地使用权收储协议》，本次拟收储地块为上述宗地的一部分，收储面积为 318334.20 ㎡，折合 477.50 亩，收储补偿价款为 7752.14 万元。根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，2025 年 6 月 26 日，该局已根据东湖高新区管委会及该局出具的关于收回鸿富锦精密工业（武汉）有限公司国有土地使用权的批复和通知及前述收储协议，办理了上述《不动产权证书》的变更登记，收

回土地使用权面积 318334.20 平方米，该地块现为政府储备用地。

（2）摩科地块：摩科地块为武汉摩科建设发展有限公司所属位于东湖新技术开发区光谷三路以东、宗黄路以北，土地证号为鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0001535 号，证载面积 162844.83 ㎡，土地用途为工业用地，使用权类型为出让。2019 年 12 月 17 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与武汉摩科建设发展有限公司签订《国有土地使用权收储协议》，总收回价款为 89459140.05 元。根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，2020 年 1 月 15 日，该局已根据东湖高新区管委会及该局出具的关于收回武汉摩科建设发展有限公司国有土地使用权的批复和通知、前述收储协议及武汉摩科建设发展有限公司的申请，办理了本宗地的注销登记，该地块现为政府储备用地。经该局核实确认，摩科地块原证载 162844.83 平方米土地面积中，4754.28 平方米（以实测为准）已于土地收回后再次供应，该部分土地现状已办理《不动产权证书》（鄂（2025）武汉市东开不动产权第 0040190 号），产权独立且清晰；另根据原地块《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH（DHK）-2016-0012）核实，原证载土地面积包含有 29393.90 平方米公共通道用地，则本项目实际可供应净土地面积为 128696.65（162844.83-4754.28-29393.90）平方米，折合约 12.8697 公顷。

（3）子牛地块：位于未来二路以西、科技五路以北，宗地不动产权证号为鄂（2024）武汉市东开不动产权第 0043359 号，证载土地面积 40014.07 平方米（约 60 亩），用途为工业用地（M0），权利性质为出让。2026 年 4 月 1 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与武汉子牛科技有限公司签订《国有土地使用权收储协议》，收储面积为 40014.07 平方米（约 60 亩），收储价款为 49,097,300.00 元。根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，该局已根据前述收储协议及武汉子牛科技有限公司的申请，办理了本宗地的注销登记，该地块现为政府储备用地。

5.建设期限：本项目建设期为 5 年，为 2026 年至 2031 年，2031 年实现所有国有土地入市。

6.总投资额：21,174.85 万元。

7.拟发债额度：19,500.00 万元。

8.债券期限：5 年。

9.资金筹措：本项目预计总投资 21,174.85 万元，建设资金来源为资本金 1,674.85 万元、专项债券资金 19,500.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

10.收入来源：本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。

（二）项目单位

根据《实施方案》，项目实施单位为武汉市土地整理储备中心。经本所律师查询，武汉市土地整理储备中心隶属于武汉市自然资源和城乡建设局，截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

名称	武汉市土地整理储备中心
统一社会信用代码	12420100441353549D
单位性质	公益 1 类
法定代表人	曾浩
开办资金	725.6 万
住所	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
纳入名录管理情况	已录入，名录代码 TC420100
项目主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局
业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
登记管理机构	武汉市事业单位登记管理局

武汉市土地整理储备中心为依法设立并有效存续的事业单位法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格。

（三）项目审批情况

根据《实施方案》及相关资料记载，本项目已取得以下审批手续：

本项目 3 宗地块已申报纳入武汉市 2026 年土地储备调整计划，并已取得《市人民政府办公厅关于武汉市 2026 年度土地储备调整计划的批复》（武政办〔2026〕57 号）。上述地块已纳入全民所有土地资产管理信息系统并取得地块标识码。

1. 子牛地块

2026 年 4 月 1 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与武汉子牛科技有限公司签订《国有土地使用权收储协议》；

根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，该局已根据前述收储协议及武汉子牛科技有限公司的申请，办理了本宗地的注销登记，该地块现为政府储备用地。

2. 鸿富锦地块

2025 年 5 月 7 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与鸿富锦精密工业（武汉）有限公司签订《国有土地使用权收储协议》。

根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，2025 年 6 月 26 日，该局已根据东湖高新区管委会及该局出具的关于收回鸿富锦精密工业（武汉）有限公司国有土地使用权的批复和通知及前述收储协议，办理了上述《不动产权证书》的变更登记，收回土地使用权面积 318334.20 平方米，该地块现为政府储备用地。

3. 摩科地块

2019 年 12 月 17 日，武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心与武汉摩科建设发展有限公司签订《国有土地使用权收储协议》。

根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，2020 年 1 月 15 日，该局已根据东湖高新区管委会及该局出具的关于收回武汉摩科建设发展有限公司国有土地使用权的批复和通知、前述收储协议及武汉摩科建设发展有限公司的申请，办理了本宗地的注销登记，该地块现为政府储备用地。

经核查，本所律师认为，本项目涉及的子牛地块、鸿富锦地块及摩科地块均已签订国有土地使用权收储/收回协议，其中，子牛地块、摩科地块已完成土地使用权注销登记，鸿富锦地块已完成土地使用权变更登记，相关地块现均为政府储备用地。根据现有资料，本项目涉及地块已完成土地收储及相关权属登记手续，土地权属清晰，符合自然资发〔2025〕45 号文关于专项债券土地储备项目土地权属审核的相关要求。

（四）项目抵质押情况

根据武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，上述地块均无查封、抵押信息。同时，根据项目单位提供的《实施方案》，截至目前，本次拟收储的子牛地块、鸿富锦地块、摩科地块均不存在抵质押、查封情形。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89 号文、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）及自然资发〔2025〕45 号的规定；本项目单位为一家依法纳入名录管理的土地储备机构，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格；本项目地块不存在抵押、查封情形。

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

（一）财务评估机构

1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为湖北天泰，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：湖北天泰会计师事务有限公司现持有武汉市江岸区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91420103679133327R《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为 42900008 的《会计师事务所执业证书》。湖北天泰及本次专项债券的财务评估会计师均与项目单位不存在关联关系。

2. 《财务评价报告》结论意见

根据湖北天泰出具的《财务评价报告》，其认为：“经上述测算，本项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.21，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”

综上，本所律师认为，湖北天泰系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为国浩律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

国浩律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为 31420000MD00955375 的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为向思律师和胡文乐律师，向思律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201201611238691 的《中华人民共和国律师执业证》，胡文乐律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为 14201202311580867 的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目单位不存在关联关系。

综上，本所律师认为，国浩律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目单位不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、与本次专项债券有关的重大法律事项

（一）债券发行主体

本项目的项目单位为依法设立并有效存续的事业单位法人，不存在有关法律、法规或规范性文件规定需要终止的情形，具备实施本项目的主体资格。本次专项债券的发行人湖北省人民政府符合《中华人民共和国预算法》及财预〔2017〕89号文的规定，具备发行主体资格。

（二）项目收益和融资平衡

根据湖北天泰出具的《财务评价报告》，在债券存续期内，本项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.21倍，项目建设及运营期间发生的成本已考虑，成本测算准确、测算依据合理及成本预测的合理。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目的对应的土地出让收入等稳定现金流作为还本付息的资金来源。项目收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制合理。

（三）还款来源

根据《实施方案》，本项目的还款来源为项目存续期内土地出让收入等，以上收入将纳入政府性基金预算管理，专门用于本项目的还本付息。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号等相关规定。

五、本次专项债券有关的项目潜在风险及控制措施

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）经营风险（项目收入不确定性风险）

1. 主要风险：

本项目收入主要来源于土地收储完成后相关地块的出让收入。该类收入受宏观经济环境、房地产市场周期及土地市场供需关系等因素影响较大。若相关地块未能按计划实现出让或出让价格低于预期，将可能对项目资金回收进度产生不确定影响。

2. 主要风险控制措施：

项目实施单位已结合历史成交数据及区域土地市场行情，按照审慎原则编制收益预测方案，并对收入情况进行保守测算与敏感性分析。同时，将加强与自然资源主管部门及土地市场出让节奏的统筹协调，优化土地供应时序，提高资金回收效率。如因市场环境变化导致短期内土地出让收入不足以覆盖本息偿付需求，将依法统筹土地出让收入、项目收益及地方政府财政资金等方式落实偿债责任。

（二）市场波动风险

1. 主要风险：

本次专项债券期限为 5 年。在债券存续期内，受宏观经济环境及货币政策变化影响，债券市场利率可能发生波动，从而对项目财务成本产生一定影响。

2. 主要风险控制措施：

项目财务测算已基于合理市场利率水平进行编制，并对利率变动情形进行了敏感性分析，结果显示项目偿债覆盖能力在合理波动范围内保持稳定。债券发行及存续期间，项目单位将密切跟踪债券市场利率走势，结合市场情况优化资金安排，合理匹配债券期限结构与还本付息计划，最大程度降低融资成本波动的负面影响。

（三）资金运行风险

1. 主要风险：

土地储备项目实施周期长、资金投入规模大，项目资金拨付进度、预算执行偏差或本息偿付安排可能影响项目资金流转和按期偿付。若项目收益不及预期，可能存在资金收支失衡、偿债压力加大等隐患。

2. 主要风险控制措施：

严格执行《土地储备项目预算管理办法》相关规定，规范项目资金预算编制、申报、拨付、使用全流程管理，做到专款专用、专账核算，杜绝资金挪用、挤占、闲置等问题；建立资金动态监控与绩效评价机制，联合财政、审计部门定期开展资金使用核查，精准把控预算执行进度；严守地方政府债务管控底线，严禁违规举债、违规担保及资金空转等行为；结合土地出让回款节奏合理调配资金，保障项目资金闭环运行、收支平衡，有效防范资金周转及偿债风险。

（四）工程实施风险

1. 主要风险：

本项目土地平整、场地清理、土方施工及配套基础设施建设等环节，受天气条件、地质条件、施工管理及现场安全等因素影响，可能出现施工进度滞后、工程质量不达标、安全生产隐患及扬尘噪音污染等问题，影响项目整体实施成效。

2. 主要风险控制措施：

项目实施单位优选具备相应资质及丰富经验的施工及监理单位，严格按施工规范和设计方案组织施工，落实全过程监理及质检制度，严把工程质量关；细化施工进度计划，制定月度、季度施工目标并动态跟踪，针对雨季、极端天气等不可抗力因素提前制定工期预案，及时补回滞后工期；严格落实安全生产责任制，常态化开展施工现场安全隐患排查整治，规范施工操作流程，配齐安全防护设施，杜绝安全事故发生；同步落实扬尘治理、噪音管控、渣土清运等环保施工要求，实现文明施工、绿色施工，有效规避施工环保风险。

通过上述措施，有效防控工程实施风险，保障项目按质按量如期推进。

（五）资产管理风险

1. 主要风险：

土地储备周期内，储备地块存在权属纠纷、地块侵占、违规搭建、闲置管护不到位等问题，易造成土地资产流失、地块损毁、管护成本增加等风险，影响储

备土地后续开发利用。

2. 主要风险控制措施：

收储完成后及时完善土地权属登记及台账建档工作，明确地块权属、范围、面积等核心信息，做到权属清晰、账实相符；建立储备土地常态化巡查管护机制，定期开展地块巡查，及时发现、制止违规占地、私搭乱建、侵占地块等行为；对储备地块实行封闭管理、动态管护，做好场地清理及日常运维工作，杜绝土地闲置浪费和资产流失，保障储备土地资产完好、可随时开发利用。

通过上述措施，有效防范储备土地资产流失风险，确保储备资产安全完整。

（六）政策合规风险

1. 主要风险：

土地储备工作政策性强、规范性要求高，项目实施周期内，国家、省、市关于国土空间规划、土地征收补偿、用地审批、土地储备管理、专项债券使用等相关政策存在动态调整可能，可能导致项目审批、实施进度受到影响，引发合规性风险。

2. 主要风险控制措施：

建立政策动态跟踪机制，专人对接自然资源、财政、发改等主管部门，实时掌握最新政策动态，及时对标政策要求优化项目实施方案；严格落实规划先行、合规实施原则，全程规范项目报批、报审、备案流程，完善项目台账、审批资料、档案归档等基础工作；建立合规性前置审查机制，确保项目全程合法合规、有据可依。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本次专项债券发行人为湖北省人民政府，项目实施单位武汉市土地整理储备中心系依法设立并有效存续的事业单位法人，不存在依据法律、法规及规

范性文件规定应予终止的情形。本次专项债券发行规模及期限符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）本次专项债券投向领域为新增土地储备，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号中所列领域。经本所律师核查，本次专项债券资金用途符合相关政策文件要求，不属于国办发〔2024〕52号规定的禁止支持事项。

（三）为本次专项债券项目提供服务的中介机构均依法设立并有效存续，具备开展相关业务的资质。

（四）本项目涉及的3宗地块已纳入武汉市2026年度土地储备调整计划，并已取得《市人民政府办公厅关于武汉市2026年度土地储备调整计划的批复》（武政办〔2026〕57号）；上述地块已纳入全民所有土地资产管理信息系统并取得地块标识码，符合自然资发〔2025〕45号文关于专项债券支持土地储备项目的入库要求。

（五）根据本所律师核查及武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目权属情况说明的函》，本项目涉及地块已完成土地收储/收回及相关权属登记手续，土地权属清晰，不存在查封、冻结等权利限制情形。其中，摩科地块实际可供应土地面积与原证载面积存在差异，该事项已由相关主管部门予以确认，符合自然资发〔2025〕45号文关于土地权属的合规要求。

（六）根据《实施方案》及《财务评价报告》，本项目还款来源为储备土地出让收入等政府性基金收入，收入来源合法、合规；本息覆盖倍数为1.21，可以实现项目收益与融资自求平衡，符合财综〔2018〕8号、财预〔2017〕89号、自然资发〔2025〕45号等相关规定。

（七）本次专项债券发行涉及的主要风险事项已制定相应风险控制措施。经本所律师核查，前述风险事项目前未发现对本次专项债券申报发行构成实质性法律障碍的情形。

（以下无正文）

第三节 签署页

（本页无正文，为《国浩律师（武汉）事务所关于鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目2026年湖北省政府专项债券之法律意见书》之签署页）

国浩律师（武汉）事务所

负责人：_____ 经办律师：_____

夏少林 向 思

胡文乐

2026 年 10 月 11 日

湖北朴一律师事务所

沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目

法律意见书

（2026）申律专字第118号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 9
（一）中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中瑞诚会计师	指	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省沙洋县人民政府发行 1,800.00 万元专项债券，拟用于沙洋县 2026 年新增土地储备专项债券项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年

债券规模：1,800.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.90%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

沙洋县 2026 年新增土地储备专项债券项目

（二）地块情况

拟新增 5 宗储备土地，总面积 20.0072 公顷（折合 300.11 亩），可出让面积 20.0072 公顷，规划用途为工业用地。

序号	地块标识码	项目名称	规划用途	拟收储土地面积(公顷)	拟收储土地面积（亩）
1	4208222026R000012	港口物流项目	工业用地	6.7956	101.93
2	4208222026R000004	电动车项目	工业用地	1.3350	20.02
3	4208222026R000006	电动车项目	工业用地	1.8711	28.07
4	4208222026R000010	荆门市春越工贸有限公司	工业用地	4.6752	70.13
5	4208222026R000013	荆门市嘉恒工贸有限公司	工业用地	5.3303	79.95

项目建设期 14 个月，计划 2026 年 11 月-2027 年 12 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟新增的5宗土地均已纳入沙洋县土地储备计划，并计划于2026年11月启动回购工作。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，分别为4208222026R000012、4208222026R000004、4208222026R000006、4208222026R000010、4208222026R000013。

（六）实施机构

实施机构为沙洋县土地收购储备中心，住所地位于沙洋县洪岭大道14号，统一社会信用代码112420822780930857P，负责人为杨耿，宗旨和业务范围：适量储备土地，为增强政府对土地的调控服务；管理由县政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地；做好储备土地的前期开发、资金平衡等相关工作。

经本所律师核查，沙洋县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码TC420822，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

根据《土地预收购协议》，项目收储成本为1,800.00万元，考虑收储期利息及债券发行费后总投资1,836.00万元，其中土地收储成本1,800.00万元，占比98.04%;建设期利息34.20万元,占比1.86%;债券发行费用1.80万元,占比0.10%。

（八）资金筹措

本项目总投资1,836.00万元,建设资金来源为项目单位自筹资金36.00万元、专项债券资金1,800.00万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入2,664.16万元。

项目收益由沙洋县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划批复文件	2025-12-12	沙洋县人民政府	沙洋县人民政府办公室关于同意《沙洋县2026年度土地储备计划》的批复	沙政办函〔2025〕3号

拟收储地块已纳入沙洋县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中瑞诚会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.12倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为,实施主体的还本付息计划和中瑞诚会计师出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目阶决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度因素风险如下（见表）：本项目施工进度风险因素汇总表

分类	序号	项目	具体内容
1、房屋征收及补偿	1	相关利益群体生活及就业	房屋征收面临居民安置问题、单位继续生产经营重新选址问题是否能快速解决
	2	房屋征拆补偿标准	是否能按照国家及地方现有标准，综合周边征收项目补偿标准进行补偿并落实到位的进度如何
	3	征收量与价格核定	是否公平、公开、透明、合理，
	4	临时安置补偿方案	是否在征收过程中安排好被征收户的生活
2、自然气候和生态环境影响	5	大气污染物排放	是否对征收过程中的扬尘等污染做好防治措施
	6	水体污染物排放	是否有措施保障不对水造成污染
	7	噪声和振动影响	是否对征收过程中的噪声等污染做好防治措施
3、项目管理	8	高标准管理组织体系	能否有效的、及时的解决项目发生的问题
	9	项目管理方案	能否制度符合项目情况的项目管理方案和标准，并且能否有效落实

影响项目施工进度的风险控制措施

1、房屋征收方案相关风险防范措施

项目房屋征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆

补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

针对房屋征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

（1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

（2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方房屋征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能的降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，落实补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

（3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

（4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（5）尽可能的考虑被征收人征收后的可持续生计问题，合理安置被征收人，使之平稳过渡。特别是在项目建成后，相关商业网点的就业岗位优先考虑还建居民，从生活、就业等各方面保证被征收人的日常生活和工作有条不紊。

（二）运营管理风险

运营期的主要风险表现：

1、土地市场波动，可能导致土地出让价格不及预期，影响项目收益。土地出让进度滞后，无法按时完成出让，影响资金回笼和偿债计划。

2、项目进度滞后，导致项目无法按时完成，增加融资成本和偿债压力。项目运营不善，无法实现预期收益，影响专项债券的还本付息。

3、政策法规变化，可能导致项目实施过程中面临新的政策限制或调整，增加项目实施难度。监管不到位，可能引发违规操作、资金滥用等问题，增加项目风险。

措施：首先运营单位加强市场监测与预警，密切关注土地市场动态，及时调整项目出让策略。合理安排出让计划，根据市场需求和项目进度，科学确定土地出让时间和节奏；其次，加强项目进度管理，建立项目进度跟踪机制，及时解决项目实施过程中出现的问题。建立项目运营保障机制，加强对项目运营的指导和监督，确保项目运营高效、规范；最后，加强政策法规研究，及时了解和掌握相关政策法规的变化，确保项目实施符合政策要求。完善监管机制，加强对项目实施全过程的监管，确保项目实施合法合规。

（三）资金管控风险

风险：专项债券资金若被挤占、截留或挪用于与土地储备无关的项目，会导致项目资金短缺，影响项目进度，甚至引发债务风险。

由于项目规划不合理或实施进度滞后，可能导致资金不能及时投入使用，造成资金闲置；也可能因缺乏有效的资金使用监督，导致资金浪费，降低资金使用效率。

在项目前期对土地出让收益预测过高，而实际出让收益不及预期，可能导致项目收益无法覆盖债务本息，影响专项债券的还本付息。

若土地储备项目收益不能按时足额实现，或者项目进度滞后，可能导致偿债资金不足，增加地方政府的债务偿还压力，甚至引发债务违约风险。

措施：首先建立资金监管专户，对专项债券资金的使用进行全程监控，确保资金只能用于批准的土地储备项目，严禁挪作他用。第二合理安排资金投放进度，根据项目实施计划和实际需求，分阶段拨付资金，避免资金闲置和浪费。第三综合考虑土地市场行情、项目开发周期、周边配套设施建设等因素，科学预测项目收益，并定期对收益预测进行评估和调整。第四对于收益低于预期的项目，可探索通过土地增值收益分配、财政补贴等方式进行补偿，确保专项债券的还本付息。第五根据项目的资金需求、收益情况和土地市场状况，合理确定专项债券的发行规模和期限，避免过度融资或融资不足。最后建立健全债务风险预警机制，定期对地方政府债务风险进行评估和监测，及时发现和化解潜在的债务风险。同时，优化债务结构，合理安排债务偿还计划，减轻债务偿还压力。加强对专项债券资金使用情况的监督检查，定期开展审计和绩效评价，对发现的问题及时整改，并依法追究相关责任人的责任。

五、中介机构

（一）中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

经本所律师核查，中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9142 0106 MAC3 9J9U 5X）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：110004074201），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4208222026R000012、4208222026R000004、4208222026R000006、4208222026R000010、4208222026R000013），符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北景清律师事务所

关于宗关枢纽西片 B 土地储备项目项目专项债券

之

法律意见书

湖北景清律师事务所
地址：湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼

目　录

第一部分　重要提示及声明 1
第二部分　正 文 4
一、本次专项债券发行 4
二、本次债券发行对应的投资项目 6
三、本次债券申报发行的相关机构 9
四、总体评价及法律意见 11
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 13
第三部分　结论性意见 15

宗关枢纽西片B土地储备项目专项债券
法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任宗关枢纽西片B土地储备项目申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1.中华人民共和国预算法

2.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）的通知》（鄂政发〔2020〕19号）；

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）；

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

12.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115号）；

13.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

14.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规

范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分　正 文

一、本次专项债券发行

（一）发行人

武汉市土地整理储备中心拟为宗关枢纽西片B土地储备项目申报发行专项债券30,000.00万元，拟于2026年发行，期限为5年，由湖北省人民政府统一发行。

(二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备批复	2025年6月28日	武汉市人民政府办公厅	市人民政府办公厅关于武汉市2025-2027年土地储备三年滚动计划及2025年度土地储备计划的批复	武政办〔2025〕70号
征收决定书	2020年5月8日	武汉市硚口区人民政府	武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书	硚政征[2020]2号
征收公告	2020年5月8日	武汉市硚口区人民政府	硚口区宗关枢纽西片B地块旧城区改建项目房屋征收补偿方案征求意见及修改情况的公告	/
安置补偿方案	2020年5月8日	武汉市硚口区人民政府	硚口区宗关枢纽西片B地块旧城区改建项目房屋征收补偿方案	/

(三)本次债券申报发行的实质条件

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）必要性

土地储备的主要目的是从根本上解决旧城区存在的问题，一方面可以提高居民的幸福指数，另一方面确保城市社会经济的持续发展。在土地资源供需矛盾日益突出的情况下，土地储备也是拓展建设空间、

保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地、低碳生活的重要内容。在土地储备中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。土地储备结合所在地块的特点和控制性规划等情况，合理整合周边土地资源，实行连片整体改造，逐步完善了城市功能，改善了百姓居住条件，并大大降低了能耗节约了资源。

（2）公益性

土地储备是加快建设现代化大城市、提高城市品位的迫切需要，也是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的意义。土地储备的目标是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。其意义不仅在于保障住户基本的居住条件，简单改善、维持社区秩序，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营造和谐的居住环境。土地储备已经成为人民群众的普遍期待、成为社会各界的共同呼声，政府有责任、也有义务尽最大的努力，帮助群众解决问题、改善生存条件，努力顺应群众过上舒适美好生活的新期待，让更广泛群众共享城市发展红利。

（3）收益性

当前宏观经济正在减速增长，土地储备是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。从一定意义上说，土地储备不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目

的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于新增土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库，本项目未使用增发国债或超长期国债资金。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为 144,990.00 万元，扣除运营成本 15,272.28 万元后预计用于资金平衡相关收益为 129,717.72 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.97 倍。

4．还本付息方式

本项目2026年计划发行专项债券30,000.00万元，期限为5年，2026年湖北省政府再融资债券(二十期)发行利率，上浮20BP按1.79%测算；每年支付一次利息，到期一次性还本。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

宗关枢纽西片 B 土地储备项目

2.项目建设地点与内容

本项目建设地点位于中解放大道与汉西路交汇处西北角。项目改造范围内宗地面积为 36667 平方米（约 55.0 亩），地上建筑物以六十至八十年老式住宅为主，待征 收总建筑面积 65900 平方米（现状毛容积率为 1.80），其中住宅建筑面积 59300 平方米，商业建筑面积 6600 平方米；总征收户数为 810 户，其中居民 729 户， 配套商业 81 户。

3.项目建设期：本项目建设期为 2020 年 5 月-2028 年 12 月。

（二）项目资金及筹措

根据武汉市《市人民政府办公厅关于武汉市 2025-2027 年土地储备三年滚动计划及 2025 年度土地储备计划的批复》，本项目总投资估算金额为 194,600.00 万元，根据项目可行性研究报告投资估算经建设期利息和债券发行费调整后总投资估算为 187,904.00 万元。建设资金来源为项目单位自筹资 157,904.00 万元，占总投资 84.03%，资金来源为财政资金，资本金已到位 146,000.00 万元，拟申报发行地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，占总投资 15.97%。

（三）项目现状

项目于 2020 年 5 月 8 日启动征收，征收总户数 768 户，征收房屋建筑面积约 7.02 万㎡，预计征收成本约 18.68 亿元。截止目前，项目已征收 660 户，征收房屋总面积 4.95 万㎡。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

宗关枢纽西片 B 土地储备项目由武汉市土地整理储备中心实施。项目实施机构的基本信息如下：

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
法定代表人/负责人：	亢德芝
注册资本	725.60 万元
地址	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
统一社会信用代码	12420100441353549D
单位性质	事业单位
业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
股权结构	/
行业主管部门	武汉市自然资源和城乡建设局

经核查，武汉市土地整理储备中心属于事业单位，具有民事权利能力和民事行为能力，截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施宗关枢纽西片 B 土地储备项目的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北开元会计师事务有限公司为本次债券申报出具财务评估咨

询报告。

湖北开元会计师事务有限公司于2000年1月18日成立，法定代表人李先亮，住所地位于武汉市武昌区友谊大道2号（老中山路379号）2008新长江广场2单元17层8号，统一社会信用代码91420106714671850C，经营范围包括资本验证；财务审计；基建工程预决算审计；财务、会计咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

经核查，湖北开元会计师事务有限公司是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦4楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

武汉市土地整理储备中心根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为宗关枢纽西片B土地储备项目申报发行专项债券30,000.00万元，拟于2026年发行30,000.00万元，期限为5年。

宗关枢纽西片B土地储备项目预期偿债收益主要来源为土地出让收入，按资金筹措及建设计划投入使用。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.97倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足宗关枢纽西片B土地储备项目的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

宗关枢纽西片B土地储备项目已取得相应审批和备案。

湖北开元会计师事务有限公司具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评

价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉市土地整理储备中心按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）要求编制了《宗关枢纽西片 B 土地储备项目实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，武汉市土地整理储备中心申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，武汉市土地整理储备中心本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平

衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）收益测算不准确风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研。加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险。

第三部分　结论性意见

通过对宗关枢纽西片B土地储备项目申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的宗关枢纽西片B土地储备项目已按照规定获得相关行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为武汉市土地整理储备中心，单位性质为事业单位；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为3.97，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，宗关枢纽西片B土地储备项目符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于宗关枢纽西片B土地储备项目专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026年10月17日

附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件




执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201200510618241
法律职业资格或律师资格证号 17200076040339
发证机关 湖北省司法厅
律师执业证专用章
发证日期 2023 年 07月 03日
持证人 魏平
性别 男
身份证号 420106197604273231


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201910079259
法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320
发证机关 湖北省司法厅
律师执业证专用章
发证日期 2022 年 11月 08日
持证人 鲁谦
性别 男
身份证号 420703199505306416

湖北勤楚律师事务所

关于

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目专项债券

的法律意见书

二〇二六年十月

目 录

第一部分 引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、释义 2
三、声明事项 3
第二部分 法律意见书正文 4
一、本期专项债券及发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）资金筹措方案 5
（三）本期债券发行情况 5
（四）项目实施单位 5
（五）资金使用计划 6
（六）项目审批情况 7
（七）项目社会经济效益 7
（八）抵押质押情况 8
（九）项目预期收益与融资平衡情况 8
二、本项目中介服务机构 9
（一）会计师事务所资质 9
（二）律师事务所资质 9
三、项目的风险控制 10
四、资金管理及投资者保护措施 11
五、结论性意见 12

湖北勤楚律师事务所

关于荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目专项债券

的法律意见书

致：荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

湖北勤楚律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目政府专项债券发行（以下简称"本次债券发行"）的专项法律顾问。就本次债券发行所涉及的有关事项，根据现行有效的法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分　引言

一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《地方政府专项债券项目资金绩

效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《关于运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等的有关规定，出具本《法律意见书》。

释　义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目业主/项目单位/收储单位/实施单位	指	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
项目主管部门	指	荆州市自然资源和规划局沙市区分局
财政部门	指	荆州市沙市区财政局
本次债券发行	指	荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目全部已发行及本期拟发行的政府土地储备专项债券
本期专项债券	指	本期拟申请发行的土地储备专项债券20,000.00万元，期限5年，利率1.66%
本项目	指	荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目
《实施方案》	指	《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
正大会计/正大会计师事务所	指	湖北正大会计师事务有限责任公司
勤楚律所/本所	指	湖北勤楚律师事务所
项目资本金/资本金	指	本项目单位自筹用于项目实施的非债务资金
土地储备专项债券	指	省级政府依法发行的、用于土地储备项目的政府专项债券
国有土地使用权出让收入	指	政府以出让方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款
政策法规依据	指	中华人民共和国现行有效的法律、行政法规、部门规章及规范性文件
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
本所律师	指	湖北勤楚律师事务所为本项目专项债券出具本《法律意见书》的经办律师
中国	指	中华人民共和国

声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师谨作如下声明：

一、本所及本所经办律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规、规章和其他规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

二、本所及本所经办律师已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和其他规范性文件，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职

调查，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本项目所及的项目业主保证已提供本所律师认为为出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明，一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本《法律意见书》作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本《法律意见书》仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分　法律意见书正文

一、本期专项债券及发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况为：

项目名称	荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目
工程地点	荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区（东起沙市区杨泗村，南至景明观路（原318国道），西至荆襄河，北至荆州区草市村）
（收储/实施）单位	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
建设内容	本项目为存量国有建设用地收储项目，对地块内的房屋实施征收补偿、土地整理及储备，地块面积54.4214公顷（816.32亩），可出让面积46.2582公顷（462,582平方米），拟供应用途为城镇住宅用地、商服用地
项目总投资	136,945.27万元（其中：土地收储成本135,000.00万元、建设期债券利息1,845.27万元、债券发行费用100.00万元）

（二）资金筹措方案

据《财务评价报告》，本项目资金筹措方式如下：

本项目调整后总投资为136,945.27万元，其中项目资本金36,945.27万元、专项债券100,000.00万元，项目资本金占项目总投资的26.98%，专项债券资金占项目总投资的73.02%，符合国务院下发的《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度有关问题的通知》（国发〔2019〕26号）及相关政策法规要求。

本项目专项债券资金总需求100,000.00万元，已于2025年11月发行25,000.00万元（2025年湖北省政府专项债券（五十五期），期限3年，利率

1.68%），已于 2026 年 6月发行 40,900.00 万元（2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），期限 3年，利率 1.36%），本期拟发行 20,000.00 万元（期限 5年，按最近一期 5年期专项债发行利率上浮 20BP 即 1.66%测算），计划 2027 年拟发行 14,100.00 万元（期限 5年）。各期债券按年付息、到期一次性还本，发行费率 0.1%。

（三）本期债券发行情况

本期专项债券拟申请发行人为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心。本期拟申请发行土地储备专项债券 20,000.00 万元，期限 5年，按最近一期 5年期专项债发行利率（2026 年 8月 11 日发行的 2026 年湖北省政府再融资专项债券(十八期)，发行期限 5年，利率 1.46%）上浮 20BP，即 1.66%测算，按年付息，到期一次性还本。本所律师认为，本期专项债券的发行人、申请单位、发行规模、发行期限符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）及《关于运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

（四）项目实施单位

本项目的实施主体为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，基本情况如下表：

项目单位名称：	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
法定代表人/负责人：	陈军
统一社会信用代码：	12421000066147 38X1
登记机关：	沙市区事业单位登记管理局
地址：	荆州市沙市区园林北路 85 号
有效期：	2025 年 06 月 15 日至 2030 年 06 月 14 日
单位性质：	事业单位
上级主管单位：	荆州市自然资源和规划局沙市区分局
宗旨和业务范围：	承担辖区内（城市规划区范围外）土地收购、收储、经营和国土整治职责

（五）资金使用计划

本项目建设期为 29 个月（2025 年 8月—2027 年 12 月）；预计 2028 年—2032 年完成土地出让。本项目总投资 136,945.27 万元，其中土地收储成本 135,000.00 万元、建设期债券利息 1,845.27 万元、债券发行费用 100.00 万元，土地收储成本结构合理。

本项目已发行专项债券 65,900.00 万元已到位，形成实物工作量约 55,000.00 万元；项目资本金 36,945.27 万元已到位 28,500.00 万元，全部用于征地拆迁补偿。各年度投资资金使用计划详见《实施方案》。

（六）项目审批情况

根据《实施方案》及所附批件，本项目已取得现阶段与项目储备配套的相关手续，详见下表：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划批复	2025 年 3 月 31 日	荆州市沙市区人民政府	《关于 2025 年度土地储备计划的批复》	沙政函〔2025〕4号
储备地块规划审查	2025 年 3 月 31 日	荆州市自然资源和规划局沙市区分局	《关于荆州市沙市区 2025 年土地储备项目储备地块规划情况审查》	——
土地储备计划批复	2026年 8 月 13 日	荆州市沙市区人民政府	《关于 2026年度土地储备计划的批复》	沙政函〔2026〕12 号

（七）项目社会经济效益

根据《实施方案》，本项目具有以下社会经济效益：

（1）经济效益

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（2）社会效益

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

（3）生态效益

项目不在环境敏感区，也不属于高耗能、高排放的项目，水资源、能源等均在可承载能力范围内。项目将注重环境保护和资源利用的可持续发展，采取绿色建筑、节能减排等措施，降低对环境的影响。这将有助于推动地区可持续发展战略的实施。

（八）抵押质押情况

本项目为新增土地储备项目，地块全部为存量国有建设用地，土地权属清晰，无重大权属纠纷。截至本《法律意见书》出具日，本项目土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

（九）项目预期收益与融资平衡情况

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

本项目对应的预期土地出让收入能够产生持续稳定的现金流入。根据《财务评价报告》测算，本项目债券存续期内估算可实现土地出让收入 167,454.70 万元，扣除财政计提 13,882.9万元后，预计用于资金平衡的项目收益为 153,571.80 万元，对债券本息资金覆盖倍数为 1.45 倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡；压力测试情景下最低本息覆盖倍数大于 1.1。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的相关规定，具备合法合规性。

二、本项目中介服务机构

（一）会计师事务所资质

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420111177607457J），具备为项目出具财务评估咨询报告的资质，且与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北正大会计师事务有限责任公司及经办注册会计师具备为本项目出具财务评估报告的主体资格及资质；《财务评价报告》的编制及其

编制基础、预测假设、项目收益及现金流入评价及敏感性分析符合财预〔2017〕89号文及其他规范性文件的规定。

（二）律师事务所资质

湖北勤楚律师事务所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0197672G的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李汉奎律师和王瑞律师，李汉奎律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202110166412的《中华人民共和国律师执业证》，王瑞律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201910115257的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北勤楚律师事务所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

三、项目的风险控制

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）主要风险

1.项目实施进度风险

影响实施进度因素较多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、征收拆迁推进进度等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加、投资增加，同时影响土地出让收入实现的时间，导致现金流入受到影响，使得项目净收益减少，影响偿债能力。

2.利率波动风险

本期专项债券存续期内，宏观经济环境变化、国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3.投资估算风险

本项目投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

4.现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要

环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

（二）风险程度分析及防范降低风险的措施

1.项目实施进度风险

本项目实施风险较低。项目实施方将坚持落实计划时间制度，派出技术实力和管理能力较强的人员进行督办和管理，确保项目按期达标；通过科学合理的设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行计划，确保项目如期完成收储。

2.利率波动风险

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.投资估算风险

委托中介机构对收储工程进行详细调查和分析，控制投资；在进行投资估算时，考虑计入一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，及时采取措施进行解决。

4.现金流预测风险

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还；必要时可由同级财政统筹资金保障债券还本付息。

四、资金管理及投资者保护措施

（一）资金管理方案

资产权属单位为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，资产运管单位为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心。储备工作完成后，项目单位将落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作，对项目形成资产情况进行统计，

建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。

（二）投资者保护措施

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：

1.专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

2.资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。

3.严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。

4.专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。

5.加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接进行收支审计。

6.对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

7.对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。

五、结论性意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券的发行人、实施主体、申请单位、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期专项债券对应投资的项目属于新增土地储备领域，项目用地为存

量国有建设用地，债券资金用途符合专项债券投向领域要求，未用于专项债券投向领域禁止类项目清单所列领域，符合财政部、自然资源部关于运用地方政府专项债券支持土地储备的相关政策要求（自然资发〔2025〕45号）及湖北省相关规定；

（三）本项目已取得了现阶段与项目储备配套的相关手续及批件，具备实施条件；

（四）本项目属于新增土地储备项目，土地权属清晰，无重大权属纠纷，截至本《法律意见书》出具日，项目土地未设置抵押，项目各项收费权未设置质押，符合地方政府专项债券用于土地储备项目的相关政策要求；

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本项目本息资金覆盖倍数为1.45倍，能够覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡；

（六）本项目已制定相应的资金管理、监督检查和投资者保护措施，相关制度符合《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等相关规定；

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含债券存续期间可能影响项目实施及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖湖北勤楚律师事务所公章后即具有法律效力。

本页无正文，为签章页。

湖北鄂楚律师事务所

（盖章）

经办律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年十月

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110166412

法律职业资格
或律师资格证号 A20204201121545

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年06月01日



持证人 李汉奎

性 别 男

身份证号 413022197810122034

执业机构 湖北勤楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910115257

法律职业资格
或律师资格证号 A20174201051441

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年05月22日



持证人 王瑞

性 别 男

身份证号 42108319800202533X

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0197672G

湖北勤楚　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 08　月 25　日

No. 70121210

中华人民共和国司法部监制

湖北朴一律师事务所

鹤峰县屏山新增土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 99 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鹤峰县屏山新增土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省鹤峰县人民政府发行 9,500.00 万元专项债券，拟用于鹤峰县屏山新增土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：9,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.45%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鹤峰县屏山新增土地储备项目

（二）地块情况

鹤峰县屏山新增土地储备项目涉及 3 宗地块，总面积 8.1207 公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

收购地块基本情况表：

单位：公顷、万元

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积	取得时间	取得方式	出让合同价款	闲置原因
1	容美镇中村村 10-31-03 3 号宗地	422828 2026R0 00008	容美镇中村村	城镇住宅用地	鹤峰信安投资资产管理有限公司	2.0082	2025/8/21	出让	1810	企业无力开发
2	容美镇细柳城村 10-29-08 8 号宗地	422828 2026R0 00009	容美镇细柳城村	城镇住宅用地	鹤峰信安投资资产管理有限公司	2.8009	2025/8/21	出让	2440	企业无力开发
合计	/	/	/	/	/	4.8091	/	/	4250	/

新增地块基本情况表：

单位：公顷

序号	地块名称	规划用途	收储面积	可出售面积	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	容美镇细柳城村10-29-092号宗地	其他商业服务业用地	3.3116	3.3116	4228282026R000010	“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”
合计			3.3116	3.3116	/	/

项目建设期1年，储备期4年，项目地块计划于2026年内完成收储，2031年12月前完成供应。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	容美镇中村村10-31-033号宗地	2.0082	无抵押无查封
2	容美镇细柳城村10-29-088号宗地	2.8009	无抵押无查封
3	容美镇细柳城村10-29-092号宗地	3.3116	无抵押无查封
合计	/	8.1207	/

（四）项目现状

截至目前，容美镇中村村10-31-033号宗地于2025年8月21日由鹤峰县自然资源和规划局出让给鹤峰信安投资资产管理有限公司。该地块位于鹤峰县容美镇中村村，出让宗地面积为2.0082公顷。宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”，地块截至2026年9月未动工建设，使用权人鹤峰信安投资资产管理有限公司无力继续开发建设。计划对地块进行收储后再出让。容美镇细柳城村10-29-088号宗地于2025年8月21日由鹤峰县自然资源和规划局出让给鹤峰信安投资资产管理有限公司。该地块位于鹤峰县容美镇细柳城村，出让宗地面积为2.8009公顷。宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”，地块截至2026年9月未动工建设，使用权人鹤峰信安投资资产管理有限公司无力继续开发建设。计划对地块进行收储后再出让。容美镇细柳城村10-29-092号宗地，规划

用途为其他商业服务业用地，面积3.3116公顷，位于鹤峰县容美镇细柳城村屏山大道，宗地实际开发程度为红线外“三通”（通路、通电、通上水）、红线内“场地未平整”。满足新增土地收储工作开展前必要的“通平”要求。该地块位于鹤峰县2022年度第16批次城市建设用地范围内，于2023年5月15日取得《省人民政府关于鹤峰县2022年度第16批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2023〕367号）。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为鹤峰县国土资源储备交易中心，住所地位于鹤峰县容美镇中坝路38号，统一社会信用代码124228287534223208，负责人为王士铭，宗旨和业务范围：承担土地资源储备、交易管理与开发利用核心职责，包括存量土地收购储备、土地信息发布与招商洽谈；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地并纳入储备体系；负责土地交易平台建设与运营，组织县内土地整理、储备项目实施，协调土地权属管理，协助地质灾害防治资源调配；参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务。

经本所律师核查，鹤峰县国土资源储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 10,261.38 万元，其中收储收购土地费用 9,568.83 万元（容美镇中村村 10-31-033 号宗地 1,810.00 万元、容美镇细柳城村 10-29-088 号宗地 2,440.00 万元、容美镇细柳城村 10-29-092 号宗地 5,318.83 万元），建设期债券利息 688.75 万元，债券发行费用 3.80 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 9,500.00 万元，计划 2026 年发行 9,500.00 万元；自有资金 761.38 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 16,825.95 万元。

项目收益由鹤峰县国土资源储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

序号	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 3 月 30 日	鹤峰县人民政府	《鹤峰县人民政府关于〈鹤峰县 2026 年度土地储备计划〉的批复》	/
2	2023 年 5 月 15 日	湖北省人民政府	《省人民政府关于鹤峰县 2022 年度第 16 批次城市建设用地的批复》	鄂政土批〔2023〕367 号

拟收储地块已纳入鹤峰县 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.45 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及

其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指

导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，

及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕

52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鹤峰县屏山新增土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）

法律意见书

（2026）朴律专债字第93号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 5
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 6
（八）资金筹措 6
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省随县人民政府发行31,300.00万元,其中2025年已发行6,800.00万元，计划2026年发行24,500.00万元，拟用于随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：24,500.00万元人民币

债券利率：已固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）

（二）地块情况

项目建设内容为对随县21宗国有建设用地进行收回收购，土地面积约为871.56亩，建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（亩）	可出售面积（亩）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块1	商服用地	15.01	15.01	4213212025R000696	净地、达到“六通一平”
2	随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块2	商服用地	12.51	12.51	4213212025R000706	
3	湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块1	居住用地	28.80	28.80	4213212025R000805	
4	湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块2	居住用地	47.55	47.55	4213212025R000780	
5	随州市瑞骏旅游开发公司项目（神农外滩壹号）	商服用地	54.03	54.03	4213212025R000766	
6	随州市雄凯房地产开发公司项目（安居楚天明珠）	商服用地	9.54	9.54	4213212025R000752	
7	收回开源置业土地地块1	商服	73.89	73.89	4213212025R000892	

序号	地块名称	规划用途	收储面积（亩）	可出售面积（亩）	储备地块标识码	土储地块现状说明
		用地				
8	收回昕融公司土地	商服用地	17.34	17.34	4213212025R000816	
9	收回新民通航土地	工矿仓储用地	27.30	27.30	4213212025R000836	
10	收回开源置业土地	商服用地	24.00	24.00	4213212025R000822	
11	收回顺祥公司土地	居住用地	15.60	15.60	4213212025R000844	
12	收回恒晟桥隧土地	工矿仓储用地	55.37	55.37	4213212024R000967-R01	
13	龚文波	防护绿地	60.00	/	4213212025R000850	
14	厉山陶瓷厂	公园绿地	33.90	/	4213212025R000864	
15	鑫盛公司（老人社局旁）	商服用地	46.65	46.65	4213212025R000870	
16	风景园林管理局	商服用地	90.00	90.00	4213212025R000887	
17	随广物流	工矿仓储用地	150.00	150.00	4213212025R000942	
18	随州市大洪山旅业发展有限公司地块1	商服用地	67.55	67.55	4213212025R000966	
19	随州市大洪山旅业发展有限公司地块2	商服用地	20.29	20.29	4213212025R000920	
20	随州市大洪山旅业发展有限公司地块3	商服用地	3.14	3.14	4213212025R000918	
21	文峰房地产用地	商服用地	19.09	19.09	4213212025R000932	
合计			871.56	777.66		

项目自启动至供地完成是从2025年—2027年，共计3年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

序号	地块名称	土地面积（亩）	抵质押查封情况说明
1	随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块1	15.01	无抵押、无质押、无查封
2	随州鑫盛置业公司项目（姜水龙湾）地块2	12.51	
3	湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块1	28.80	
4	湖北楚河房地产开发公司项目（帝景澜轩）地块2	47.55	
5	随州市瑞骏旅游开发公司项目（神农外滩壹号）	54.03	
6	随州市雄凯房地产开发公司项目（安居楚天明珠）	9.54	
7	收回开源置业土地地块1	73.89	
8	收回昕融公司土地	17.34	

序号	地块名称	土地面积（亩）	抵质押查封情况说明
9	收回新民通航土地	27.30	
10	收回开源置业土地	24.00	
11	收回顺祥公司土地	15.60	
12	收回恒晟桥隧土地	55.37	
13	龚文波	60.00	
14	厉山陶瓷厂	33.90	
15	鑫盛公司（老人社局旁）	46.65	
16	风景园林管理局	90.00	
17	随广物流	150.00	
18	随州市大洪山旅业发展有限公司地块1	67.55	
19	随州市大洪山旅业发展有限公司地块2	20.29	
20	随州市大洪山旅业发展有限公司地块3	3.14	
21	文峰房地产用地	19.09	
	合计	871.56	

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成项目收储谈判、相关政府审批及意向合同签署，地块均已处于净地状态，红线外已完成“六通”配套设施建设，红线内场地平整，未进行建筑或设施建设。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为随县土地收购储备供应中心，住所地位于随县厉山大道随县国土资源局202号，统一社会信用代码124213045539452313，负责人为周伟，宗旨和业务范围：加大对土地市场的调控力度，优化土地资源配置，合理利用土地，完善土地供应方式，实施辖区内土地的收购、储备、供应工作。

经本所律师核查，随县土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码TC421321，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 35,121.55 万元，项目收储费用 32,705.51 万元（含 21 宗地块收储收购土地费用），前期费用 35.00 万元，预备费 0.00 万元，建设期财务费用 2,381.04 万元（含建设期债券利息 2,356.00 万元、债券发行费用 25.04 万元），项目投资合计 35,121.55 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 31,300.00 万元，其中 2025 年已发行 6,800.00 万元，计划 2026 年发行 24,500.00 万元；自有资金 3,821.55 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 47,518.37 万元。

项目收益由随县土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
年度储备计划的批复	2025 年 3 月 26 日	随县人民政府	《随县人民政府关于随县 2025 年度国有建设用地供应计划和土地储备年度计划的批复》	随县政函〔2025〕3 号
年度储备计划	2025 年 3 月	随县自然资源和规划局	《随县 2025 年度储备计划》	\
规划条件符合性说明	2025 年 3 月 27 日	随县自然资源和规划局	《关于随县 2025 年存量国有建设用地储备项目（第一批）拟储备地块规划条件符合性说明》	\

拟收储地块已纳入随县 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.22倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规

使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当,易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 114 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
（一）项目实施风险 6
（二）运营管理风险 6
（三）现金流风险 7
五、投资者保护措施 7
六、中介机构 7
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 7
（二）湖北朴一律师事务所 8
七、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝南区城隍谭片区一期土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
财评报告	指	《孝南区城隍谭片区一期土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省孝南区人民政府发行600.00万元专项债券，拟用于孝南区城隍谭片区一期土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年期

债券规模：600.00万元人民币

债券利率：固定利率1.84%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目

（二）地块情况

项目新增1宗土地收储，合计10,828.80平方米（约16.24亩），位于孝南区，为存量国有建设用地。建设内容含土地收储及出让等。

序号	原土地使用权人	地块名称	地块坐落	规划用途	收储面积（㎡）	可出让土地面积（㎡）	湖北省土地储备专项债券项目管理系统地块标识码	全民所有土地资产管理信息系统地块标识码
1	孝感麻糖米酒有限责任公司	拟收储孝感麻糖米酒有限责任公司	新华街道新华街城区	商业用地	10828.80	10828.80	4209022026R000002	4209022026R002702

项目自启动至供地完成是从2026年—2031年，共计5年，整个项目的发债期为5年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目前期收储约3个月，前期收储阶段已完成项目收储谈判、相关政府审批、文件公示及收购协议签署等工作。该宗地原为孝感麻糖米酒有限责任公司生产经营用地，地上现存有工业厂房及配套建筑物，本次拟收购收回土地使用权及其地上房屋建筑物所有权。地块红线外已完成“六通”配套设施建设（即水、电、气、道路、通讯和排水系统已覆盖），具备基本市政配套条件；红线范围内地上建筑物待收购后进行拆除清理，达到净地条件后按规划用途公开出让。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为孝感市孝南区土地收购储备中心，住所地位于孝感市长征路21号信合大楼11楼，统一社会信用代码1242090208492332XR，负责人为肖彬彬，宗旨和业务范围：孝南区规划范围内的土地收购储备，储备土地前期开发、保护、管理及临时利用。

经本所律师核查，孝感市孝南区土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC420902，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资746.84万元，其中收储收购土地费用610.63万元，前期咨询费用40.00万元，土地收购工作经费10.00万元，预备费30.53万元，建设期债券利息55.20万元，债券发行费用0.48万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额600.00万元，计划2026年发行600.00万元；自有资金146.84万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入3,248.65万元。

项目收益由孝感市孝南区土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
孝感市孝南区2026年度土地储备计划	2025年11月20日	孝感市孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《孝感市孝南区土地储备三年滚动计划（2026-2028年）》及《2026年度土地储备计划》的批复	孝南政函〔2025〕30号
政府批准文件	2026年8月4日	孝感市孝南区人民政府	孝南区人民政府关于《申请1个地块纳入拟新增土地储备的请示》的批复	/

拟收储地块已纳入孝南区2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为3.55倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，明确土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当,易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统,将导致地块信息不透明、管理效率低下,并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构

建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、

湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝南区城隍谭片区一期土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司
地块土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第105号





2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 5
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省荆州市人民政府发行 7,800.00 万元专项债券，拟用于荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：7,800.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目

（二）地块情况

地块位于沙市区金龙路 51 号，地块面积 86,937.02 平方米，地块四至为东至长江尚品、南至南湖路、西至九龙湾、北至金龙路。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	居住用地	8.693702	6.27399	4210022026R000007	现状为毛地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

项目建设期2026年9月-2031年8月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为毛地，已完成评估测绘工作，各项手续资料齐全，正在等待收储资金落实到位。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为荆州市土地储备中心，住所地位于荆州市沙市区白云路16-1号，统一社会信用代码124210007308509476，负责人为蔡涛，宗旨和业务范围：城区国有土地的收购、储备、经营。

经本所律师核查，荆州市土地储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC421000，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资8,512.56万元，其中收储费用7,867.42万元，前期咨询服务费用50.00万元，债券发行费用6.24万元，建设期债券利息588.90万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 7,800.00 万元，计划 2026 年发行 7,800.00 万元；自有资金 712.56 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 19,814.92 万元。

项目收益由荆州市土地储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 8 月 9 日	荆州市人民政府	荆州市人民政府关于荆州市中心城区 2026 年度土地储备计划的批复	/
2	2026 年 8 月 5 日	荆州市自然资源和城乡建设局	荆州市自然资源和城乡建设局关于批复荆州市中心城区 2026 年度土地储备计划的请示	荆自然资建文〔2026〕67 号

拟收储地块已纳入荆州市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.85 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度,对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言,未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化

			进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 16 日



执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717



执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日

持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司
地块土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 104 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省荆州市沙市区人民政府发行 4,800.00 万元专项债券，拟用于荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5 年期

债券规模：4,800.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目

（二）地块情况

项目地块位于荆州市沙市区关沮镇，四至为东至太白湖路、南至天湖路、西至老 318 国道、北至关沮村道路，土地面积 6.294789 公顷，规划用途为住宅用地和商服用地。

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	桅子沟单元 ZZG01-19 宗地	住宅用地/商服用地	6.294789	6.294789	4210022026R000817	现状为净地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

项目建设期 2026 年 9 月-2031 年 8 月，共计 3 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为净地，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全，正等待收储资金落实到位后开展土地实物移交及权属变更登记工作，无抵押、查封情况。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，为 4210022026R000817。

（六）实施机构

实施机构为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，住所地位于荆州市沙市区园林北路 85 号，统一社会信用代码 12421000066147 38X1，负责人为陈军，宗旨和业务范围：承担辖区内（城市规划区范围外）土地收购、收储、经营和国土整治职责。

经本所律师核查，荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC421002，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 5,285.41 万元，其中收储费用 4,869.17 万元，占比 92.12%；前期咨询服务费用 50.00 万元，占比 0.95%；债券利息 362.40 万元，占比 6.86%；债券发行费用 3.84 万元，占比 0.07%。

年度投资计划：2026 年投资 4,923.01 万元，2027 年投资 72.48 万元，2028 年投资 72.48 万元，2029 年投资 72.48 万元，2030 年投资 72.48 万元，2031 年投资 72.48 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 4,800.00 万元，计划 2026 年发行 4,800.00 万元；自有资金 485.41 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 22,537.38 万元。

项目收益由荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 8 月 12 日	荆州市沙市区人民政府	沙市区人民政府关于荆州市沙市区 2026 年度土地储备计划的批复	/
2	2026 年 8 月 11 日	荆州市自然资源和规划局沙市区分局	荆州市自然资源和规划局沙市区分局关于批复荆州市沙市区 2026 年度土地储备计划的请示	/

拟收储地块已纳入荆州市沙市区 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 3.16 倍，可

以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目实施进度的风险及控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工

作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人

口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机

构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4210022026R000817），符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

赤壁市新增土地储备专项债项目

法律意见书

（2026）朴律专字第 98 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任赤壁市新增土地储备专项债项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省赤壁市人民政府发行47,000.00万元专项债券，其中2025年已发行28,200.00万元，计划2026年发行18,800.00万元，拟用于赤壁市新增土地储备专项债项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：5年

债券规模：18,800.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

赤壁市新增土地储备专项债项目

（二）地块情况

本项目拟在赤壁市赤马港、陆水湖街道办事处辖区范围内共收储新增储备地块7宗，土地面积共计34.141333公顷。其中2025年已完成其中4宗地块收购，土地面积共计19.41公顷。

本次2026年土地储备实施范围内包含剩余3宗新增土地，该地块收储面积14.731333公顷（折合220.969995亩）。建设内容含土地收购、其他支出等。

序号	土地使用权人	企业性质	项名称	土地用途	合同（划拨）价款（万元）	供应面积（亩）	拟收储土地面积（亩）	规划用途	不动产证号	备注	收储情况	标识码

1	赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司	国企	沿河大道老机械厂	商服用地、普通商品住房用地	8360	49.82	49.82	商住	鄂（2021）赤壁市不动产权第0017260号	无抵押	正在收储	42128120 25R00101 0
2	赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司	国企	北山幼儿园西侧	商服用地、普通商品住房用地	3699	104.43	104.43	商住	国用（2013）5290 号	无抵押	未收储	42128120 25R00132 0
3	赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司	国企	原粤海光电地块一P(2015)12	普通商品住房用地	5450	66.72	66.72	商住	鄂（2016）赤壁市不动产权第0000099 号	无抵押	正在收储，只差青苗未清点，与拆迁户协调中	42128120 25R00144 7

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为新增地块，土地现状平整，地上附着绿植、青苗，尚未开始实施土地储备工作，已签订意向收储协议。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为赤壁市土地收购储备中心，住所地位于湖北省咸宁市赤壁市赤马港街道砂子岭社区瑞通大道 198 号，统一社会信用代码 12421281730848177J，负责人为刘俊，宗旨和业务范围：为全市土地收购、储备，为土地交易提供服务。

经本所律师核查，赤壁市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 58,543.22 万元，其中直接投资成本 57,236.62 万元，财务费用 1,259.60 万元，发行费用 47.00 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 47,000.00 万元，其中 2025 年已发行 28,200.00 万元（发行利率 1.68%），计划 2026 年发行 18,800.00 万元（5 年期，发行利率 1.66%）；自有资金 11,543.22 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计土地出让总收入 79,464.56 万元。

项目收益由赤壁市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 3 月 28 日	赤壁市人民政府	市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复	赤壁政函〔2025〕14 号
2	2025 年 8 月 22 日	赤壁市自然资源和规划局	关于发债项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明	无
3	2025 年 9 月 1 日	赤壁市自然资源和规划局	关于赤壁市新增土地储备专项债项目拟收储地块权属情况的说明	无
4	2025 年 9 月 1 日	赤壁市自然资源和规划局	项目中的地块土地权属(包括抵质押、查封等情况)的说明及措施	无

拟收储地块已纳入赤壁市 2025 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.32倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1、明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2、加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规

使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当,易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《赤壁市新增土地储备专项债项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

武汉市武昌区白沙新城北片
（中昌植物油地块、航道局地块）
项目

信息披露文件

武汉市武昌土地储备整理中心

二〇二六年十月

一、项目实施背景

（一）区域背景

湖北省地处中国中部地区，省会武汉，总面积18.59万平方千米。2025年，湖北省实现地区生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%；全年财政总收入6966.54亿元，比上年增长6.0%。

武汉市是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市、超大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市。全市下辖13个区，总面积8569.19平方千米，2025年末常住人口1386.19万人，2025年地区生产总值突破2.2万亿元。武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，正围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心。

武昌区位于武汉市东南部、长江南岸，总面积107.76平方千米，辖14个街道，2025年末常住人口约127万人。2025年，武昌区实现地区生产总值2100.36亿元，同比增长5.0%，经济总量跨越2000亿元新台阶，GDP和地方一般公共预算收入规模均保持武汉市中心城区第一，全国百强区排名升至第40名。

2024年以来，按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）有关要求，地方政府专项债券管理机制进一步优化，专项债券投向领域和用作项目资本金范围扩大；《自然资源部 财政部关于做好运用

地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）明确支持各地运用专项债券开展土地储备工作。本项目所在地白沙新城北片是武昌区城市更新的重点片区之一，项目实施有利于盘活存量低效工业用地、优化城市空间结构、提升片区城市功能和人居环境。2025年，湖北省用于土地储备领域的专项债券达1777.40亿元，为本项目争取债券资金提供了政策与额度保障。

（二）本地区财政经济及债务情况

湖北省：2025年，全省地方一般公共预算收入4210.55亿元，比上年增长6.9%；全省一般公共预算支出9791.44亿元，同比增长1.4%；全省政府性基金收入3012亿元，其中地方政府专项债券收入5500.74亿元（用于土地储备领域1777.40亿元）。截至2025年末，湖北省地方政府债务限额23396.7亿元，其中：一般债务限额6758.3亿元，专项债务限额16638.4亿元；全省政府负有偿还责任的债务余额21620.7亿元，其中：一般债务余额6462.0亿元，专项债务余额15158.7亿元，均控制在财政部批准的限额之内，全省政府性债务规模适度、风险总体可控。

武汉市：2025年，全市一般公共预算总收入3116亿元，地方一般公共预算收入1743.06亿元，增长4.5%，其中税收收入1225.10亿元；全市一般公共预算支出2520.61亿元；市本级政府性基金预算收入总计2739.16亿元，其中政府性基金预算收入939.39亿元。

武昌区：2023年以来，武昌区地方一般公共预算收入保持稳步增长，2025年达到145.30亿元；政府性基金收支总体扩张，2025年政府性基金项目支出106.42亿元、政府性基金收入总计159.79亿元，其中国有土地使用权出让收入82.48亿元。武昌区近三年主要财政收支情况见表1。

表1 武昌区2023—2025年财政收支情况表

单位：亿元

指标	2023年	2024年	2025年
地方一般公共预算收入	137.12	138.37	145.30
其中：税收收入	123.95	121.12	—
非税收入	13.17	17.25	—
地方一般公共预算支出	115.24	123.75	111.21
政府性基金支出	62.72	116.11	106.42

注：2023年、2024年数据为财政决算数；2025年为预算调整后预计执行数及统计快报数据，最终以正式财政决算批复为准。

债务情况：截至2025年末，湖北省专项债务限额16638.40亿元、余额15158.70亿元；武汉市专项债务限额7227.39亿元、余额6737.76亿元，其中市本级专项债务限额3909.30亿元、余额3475.66亿元；武昌区专项债务限额348.46亿元、余额327.30亿元，限额使用率93.93%，剩余可用限额约21.16亿元，债务风险总体可控。2025年，武昌区新增专项债券73.95亿元，主要投向土地储备、城市更新等领域，体现了省级财政对武昌区项目储备和偿债能力的认可。2025年末湖北省、武汉市及武昌区专项债务情况见表2。

表 2 2025 年末湖北省、武汉市及武昌区专项债务情况表

单位：亿元

区划	专项债务限额	专项债务余额	剩余可用限额
湖北省	16638.40	15158.70	1479.70
武汉市	7227.39	6737.76	489.63
其中：市本级	3909.30	3475.66	433.64
武昌区	348.46	327.30	21.16

财政承载力方面：本项目拟申请专项债券资金 21000.00 万元（分两期发行：第一期 14000.00 万元拟于 2026 年发行（本期申报），第二期 7000.00 万元拟于 2027 年另行申报发行），占武昌区 2025 年末专项债务余额 327.30 亿元的 0.64%，占剩余专项债务可用限额 21.16 亿元的 9.92%，发行规模与区域财政承受能力相匹配。本项目采用“土地收储—前期开发—挂牌出让—偿还债券”的闭环模式，偿债资金来源为项目自身产生的土地出让净收益，不依赖地方一般公共预算财力。武昌区经济基本面对政府债务的支撑力度充足，专项债务限额使用率处于合理区间，具备承接本项目专项债券发行的财政承载能力。

二、债券情况

（一）债券发行情况

本项目拟申请土地储备专项债券资金 21000.00 万元，分两期发行：第一期 14000.00 万元拟于 2026 年发行（本期申报发行），第二期 7000.00 万元拟于 2027 年另行申报发行；两期债券期限均为 5 年、相互独立。发行利率暂按 1.61%测算（参照 2026 年 8 月 31 日财政部—中债国债收益率曲线 5 年期利率上浮 20BP），利息按年支付，本金到期一次性偿还。截至本信息披

露文件出具日，本项目已发行专项债券0.00万元。债券基本情况见表3。

表3 本期债券基本情况表

债券名称	**2026年湖北省政府土地储备专项债券——武汉市武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）项目**
发行主体	湖北省人民政府
债券品种	土地储备专项债券（新增地方政府专项债券）
发行规模	21,000.00万元（分两期发行：本期14,000.00万元、第二期7,000.00万元）
债券期限	5年
债券利率	暂按1.61%测算，最终以发行时实际利率为准
付息方式	按年付息
还本方式	到期一次性还本
债券信用等级	AAA级（依托湖北省政府债券信用等级）
拟发行时间	2026年
资金用途	专项用于武汉市武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）土地征收成本（征收补偿费用）支出，实行专户管理、专账核算、专款专用、封闭运行，严禁挪作他用或用于经常性支出

（二）还本付息计划

按照发行利率1.61%测算，债券存续期内（2026—2032年）应付利息合计1690.50万元，到期偿还本金21000.00万元（第一期债券14000.00万元于2031年到期偿还，第二期债券7000.00万元于2032年到期偿还），还本付息合计22690.50万元。项目还本付息计划见表4。

表 4 项目还本付息计划表

单位：万元

年度	期初债券余额	当年发行	当年还本	当年付息	当年还本付息合计	期末债券余额
2026 年	0.00	14,000.00	0.00	0.00	0.00	14,000.00
2027 年	14,000.00	7,000.00	0.00	225.40	225.40	21,000.00
2028 年	21,000.00	0.00	0.00	338.10	338.10	21,000.00
2029 年	21,000.00	0.00	0.00	338.10	338.10	21,000.00
2030 年	21,000.00	0.00	0.00	338.10	338.10	21,000.00
2031 年	21,000.00	0.00	14,000.00	338.10	14,338.10	7,000.00
2032 年	7,000.00	0.00	7,000.00	112.70	7,112.70	0.00
合计	—	21,000.00	21,000.00	1,690.50	22,690.50	—

注：本项目专项债券分两期发行，为两笔相互独立的债券：第一期 14,000.00 万元拟于 2026 年发行（本次申报），第二期 7,000.00 万元拟于 2027 年另行申报发行；两期债券期限均为 5 年，自发行次年起按年付息、到期一次性还本，债券本息均由本项目土地出让收益偿还。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目为土地储备（土地收储）项目，实施范围为武昌区白沙洲街丁公庙特 1 号（中昌植物油地块）、武昌区白沙洲街武庆堤 41 号及丁公庙河街 11 号（长江航道局地块），拟收储土地面积 52271.31 平方米（约 78.41 亩），现状用途分别为工业用地、公共设施用地/港口码头用地。项目实施征收补偿、建（构）筑物拆除及场地平整等收储整理工作，形成满足出让条件的“净地”后，纳入武汉市年度国有建设用地供应计划挂牌出让。项目地块扣减市政建设用地、公共设施用地、绿地面积后，可出让净用地面积 41519.00 平方米，规划用途以自然资源和规划部门最终批准的规划条件为准。项目基本情况见表 5。

表 5 项目基本情况表

项目名称	**武汉市武昌区白沙新城北片（中昌植物油地块、航道局地块）**
项目类型	土地储备（土地收储）
项目单位	武汉市武昌土地储备整理中心（已纳入全国土地储备机构名录）
项目主管部门	武汉市武昌区自然资源和城乡建设局
项目地点	①武昌区白沙洲街丁公庙特 1 号（中昌植物油地块）；②武昌区白沙洲街武庆堤 41 号及丁公庙河街 11 号（长江航道局地块）
收储土地面积	52,271.31 平方米（约 78.41 亩）
可出让净用地面积	41,519.00 平方米
规划用途	居住用地（以最终批准的规划条件为准）
计划收储期	2026 年 9 月—2029 年 8 月
项目总投资	26,721.79 万元
拟发行专项债券	21,000.00 万元
项目单位自筹资金	5,721.79 万元

（二）项目审批手续情况

本项目已编制项目实施方案并通过事前绩效评估，评估综合得分 84 分，评估结论为“建议予以支持”。项目已纳入武汉市人民政府办公厅 2026—2028 年土地储备三年滚动计划（年度计划编号 cb-昌 2026-08，储备地块标识码 4201062026R000003）；武汉市武昌区人民政府已作出房屋征收决定（武昌征决字〔2026〕7 号）并公布房屋征收补偿方案；项目单位已纳入全国土地储备机构名录（2025 年版）。项目主要审批手续情况见表 6。

表 6 项目审批手续情况表

序号	批复事项	发文/管理单位	文号或说明
1	房屋征收决定	武汉市武昌区人民政府	武昌征决字〔2026〕7 号
2	房屋征收补偿方案	武汉市武昌区人民政府	已依法公布
3	2026—2028 年土地储备三年滚动计划	武汉市人民政府办公厅	年度计划编号 cb-昌 2026-08
4	纳入全国土地储备机构名录	自然资源部	2025 年版名录
5	实施方案及事前绩效评估	武汉市武昌土地储备整理中心	评估结论“建议予以支持”（综合得分 84 分）

（三）分年度投资计划

本项目总投资 26721.79 万元，其中：土地征收成本 25799.19 万元、建设期利息 901.60 万元、债券发行费用 21.00 万元。综合考虑项目推进节点和资金使用需求，分年度投资计划见表 7。

表 7 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	土地征收成本	25,799.19	15,479.51	7,739.76	1,289.96	1,289.96
二	建设期利息	901.60	0.00	225.40	338.10	338.10
三	债券发行费用	21.00	14.00	7.00	0.00	0.00
	总投资	26,721.79	15,493.51	7,972.16	1,628.06	1,628.06

（四）项目资金来源

本项目总投资 26721.79 万元，资金来源包括：拟申请土地储备专项债券资金 21000.00 万元，占总投资的 78.59%；项目资本金 5721.79 万元，占总投资的 21.41%，由武汉市武昌土地储备整理中心自有资金及财政安排的土地储备专项资金解决，来源合规、落实可靠。本项目无其他市场化融资，无上级财政补助资金。分年度资金筹措情况见表 8，资金来源汇总情况见表 9。

表 8 分年度资金筹措表

单位：万元

序号	项目/年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	总投资	26,721.79	15,493.51	7,972.16	1,628.06	1,628.06
2	资金筹措	26,721.79	15,493.51	7,972.16	1,628.06	1,628.06
2.1	项目资本金	5,721.79	1,493.51	972.16	1,628.06	1,628.06
2.2	拟申请专项债券资金	21,000.00	14,000.00	7,000.00	0.00	0.00

表 9 项目资金来源情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	占比
项目总投资额	26,721.79	100.00%
其中：本期专项债券发行额	21,000.00	78.59%
项目单位自筹资金（资本金）	5,721.79	21.41%
非本期债券金额	0.00	—
其他融资	0.00	—
上级财政补助资金	0.00	—

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益测算

项目偿债资金来源为收储地块的国有土地使用权出让净收益。根据地块规划条件，两宗地块可出让净用地面积 41519.00 平方米，规划用途为居住用地，规划建筑面积合计约 120044.52 平方米。出让价格采用市场比较法，参考项目周边已成交的类似住宅用地案例（成交楼面地价 6596.85—7500 元/平方米）审慎测算，居住地块 1（中昌植物油地块）、居住地块 2（长江航道局地块）楼面地价分别按 6450 元/平方米、6660 元/平方米测算，均低于可比案例成交水平。项目地块计划分年出让（中昌植物油地块 2029 年、长江航道局地块 2030 年），经测算，土地出让收入合计 78518.48 万元，详见表 10。

表 10 土地出让计划及收入测算表

地块名称	可出让面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	测算楼面地价（元/平方米）	出让收入（万元）
居住地块 1（中昌植物油地块）	22,717.00	68,151.00	6,450	43,957.40
居住地块 2（长江航道局地块）	18,802.00	51,893.52	6,660	34,561.08
合计	41,519.00	120,044.52	—	78,518.48

（二）融资平衡情况

按照国家和湖北省有关规定，土地出让收入应计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及土地出让业务费。经测算，本项目土地出让收入应计提专项费用合计 9478.30 万元，计提后可用于资金平衡的土地出让净收益为 69040.18 万元。债券存续期内还本付息合计 22690.50 万元（其中：还本 21000.00 万元、付息 1690.50 万元），净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.04 倍；其中，本期申报债券（第一期 14,000.00 万元）本息合计 15,127.00 万元，单独覆盖倍数约 4.56 倍。项目收益与融资自求平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等规定要求，详见表 11。

表 11 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目	金额
土地出让收入	78,518.48
减：按规定计提专项费用	9,478.30
可用于资金平衡的土地出让净收益	69,040.18
债券还本付息合计	22,690.50
其中：还本	21,000.00
付息	1,690.50
本息覆盖倍数	3.04 倍
其中：本期申报债券（第一期 14,000.00 万元）本息合计	15,127.00
其中：本期申报债券单独覆盖倍数	4.56 倍

（三）压力测试情况

考虑土地市场价格波动和债券市场利率变化因素，对本项目进行了压力测试：当土地出让净收益较测算值下降 20%时，债券本息覆盖倍数仍达到 2.43 倍；当发行利率较测算值上浮 20%时，债券本息覆盖倍数仍为 3.00 倍。压力情景下项目收益对债券本息的覆盖倍数均高于 2 倍，偿债保障程度较高，详见表 12。

表 12 项目收益与融资平衡压力测试表

压力情景	-20%	-10%	0	+10%	+20%
土地出让净收益变动对覆盖倍数的影响（倍）	2.43	2.74	3.04	3.35	3.65
发行利率变动对覆盖倍数的影响（倍）	3.09	3.07	3.04	3.02	3.00

五、信用评级

本项目专项债券作为湖北省政府债券的组成部分，由湖北省人民政府统一组织发行，以省级政府信用为担保。湖北省政府信用评级长期保持 AAA 级，财政实力和债务管理水平居于全国前列。2025 年，全省地方一般公共预算收入 4210.55 亿元、

政府性基金收入3012亿元，政府债务余额控制在限额以内，综合偿债能力充足。本期债券存续期内，将按规定由具备资质的信用评级机构开展跟踪评级，评级结果及重大变化情况将按规定及时披露。

六、法律意见

本项目专项债券发行事项由具备证券法律业务资质的律师事务所进行法律审查并出具法律意见书。法律审查范围包括：发行主体资格及发行程序的合法性、项目实施及审批手续的合规性、土地权属的清晰性、征收补偿程序的合规性、偿债资金来源的可靠性以及信息披露安排的完整性等。法律意见书的主要结论性意见如下：

（1）发行主体和发行程序合法合规。本项目专项债券由湖北省人民政府按照法定程序统一组织发行，发债规模纳入湖北省政府债务限额管理，发行程序符合《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规及政策文件的规定。

（2）项目实施符合土地储备领域相关管理规定。本项目已纳入武汉市土地储备计划，项目单位已纳入全国土地储备机构名录，项目实施符合《土地储备管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的规定。

（3）项目收益与融资自求平衡。本项目偿债资金来源为对应地块的国有土地使用权出让收入，已纳入政府性基金预算管理，预期土地出让净收益能够足额覆盖专项债券本息，不依赖一般公共预算收入偿债，符合项目收益与融资自求平衡的要求。

（4）不存在新增政府隐性债务的情形。本项目专项债券纳入政府债务限额管理，不存在通过融资平台公司等企业举借需由政府承担偿还责任的债务的情形，不会新增地方政府隐性债务。

七、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．征收补偿及收储进度风险。项目地块涉及被征收企业搬迁协商、房屋腾退、权属注销等多个环节，补偿协议签订和资金支付进度存在一定不确定性，可能影响收储工作按期完成。控制措施：建立项目推进联席会议制度，由区政府分管领导牵头协调解决征收过程中的重大问题；项目资本金由项目单位在债券发行前先行落实到位，确保补偿款支付节点不受债券资金拨付节奏影响；建立问题清单与销号管理制度，对进度滞后环节及时整改，确保2029年8月底前完成收储。

2．社会稳定风险。项目涉及被征收企业及职工的切身利益，若补偿安置不到位或沟通不充分，可能引发社会稳定问题。控制措施：严格执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的征收程序，补偿方案依法公示并广泛征求意见；由武昌区住房和城市更新局负责征收争议处理，对被征收人合理诉求依法回

应；做好被征收企业职工安置的沟通协调工作，及时防范化解矛盾。

3．不可抗力风险。地震、洪涝等自然灾害及其他不可预见事件可能影响项目进度。控制措施：制定应急预案；因不可抗力导致项目进度延误的，依法依规调整实施计划，并按规定及时报备和披露。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．土地市场价格波动风险。受房地产市场供求关系影响，土地出让价格存在波动可能。控制措施：本次测算楼面地价（6450元/平方米、6660元/平方米）低于周边可比地块成交水平（6596.85—7500元/平方米），测算已保留安全边际；压力测试表明，土地出让净收益下降20%时债券本息覆盖倍数仍达2.43倍；出让时点可根据市场情况灵活安排，科学确定出让底价。

2．土地出让时序滞后风险。若宏观市场环境或供地计划调整导致出让推迟，可能影响偿债资金归集。控制措施：项目地块计划分年出让，中昌植物油地块2029年、长江航道局地块2030年，均早于债券到期日（第一期债券2031年、第二期债券2032年）一年以上，为出让安排预留了充分时间；区财政局建立偿债资金归集监测机制，如出让进度滞后，通过依法统筹安排其他政府性基金收入先行垫付，确保债券本息按时足额兑付。

3．债券利率上行风险。债券发行利率上升将增加付息负担。控制措施：测算利率已参照5年期国债收益率上浮20BP确定，

压力测试显示利率上浮20%时覆盖倍数仍为3.00倍；建立提前偿还机制，在土地出让收入提前实现时，经批准可提前偿还部分或全部本金，减少后续利息支出。

4．资金管理风险。控制措施：债券资金实行专户管理、专账核算、专款专用、封闭运行，资金支付执行“用款计划—财政审核—国库集中支付”流程；构建“项目单位日常自查—主管部门业务检查—财政部门专项检查—审计部门独立审计—纪检监察全程监督”的多层次监督体系，确保资金流向清晰、账务可追溯。

（三）其他事项说明

1．本项目专项债券资金专项用于收储地块征收补偿支出。在债券全部清偿前，项目土地出让净收益优先用于偿还本项目债券本息，不得挪作他用。

2．债券存续期内，将按照《地方政府专项债券信息公开管理办法》等规定，及时披露项目进展情况、资金使用情况、还本付息情况及可能影响债券偿付的重大事项，接受投资者和社会监督。

3．如项目实施出现重大调整或偿债资金来源发生变化，将及时启动偿债保障预案并履行信息披露义务，维护债券持有人合法权益。

八、主管部门责任

为保障本项目专项债券“借用管还”全生命周期规范管理，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债券管理办法》

（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）及省、市有关规定，明确各主管部门及项目单位职责分工如下：

（一）武昌区财政局。负责组织编制专项债券申报材料，对接省市财政部门做好项目入库和发行安排；按照批准的资金使用计划及时拨付债券资金，审核用款申请的合规性、合理性和完整性；对债券资金存放、拨付、使用实施全过程监督，定期核对账务；负责偿债备付金专户管理，督促土地出让净收益及时足额归集并按时划转偿债资金；组织开展绩效管理；负责专项债券信息的汇总审核和对外发布。

（二）武汉市武昌区自然资源和城乡建设局。负责审核确认项目土地储备计划，协调纳入国有建设用地年度供应计划；依法出具并保持地块规划条件稳定；监督征收补偿程序合规性，指导项目单位完成地块权属注销、场地整理和移交入库；组织推进土地出让工作，包括出让方案报批、出让底价评估确定、公告发布、成交确认等；督促出让价款及时足额收缴上缴国库；建立项目进度台账和问题清单，定期向区政府报告项目进展。

（三）武汉市武昌土地储备整理中心。作为项目单位，负责征收补偿的具体组织实施，包括补偿款拨付、房屋腾退、权属注销和土地移交入库；建立债券资金使用台账，按季度向区财政局报送资金使用和项目进展报告；制定并执行月度、季度工作计划；建立项目全生命周期档案管理制度；落实各项绩效目标。

（四）武昌区住房和城市更新局。负责依法加快房屋征收补偿协商工作；确保评估机构选定、评估结果公示、补偿方案听证、补偿协议签署等各环节程序合法、公开透明；负责征收争议处理和行政复议、行政诉讼应对工作。

（五）部门协同机制。建立项目推进联席会议制度，由区政府分管领导牵头，相关部门参加，每季度召开一次例会（重要节点随时召开），通报项目进展、协调解决问题；建立信息共享与数据互通机制，在地方政府债务管理系统、国家重大建设项目库、土地储备监测监管系统中同步更新项目数据；实行问题清单与销号管理制度；将各部门专项债券管理履职情况纳入年度考核。

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里。

2025年，武汉市地区生产总值（GDP）22147.35亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。分产业看，第一产业增加值481.21亿元，增长3.8%；第二产业增加值6589.72亿元，增长5.0%；第三产业增加值15076.42亿元，增长5.9%。

表1-1武汉市全市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	20011.65	21106.23	22147.35
2.城镇居民人均可支配收入(元)	62312	64687	67248
3.农村居民人均可支配收入(元)	32153	33862	35575
4.地方财政总收入	2867.45	2995.45	3116.0
4.1地方公共预算收入	1601.20	1667.31	1743.06
其中:税收收入	1280.96	1333.85	1394.45
非税收入	320.24	333.46	348.61
4.2政府性基金收入	1330.42	1288.77	1159.46
5.地方财政总支出	4056.86	3427.02	4628.36
5.1一般公共预算支出	2429.30	2481.00	2520.60
5.2政府性基金支出	1627.56	946.02	2107.75

（二）东西湖区概况

东西湖区，隶属于湖北省武汉市，地处长江左岸，武汉市的西北部，汉江、汉北河及府环河汇合之处，介于北纬30°34′—30°47′，东经113°53′—114°30′之间，境域东靠张公堤，分别与江岸区、江汉区和硚口区接壤；西南

滨汉水与蔡甸区相望，西北依府河与黄陂区相邻，东西长 38 千米，南北宽 22.5 千米，总面积 499.71 平方千米。东西湖是古云梦泽的一部分。1958 年，由汉阳、黄陂、孝感、汉川部分地区组成。东西湖区地处江汉平原的东北缘，地势一马平川。地貌属岗边湖积平原，自西向东倾斜，大部分地区海拔在 21.5—26 米之间属北亚热带季风（湿润）气候，常年光照充足、雨量丰沛、雨热同季、四季分明。

表 1-2东西湖区 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	1,800.31	1884.35	约 2000
一般公共预算收入（亿元）	126.66	132.23	128.10
政府性基金收入（亿元）	20.76	115.87	60.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	15.37	17.17	56.47
政府性基金支出（亿元）	55.80	115.87	95.85

表 1-3本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
东西湖区	3,013,627	2,821,836

表 1-4本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	205,000
2 年期	2,000
3 年期	10,000
5 年期	512,100
6 年期	7,400
7 年期	73,200
8 年期	7,400
9 年期	7,400

10 年期	361,700
11 年期	118,200
12 年期	118,200
13 年期	118,200
14 年期	118,200
15 年期	265,500
16 年期	103,200
17 年期	103,200
18 年期	103,200
19 年期	103,200
20 年期	270,500
21 年期	21,400
22 年期	21,400
23 年期	21,400
24 年期	21,400
25 年期	21,400
26 年期	21,400
27 年期	21,400
28 年期	21,400
29 年期	21,400
30 年期	21,400

二、债券情况

债券名称：柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目土地储备专项债券

发行规模：本项目拟在国务院批准的湖北省发债规模限额内，计划于2025年、2026年分三期期发行土地储备专项债券63,000.00万元，其中本次预计发行5年期专项债券资金17,000.00万元。

还本付息方式：债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目	柏泉杜公湖南片	本项目对柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块进行土地储备，拟收储土地面积约为39.232209公顷（588.4831亩）。	81,557.22	武汉市东西湖区土地储备交易中心

（二）分年度投资计划

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	分年投资计划	81,557.22	11,000.00	60,537.22	3,027.88	2,027.88	1,399.84	2,282.20	1,282.20
1.1	建设投资	78,110.42	10,990.00	60,316.22	2,088.08	1,088.08	628.04	2000	1000
1.2	建设期利息	3,383.80	-	168	939.8	939.8	771.8	282.2	282.2
1.3	债券发行费用	63	10	53	-	-	-	-	-

（三）项目资金来源

柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目	2029年	81,557.22	81,557.22	18,557.22	63,000.00	63,000.00	66,383.80

（四）项目绩效目标情况

（1）总绩效目标

完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块，专项债券资金用于新增土地储备，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

（2）产出指标

1）产出数量指标

①收储指标：武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块拟收储土地面积为39.232209公顷（约588.4831亩），土地所有权归国家所有，涉及被征收户数约70户（28户居民和42户企业），地上主要建筑物类型为办公、工业、住宅，建筑总面积约为154441.41平方米。

②土地供应指标：根据初步规划方案，本项目拟划拨方式供应教育用地建设武汉网络安全大学，划拨土地面积为39.232209公顷（约588.4831亩），地上建筑物物类型为教育配套用房，项目总建筑面积291826平方米。

2）产出质量指标

土地权属清晰、收储成本合理。

3）产出时效指标

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目分2025年、2026年两期发行债券，计算期为2025年—2031年，土地储备期共5年，预计于2028年年内完成有偿划拨。

4）产出成本指标

本项目总投资为81,557.22万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

（3）事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

（4）项目绩效目标表

表 2-1绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td colspan="2">武汉市东西湖区土地储备交易中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">81,557.22</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">18,557.22</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">63,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2025—2031）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：完成地块收储工作。
目标 2：完成地块划拨供应工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2025 年 11 月-2026 年 10 月）</td><td colspan="3">完成地块收储工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2025-2031）</td><td colspan="3">完成地块收回后划拨供应工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块并进行土地供应</td><td>收储及供地面积均约为 39.232209 公顷（588.4831 亩）</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有储备工作及划拨供应</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>不超过总投资</td><td>项目总投资 81,557.22 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出</td><td>根据项目支出预算严格执行</td></tr>
<tr><td rowspan="2">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>土地储备完成后，调整不用用地土地的供应比例结构，实现对产业结构的优化调整，一方面实现政府土地储备项目实际盈利，另一方面对区域经济发展带来促进作用。</td><td>良好</td><td>根据项目估算结果收入标准和规模</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>通过储备新增土地，发挥</td><td>良好</td><td></td></tr>
</table>

			土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。		
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。	良好	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2025 年）	产出指标	数量指标	完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 81,557.22 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026—2031 年）	产出指标	数量指标	完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块划拨供应	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目划拨供应工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及划拨供应	
		成本指标	不超过当年投资	项目总投资为 81,557.22 万元，严	根据项目支出预算严格执行

				格执行成本控制措施，合理安排预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一新增储备土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

政府收储完成后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地用于学校等民生工程，提高公共服务水平，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过新增储备用地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

教育用地划拨的收益性主要体现在社会效益与间接经济回报层面：尽管划拨土地通常以无偿或低成本方式供给教育事业，短期内缺乏直接财政收益，但通过建设学校、提升区域教育资源供给，能够促进人口素质提高、推动人力资本积累，为社会发展提供长期动力；同时，教育配套的完善可带动周边土地增值、刺激商业与居住需求，间接拉动地方经济，并通过人才培养为产业升级和创新驱动注入

活力，实现社会效益与经济效益的有机统一。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，武汉市东西湖区土地储备交易中心作为项目单位，武汉市东西湖区土地储备交易中心收储程序、流程成熟，符合本项目相关要求，项目成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金18,557.22万元，拟发行专项债券63,000.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地有偿划拨收益，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地供应收益进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金18,557.22万元，拟发行专项债券63,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.23倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成储备武汉市柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收地块。

（2）社会效益目标

通过新增储备土地，重新配置土地资源，土地用于大学建设，核心社会效益目标在于对土地资源进行战略性、前瞻性的优化配置。优先保障高等教育这一关键公共事业，通过扩大办学空间，直接驱动人才培养、科技创新与产业升级。大学作为知识，引擎，能吸引人才、提升区域文化活力与竞争力，并促进社会流动，提高区域社会发展水平。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2025 年		10,000.00		10,000.00	-	-
2026 年	10,000.00	53,000.00		63,000.00	168.00	168.00
2027 年	63,000.00	-		63,000.00	939.80	939.80
2028 年	63,000.00	-	10,000.00	53,000.00	939.80	10,939.80
2029 年	53,000.00		36,000.00	17,000.00	771.80	36,771.80
2030 年	17,000.00			17,000.00	282.20	282.20
2031 年	17,000.00		17,000.00	0.00	282.20	17,282.20
合计		**63,000.00**	**63,000.00**		**3,383.80**	**66,383.80**

（二）柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目专项债券募投项目平衡情况

表 5-1单位：万元

项目		金额（万元）
土地供地收入		81,557.22
扣除提留政策		0
可用于资金平衡的土地相关收益		81,557.22
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,383.80
	各年应付本金	63,000.00
	应付利息及本金合计	66,383.80
本息覆盖倍数		1.23

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影

响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1.1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.23，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北开元会计师事务所（普通合伙）评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目的信用等级为AAA。

七、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，湖北开元会计师事务所（普通合伙）对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，认为：

本次评价的2026年湖北省政府专项债券柏泉杜公湖南片旧城改建房屋征收项目实施方案通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.23倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

八、法律意见

湖北共合律师事务所：

1.债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

2.项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

3.债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

4.本次专项债券对应的储备地块，在土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

5.项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属

纠纷，对债券发行不构成影响；

6.项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

7.为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

8.项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

九、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度的主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地划拨手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地供应收益的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企

业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场变化等因素可能被收储利益相关人的预期，从而增加谈判难度，影响收储进度，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目的收储进度。如土壤污染修复要求、规划调整等，可能增加收储成本，影响项目收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个

层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

十、主管部门责任

东西湖区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局作为本项目土地储备主管部门，承担着全流程管理的核心职责，其工作贯穿项目筛选、合规审查、资金监管、风险防控等关键环节。负责资金使用合规性监管、收益平衡监测；负责储备计划编制、地块合规审查、调规论证；负责土地权属风险排查、环保修复责任落实；负责牵头权属纠纷解决、推动政策衔接。

2026年湖北省（武汉市）
丹水池站点周边地块
土地储备项目专项债券信息披露文件

一、项目实施背景

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米,形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰

镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰乡）、2个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。全市群众自治组织3236个，其中，社区居委会1431个，村民委员会1805个。全市土地面积8569.15平方千米。

武汉市财政自给能力较强，2022-2025年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	18,866.43	20011.65	21106.23	22147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61693	64346	67248
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31560	33529	/
4.地方财政总收入	/	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1667.31	1743.06
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1223.56	1225.10
非税收入	265.18	302.85	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	1,330.42	1288.76	1485.61	1453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1035.38	1224.71	1141.50
5.地方财政总支出	/	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2204.08	2481	2521
5.2 政府性基金支出	2,051.74	1627.56	1934.71	2107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/	/

表 1-2 武汉市 2025 年专项债务限额及余额表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	72,273,880	67,377,646
武汉市本级	39,092,952	34,756,619

表 1-3 武汉市专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	武汉市本级
1 年	824,700
2 年	882,100
3 年	883,399
5 年	3,359,744
7 年	3,766,542
10 年	8,767,629
15 年	6,217,789
20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

（二）江岸区概况

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积 80.28 平方千米。截至 2022 年末，江岸区常住人口 105.11 万人。江岸区是汉口的组成部分之一，曾作为全国的政治中心和对外交往中心，是中共中央武汉旧址和武汉国民政府旧址所在地。位于江岸区沿江地带的汉口租界是规模仅次于天津和上海的列强在华第三大租界区。

2025 年，江岸区经济呈现“均衡、稳定、全面”发展态势，持续获评中国百强区、全国创新百强区、全国投资竞争力百强区。全年地区生产总值 1792.22 亿元；固定资产投资 472.08 亿元，总量居中心城区第一；地方一般公共预算收入 120.55 亿元；社零总额 867.70 亿元、外贸进出口 195.3 亿元，两项指标规模均位列中心城区第二；城镇居民人均可支配收入 78282 元，连续 7 年保持中心城区首位。

表 1-4 江岸区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1625.35	1700.91	1792.22
2.城镇居民人均可支配收入（元）	/	74911	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	111.69	114.85	120.00
其中：税收收入	95.27	94.17	/
非税收入	5.55	7.11	/
4.2 政府性基金收入	5.75	23.18	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	87.72	83.42	/
5.2 政府性基金支出	35.45	45.87	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

二、债券情况

丹水池站点周边地块土地储备项目拟发行 112,000.00 万元，发债期限为 5 年期，债券基本情况表见下表。

表 2-1：项目 5 年期债券基本情况表

债券名称	**丹水池站点周边地块土地储备项目专项债券**
债券发行规模	112,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

项目实施范围为丹水池站点周边地块，东临丹水池车辆段，北邻新湖街，西临解放大道，南邻堤角小路。占地面积 13.31 公顷，上位规划为居住用地、商服用地、绿地。

本项目投向领域为【新增土地储备】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

丹水池站点周边地块不存在抵押融资情况。

（二）分年度投资计划

项目总投资 177,076.07 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2026-2031 年内投资完毕。

为提升城市整体功能，推进丹水池站点周边地块项目收储工作，该项目已纳入 2026 年度土地储备计划，并下达《房屋征收决定书》（岸政征〔2021〕2 号）及《江岸区 661 宿舍片国有土地上房屋预征收补偿方案征求意见及修改情况的公告》，已签订《国有土地使用权收回补偿协议书》。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟须征收补偿资金。具

体资金使用计划见下表:

本项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**9,478.13**	**15,165.13**	**15,165.13**	**10,108.20**	**8,422.56**	**6,736.92**	**65,076.07**
1.1	**财政安排资金**	**9,478.13**	**15,165.13**	**15,165.13**	**10,108.20**	**8,422.56**	**6,736.92**	**65,076.07**
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2	**融资资金**	**112,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**112,000.00**
2.1	专项债券资金	112,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**112,000.00**
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
合计		**121,478.13**	**15,165.13**	**15,165.13**	**10,108.20**	**8,422.56**	**6,736.92**	**177,076.07**

（三）项目资金来源

本项目总投资为 177,076.07 万元，其中自有资金 65,076.07 万元，来源于财政安排资金，剩余 112,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于丹水池站点周边地块的土地收储。

项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	丹水池站点周边地块土地储备项目	177,076.07	112,000.00	0	0	65,076.07

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项

债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债“缺项目”和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化

和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债券是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目申请专项债券主要用于丹水池站点周边地块，该项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

（2）项目成熟度

本项目建设工期为2026年5月至2031年12月，目前正在开展征收拆除工作。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资177,076.07万元，其中项目资本金65,076.07万元，占比36.75%，满足《国务院关于加强固定

资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。剩余112,000.00万元拟以发行专项债券的方式筹集。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）收入情况：本项目收入来源主要是土地出让收入。

（2）成本情况：本项目成本主要考虑土地出让后需计提的专项资金，包括国有土地收益基金、业务费用、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计112,000.00万元，占总投资比例的63.25%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划

项目2026年拟发行专项债券112,000.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，适度上浮，暂定按1.5%进行测算，按年付息，

到期一次性还本。

（2）偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.43倍，项目利息按年支付，在债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

五、资金平衡

（一）项目运作模式

1.项目实施模式

实施主体：武汉市江岸区土地整理储备中心。

项目实施方式：本次新增该收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

2.土地出让计划安排

出让地价：综合考虑江岸区近几年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

供地时序：该地块拟于2031年供地。

（二）预期收益

丹水池站点周边地块项目后期规划面积为13.31公顷（以实测为准），可用于供地出让经营性用地面积为9.25公顷（剔除绿地、市政道路及已供土地）。

1.住宅用地

参考2025年项目周边及相邻区域地块成交楼面价，本项目临近地块P（2025）114号、P（2025）085号、P（2025）176号、P(2025)090号成交楼面地价分别为6,654.86元/㎡、7,613.00元/㎡、7,214.00元/㎡、10,652.17元/㎡。本项目紧邻解放大道主干道，临近地铁1号线丹水池站，12号线在建，交通区位优越，住宅用地出让楼面地价取7,500.00元/㎡，不考虑涨幅。

2.商服用地

根据武汉市公共资源交易服务平台公开成交数据，近两年（2025—2026年）项目周边及相邻区域商服用地成交案例较少，可比样本有限。现选取区位条件与项目相近的P(2023)123号、P（2024）197号、P（2024）002号作为参考案例，

成交楼面地价分别为 4,514.00 元/㎡、4,814.00 元/㎡、5,676.00 元/㎡。

根据《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价表（2026）》，本项目商服用地所属区片基准地价为 4,470.00 元/㎡。

本项目紧邻解放大道城市主干道，临近运营中的轨道交通 1 号线丹水池站，且与在建的 12 号线形成换乘条件，交通区位优势较为突出。综合考虑可比成交案例时间跨度较长、样本量有限，以及审慎从低的定价原则，最终在基准地价基础上适度体现区位溢价，并参照 2023 年-2024 年成交案例的低位水平，保守确定本项目商服用地出让楼面地价为 4,600.00 元/㎡，暂不考虑涨幅。

预计项目土地出让收入为 191,562.50 万元。

项目类型	2031 年		合计
土地性质	商服用地	居住用地	
年度出让土地面积（㎡）	21,000.00	71,500.00	**92,500.00**
计容建筑面积（㎡）	125,000.00	178,750.00	**303,750.00**
出让地块楼面价（元/㎡）	4,600.00	7,500.00	-
年度出让收入合计（万元）	57,500.00	134,062.50	**191,562.50**

（三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专

项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（四）财务费用

项目2026年拟申请专项债券共112,000.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，适度上浮，暂定按1.5%进行测算，按年付息，到期一次性还本。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	112,000.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00
2027年	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	1,680.00	1,680.00
2028年	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	1,680.00	1,680.00
2029年	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	1,680.00	1,680.00
2030年	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	1,680.00	1,680.00
2031年	112,000.00	0.00	112,000.00	0.00	1,680.00	113,680.00
		112,000.00	112,000.00		8,400.00	120,400.00
合计	0.00	112,000.00	112,000.00	112,000.00	8,400.00	120,400.00

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

（七）资金平衡情况

本项目总投资为177,076.07万元，债券本金为112,000.00万元，利息合计为8,400.00万元，本金利息总额合计为120,400.00万元，土地出让收入预计为191,562.50万元，国家规定计提费用19,570.86万元，土地出让净收入171,991.64万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.43。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表:

资金测算平衡表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		191,562.50
扣除提留政策		19,570.86
可用于资金平衡的土地相关收益		171,991.64
债券还本付息情况	各年应付利息合计	8,400.00
	各年应付本金	112,000.00
	应付利息及本金合计	120,400.00
本息覆盖倍数		1.43

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，湖北鑫明会计师事务有限公司对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目为具有一定收益的公益性项目，本项目已

经履行纳入武汉市2026年土地储备计划批复程序，基本具备实施条件，湖北交平律师事务所对符合法律、行政法规及政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定丹水池站点周边地块土地储备项目专项债券发行信用级别为AAA级。

七、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案等 4 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中

介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率;

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确

保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 6-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
供地时间	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使

企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

八、主管部门责任

江岸区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（武汉市江岸区土地整理储备中心）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市江岸区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情

况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（恩施州）恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区、宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.55%。其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长9.64%。在地方

一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.55%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.99%。

2025年,恩施州财政总收入214.05亿元,比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.49%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.38%。全年一般公共预算支出461.14亿元，降低8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

表1-1 恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248.00	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571.00	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1 地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2 政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1 一般公共预算支出	473.00	501.34	461.14
5.2 政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.60	29.92	26.52

注：本项目为恩施州本级项目。

表1-2 恩施州专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：州本级	667.55	635.74

注：本项目为恩施州本级项目。

表 1-3 恩施州专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	14.2
2 年期	2.11
3 年期	8.88
5 年期	9.3
7 年期	68.18
10 年期	46.42
15 年期	70.68
20 年期	62.44
30 年期	5.99

注：本项目为恩施州本级项目。

二、债券情况

债券情况：土地储备专项债拟发行总金额为 9100 万元（本次发行 3100.00 万元），计划 2026 年发行，发行年限为 5 年。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%，按上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%，每年计息一次，发行信息如下：

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	9100.00（本次发行 3100.00）	0	5	1.45%	每年付息一次	到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目已经通

过湖北朴一律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模	总投资（万元）
恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目	恩施市六角亭街道办事处	恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目，项目包含 2 个地块，面积共计 10.1432 公顷，完成地块收储工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。	16227.82

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度投资计划见下表：

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**总投资**	**16227.82**	**15568.07**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**	**131.95**
1.1	收储收购费用	14791.07	14791.07					
1.2	前期费用	29.49	29.49					
1.3	预备费	740.23	740.23					
1.4	建设期利息	659.75	0	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95
1.5	债券发行费用	7.28	7.28					

（三）项目资金来源

本项目拟申请专项债券 9100 万元（本次发行 3100.00 万元），计划 2026 年发行，发行年限为 5 年。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%，按上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%，每年计息一次。

债券发行手续费根据《湖北省财政厅关于公开发行 2026 年湖北省政府专项债券（三十一期）、再融资一般债券（六期）和

再融资专项债券（十四至十五期）有关事项的通知》（鄂财政发〔2026〕21号）中“（五）发行手续费。本批债券中2年期和3年期债券发行手续费为承销面值的0.4‰，其余年期债券发行手续费为承销面值的0.8‰。”本次手续费暂定为0.8‰。

根据初步测算，本项目总投资估算为16227.82万元，其中土地收储费用14791.07万元,前期费用29.49万元,预备费740.23万元，建设期债券利息659.75万元、债券发行费3.64万元。项目投资估算构成见下表：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**14791.07**	**5691.07**	**0**	**9100**	**0**	**0**
1	收储收购土地费用	14791.07	5691.07	0	9100	0	0
二	**前期费用**	**29.49**	**29.49**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	前期咨询费用	9.12	9.12	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	20.37	20.37	0	0	0	0
三	**预备费**	**740.23**	**740.23**	**0**	**0**	**0**	**0**
四	**静态总投资**	**15560.79**	**6460.79**	**0**	**9100**	**0**	**0**
五	**建设期财务费用**	**667.03**	**667.03**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	建设期债券利息	659.75	659.75	0	0	0	0
2	债券发行费用	7.28	7.28	0	0	0	0
六	**项目投资合计**	**16227.82**	**7127.82**	**0**	**9100**	**0**	**0**

四、资金平衡

本项目拟申请专项债券9100万元(本次发行3100.00万元)，计划2026年发行，发行年限为5年。参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%，按上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%，每年计息一次。

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	9100	-	9100	-	-
2027 年	9100	-	-	9100	131.95	131.95
2028 年	9100	-		9100	131.95	131.95
2029 年	9100	-		9100	131.95	131.95
2030 年	9100			9100	131.95	131.95
2031 年	9100		9100	-	131.95	9231.95
合计	-	9100	9100	-	659.75	9759.75

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 9100 万元，专项债券利息偿还共计 659.75 万元，项目预期收入总额为 16675.99 万元，扣除土地出让成本 2038.73 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 14637.26 万元。在满足假设条件的前提下，以 9100 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.50。

项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		16675.99
扣除提留政策		2038.73
可用于资金平衡的土地相关收益		14637.26
债券还本付息情况	各年应付利息合计	659.75
	各年应付本金	9100.00
	应付利息及本金合计	9759.75
本息覆盖倍数		1.50

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.50，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定恩施高新技术产业园区（绕城线片区）土地储备项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

风险：项目一般存在项目进度延后的可能性。项目投入财务成本较大，如项目进度拖延，将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的土地储备制度，做好土地市场预判工作，将土地纳入土地储备计划、土地供应计划，做好土地招商引资工作，确保土地在债券期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分由建设单位

自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

（2）资金管理不规范风险

风险：本次发行期限为中期债券，采用按每年付息一次，第5年偿还发行金额100%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

（1）必要性

1）缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储

备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大，资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项，还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

3）助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分，其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动

土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

（2）成熟度分析

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，已签订收回收购协议。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 16227.82 万元，其中：专项债券 9100 万元，占总投资比例为 56.08%；其余 7127.82 万元为财政安排资金，占总投资的 43.92%。本项目目前尚未进行市场化融资，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发

〔2024〕242 号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回成本等，成本测算合理。本项目收入为 16675.99 万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 14637.26 万元，累计支付债券本息 9759.75 万元，项目本息覆盖倍数为 1.50。

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资 16227.82 万元，其中：专项债券 9100 万元，占总投资比例为 56.08%；其余 7127.82 万元为财政安排资金，占总投资的 43.92%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。专项债券资金全部用于土地收储，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 56.08%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做

好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（恩施州）
鹤峰县容美镇新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区、宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州GDP增长至1481.29亿元，同比增长5.8%，地方财政总收入增至188.96亿元，其中地方公共预算收入93.07亿元（税收收入60.63亿元，非税收入32.44亿元），显示财政收入结构优化。政府性基金收入微降至57.88亿元（土地出让收益50.14亿元），反映土地市场调整。财政总支出584.78亿元，一般公共预算支出增至473亿元，政府性基金支出缩减至111.78亿元（土地出让支出34.6亿元）。居民收入稳步增长，城镇和农村居民人均可支配收入分别达38248元和15571元。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.55%。其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长9.64%。在地方一般

公共预算收入中，税收收入 63.39 亿元，增长 4.55%。全年一般公共预算支出 501.34 亿元，增长 5.99%。

2025 年恩施州财政总收入 214.05 亿元，比上年增长 6.31%。其中，地方一般公共预算收入 110.71 亿元，增长 8.50%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 67.44 亿元，增长 6.39%。全年一般公共预算支出 461.14 亿元，下降 8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定 2025 年恩施州政府专项债务限额 1024.82 亿元，余额 985.32 亿元。

鹤峰县位于鄂西南边陲、恩施州东南部，国土面积 2868 平方公里，辖 5 镇 4 乡 1 个经济开发区，152 个行政村 12 个社区共 209633 人，其中以土家族为主的少数民族占总人口的 74.73%，先后获得“国家生态文明建设示范县”“国家农产品质量安全县”“全国民族团结进步示范县”“全国茶叶全域有机示范县”“全国‘互联网+农业’十大最具特色县域奖”“全国森林康养试点县”等多项“国字号”荣誉。

2023 年，全县完成地区生产总值 89.09 亿元，按不变价计算，同比增长 6.4%。全年完成财政总收入 4.68 亿元，同比增长 41.4%；其中，地方一般公共预算收入 3.28 亿元，同比增长 19.0%；地方一般公共预算收入中，税收收入 2.31 亿元，同比增长 9.8%。全县一般公共预算支出 29.56 亿元，同比增长 6.1%；其中，教育支出 4.54 亿元，同比增长 0.2%；卫生健康支出 2.47 亿元，同比增长 4.8%；社会保障和就业支出 5.41 亿元，同比增长 60.5%；交通运输支出 2.36 亿元，同比下降 21.3%；农林水支出 5.86 亿元，同比增长 7.3%。

2024 年，全县完成地区生产总值 104.49 亿元，按不变价计算，同比增长 6.4%。全年完成财政总收入 5.18 亿元，剔除增值税留抵退税因

素后增长 11.3%。其中，地方一般公共预算收入 3.81 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 16.1%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 2.50 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 8.5%。全县一般公共预算支出 31.75 亿元，同比增长 7.4%。其中，教育支出 4.6 亿元，同比增长 1.3%；卫生健康支出 2.32 亿元，同比下降 5.9%；社会保障和就业支出 6.51 亿元，同比增长 20.5%；交通运输支出 1.6 亿元，同比下降 32.0%；农林水支出 6.55 亿元，同比增长 11.8%。

2025 年，全县完成地区生产总值 111.51 亿元，按不变价计算，同比增长 6.60%。全年完成财政总收入 6.12 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 18.10%。

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

鹤峰县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	89.09	104.49	111.51
2.地方财政总收入	4.68	5.18	6.12
2.1地方公共预算收入	3.28	3.81	4.31
其中：税收收入	2.31	2.50	2.84

项目	2023年	2024年	2025年
非税收入	0.97	1.31	1.47
3.一般公共预算支出	29.56	31.75	30.74

本地区专项债务情况表

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州（亿元）	1024.82	985.32
其中：鹤峰县（亿元）	59.00	55.64

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	0.51
5 年期	0.47
7 年期	4.80
10 年期	5.00
15 年期	4.51
20 年期	12.26

（二）项目单位情况

项目单位情况表

项目单位名称	鹤峰县国土资源储备交易中心
地址	鹤峰县容美镇中坝路 38 号
单位性质	事业单位
单位负责人	王士铭
纳入名录管理情况	已纳入全国土地储备机构名录（2025）
项目主管部门	鹤峰县自然资源和规划局
项目单位业务范围	鹤峰县国土资源储备交易中心是鹤峰县自然资源和规划局下属的事业单位，承担土地资源储备、交易管理与开发利用的核心职责。其主要职能包括：依据土地利用总体规划及市场需求，对需盘活的存量土地实施收购储备，并开展土地信息发布、招商洽谈等前期工作；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地，将其纳入储备体系，确保土地资源的合理配置。同时，中心负责土地交易平台的建设与运营，组织县内土地整理、储备项目的实施，协调土地权属管理，并协助开展地质灾害防治相关资源调配工作。此外，中心还参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务，推动土地资源开发与环境保护的协调发展。其工作贯穿土地资源从收储到市场化利用的全流程，旨在优化土地资源配置，服务地方经济发展与生态文明建设。

（三）项目基本信息

1.项目名称

名称：鹤峰县容美镇新增土地储备项目。

类型：新增土地储备项目。

2.项目建设内容

鹤峰县容美镇新增土地储备项目涉及3宗地块,总面积9.5236公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

二、债券情况

本项目拟发行专项债券规模共10500.00万元，2026年计划发行专项债券10500.00万元。详细情况如下：

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2026年	10500.00	0	5	1.45%	每年付息一次	到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求,此次鹤峰县容美镇新增土地储备项目纳入2026年政府性基金预算管理。

募投项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
鹤峰县容美镇新增土地储备项目	鹤峰县容美镇	鹤峰县容美镇新增土地储备项目涉及3宗地块，总面积9.5236公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。	14353.66

（二）分年度投资计划

本项目计划申报10500.00万元债券资金用于土地收储。待债券

资金到账后，启动项目3宗地块的土地收储工作。本项目总投资额估算为14353.66万元，其中土地收储成本13783.70万元，前期费用137.84万元，预备费275.67万元，拟申报专项债券10500.00万元用于收储土地，建设期财务费用共计156.45万元，其中，债券建设期利息为152.25万元，债券发行费用4.20万元。2026年使用14201.41万元，2027年使用152.25万元。

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	2026年	2027年	合计
1	**总投资**	**14201.41**	**152.25**	**14353.66**
1.1	收储收购费用	13783.70		**13783.70**
1.2	前期费用	137.84		**137.84**
1.3	预备费	275.67		**275.67**
1.4	建设期利息		152.25	**152.25**
1.5	债券发行费用	4.20		**4.20**

（三）项目资金来源

本项目总投资14353.66万元，资金来源为地方财政安排资金3853.66万元、专项债券资金10500.00万元、土地储备机构市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	3701.41	152.25	3853.66
1.1	**财政安排资金**	3701.41	152.25	3853.66
1.2	**项目单位自筹资金**			0.00
1.3	**专项债券资金**			0.00
1.4	**其他资金**			0.00
2	**融资资金**	10500.00		10500.00
2.1	**专项债券资金**	10500.00		10500.00
2.2	**项目单位市场化融资**			0.00

2.3	**其他资金**			0.00
3	**其他资金**			0.00
合计		14201.41	152.25	14353.66

四、资金平衡

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		10500		10500		
2027 年	10500			10500	152.25	152.25
2028 年	10500			10500	152.25	152.25
2029 年	10500			10500	152.25	152.25
2030 年	10500			10500	152.25	152.25
2031 年	10500		10500		152.25	10652.25
合计		10500	10500		761.25	11261.25

项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		17517.71
扣除提留政策		2123.55
可用于资金平衡的土地相关收益		15394.16
债券还本付息情况	各年应付利息合计	761.25
	各年应付本金	10500
	应付利息及本金合计	11261.25
本息覆盖倍数		1.37

结论：综上所述，鹤峰县容美镇新增土地储备项目本息资金覆盖倍数为 1.37 倍，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，鹤峰县容美镇新增土地储备项目专项债券发行信用级别为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为烦琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的

基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等情况。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于土地出让的收益。此外，发行人将以良好的土地市场管理水平为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目的土地出让收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，发行人应在遵循相关法律法规及地方政府专项债券管理规定的前提下，合理统筹自有资金以及变现各类资产筹集资金，确保资产处置合法合规，变现资金及时、足额归集用于专项债的还本付息。

（二）还款保障措施

土储债还款保障措施聚焦“资金闭环+风险可控”原则：一是收入优先覆盖，以对应土地出让金净收益为第一还款来源，明确土地出让收入优先偿还债券本息，确保资金专款专用；二是多元资金补位，若土地出让收入不足，可通过土储机构自有资金、财政补助资金等补充，部分地区还设立偿债准备金池；三是全流程风控，发行前核查项目合规性与收益预期，存续期动态监测土地出让进度，同时要求土储机构定期披露偿债能力，接受财政、审计部门监督，防范偿付风险，保障债券按期兑付。

（三）项目建设及资金使用的风险管理措施

土储债项目建设及资金使用的风险管理需贯穿全流程：一是建设环节风险防控，前期严格核查项目合规性，确保土地征收、规划等手续齐全，规避政策合规风险；施工中建立进度监测机制，应对延期风险，同时加强质量监管与安全巡查，防范工程质量及安全事故。二是资金使用风险管控，实行“专款专用”，资金仅用于土地征收、拆迁补偿、前期开发等约定用途，严禁挪用；采用“预算管理+分期拨付”模式，根据项目进度核拨资金，避免资金闲置或超支；建立资金使用台账，实时跟踪流向，确保每笔支出可追溯。三是动态风险监测与应对，定期评估土地市场行情，预判土地出让收入波动风险，提前制定补贴、置换等应对方案；引入第三方审计，对建设进度、资金使用开展阶段性核查；明确风险责任主体，出现风险时及时启动应急机制，保障项目推进与债券偿付安全。

（四）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

鹤峰县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

鹤峰县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

1）缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

3）助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地

产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

（2）成熟度分析

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，

批复均已到位。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目预计总投资 14353.66 万元，其中：专项债券 10500.00 万元，占比 73.15%；建设期利息 152.25 万元，占比 1.06%；债券发行费用 4.20 万元，占比 0.03%。专项债券资金全部用于土地收储，符合文件要求。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益 15394.16 万元，累计支付债券本息 11261.25 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37 倍。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目预计总投资 14353.66 万元，其中：专项债券 10500.00 万元，占比 73.15%；建设期利息 152.25 万元，占比 1.06%；债券发行费用 4.20 万元，占比 0.03%。专项债券资金全部用于土地收储，符合文件

要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍，项目利息按年支付，2031 年偿还 10500.00 万元的方式还款。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（武汉市）
洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）
项目专项债券信息披露文件

一、项目实施背景

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。全市群众自治组织 3236 个，其中，社区居委会 1431 个，村民委员会 1805 个。全市土地面积 8569.15 平方千米。

2025 年，武汉市地区生产总值（GDP）为 22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。全市三次产业结构为 2.2∶29.7∶68.1。

武汉市财政自给能力较强，2023—2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20011.65	21106.23	22147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61693	64346	67248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31560	33529	/
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1667.31	1743.06
其中：税收收入	1,298.35	1223.56	1225.10
非税收入	302.85	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	1288.76	1485.61	1453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1035.38	1224.71	1141.50
5.地方财政总支出	/	/	/

5.1 一般公共预算支出	2204.08	2481	2521
5.2 政府性基金支出	1627.56	1934.71	2107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

（二）洪山区概况

洪山区，隶属湖北省武汉市，因境内有洪山而得名，位于武汉市东南部，东抵鄂州市，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，东北与新洲区隔江相望，介于东经 114°7′～114°38′之间，北纬 30°28′～30°42′之间，下辖 13 个街道、1 个乡，面积 221.6 平方千米。2024 年，全区常住人口 175.32 万人，户籍人口 80.88 万人。2025 年地区生产总值为 1365.80 亿元，按可比价格计算（下同），比上年同期增长 5.1%。其中，第一产业增加值同比增长 3.1%；第二产业增加值同比增长 1.7%；第三产业增加值同比增长 5.7%。

武汉市洪山区财政运行稳健有序，财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。武汉市洪山区 2023—2025 年财政经济数据具体如下表：

表 1-2 洪山区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1180.31	1303.38	1365.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	68665	71343	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.1 地方公共预算收入	103.75	108.07	109.22
其中：税收收入	97.66	87.53	83.11
非税收入	6.09	20.53	26.11
4.2 政府性基金收入	12.72	9.45	15.66
其中：国有土地使用权出让收益	1.30	0.09	0.00
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	100.41	93.55	87.46
5.2 政府性基金支出	52.49	70.43	69.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	9,467.59	8,895.34
其中：市本级	5,221.50	4,761.65
洪山区	272.58	272.19

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	-
2 年期	124280
3 年期	34200
5 年期	595174
7 年期	158800
10 年期	253547
15 年期	145934
20 年期	608574
30 年期	801400

二、债券情况

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目计划发行 72,000.00 万元，截至目前暂未发行专项债券。本次计划发行 30,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定按 1.6%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息。债券基本情况见下表。

表 2-1：项目券基本情况表

债券名称	**洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目专项债券**
债券发行规模	72,000.00 万元
本次发行金额	30,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年付息

三、项目情况

（一）项目概况

洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）位于洪山区石牌岭路与武珞路交汇处东南角，北临武珞路，西邻石牌岭路，东临未来公馆，南至紫阳东路。项目现状用地 3.6 公顷，规划用途为住宅用地。

武汉市洪山区自然资源和城乡建设局已对本项目地块的土地权属情况及相应措施进行审核，目前本项目中的地块不存在抵押、质押和查封等情况。

表 3-1 地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）	住宅用地	3.6	1.51	4201112026R000107	已开始征收工作

（二）分年度投资计划

项目总投资 91,615.84 万元，按照项目建设进度计划，建设投资 2026-2031 年内投资完毕。

为提升城市整体功能，推进洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）收储工作，该项目已纳入 2026 年度土地储备计划。目前，正在推进该项目征收拆除工作，亟需征收补偿资金。待本次专项债券批复后，计划于 2026 年全额使用该资金，用于项目征收补偿。

具体资金使用计划见下表：

表 3-2：本项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	总投资	91,615.84	74,200.00	2,500.00	2,700.00	3,000.00	3,500.00	5,715.84
1.1	静态投资	85,783.84	73,552.00	1,348.00	1,548.00	1,848.00	2,348.00	5,139.84
1.2	建设期利息	5,760.00	576.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	576.00
1.3	债券发行费用	72.00	72.00					

（三）项目资金来源

本项目总投资为 91,615.84 万元，其中自有资金 19,615.84 万元，来源于财政安排资金，剩余 72,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于洪珞村 AD 片、BC

片（东风汉办一期）的土地收储。

表 3-3：项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）项目	91,615.84	72,000.00	0	0	19,615.84

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债“缺项目”和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目

选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债券是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目申请专项债券主要用于洪珞村 AD 片、BC 片（东风汉办一期）地块，该项目现有手续符合法律法规的要求，

满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

（2）项目成熟度

本项目建设周期为 5 年，计划工期为 2026 年 7 月—2031 年 6 月，目前正在开展征收拆除工作。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 91,615.84 万元，其中项目资本金 19,615.84 万元，占比 21.41%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。剩余 72,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）收入情况：本项目收入来源主要是土地出让收入。

（2）成本情况：本项目成本主要考虑土地出让后需计提的专项资金，包括国有土地收益基金、业务费用、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目价格，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计 72,000 万元，占总投资比例的 78.59%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过

总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划

本项目计划于 2026 年发行债券资金 72,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定按 1.6%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息。

（2）偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍，项目利息按年支付，在债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

五、资金平衡

（一）项目运作模式

1.项目实施模式

实施主体：武汉市洪山区土地整理储备中心

项目实施方式：本次新增该收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

2.土地出让计划安排

出让地价：综合考虑洪山区近几年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

供地时序：该地块拟于2031年供地。

（二）预期收益

根据洪山区土地供应计划整体排期，本项目预计2031年进行供地。本项目经收储后，收储面积3.6公顷，扣除市政建设用地面积后可用于供地出让经营性用地面积为1.51公顷。

项目地块位于武珞路与石牌岭路交汇处东南角，地处城市核心区域，交通条件便利，紧邻武昌梦时代、解放军陆总医院等重要商业及医疗配套，周边生活服务设施成熟，区域居住及商业价值认可度高。临近片区近年来土地成交楼面地

价保持较高水平，近年来项目周边及相邻区域地块成交楼面价 16055-21111 元/㎡，其中 P（2024）007 号地块成交楼面地价为 17146 元/㎡，本项目距该项目仅 500 米，两个地块的配套设施基本相似，因此本项目当前时点出让楼面地价取临近地块楼面地价为 17200 元/㎡，P（2024）007 号地块、P（2025）047 号地块容积率均为 2.67，本项目容积率为 4.2，根据武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）住宅用地容积率修正系数，本项目楼面地价=17200/1.058*0.953=15493.00 元/㎡。不考虑涨幅，预计项目在 2031 年住宅用地出让楼面地价为 15493.00 元/㎡，土地出让收入为 98,256.61 万元。

表 5-1 土地出让收入测算表

出让年限	2031 年
用地性质	住宅
年度出让面积（万方）	1.51
计容建筑面积（㎡）	63,420
出让地块楼面地价（元/㎡）	15493.00
年度出让收入合计（万元）	98,256.61

（三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办

〔2017〕56 号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的 2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益 2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（四）财务费用

本项目 72,000 万元拟通过发行政府专项债券筹集，本次计划发行 30,000.00 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券（二十一期）5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定 1.6%进行测算，计划到期一次性还本，按年付息。

表 5-2：项目还本付息情况表

单位：万元

年份	债券期初余额	本期发行	当期应计利息	本期还款	其中：还息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026	0	72000	576	576	576		72000
2027	72000		1152	1152	1152		72000
2028	72000		1152	1152	1152		72000
2029	72000		1152	1152	1152		72000
2030	72000		1152	1152	1152		72000
2031	72000		576	72576	576	72000	0
合计		72000	5760	77760	5760	72000	

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

本项目为土地收储项目，不考虑税费及附加税。

（七）资金平衡情况

本项目总投资为91,615.84万元，债券本金为72,000.00万元，利息合计为5,760.00万元，本金利息总额合计为77,760.00万元，土地出让收入预计为98,256.61万元，国家规定计提费用11,811.20万元，土地出让净收入86,445.41万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.11。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目		金额（万元）
土地出让收入		98,256.61
扣除提留政策		11,811.20
可用于资金平衡的土地相关收益		86,445.41
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,760.00
	各年应付本金	72,000
	应付利息及本金合计	77,760.00
本息覆盖倍数		1.11

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，武汉方瑞会计师事务所对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目为具有一定收益的公益性项目，本项目已经履行纳入武汉市2026年土地储备计划批复程序，基本具备实施条件，湖北共合律师事务所对符合法律、行政法规及

政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定洪珞村AD片、BC片（东风汉办一期）项目专项债券发行信用级别为AAA级。

七、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）项目管理风险。

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补

偿方案等4个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而

不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素

等。

表 7-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
供地时间	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

八、主管部门责任

洪山区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

洪山区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳

入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省政府专项债券黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
非税收入	23.30	22.51	24.65
政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	108.10
地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322.00	334.06	352.41
政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

（二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西

南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”“钢铁摇篮”“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等14个主导产业，拥有湖北地市首家保税区—黄石（棋盘洲）保税物流中心。

黄石市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
非税收入	23.30	22.51	24.65
政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	108.10
地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322.00	334.06	352.41
政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
黄石市	**604.2**	**577.9**
其中：黄石市本级	**277.8**	**275.8**
市直	**203.7**	**201.7**

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	7700
2 年期	8515
3 年期	66,000.00
5 年期	1,300.00
7 年期	273,344.00
10 年期	435,426.00
15 年期	586,696.18
20 年期	561,000.00
30 年期	77,500.00

二、债券情况

债券名称：黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8

发行规模：本项目于 2026 年 6 月发行政府专项债券 17,300.00 万元，债券全称为 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），发行期限 3 年，发行票面利率 1.36%，按年付息，到期一次性还本。

计划于 2026 年 10 月发行 5 年期土地储备专项债券 25,600.00 万元，发行测算利率参考 2026 年 10 月 10 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.4071%上浮 25 个 BP，暂按 1.6571%进行测算，按年付息，债券到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8	项目包含5宗地块，黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东；黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东；黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）位于下陆区广州路以南；黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）位于下陆区广州路以南，下卫路以东，狮子山路以西；黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）位于下陆区广州路以南，发展大道以东。	本次土地储备实施范围内包含黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）5宗收购的土地。建设内容含土地收购、其他支出等。	52,804.50	黄石市土地储备中心

（二）分年度投资计划

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8分年度投资计划

单位：万元

名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8	52,804.50	49,977.56	659.50	659.50	659.50	424.22	424.22

（三）项目资金来源

黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8	2031年	52,804.50	52,804.50	9,904.50	42,900.00	26,000.00	45,726.94

（三）项目绩效目标情况

1.总绩效目标

完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地

块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块），专项债券资金用于新增土地储备，是城市全盘指标控制和规划运作的结果，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

2.产出指标

（1）产出数量指标

收储黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块），总用地面积 171,830.12 平方米。

（2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

（3）产出时效指标

根据《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规

模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过 5 年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为 2026 年—2031 年，土地储备期共五年，预计于 2031 年年内完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为 52,804.50 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3.事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4.项目绩效目标表

绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="4">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>黄石市自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td>黄石市土地储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="3">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td>项目总投资</td><td colspan="2">52,804.50</td></tr>
<tr><td>其中：自筹资金</td><td colspan="2">9,904.50</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">42,900.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="3">实施目标（2026—2031）</td></tr>
<tr><td colspan="3">目标 1：完成地块储备工作。
目标 2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td>年度绩效目标（2026）</td><td colspan="2">完成地块储备工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标（2027-2031）</td><td colspan="2">完成地块储备后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
</table>

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
长期绩效目标	产出指标	数量指标	完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）	总用地面积 171,830.12 平方米。	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-5 地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-4 地块）	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资 52,804.50 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指	经济效益指标	土地储备完成后，不同用途土地的	良好	根据项目估算结果收入标准

	标		供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。		和规模
		社会效益指标	通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。	良好	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-8 地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期 DG-7 地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期 DG-12 地块）、黄石市基旺斯房	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作

			地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）		
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资49,977.56万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2027-2031年）	产出指标	数量指标	完成储备黄石市城勋置业有限公司地块（东钢片区一期DG-8地块）、黄石市城协置业有限公司地块（东钢片区一期DG-7地块）、黄石市朗固房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-12地块）、黄石市基旺斯房地产有限公司地块（东钢片区一期DG-5地块）、黄石市城彰置业有限公司地块（东钢片区一期DG-4地块）挂牌出让	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过当年投资	项目总投资为2,826.94万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行

	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、

降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

关于本项目地块，黄石市土地储备中心正在推进与被收购单位签订《意向人收购承诺书》工作。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 52,804.50 万元，其中项目资本金金额为 9,904.50 万元，占比 18.76%。剩余的 42,900.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于前期咨询费用、支付专项债券利息。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中项目资本金金额为 9,904.50 万元，占比 18.76%，专项债 42,900.00 万元，占比 81.24%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，项目期限 5 年，按年付息，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、资金平衡

（一）黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	42,900.00	-	42,900.00	-	-
2027 年	42,900.00	-	-	42,900.00	659.50	659.50
2028 年	42,900.00	-	-	42,900.00	659.50	659.50
2029 年	42,900.00	-	17,300.00	25,600.00	659.50	17,959.50
2030 年	25,600.00	-	-	25,600.00	424.22	424.22
2031 年	25,600.00	-	25,600.00	-	424.22	26,024.22
合计		42,900.00	42,900.00		2,826.94	45,726.94

（二）黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目运营收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 8	73,668.55	10,523.67	52,804.50	42,900.00	2,826.94	1.38

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数 1.38，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有

限责任公司评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目8的信用等级为AAA。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.市场风险

（1）风险描述

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）风险控制措施

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2.财务风险

（1）风险描述

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（2）风险控制措施

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3.法律与政策风险

（1）风险描述

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（2）风险控制措施

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4.地方政府政策和财政状况

（1）风险描述

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（2）风险控制措施

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5.项目规划及实施风险

（1）风险描述

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

（2）风险控制措施

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

八、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、律师事务所结论性意见

律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

2026年湖北省（恩施州）
建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.15%。

其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长8.79%。在地方一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.35%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.65%。

2025年，恩施州财政总收入214.05亿元，比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.49%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.38%。全年一般公共预算支出461.14亿元，下降8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1 地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2 政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1 一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2 政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

（二）建始县概况

建始县隶属于恩施土家族苗族自治州，位于鄂西南山区北部，临近长江干流，长江支流清江穿境而过，跨北纬30°06′至30°54′，东经109°32′至110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市巫山县毗连；西北与重庆市奉节、巫山两县接壤。

2023年，建始县实现地区生产总值151.99亿元，按可比价计算，同比增长5.9%。分产业看，第一产业增加值33.18亿元，同比增长4.5%，第二产业增加值26.43亿元，同比增长6.4%，第三产业增加值92.39亿元，同比增长6.2%。三次产业结构比21.8:17.4:60.8。

建始县2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%；一般公共预算收入8.70亿元，增长14.6%，占地方财政总收入61.4%；地方税收收入5.31亿元，增长2.3%，占一般公共预算收入61.0%。一般公共预算支出51.04亿元，增长4.7%。

建始县2025年地方财政总收入14.34亿元，增长1.27%；一般公共预算收入8.97亿元，增长3.10%，占地方财政总收入62.55%；地方税收收入5.4亿元，增长1.69%，占一般公共预算收入60.2%。一般公共预算支出48.24亿元，下降5.49%。

经省政府批准，省财政厅核定建始县2025年政府专项债务限额68.18亿元，余额65.34亿元。

建始县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	151.99	175.19	181.9
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36451	38215	40179
3.农村居民人均可支配收入（元）	15526	16527	17525
4.地方财政总收入	15.77	14.16	14.34
4.1 地方公共预算收入	7.59	8.7	8.97
其中：税收收入	5.19	5.31	5.4
非税收入	2.40	3.39	3.57
4.2 政府性基金收入	8.18	8.73	7.42
其中：国有土地使用权出让收益	7.95	7.66	6.19
5.地方财政总支出	60.85	69.82	61.37
5.1 一般公共预算支出	48.73	51.04	48.24
5.2 政府性基金支出	12.12	17.02	13.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.98	1.72	0.35

（三）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州（亿元）	1024.82	985.32
其中：建始县（亿元）	68.18	65.34

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年	2.06
5 年	0.13
7 年	4.22
10 年	16.12
15 年	15.09
20 年	18.70
30 年	9.03

二、债券情况

债券情况：本项目拟申请专项债券10000万元，计划2026年发行10000万元，发行年限为5年，参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%，每年支付一次利息，发行后2031偿还10000万元，发行信息如下：

债券名称	建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目
本年债券发行规模	2026年发行10,000万元
债券发行期限	5年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，2031年一次性偿还10,000万元

三、项目情况

（一）项目概况

建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模	总投资（万元）
建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目	建始县业州镇柏腊树社区、业州镇红土坪社区、业州镇指阳社区、业州镇草子坝社区、长梁镇黄土坎社区	建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目，4个地块，面积共计9.3482公顷。本次建设内容是由建始县自然资源和规划局对建始县P（2022）22号地块、欧亚达广场、锦绣家园地块、县植物油厂共计4宗土地展开收回收购收储，收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新进行土地出让。	13,300.67

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计

划安排。资金分年度投资计划见下表：

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年
1	**总投资**	**13300.67**	**13155.67**	**145.00**
1.1	收储收购费用	**12516.52**	12516.52	0.00
1.2	前期费用	**5.07**	5.07	0.00
1.3	预备费	**626.08**	626.08	0.00
1.4	建设期利息	**145.00**	0.00	145.00
1.5	债券发行费用	**8.00**	8.00	0.00

（三）项目资金来源

参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%。债券发行手续费根据《湖北省财政厅关于公开发行2026年湖北省政府专项债券（三十一期）、再融资一般债券（六期）和再融资专项债券（十四至十五期）有关事项的通知》（鄂财政发〔2026〕21号）中“（五）发行手续费。本批债券中2年期和3年期债券发行手续费为承销面值的0.4‰，其余年期债券发行手续费为承销面值的0.8‰。”本次计划发行期限为5年期，故按0.8‰计算。经测算，本项目总投资额估算为13300.67万元，其中土地收储成本12516.52万元，前期费用5.07万元，预备费626.08万元，建设期财务费用153.00万元，预计项目融资到期本息10725.00万元。

四、资金平衡

本项目拟申请专项债券10000万元,计划2026年发行10000

万元，发行年限为 5 年。参照中债网公布的 2026 年记账式附息（十五期）国债 5 年期票面利率 1.40%上浮 5BP 计算，即 5 年期债券发行利率为 1.45%。

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	10000	-	10000	-	-
2027 年	10000	-	-	10000	145	145
2028 年	10000	-	-	10000	145	145
2029 年	10000	-	-	10000	145	145
2030 年	10000	-	-	10000	145	145
2031 年	10000	-	10000	-	145	10145
合计		10000	10000	-	725	10725

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 10000 万元，专项债券利息偿还共计 725 万元，项目预期收入总额为 17070.52 万元，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为 15158.44 万元，在满足假设条件的前提下，以 10000 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.41。

项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
建始县第二批 2 包用于新增土地储备专项债券项目	15,158.44	13,300.67	10,000.00	725.00	1.41

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.41，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定建始县第二批2包用于新增土地储备专项债券项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险及控制措施

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，

采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险及控制措施

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（五）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运。

七、主管部门责任

建始县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

建始县土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

3）助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通

过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长

的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

（2）成熟度分析

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，存量收回已签订收回协议，项目成熟度高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 13300.67 万元，其中：专项债券 10000.00 万元，占总投资比例为 75.18%；其余 3300.67 万元为财政安排资金，占总投资的 24.82%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本

项目收入，收入测算合理。本项目收入为17070.52万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益15158.44万元，累计支付债券本息10725.00万元，项目本息覆盖倍数为1.41。

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资13300.67万元，其中：专项债券10000.00万元，占总投资比例为75.18%；其余3300.67万元为财政安排资金，占总投资的24.82%。

为了完成土地收储，前期对资金的需求较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（荆州市）
荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）荆州市概况

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

（二）沙市区概况

沙市区财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	6,294,900	7,014,451	7,427,900
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48,798	51,121	53,319
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,785	29,464	31,349

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4. 地方财政总收入	292,482	286,216	304,715
4. 1 地方公共预算收入	268,446	272,454	289,810
其中：税收收入	236,231	217,070	226,779
非税收入	32,215	55,384	63,031
4. 2 政府性基金收入	24,036	13,762	14,905
其中：国有土地使用权出让收益	20,788	8,585	8,096
5. 地方财政总支出	407,307	404,995	507,488
5. 1 一般公共预算支出	341,491	320,791	349,134
5. 2 政府性基金支出	65,816	84,204	158,354
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34,767	18,268	67,572

（三）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：沙市区	32.72	30.89

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4.3243
2 年期	0.0000
3 年期	4.8700
4 年期	0.0220
5 年期	0.0220
6 年期	0.0220
7 年期	0.2020
8 年期	0.1720
9 年期	0.4940

期限	2025 年
10 年期	0.9840
11 年期	1.0800
12 年期	1.4040
13 年期	1.8840
14 年期	7.8840
15 年期	2.0240
16 年期	1.8840
17 年期	1.5600
18 年期	0.9300
19 年期	0.9740
20 年期	0.1501

二、债券情况

债券名称：荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目。

发行规模:本项目于2026年申请发行5年期土地储备专项债券2,000.00万元，发行利率以2026年10月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.69%，发行期限均为5年。每年付息一次，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点为岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地，地块东至岑河镇岑沙路，北至岑河林场，西至岑河三期工业园区，南至岑河法庭，地块总面积为 2.856907 公顷，本地块已扣除市政建设用地面积。

建设规模及内容：收储岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地，地块东至岑河镇岑沙路，北至岑河林场，西至岑河三期工业园区，南至岑河法庭，规划用途为商住用地，地块标识码为 4210022026R000003，地块总面积为 2.856907 公顷，主要建设内容包括土地收储、场地平整，基础配套设施建设等。

建设期限：本项目建设期为 3 个月（2026 年 10 月-2026 年 12 月）。

项目属性：本项目属于新增土地储备领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

项目领域：本项目投向领域为新增土地储备领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

项目现状：根据项目推进实际，岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储面积 2.856907 公顷，目前已全部完成收购补偿协议签订，处于待支付阶段。2026 年至今，项目已完成土地评估、民主决策、价格公示及协议签订等前期工作。2026 年拟支付收储收购费用 2,002.00 万元，用于支付地块的收回收购价款。根据进度测算，2026 年拟申请专项债券资金 2,000.00 万元，其余资金 29 万元由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中安排。

项目审批情况：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 8 月 13 日	荆州市沙市区人民政府	《关于荆州市沙市区 2026 年度土地储	沙政函【2026】12 号

			备计划的批复》	

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表:

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	合计
资金筹措		
资本金	29.00	**29.00**
专项债券资金	2,000.00	**2,000.00**
其他融资		
加：上年留存资金		
合计	2,029.00	**2,029.00**
资金使用		
静态投资	2,027.00	**2,027.00**
建设期利息	-	**-**
发行费用	2.00	**2.00**
合计	2,029.00	**2,029.00**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）		–

（三）项目绩效目标情况

新增债券项目绩效目标表			
项目名称	荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目		
主管部门	荆州市自然资源和规划局沙市区分局	实施单位	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
项目属性	新增项目		
项目资金（万元）	项目总投资	2,029.00	
	其中：自筹资金	29.00	
	债券资金	2,000.00	
总体目标	实施目标（2026 年 10 月—2029 年 12 月）		

	目标 1：完成地块收储工作。 目标 2：完成地块挂牌出让工作。				
年度绩效目标	年度绩效目标（2026）		完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2027）		完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作后挂牌出让工作，出让面积占总地块面积的 30%，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2028）		完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作后挂牌出让工作，出让面积占总地块面积的 30%，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2029）		完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作后挂牌出让工作，出让面积占总地块面积的 40%，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作	土地面积 42.85 亩	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储工作，质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资为 2,029.00 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	收储土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过储备新增土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”"优地"有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源	良好	

			使用，水资源循环利。		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	完成岑河岑沙单元 CH-A1-03 宗地收储	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 2,029.00 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、社会效益

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地

集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

2、经济效益

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目对应资产不存在抵、质押情况，其已经取得的审批手续如下：

1、2026 年 8 月 13 日，荆州市沙市区人民政府出具《关于荆州市沙市区 2026 年度土地储备计划的批复》（沙政函【2026】12 号）。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 2,029.00 万元，其中项目资本金金额为 29.00 万元，占比 1.43%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求。剩余的 2,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 2,000.00 万元，占总投资比例的 98.57%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目在不考虑国开发展基金还本付息情况下，预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.59；偿债计划可行在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目于2026年申请发行5年期土地储备专项债券2,000.00万元，发行利率以2026年10月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.69%，发行期限均为5年。每年付息一次，到期一次性还本。

表3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	2,000.00		2,000.00	-	-
2027年	2,000.00	-	-	2,000.00	33.80	33.80
2028年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2029年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2030年	2,000.00			2,000.00	33.80	33.80
2031年	2,000.00		2,000.00	-	33.80	2,033.80
合计	**-**	**2,000.00**	**2,000.00**	**-**	**169.00**	**2,169.00**

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目	4,285.00	826.05	2,029.00	2,169.00	-	1.59

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 1,289.95 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.73，对债券本息的资金覆盖率为 1.59，本息资金覆盖倍数为 1.59 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据;该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序;是否符合科学发展观要求;是否符合大多数群众的根本利益,并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素;建设方案是否具体、详实,配套措施是否完善。

控制措施:成立项目管理机构,用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析:一方面,在项目建设期存在的三废排放,尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显,但如果长期得不到治理,会有较大社会稳定风险。另一方面,运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾,导致一定风险。

控制措施:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险,进一步优化设计方案,尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响,将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流,倾听意见和建议,及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析:施工风险因素较多,既包括对外的影响,也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放,工程质量不合格,引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施:建设单位组建工作领导小组,对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用,强力推进施工进度,不因工程款支付问题对工期造成延误;其次是进行严格控制施工造价,减少设计变更,对工程持续进行跟踪审计,保证工程建设成本控制在预算范围内;最后选择有良好业绩口碑的施工方,加强履约管理及现场施工管理,控制工程造价,对工程质量进行严控,保证工程按时优质地

完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，

充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行荆州市沙市区岑河镇原荧光灯厂地块土地收储项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

九、主管部门责任

荆州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆州市自然资源和规划局沙市区分局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目实施方案
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.十堰市概况及财政经济情况

十堰市位于中国版图雄鸡心脏部位秦巴山区汉水谷地，湖北西北部，汉江中上游，东经110°47′、北纬32°39′。四季分明，气候宜人，与鄂、豫、陕、渝四省市交界，属广义的亚热带季风气候，是鄂、豫、陕、渝毗邻地区唯一的区域性中心城市，位于华中、西南、西北三大经济板块的结合部。独特的地理位置，使十堰拥有“南船北马、川陕咽喉、四省通衢”之称。十堰市辖三区四县一市及两个市政府派出机构区，是毗邻地区最大的汽车制造、汽车科研、医疗卫生、商业集散、交通枢纽、旅游文化及生态控制中心，是鄂西生态文化旅游圈的核心城市。十堰是世界著名道教圣地武当山、南水北调中线工程调水源头丹江口水库、中国第一世界前三的东风商用车公司总部的所在地，“武当山”“丹江水”“汽车城”三张世界级名片闪耀全球。十堰市总面积23,680平方公里，截至2021年末，十堰市户籍人口339.95万人，常住人口315.82万人。

2023年十堰市实现地区生产总值（GDP）2359.03亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值229.8亿元，增长4.5%；第二产业增加值861.1亿元，增长4.4%；第

三产业增加值 1,268.1 亿元，增长 7.6%。规上高新技术产业增加值 371.6 亿元，增长 11.5%。固定资产投资增长 5.6%。社会消费品零售总额 1,403.1 亿元，增长 8.4%。

2024 年全市实现地区生产总值（GDP）2565.84 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 247.35 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 925.36 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1393.13 亿元，增长 5.5%。

2025 年全市实现地区生产总值（GDP）2704.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 243.5 亿元，比上年增长 4.3%；第二产业增加值 979.0 亿元，比上年增长 7.8%；第三产业增加值 1482.3 亿元，比上年增长 5.7%。三次产业结构调整为 9:36.2:54.8，人均地区生产总值为 86,322 元。

2.十堰市张湾区概况

张湾区是湖北省十堰市辖区，依堵河，临汉水，是国家南水北调中线工程核心水源区，中国第二汽车制造厂发祥地，东风商用车公司总部所在地，称为中国“卡车之都”，是十堰市最大经济体。辖 2 乡、2 镇、4 个街道、1 个省管经济开发区和 1 个工业新区，面积 657 平方公里，总人口 43.3 万人。有汉十高铁、襄渝铁路、316 国道、209 国道、银武高速公路穿境而过。区内旅游景区有东风汽车工业旅游区、四方山生态公园、黄龙滩工业生态旅游区等。

张湾区位于湖北省十堰市中部。东与十堰市郧阳区青山镇，茅箭区鸳鸯乡、五堰街道、二堰街道接壤，西与郧阳区鲍峡镇、叶大乡相连，南与房县大木厂镇，茅箭区大川镇交界，北与郧阳区五峰乡、柳陂镇、茶店镇相邻。东经 110°26′～110°57′，北纬 32°23′～32°47′，东西最大直线距离 38 公里，南北最大直线距离 34 公里。

二、经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（一）十堰市财政数据

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2565.84	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.1
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99.01	110.20
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	715.05	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.94	181.37
其中：国有土地使用权出让收入	—	—	—

（二）张湾区财政经济数据

表 1-2 张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.70
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,594.00	47,874.00	50,172.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
3.地方财政总收入（亿元）	41.64	41.31	34.96
3.1 地方公共预算收入（亿元）	15.32	17.02	18.09
其中：税收收入（亿元）	14.39	13.89	14.73
非税收入（亿元）	0.93	3.12	3.36
3.2 政府性基金收入（亿元）	3.80	8.48	6.07
4.地方财政总支出（亿元）	37.77	40.24	34.96
4.1 一般公共预算支出（亿元）	23.81	26.72	20.88
4.2 政府性基金支出（亿元）	2.93	5.85	6.07
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.70
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,594.00	47,874.00	50,172.00
3.地方财政总收入（亿元）	41.64	41.31	34.96

三、专项债务情况

截至 2025 年 12 月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
十堰市张湾区	14.41	12.31

表 1-4 本地区专项债务期限结构表（张湾区）

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.33
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	0.55
7 年期	1.94
10 年期	0.77
15 年期	5.68
20 年期	2.74
30 年期	0.30

四、债券情况

2026 年债券情况：十堰市张湾区 2025 年东风华神（振新杰）

片区土地储备项目专项债券发行2200万元。

债券名称	十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目专项债券
债券发行规模	2025年：3300.00万元，2026年：2200.00万元
债券发行期限	2025年：3300.00万元，1年期；2026年：2200.00万元，5年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性偿还发行金额的100%。

五、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
十堰市张湾区2025年东风华神(振新杰)片区土地储备项目	十堰市张湾区	本次土地储备实施范围内包含1宗拟收储新增地块，收储地块名称为东风华神（振新杰）片区1，位于十堰市张湾区车城西路周家沟。地块收储面积为3.85公顷，扣除市政建设用地面积后可出让面积为1.95公顷，其中规划商业服务业用地0.54公顷；规划城镇住宅用地1.41公顷。建设内容含土地收购、土地整治及必要的基础设施建设等。	7081.00	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心

（二）分年度投资计划

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2025年	2026年
1	总投资	7081.00	3616.20	3464.80

1.1	收储收购费用	4654.60	3612.90	1041.70
1.2	前期费用	2032.00		2032.00
1.3	预备费	339.40		339.40
1.4	建设期利息	49.50		49.50
1.5	债券发行费用	5.50	3.30	2.20

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
		小计	财政安排资金	专项债券融资	一般债券资金	
十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目	7081.00	7081.00	1581.00	5500.00	0.00	5765.10

六、资金平衡

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目	2025	-	3300.00	-	3300.00		
	2026	3300.00	2200.00	3300.00	2200.00	49.50	3349.50
	2027	2200.00			2200.00	43.12	43.12
	2028	2200.00			2200.00	43.12	43.12
	2029	2200.00			2200.00	43.12	43.12
	2030	2200.00			2200.00	43.12	43.12
	2031	2200.00		2200.00	0.00	43.12	2243.12
	合计		5500.00	5500.00	-	265.10	5765.10

十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目	金额（万元）
土地出让收入	8336.00

项目		金额（万元）
扣除提留政策		1013.00
可用于资金平衡的土地相关收益		7323.00
债券还本付息情况	各年应付利息合计	265.10
	各年应付本金	5500
	应付利息及本金合计	5765.10
本息覆盖倍数		1.27

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.27项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

七、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，十堰市张湾区2025年东风华神（振新杰）片区土地储备项目的信用等级为AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（5）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（5）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并

分担风险。

（二）影响项目融资平衡的主要风险及控制措施

投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

=分类	序号	项目	具体内容
1.施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融

			状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社

会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

（四）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期对周边经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等）。

风险控制措施：

1.在项目建筑物拆除等施工阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程施工期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（五）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为5年期债券,在债券存续期内每年付息一次，一次性偿还发行金额的100%。如果债券资金挪作他用，土地出让收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

2.风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、土地出让收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（六）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的

还本付息资金，由省财政按照合同约定及时

偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

九、主管部门责任

主管部门主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资

金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设，涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法实行至今，专项债券相关文件相继出台，也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

十、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

1）必要性

缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）公益性

助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。

3）收益性

降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅

解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

①项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

②项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，批复均已到位。

3.项目资金来源与到位可行性分析

①项目资金来源

本项目总投资：7,081.00 万元。

项目资金来源：项目资本金 1581.00 万元，占总投资的比例为 22.33%；专项债券 5500 万元，占总投资的比例为 77.67%。

②资金到位可行性

项目资本金由十堰市张湾区 2025 年东风华神（振新杰）片

区土地储备项目财政安排资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、成本、税费等各项费用按照等相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

5.债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为 7,081.00 万元，资金筹措方式为财政安排资金及申请专项债券。其中，财政安排资金 1581.00 万元，占比 22.33%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计 5500.00 万元，占比 77.67%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 77.67%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、资金管理不规范风险等。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省政府专项债券
十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目实施方案
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.十堰市概况及财政经济情况

十堰市位于中国版图雄鸡心脏部位秦巴山区汉水谷地，湖北西北部，汉江中上游，东经110°47′、北纬32°39′。四季分明，气候宜人，与鄂、豫、陕、渝四省市交界，属广义的亚热带季风气候，是鄂、豫、陕、渝毗邻地区唯一的区域性中心城市，位于华中、西南、西北三大经济板块的结合部。独特的地理位置，使十堰拥有“南船北马、川陕咽喉、四省通衢”之称。十堰市辖三区四县一市及两个市政府派出机构区，是毗邻地区最大的汽车制造、汽车科研、医疗卫生、商业集散、交通枢纽、旅游文化及生态控制中心，是鄂西生态文化旅游圈的核心城市。十堰是世界著名道教圣地武当山、南水北调中线工程调水源头丹江口水库、中国第一世界前三的东风商用车公司总部的所在地，“武当山”“丹江水”“汽车城”三张世界级名片闪耀全球。十堰市总面积23,680平方公里，截至2021年末，十堰市户籍人口339.95万人，常住人口315.82万人。

2023年十堰市实现地区生产总值（GDP）2,359.03亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值229.8亿元，增长4.5%；第二产业增加值861.1亿元，增长4.4%；第

三产业增加值 1,268.1 亿元，增长 7.6%。规上高新技术产业增加值 371.6 亿元，增长 11.5%。固定资产投资增长 5.6%。社会消费品零售总额 1,403.1 亿元，增长 8.4%。

2024 年全市实现地区生产总值（GDP）2,565.84 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 247.35 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 925.36 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 1393.13 亿元，增长 5.5%。

2025 年全市实现地区生产总值（GDP）2,704.8 亿元，按可比价格计算,比上年增长 6.4%。分产业看,第一产业增加值 243.5 亿元，比上年增长 4.3%；第二产业增加值 979.0 亿元，比上年增长 7.8%；第三产业增加值 1,482.3 亿元，比上年增长 5.7%。三次产业结构调整为 9:36.2:54.8，人均地区生产总值为 86,322 元。

2.十堰市张湾区概况

张湾区是湖北省十堰市辖区，依堵河，临汉水，是国家南水北调中线工程核心水源区，中国第二汽车制造厂发祥地，东风商用车公司总部所在地，称为中国“卡车之都”，是十堰市最大经济体。辖 2 乡、2 镇、4 个街道、1 个省管经济开发区和 1 个工业新区，面积 657 平方公里，总人口 43.3 万人。有汉十高铁、襄渝铁路、316 国道、209 国道、银武高速公路穿境而过。区内旅游景区有东风汽车工业旅游区、四方山生态公园、黄龙滩工业生态旅游区等。

张湾区位于湖北省十堰市中部。东与十堰市郧阳区青山镇，茅箭区鸳鸯乡、五堰街道、二堰街道接壤，西与郧阳区鲍峡镇、叶大乡相连，南与房县大木厂镇，茅箭区大川镇交界，北与郧阳区五峰乡、柳陂镇、茶店镇相邻。东经 110°26′～110°57′，北纬 32°23′～32°47′，东西最大直线距离 38 公里，南北最大直线距离 34 公里。

二、经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（一）十堰市财政数据

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.84	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.1
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99.01	110.20
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	715.05	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.94	181.37
其中：国有土地使用权出让收入	—	—	—

（二）张湾区财政经济数据

表 1-2 张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.70

项目	2023 年	2024 年	2025 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,594.00	47,874.00	50,172.00
3.地方财政总收入（亿元）	41.64	41.31	34.96
3.1 地方公共预算收入（亿元）	15.32	17.02	18.09
其中：税收收入（亿元）	14.39	13.89	14.73
非税收入（亿元）	0.93	3.12	3.36
3.2 政府性基金收入（亿元）	3.80	8.48	6.07
4.地方财政总支出（亿元）	37.77	40.24	34.96
4.1 一般公共预算支出（亿元）	23.81	26.72	20.88
4.2 政府性基金支出（亿元）	2.93	5.85	6.07
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.70
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,594.00	47,874.00	50,172.00
3.地方财政总收入（亿元）	41.64	41.31	34.96

三、专项债务情况

截至 2025 年 12 月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
十堰市张湾区	14.41	12.31

表 1-4 本地区专项债务期限结构表（张湾区）

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.33
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	0.55
7 年期	1.94
10 年期	0.77
15 年期	5.68
20 年期	2.74
30 年期	0.30

四、债券情况

2026 年债券情况：十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目

专项债券发行7,900.00万元。

债券名称	十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目专项债券
债券发行规模	2026年：7,900.00万元
债券发行期限	5年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性偿还发行金额的100%。

五、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目	十堰市张湾区	本次土地储备实施范围内包含1宗存量收回地块，该地块为存量建设用地，不在闲置清单内，收储面积为7.6293公顷，位于十堰市车城西路21号，收储后出让用途拟为城镇住宅用地，扣除市政建设用地面积后可出让面积为7.6293公顷。建设内容含土地收购、建（构）筑物拆除、其他支出等。	11,400.00	十堰市自然资源和规划局张湾分局土地储备中心

（二）分年度投资计划

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年
1	资本金	1,140.00	2,360.00
1.1	财政安排资金	1,132.10	2,205.16
1.2	项目单位自筹资金	7.9	154.84
1.3	专项债券资金	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00
2	融资资金	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	7,900.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00
合计		11,400.00	

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	一般债券资金	
十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目	2027年	11,400.00	11,400.00	3,500.00	7,900.00	0.00	8,674.20

六、资金平衡

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		7,900.00	-	7,900.00		
2027	7,900.00			7,900.00	154.84	
2028	7,900.00			7,900.00	154.84	
2029	7,900.00			7,900.00	154.84	
2030	7,900.00			7,900.00	154.84	
2031	7,900.00		7,900.00	0.00	154.84	8,054.84
合计		7,900.00	7,900.00	-	774.20	8,674.20

十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		34,454.00
扣除提留政策		8,073.00
可用于资金平衡的土地相关收益		26,381.00
债券还本付息情况	各年应付利息合计	774.20
	各年应付本金	7,900.00
	应付利息及本金合计	8,674.20
本息覆盖倍数		3.04

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为3.04，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

七、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目的信用等级为AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（5）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电

气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比:确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理:根据项目现金流情况,制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制:与政府和相关监管机构建立良

好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（5）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

（二）影响项目融资平衡的主要风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体

现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2.风险控制措施

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

分类	序号	项目	具体内容
1.施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.风险控制措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、

地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（四）影响社会稳定的风险及控制措施

建（构）筑物拆除及场坪工程施工期对当地影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排等）。

风险控制措施：

1.在建（构）筑物拆除及场坪工程阶段要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商。

2.项目施工期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。

将通过进一步加强与当地企事业单位、居民的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施。

（五）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为5年,在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还发行金额的100%。如果债券资金挪作他用，土地出让收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

2.风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、土地出让收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（六）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于

印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时

偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

九、主管部门责任

主管部门主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理

等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付，债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设，涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法实行至今，专项债券相关文件相继出台，也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

十、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

1）必要性

缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同

时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）公益性

助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。

3）收益性

降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的

发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

①项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

②项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，批复均已到位。

3.项目资金来源与到位可行性分析

①项目资金来源

本项目总投资：11,400.00 万元。

项目资金来源：项目资本金 3,500.00 万元，占总投资的比例为 30.70%;专项债券 7,900.00 万元,占总投资的比例为 69.30%。

②资金到位可行性

项目资本金由十堰市张湾区马家沟片区土地储备项目财政安排资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、成本、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

5.债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为 11,400.00 万元，资金筹措方式为财政安排资金及申请专项债券。其中，财政安排资金 3,500.00 万元，占比 30.70%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计 7,900.00 万元，占比 69.30%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 69.30%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、资金管理不规范风险等。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（荆州市）
石首市2026年度第二批新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.荆州市概况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达508.29万（2025年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2政府性基金支出	210.74	179.45	189.57

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

2.石首市概况

石首地处长江中游岸边，两湖平原（江汉平原、洞庭湖平原）地理中心，湖北省中轴线南端，长江经济带重要城市。南邻湖南安乡、华容、北抵江陵、东靠本省监利、西接公安。

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4.地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550
其中：税收收入	6.6837	7.5240	8.0683
非税收入	2.2069	2.4936	3.5867
4.2政府性基金收入	14.3662	12.2849	3.8734
其中：国有土地使用权出让收益	14.1746	11.9354	2.7101
5.地方财政总支出	63.0216	69.8732	60.5299
5.1一般公共预算支出	44.3640	51.1579	47.8544
5.2政府性基金支出	18.6239	18.4856	12.4955
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	14.8147	7.0514	0.0150

3.专项债务情况和期限结构

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
荆州市	833.82	738.96

其中：石首市	78.42	72.12

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.86460
3 年期	1.90000
5 年期	0.27240
6 年期	1.23600
7 年期	5.02400
8 年期	1.23600
9 年期	1.23600
10 年期	7.77090
11 年期	4.48888
12 年期	4.48888
13 年期	4.48888
14 年期	4.48888
15 年期	7.36598
16 年期	3.12888
17 年期	3.12888
18 年期	3.12888
19 年期	3.12888
20 年期	11.75118

二、债券情况

2026 年债券情况：石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目 2026 年发行专项债券 12,400.00 万元。

债券名称	石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目专项债券
债券发行规模	12,400.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率

偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

石首市2026年度第二批新增土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
石首市2026年度第二批新增土地储备项目	石首市中心城区、经济开发区、高基庙镇	本项目新增收储共计4宗土地，收储面积27.2191公顷（408.28亩）。可出让面积25.7665公顷（386.50亩），其中可出让城镇住宅用地1宗，面积3.1075公顷；可出让工业用地1宗，面积9.1671公顷；可出让社会福利用地1宗，面积13.4919公顷；城镇村道路用地1宗，收储面积1.4526公顷。本项目纳入2026年度土地储备计划。	14,976.16	石首市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

石首市2026年度第二批新增土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	合计
石首市2026年度第二批新增土地储备项目	12,500.00	2,476.16	14,976.16

（三）项目资金来源

石首市2026年度第二批新增土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	财政安排资金	专项债券融资	
石首市2026年度第二批新增土地储备项目	2027年9月	14,976.16	14,976.16	2,576.16	12,400.00	13,361.00

四、资金平衡

石首市2026年度第二批新增土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	12,400.00		12,400.00	-	-
2027 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2028 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2029 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2030 年	12,400.00			12,400.00	192.20	192.20
2031 年	12,400.00		12,400.00	-	192.20	12,592.20
合计	——	12,400.00	12,400.00	——	961.00	13,361.00

石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目	18,349.49	2,795.95	14,976.16	12,400.00	961.00	1.16

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.16，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定石首市 2026 年度第二批新增土地储备项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、

储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指

导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务

资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其

职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

石首市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

石首市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、

自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目新增收储共计4宗土地，收储面积27.2191公顷（408.28亩）。可出让面积25.7665公顷（386.50亩），其中可出让城镇住宅用地1宗，面积3.1075公顷；可出让工业用地1宗，面积9.1671公顷；可出让社会福利用地1宗，面积13.4919公顷；城镇村道路用地1宗，收储面积1.4526公顷。本项目纳入2026年度土地储备计划。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目收储成本为14,779.00万元，考虑建设期利息及汇兑

手续费后总投资 14,976.16 万元，其中土地收储成本 14,779.00 万元，占比 98.69%；建设期利息 192.20 万元，占比 1.28%，债券汇兑手续费 4.96 万元，占比 0.03%。

本项目总投资 14,976.16 万元,建设资金来源为财政安排资金 2,576.16 万元、专项债券资金 12,400.00 万元。

4.项目收入成本收益预测合理性

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入,根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量 15,553.54 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.16，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券 12,400.00 万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入,应当按照该项

目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为石首市土地收购储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7. 绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果

预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（随州市）
随州市本级2026年第二批次三包
土地储备专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

1.一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2022年，全省地方一般公共预算收入3,281亿元；省本级一般公共预算收入175亿元，转移性收入6,258亿元，地方政府一般债券收入781亿元，国际组织贷款收入7亿元。全省一般公共预算支出8,624亿元；省本级一般公共预算支出1,447亿元，转移性支出5,736亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出745亿元，国际组织贷款转贷支

出 4 亿元），地方政府一般债券还本支出 38 亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入 3,693 亿元；省本级一般公共预算收入 163 亿元，转移性收入 6,435 亿元，地方政府一般债券收入 888 亿元，国际组织贷款收入 5 亿元。全省一般公共预算支出 9,299 亿元；省本级一般公共预算支出 1,458 亿元，转移性支出 6,026 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 880 亿元，国际组织贷款转贷支出 3 亿元），地方政府一般债券还本支出 7 亿元。

2024 年，全省地方一般公共预算收入 3,938 亿元；省本级一般公共预算收入 167.8 亿元，转移性收入 6,318.7 亿元，地方政府一般债券收入 747.2 亿元，外国政府、国际组织借款收入 2 亿元。全省一般公共预算支出 9,976 亿元；省本级一般公共预算支出 1,290.7 亿元，转移性支出 5,909.2 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 729.6 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出 2 亿元），地方政府一般债务还本支出 35.8 亿元。

2025 年，全省地方一般公共预算收入 4,211 亿元；省本级一般公共预算收入 159.4 亿元，转移性收入 6,358.6 亿元，地方政府一般债券收入 942.5 亿元，外国政府、国际组织借款收入 4.9 亿元。全省一般公共预算支出 9,791 亿元；省本级一般公共预算支出 1,320.2 亿元，转移性支出 6,105.8 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 913.1 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出 4.9 亿元），地方政府一般债务还本支出 39.4 亿元。

2026 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 4,398 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 164.2 亿元，转移性收入预算安排 6,391.4 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 876.8 亿元，外国政府、

国际组织借款收入 7.5 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 9,885 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,336.2 亿元，转移性支出预算安排 6,087.1 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排 861 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出预算安排 7.5 亿元），地方政府一般债务还本支出预算安排 16.6 亿元。

2.政府性基金收支

2022 年，全省政府性基金收入 2,871 亿元，地方政府专项债券收入 2,164 亿元（其中：新增债券 1,848 亿元）；省本级政府性基金收入 152 亿元，转移性收入 97 亿元，债务收入 2,164 亿元。全省政府性基金支出 4,600 亿元；省本级政府性基金支出 187 亿元，转移性支出 2,226 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,116 亿元）。

2023 年，全省政府性基金收入 2,885 亿元，地方政府专项债券收入 2,268 亿元（其中：新增债券 1,645 亿元）；省本级政府性基金收入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2,268 亿元。全省政府性基金支出 3,955 亿元；省本级政府性基金支出 162 亿元，转移性支出 2,361 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,244 亿元），债务还本支出 15 亿元。

2024 年，全省政府性基金收入 2,879.8 亿元，地方政府专项债券收入 3,385.3 亿元（其中：新增债券 1,661 亿元）；省本级政府性基金收入 65.7 亿元，转移性收入 806.2 亿元，债务收入 3,385.3 亿元。全省政府性基金支出 4,482.5 亿元；省本级政府性基金支出 202.8 亿元，转移性支出 4,052.8 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 3,378.3 亿元），债务还本支出 1.6 亿元。

2025 年，全省政府性基金收入 2,859.7 亿元，地方政府专项债券

收入预算安排 3,550.6 亿元；省本级政府性基金收入 54.7 亿元，转移性收入 838 亿元，债务收入 3,550.6 亿元。全省政府性基金支出 4,950 亿元；省本级政府性基金支出 252.5 亿元，转移性支出 4,140.8 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 3,488.5 亿元），债务还本支出 50 亿元。

2026 年，全省政府性基金收入预算安排 2,892 亿元，地方政府专项债券收入预算安排 2,992 亿元；省本级政府性基金收入预算安排 50.7 亿元，转移性收入预算安排 198.2 亿元，债务收入 2,992 亿元。全省政府性基金支出预算安排 4,876 亿元；省本级政府性基金支出预算安排 124.2 亿元，转移性支出预算安排 3,114.6 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排 2,919.3 亿元），债务还本支出 2.1 亿元。

3.地区债务情况

2025 年湖北省地方政府债务限额为 23,396.7 亿元，其中：一般债务限额 6,758.3 亿元，专项债务限额 16,638.4 亿元。截至 2025 年底，湖北省各级政府负有偿还责任的债务余额 21,620.7 亿元，其中：一般债务余额 6,462 亿元，专项债务余额 15,158.7 亿元，均在财政部批准的限额之内。

从债务级次看，省本级债务余额为 568.5 亿元，占 2.6%；市本级债务余额为 8,635 亿元，占 39.9%；县（市、区）级债务余额为 12,417.2 亿元，占 57.5%。

从债务类型看，政府债券 21,554.7 亿元，占 99.7%；外债转贷及其他债务 66 亿元，占 0.3%。

从债务资金投向看，全省政府债务全部用于公益性项目建设，部

分项目有比较稳定的收入作为偿债来源，形成了大量的优质资产。2025 年发行的新增政府债券支持了全省 2,172 个重点项目，撬动社会投资超 7 倍。重点支持稳增长项目，市政、产业园区、交通基础设施等项目资金占比约 32.4%，支持沿江高铁、花湖机场等重大项目建设，全面发挥债券资金“四两拨千斤”作用；全力支持补短板项目，近 18.4%资金用于公共卫生、教育养老、保障性安居工程等项目，提升社会领域公共服务质量；持续支持惠民生项目，5.1%资金投向农林水利、生态环保等民生领域，助力兜牢民生底线。

从政府债券年度应偿还情况看，2026 年到期本金 1,797 亿元，占 8.1%；2027 年到期 1,667 亿元，占 7.5%；2028 年到期 1,452 亿元，占 6.5%；2029 年及以后年度到期 17,342 亿元，占 77.9%。

总体上看，湖北省政府性债务规模适度，风险总体可控。

（二）随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情

汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2022-2025年经济发展情况如下:

1.2022年随州市经济发展情况

2022年，全市实现生产总值（GDP）1,328.78亿元，按可比价格计算，比上年增长4.4%。其中，第一产业实现增加值189.04亿元，增长3.7%；第二产业实现增加值585.64亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值554.10亿元，增长3.3%。三次产业比重由2021年的14.8:43.4:41.8调整为14.2:44.1:41.7。全市人均地区生产总值为65,956元。

全年完成财政总收入84.96亿元，同比增长4.2%。其中，地方一般公共预算收入50.61亿元，同比增长8.4%。在地方一般公共预算收入中，税收收入34.44亿元，同比增长3.6%。地方一般公共预算支出180.86亿元，增长21.2%。

2.2023年随州市经济发展情况

2023年，全市实现生产总值（GDP）1,330.85亿元，按可比价格计算，同比增长4.8%。其中，第一产业实现增加值190.47亿元，增长3.8%；第二产业实现增加值551.26亿元，增长4.1%；第三产业实现增加值589.12亿元，增长5.7%。三次产业比重由2022年的14.8:42.7:42.5调整为14.3:41.4:44.3。全市人均地区生产总值为66,254元。

全年完成财政总收入99.91亿元，比上年增长17.6%。其中，地方一般公共预算收入61.09亿元，增长20.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入39.16亿元，增长13.7%。地方一般公共预算支出

215.95 亿元，增长 19.4%。

3.2024 年随州市经济发展情况

2024 年，全市实现生产总值（GDP）1,442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

全年完成财政总收入 106.83 亿元，比上年增长 6.9%。其中，地方一般公共预算收入 66.90 亿元，增长 9.5%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 40.66 亿元，增长 3.8%。地方一般公共预算支出 238.37 亿元，增长 10.4%。

4.2025 年随州市经济发展情况

2025 年，全市生产总值 1,502.81 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 191.96 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 578.16 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 732.69 亿元，增长 6.4%。

全年完成财政总收入 119.88 亿元，比上年增长 12.2%。其中，地方一般公共预算收入 75.28 亿元，增长 12.5%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 44.12 亿元，增长 8.5%。地方一般公共预算支出 226.12 亿元，下降 5.1%。

2025 年，全市完成政府性基金预算总收入 1,406,283 万元，为预算的 97.5%，其中：地方政府性基金收入 291,274 万元，转移性收入 210,988 万元，上年结转收入 291,818 万元，政府专项债务转贷收入 612,203 万元。

2025 年，全市完成政府性基金预算总支出 1,060,164 万元，为预

算的 83.9%，其中：地方政府性基金支出 638,214 万元，转移性支出 23,627 万元，政府专项债务还本支出 398,323 万元。收支相抵，年终结余 346,119 万元。

表 1-1 随州市 2022-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,328.78	1,330.85	1,442.35	1,502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,923	37,684	39,459	41,172
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,297	23,012	24,257	25,740
4.地方财政总收入	84.96	99.91	106.83	119.88
4.1 地方公共预算收入	50.61	61.09	66.90	75.28
其中：税收收入	34.44	39.16	40.66	44.12
非税收入	16.17	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	28.31	32.75	24.74	29.13
其中：国有土地使用权出让收益	23.38	22.24	20.05	17.89
5.地方财政总支出	/	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	180.86	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	66.10	51.96	57.04	63.82
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/	/

（三）地方债务情况

省政府核定随州市 2025 年政府债务限额 3,989,024 万元，其中：一般债务限额 1,373,925 万元，专项债务限额 2,615,099 万元。市本级政府债务限额 1,357,915 万元，其中：一般债务限额 319,820 万元，专项债务限额 1,038,095 万元。县市区政府债务限额 2,631,109 万元，其中：一般债务限额 1,054,105 万元，专项债务限额 1,577,004 万元。

2025 年，全市政府债务余额为 3,615,021 万元，其中：一般债务余额 1,266,949 万元，专项债务余额 2,348,072 万元。市本级政府债务

余额 1,214,346 万元，其中：一般债务余额 272,827 万元，专项债务余额 941,519 万元。县市区政府债务余额 2,400,675 万元，其中：一般债务余额 994,122 万元，专项债务余额 1,406,553 万元。全市政府债务余额未超过省政府下达的债务限额。

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	2,615,099.00	2,348,072.00
其中：市本级	1,038,095.00	941,519.00

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	2.03
2 年期	3.44
3 年期	17.82
5 年期	0.91
7 年期	2.03
10 年期	3.67
15 年期	4.03
20 年期	0.65
30 年期	2.03

二、债券情况

债券名称：2026 年湖北省（随州市）随州市本级 2026 年第二批次三包土地储备专项债券。发行规模：2026 年本期计划发行额度为 9,800.00 万元，发行期限 5 年，发行测算利率参照 2026 年 10 月 10 日中债国债收益曲线（到期）待偿期 5 年五日均线利率 1.4071%上浮 25BP 后的 1.6571%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿

还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点位于随州市，共涉及 2 宗地块，分别为 G（2025）07 号地块亚通棚户区和市二中老校区收储地块。

2.建设规模与内容

本次建设内容是对随州市本级 2026 年第二批次三包涉及的 2 宗地块进行收储，拟收储土地面积为 10.5798 公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购包含房屋征收和国有土地使用权收购两种方式——G（2025）07 号地块亚通棚户区通过国有土地上房屋征收方式取得；市二中老校区收储地块通过国有土地使用权收购方式取得；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	**26,063.60**	25,251.60	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40
1.1	土地储备成本	**25,247.68**	25,247.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	财务费用	**812.00**	0.00	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40

1.3	债券发行费	**3.92**	3.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为 26,063.60 万元，其中土地储备成本 25,247.68 万元；债券存续期利息 812.00 万元，债券发行兑付费用 3.92 万元。

建设资金来源为地方财政资金 16,263.60 万元，占总投资的 62.40%；申请土地储备专项债券资金 9,800.00 万元，占总投资的 37.60%。2026 年拟发行 9,800.00 万元。

随州市本级 2026 年第二批次三包概况

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
1	随州市本级 2026 年第二批次三包	湖北省随州市	本次建设内容是对随州市本级 2026 年第二批次三包涉及的 2 宗地块进行收储，拟收储土地面积为 10.5798 公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购包含房屋征收和国有土地使用权收购两种方式——G（2025）07 号地块亚通棚户区通过国有土地上房屋征收方式取得；市二中老校区收储地块通过国有土地使用权收购方式取得；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。	26,063.60	2026-2031

随州市本级 2026 年第二批次三包投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
				小计	地方政府一般债	抗疫特别国债	自筹资金	项目专项债券	
1	随州市	2031	26,063.60	26,063	/	/	16,263.6	9,800.00	10,612.0

	本级2026年第二批次三包			.60			0		0

四、资金平衡

（一）财务费用

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券9,800.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中债国债收益曲线（到期）待偿期5年五日均线利率1.4071%上浮25BP后的1.6571%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内应付利息合计812.00万元，债券发行兑付费用3.92万元。本项目专项债券还本付息情况见下表:

随州市本级2026年第二批次三包专项债券融资还本付息情况

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026年		9,800.00		9,800.00	0.00	0.00
2027年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2028年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2029年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2030年	9,800.00			9,800.00	162.40	162.40
2031年	9,800.00		9,800.00	0.00	162.40	9,962.40
合计		**9,800.00**	**9,800.00**		**812.00**	**10,612.00**

（二）资金测算平衡情况

本项目收入主要来源为土地出让收入。项目预期收入总额为30,279.80万元，扣除运营成本及相关税费3,177.39万元后预计用于资金平衡相关收益为27,102.41万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.55倍。

随州市本级2026年第二批次三包平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
随州市本级2026年第二批次三包	27,102.41	10,612.00	9,800.00	2.55

综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为2.55，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随州市本级2026年第二批次三包专项债券的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响;

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定;

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格;

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。增强风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策

环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、

法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

八、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

九、主管部门责任

随州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（随州市土地收购储备中心）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随州市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将

项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、资产管理措施

资产权属单位为随州市土地收购储备中心，单位性质为事业单位，资产运管单位为随州市土地收购储备中心，单位性质为事业单位。

建立健全资产管理制度，制定土地储备管理办法，明确土地收购、储备、开发、供应的流程和要求。规范专项债资金使用，确保符合专项债券用途，避免挪用或违规使用。对拟收储土地进行权属调查，完善土地权属证明，确保土地权属清晰、无纠纷。依法办理土地权属变更登记，纳入政府土地储备库。结合国土空间规划，确定土地用途，避免长期闲置或低效利用。进行土地整理或开发，提高土地利用价值，为后续供应做好准备。

通过招拍挂、协议出让等方式盘活土地资产，实现市场化运作。结合市场需求，适时调整土地出让策略，提高土地收益。制定土地供应计划，确保土地在适当时机进入市场。对已出让土地加强跟踪监管，督促企业按合同要求开发建设。评估土地收购及后续开发运营风险，制定应对措施，防止财政资金损失。关注市场变化，调整资产管理策略，确保土地储备工作的可持续性。提高土地储备中心在专项债资金管理中的效率，促进新增储备土地的有效利用，同时降低财政风险。

十一、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一新增储备土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

政府收储完成后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过新增储备用地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

土地收储完成后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促

进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地征收及收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，随州市土地收购储备中心作为项目实施单位，收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为地方财政资金及发行专项债券。其中地方财政资金 16,263.60 万元，拟发行专项债券 9,800.00 万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为地方财政资金及发行专项债券。其中地方财政资金 16,263.60 万元，拟发行专项债券 9,800.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于土地储备，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 2.55 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第七章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成储备 G（2025）07 号地块亚通棚户区和市二中老校区收储地块，并进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过征收土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收储土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

土地储备完成后，不同用途土地（如商业、住宅等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

综上所述，本项目实施具有可行性。

2026年湖北省（武汉市）
中闻印务片
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米,形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	302.85	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,481.00	2,521.00
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.71	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

（二）硚口区概况

硚口区位于湖北省武汉市主城区西北部长江、汉水交汇处，地理坐标东经 114° 9′～114° 17′，北纬 30° 34′～30° 38′。东临武汉中央商务区（CBD）和汉口商业中心区，南临汉水紧接武汉经济技术开发区，西临东方马城，北临台

商投资区，是武汉市最具创新活力的中心城区和最具发展潜力的经济腹地。全区土地面积41.46平方千米，下辖易家、古田、长丰、韩家墩、宗关、汉水桥、宝丰、荣华、汉中、六角亭、汉正等11个行政街道，126个社区居民委员会和1个村民委员会，常住人口75.94万人。

2023-2025年，硚口区财政经济数据如下：

表2 硚口区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,006.00	1,083.16	1,136.60
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,026	60,637	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入	180.96	141.68	90.09
4.1 地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	46.50
非税收入	8.57	15.11	16.50
4.2 政府性基金收入	7.61	4.80	10.53
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	111.23	139.52	147.59
5.1 一般公共预算支出	63.75	55.09	72.69
5.2 政府性基金支出	47.48	84.43	74.90

表3 硚口区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	7,321.93	6,737.76
其中：市本级	3,909.30	3,475.66
硚口区	216.21	214.19

表 4 硚口区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	11.74
5 年期	23.02
7 年期	59.46
10 年期	26.98
15 年期	10.60
20 年期	61.44
30 年期	20.95

二、债券情况

本项目 2026 年计划发行金额 26,500 万元，本次发行金额 26,500 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）债券，暂定按 1.36%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。债券基本情况表见下表。

表 5 本项目 5 年期债券基本情况表

债券名称	中闻印务片专项债券项目
债券发行规模	26,500.00 万元
本次发行金额	26,500.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

本次土地储备实施范围为中闻印务片地块待征拆的新增土地储备，用地面积约22,012.46平方米（折合33.02亩）。

中闻印务片位于武汉市硚口区解放大道1121号（同济医院东侧），属于硚口区同济片城市更新片区，周边医疗、教育、商业等配套成熟，交通便捷。本项目实施主体为武汉市硚口区土地整理储备中心（已纳入全国土地储备机构名录，统一社会信用代码12420104059182857 4，法定代表人冯昭，举办单位为武汉市硚口区自然资源和城乡建设局）。需说明的是，因申报2026年度土地储备计划时项目名称尚未确定，《市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40号）中该项目名称为“军印长酒片”，现申报债券项目名称改为“中闻印务片”，二者为同一项目，硚口区人民政府已出具盖章版情况说明。项目目前正在进行征收签约谈判工作，暂未开始施工，不存在抵押情况，未使用过增发国债或超长期国债。

（二）分年度投资计划

项目总投资35,550.15万元，按照项目建设进度计划，建设投资于2026-2031年内投资完毕，其中2026年投入30,375.99万元、2027年投入1,372.05万元、2028年投入

1,372.05 万元、2029 年投入 1,034.83 万元、2030 年投入 1,034.83 万元、2031 年投入 360.40 万元。具体资金使用计划见下表。

表 6 本项目分年度投资计划。

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总投资	35,550.15	30,375.99	1,372.05	1,372.05	1,034.83	1,034.83	360.40
1.1	建设投资	33,721.65	30,349.49	1,011.65	1,011.65	674.43	674.43	0.00
1.2	建设期利息	1,802.00	0.00	360.40	360.40	360.40	360.40	360.40
1.3	债券发行费用	26.50	26.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目资本金共计 9,050.15 万元，已全部到位，来源为财政资金。剩余 26,500.00 万元拟于 2026 年通过发行政府专项债券筹集，专项债券资金全部用于项目征收补偿等相关费用。

表 7 项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	中闻印务片	35,550.15	26,500.00	0.00	0.00	9,050.15

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施必要性：多重价值叠加，实施必要性突出

本项目的实施是城市更新、产业升级、财政可持续发展的共同要求，具有不可替代的实施价值:

1）民生刚需：改善老旧片区人居环境的迫切要求

中闻印务片周边七二一八小区、邮政宿舍等老旧小区存在建筑密度高、基础设施老化、消防通道不畅、水压不足等问题，片区内中闻印务等国有工业用地长期低效利用，环境品质与核心区位不相匹配。通过本项目实施征拆安置与土地整理，可显著改善居民居住环境、补齐社区配套短板，是落实“以人民为中心”发展思想、保障和改善民生的具体行动，实施紧迫性突出。

2）发展刚需：核心城区功能升级与产业迭代的必然选择

地块紧邻同济医院，地处硚口区大健康产业核心承载区，依托同济医院国家重点学科优势与同济医学院科研教学支撑，项目收储后将转型为医疗、科研、商务混合用地，打造集国际医院、专科诊所、医学检验、医疗研发、企业总部于一体的全程医疗综合体，形成“研发在光谷、临床在同济、总部在硚口”的区域协同格局。项目可释放33.02亩优质建

设用地，是推动核心城区产业升级和高质量发展的必然要求。

3）财政刚需：破解收支矛盾的有效举措

土地储备项目的滚动开发是保障财政平稳运行的重要支撑。本项目通过专项债券融资，可有效缓解当期征收资金压力，避免财政资金集中支出风险；项目落地后预计实现土地出让收入37,926.00万元，可直接增加政府性基金收入，同时带动大健康上下游产业贡献税收，形成“储备—出让—收益”的良性循环，对保障区域财政平稳运行具有重要现实意义。

（2）项目公益性：多元公共价值凸显，社会效益显著

本项目属于典型的公共利益类项目，公益性特征突出，主要体现在以下四个方面：

1）居住条件改善价值：项目通过征拆安置与有机更新，改善七二一八小区、邮政宿舍等老旧小区居民的居住环境，补齐市政基础设施和社区服务短板，民生改善效益直接惠及被征收群众及周边居民，是政府履行公共服务职能的具体体现。

2）公共服务提升价值：地块规划打造全程医疗综合体，补齐高端国际医院、共享医技中心、多学科会诊中心等缺失环节，放大同济医院品牌效应，提升区域医疗服务能级和公共服务均等化水平。

3）公共环境提升价值：项目对低效工业仓储用地实施收储拆除，消除工业生产带来的潜在污染与安全隐患，通过土地平整、土壤检测与修复、海绵城市建设等工作，改善区域生态基底和人居环境质量。

4）公共利益平衡价值：征收过程中严格落实国有土地上房屋征收补偿政策，依据预评估报告足额补偿，对被征收人合法权益予以充分保障，体现公共政策的公平性，有效维护社会稳定。

（3）项目收益性：综合效益多维释放，可持续性强

本项目不仅具备良好的经济效益，更实现了经济效益、社会效益、生态效益的有机统一：

直接经济效益稳定可观：项目总投资 35,550.15 万元，预计实现土地出让收入 37,926.00 万元，扣除各项计提费用后可平衡收益达 34,059.42 万元，专项债券本息覆盖倍数达 1.20，在土地出让收入下降 10%的情况下仍可实现 1.08 倍覆盖，收益稳定可靠。土地出让后开发阶段预计可带动建筑业、医疗健康产业等上下游产业产值并贡献税收，经济效益显著。

社会收益转化为长期发展红利：片区医疗服务能级提升可增强区域吸引力和人口集聚能力，带动大健康产业集聚发展，为区域长期发展注入动力；低效工业用地退出与生态修复可消除安全隐患、改善城区面貌，实现产业升级、生态保

护与经济发展的良性互动。

综上，本项目的实施是民生所向、发展所需、财政所系，兼具必要性、公益性和收益性，符合专项债券支持的重点方向，具备极高的实施价值。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已取得《武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7号）及《市人民政府办公厅关于武汉市2026-2028年土地储备三年滚动计划及2026年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40号），目前正在进行征收签约谈判工作，项目成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目总投资35,550.15万元，其中项目资本金金额为9,050.15万元，占比25.46%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。剩余的26,500.00万元通过发行专项债券方式取得。

本项目资本金共计9,050.15万元，已全部到位，来源为财政资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目实施的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计26,500.00万元，占总投资比例的74.54%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.20倍，项目利息按年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和资金平衡，偿债计划可行。在土地出让收入下浮10%的情况下，土地出让净收益仍可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、资金平衡

（一）项目运作模式

由本项目实施主体对纳入项目范围内土地即完成收储并作为储备用地实施土地出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目储备投入资金，按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

（二）预期收益

本项目征收面积 33.02 亩（22,012.46 平方米），收储后预计出让面积 29.40 亩（19,600 平方米，已扣除市政建设用地），拟调整用地性质为混合用地（商务金融用地、商业用地、医疗卫生用地、科研用地），拟规划容积率 3.68，建筑面积 7.20 万平方米。

本项目商业、商务金融用地合计建筑面积 4.20 万平方米。主要参考 2026 年 8 月 28 日成交的 P（2026）067 号地块（容积率 2.52，实际成交楼面价 6,724 元/平方米）；该地块用地级别、区位均不及本项目，但本项目容积率 3.68 更高，按照“容积率越高、楼面地价越低”的地价形成规律作向下修正，审慎取值商业、商务金融用地出让楼面地价为 6,600 元/平方米。

医疗卫生用地、科研用地合计建筑面积 3.00 万平方米。武汉市主城区近 3 年无纯医疗卫生、科研用地出让案例，外地案例因区域差异参考性有限；依据《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）》，项目位于公共服务用地

II-汉 07 级，对应级别楼面地价 3,402 元/平方米，审慎取值医疗卫生、科研用地出让楼面地价为 3,402 元/平方米。

本项目计划 2031 年一次性出让，合计土地出让收入 37,926.00 万元。

表 8 土地出让收入测算表

项目类型（2031 年出让）	商业用地	商务金融用地	科研用地	医疗卫生用地	合计
用地性质	商业	商务金融	科研	医疗卫生	/
计容建筑面积（㎡）	2,000	40,000	10,000	20,000	72,000
出让地块楼面地价（元/㎡）	6,600	6,600	3,402	3,402	5,267.50
年度出让收入（万元）	1,320	26,400	3,402	6,804	37,926

（三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的 2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益 2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

表 9 土地出让收入计提表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		2,870.91	2,870.91
1.农业土地开发资金	土地出让面积*90 元/平方米*15%	26.46	26.46
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障	土地出让收入*2.5%*3	2,844.45	2,844.45
二、其他政策性成本		995.67	995.67
1.土地出让业务费	土地收益*2%	47.52	47.52
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	948.15	948.15
合计		3,866.58	3,866.58

（四）财务费用

本项目总投资 35,550.15 万元，项目资本金 9,050.15 万元，其余 26,500.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集，计划于 2026 年发行金额 26,500 万元，发行期限 5 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）债券，暂定按 1.36%进行测算，计划按年付息，到期一次性还本。项目专项债券财务费用（建设期利息）共计 1,802.00 万元，具体如下:

表 10 专项债券还本付息计划表

单位：万元

年度	期初本金/余额	当年新增/本金	当年偿还/本金	期末本金/余额	当年偿还/利息	当年还本/付息合计

年度	期初本金/余额	当年新增/本金	当年偿还/本金	期末本金/余额	当年偿还/利息	当年还本/付息合计
2026 年	0.00	26,500.00	0.00	26,500.00	0.00	0.00
2027 年	26,500.00	0.00	0.00	26,500.00	360.40	360.40
2028 年	26,500.00	0.00	0.00	26,500.00	360.40	360.40
2029 年	26,500.00	0.00	0.00	26,500.00	360.40	360.40
2030 年	26,500.00	0.00	0.00	26,500.00	360.40	360.40
2031 年	26,500.00	0.00	26,500.00	0.00	360.40	26,860.40
合计		26,500.00	26,500.00		1,802.00	28,302.00

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

（七）资金平衡情况

本项目总投资为 35,550.15 万元，债券本金为 26,500.00 万元，利息合计为 1,802.00 万元，本金利息总额合计为 28,302.00 万元，土地出让收入预计为 37,926.00 万元，国家规定计提费用 3,866.58 万元，可平衡收益 34,059.42 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.20。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。可得出项目现金流量测算表如下:

表 11 项目资金平衡测算表

单位：万元

项目		金额
土地出让收入		37,926.00
扣除提留政策		3,866.58
可用于资金平衡的土地相关收益		34,059.42
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,802.00
	各年应付本金	26,500.00
	应付利息及本金合计	28,302.00
本息覆盖倍数		1.20

本项目专项债券收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20，累计预期结余可以覆盖债券本息，项目收入与融资能够实现自求平衡。湖北鑫明会计师事务有限公司已出具《财务评价报告》，认为本项目通过发行债券能够满足融资平衡需求，收入、成本测算合理，预期收益能够覆盖债券本息，专项债券本息资金覆盖倍数符合财政部的相关规定。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，为具有一定收益的公益性项目，已履行纳入武汉市 2026—2028 年土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划批复程序。湖北交平律师事务所已出具《法律意见书》，认为本项目具备发行 2026 年湖北省政府土地储备专项债券的合法性、合规性基础，不存在影响本次发行的重大法律障碍。

六、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险。

（二）影响项目工程进度的风险控制措施

1.土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

（1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方

案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

（2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

（3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

（4）了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户的提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可

能承担的责任。

2.自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等 2 个主要风险因素。

（1）施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备，合理安排施工车辆行驶时间和路线，适当绿化、设置声屏障降噪，弃土弃石等施工废物选择合适地点规范填埋堆放，减轻施工噪声对周边居民的影响。

（2）施工现场设置围挡以减少施工扬尘扩散范围，避开春季大风及夏季暴雨时段施工，尽可能缩短施工周期、提高施工效率。

（3）施工生活污水采用一体化处理装置达标后排放，并与当地环卫部门签约对施工固体废物及时安全清运。

（4）控制施工及生活污水、施工废物和油料排放，避免造成施工区域水土污染。

（5）坚持做好污染源和环境质量监测并形成报告向居民公布，使周边居民及时了解项目实施对环境质量的影响。

3.项目管理风险

（1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

（2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员

的职责，提高办事效率；

（3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 12 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来

的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，

维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

七、主管部门责任

武汉市硚口区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市硚口区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省政府专项债券
武汉智慧生态建设投资有限公司113C3
项目信息披露文件

一、 区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.5	21573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164

农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬29°58′～31°22′，东经113°41′～115°05′，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

表 1-2 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	3,501.69	4,132.77	3,116

4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	266.91	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	1,900.49	2,465.46	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	805.34	876.63	1,141.50
5.地方财政总支出	4,104.57	4,946.46	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,900.49	2,465.46	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	526.55	-

（三）武汉经济技术开发区（汉南区）概况

武汉经济技术开发区（汉南区）下辖沌阳街道、沌口街道、军山街道、纱帽街道、东荆街道、邓南街道、湘口街道 7 个街道，共有 62 个社区居委会、50 个村民委员会。

表 1-3　武汉经济技术开发区（汉南区）财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	21,503,900	22,000,000	23,235,800
2.城镇居民人均可支配收入（元）	54,529	56,710	59,432
3.农村居民人均可支配收入（元）	30,856	32,707	34,768
4.地方财政总收入	2,851,100	3,119,900	2,731,300
4.1 地方公共预算收入	1,380,000	1,462,800	1,628,300
其中：税收收入	1,293,100	1,364,800	1,080,000
非税收入	86,900	98,000	548,275
4.2 政府性基金收入	733,073	905,798	1,281,873
其中：国有土地使用权出让收益	627,800	785,050	1,127,523
5.地方财政总支出	2,834,200	1,745,032	3,710,746
5.1 一般公共预算支出	2,017,236	1,033,569	1,591,364
5.2 政府性基金支出	859,038	615,556	2,119,382

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	462,226	473,666	1,026,001

二、债券情况

（一）债券名称：2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目。

（二）发行计划：2026 年湖北省政府专项债券武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目，2026 年计划发行 7200.00 万元，期限 5 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目（以下简称“本项目”）。

2.项目实施主体：武汉市土地整理储备中心。

3.项目概况：

本次投资估算范围为武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目实施过程中所需投入的资金，包括土地收储费用、前期费用、预备费、建设期债券利息、债券发行费用等。

表 3-1　项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	土地收储费用	10078.00	2878.00		7200.00		
1	土地收储费用	10078.00	2878.00		7200.00		
二	前期费用	48.16	48.16		0.00		
1	评估费用	17.93	17.93		0.00		
2	审计费用	30.23	30.23		0.00		
三	预备费	604.68	604.68		0.00		
四	静态总投资	10730.84	3530.84		7200.00		
五	建设期财务费用	125.28	125.28		0.00		
1	建设期债券利息	119.52	119.52		0.00		
2	债券发行费用	5.76	5.76		0.00		
六	项目投资合计	10856.12	3656.12		7200.00		

（二）投资计划

具体投资计划见下表：

序号	名称	合计	2026 年	2027 年
1	总投资	10856.12	10434.26	421.86
1.1	土地收储费用	10078.00	10078.00	0.00
1.2	前期费用	48.16	48.16	0.00
1.3	预备费	604.68	302.34	302.34
1.4	建设期利息	119.52	0.00	119.52
1.5	债券发行费用	5.76	5.76	0.00

（三）项目资金来源

本项目自有资金来源于以下资金：一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金；二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；以及经财政部门

批准可用于土地储备的其他财政资金。

其中自有资金 3656.12 万元，占比 33.68%，专项债 7200.00 万元，占比 66.32%。

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	3234.26	421.86	3656.12
1.1	财政安排资金	3234.26	421.86	3656.12
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	7200.00	0.00	7200.00
2.1	专项债券资金	7200.00	0.00	7200.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
合计		10434.26	421.86	10856.12

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 7200.00 万元，期限为 5 年；债券到期后，本息和合计 7797.60 万元。

本项目土地出让收入 10029.30 万元，财政计提 1254.69 万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为 8774.61 万元，专项债本息合计 7797.60 万元，债券本息保障倍数为 1.13 倍。

五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为：

武汉智慧生态建设投资有限公司113C3项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、合理；各项成本测算完整、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数1.13倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

六、法律意见

北京高文（武汉）律师事务所认为：

1.本项目发行人具备本次发行的主体资格；

2.本项目相关主体具备实施项目的主体资格；

3.本次发行的信息披露主体符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求；

4.本次发行期限符合相关法律、法规、规章及规范性文件要求，债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定，未突破省政府下达的专项债务限额；

5.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209号规定的投向领域、国办发〔2024〕52号文附件投向领域规定，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕

52 号文附件所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6.本项目已取得的手续均符合法律、法规、规章及规范性文件要求，本项目具备实施条件；

7.本项目对应资产、收益权未设置抵押、质押。本项目拟投入资本金比例符合国发〔2015〕51 号文相关规定。本项目收入合法合规，资产及收益归属于项目实施主体，项目收入全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。本项目能够做到项目融资与收益平衡；

8.为本次发行提供服务的中介机构均具备为本次债券发行提供相关服务的相应资质；

9.本次发行虽存在一定风险，但有相应风险控制措施予以控制，故不构成本次发行的实质性法律障碍。

在专项债券存续期内，本次发行符合预算法、国发〔2014〕43 号文、国发〔2015〕51 号文、财预〔2016〕155 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕115 号文、鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，本次发行不存在实质性法律障碍。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉智慧生态建设投资有限公司 113C3 项目专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.收益不足风险

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.市场波动与资产贬值风险

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3.政策引发的风险

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

4.人口、经济、社会因素引发的风险

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

九、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相

关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设的收益性

项目债务资金主要通过发行地方政府专项债券的形式解决，债务资金偿还主要来源为土地出让收入。本项目收入主要来源于土地出让收入，本息覆盖倍数为 1.13，项目具有一定的收益性，具备良好的偿债能力。

3.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为武汉市土地整理储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入 2026 年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45 号文件要求。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

4.项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 10856.12 万元，其中项目资本金金额为 3656.12 万元，占比 33.68%，剩余的 7200.00 万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

5.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

6.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计 7200.00 万元，占总投资比例的 66.32%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

7.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.13倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

8.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

9.其他需要纳入事前绩效评价的事项

武汉市土地整理储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

咸宁市嘉鱼县2026年新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108° 21’ 42”~116° 07'50”、北纬29° 01’ 53”~33° 6’ 47”。全省国土总面积18.59万km^2，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据如下：

湖北省财政经济数据如下：

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	45,000.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	29,600.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	9,650.60	9,972.00	/	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	7,237.10	7,435.70	7,233.60	4,210.55
其中：税收收入	2,411.25	2673.15	2,652	/
非税收入	869.48	1019.11	1,285	/
4.2 政府性基金收入	2,870.84	2884.77	4,256.80	2,859.70
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	/	/	/

5.地方财政总支出	13,219.14	9,972.40	11,490.40	/
5.1 一般公共预算支出	7,237.10	7,435.70	7,233.60	9,791.44
5.2 政府性基金支出	2,413.50	2,536.70	4,256.80	/

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十五五”时期是我国基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，是湖北加快建成中部地区崛起的重要战略支点聚力突破、全面提升的关键时期，也是咸宁加快打造武汉都市圈绿色发展重要增长极取得决定性进展的关键时期。未来五年，咸宁面临综合优势彰显期、区域协同深化期、改革红利释放期、绿色发展加速期、优势产业蝶变期“五期叠加”的有利形势，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——高质量发展迈上新台阶。经济总量冲刺3000亿元，经济增长保持适当速度，全要素生产率稳步提升，居民消费率明显提高，内需拉动经济增长主动力作用持续增强。积极融入全国统一大市场取得明显成效。新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化取得重大进展，区域协调和城乡融合发展水平进一步提升，县域经济不断壮大，融入武汉都市圈和长江中游城市群联动发展取得显著成效。

——创新驱动发展支撑作用明显增强。创新效能显著提升，

武汉都市圈科技和产业重要承载区基本建成，教育科技人才一体发展格局基本形成。科技创新和产业创新深度融合，发展新质生产力取得重大突破，体现咸宁优势的现代化产业体系竞争力显著增强。

——进一步全面深化改革取得新突破。经济体制改革牵引作用进一步发挥，重点领域和关键环节改革取得重大进展，与增长极建设相协调的内生动力机制加快构建，高质量发展的新动能持续激发。高水平对外开放体制机制更加健全，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。市域社会治理体系和治理能力现代化深入推进，全过程人民民主的基层实践更具活力。

——社会文明程度明显提升。文化自信更加坚定，主流思想舆论不断巩固壮大，社会主义核心价值观广泛践行，大别山精神、抗洪精神、抗疫精神的时代价值充分弘扬，长江文化、荆楚文化、三国文化、红色文化在保护传承和活化利用中焕发新的生机，文化影响力显著增强。城乡居民精神文化生活更加丰富多彩。文商旅体融合发展水平不断提升，文化产业发展取得突破性进展，全国知名的文旅康养目的地基本建成。

——人民生活品质不断提高。高质量充分就业取得新进展，居民收入增长和经济增长同步、劳动报酬提高和劳动生产率提高同步，分配结构得到优化，中等收入群体持续扩大。社会保障制度更加优化更可持续，基本公共服务均等化水平明显提升。乡村振兴全面推进，脱贫攻坚成果进一步巩固拓展。人的全面发展、

全体人民共同富裕迈出坚实步伐。

——美丽咸宁建设成效显著。节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式基本形成，碳达峰目标如期实现，清洁低碳安全高效的新型能源体系初步建成。长江高水平保护提质增效，降碳、减污、扩绿、增长协同推进，生态环境质量全面改善，生态系统多样性稳定性持续性不断提升，人与自然和谐共生的美丽咸宁基本建成。

——新安全格局更加巩固。国家安全体系和能力进一步加强，粮食、能源、产业链供应链、金融、网络和数据等重点领域风险得到有效防范化解。更高水平平安咸宁、法治咸宁建设深入推进，公共安全治理水平明显提高，自然灾害抵御水平持续提升，应急管理体系和能力不断加强。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57	2033.31
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	3.8366	4.0361	4.2145	44295.00
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.0017	2.1609	2.2867	24253.00
4.地方财政总收入	152.50	169.82	180.12	195.58
4.1 一般公共预算收入	96.03	106.97	115	126.05
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31	/
非税收入	26.91	29.08	35.37	/
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.9	/
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2	/
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23	/
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33	/
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.9	/
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08	/

嘉鱼县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	327.29	278.12	295.94	295.08
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	3.8332	4.044	4.226	/
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.2664	2.4432	2.5909	/
4.地方财政总收入	/	/	/	/
4.1 一般公共预算收入	15.20	16.43	16.84	18.20
其中：税收收入	/	/	12.35	12.14
非税收入	/	/	4.48	/
4.2 政府性基金收入	29.70	35.57	18.55	/
其中：国有土地使用权出让收益	13.23	18.65	15.49	/
5.地方财政总支出	/	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	33.35	34.07	38.31	37.43
5.2 政府性基金支出	29.70	35.57	38.35	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.52	15.23	/	/

截至 2025 年 12 月末咸宁市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
嘉鱼县	65.49	62.94

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.13
2 年期	0
3 年期	0
4-5 年期	3.9747
6-7 年期	8.0918
8-10 年期	6.5533
11-15 年期	21.3044

期限	2025 年
16-20 年期	18.1857
20-30 年期	4.7

二、债券情况

2026 年债券情况：咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目地方专项债券发行 9,600.00 万元。

债券名称	咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目
债券发行规模	9,600.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性偿还本金

三、项目情况

（一）项目概况

咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目已经通过湖北敦临律师事务所合法性审核。

咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目	湖北省咸宁市嘉鱼县	项目总面积 7.4693 公顷（约 112.05 亩），共涉及 3 个地块。本次建设内容主要是对上述地块进行回购	12,967.76	嘉鱼县土地储备交易中心

（二）分年度投资计划

咸宁市嘉鱼县 2026 年新增土地储备项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总投资

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	总投资
咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目	12,082.56	200.63	162.10	183.43	162.10	176.94	12,967.76

（三）项目资金来源

咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目	2027 年 7 月	12,967.76	12,967.76	3,367.76	9,600.00	10,410.50

四、资金平衡

咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	9,600.00	-	9,600.00	-	-
2027	9,600.00	-		9,600.00	162.10	162.10
2028	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2029	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2030	9,600.00			9,600.00	162.10	162.10
2031	9,600.00		9,600.00	-	162.10	9,762.10
合计		**9,600.00**	**9,600.00**		**810.50**	**10,410.50**

咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计可用于还本付息的资金	专项债券应还本付息的金额	本息覆盖倍数
咸宁市嘉鱼县2026 年新增土地储备项目	12,448.12	10,410.50	1.20

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.20，

项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉济信源会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险及控制措施

（一）影响土地储备的风险及控制措施

1.政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是针对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2.市场方面

风险分析：土地储备的市场价值受众多因素影响，例如周边环境、土地用途、土地形态等，这些因素的变化可能会给投资带来市场风险。具体表现形式为，当人们普遍看好房地产市场时，供需增大，致使房产价格一路走高，银行资金大量流入房地产行业，达到一定程度后，房地产市场出现严重的供过于求的局面，房产价格大幅下跌，土地和房屋大量闲置，银行之前贷出去的款

项大部分变成呆账和坏账。

风险控制措施：密切关注土地市场动态，合理预测市场发展趋势，避免在市场高位时盲目收购土地。

3.沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

4.规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。风险控制措施。

（二）项目收益风险及缓解措施

1.土地出让时间方面

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。这可能是由于规划调整、市场需求变化、拆迁补偿问题等多种因素导致的。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

2.土地出让价格方面

风险分析：土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是合理评估土地价值，在土地出让前，对土地进行全面评估，充分考虑土地位置、规划条件、开发成本等因素，确保土地出让价格的合理性和公正性。二是优化土地出让条件，通过优化土地出让条件，如提高容积率、调整规划用途等，提升土地价值，从而提高土地出让价格。三是加强对土地市场的监管力度，防止恶意炒地、哄抬地价等行为的发生，维护土地市场的稳定和健康发展。风险控制措施。

（三）影响融资平衡结果的风险及缓解措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施:本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

(四)其他事项说明

本批土地储备专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）规定执行专项债券资金由咸宁市嘉鱼县财政局纳入本级政府性基金预算管理，由嘉鱼县土地储备交易中心专项用于对应项目的土地回购，并承诺不用于经常性支出，不用于土地储备以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由县财政局在县级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

七、主管部门责任

嘉鱼县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

嘉鱼县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

项目实施单位嘉鱼县土地储备交易中心负责做好本项目规划期限、投资计划、预期收入、收益和融资平衡方案等测算，做好发行本项目专项债券与政府债务管理系统和衔接、配合做好本项目专项债券发行各项准备工作。依据项目预算的内容、开支范围和标准，合理、节约使用资金，自觉接受监管。具体工作责任分阶段明确如下：

项目准备阶段：主管部门配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门配合做好专项债券发行各项准备工

作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。债券项目专项资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付，债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

八、事前绩效评价

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

在当前经济形势下，采取回购方式储备闲置存量土地，不仅符合国家政策导向，还能有效盘活存量土地资源，推动城市更新与改造，促进区域经济发展，为城市的可持续发展提供有力支撑。

首先，回购闲置土地能够优化土地资源配置，提升土地利用效率。城市中部分土地长期处于闲置状态，未能得到有效利用，造成资源浪费。通过政府回购储备，可以将这些分散、闲置的土地集中管理，去除无效供给，为城市未来发展提供统一的土地资源。这有助于满足城市经济和社会发展的需求，推动城市更新和改造，提升城市整体环境和居民生活质量。

其次，回购土地有助于稳定市场预期，减少市场波动。在房地产市场中，土地资源的供应和需求是影响市场稳定的关键因素。

通过回购闲置土地，政府可以灵活调节土地市场的供需平衡，减少市场上的土地供应量，从而稳定市场预期，降低市场波动。这有助于促进房地产市场的平稳健康发展，为房地产开发和企业投资提供更加稳定和可预期的土地供应。

最后，回购土地还能促进区域经济发展，增加土地收益。通过回购特定区域的闲置土地，可以集中资源进行居住环境改善和招商引资，改善区域投资环境，吸引更多企业和项目入驻。这不仅有助于带动区域经济的繁荣和发展，还能为地方政府提供稳定的土地收益和财政收入，为地方经济的可持续发展奠定坚实基础。

综上所述，拟采取回购方式储备块存量闲置土地在当前经济形势下具有十分重要的实施必要性。这一举措不仅有助于优化土地资源配置、稳定市场预期，还能为地方经济的高质量发展提供有力支撑，是推动经济高质量发展的重要政策措施之一。

（2）项目实施的公益性

一方面，通过储备本项目用地，能够依据市场需求有计划地进行土地供应，避免土地资源过度集中或无序投放所导致的房地产开发乱象，稳定住房供应的节奏与规模，从而有效遏制房价的不合理波动，保障居民无论是购房自住还是投资都能在相对理性、可预期的市场环境下进行决策。

另一方面，商住类用地的有序储备及后续开发，往往伴随着配套商业设施的建设完善。这不仅能满足周边居民日常的购物、休闲、餐饮等生活消费需求，提升居民生活的便利性与舒适度，

还能进一步繁荣区域商业氛围，吸引更多的人流、物流、资金流汇聚，带动周边经济协同发展，创造更多的就业机会，从整体上增强区域的经济活力与稳定性。

（3）项目实施的收益性

本项目将由嘉鱼县土地储备交易中心实施。项目地块回购后，相关收入将通过合法程序优先保障偿还专项债券本息。本项目收益主要来源于所取得的土地出让收益。

本单位认为上述收益项目完全合理合规，且项目收益能够完全覆盖发行债券本息。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目符合国家及地方相关土地储备政策。

本项目被收购企业意愿高，愿望强烈，配合度高，实施难度较小；本项目前期自有资金充足，到位及时。综合来看，本项目具有较高的成熟度。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的25.97%以资本金形式注入，另74.03%的资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入来源土地出让收入，符合相关国家政策法律，且具有较大的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5.债券资金需求合理性分析

本项目计划发行债券资金为9,600.00万元进行筹集，占总投资的74.03%，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目利息按年支付，到期偿还本金。本项目风险主要来于土地出让收入的不确定性，本单位认为嘉鱼县经济运行呈持续回升、稳步向好趋势，经济发展体量和潜力都十分巨大，且本项目的预测方法具有科学性。因此项目风险是较小的。

7.绩效目标合理性分析

本项目主要是对存量土地进行回购，企业意愿较高，实施难度较小，目标较易达成。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（宜昌市）
宜昌高新区生物产业园一期储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口392.40万人。

2023年，宜昌市财政总收入492.77亿元。其中，地方一般公共预算收入268.99亿元，比上年增长23.3%。在地方一般公共预算收入中，税收收入203.83亿元，增长22%。全年地方一般公共预算支出679.49亿元，比上年增长20.7%。

2024年，宜昌市财政总收入489.27亿元。其中，地方一般公共预算收入294.07亿元，比上年增长9.3%。在地

方一般公共预算收入中，税收收入220.88亿元，增长8.4%。全年地方一般公共预算支出721.24亿元，比上年增长6.0%。

2025年，2025年，全市实现地方一般公共预算收入327.05亿元，比上年增长11.2%。税收收入占地方一般公共预算收入的比重为72.2%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年宜昌市限额1057.97亿元，余额979.72亿元。

表1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	5773.68	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46448.00	48543.00	50874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24479.00	25982.00	27524.00
4.一般公共预算收入（万元）	2689866.00	2940716.00	3270529.00
4.1 其中：税收收入（万元）	2038341.00	2208775.00	2361372.00
4.2 其中：非税收入（万元）	651525.00	731941.00	909157.00
5 一般公共预算支出（万元）	6794917.00	7212334.00	6949829.00
6 市本级政府性基金预算收入（万元）	1237600.00	905505.00	956580.00
6.1 其中：国有土地出让权收入（万元）	904458.00	875519.00	867730.00
7.市本级政府性基金预算支出（万元）	943559.00	1301118.00	1223587.00

表1-2 本地区专项债务情况表

区划	2025年限额	2025年余额
宜昌市	1057.97	979.72
其中：市本级	457.34	397.98

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	36.11
2 年期	2.57
3 年期	8.90
5 年期	52.20
7 年期	94.19
10 年期	185.59
15 年期	179.00
20 年期	300.24
30 年期	120.91

二、债券情况

债券情况：2026 计划发行专项债券 11200.00 万元，利率 1.74%，期限 5 年，每年支付一次利息，发行后一次性偿还发行金额的 100%；计划发行 11200.00 万元，发行信息如下：

债券名称	宜昌高新区生物产业园一期储备项目
本年债券发行规模	11200.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息,2031 年一次性偿还发行金额 100%

三、项目情况

（一）项目概况

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模
宜昌高新区生物产业园一期储备项目	湖北省宜昌高新区生物产业园	项目包含 2 个地块，由宜昌市土地储备中心对该宗地进行地块收储工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。根据初步规划方案，本项目总储备用地面积 6.54 公顷（合 98.12 亩），峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）地块为商业用地，规划容积率 1.2，柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）规划用途为住宅用地，规划容积率 1.2。

（二）分年度投资计划

分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	15723.66	14749.26	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88
1.1	收储收购费用	14744.78	14744.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	前期费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	建设期利息	974.40	0.00	194.88	194.88	194.88	194.88	194.88
1.5	债券发行费用	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

投资资金来源

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	土地收回收购费用	**14744.78**	**3544.78**	**0.00**	**11200.00**	**0.00**	**0.00**
1	柏临河路与车站路交会处北侧（土门中学对面）	6895.00	1324.80	0.00	5200.00	0.00	0.00
2	峡州大道以东、车站路西侧（土门中学旁）	7849.78	2219.98	0.00	6000.00	0.00	0.00
二	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	静态总投资	14744.78	3544.78	0.00	11200.00	0.00	0.00
四	财务费用	974.40	974.40	0.00	0.00	0.00	0.00
五	债券发行费用	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00
六	合计	15723.66	4523.66	0.00	11200.00	0.00	0.00

四、资金平衡

专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	当年偿还利息（万元）	当年还本付息合计（万元）
2026 年	0.00	11200.00	0.00	11200.00	0.00	0.00
2027 年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2028 年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2029 年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2030 年	11200.00	0.00	0.00	11200.00	194.88	194.88
2031 年	11200.00	0.00	11200.00	0.00	194.88	11394.88
合计	**-**	**11200.00**	**11200.00**	**-**	**974.40**	**12174.40**

募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		16756.71
扣除提留政策		1649.78
可用于资金平衡的土地相关收益		15106.93
债券还本付息情况	各年应付利息合计	974.40
	各年应付本金	11200.00
	应付利息及本金合计	12174.40
本息覆盖倍数		1.24

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.24，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌高新区生物产业园一期储备项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

风险管理是指如何在项目执行中把风险可能造成的不良影响减至最低的管理过程。风险管理分为四个环节，具体包括风险识别、风险评估、风险控制和风险监督，其中风险控制在各个环节中至关重要，而有效的风险控制前提是能准确地判断风险影响因素以及风险影响程度，并采取各种措施和方法，最大限度地消灭或减少风险事件发生的各种可能性，或者减少风险事件发生时造成的损失。

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.影响项目施工进度的主要风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收储工作。同时项目实施

主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

七、主管部门责任

宜昌市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；

负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜昌市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落

地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。宜昌市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实‘五类调控’的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地储备管理办法》规定“各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系,调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能

够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），

“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合宜昌市国土空间总体规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合宜昌市国土空间总体规划。

该项目符合社会发展规划。根据《宜昌市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，宜昌市要培育区域强大市场，打造三峡区域性消费中心，创新消费供给模式，构建以城市商业中心、城区休闲中心、社区商超和特色街区为载体的多层次消费供给体系。营造良好消费环境，推动商业综合体扩容升级，支持夷陵万达、兴发广场、长江国际文化广场等优化提升功能。抓好五一广场、华祥 CAZ、水悦城、江南 URD 等商圈建设。以城区为核心，引导商圈错位发展，辐射带动各县（市、区）中心城区及乡镇商业发展，打造由商业综合体、区域性商业中心、特色商业街区和“15 分钟”便民社区构成的现代商圈。

（2）成熟度分析

本项目已获得批准征收文件，可开展土地收储入库工

作。完成土地收储入库后，宜昌市土地储备中心即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目预计总投资 15723.66 万元，其中：专项债券 11200.00 万元，占比为 71.23%；自有资金 4523.66 万元，占比 28.77%；发行利息 974.40 万元，占比 6.20%；债券发行费用 4.48 万元，占比 0.03%；土地收储费用 14744.78 万元，占比 93.77%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例,合理评估本项目的土地收储成本等，成本测算合理。本项目收入为 16756.71 万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为15106.93万元，累计支付债券本息12174.4万元，项目本息覆盖倍数为1.24倍。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

表8-1 项目融资平衡情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益(万元)	债券利率（%）	期限（年）	已发行额（万元）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	资金覆盖倍数
15723.66	15106.93	1.74%	5.00	0.00	11200.00	0.00	1.24

5.债券资金需求合理性分析

项目预计总投资15723.66万元，其中：专项债券11200.00万元，占比为71.23%；自有资金4523.66万元，占比28.77%；发行利息974.40万元，占比6.20%；债券发行费用4.48万元，占比0.03%，土地收储费用14744.78万元，占比93.77%。

专项债券资金全部用于土地收储，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资71.23%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.24倍，项目利息每年支付一次，债券存续期最后1年偿还本

金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

宜都市2026年第二期新增土地储备项目
土地储备专项债券信息披露文件

一、 区域概况

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游和中游的分界点。宜昌在长江经济带中地理位置居中，东接武汉，西连重庆，是东部发达的经济科技与西部丰富资源的结合部，也是国家实施西部大开发战略由中线进入西部的起点，处于南北经济文化交往、东西资源要素对流的交汇处和过渡地带，历来是重要的商品物资集散地。随着我国对外开放由沿海向内地梯次推进，长江开放开发、西部大开发战略的实施和三峡工程的兴建，宜昌处于承东启西的战略部位，是重庆和武汉之间重要的区域性中心城市。近几年，宜昌在湖北省经济发展中“省域副中心”的地位日益明显。

宜都市，湖北省辖县级市，由宜昌市代管，位于湖北省西南部，东隔长江与宜昌市猇亭区、枝江市相望，东南邻松滋市，西南、正西与五峰土家族自治县、长阳土家族自治县交界，北与宜昌市点军区接壤，区域面积1357平方千米。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5756.35	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46648	48543	50874

3.农村居民人均可支配收入（元）	24479	25982	27524
4.地方财政总收入	470.33	454.688	536.0241
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.0716	327.0528
其中：税收收入	203.83	220.8775	236.1372
非税收入	65.15	73.1941	90.9157
4.2 政府性基金收入	201.34	90.5505	208.9713
5.地方财政总支出	414.9	232.2627	1070.9245
5.1 一般公共预算支出	233.13	721.2334	696.9844
5.2 政府性基金支出	181.77	130.1118	373.9401

宜都财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	9206200.00	9630400.00	10034400
2.城镇居民人均可支配收入（元）	50,866.00	53104.00	55759
3.农村居民人均可支配收入（元）	30,803.00	32805.00	34806
4.地方财政总收入	532,793.00	765,748	1088410
4.1 地方公共预算收入	300,351.00	331,783	365974
其中：税收收入	235,320.00	265,973	283517
非税收入	65,031.00	65,810	82457
4.2 政府性基金收入	232,442.00	433,965	722436
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	771,004.00	929,313	1134360
5.1 一般公共预算支出	574,901.00	617,172	587570
5.2 政府性基金支出	196,103.00	312,141	546790
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：市本级	463	398
宜都市	95.35	93.73

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	5.03
2 年期	1.28
3 年期	6.02
5 年期	8.14
7 年期	2.73
10 年期	10.82
15 年期	25.91
20 年期	27.57
30 年期	6.23

二、债券情况

（一）债券名称：宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目。

（二）发行计划：宜都市 2026 年第二期新增土地储备项目 2026 年计划发行 16500.00 万元，期限为 5 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：宜都市2026年第二期新增土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：宜都市土地收购储备交易中心。

3.项目概况：

本次土地储备实施范围内包含5宗新增储备地块。建设内容含土地收储、其他支出等。其中，原天人果汁地块收储面积5.0770公顷，原红花套文体中心地块收储面积2.3257公顷，十里铺生态农庄项目收储面积0.9875公顷，三江村地块收储面积9.3176公顷，粉砂岩矿收储面积12.7686公顷。具体为：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	21,519.58	5,019.58		16,500.00		
1	原天人果汁地块	3,178.22	778.22		2,400.00		
2	原红花套文体中心地块	1,979.19	479.19		1,500.00		
3	十里铺生态农庄项目	507.90	107.90		400.00		
4	三江村地块	13,697.00	3,197.00		10,500.00		
5	粉砂岩矿	2,157.27	457.27		1,700.00		

二	前期费用	93.04	93.04		0.00		
1	评估费用	50.00	50.00		0.00		
2	审计费用	43.04	43.04		0.00		
三	预备费	1,075.98	1,075.98		0.00		
四	静态总投资	22,688.60	6,188.60		16,500.00		
五	建设期财务费用	1,427.25	1,427.25		0.00		
1	建设期债券利息	1,410.75	1,410.75		0.00		
2	债券发行费用	16.50	16.50		0.00		
六	项目投资合计	24,115.85	7,615.85		16,500.00		

（二）投资计划

项目包含 5 个地块，根据项目推进实际，5 宗地块合计收储面积 30.4764 公顷，目前原天人果汁地块、原红花套文体中心地块、十里铺生态农庄项目 3 宗地块属依法收购地块，项目已开始实施土地储备工作，即将签订正式收储协议；三江村地块已取得城市建设用地批复，已发布征地拆迁公告；粉砂岩矿地块属依法收购地块，暂未完成收购。目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券16500.00万元，具体资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	收购费用	21,519.58	16,182.72	3,886.44	860.78	589.64	-	-
2	前期费用	93.04	69.97	16.80	3.72	2.55	-	-
3	基本预备费	1,075.98	809.14	194.32	43.04	29.48	-	-
4	财务费用	1,410.75	-	282.15	282.15	282.15	282.15	282.15
5	发行费用	16.50	16.50	-	-	-	-	-
合计		24,115.85	17,078.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15

（三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 7,615.85 万元，占比 31.58%，专项债 16,500.00 万元，占比 68.42%。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	资本金	7,615.85	578.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15
1.1	财政安排资金	-	-					
1.2	项目单位自筹资金	7,615.85	578.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15
1.3	专项债券资金	-		-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	16,500.00	16,500.00	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金	16,500.00	16,500.00	-	-	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
	合计	24,115.85	17,078.33	4,379.71	1,189.69	903.82	282.15	282.15

四、资金平衡

项目现金流量测算表如下：

项目融资平衡情况表

项目	金额（万元）

项目		金额（万元）
土地出让收入		24,480.74
扣除提留政策		2,644.44
可用于资金平衡的土地相关收益		21,836.30
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,410.75
	各年应付本金	16,500.00
	应付利息及本金合计	17,910.75
本息覆盖倍数		1.22

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,336.30 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政

策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，拟收储地块已纳入宜都市2026年土地储备计划，项目合法合规，具备实施条件；

（五）项目资产不存在抵押情形，出让时不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕

36 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（3）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（4）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2.应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（3）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（4）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施

	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能

有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

宜都市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜都市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

宜都市土地收购储备交易中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

九、事前绩效评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为宜都市土地收购储备交易中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号 文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

（三）项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 24,115.85 万元，其中项目资本金金额为 7,615.85 万元，占比 31.58%，剩余的 16,500.00 万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计 16,500.00 万元，占总投资比例的 68.42%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

宜都市土地收购储备交易中心已对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省(襄阳市枣阳市)
枣阳市2025年第六期土地储备
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21′42″～116°07′50″、北纬 29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下:

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00

居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	95.1
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	92.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

（三）枣阳市概况

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2025 年，全市户籍总人口为 107.48 万人，其中，城镇居民 43.01 万人；全市户籍出生人口男女性别比为 107.41：100。年末全市常住人口 88.93 万人，常住人口城镇化率为 60.23％。

2025 年全年地区生产总值完成 887.38 亿元，增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
枣阳市	**102.45**	**90.09**

表 1-5 枣阳市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	26100
2 年期	6188
3 年期	39779
5 年期	40954
7 年期	120474
10 年期	172845
15 年期	131725
20 年期	115030
30 年期	247800

二、债券情况

债券名称：枣阳市 2025 年第六期土地储备项目。

发行规模：本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 9,700.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 4,800.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年一次支付，到期最后一年全额还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1、项目概况

项目位于枣阳市八里社区九组，项目占地总面积为 10.0000 公顷（折合 150.00 亩）。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，

闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 3-1　地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20 号-G-地块	商住用地	10.0000	10.0000	4206832025R000203	净地+部分村庄未拆迁
合计			10.0000	10.0000	/	/

2、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，土地收购后续可供应土地总用地面积 10.0000 公顷（以实测为准），项目不涉及市政建设用地，商住比为 1:2，详见下表:

表 3-2　项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-G-地块	10.0000	商住用地	不大于 1.5	不涉及
合计	10.0000	/	/	

3、纳入计划情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划及 2026 年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1 号），本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划。

4、项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目

清单》领域。

5、地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3-3　项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-G-地块	4206832025R000203

6、项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

7、项目实施方情况

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）项目建设期资金平衡情况

1、项目实施计划

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2025 年-2026 年，项目发债期为 5 年。

土地收购及前期工作：本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划，项目收购预计 2026 年 11 月完成。

土地供应：经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 10.0000 公顷。

2、项目资金使用计划

目前根据项目进度安排，拟发行地方政府专项债券 9,700.00 万元，其中：2025 年发行地方政府专项债券 4,900.00 万元，2026 年发行地方政府专项债券 4,800.00 万元，具体资金使用计划如下表：

表 3-4　资金使用计划

序号	名称	合计（万元）	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**10,524.34**	**5,646.04**	**4,878.3**
1.1	收储收购费用	9,700.00	4,900.00	4,800.00
1.2	前期费用	62.14	62.14	
1.3	预备费	679.00	679.00	
1.4	建设期利息	73.50	—	73.50
1.5	债券发行费用	9.70	4.90	4.80

3、项目资金来源

项目总投资成本为 10,524.34 万元，其中收储收购费用 9,700.00 万元，前期费用 62.14 万元，预备费 679.00 万元，财务费用 83.20 万元，本项目的资金来源于自有资本金+土地储备专项债，其中：财政安排资金 824.34 万元，土地储备专项债 9,700.00 万元。

表 3-5　项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	**824.34**	**-**	**824.34**	**7.83%**
1.1	财政安排资金	824.34	-	824.34	7.83%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		
1.4	其他资金	-	-		
2	**融资资金**	**4,900.00**	**4,800.00**	**9,700.00**	**92.17%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	4,800.00	9,700.00	92.17%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		

4	合计	**5,724.34**	**4,800.00**	**10,524.34**	**100.00%**

（三）项目绩效目标情况

表 3-6 项目绩效长期绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	10.0000 公顷
		供应土地完成目标	10.0000 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%
		土地供应“净地”交付率	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年 11 月完成储备工作
		土地供应完成时效	2026 年 12 月完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.27 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%
		供应满意度	≥95%

表 3-7 项目绩效年度目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
			2025.12-2026.11	2026.11-2026.12
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	10.0000 公顷	/
		供应土地完成目标	/	10.0000 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%	/
		土地供应“净地”交付率	/	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	至 2026 年 11 月完成储备工作	/

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
			2025.12-2026.11	2026.11-2026.12
		土地供应完成时效	/	2026 年 12 月完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%	/
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	/	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.27 倍	≥1.27 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%	≥95%
		供应满意度	≥95%	≥95%

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡

土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2、助力稳定房地产市场

房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合枣阳市发展规划，项目建设是

十分必要的。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目实施主体为枣阳市土地储备供应中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入2026年土地储备计划土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号 文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资10,524.34万元，通过发行专项债券方式取得9,700.00万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计9,700.00万元，占总投资比例的92.17%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.27倍，项目利息按一年一次支付，债券存续期最后1年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持

续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）项目实施模式

实施主体：枣阳市土地储备供应中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备土地为新增收储用地，完成土地平整等相关工作后，按照“以需定供”原则进行供应，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

（二）项目收益来源

本项目收益主要来源于土地出让净收入。

（三）预期收益

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 100000 平方米（以实测为准），项目不涉及市政建设用地，详见下表:

表 5-1　土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	商住比	是否包含市政建设

						用地
1	ZY〔2025〕20 号-G-地块	100000	商住用地	≤1.5	1:2	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

3、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由:

待估地块为商住用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了 2024 年—2026 年枣阳市 3 个商业用地、3 个住宅交易案例，作为项目对标案例。详情如下:

（1）商服用地

案例一：中国•汉城 B18-B23 商业：项目位置：枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧），2024 年 8 月 10 日协议出让，土地用途：零售商业用地；土地面积：403.30 ㎡；成交价格：70 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202480000348-1
项目名称：	中国·汉城B18-B23商业		
项目位置：	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）		
土地面积(㎡)：	403.30		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	娱乐业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	280

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-12-17	70	--

土地使用权人：	湖北大汉文化产业投资有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间：	2025-01-17
约定开工时间：	2025-07-17				约定竣工时间：	2028-07-17
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2024-10-18

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：汉江中保信保安服务集团有限公司：项目位置：枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧），2025 年 2 月 13 日挂牌出让，土地用途：商务金融用地；土地面积：2922.33 ㎡；成交价格：498 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com ）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202580000018
项目名称：	汉江中保信保安服务集团有限公司枣阳押运中心		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧）		
土地面积(㎡)：	2922.33		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	498

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-14	498	--

土地使用权人：	汉江中保信保安服务集团有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间：	2025-05-14
约定开工时间：	2026-05-14				约定竣工时间：	2029-05-14
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2025-02-13

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例三：枣阳市房地产投资开发有限公司：项目位置：枣阳市环城街道办事

处八里社区，2026 年 8 月 3 日挂牌出让，土地用途：其他商服用地；土地面积：23337.00 ㎡；成交价格：4205 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	420683202 6B000233-1
项目名称：	枣阳市房地产投资开发有限公司				
项目位置：	枣阳市环城街道办事处八里社区				
土地面积(㎡)：	23337.00				
土地用途：	其他商服用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	4205
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-10-02	4205	--	
土地使用权人：	枣阳市房地产投资开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	1.7	约定交地时间：	2026-11-02
约定开工时间：	2027-11-02			约定竣工时间：	2029-11-02
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2026-08-03

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

（2）住宅用地

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026 年 8 月 24 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80 ㎡；成交价格：3724 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。



供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	420683202 6B000277-1
项目名称：	金泰府房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区				
土地面积(㎡)：	22561.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	3724
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-10-23	3724	--	
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.15		约定交地时间：	2026-10-23
约定开工时间：	2027-10-23			约定竣工时间：	2029-10-23
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2026-08-24

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024 年 3 月 21 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10 ㎡；成交价格：988 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。



供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	420683202 4B000124
项目名称：	中润•梦想城（北区）				
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案				
土地面积(㎡)：	4373.10				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	988
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-05-20	988	--	
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-06-20
约定开工时间：	2024-11-20			约定竣工时间：	2027-11-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2024-03-21

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：

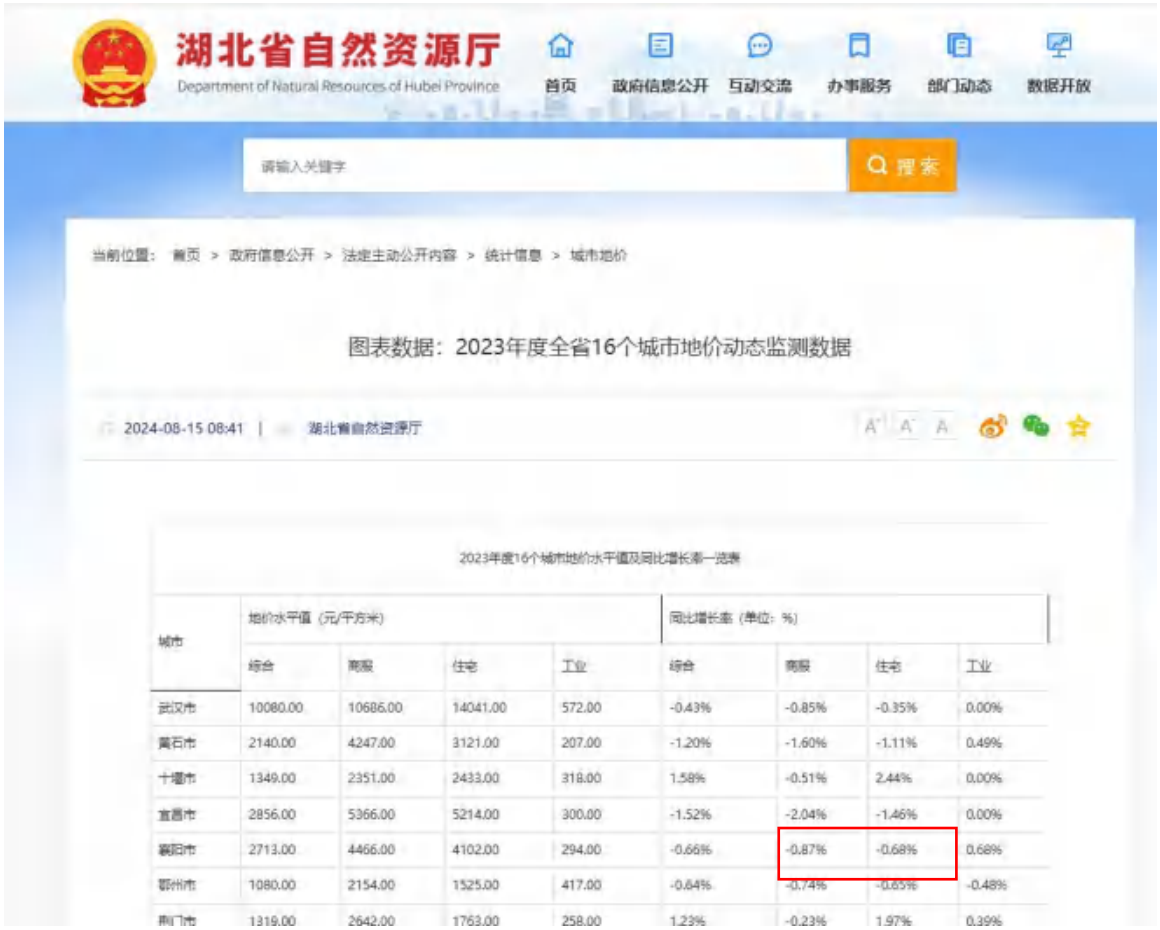
城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积： 46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市		电子监管号：	4206832025B000027	
项目名称：	京府一品房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）				
土地面积(㎡)：	46657.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级		成交价格(万元)：	8259	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-04-15	8259	--	
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1 上限： 1.3		约定交地时间：	2025-04-15	
约定开工时间：	2026-04-15		约定竣工时间：	2029-04-15	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府		合同签订日期：	2025-02-14	

4、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2026 年 12 月完成全部土地出让，出让面积 100000 平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布 2023 年-2025 年襄阳市城市地价动态监测数据， 2023 年襄阳市商服用地地价同比增长率-0.87%，住宅用地地价同比增长率-0.68%；2024 年襄阳市商服用地地价同比增长率-8.48%，住宅用地地价同比增长率-6.48%；2025 年襄阳市商服用地地价同比增长率-6.15%，住宅用地地价同比增长率-4.75%。取三年商服用地地价平均同比增长率-5.17%，住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，即商服用地按平均楼面地价 1063.94 元/平方米（1063.94 元/平方米=1121.94 元/平方米×（1-5.17%）），住宅用地平均楼面地价 1161.55 元/平方米（1161.55 元/平方米=1209.57 元/平方米×（1-3.97%）），预测本项目出让收入。



湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.84%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%



湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

时间：2025-08-20 分享到：

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 5-2　近年成交商服地块信息表

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积(平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	商服用地	中国•汉城B18-B23商业	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）	2024 年 8 月 10 日	70	403.30	115.71	1335.14
2		汉江中保信保安服务集团有限公司	枣阳市南城街道办事处史岗社区	2025 年 2 月 13 日	498	2922.33	113.61	1310.86
3		枣阳市房地产投资开发有限公司	枣阳市环城街道办事处八里社区	2026年8月3日	4205	23337	120.12	1059.92
平均楼面地价（元/平方米）								1235.31
调整系数								-5.17%
调整后楼面地价（元/平方米）								1171.44

表 5-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71

		目						
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

表 5-4　土地出让收入

名称		合计	2026 年
土地出让收入（万元）		17708.60	17708.60
出让面积（公顷）	商服用地	3.3333	3.3333
	住宅用地	6.6667	6.6667
容积率		——	≤1.5
平均楼面地价（元/平方米）	商服用地	——	1171.44
	住宅用地	——	1185.14

则供地时点项目总地价 17708.60 万元。

5、需扣除的财政计提

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让净收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下:

（1）农业土地开发资金: 根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等,土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计，合计 52.50 万元（52.50 万元=100000 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”: 根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金;根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金; 《关于从土地出让收

益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计3,890.59万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计354.17万元（354.17万元=17,708.60万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，合计442.72万元（442.72万元=17,708.60万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为4,739.98万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

表5-5　计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2025年	2026年	2027年	合计
一、四项基本政策成本			3,943.09		3,943.09
1.农业土地开发资金	**35元/㎡*15%**		52.50		52.50
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			3,890.59		3,890.59
二、其他政策性成本			796.89		796.89

1.土地出让业务费	**2.00%**		354.17		354.17
2.国有土地收益金	**2.50%**		442.72		442.72
合计			**4,739.98**		**4,739.98**

6、税费及附加税估算

本项目不涉及税费及附加税。

7、项目土地出让净收益

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提-税费及附加税=12,968.62 万元。

（四）财务费用

本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 9,700.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 4,800.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。利息共计 493.50 万元。具体如下：

表 5-6　债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	4,900.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
2	专项债券发行	9,700.00	4,900.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	利息支出	493.50	0.00	73.50	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
4	本期还款	10,193.50	0.00	4,973.50	84.00	84.00	84.00	84.00	4,884.00
4.1	其中：还本	9,700.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00
4.2	付息	493.50	0.00	73.50	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5	期末贷款本金累计（专项债）		4,900.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	0.00

（五）现金流量表

债券存续期内本项目预测现金流入合计 28,232.94 万元，预计现金流出 25,384.32 万元，净现金流量 2,848.62 万元。

表 5-7　项目现金流模拟分析表

序号	项目名称	金额（万元）	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**28,232.94**	**5,724.34**	**22,508.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**824.34**	824.34	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**9,700.00**	4,900.00	4,800.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**17,708.60**	-	17,708.60		-	-		
二	**现金流出总额**	**25,384.32**	**746.04**	**19,418.28**	**84.00**	**84.00**	**84.00**	**84.00**	**4,884.00**
2.1	基本预备费	**679.00**	679.00	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	**62.14**	62.14						
2.3	土地收储成本	**9,700.00**		9,700.00		-	-	-	
2.4	偿还债券本息	**10,193.50**	-	4,973.50	84.00	84.00	84.00	84.00	4,884.00
2.5	债券发行费用	**9.70**	4.90	4.80	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**4,739.98**	-	4,739.98		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	**52.50**	-	52.50		-	-		

2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**3,890.59**	-	3,890.59		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**354.17**	-	354.17		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**442.72**	-	442.72		-	-		
2.6.5	税费及附加税	**0.00**	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	**2,848.62**	4,978.30	3,090.32	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-4,884.00
3.2	累计盈余资金	**2,848.62**	4,978.30	8,068.62	7,984.62	7,900.62	7,816.62	7,732.62	2,848.62

（六）项目融资平衡情况

本项目土地出让收入 17,708.60 万元，财政计提 4,739.98 万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为 12,968.62 万元，专项债本息合计 10,193.50 万元，债券本息保障倍数为 1.27 倍。

表 5-8　项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		17,708.60
扣除提留政策		4,739.98
可用于资金平衡的土地相关收益		12,968.62
债券还本付息情况	各年应付利息合计	493.50
	各年应付本金	9,700.00
	应付利息及本金合计	10,193.50
本息覆盖倍数		1.27

（七）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 5-9　压力测试表

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益（万元）	**11,671.76**	**12,320.19**	**12,968.62**	**13,617.05**	**14,265.48**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40
债券利率变动	**1.58%**	**1.66%**	**1.75%**	**1.84%**	**1.93%**

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27	1.27	1.27

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

六、信用评级

认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定枣阳市 2025 年第六期土地储备项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变

	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

枣阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资

金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枣阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

枣阳市土地储备供应中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

2026年湖北省(襄阳市枣阳市)
枣阳市2025年第七期土地储备
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21′42″～116°07′50″、北纬 29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下:

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00

居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	95.1
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	92.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

（三）枣阳市概况

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2025 年，全市户籍总人口为 107.48 万人，其中，城镇居民 43.01 万人；全市户籍出生人口男女性别比为 107.41：100。年末全市常住人口 88.93 万人，常住人口城镇化率为 60.23％。

2025 年全年地区生产总值完成 887.38 亿元，增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
枣阳市	**102.45**	**90.09**

表 1-5 枣阳市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	26100
2 年期	6188
3 年期	39779
5 年期	40954
7 年期	120474
10 年期	172845
15 年期	131725
20 年期	115030
30 年期	247800

二、债券情况

债券名称：枣阳市 2025 年第七期土地储备项目。

发行规模：本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 13,000.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 2,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 11,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年一次支付，到期最后一年全额还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1、项目概况

项目位于枣阳市花果园村三组，项目占地总面积为15.3333公顷（折合230.00亩）。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 3-1　地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20 号-H-地块	商住用地	15.3333	15.3333	4206832025R000203	净地+部分村庄未拆迁
合计			15.3333	15.3333	/	/

2、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，土地收购后续可供应土地总用地面积15.3333公顷（以实测为准），项目不涉及市政建设用地，商住比为1:2，详见下表:

表 3-2　项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-H-地块	15.3333	商住用地	不大于 1.5	不涉及
合计	15.3333	/	/	

3、纳入计划情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。

4、项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5、地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3-3　项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-H-地块	4206832025R000194

6、项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

7、项目实施方情况

实施主体：枣阳市土地储备供应中心;

统一社会信用代码：124206833165042568;

单位性质：事业单位;

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683;

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）项目建设期资金平衡情况

1、项目实施计划

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2025 年-2026 年，项目发债期为 5 年。

土地收购及前期工作：本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划，项目收购预计 2026 年 11 月完成。

土地供应：经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自 2026 年 11 月至 2026 年 12 月完成项目供地出让，出让总面积为 15.3333 公顷。

2、项目资金使用计划

目前根据项目进度安排，拟发行地方政府专项债券 13,000.00 万元，其中：2025 年发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，2026 年发行地方政府专项债券 11,000.00 万元，具体资金使用计划如下表：

表 3-4　资金使用计划

序号	名称	合计（万元）	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**14,035.60**	**2,994.60**	**11,041.00**
1.1	收储收购费用	13,000.00	2,000.00	11,000.00
1.2	前期费用	82.60	82.60	——
1.3	预备费	910.00	910.00	——
1.4	建设期利息	30.00	——	30.00
1.5	债券发行费用	13.00	2.00	11.00

3、项目资金来源

项目总投资成本为 14,035.60 万元，其中收储收购费用 13,000.00 万元，前期费用 82.60 万元，预备费 910.00 万元，财务费用 43.00 万元，本项目的资金来源于自有资本金+土地储备专项债，其中：财政安排资金 1,035.60 万元，土地储备专项债 13,000.00 万元。

表 3-5　项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	**1,035.60**	-	**1,035.60**	**7.38%**
1.1	财政安排资金	1,035.60	-	1,035.60	7.38%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	
2	**融资资金**	**2,000.00**	**11,000.00**	**13,000.00**	**92.62%**

2.1	专项债券资金	2,000.00	11,000.00	13,000.00	92.62%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	**合计**	**3,035.60**	**11,000.00**	**14,035.60**	**100.00%**

（三）项目绩效目标情况

表 3-6 项目绩效长期绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	15.3333 公顷
		供应土地完成目标	15.3333 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%
		土地供应“净地”交付率	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年 11 月完成储备工作
		土地供应完成时效	2026 年 12 月完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.42 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%
		供应满意度	≥95%

表 3-7 项目绩效年度目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
			2025.12-2026.11	2026.11-2026.12
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	15.3333 公顷	/
		供应土地完成目标	/	15.3333 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%	/
		土地供应“净地”交付率	/	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	至 2026 年 11 月完成储备工作	/
		土地供应完成时效	/	2026 年 12 月完成供地

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
			2025.12-2026.11	2026.11-2026.12
		及时足额还本付息	完成还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%	/
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	/	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.42 倍	≥1.42 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%	≥95%
		供应满意度	≥95%	≥95%

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡

土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2、助力稳定房地产市场

房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合枣阳市发展规划，项目建设是十分必要的。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目实施主体为枣阳市土地储备供应中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入2026年土地储备计划土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号 文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资14,035.60万元，通过发行专项债券方式取得13,000.00万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计13,000.00万元，占总投资比例的92.62%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.42倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后1年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）项目实施模式

实施主体：枣阳市土地储备供应中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备土地为新增收储用地，完成土地收储、土地平整等相关工作后，按照“以需定供”原则进行供应，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

（二）项目收益来源

本项目收益主要来源于土地出让净收入。

（三）预期收益

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 153333 平方米（以实测为准），项目不涉及市政建设用地，详见下表：

表 5-1　土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	商住比	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-H-地块	153333	商住用地	≤1.5	1:2	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

3、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方

法。

采用方法的理由:

待估地块为商住用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了 2024 年—2026 年枣阳市 3 个商业用地、3 个住宅交易案例，作为项目对标案例。详情如下:

（1）商服用地

案例一：中国•汉城 B18-B23 商业：项目位置：枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧），2024 年 8 月 10 日协议出让，土地用途：零售商业用地；土地面积：403.30 ㎡；成交价格：70 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202480000348-1
项目名称：	中国·汉城B18-B23商业		
项目位置：	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）		
土地面积(㎡)：	403.30		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	娱乐业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	70

搜索 复制 翻译 问AI 扩写

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-12-17	70	--

土地使用权人：	湖北大汉文化产业投资有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间：	2025-01-17
约定开工时间：	2025-07-17				约定竣工时间：	2028-07-17
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2024-10-18

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：汉江中保信保安服务集团有限公司：项目位置：枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧），2025 年 2 月 13 日挂牌出让，土地用途：商务金融用地；土地面积：2922.33 ㎡；成交价格：498 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202SB000018
项目名称：	汉江中保信保安服务集团有限公司枣阳押运中心		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处史岗社区（西环一路西侧）		
土地面积(㎡)：	2922.33		
土地用途：	商务金融用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	498

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-04-14	498	--

土地使用权人：	汉江中保信保安服务集团有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.3	约定交地时间：	2025-05-14
约定开工时间：	2026-05-14				约定竣工时间：	2029-05-14
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2025-02-13

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例三：枣阳市房地产投资开发有限公司：项目位置：枣阳市环城街道办事处八里社区，2026 年 8 月 3 日挂牌出让，土地用途：其他商服用地；土地面积：23337.00 ㎡；成交价格：4205 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202GB000233-1
项目名称：	枣阳市房地产投资开发有限公司		
项目位置：	枣阳市环城街道办事处八里社区		
土地面积(㎡)：	23337.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	4205

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-10-02	4205	--

土地使用权人：	枣阳市房地产投资开发有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.7	约定交地时间：	2026-11-02
约定开工时间：	2027-11-02				约定竣工时间：	2029-11-02
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2026-08-03

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

（2）住宅用地

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026 年 8 月 24 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80 ㎡；成交价格：3724 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202 6B000277-1
项目名称：	金泰府房地产开发项目		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区		
土地面积(㎡)：	22561.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	3724

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-10-23	3724	--

土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.15	约定交地时间：	2026-10-23
约定开工时间：	2027-10-23				约定竣工时间：	2029-10-23
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2026-08-24

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024 年 3 月 21 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10 ㎡；成交价格：988 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202 4B000124
项目名称：	中润•梦想城（北区）		
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案		
土地面积(㎡)：	4373.10		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	988
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额 备注
	1	2024-05-20	988 --
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 上限： 2.5	约定交地时间：	2024-06-20
约定开工时间：	2024-11-20	约定竣工时间：	2027-11-20
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府	合同签订日期：	2024-03-21

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积： 46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市	电子监管号：	420683202 5B000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目		
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）		
土地面积(㎡)：	46657.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级	成交价格(万元)：	8259
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额 备注
	1	2025-04-15	8259 --
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 1.3	约定交地时间：	2025-04-15
约定开工时间：	2026-04-15	约定竣工时间：	2029-04-15
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府	合同签订日期：	2025-02-14

4、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2026 年 12 月完成全部土地出让，出让面积 100000 平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发

布 2023 年-2025 年襄阳市城市地价动态监测数据， 2023 年襄阳市商服用地地价同比增长率-0.87%，住宅用地地价同比增长率-0.68%；2024 年襄阳市商服用地地价同比增长率-8.48%，住宅用地地价同比增长率-6.48%；2025 年襄阳市商服用地地价同比增长率-6.15%，住宅用地地价同比增长率-4.75%。取三年商服用地地价平均同比增长率-5.17%，住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，即商服用地按平均楼面地价 1063.94 元/平方米（1063.94 元/平方米=1121.94 元/平方米×（1-5.17%）），住宅用地平均楼面地价 1161.55 元/平方米（1161.55 元/平方米=1209.57 元/平方米×（1-3.97%）），预测本项目出让收入。


湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province
首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放
请输入关键字 搜索
当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价
图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据
2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅
2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.84%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%



湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

时间：2025-08-20 分享到：

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 5-2　近年成交商服地块信息表

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积(平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	商服用地	中国•汉城B18-B23商业	枣阳市南城沙店社区（圣通路南侧）	2024 年 8 月 10 日	70	403.30	115.71	1335.14
2		汉江中保信保安服务集团有限公司	枣阳市南城街道办事处史岗社区	2025 年 2 月 13 日	498	2922.33	113.61	1310.86
3		枣阳市房地产投资开发有限公司	枣阳市环城街道办事处八里社区	2026年8月3日	4205	23337	120.12	1059.92
平均楼面地价（元/平方米）								1235.31
调整系数								-5.17%
调整后楼面地价（元/平方米）								1171.44

表 5-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71

		目						
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

表 5-4　土地分批次出让收入

名称		合计	2026 年
土地出让收入（万元）		27153.13	27153.13
出让面积（公顷）	商服用地	5.1111	5.1111
	住宅用地	10.2222	10.2222
容积率		——	≤1.5
平均楼面地价（元/平方米）	商服用地	——	1171.44
	住宅用地	——	1185.14

则供地时点项目总地价 27153.13 万元。

5、需扣除的财政计提

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让净收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下:

（1）农业土地开发资金: 根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等,土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计，合计 80.50 万元（80.50 万元=153333 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”: 根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金;根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金; 《关于从土地出让收

益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按土地出让收益的10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计5,965.56万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第172号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费，合计543.06万元（543.06万元=27153.13万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计，合计678.83万元（678.83万元=27153.13万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为7,267.95万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

表5-5　计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2025年	2026年	2027年	合计
一、四项基本政策成本			6,046.06		6,046.06
1.农业土地开发资金	**35元/㎡*15%**		80.50		80.50
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			5,965.56		5,965.56
二、其他政策性成本			1,221.89		1,221.89

1.土地出让业务费	**2.00%**		543.06		543.06
2.国有土地收益金	**2.50%**		678.83		678.83
合计			**7,267.95**		**7,267.95**

6、税费及附加税估算

本项目不涉及税费及附加税。

7、项目土地出让净收益

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提-税费及附加税=19,885.18 万元。

（四）财务费用

本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 13,000.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 2,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 11,000.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。利息共计 992.50 万元。具体如下:

表 5-6 债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	2,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2	专项债券发行	13,000.00	2,000.00	11,000.00	0.00				
3	利息支出	992.50	0.00	30.00	192.50	192.50	192.50	192.50	192.50
4	本期还款	13,992.50	0.00	2,030.00	192.50	192.50	192.50	192.50	11,192.50
4.1	其中：还本	13,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,000.00
4.2	付息	992.50	0.00	30.00	192.50	192.50	192.50	192.50	192.50
5	期末贷款本金累计（专项债）		2,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	0.00

（五）现金流模拟分析

债券存续期内本项目预测现金流入合计 41,188.73 万元，预计现金流出 35,266.05 万元，净现金流量 5,922.68 万元。

表 5-7 项目现金流模拟分析表

序号	项目名称	金额（万元）	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**41,188.73**	**3,035.60**	**38,153.13**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	1,035.60	1,035.60	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	13,000.00	2,000.00	11,000.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	27,153.13	-	27,153.13		-	-		
二	**现金流出总额**	**35,266.05**	**994.60**	**22,308.95**	**192.50**	**192.50**	**192.50**	**192.50**	**11,192.50**
2.1	基本预备费	910.00	910.00	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	82.60	82.60						
2.3	土地收储成本	13,000.00		13,000.00	-	-	-	-	
2.4	偿还债券本息	13,992.50	-	2,030.00	192.50	192.50	192.50	192.50	11,192.50
2.5	债券发行费用	13.00	2.00	11.00	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴	7,267.95	-	7,267.95		-	-		

	纳的税费								
2.6.1	农业土地开发资金	80.50	-	80.50		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	5,965.56	-	5,965.56		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	543.06	-	543.06		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	678.83	-	678.83		-	-		
2.6.5	税费及附加税	0.00	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	5,922.68	2,041.00	15,844.18	-192.50	-192.50	-192.50	-192.50	-11,192.50
3.2	累计盈余资金	5,922.68	2,041.00	17,885.18	17,692.68	17,500.18	17,307.68	17,115.18	5,922.68

（六）项目融资平衡情况

本项目土地出让收入 27,153.13 万元，财政计提 7,267.95 万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为 19,885.18 万元，专项债本息合计 13,992.50 万元，债券本息保障倍数为 1.42 倍。

表 5-8　项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		27,153.13
扣除提留政策		7,267.95
可用于资金平衡的土地相关收益		19,885.18
债券还本付息情况	各年应付利息合计	992.50
	各年应付本金	13,000.00
	应付利息及本金合计	13,992.50
本息覆盖倍数		1.42

（七）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 5-9　压力测试表

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益（万元）	**17,896.66**	**18,890.92**	**19,885.18**	**20,879.44**	**21,873.70**

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
债券利率变动	**1.58%**	**1.66%**	**1.75%**	**1.84%**	**1.93%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

六、信用评级

认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定枣阳市 2025 年第七期土地储备项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容

1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

枣阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枣阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

枣阳市土地储备供应中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

2026年湖北省(襄阳市枣阳市)
枣阳市2025年第三期土地储备
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21′42″～116°07′50″、北纬 29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下:

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00

居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	95.1
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	92.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

（三）枣阳市概况

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2025 年，全市户籍总人口为 107.48 万人，其中，城镇居民 43.01 万人；全市户籍出生人口男女性别比为 107.41：100。年末全市常住人口 88.93 万人，常住人口城镇化率为 60.23％。

2025 年全年地区生产总值完成 887.38 亿元，增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
枣阳市	102.45	90.09

表 1-5 枣阳市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	26100
2 年期	6188
3 年期	39779
5 年期	40954
7 年期	120474
10 年期	172845
15 年期	131725
20 年期	115030
30 年期	247800

二、债券情况

债券名称：枣阳市 2025 年第三期土地储备项目。

发行规模：本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 5,500.00 万元，发行期限为 1 年，其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期)收益率 1.50%; 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 600.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期)收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年一次支付，到期最后一年全额还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1、项目概况

项目位于枣阳市北城北园社区，项目占地总面积为 7.8000 公顷（折合 117.00 亩）。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 3-1 地块基本情况表

序号	地块名称	地块位置	用地面积（公顷）	类型	土地用途	土地现状
1	ZY〔2025〕20 号-C-地块	枣阳市北城北园社区	7.8000	新增收储	住宅+工业用地	宗地内已开发利用，宗地内建有房屋、附属物

2、收储改造概况

地块为已开发土地，面积 78000.00 平方米，部分地上有建筑物，项目已开始实施土地储备工作，已签订正式收储协议。

3、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

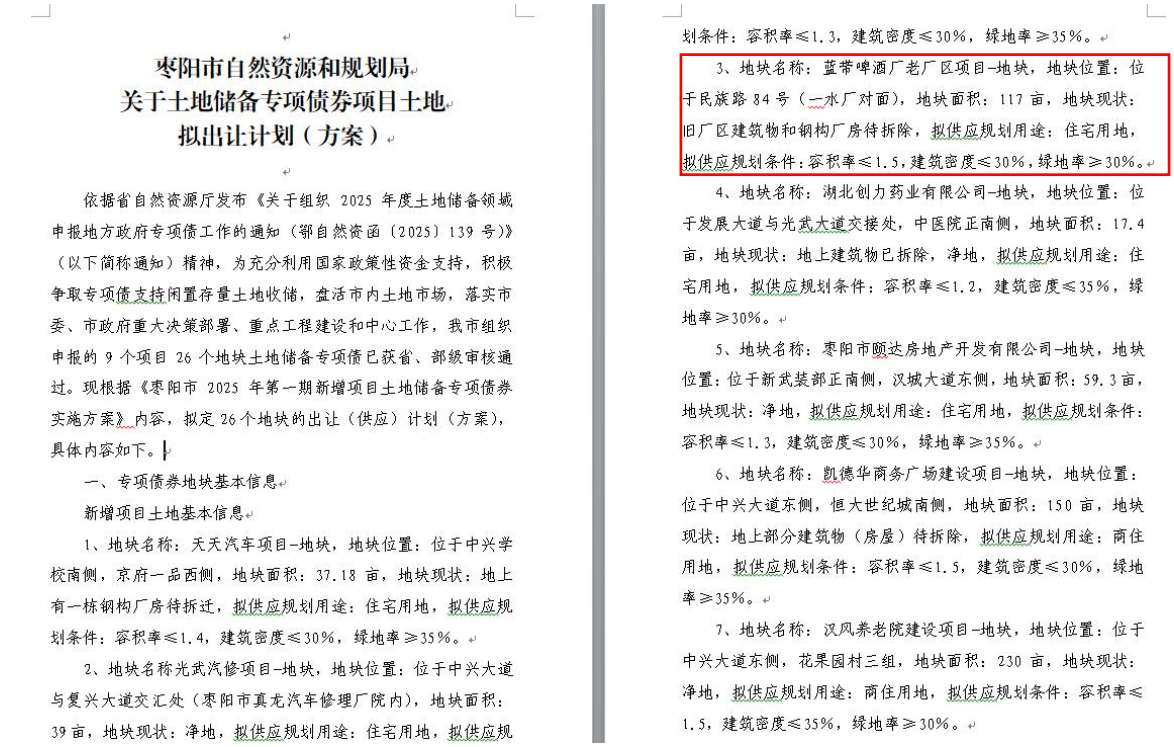
本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，不涉及市政建设用地，土地收购后续可供应土地总用地面积 7.8000 公顷（以实测为准）。根据湖北省人民政府批复《枣阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，该地块已调整为住宅用地，《枣阳市自然资源和规划局关于土地储备专项债券项目土地拟出让计划（方案）》已明确该项目规划供应用途为住宅用地，详见下表:

表 3-2 项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-C-地块	7.8000	住宅用地	不大于 1.5	不涉及
合计	7.8000	/	/	



枣阳市自然资源和规划局
关于土地储备专项债券项目土地
拟出让计划（方案）

依据省自然资源厅发布《关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债工作的通知（鄂自然资函〔2025〕139 号）》（以下简称通知）精神，为充分利用国家政策性资金支持，积极争取专项债支持闲置存量土地收储，盘活市内土地市场，落实市委、市政府重大决策部署、重点工程建设和中心工作，我市组织申报的 9 个项目 26 个地块土地储备专项债已获省、部级审核通过。现根据《枣阳市 2025 年第一期新增项目土地储备专项债券实施方案》内容，拟定 26 个地块的出让（供应）计划（方案），具体内容如下。

一、专项债券地块基本信息

新增项目土地基本信息

1、地块名称：天天汽车项目-地块，地块位置：位于中兴学校南侧，京府一品西侧，地块面积：37.18 亩，地块现状：地上有一栋钢构厂房待拆迁，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.4，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

2、地块名称光武汽修项目-地块，地块位置：位于中兴大道与复兴大道交汇处（枣阳市真龙汽车修理厂院内），地块面积：39 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

3、地块名称：蓝带啤酒厂老厂区项目-地块，地块位置：位于民族路 84 号（一水厂对面），地块面积：117 亩，地块现状：旧厂区建筑物和钢构厂房待拆除，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

4、地块名称：湖北创力药业有限公司-地块，地块位置：位于发展大道与光武大道交接处，中医院正南侧，地块面积：17.4 亩，地块现状：地上建筑物已拆除，净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

5、地块名称：枣阳市颐达房地产开发有限公司-地块，地块位置：位于新武装部正南侧，汉城大道东侧，地块面积：59.3 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：住宅用地，拟供应规划条件：容积率≤1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

6、地块名称：凯德华商务广场建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，恒大世纪城南侧，地块面积：150 亩，地块现状：地上部分建筑物（房屋）待拆除，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

7、地块名称：汉风养老院建设项目-地块，地块位置：位于中兴大道东侧，花果园村三组，地块面积：230 亩，地块现状：净地，拟供应规划用途：商住用地，拟供应规划条件：容积率≤1.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

3、纳入计划情况

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划及 2026 年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1 号），本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储备计划。

4、项目属性

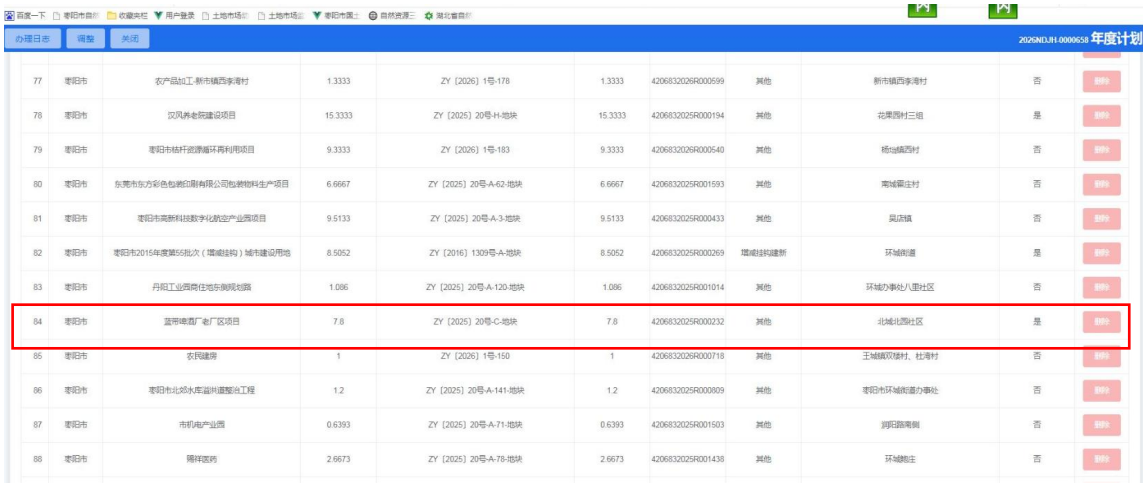
本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5、地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表 3-3 项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20 号-C-地块	4206832025R000232



6、项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

7、项目实施方情况

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）项目建设期资金平衡情况

1、项目实施计划

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2025 年-2026 年，项目发债期为 5 年。

土地收购及前期工作：本项目涉及宗地块已被纳入 2026 年度枣阳市土地储

备计划，2024 年 8 月 9 日枣阳市土地储备中心已经和土地权利人签订土地收储协议。待土地收储资金到位后，即可完成土地收储。因此项目收购预计 2026 年完成。

土地供应：本项目预计 2026 年全部完成供地。

2、项目资金使用计划

目目前根据项目进度安排，拟发行地方政府专项债券 5,500.00 万元，其中：2025 年已申请发行地方政府专项债券 4,900.00 万元，2026 年拟申请发行地方政府专项债券 600.00 万元。其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号）从已供应储备土地产生的土地收入和国有土地收益基金中安排，待土地收储资金到位后，2026 年即可完成土地收储。具体资金使用计划如下表:

表 3-4 资金使用计划

序号	名称	合计（万元）	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**6,220.75**	**5,422.68**	**798.07**
1.1	收储收购费用	5,589.83	4,989.83	600.00
1.2	建筑物拆除及清运费	123.97	——	123.97
1.3	前期费用	36.66	36.66	——
1.4	预备费	391.29	391.29	——
1.5	建设期利息	73.50	——	73.50
1.6	债券发行费用	5.50	4.90	0.60

3、项目资金来源

本项目总投资成本为 6,220.75 万元，项目的资金来源于自有资本金+土地储备专项债，其中：财政安排资金 720.75 万元，土地储备专项债 5,500.00 万元。

表 3-5 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025	2026	合计	比例
1	**资本金**	**596.78**	**123.97**	**720.75**	**11.59%**
1.1	财政安排资金	596.78	123.97	720.75	11.59%
1.2	项目单位自筹资金	-	-		-
1.3	专项债券资金	-	-		-
1.4	其他资金	-	-		-
2	**融资资金**	**4,900.00**	**600.00**	**5,500.00**	**88.41%**
2.1	专项债券资金	4,900.00	600.00	5,500.00	88.41%
2.2	项目单位市场化融资	-	-		
2.2	其他资金	-	-		
3	**其他资金**	-	-		
4	**合计**	**5,496.78**	**723.97**	**6,220.75**	**100.00%**

（三）项目绩效目标情况

表 3-6 项目绩效总目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	7.8000 公顷
		供应土地完成目标	7.8000 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	=100%
		土地供应“净地”交付率	=100%
		专项债资金使用达标率	=100%
	时效指标	土地储备完成时效	2025 年至 2026 年完成储备工作
		土地供应完成时效	2026 年完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.80 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%
		供应满意度	≥95%

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡

土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2、助力稳定房地产市场

房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合枣阳市发展规划，项目建设是十分必要的。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目实施主体为枣阳市土地储备供应中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入2026年土地储备计划土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资6,220.75万元，通过发行专项债券方式取得5,500.00万元，全部通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计5,500.00万元，占总投资比例的88.41%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.80倍，项目利息按一年

支付，债券存续期最后 1 年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）项目实施模式

实施主体：枣阳市土地储备供应中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备土地为新增收储用地，完成土地平整等相关工作后，按照“以需定供”原则进行供应，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

（二）项目收益来源

本项目收益主要来源于土地出让净收入。

（三）预期收益

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 78000 平方米（以实测为准），详见下表：

表 5-1 土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-C-地块	78000	住宅用地	≤1.5	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

3、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了2024-2026年枣阳市3个住宅交易案例，作为项目对标案例。

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026年8月24日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80㎡；成交价格：3724万元。（来源于中国土地市场网https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832026B000277-1		
项目名称：	金泰府房地产开发项目						
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区						
土地面积(㎡)：	22561.80						
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业		
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	3724		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2026-10-23		3724		--
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.15	约定交地时间：	2026-10-23	
约定开工时间：	2027-10-23				约定竣工时间：	2029-10-23	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2026-08-24	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024年3月21日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10㎡；成交价格：988万元。（来源于中国土地市场网https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832024B000124
项目名称：	中润•梦想城（北区）				
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案				
土地面积(㎡)：	4373.10				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	988
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-05-20	988	--	
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-06-20
约定开工时间：	2024-11-20			约定竣工时间：	2027-11-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2024-03-21

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积： 46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832025B000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）				
土地面积(㎡)：	46657.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	8259
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-04-15	8259	--	
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3		约定交地时间：	2025-04-15
约定开工时间：	2026-04-15			约定竣工时间：	2029-04-15
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2025-02-14

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，基于审慎考虑，暂按本次枣阳市 3 个地块住宅用地平均楼面地价按 1234.13 元/平方米。详情如下：

表 5-2 近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
住宅用地	金泰府房地产开发项目	2026-8-24	3724	22561.80	110.03	1435.29
	中润•梦想城（北区）项目	2024-3-21	988	4373.1	150.62	903.71
	京府一品房地产开发项目	2025-2-14	6432	17472.96	245.41	1363.38

4、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2026 年完成全部土地出让，出让面积 24787 平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布 2023 年-2025 年襄阳市城市地价动态监测数据，2023 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-0.68%，2024 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-6.48%，2025 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-4.75%，取三年住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，即按平均楼面地价 1161.55 元/平方米（1161.55 元/平方米=1209.57 元/平方米×（1-3.97%）），预测本项目出让收入。



2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%

湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 | 政府信息公开 | 互动交流 | 办事服务 | 部门动态 | 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

时间：2025-08-20 分享到：

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 5-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

表 5-4 土地分批次出让收入

名称	合计	2026 年
土地出让收入（万元）	13,866.14	13,866.14
出让面积（公顷）	7.8	7.8
容积率	-	≤1.5
平均楼面地价（元/平方米）	-	1185.14

则供地时点项目总地价 13,866.14 万元。

5、土项目土地出让成本预测

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让净收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下:

（1）农业土地开发资金: 根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每

平方米 35 元的 15%计，合计 40.95 万元（40.95 万元=78000 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”: 根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”: 根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计 3046.44 万元。

（3）土地出让业务费: 根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费，合计 277.32 万元（277.32 万元=13,866.14 万元×2%）。

（4）国有土地收益基金: 从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计，合计 346.65 万元（346.65 万元=13,866.14 万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为 3711.36 万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

表 5-5 税费计提表

项目	扣除标准	2025 年	2026 年	合计
一、四项基本政策成本			3087.39	3087.39
1.农业土地开发资金	**35 元/㎡*15%**		40.95	40.95
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			3046.44	3046.44
二、其他政策性成本			623.97	623.97
1.土地出让业务费	**2.00%**		277.32	277.32
2.国有土地收益金	**2.50%**		346.65	346.65
合计			3711.36	3711.36

6、税费及附加税估算

本项目不涉及税费及附加税。

7、项目土地出让净收益

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提-税费及附加税=10,154.78 万元。

（四）财务费用

本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 5,500.00 万元，其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 4,900.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期)收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 600.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期)收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。利息共计 126.00 万元。具体如下：

表 5-6 债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0	4,900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2	专项债券发行	5,500.00	4,900.00	600.00	0	0	0	0	0
3	利息支出	126.00	0	73.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
4	本期还款	5,626.00	0	4,973.5	10.5	10.5	10.5	10.5	610.5
4.1	其中：还本	5,500.00	0	4,900.00	0.00	0	0	0.00	600.00
4.2	付息	126.00	0	73.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
5	期末贷款本金累计（专项债）		4,900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	0.00

（五）现金流模拟分析

债券存续期内本项目预测现金流入合计 20,086.89 万元，预计现金流出

15,484.61 万元，净现金流量 4,602.28 万元。

表 5-7 项目现金流模拟分析表

序号	项目名称	金额（万元）	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**20086.89**	**5496.78**	**14590.11**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**720.75**	596.78	123.97	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**5500.00**	4900.00	600.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**13866.14**	-	13866.14		-	-		0.00
二	**现金流出总额**	**15484.61**	**432.85**	**14399.26**	**10.50**	**10.50**	**10.50**	**10.50**	**610.50**
2.1	基本预备费	**391.29**	391.29	-	-	-	-	-	-
2.2	其他支出	**160.63**	36.66	123.97					
2.3	土地收储成本	**5589.83**		5589.83	-	-	-	-	-
2.4	偿还债券本息	**5626.00**	-	4973.50	10.50	10.50	10.50	10.50	610.50
2.5	债券发行费用	**5.50**	4.90	0.60	-	-	-	-	-
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**3711.36**	-	3711.36		-	-		
2.6.1	农业土地开发资金	**40.95**	-	40.95		-	-		
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**3046.44**	-	3046.44		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**277.32**	-	277.32		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**346.65**	-	346.65		-	-		
2.6.5	税费及附加税	**0.00**	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	**4602.28**	**5063.93**	**190.85**	**-10.50**	**-10.50**	**-10.50**	**-10.50**	**-610.50**
3.2	累计盈余资金	**4602.28**	**5063.93**	**5254.78**	**5244.28**	**5233.78**	**5223.28**	**5212.78**	**4602.28**

（六）项目融资平衡情况

本项目土地出让收入 13,866.14 万元，财政计提 3711.36 万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入-财政计提）为 10,154.78 万元，专项债本息合计 5,626.00 万元，债券本息保障倍数为 1.80 倍。

表 5-8 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目	金额（万元）
土地出让收入	13,866.14

项目		金额（万元）
扣除提留政策		3711.36
可用于资金平衡的土地相关收益		10,154.78
债券还本付息情况	各年应付利息合计	126.00
	各年应付本金	5,500.00
	应付利息及本金合计	5,626.00
本息覆盖倍数		1.80

（七）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 5-9 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	**9,139.30**	**9,647.04**	**10,154.78**	**10,662.52**	**11,170.26**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.71	1.80	1.90	1.99
债券利率变动	**1.58%**	**1.66%**	**1.75%**	**1.84%**	**1.93%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.81	1.80	1.80	1.80

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升 10%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在 1.2 以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

六、信用评级

认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定枣阳市 2025 年第三期土地储备项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患

于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

枣阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枣阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

枣阳市土地储备供应中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督

管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

2026年湖北省(襄阳市枣阳市)
枣阳市2025年第五期土地储备
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21′42″～116°07′50″、北纬 29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下:

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00

农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	95.1
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	92.6
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

（三）枣阳市概况

枣阳市湖北省直辖，襄阳市代管县级市，位于湖北省西北部，唐白河入汉水汇合处的东部；东与随州接壤，西与襄州区毗连，南与宜城为邻，北与河南省唐河县相连，东北与河南省桐柏县交界，西北与河南省新野县为邻。

2025 年，全市户籍总人口为 107.48 万人，其中，城镇居民 43.01 万人；全市户籍出生人口男女性别比为 107.41：100。年末全市常住人口 88.93 万人，常住人口城镇化率为 60.23％。

2025 年全年地区生产总值完成 887.38 亿元，增长 1.46%；地方一般公共预算收入完成 33.2 亿元。全国百强县排名—赛迪百强榜第 73 位，较 2024 年上升 1 位，连续 8 年进位，7 年累计攀升 26 位。

表 1-3 枣阳市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	835.83	874.58	887.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48638	50778	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	26004	27460	未披露
4.地方财政总收入	410,190	379,000	415,700
4.1 地方公共预算收入	293,427	332,300	360,000
其中：税收收入	212,449	217,000	234,700
非税收入	80,977	115,300	125,300
4.2 政府性基金收入	116,763	46,700	55,700
其中：国有土地使用权出让收益	97,415	40,000	49,600
5.地方财政总支出	941,728	1,028,434	1,096,000
5.1 一般公共预算支出	774,831	818,982	874,300
5.2 政府性基金支出	166,897	209,452	221,700
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	98,705	40,020	未披露

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
枣阳市	102.45	90.09

表 1-5 枣阳市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	26100
2 年期	6188
3 年期	39779
5 年期	40954
7 年期	120474
10 年期	172845
15 年期	131725
20 年期	115030
30 年期	247800

二、债券情况

债券名称：枣阳市 2025 年第五期土地储备项目。

发行规模：本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 5,500.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 3,400.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 2,100.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年一次支付，到期最后一年全额还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1、项目概况

项目位于枣阳市环城八里，项目占地总面积为 3.9533 公顷（折合 59.30 亩）。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕号）和《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）要求，闲置存量土地为纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，本项目未纳入土地市场监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，属于企业无力或无意愿继续开发的情形，属于新增土地储备项目。

表 3-1　地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	ZY〔2025〕20 号-E-地块	住宅用地	3.9533	3.9533	4206832025R000227	净地，未动工建设
合计			2.6000	2.6000	/	/

2、项目规划分析

（1）项目所在区域规划分析

本项目符合国土空间总体规划和详细规划。

（2）项目地块规划条件

本次项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，全部位于城镇开发边界内。根据当前收集到的数据，土地收购后续可供应土地总用地面积 3.9533 公顷（以实测为准），项目不涉及市政建设用地，详见下表:

表 3-2　项目用地规划情况

地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
ZY〔2025〕20 号-E-地块	3.9533	商业用地	≤1.3	不涉及
合计	3.9533	/	/	

3、项目属性

本项目投向领域为新增土地储备，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

4、项目已取得批复文件

根据《枣阳市人民政府关于枣阳市土地储备三年滚动计划和2026年度土地储备计划及2026年度国有建设用地供应计划的批复》（枣政函〔2026〕1号），本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划。

5、地块标识码

本项目已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码详见下表。

表3-3　项目用地地块标识码

地块名称	地块标识码
ZY〔2025〕20号-E-地块	4206832025R000227

6、项目抵质押、查封情况

本项目不涉及抵质押、查封情况。

7、项目实施方情况

实施主体：枣阳市土地储备供应中心；

统一社会信用代码：124206833165042568；

单位性质：事业单位；

纳入名录管理情况：根据《土地储备机构名录（2020年版）》，枣阳市土地储备供应中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420683；

主管部门：枣阳市自然资源和规划局。

（二）项目建设期资金平衡情况

项目总投资成本为6,309.07万元，其中收储收购费用5,808.00万元，前期费用38.01万元，预备费406.56万元，财务费用56.50万元。

1、项目实施计划

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2025年-2026年，项目发债期为5年。

土地收购及前期工作：本项目涉及宗地块已被纳入2026年度枣阳市土地储备计划，项目收购预计2026年11月完成。

土地供应：经收储完成、部分地块规划调整、土地平整后，转入项目运营期即项目供地出让，自2026年11月至2026年12月完成项目供地出让，出让总面积为3.9533公顷。

2、项目资金使用计划

目前根据项目进度安排，拟发行地方政府专项债券5,500.00万元，其中：2025年发行地方政府专项债券3,400.00万元，2026年发行地方政府专项债券2,100.00万元，具体资金使用计划如下表：

表3-4　资金使用计划

序号	名称	合计（万元）	2025年	2026年
1	**总投资**	**6,309.07**	**4,155.97**	**2,153.10**
1.1	收储收购费用	5,808.00	3,708.00	2,100.00
1.2	前期费用	38.01	38.01	——
1.3	预备费	406.56	406.56	——
1.4	建设期利息	51.00	——	51.00
1.5	债券发行费用	5.50	3.40	2.10

3、项目资金来源

项目总投资成本为6,309.07万元，其中收储收购费用5,808.00万元，前期费用38.01万元，预备费406.56万元，财务费用56.50万元，本项目的资金来源于自有资本金+土地储备专项债，其中：财政安排资金809.07万元，土地储备专项债5,500.00万元。

本项目资本金共计809.07万元，已到位资本809.07万元，主要用于土地收储开展前期评估、调查、预备金及财务费用等，目前枣阳市人民政府已准备完成，未使用资本金。

表3-5　项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计	比例
1	**资本金**	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.1	财政安排资金	755.97	53.10	809.07	12.82%
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.1	专项债券资金	3,400.00	2,100.00	5,500.00	87.18%
2.2	项目单位市场化融资	-		-	
2.2	其他资金	-		-	
3	**其他资金**	-		-	
4	合计	**4,155.97**	**2,153.10**	**6,309.07**	100.00%

（三）项目绩效目标情况

表 3-6 项目绩效长期绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	3.9533 公顷
		供应土地完成目标	3.9533 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%
		土地供应“净地”交付率	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年 11 月完成储备工作
		土地供应完成时效	2026 年 12 月完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.38 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指	服务对象满意度指	收储满意度	≥95%

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
标	标	供应满意度	≥95%

表 3-7 项目绩效年度目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
			2025.12-2026.11	2026.11-2026.12
产出指标	数量指标	收储土地完成目标	3.9533 公顷	/
		供应土地完成目标	/	3.9533 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	= 100%	/
		土地供应“净地”交付率	/	= 100%
		专项债资金使用达标率	= 100%	= 100%
	时效指标	土地储备完成时效	至 2026 年 11 月完成储备工作	/
		土地供应完成时效	/	2026 年 12 月完成供地
		及时足额还本付息	完成还本付息	完成还本付息
	成本指标	收储成本控制率	≤ 100%	/
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	/	≥ 95%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.38	≥1.38
	社会效益指标	落实规划情况	符合	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%	≥95%
		供应满意度	≥95%	≥95%

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡

土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、

开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2、助力稳定房地产市场

房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合枣阳市发展规划，项目建设是十分必要的。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目实施主体为枣阳市土地储备供应中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入2026年土地储备计划清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号 文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资6,309.07万元，通过发行专项债券方式取得5,500.00万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计5,500.00万元，占总投资比例的87.18%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.38倍，项目利息按一年一次支付,债券存续期最后1年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）项目实施模式

实施主体：枣阳市土地储备供应中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备土地为新增储备用地，完成土地平整等相关工作后，按照“以需定供”原则进行供应，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

（二）项目收益来源

本项目收益主要来源于土地出让净收入。

（三）预期收益

1、项目用地规划条件

根据当前收集到的数据，可供应土地总用地面积 39533 平方米（以实测为准），详见下表：

表 5-1　土地后期规划

序号	地块名称	拟供应土地面积（平方米）	拟供应用途	拟供应容积率	是否包含市政建设用地
1	ZY〔2025〕20 号-E-地块	39533	住宅用地	≤1.3	不涉及

2、预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

3、当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由:

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了2024-2026年枣阳市3个住宅交易案例，作为项目对标案例。

案例一：金泰府房地产开发项目，项目位置：枣阳市南城街道办事处晒单社区，2026年8月24日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：22561.80㎡；成交价格：3724万元。（来源于中国土地市场网https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832026B000277-1		
项目名称：	金泰府房地产开发项目						
项目位置：	枣阳市南城街道办事处晒单社区						
土地面积(㎡)：	22561.80						
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业		
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	3724		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2026-10-23		3724		--
土地使用权人：	湖北钧承房地产有限责任公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.15	约定交地时间：	2026-10-23	
约定开工时间：	2027-10-23				约定竣工时间：	2029-10-23	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	湖北省人民政府				合同签订日期：	2026-08-24	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例二：中润•梦想城（北区）项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处，2024年3月21日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积：4373.10㎡；成交价格：988万元。（来源于中国土地市场网https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832024B000124
项目名称：	中润•梦想城（北区）				
项目位置：	拟定位于枣阳市南城街道办事处一宗城镇住宅用地国有土地使用权出让方案				
土地面积(㎡)：	4373.10				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	988
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-05-20	988	--	
土地使用权人：	枣阳中润房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-06-20
约定开工时间：	2024-11-20			约定竣工时间：	2027-11-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2024-03-21

案例三：京府一品房地产开发项目：项目位置：枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧），2025 年 2 月 14 日挂牌出让，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地；土地面积： 46657.80 ㎡；成交价格：8259 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

供地结果信息

行政区：	湖北省襄阳市枣阳市			电子监管号：	4206832025B000027
项目名称：	京府一品房地产开发项目				
项目位置：	枣阳市南城街道办事处沙店社区（中兴大道西侧、兴隆路南侧）				
土地面积(㎡)：	46657.80				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	8259
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-04-15	8259	--	
土地使用权人：	湖北京品置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3		约定交地时间：	2025-04-15
约定开工时间：	2026-04-15			约定竣工时间：	2029-04-15
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	湖北省人民政府			合同签订日期：	2025-02-14

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，基于审慎考虑，暂按本次枣阳市 3 个地块住宅用地平均楼面地价按 1234.13 元/平方米。详情如下：

表 5-2　近年成交住宅地块信息表

类型	案例名称	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
住宅用地	金泰府房地产开发项目	2026-8-24	3724	22561.80	110.03	1435.29
	中润•梦想城（北区）项目	2024-3-21	988	4373.1	150.62	903.71
	京府一品房地产开发项目	2025-2-14	6432	17472.96	245.41	1363.38

4、预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2026 年 12 月完成全部土地出让，出让面积 24787 平方米。通过中国城市地价动态监测网、湖北省自然资源厅、襄阳市自然资源和城乡建设局发布 2023 年-2025 年襄阳市城市地价动态监测数据， 2023 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-0.68%，2024 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-6.48%，2025 年襄阳市住宅用地地价同比增长率-4.75%，取三年住宅用地地价平均同比增长率-3.97%，预测本项目出让收入。



湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province
首页 政府信息公开 互动交流 办事服务 部门动态 数据开放
请输入关键字 搜索
当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2023年度全省16个城市地价动态监测数据

2024-08-15 08:41 | 湖北省自然资源厅

2023年度16个城市地价水平值及同比增长率一览表

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（单位：%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	10080.00	10686.00	14041.00	572.00	-0.43%	-0.85%	-0.35%	0.00%
黄石市	2140.00	4247.00	3121.00	207.00	-1.20%	-1.60%	-1.11%	0.49%
十堰市	1349.00	2351.00	2433.00	318.00	1.58%	-0.51%	2.44%	0.00%
宜昌市	2856.00	5366.00	5214.00	300.00	-1.52%	-2.04%	-1.46%	0.00%
襄阳市	2713.00	4466.00	4102.00	294.00	-0.66%	-0.87%	-0.68%	0.68%
鄂州市	1080.00	2154.00	1525.00	417.00	-0.64%	-0.74%	-0.65%	-0.48%
荆门市	1319.00	2642.00	1763.00	258.00	1.23%	-0.23%	1.97%	0.39%

湖北省自然资源厅
Department of Natural Resources of Hubei Province

首页 | 政府信息公开 | 互动交流 | 办事服务 | 部门动态 | 数据开放

请输入关键字 搜索

当前位置： 首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 统计信息 > 城市地价

图表数据：2024年度全省16个城市地价动态监测数据

2025-09-09 15:09 | 湖北省自然资源厅

城市	地价水平值（元/平方米）				同比增长率（%）			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
武汉市	11884.00	11976.00	19028.00	630.00	-8.28%	-8.20%	-8.51%	3.11%
黄石市	1844.00	3589.00	3156.00	268.00	-0.54%	-1.70%	0.16%	-7.59%
十堰市	1450.00	2628.00	2626.00	320.00	2.11%	-0.87%	2.78%	0.31%
宜昌市	3210.00	4961.00	5727.00	273.00	-4.56%	-3.53%	-5.05%	3.81%
襄阳市	3112.00	5014.00	5779.00	338.00	-6.39%	-8.48%	-6.48%	1.81%
鄂州市	2604.00	3688.00	3931.00	377.00	-2.91%	0.30%	-3.44%	0.27%
荆门市	1512.00	2959.00	2571.00	263.00	1.07%	0.03%	1.54%	-0.75%

2025年襄阳市城市地价动态监测数据

时间：2025-08-20 分享到：

索引号：	011158671/2025-21786	分类：	土地
发布机构：	襄阳市自然资源和城乡建设局	公开日期：	2025-08-20
标题：	2025年襄阳市城市地价动态监测数据		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	

襄阳市2025年1季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	1	3154	5119	5851	341	2069	2684	1.35%	2.09%	1.25%	0.89%	2.07%	1.24%	-3.96%	-5.13%	-4.11%	2.71%	-5.14%	-4.11%

襄阳市2025年2季度城市成果

序号	年度	季度	地面价(元/平方米)				楼面价(元/平方米)		地面价环比增长率%				楼面价环比增长率%		地面价同比增长率%				楼面价同比增长率%	
			综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅	综合	商服	住宅	工业	商服	住宅
1	2025	2	3098	4945	5766	335	1999	2645	-1.78%	-3.4%	-1.45%	-1.76%	-3.38%	-1.45%	-4.82%	-6.17%	-4.79%	-1.18%	-6.15%	-4.75%

本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 5-3　住宅用地平均地价测算

序号	规划用途	案例名称	区位	出让时间	土地总价（万元）	土地面积（平方米）	土地单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	金泰府房地产开发项目	南城街道办事处晒单社区	2026/8/24	3724	22561.8	110.03	1435.29
2		中润•梦想城（北区）项目	枣阳市南城街道办事处	2024/3/21	988	4373.1	150.62	903.71
3		京府一品房地产开发项目	枣阳市南城街道办事处沙店社区	2025/2/14	6432	17472.96	245.41	1363.38
平均楼面地价（元/平方米）								1234.13
调整系数								-3.97%
调整后楼面地价（元/平方米）								1185.14

表 5-4　土地分批次出让收入

名称	合计	2026 年
土地出让收入（万元）	10,775.99	10,775.99
出让面积（公顷）	3.9533	3.9533
容积率	-	≤1.3
平均楼面地价（元/平方米）	-	1185.14

则供地时点项目总地价 10,775.99 万元。

5、需扣除的财政计提

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的财政计提后，为土地出让净收益，可用于偿还债务本息。需扣除的财政计提如下:

（1）农业土地开发资金: 根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）显示，枣阳市属于土地出让平均纯收益等别十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例按出让土地面积的每平方

米 35 元的 15%计，合计 20.75 万元（20.75 万元=39533 平方米×35 元/平方米×15%）。

（2）廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、农田水利建设资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准 2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值，“三金”合计 2,370.07 万元。

（3）土地出让业务费：根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收益的 2%计提土地出让业务费，合计 215.52 万元（215.52 万元=10,775.99 万元×2%）。

（4）国有土地收益基金：从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2.5%计，合计 269.40 万元（269.40 万元=10,775.99 万元×2.5%）。

根据上述政策，各项政府财政计提合计为 2,875.74 万元。本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

表 5-5　计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、四项基本政策成本			2,390.82		2,390.82
1.农业土地开发资金	**35 元/㎡ *15%**		20.75		20.75
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金			2,370.07		2,370.07
二、其他政策性成本			484.92		484.92
1.土地出让业务费	**2.00%**		215.52		215.52
2.国有土地收益金	**2.50%**		269.40		269.40
合计			**2,875.74**		**2,875.74**

6、税费及附加税估算

本项目不涉及税费及附加税。

7、项目土地出让净收益

项目土地出让净收益=土地出让价款-政府财政计提-税费及附加税=7,900.25 万元。

（四）财务费用

本项目计划发行 1 年期土地储备专项债券 5,500.00 万元。其中：2025 年已发行 1 年期土地储备专项债券 3,400.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率 1.50%；2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 2,100.00 万元，利率为 2025 年 11 月 30 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(五十五期) 收益率加 25BP 作预测利率，即按 1.75%进行测算，利息每年支付，到期最后一年还本。利息共计 234.75 万元。具体如下：

表 5-6　债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初贷款本金累计（专项债）		0.00	3,400.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
2	专项债券发行	5,500.00	3,400.00	2,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	利息支出	234.75	0.00	51.00	36.75	36.75	36.75	36.75	36.75
4	本期还款	5,734.75	0.00	3,451.00	36.75	36.75	36.75	36.75	2,136.75
4.1	其中：还本	5,500.00	0.00	3,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,100.00
4.2	付息	234.75	0.00	51.00	36.75	36.75	36.75	36.75	36.75
5	期末贷款本金累计（专项债）		3,400.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	0.00

（五）现金流模拟分析

债券存续期内本项目预测现金流入合计 17,031.96 万元，预计现金流出 14,868.56 万元，净现金流量 2,163.40 万元。

表 5-7　项目现金流模拟分析表

序号	项目名称	金额（万元）	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入总额**	**17,031.96**	**4,155.97**	**12,875.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	项目资本金投入	**755.97**	755.97	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	**5,500.00**	3,400.00	2,100.00	-	-	-	-	
1.3	土地出让收入	**0.00**	-	10,775.99		-	-		
二	**现金流出总额**	**14,868.56**	**447.97**	**12,136.84**	**36.75**	**36.75**	**36.75**	**36.75**	**2,136.75**
2.1	基本预备费	**406.56**	406.56	-	-	-	-	-	
2.2	其他支出	**38.01**	38.01						
2.3	土地收储成本	**5,808.00**		5,808.00		-	-	-	
2.4	偿还债券本息	**5,734.75**	-	3,451.00	36.75	36.75	36.75	36.75	2,136.75
2.5	债券发行费用	**5.50**	3.40	2.10	-	-	-	-	
2.6	土地出让中需缴纳的税费	**2,875.74**	-	2,875.74		-	-		
2.6.1	农业土地开发资	**20.75**	-	20.75		-	-		

	金								
2.6.2	农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	**2,370.07**	-	2,370.07		-	-		
2.6.3	土地出让业务费	**215.52**	-	215.52		-	-		
2.6.4	国有土地收益金	**269.40**	-	269.40		-	-		
2.6.5	税费及附加税	**0.00**	-	0.00		-	-		
三	**净现金流量**								
3.1	当年净现金流量	**2,163.40**	**3,708.00**	**739.15**	**-36.75**	**-36.75**	**-36.75**	**-36.75**	**-2,136.75**
3.2	累计盈余资金	**2,163.40**	**3,708.00**	**4,447.15**	**4,410.40**	**4,373.65**	**4,336.90**	**4,300.15**	**2,163.40**

（六）项目融资平衡情况

本项目土地出让收入 10,775.99 万元，财政计提 2,875.74 万元，则土地出让后偿债资金(土地出让收入-财政计提)为 7,900.25 万元，专项债本息合计 5,734.75 万元，债券本息保障倍数为 1.38 倍。

表 5-8　项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		10,775.99
扣除提留政策		2,875.74
可用于资金平衡的土地相关收益		7,900.25
债券还本付息情况	各年应付利息合计	234.75
	各年应付本金	5,500.00
	应付利息及本金合计	5,734.75
本息覆盖倍数		1.38

（七）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 5-9　压力测试表

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益（万元）	**7,110.23**	**7,505.24**	**7,900.25**	**8,295.26**	**8,690.28**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52

债券利率变动	**1.58%**	**1.66%**	**1.75%**	**1.84%**	**1.93%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

六、信用评级

认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定枣阳市 2025 年第五期土地储备项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施

2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

枣阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、

还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枣阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

枣阳市土地储备供应中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

2026年湖北省（恩施土家族苗族自治州）恩施市北片区用于新增土地储备项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）恩施土家族苗族自治州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长

6.55%。其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长9.64%。在地方一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.55%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.99%。

2025年恩施州财政总收入214.05亿元，比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.50%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.39%。全年一般公共预算支出461.14亿元，增长8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年恩施州政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1 地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2 政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.9405
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1 一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2 政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

（二）恩施市概况

恩施市位于湖北省西南部，长江以南。是恩施土家族苗族自治州驻地。西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区。恩施市地处湖北省西南腹地，位于长江之南清江中游，是镶嵌在鄂西南山中的一颗璀璨明珠，因拥有举世罕见的硒资源而被誉为“世界硒都”。

2022 年，恩施市全市完成财政总收入 27.77 亿元，同比下降 7.9%。其中，一般公共预算收入 20.81 亿元，同比下降 0.2%，税收收入 22.65 亿元，同比下降 13.7%，财政部门收入 5.12 亿元，增长 31.3%。完成一般公共预算支出 63.07 亿元，同比下降 5.1%；政府性基金支出 34.54 亿元，同比增长 28.20%。

2023 年全市地区生产总值达到 478.27 亿元，扣除价格因素（下同），同比增长 6.1%。全年实现财政总收入 36.94 亿元，同比增长 33.0%。其中，一般公共预算收入 27.21 亿元，同比增长 30.7%。一般公共预算收入中，税收收入 16.64 亿元，同比增长 6%。全年一般公共财政预算支出 95.71 亿元，同比增长 40%。

2024 年全市地区生产总值达到 512.55 亿元，扣除价格因素（下同），同比增长 5.6%。其中，一般公共预算收入完成 27.76 亿元，同比增长 2.0%。一般公共预算收入中，税收

收入 16.48 亿元，同比下降 0.9%。一般公共预算支出 90.92 亿元，同比下降 5.0%。

2025 年上半年全市完成地区生产总值 259.77 亿元，按不变价格计算，增长 6.5%；规模以上工业增加值同比增长 17.1%，增长 20%；固定资产投资同比增长 17.1%；社会消费品零售总额 135.24 亿元，同比增长 7%。

恩施市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	478.27	512.55	537.30
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,665.00	43,515.00	45491.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,311.00	17,427.00	18567.00
4.地方财政总收入	45.30	46.6	
4.1 地方公共预算收入	24.52	27.76	27.02
其中：税收收入	14.31	16.48	15.73
非税收入	10.21	11.28	11.29
4.2 政府性基金收入	20.78	18.84	22.17
其中：国有土地使用权出让收益	19.33	16.79	19.65
5.地方财政总支出	122.77	127.62	
5.1 一般公共预算支出	92.29	90.92	75.59
5.2 政府性基金支出	30.48	36.7	36.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.89	11.93	16.89

（三）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：恩施市	145.7675	134.7417

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.4
7 年期	0.9
15 年期	5.4917
20 年期	5.6128
30 年期	5.335

二、债券情况

债券情况：恩施市北片区用于新增土地储备项目计划2026年发行36400，利率1.45%，债券期限5年，每年支付一次利息，发行后一年一次性还完债券，发行信息如下：

债券名称	恩施市北片区用于新增土地储备项目
本年债券发行规模	36400万元
债券发行期限	3年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，发行后一年一次性偿还

三、项目情况

（一）项目概况

恩施市北片区用于新增土地储备项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

募投项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模
恩施市北片区用于新增土地储备项目	金子坝街道办事处、板桥镇、龙凤镇、七里坪街道办事处	根据《恩施市2026年土地储备计划》本项目内容是对9个地块，面积30.5954公顷的土地进行土地的收购、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

（二）分年度投资计划

恩施市北片区用于新增土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
恩施市北片区用于新增土地储备项目	36614.5	527.8	527.8	527.8	527.8	527.8	39253.5

恩施市北片区用于新增土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	财政安排资金	专项债券融资	
恩施市北片区用于新增土地储备项目	2031年10月	39253.5	39253.5	2853.5	36400.00	39039

四、资金平衡

恩施市北片区用于新增土地储备项目还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	36400.00	0.00	36400.00	0.00	0.00
2027 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2028 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2029 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2030 年	36400.00	0.00	0.00	36400.00	527.80	527.80
2031 年	36400.00	0.00	36400.00	0.00	527.80	36927.80
合计	/	36400.00	36400.00	/	2639.00	39039.00

恩施市北片区用于新增土地储备项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
恩施市北片区用于新增土地储备项目	57020.4	6980.13	39253.5	36400	2639.00	1.28

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.28，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定恩施市北片区用于新增土地储备项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

(一)潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险：

1.项目合规性风险

风险表现项：目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债，建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时:用准备金弥补缺口。

3.土地市场风险

风险表现：地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大可能出现土地价格下跌，需求不足等情况，影响土地出让收益，控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加市场分析和监测，合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备，对于储备土地，可根器市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益

控制措施:加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资会使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

(二)还款保障措施

本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本虑。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、主管部门责任

恩施市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券

项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

恩施市土地收购储备中心是本项目的项目实施单位，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大安排举措

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242

号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。恩施市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥土地储备的“蓄水池”和投

放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1.对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地

供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2.对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3.对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极

运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合恩施市国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合恩施市国土空间规划。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已确定回购意向和收回价格，且已经纳入《恩施市2025年度土地储备计划》。完成土地收储入库后，恩施市即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资39253.5万元，其中：专项债券36400.00万元，占总投资比例为92.73%；其余2853.5万元为财政安排资金，占总投资的7.27%。本项目目前尚未实施，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）和《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收储成本等，成本测算合理。本项目收入为57020.4万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目在经过大量分析论证工作并参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益50040.27万元，累计支付债券本息39039.00万元，项目本息覆盖倍数为1.28。

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资 39253.5 万元，其中：专项债券 36400.00 万元，占总投资比例为 92.73%；其余 2853.5 万元为财政安排资金，占总投资的 7.27%。

专项债券资金全部用于土地收储，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 92.73%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：项目管理不善，可能导致资会使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

风险控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省政府专项债券
荆州区2026年第二批土地储备专项债券
新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）荆州市概况

荆州市位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，国土面积1.41万平方公里，总人口637万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州经开区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。荆州地处长江中游门户，是南北大通道“节点”、两湖平原“中心”，是全国区域级流通节点城市、重要的公路交通枢纽和长江中游重要港口城市。荆州拥有483公里长江“黄金水道”和651公里优质岸线，浩吉铁路北煤南运大通道、唐白河-江汉运河中部南北水运新通道、焦柳铁路西部陆海新通道在荆州与长江黄金水道形成三个“十字交叉”，通道优势、航道优势、港口优势明显。目前，荆州市建成沪汉蓉高铁、焦柳铁路、浩吉铁路、荆沙铁路“一横三纵”铁路网，形成了荆州港和松滋、公安、荆州、沙市、盐卡、江陵、监利、洪湖、洪湖湿地、石首10个港区“一港十区”格局，“五纵三横”高速公路覆盖所有县市，2022年荆州沙市机场是湖北省内航班架次唯一正增长机场、实现航空货运“零”的突破，正加快构建东西南北“四向”拓展、人物资信“四流”融合、铁水公空“四网”联运的现代综合交通运输体系。

2023年全市地区生产总值3151.49亿元，按可比价格计算，比上年增长6.4%，两年平均增长5.7%。分产业看，第一产业增加值

606.97 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 1084.29 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 1460.22 亿元，增长 7.3%。三次产业结构由 2022 年的 19.2:35.2:45.6 调整为 19.3:34.4:46.3。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 15.8%，批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长 9.8%、7.0%、9.6%、1.3%、6.8%。人均生产总值 61369 元，比上年增长 6.0%。

2024 年全市地区生产总值 3505.99 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.3%。分产业看，第一产业增加值 653.14 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1247.68 亿元，增长 10.0%；第三产业增加值 1605.17 亿元，增长 4.6%。三次产业结构由 2023 年的 18.3∶35.1∶46.6 调整为 18.6∶35.6∶45.8。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 6.8%，批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长 6.4%、6.3%、4.9%、2.9%、3.1%。人均地区生产总值 68350 元，比上年增长 6.2%。

2025 年全市地区生产总值为 3712.34 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.3%。其中，第一产业增加值 662.57 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 1307.25 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 1742.52 亿元，增长 7.1%。三次产业结构由 2024 年的 18.6∶35.8∶45.6 调整为 17.9∶35.2∶46.9。全年人均地区生产总值为 72745 元，比上年增长 6.5%。

表 1-1 荆州市 2023-2025 年财政状况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	3151.49	3505.99	3712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43018	44872	46713
3.农村居民人均可支配收入（元）	24680	26092	30778
4.地方财政总收入（亿元）	332.75	276.5	291.20

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	130.92
非税收入	54.04	59.66	60.07
4.2 政府性基金收入	164	101.48	100.21
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	90.89
5.地方财政总支出（亿元）	774.6	791.9	582.99
5.1 一般公共预算支出	562.13	615.46	420.66
5.2 政府性基金支出	212.47	176.44	162.33
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	122.28	63.91	71.33

（二）荆州区概况

荆州区位于荆州市西北部，东连沙市区，南邻公安县，西与松滋，枝江两市交界，北靠沙洋县和当阳市，长江贯穿境内，是荆州市政治，经济，文化，科教和信息中心，为全国首批公布的24座历史文化名城之一、全国优秀旅游城市、“北有兵马俑、南有熊家冢”的楚陵王遗址所在地，是中国石油机械制造基地、全国粮食棉花生产基地、全国畜禽水产养殖基地、中南地区最大纸品包装生产基地。辖纪南、川店、马山、八岭山、李埠、弥市、郢城等7个镇，东城、西城等2个街道办事处，太湖港、菱角湖等2个农场管理区，1个国家级高新园区——荆州高新技术产业园区城南高新园，下辖34个社区居委会，115个村民委员会、9个农场生产大队。全区国土面积1045.8平方千米，占全市国土面积的7.4%。荆州区常住人口19万余户，58万余人，其中城镇44万余人、乡村14万余人，城镇化率达75.5%。全区公安部门户籍人口54万余人，其中非农户籍人口37万余人，农业户籍人口17万余人。

2023年，荆州区实现地区生产总值428.74亿元，同比增长6.2%。其中，第一产业实现增加值60.60亿元，同比增长4.3%，第二产业实现增加值114.27亿元，同比增长3.4%，第三产业实现增加值253.87亿元，同比增长8.0%。三次产业结构由2022年的14.1:28.3:57.6调整为14.1:26.7:59.2。

2024 年，全区实现地区生产总值 453.52 亿元，同比增长 2.0%。其中，第一产业实现增加值 64.22 亿元，同比增长 2.4%；第二产业实现增加值 130.29 亿元，同比下降 3.7%；第三产业实现增加值 259.02 亿元，同比增长 5.2%。全区三次产业结构比由 2023 年的 13.5:30.8:55.7 调整为 14.2:28.7:57.1。

2025 年，全区全年完成地区生产总值 480.10 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%，排全市第 4 位。其中，第一产业增加值 64.31 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 136.18 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 279.61 亿元，增长 7.1%。三次产业结构比为 13.4：28.4：58.2，一、二、三产业占比较上年分别下降 0.8 个百分点、下降 0.3 个百分点、提升 1.1 个百分点。

表 1-2 荆州区 2023-2025 年财政状况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	428.74	453.52	480.10
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48305	46201	48870
3.农村居民人均可支配收入（元）	27408	29036	31163
4.地方财政总收入（亿元）	27.98	/	29.77
4.1 地方公共预算收入	16.72	18.22	19.20
其中：税收收入	14.59	14.99	16.33
非税收入	2.13	3.90	2.87
5.地方财政总支出（亿元）	/	/	
5.1 一般公共预算支出	37.72	48.23	47.53

表 1-3 本地区专项债务情况表

行政区划	2025 年限额（亿元）	2025 年余额（亿元）
荆州市	**665.78**	**628.50**
荆州区	**23.98**	**22.57**

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

期限	2026 年（亿元）
1 年期	0
2 年期	0.4168
3 年期	0.3929
5 年期	0.3728
6 年期	0.216
7 年期	8.4542
8 年期	0.216
9 年期	0.216
10 年期	5.0242
11 年期	1.1255
12 年期	1.1255
13 年期	1.1255
14 年期	1.1255
15 年期	8.7821
16 年期	0.5455
17 年期	0.5455
18 年期	0.5455
19 年期	0.5455
20 年期	11.5942

二、债券情况

（一）债券名称：荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目。

（二）发行计划：荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目 2026 年计划发行 2300.00 万元，期限为 5 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按每年计息一次，到期一次性付本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称: 荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目。

2.项目实施主体: 荆州市自然资源和规划局荆州区分局土地储备整治中心。

3.项目概况:

荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目，项目建设内容主要是进行3宗地块的项目储备和土地供应工作，地块面积共17.26公顷。具体地块信息如下:

地块一: GB00308宗地，位于荆州区九阳大道东侧荆李路北侧，收储面积11.12公顷;

地块二: GB00309宗地，位于荆州区凤凰路南侧荆李路北侧，收储面积1.47公顷;

地块三: 中医高专单元ZYGZ-04-1宗地，位于荆州区城南街道白龙社区，面积4.67公顷。

前两宗地块为存量国有建设用地，合计收储面积12.58公顷，规划用途均为工业用地。通过收回收购，盘活土地资产，优化土地资源配置，为后续土地出让及城市建设提供要素保障。地块三为新增国有建设用地，面积为4.67公顷，通过农用地征收，规划为公共管理与公共服务用地。

主要包括土地收储费用、前期费用、基本预备费、财务费用、发

行费用，具体为：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	3043.02	743.02	0	2300	0	0
1	GB00308 宗地	2235.12	725.12	0	1510	0	0
2	GB00309 宗地	295.47	5.47	0	290	0	0
3	中医高专单元 ZYGZ-04-1 宗地	512.43	12.43	0	500	0	0
二	**前期费用**	80.43	80.43	0	0	0	0
1	前期咨询费用	50	50	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	30.43	30.43	0	0	0	0
三	**预备费**	152.16	152.16	0	0	0	0
四	**静态总投资**	3275.61	975.61	0	2300	0	0
五	**建设期财务费用**	192.74	192.74	0	0	0	0
1	建设期债券利息	190.90	190.90	0	0	0	0
2	债券发行费用	1.84	1.84	0	0	0	0
六	**项目投资合计**	3468.35	1168.35	0	2300	0	0

（二）投资计划

具体投资计划见下表：

表 3-2 资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**总投资**	3468.35	3277.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18
1.1	**收储费用**	3043.02	3043.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	**前期费用**	80.43	80.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.3	**预备费**	152.16	152.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	**建设期利息**	190.90	0.00	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18
1.5	**债券发行费用**	1.84	1.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资 3468.35 万元，建设资金来源为财政安排资金 1168.35 万元、专项债券资金 2300 万元、土地储备机构市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。其中，财政安排资金通过内部决策程序纳入年度支出预算安排。

表 3-3 分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	977.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	**1168.35**
1.1	财政安排资金	977.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	1168.35
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**2300.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	0.00	**2300.00**
2.1	专项债券资金	2300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2300.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	0.00	**0.00**
	合计	3277.45	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	3468.35

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 2300.00 万元，期限为 5 年；债券到期后，本息和合计 2490.90 万元。

债券存续期间运营总收入 4028.80 万元，扣除计提 644.99 万元，则土地出让收益为 3383.81 万元；债券本息资金覆盖倍数为 1.36 倍，

资金平衡情况良好。

表 4-1 项目资金平衡表

项目资金平衡表		
项目		金额（万元）
土地出让收入		4028.80
扣除提留政策		636.39
可用于资金平衡的土地相关收益		3392.41
债券还本付息情况	各年应付利息合计	190.90
	应付本金	2300.00
	应付利息及本金合计	2490.90
本息覆盖倍数		1.36

五、财评结果

湖北正大会计师事务有限责任公司认为:

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，对荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。认为本次评价的荆州区 2026 年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡;项目收入测算完整、合理;各项成本测算完整、合理;项目收益(累计预期结余)可以覆盖专项债券的本金及利息,项目收益(累计预期结余)达到自求平衡;项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为:

综上所述,本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结

论性意见:

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定;

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定;

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围;

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规;

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响;

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定;

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格;

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州区2026年第二批土地储备专项债券新增土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风险

应对措施：

1.强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.主要风险

供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目施工进度

方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

九、主管部门责任

荆州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆州市自然资源和规划局荆州区分局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）社会效益分析

1）有利于土地资源的整合和利用

土地储备项目的实施，有利于充分整合荆州区城区土地资源：促进土地资源节约、集约利用，实现土地资源优化配置，合理划分土地结构，有效缓解土地资源的供需矛盾，提高土地利用效益促进土地资源利用与经济社会持续协调发展。

2）有利于加速乡村振兴战略布局

土地储备项目的实施，将进一步加快荆州区乡村振兴战略实施步伐。持续推进城乡人居环境整体提升，着力建设一批各具特色的美丽宜居乡村，带动产业扶贫、生态扶贫、就业帮扶，实现城乡居民安居乐业，让全市人民共享改革发展成果。

3）有利于加速城镇化进程

在城市化加速发展的今天，城市对现代经济发展的支撑和拉动作用日益突出，已经成为区域发展的核心竞争力。通过土地储备及合理开发，加强政府对土地规划与城市规划的宏观调控，为荆州区城镇化建设提供财政支撑，加快新型城镇化建设进程。

（2）经济效益分析

1）助推荆州区城镇经济发展

通过发行政府土地储备债券，分批次实施土地项目收储，以合法、规范方式保障土地储备项目合理融资需求，筹集城镇建设基金。土地储备以及后期的出让开发，涉及商业贸易、交通物流、交通运输、餐饮旅游、科教文卫等行业，可明显带动周边经济贸易的发展。

2）招商引资重要窗口

土地收储工作是招商引资的助推器，充分发挥土地储备出让平台的桥梁纽带作用，为进驻荆州区投资的企业创造良好的投资环境，吸引更多的附加投资资本，增加税收收入，对荆州区的经济建设、城市发展产生长期深远的影响。

3）经济发展迈上新台阶

为落实践行习近平总书记“小康路上一个都不能掉队”的嘱托，全面建成小康社会，促使经济发展迈上新台阶，通过土地储备，逐步加大对重点地块的收储力度，加快对收储地块的开发进度，为实现地方经济可持续发展提供战略储备。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方

政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、财政部《关于做好2019年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12号）、《湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）》的通知（鄂财债发〔2019〕18号）等有关规定办理相关手续。本次土地储备专项债券项目的3个地块已纳入荆州区2026年土地储备计划，程序合法，手续齐全。

（2）本项目建设符合国家和当地发展规划

本项目符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合荆州区相关规划要求：本项目不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

3.项目资金来源和到位可靠性

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资3468.35万元，通过发行专项债券方式取得2300万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。本项目收入为4028.80万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费、国有土地收益金，债券存续期内财政计提为644.99万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益3383.81万元，累计支付债券本息2490.90万元，项目本息覆盖倍数为1.36。预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为5年期债券，采用在债券存续期内按年付息、到期一次性还本的方式。如果债券资

金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.36，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（随州市）
随州市本级2026年第二批次一包
土地储备专项债券信息披露文件

一、 区域情况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2023年，全省地方一般公共预算收入3,693亿元；省本级一般公共预算收入163亿元，转移性收入6,435亿元，地方政府一般债券收入888亿元，国际组织贷款收入5亿元。全省一般公共预算支出9,299亿元;省本级一般公共预算支出1,458亿元,转移性支出6,026

亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出880亿元，国际组织贷款转贷支出3亿元），地方政府一般债券还本支出7亿元。

2024年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,950亿元；省本级一般公共预算收入预算安排178亿元，转移性收入预算安排6,166亿元，地方政府一般债券收入预算安排613亿元，外国政府、国际组织借款收入7亿元。全省一般公共预算支出预算安排9,854亿元；省本级一般公共预算支出预算安排1,385亿元，转移性支出预算安排5,545亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排590亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出预算安排6亿元），地方政府一般债券还本支出预算安排34亿元。

2025年，全省地方一般公共预算收入预算安排4,134亿元；省本级一般公共预算收入预算安排169.4亿元；省级一般公共预算收入总计6,921.5亿元；省级一般公共预算支出总计6,921.5亿元，其中省本级一般公共预算支出预算安排1,555.3亿元。新增政府债务限额2,141亿元（一般债务419亿元、专项债务1,722亿元），比年初预算增加927亿元（一般债务196亿元、专项债务731亿元）。

（2）政府性基金收支

2023年，全省政府性基金收入2,885亿元，地方政府专项债券收入2,268亿元（其中：新增债券1,645亿元）；省本级政府性基金收入178亿元，转移性收入92亿元，债务收入2,268亿元。全省政府性基金支出3,955亿元；省本级政府性基金支出162亿元，转移性支出2,361亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出2,244亿元），债务还本支出15亿元。

2024年，全省政府性基金收入预算安排2,967亿元，地方政府专项债券收入预算安排2,262亿元（其中：新增债券1,661亿元）；

省本级政府性基金收入预算安排193亿元，转移性收入预算安排210亿元，债务收入2,262亿元。全省政府性基金支出预算安排4,138亿元；省本级政府性基金支出预算安排247亿元，转移性支出预算安排2,416亿元(其中:地方政府专项债券转贷支出预算安排2,256亿元)，债务还本支出2亿元。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预算收入159.4亿元；省级一般公共预算支出总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预算支出1,320.2亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4,443.3亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16.2亿元，省级社会保险基金收入总计2,568.7亿元，省级社会保险基金支出总计2,763.5亿元。

（3）地区债务情况

截至2025年底，湖北省政府债务余额为21,620.7亿元，为限额23,396.7亿元的92.4%。其中：一般债务余额6,462亿元，为限额6,758.3亿元的95.6%;专项债务余额15,158.7亿元,为限额16,638.4亿元的91.1%。（注：2025年9月预算调整时，新增政府债券全部发行完毕后，债务余额为21,385.9亿元，其中一般债务余额6,400.2亿元，专项债务余额14,985.7亿元。）

从债务级次看，省本级债务余额占比较低，市本级和县（市、区）级债务余额占绝大多数。从债务类型看，政府债券占绝大多数。

从债务资金投向看，全省政府债务资金全部用于公益性项目建设，部分项目有比较稳定的收入作为偿债来源，形成了大量的优质资产。2025年发行的新增政府债券重点支持了全省一批含金量高、针对性强的项目。重点支持稳增长项目，资金主要投向市政和产业园区、交通基础设施等项目，支持沿江高铁、武汉轨道交通、长存配套产业园

区等重大项目建设;全力支持补短板项目,重点聚焦保障性安居工程、社会事业等领域;持续支持惠民生项目,资金投向农林水利、生态环保等民生领域。2025 年湖北省省级重点建设项目共 960 个,总投资 3.98 万亿元。

总体上看,湖北省政府性债务规模适度,风险总体可控。

2.随州市概况

随州市,湖北省最年轻的地级市,位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带,东承中部中心城市武汉,西接省域副中心城市襄阳,北临信阳,南达荆门,是湖北省对外开放的“北大门”,襄十随汽车工业走廊重要城市,是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里,编钟古乐之乡”,是中国历史文化名城,国家园林城市,中国专用汽车之都,世界四大古银杏群落之乡,世界三大兰花产地之一。

近年来,在市委、市政府的坚强领导下,全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验,接续建设“神韵随州”,全市经济持续稳健复苏,经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市 2023-2025 年经济发展情况如下:

(1)2023 年随州市经济发展情况

2023 年,全市实现生产总值(GDP)1,330.85 亿元,按可比价格计算,同比增长 4.8%。其中,第一产业实现增加值 190.47 亿元,增长 3.8%;第二产业实现增加值 551.26 亿元,增长 4.1%;第三产业实现增加值 589.12 亿元,增长 5.7%。三次产业比重由 2022 年的

14.8:42.7:42.5 调整为 14.3:41.4:44.3。全市人均地区生产总值为 66254 元。

全年完成财政总收入 99.91 亿元，比上年增长 17.6%。其中，地方一般公共预算收入 61.09 亿元，增长 20.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 39.16 亿元，增长 13.7%。地方一般公共预算支出 215.95 亿元，增长 19.4%。

（2）2024 年随州市经济发展情况

2024 年，全市实现生产总值（GDP）1,442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

（3）2025 年随州市经济发展情况

2025 年，全市完成政府性基金预算总收入 1,406,283 万元，为预算的 97.5%，其中：地方政府性基金收入 291,274 万元，转移性收入 210,988 万元，上年结转收入 291,818 万元，政府专项债务转贷收入 612,203 万元。

2025 年，全市完成政府性基金预算总支出 1,060,164 万元，为预算的 83.9%，其中：地方政府性基金支出 638,214 万元，转移性支出 23,627 万元，政府专项债务还本支出 398,323 万元。收支相抵，年终结余 346,119 万元。

表 1-1 随州市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,330.85	1,442.35	1,502.81

2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,684	39,459	41,172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,012	24,257	25,740
4.地方财政总收入	99.91	114.62	119.88
4.1 地方公共预算收入	61.09	68.77	75.23
其中：税收收入	39.16	46.41	44.12
非税收入	21.93	22.36	31.16
4.2 政府性基金收入	38.82	35.86	44.6
其中：国有土地使用权出让收益	22.24	20.05	17.89
5.地方财政总支出	/	/	
5.1 一般公共预算支出	215.95	236.48	226.12
5.2 政府性基金支出	68.2	69.6	63.82
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	

（二）地方债务情况

省政府核定随州市2025年政府债务限额3,989,024万元，其中：一般债务限额1,373,925万元，专项债务限额2,615,099万元。市本级政府债务限额1,357,915万元，其中：一般债务限额319,820万元，专项债务限额1,038,095万元。县市区政府债务限额2,631,109万元，其中：一般债务限额1,054,105万元，专项债务限额1,577,004万元。

2025年，全市政府债务余额为3,615,021万元，其中：一般债务余额1,266,949万元，专项债务余额2,348,072万元。市本级政府债务余额1,214,346万元，其中：一般债务余额272,827万元，专项债务余额941,519万元。县市区政府债务余额2,400,675万元，其中：一般债务余额994,122万元，专项债务余额1,406,553万元。全市政府债务余额未超过省政府下达的债务限额。

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	2,615,099.00	2,348,072.00
其中：市本级	1,357,915.00	1,214,346.00

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	2.03
2 年期	3.44
3 年期	17.82
5 年期	0.91
7 年期	2.03
10 年期	3.67
15 年期	4.03
20 年期	0.65
30 年期	2.03

二、债券情况

债券名称：2026 年湖北省（随州市）随州市本级 2026 年第二批次一包土地储备专项债券。

发行规模：2026 年本期计划发行额度为 7,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 5 年。

还本付息方式：每年支付利息，专项债券到期后一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点位于随州市交通大道与编钟大道交叉口南侧。

2.建设规模与内容

本次建设内容是对随州市本级2026年第二批次一包涉及的“随州市G〔2025〕36号高新区云创城项目”地块进行收储，拟收储土地面积为10.5243公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购指与国有土地使用权人协商一致，收回收购该地块的土地使用权；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
投资估算	7,268.71	166.20	116.20	116.20	116.20	116.20	7,899.71

（三）项目资金来源

本项目总投资为 7,899.71 万元，其中土地收储费用 7,313.11 万元；债券存续期利息 581.00 万元债券发行兑付费用 5.60 万元。

建设资金来源为项目单位自筹资金 899.71 万元、申请土地储备专项债券资金 7,000.00 万元，2026 年拟发行 7,000.00 万元。

随州市本级 2026 年第二批次一包概况

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
1	随州市本级 2026 年第二批次一包	湖北省随州市	本次建设内容是对随州市本级 2026 年第二批次一包涉及的“随州市 G〔2025〕36 号高新区云创城项目”地块进行收储，拟收储土地面积为 10.5243 公顷。主要包括土地收回收购和土地开发建设两部分内容。其中：土地收回收购指与国有土地使用权人协商一致，收回收购该地块的土地使用权；土地前期开发指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求	7,899.71	2026-2031

随州市本级2026年第二批次一包投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
				小计	地方政府一般债	抗疫特别国债	自筹资金	项目专项债券	
1	随州市本级2026年第二批次一包	2031	7,899.71	7,899.71	/	/	899.71	7,000.00	7,581.00

四、资金平衡

本项目收入主要来源为土地出让收入。项目预期收入总额为27,736.16元，扣除运营成本及相关税费6,967.35万元后预计用于资金平衡相关收益为20,768.81万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.74倍。

随州市本级2026年第二批次一包
专项债券融资还本付息情况

年度	融资本息支付（单位：万元）					
	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026年		7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2027年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2028年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2029年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2030年	7,000.00		0.00	7,000.00	116.20	116.20
2031年	7,000.00		7,000.00	0.00	116.20	7,116.20
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**581.00**	**7,581.00**

随州市本级2026年第二批次一包平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
随州市本级2026年第二批次一包	20,768.81	7,581.00	7,000.00	2.74

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为2.74，项

目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随州市本级2026年第二批次一包专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储

进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险： 抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政

策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息，包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性： 通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险： 通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：

依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。增强风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财

政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

八、主管部门责任

随州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（随州市土地收购储备中心）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随州市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、资产管理措施

资产权属单位为随州市土地收购储备中心，单位性质为事业单位，资产运管单位为随州市土地收购储备中心，单位性质为事业单位。

建立健全资产管理制度，制定土地储备管理办法，明确土地收购、

储备、开发、供应的流程和要求。规范专项债资金使用，确保符合专项债券用途，避免挪用或违规使用。对拟收储土地进行权属调查，完善土地权属证明，确保土地权属清晰、无纠纷。依法办理土地权属变更登记，纳入政府土地储备库。结合国土空间规划，确定土地用途，避免长期闲置或低效利用。进行土地整理或开发，提高土地利用价值，为后续供应做好准备。

通过招拍挂、协议出让等方式盘活土地资产，实现市场化运作。结合市场需求，适时调整土地出让策略，提高土地收益。制定土地供应计划，确保土地在适当时机进入市场。对已出让土地加强跟踪监管，督促企业按合同要求开发建设。评估土地收购及后续开发运营风险，制定应对措施，防止财政资金损失。关注市场变化，调整资产管理策略，确保土地储备工作的可持续性。提高土地储备中心在专项债资金管理中的效率，促进新增储备土地的有效利用，同时降低财政风险。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一新增储备土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

政府收储完成后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过新增储备用地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出

让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

土地收储完成后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，随州市土地收购储备中心作为项目实施单位，随州市土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金899.71万元，拟发行专项债券7,000.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项

目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金899.71万元，拟发行专项债券7,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为2.74倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第五章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成储备随州市本级2026年第二批次一包涉及的“随州市G〔2025〕36号高新区云创城项目”地块，并进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过新增储备土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收储土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

土地收储后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

综上所述，本项目实施具有可行性。

2026年湖北省（武汉市）
武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）
一期
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

武汉市财政自给能力较强，2023—2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表:

表 1：武汉市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	/
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	302.85	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,481	2,521
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.71	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

（二）汉阳区概况

武汉市汉阳区位于长江中下游的江汉平原东北边沿，湖北省武汉市西南部，长江和汉江交汇处，为武汉市中心城区之一。东南邻长江，与武昌区、洪山区隔江相望；西南与武汉经济技术开发区相连；西接蔡甸区；北依汉水，与江汉区、

硚口区、东西湖区相邻。

2023—2025 年，汉阳区财政经济数据如下:

表 2 汉阳区 2023—2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	861.05	900.00	/
2.城镇居民人均可支配收入（元）	62,448	65,196	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			
4.1一般公共预算总收入	138.45	151.61	/
地方公共预算收入	94.44	114.39	100.02
其中：税收收入	86.92	78.19	68.67
非税收入	7.52	36.19	31.35
4.2政府性基金总收入	54.90	51.83	/
政府性基金预算本级收入	5.30	5.85	8.73
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出			
5.1一般公共预算支出	138.45	151.61	/
一般公共预算本级支出	78.61	100.24	89.10
5.2政府性基金支出	54.90	51.83	/
政府性基金预算本级支出	45.94	47.58	63.68
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	16.19	36.00	/

表 3 汉阳区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.39	6,737.76
其中：市本级	3,909.30	3,475.66
汉阳区	214.00	200.92

表 4 汉阳区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.13
2 年期	4.05
3 年期	0
5 年期	3.36
7 年期	62.98
10 年期	7.66
15 年期	21.3295
20 年期	98.4096
30 年期	0

二、债券情况

武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期发行债券 63,600.00 万元，本次发行 63,600.00 万元，发行期限 5 年，债券基本情况见下表。

表 5 本项目 5 年期债券基本情况表

债券名称	武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期专项债券
债券发行规模	63,600.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

本次土地储备实施范围为武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期待征拆新增土地储备项目。本项目收储后可利用总用地面积 6.31 万平方米，全部用于住宅用地出

让。

项目位于汉阳区，知音大道以南、华润中央公园以西、琴台大道以北、京广铁路走廊以东，地处汉阳核心滨江板块，周边轨道交通、市政道路、教育医疗、商业配套成熟，区位优势显著。本项目为新增收储地块，已纳入汉阳区2026年土地储备计划，各项前期手续齐全，不存在抵质押、查封情况。

（二）分年度投资计划

项目总投资90,976.77万元，建设期为2026年5月—2031年5月，资金按建设进度分年度投入。具体资金使用计划见下表：

表6 本项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	**总投资**	90,976.77	68,723.73	5,308.86	5,308.86	5,308.86	5,308.86	1,017.60
1.1	征收成本	78,493.82	62,795.06	3,924.69	3,924.69	3,924.69	3,924.69	-
1.2	工作经费	1,836.77	1,469.41	91.84	91.84	91.84	91.84	-
1.3	预备费	5,494.58	4,395.66	274.73	274.73	274.73	274.73	-
1.4	建设期利息	5,088.00	-	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60
1.5	债券发行费用	63.60	63.60	-	-	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资为90,976.77万元,其中自有资金27,376.77万元，来源于财政安排资金，剩余63,600.00万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期的土地收储。

表7 项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期	90,976.77	63,600.00	0.00	0.00	27,376.77

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

项目实施必要性主要体现在三个方面：一是办学空间严重受限。武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）现受地铁12号线建设及知音大道拓宽影响，教学区域被进一步压缩，办学空间不足已成为制约学校发展、提升人才培养规格的核心瓶颈，将影响教育教学工作，校园置换后，新校区可完善教学、实训设施，补齐升本短板，助力学校实现高质量发展。二是优化城市空间布局。现校区位于汉阳区核心

区域，地铁12号线（线路穿越校区）作为市级重点市政工程，其顺利推进直接关系到区域交通网络完善和城市功能提升。通过校园置换，可有效解决工程建设与正常教学的矛盾，保障市政工程有序实施，同时推动城市空间优化布局。三是消除安全隐患，保障师生生命安全。武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）办学历史悠久，多数校舍建于20世纪七八十年代，存在建筑老化、管线陈旧、供电容量不足等安全隐患，且地铁12号线施工进一步加剧了部分建筑的结构风险。校园置换可彻底消除上述安全隐患，为师生营造安全、稳定、优质的办学环境，实现学校可持续发展。

项目实施公益性主要体现在两方面：一是推动职业教育提质。项目聚焦职业教育高质量发展，通过校园置换破解学校办学瓶颈，提升人才培养质量和规模，为社会输送更多高素质技术技能人才，缓解产业升级中的人才短缺问题。同时，将优质职业教育资源向蔡甸区延伸，缩小武汉主城与远城区教育资源差距，促进区域教育均衡发展，增强公共教育服务的普惠性。二是完善城市功能，增进民生福祉。现校区住宅用地开发可完善核心城区居住配套，改善片区人居环境；新校区周边配套建设可带动蔡甸区教育、医疗、商业等公共服务升级，切实提升周边居民生活品质。同时项目保障了地铁12号线等市政重点工程推进，完善了区域交通网络，缓解交通压力，提升市民出行效率。

项目实施的收益性主要体现为缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

2022 年 8 月 31 日，武汉市汉阳区人民政府已针对轨道交通 12 号线江北段工程下达征收令，并已启动相关征收工作；2025 年 8 月 15 日汉阳区政府、武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）以及蔡甸区政府三方已签订《武汉船舶职业技术学院整体征收安置协议书》；2026 年 2 月武汉船舶职业技术学院蔡甸新校区已正式开工，本项目成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资 90,976.77 万元，其中项目资本金金额为 27,376.77 万元，占比 30.09%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。剩余的 63,600.00 万元通过发行专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收储费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计63,600.00万元，占总投资比例的69.91%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.4倍，项目利息按年付息，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、资金平衡

（一）项目运作模式

1.项目实施模式

实施主体：武汉市汉阳区土地储备事务中心。

项目实施方式：本次新增该收储土地通过完成征收拆迁后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

2.土地出让计划安排

出让地价：综合考虑汉阳区近几年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

供地时序：该地块拟于2031年供地。

（二）预期收益

参照估价对象周边土地招拍挂成交实例，预计本项目楼面地价 6,800元/㎡。按照保守原则，假设2031年出让价格与当前时点保持一致，不考虑涨幅。则新增土地出让收入为107,304.00万元。

表8 土地出让收入测算表

名称	年度	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	计容建筑面积（万平方米）	楼面地价（元/㎡）	土地供应收入（万元）
武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期	2031 年	6.31	住宅用地	2.5	15.78	6,800.00	107,304.00
合计	/	6.31	住宅用地	2.5	15.78	6,800.0	107,304.00

（三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的 2.5%计取）；（2）计提业务费用（按土地出让收益 2%计取）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

表 9 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、土地出让收入		107,304.00	107,304.00
二、土地收储成本（总投资）		90,976.77	90,976.77
三、净收益（土地出让收入－土地收储成本）		16,327.23	16,327.23
四、四项基本政策成本			

1.农业土地开发资金	出让面积*90*15%元/㎡	85.19	85.19
2.农田水利建设资金	（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%	2,682.60	2,682.60
3.教育资金	（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%	2,682.60	2,682.60
4.廉租住房保障资金	（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%	2,682.60	2,682.60
五、其他政策性成本			
1.土地出让业务费	土地收益*2%	326.54	326.54
2.国有土地收益金	土地收入*2.5%	2,682.60	2,682.60
计提合计		11,142.13	11,142.13

（四）财务费用

本项目总投资 90,976.77 万元，其中 63,600.00 拟通过土储债进行筹集，计划 2026 年发行债券 63,600.00 万元，发行期限 5 年；债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资专项债券(二十一期)5 年期利率 1.44%，适度上浮暂定按 1.6%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金（根据土地收储进度和土地出让进度，考虑提前偿还本金）。具体详见下表:

表 10 项目还本付息情况表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
债券期初余额	0.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	
本期发行	63,600.00						63,600.00
当期需还利息		1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	5,088.00
本期还款	0.00	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	64,617.60	68,688.00
其中：还息	0.00	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	1,017.60	5,088.00

其中：本金偿还						63,600.00	63,600.00
债券期末余额	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	0.00	

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

（七）资金平衡情况

本项目总投资为 90,976.77 万元，债券本金为 63,600.00 万元，利息合计为 5,088.00 万元，本金利息总额合计为 68,688.00 万元，土地出让收入预计为 107,304.00 万元，国家规定计提费用 11,142.13 万元，可用于资金平衡的土地相关收益为 96,161.87 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到 1.4。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表:

表 11 资金测算平衡表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		107,304.00
扣除提留政策		11,142.13
可用于资金平衡的土地相关收益		96,161.87
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,088.00
	各年应付本金	63,600.00

	应付利息及本金合计	68,688.00
本息覆盖倍数		1.40

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，湖北鑫明会计师事务有限公司对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目已经履行纳入武汉市2026年土地储备计划批复程序，基本具备实施条件，泰和泰（武汉）律师事务所对符合法律、行政法规及政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

六、信用评级

经湖北省财政厅委托综合评定，武汉船舶职业技术学院（原武汉船舶工业学校）一期专项债券发行信用级别为AAA级。

七、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶

段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下:

（1）土地征收及补偿方案引发的风险;

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险;

（3）项目管理风险;

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等 5 个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施:

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。

项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时足额发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等 2 个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把监测结果编制成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理组织架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率;

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 12 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
2.供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规

划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

武汉市汉阳区自然资源与城乡建设局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉市汉阳区财政局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2026年湖北省（武汉市）
精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块
土地储备项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表-湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53734.92	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	4986.72	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	21240.61	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	27507.59	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构				
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	51.2	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6170.8	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	1961.5	2116.4	4863.0	5818.6
进口额（亿元）	4209.3	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	22164.80	24041.89	25276.7	27938.6
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580	23921

居民消费价格指数（上年＝100）	102.1	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.4	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.8	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79563.66	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74062.43	81368.01	87113.01	93844.52

表-湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	186	4182
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1581	10326
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	26	472
转移性收入	6380	-	5702	-	6145	-
转移性支出	5088	-	4347	-	4763	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	207	3144
政府性基金支出	162	3968	199	4138	214	4481
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	8	917
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	11	142
国有资本经营支出	8	62	9	66	7	71
地方政府专项债务状况						
截至2024年底地方政府债务余额			18586			
2023年地方政府债务限额			16398			
2024年地方政府债务限额			21373			
2025年地方政府债务限额			21621			

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬29°58′～31°22′，东经113°41′～115°05′，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

2025 年，全市一般公共预算总收入完成 3116 亿元，比 2024 年增长 4%，其中：地方一般公共预算收入 1743.06 亿元，为调整预算的99.6%，增长 4.5%。全市一般公共预算支出2520.61亿元，同口径增长 3.7%。

全市政府性基金预算收入完成1453.81亿元，下降2.1%。全市政府性基金预算支出2107.75亿元，增长9%。全市2025 年债务限额 9467.59亿元，其中：一般债务限额2240.2亿元、专项债务限额7227.39亿元；市本级债务限额5221.5亿元，其中：一般债务限额1312.21亿元、专项债务限额 3909.29亿元。

2025 年，全市地区生产总值（GDP）为 22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21亿元，增长3.8%；第二产业增加值 6589.72亿元，增长5.0%；第三产业增加值15076.42 亿元，增长 5.9%。全市三次产业结构为2.2∶29.7∶68.1。

表 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92	3,116.00
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	265.18	356.86	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1035.38	1,224.71	731.97
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71	2,412.52
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71	941.75

表 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	824,700
3 年期	883,399
5 年期	3,359,744
7 年期	3,766,542
10 年期	8,767,629
15 年期	6,217,789
20 年期	7,376,616
30 年期	2,678,100

表 武汉市2025年专项债务限额及余额表

单位：万元

区划	2025年专项债务限额	2025年专项债务余额
武汉市合计	72,273,880	67,377,646
武汉市本级	39,092,952	34,756,619
江岸区	1,507,990	1,501,996
江汉区	1,217,750	1,217,689
硚口区	2,162,080	2,141,919
汉阳区	2,140,022	2,009,191
武昌区	3,484,641	3,273,006
青山区	2,067,221	2,025,344
洪山区	2,725,846	2,721,909
东西湖区	2,833,194	2,821,836
汉南区	4,455,508	4,454,108
蔡甸区	2,210,452	2,092,395
江夏区	3,156,406	3,143,949
黄陂区	3,199,012	3,193,293
新洲区	2,020,806	2,024,392

二、债券情况

本项目总投资52,499.39万元，本次武汉市土地储备专项债券申请发行期限5年期，专项债券资金48,700.00万元，利息暂按中债网公布的《2026年湖北省政府一般债券（四至五期）、再融资一般债券（九期）和再融资专项债券（二十三至二十四期）》中5年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取1.46%，发行费率取0.1%，每年付息，债券到期一次性还本。专项债资金全部用于支付土地收储成本。

三、项目情况

（一）项目建设内容

本项目共涉及3宗收储地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为19.5238公顷。分别为：精伦电子地块，位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道70号地块，用地面积95221.35平方米，折合142.8320亩；科学论坛地块，位于东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南，地块面积58362.07平方米，折合87.5431亩；联投鸿雁地块，位于东湖新技术开发区春和路以两，鸿雁路以东，土地面积41654.68 ㎡，折合62.4820亩。项目整体建设内容为在储备范围内以收储等方式对土地进行储备，进行土地前期开发。

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目预计总投资52,499.39万元，项目资金主要通过财政资金、自筹资金、土地专项债等形式解决。其中专项债券融资48,700.00万元，自有资金3,799.39万元。

项目投资及筹资计划

项目名称	项目总投资额（万元）	本期债券发行额（万元）	非本期债券金额（万元）	其他融资（万元）	上级财政补助资金（万元）	自有资金（万元）
精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目	52,499.39	48,700.00	/	/	/	3,799.39

2.项目资本金用途

项目资本金3,799.39万元，来源于财政拨款。主要用于债券发行费用、债券利息等的支付。根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）规定，土地储备机构储备项目所需资金严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

3、专项债券融资情况

本次拟申请专项债券融资48,700.00万元，申请发行期限为5年期。

本次武汉市土地储备专项债券申请发行期限5年期，专项债券资金48,700.00万元，利息暂按中债网公布的《2026年湖北省政府一般债券（四至五期）、再融资一般债券（九期）和再融资专项债券（二十三至二十四期）》中5年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取1.46%，发行费率取0.1%。

武汉市土地储备专项债券项目核心边界条件情况表

项目名称	项目总投资额（万元）	本期债券发行额度（万元）	发债资金用途	债券发行期限（年）	债券发行利率	付息方式
精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块土地储备项目	52,499.39	48,700.00	用于支付土地收储成本	5	1.46%	按年支付利息，到期一次性偿还本金

4.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）预期收入估算

（1）项目收益来源

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

（2）预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增

幅，估算供地时点价格。

（3）土地出让价格评估及预测

①当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

根据《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》，待估地块地处武汉市东湖新技术开发区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

出让地块包含住宅、教育、工业用途，估价期日前后近3年内同类供需圈住宅、工业用地交易较活跃，住宅用地、工业用地成交案例充实，故住宅用地、工业用地可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的

市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“ 收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

本次评估项目地块价格采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

（A）比较法

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面价；具体情况如下表：

东湖开发区近3年内住宅用地可比案例表

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（公顷）	土地用途	建筑面积（㎡）	容积率	出让年限（年）	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/平方米）
P（2026）032号	武汉鼎源房地产开发有限公司	东湖新技术开发区珞雄路以西、常阳巷以南	0.974712	居住	25830	2.65	住宅70年	28850	2026.6.12	11169
P（2026）048号	武汉地产控股有限公司	东湖新技术开发区佳喻街以南、关东园路以西	0.54865	居住	9053	1.65	住宅70年	6730	2026.6.30	7434
P（2025）229号	中建三局城市投资运营有限公司	东湖新技术开发区高新二路以南、清湾路以西、九衢西街以北、花溪路以东	3.499989	住宅	76999	2.20	住宅70	50890	2025.12.24	6609
P（2025）207号	武汉光谷城市开发有限公司	东湖新技术开发区光谷五路以东、流苏侧路以西、南新街以北、流苏街以南	5.306598	住宅	84905	1.60	住宅70年	54160	2025.12.18	6379
P（2025）178号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖新技术开发区高新三路以南、光谷六路以西、瑶台街以北、台山溪东路以东	8.096976	住宅	109310	1.35	住宅70年	76500	2025.12.12	6998
P（2025）179号	武汉光谷地产有限公司	东湖新技术开发区光谷三路以东、玉林巷以北	5.598433	住宅	95173	1.70	住宅70年	65670	2025.12.12	6900
P（2025）180号	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	东湖新技术开发区武九铁路以南、关南园一路以东	2.305615	住宅、公园与绿地	41355	1.79	住宅70年 其他50年	28140	2025.12.12	6804
P（2025）170号	华润置地（武汉）有限公司	东湖新技术开发区秦云路以东、荷叶山路以北	5.647989	住宅	124300	2.20	住宅70年	89500	2025.12.9	7200
P（2025）134号	武汉宜居万耀置业有限公司	东湖新技术开发区高新五路以南、中芯二路以西、高新六路以北、流芳路以东	3.8431	住宅	61489	1.60	住宅70年	39350	2025.11.25	6400
P（2024）162号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖高新区豹溪路以东、高新三路以南、台山溪街以北	3.619987	住宅	65159.77	1.80	住宅70年	45380	2024.12.20	6964
P（2024）163号	武汉光谷宜居投资发展有限公司	东湖高新区溪荷路以西、高新三路以南、台山溪街以北	3.258333	住宅	58649.99	1.80	住宅70年	40540	2024.12.20	6912
P（2024）037号	武汉光谷地产有限公司	东湖新技术开发区高新二路以南，泉井东路以西，周庄路以北	5.663924	住宅	113278	2.00	住宅70年	65770	2024.6.28	5806
P（2024）038号	武汉光交城市开发有限公司	东湖新技术开发区芷泉路以东、和风街以南、溪荷路以西、流芳园横路以北	3.347071	住宅	83677	2.50	住宅70年	61990	2024.6.28	7408
P（2023）098号	武汉光谷地产有限公司	东湖高新区中芯二路以东、高新五路以南、光谷二路以西、高新六路以北	5.62855	住宅	135282	2.40	住宅70年	93010	2023.12.22	6875
P（2023）111号	光谷科学岛（武汉）有限公司	东湖高新区未来三路以西、高新二路以南	9.769955	住宅	244300	2.50	住宅70年	139110	2023.12.26	5694

工业用地可比案例表

地块编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	成交价（万元）	成交时间	溢价率（%）	亩单价	土地单价（元/㎡）
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地	1.50	50 年	1983	2026.3.9	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-02)06 号	东湖高新区光谷三路以西、鑫风路以南	2718.66	工业用地	1.50	50 年	143	2026.3.10	0.00%	35.07	526
工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地	/	50 年	1983	2026.2.26	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-06)04 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22735.43	一类工业用地	1.50	50 年	1319	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-04)06 号	科技一路以南、苏湖路以西	203272.42	一类工业用地	1.50	50 年	11648	2025/12/15	0.00%	38.20	573
工 DK(2025-05)01 号	泉岗街以北、光电园三路以东、泉岗北街以南、光电园四路以西	92474.6	一类工业用地	1.50	50 年	4596	2025/12/4	0.00%	33.13	497
工 DK(2025-05)03 号	凤凰山街以北，流苏南路以东，光谷五路以西，高新六路以南	56425.79	一类工业用地	1.50	50 年	3256	2025/11/10	0.00%	38.47	577
工 DK(2025-04)04 号	未来一路以西，科技四路以北	56564.53	一类工业用地	1.50	50 年	3230	2025/10/17	0.00%	38.07	571
工 DK（2025-02）01 号	东湖高新区港边田一路以南、佛祖岭一路以西	16649.66	一类工业用地	1.50	50 年	989	2025/7/10	0.00%	39.60	594
工 DK（2025-04）01 号	未来一路以东，九龙湖街以南	19778.47	一类工业用地	1.50	50 年	1122	2025/5/19	0.00%	37.82	567
工 DK（2025-06）01 号	华阳路以东，武黄大道以南，流港西路以西	14767.56	一类工业用地	1.50	50 年	864	2025/5/6	0.00%	39.00	585

武汉市近3年内公共服务用地可比案例表

地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积（公顷）	土地用途	建筑面积（㎡）	容积率	出让年限（年）	成交价（万元）	成交时间	楼面地价（元/平方米）
P（2025）025号	武汉光谷文化教育投资有限公司	东湖高新区高新二路以南、佛祖岭一路以西	0.716758	体育场馆	12902	1.80	体育50年	1690	2025.5.21	1310
P（2025）117号	湖北健康养老集团有限公司	洪山区青菱河西路以北，湖淌路以西	2.137862	社会福利	45900	2.15	其他50年	6110	2025.11.12	1331
P（2025）105号	武汉远界教育科技有限公司	黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以西、巨龙大道以南	3.165117	教育、公园绿地	32000	1.01	其他50年	3160	2025.10.21	988
P（2025）190号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-1地块	4.791515	教育	57498	1.20	其他50年	3809	2025.12.12	662
P（2025）191号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-2地块	4.216588	教育	50599	1.20	其他50年	3352	2025.12.12	662
P（2025）192号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-3地块	3.941874	教育	47302	1.20	其他50年	3134	2025.12.12	663
P（2025）190号	武汉经开科创产业发展有限公司	经开区131C6-1地块	4.791515	教育	57498	1.20	其他50年	3809	2025.12.12	662
P（2024）137号	武汉车谷体育场馆运营投资发展有限公司	武汉经济技术开发区经开区37R2	1.339617	体育场馆	24113	1.80	其他50年	1950	2024.12.11	809
P（2024）073号	武汉爱莎教育投资有限公司	武汉经济技术开发区经开区166R2	4.492013	教育	44920	1.00	其他50年	3841	2024.9.20	855
P（2024）015号	武汉英中学校	硚口区云鹤南路南北两侧	1.3061	教育	12000	0.92	教育50年	3500	2024.5.21	2917
P（2024）040号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区13C4地块	42.494886	体育	828650	1.95	体育50年	237759	2024.6.28	2869
P（2024）041号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区12C2地块	5.192208	体育	121498	2.34	体育50年	31933	2024.6.28	2628
P（2024）042号	武汉车谷建设投资有限公司	武汉经济技术开发区16C6地块	8.926859	体育	147293	1.65	体育50年	41376	2024.6.28	2809
P（2023）058号	武汉房地产开发有限公司	江岸区百步亭路以北，解放大道以西K3（3-B号）医院、福利设施项目	1.4468	医疗卫生、社会福利	37800	2.61	卫生50年	10206	2023.9.15	2700
P（2022）138号	武汉泰康大健康园区投资有限公司	东湖高新花城大道以南、外环高速公路以东、严东湖以北	17.893799	科研	227000	1.27	科研50年	24250	2022.12.27	1068

（B）基准地价系数修正法

根据武汉市人民政府2024年11月25日发布的《市人民政府关于实施武汉东湖高新区城乡建设用地基准地价标准(2023)的通知》(武政〔2024〕19号），本通知公布的《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》自2024年11月29日起执行。

武汉东湖新技术开发区国有建设用地土地级别与基准地价见下表：

东湖新技术开发区国有建设用地级别基准地价表

基准日：2023年6月30日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
II级	区片地价	7977	5831～6568	7829～8664	3548	1530
	级别地价	7230	5830	8690	3180	1670
III级	区片地价	5444～5850	4530～4912	6403～7656	2224～2573	1119～1376
	级别地价	5650	4490	6820	2370	1250
IV级	区片地价	4133～4793	3556～3910	4697～6473	1588～1834	937～1048
	级别地价	4380	3560	5400	1740	905
V级	区片地价	3131～3629	2617～2935	3762～5054	1180～1389	550～735
	级别地价	3340	2770	4350	1260	600
VI级	区片地价	2381～2889	1932～2188	2751～3931	838～1036	485～496
	级别地价	2530	2210	3430	910	425
VII 级	区片地价	1662～1860	1384～1622	2283～2768	615～765	386～405
	级别地价	1910	1590	2580	640	330
VIII 级	区片地价	1293～1590	1013～1294	1638～1932	438	——
	级别地价	1370	1140	1920	450	——
IX级	区片地价	1044～1220	862～914	1536～1554	——	——
	级别地价	960	780	1370	——	——
X级	区片地价	855	606	1036	——	——
	级别地价	650	510	900	——	——

根据《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-住宅用地级别与基准地价图》、《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-工业用地

级别与基准地价图》、《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-公服用地级别与基准地价图》，本项目3宗地块位置及所处位置基准地价级别如下：

地块名称	用地单位	宗地坐落	后期规划用途	土地级别	基准地价级别价
精伦电子地块	精伦电子股份有限公司	东湖新技术开发区光谷大道70号	住宅、教育用地	住宅Ⅳ-高06 公服Ⅳ-高06	住宅5488、 公服1740
科学论坛地块	光谷科学岛（武汉）有限公司	武汉市东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南	工业	工业Ⅵ级-高01	496
联投鸿雁地块	武汉联投鸿雁投资有限公司	东湖新技术开发区春和路以南、鸿雁路以东	教育用地	公服6级-高01	1036

（C）确定基期土地价格

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，结合基准地价情况，基于审慎考虑，暂考虑项目楼面价如下：

表 当前时点土地供应价格

地块名称	规划用地性质	拟供应土地面积（公顷）	容积率	建筑面积（㎡）	土地出让价（当前时点）	单位面积地价（元/㎡）
精伦电子地块	住宅、教育	9.5221（其中住宅8.4221公顷）	住宅2.30 教育1.20	住宅193707.96 教育13200.60	住宅6800元/建筑㎡ 教育1700元/建筑㎡	综合单价14069
科学论坛地块	工业	5.8362	1.0-1.5	/	500元/㎡	500
联投鸿雁地块	教育用地	4.1655	1.2	49985.62	1200元/建筑㎡	1440
合计		**19.5238**	/	/	/	

②预测土地出让时点价格

本项目预计在收回完成之后，2031年进行出让。本次测算周期为2026年至2031年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对武汉市储备土地价格采用静态取值标准。2026—

2031 年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测算。

表　土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（公顷）	0	0	0	0	0	19.5238	**19.5238**
出让地块单价（万元/公顷）	0	0	0	0	0	7,318.39	7,318.39
年度出让收入合计	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**142,882.84**	**142,882.84**

（二）预期成本费用

（1）土地出让业务费

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。

（2）农业土地开发资金

依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综【2004】49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发【2008】35 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

根据财综【2004】49 号文件附件全国等别标准以及武汉市各区征收等别与标准，武汉市 8 个中心城区对应为四等（标准为元 90 元/㎡），本项目位于武汉市东湖新技术开发区范围内，地块对应标准为 90 元/平方米，本项目按照出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资

金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发【2012】27号），按照土地出让收益的10%计算。

（4）国有土地收益金

依据武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办【2017】56号），国有土地收益基金按土地出让总价的2.50%计取，工业用地可不计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

表　计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本		**27,378.62**	**27,378.62**
1.农业土地开发资金	出让土地面积90元/平方米的15%计提	263.57	263.57
2.农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
3、教育资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的10.00%	9,038.35	9,038.35
二、其他政策性成本		5,306.79	**5,306.79**
1.土地出让业务费	出让收益2.00%	1,807.67	**1,807.67**
2.国有土地收益金	土地出让总价的2.50%（工业用地不予计提）	3,499.12	3,499.12
合计		**32,685.41**	**32,685.41**

（三）项目预期收益

根据武汉市近年平均土地出让价格及相关税费，测算预期收入与税费成本，本项目债券存续期，项目用于资金平衡相关收益为110,197.43万元。

（四）资金平衡情况

本项目以土地出让净收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有61,497.43万元的项目利润，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.11倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有

经济可行性。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，精伦电子地块、科学论坛地块、联投鸿雁地块专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

为保障本土地储备项目规范、有序、平稳实施，有效防范化解项目全周期各类隐患，筑牢项目建设安全底线、合规底线、资金底线和稳定底线，结合武汉市土地储备工作相关政策要求、市场环境及项目实施特点，对项目实施全过程潜在风险进行系统排查评估，并制定针对性防控措施，实现风险前置管控、动态化解、闭环处置。具体包括：

1、政策合规风险

风险描述：土地储备工作政策性强、规范性要求高，项目实施周期内，国家、省、市关于国土空间规划、土地征收补偿、用地审批、土地储备管理、专项债券使用等相关政策存在动态调整可能。若政策标准、审批流程、管控要求发生变更，可能导致项目实施方案、报批流程、建设标准与新政策不匹配，造成项目审批滞后、实施进度放缓、建设内容调整等问题，引发合规性风险。同时，项目实施过程中若流程不规范、资料不完善、手续不齐全，也会存在合规隐患。

风险控制措施：建立政策动态跟踪机制，专人对接自然资源、财政、发改等主管部门，实时掌握土地储备、征地审批、资金使用等最新政策动态，及时对标政策要求优化项目实施方案。严格落实规划先行、合规实施原则，所有收储、征收、整理工作严格按照现行法律法规及行业规范执行，全程规

范项目报批、报审、备案流程，完善项目台账、审批资料、档案归档等基础工作。建立合规性前置审查机制，项目重大调整、关键节点实施前开展政策合规审核，确保项目全程合法合规、有据可依，从源头规避政策变动及流程不规范带来的实施风险。

2、市场波动风险

风险描述：本次测算周期为2026年至2031年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对储备土地的出让价格采用静态取值标准。2026—2031年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测算。但土地市场、房地产市场、产业招商市场存在不确定性波动风险。若后期区域土地市场需求不足、产业落地放缓、市场预期波动，可能导致储备土地出让节奏滞后、土地利用效率不及预期，进而影响项目整体收益平衡及资金回本效率。同时，建材价格、人工成本、机械租赁价格波动，也会造成土地整理、场地整治等工程建设成本小幅上涨，增加项目实施成本压力。

风险控制措施：严格落实武汉市“稳地价、稳房价、稳预期”调控要求，坚持土地储备与市场供需适配原则，实行计划性、弹性化储备供地机制，根据城市建设、产业发展节奏动态调整土地整理和出让计划，避免土地闲置积压。建立市场动态监测体系，定期研判区域土地供需、产业招商、工程物价等市场指标，提前预判市场波动趋势，及时优化项目实施节奏与成本管控方案。严控项目建设成本，细化工程预算审核，通过公开招标、集中采购、精细化施工管理等方式压降工程成本，提升项目市场抗风险能力，保障项目收益总体平衡、可控。

3、资金运行风险

风险描述：土地储备项目实施周期长、资金投入规模大，资金主要用于征地补偿、场地平整、基础设施配套、管理运维等方面，存在资金调度、预算执行、本息偿付等潜在风险。若项目资金拨付滞后、预算执行偏差、资金使用不规范，将直接影响项目建设进度。同时，严格落实地方政府债务管控要求，若项目收益不及预期，可能存在资金收支失衡、偿债压力加大等隐患，引发资金周转风险。

风险控制措施：严格执行《土地储备项目预算管理办法》相关规定，规范项目资金预算编制、申报、拨付、使用全流程管理，做到专款专用、专账核算，杜绝资金挪用、挤占、闲置等问题。建立资金动态监控与绩效评价机制，联合财政、审计部门定期开展资金使用核查，精准把控预算执行进度，提升资金使用效益。严守地方政府债务管控底线，合规使用土地储备专项资金，严禁违规举债、违规担保及资金空转等行为。优化项目资金收支计划，结合土地出让回款节奏合理调配资金，保障项目资金闭环运行、收支平衡，有效防范资金周转及偿债风险。

4、工程实施风险

风险描述：项目土地平整、场地清理、土方施工、配套基础设施建设等工程施工环节，受天气条件、地质条件、施工管理、现场安全等因素影响，可能出现施工进度滞后、工程质量不达标、安全生产隐患、扬尘噪音污染等问题，影响项目整体实施成效，存在工程质量、进度、安全多重风险。

风险控制措施：优选具备资质、经验丰富的施工及监理单位，严格按照施工规范、设计方案组织施工，落实工程全过程监理、全过程质检制度，严把工程质量关。细化施工进度计划，制定月度、季度施工目标，动态跟踪施工进度，针对雨季、极端天气等不可抗力因素提前制定工期预案，及时补回滞后工期。严格落实安全生产责任制，常态化开展施工现场安全隐患排查整治，规范施工操作流程，配齐安全防护设施，杜绝安全事故发生。同步落实扬尘治理、噪音管控、渣土清运等环保施工要求，文明施工、绿色施工，规

避施工环保风险。

5、资产管理风险

风险描述：土地储备周期内，储备地块存在权属纠纷、地块侵占、违规搭建、闲置管护不到位等问题，易造成土地资产流失、地块损毁、管护成本增加等资产管理风险，影响储备土地后续开发利用。

风险控制措施：项目收储完成后，及时完善土地权属登记、台账建档工作，明确地块权属、范围、面积等核心信息，做到权属清晰、账实相符。建立储备土地常态化巡查管护机制，定期开展地块巡查，及时发现、制止违规占地、私搭乱建、侵占地块等行为。对储备地块实行封闭管理、动态管护，做好场地清理、日常运维工作，杜绝土地闲置浪费和资产流失，保障储备土地资产完好、可随时开发利用。

综合研判，本项目各类潜在风险均为土地储备项目实施过程中的常规性、可控性风险，无重大颠覆性、系统性风险。通过建立“事前预防、事中管控、事后处置”的全周期风险防控体系，落实各项针对性管控措施，可实现各类风险有效防范、及时化解、全程可控，能够保障项目平稳有序推进，确保项目经济效益、社会效益、生态效益稳步实现。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市土地整理储备中心负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

武汉市土地整理储备中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向武汉市自然资源和城乡建设局报告专项债形成资产情况。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

一是实施必要性充足。当前区域存在土地资源碎片化、存量用地低效闲置、城市功能配套不足等问题，制约片区整体开发和产业落地推进。本项目通过统一收储、整理、整治存量土地，有效盘活低效土地资源、优化城市空间布局、补齐片区基础设施短板，保障城市更新、民生配套及重点产业项目落地，是推动区域高质量发展、提升城市承载能力的必要举措，项目实施紧

迫性、必要性突出。

二是公共公益属性显著。本项目属于公益性土地储备项目，不以单纯经营性盈利为目的，实施后主要用于完善城市功能、优化人居环境、保障公共服务设施落地、提升区域公共配套水平，服务城市发展和民生改善，惠及片区居民及社会公众，社会效益、生态效益突出，完全符合专项债券公益性项目定位要求。

三是收益机制清晰合规。项目收益来源于储备土地后续市场化出让形成的土地出让收益，收益来源合法合规、依据充分，能够覆盖项目建设成本、运营成本及债券本息，具备持续、稳定、可测算的自我平衡收益能力，满足专项债券“项目收益自求平衡”核心要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

一是投资合规性达标。本项目建设内容、投资规模、建设范围均严格对照国家、省、市关于土地储备及专项债券投向领域相关规定确定，无负面清单内容，不属于楼堂馆所、形象工程、商业经营性项目，投资构成真实、合理、合规，资金投向符合专项债券支持领域要求。项目建设程序符合国土、发改、财政相关管理规定，投资测算依据行业定额、市场价格及地方收费标准编制，测算规范、口径统一、数据真实可信。

二是项目成熟度较高。本项目已结合区域总体规划、土地利用规划完成前期论证，项目建设方案、实施范围、建设内容、实施节奏已基本明确。项目前期调研充分、底数清晰、方案可行，征地储备、场地整治、配套建设等实施路径清晰，各项前期准备工作有序推进，具备实质性开工建设条件，项目成熟度满足专项债券申报及落地实施要求。

（三）项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的7.24%为财

政安排资金，另92.76%的资金通过发行土地储备专项债券筹集，后期还款来源于政府土地出让收入。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年至2031年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用，项目的资金拨付需经同级领导办公会议集体研究决定，确保补偿资金专款专用、安全、有效使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析

收入预测审慎稳妥。项目收入主要为储备土地出让收益，本次测算周期为2026年—2031年，严格遵循武汉市“稳地价、稳房价、稳预期”调控政策，工业地价零增长静态审慎测算，不考虑市场溢价、区位增值、通胀上浮等利好因素，仅按当前稳定地价水平测算收益，收入测算口径保守、依据充分、风险可控，不存在高估收益、虚增现金流情况。

成本测算真实合规。项目成本主要包含土地征收补偿费、债券利息及相关运维费用，所有成本均依据现行征地补偿标准、工程定额、市场公允价格及债券利率标准测算，内容完整、口径规范、贴合实际，无虚增成本、重复测算情况。

收益平衡可靠。经测算，项目存续期内综合收益可足额覆盖项目总投资及债券本息，项目整体可实现收支自求平衡，收益预测客观、合理、审慎，符合专项债券项目收益平衡测算要求。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目计划发行土地储备专项债券资金为48,700.00万元，占总投资的92.76%，具体项目的土地储备专项债券资金额度申请已报市人民政府同意，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

一是偿债计划可行可靠。本项目偿债资金来源为项目对应储备土地出

让产生的专项收益，偿债来源专属、稳定、可溯源，严格实行“项目收益对应项目债券、专款专用、封闭运行”管理模式。结合土地出让节奏科学制定本息偿付计划，偿债年限与项目收益回流周期高度匹配，存续期内现金流充足、偿付压力均衡，能够按期足额偿还债券本金及利息，偿债方案具备可行性和可操作性。

二是风险整体可控。项目主要潜在风险为土地市场供需波动、实施进度偏差等常规性市场及实施风险，无重大系统性偿债风险。项目已配套建立市场监测、成本管控、进度调度、资金监管全流程防控机制，通过动态优化供地计划、严控建设成本、加快项目落地等措施，可有效对冲各类不确定性风险，保障项目收益稳定回流，偿债风险整体可控、平稳可控。

（七）绩效目标合理性分析

本项目结合专项债券绩效管理要求，围绕产出指标、效益指标、满意度指标科学设定全过程绩效目标。产出指标涵盖土地储备规模、场地整治面积、配套设施建设、项目完工时效等量化内容；效益指标包含经济效益、社会效益、生态效益，全面体现土地集约利用、城市功能提升、人居环境改善、区域经济赋能等综合成效；满意度指标聚焦群众、企业及社会公众体验评价。整体绩效目标设定贴合项目实际、量化清晰、重点突出、可考核、可评价，符合专项债项目绩效管理要求，能够实现项目全周期绩效闭环管理，绩效目标设置科学合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目土地储备专项债券项目地块预计出让收益对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在土地储备专项债务限额内及满足覆盖倍数的

情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足土地储备债券存续期间的还本付息责任，应加强资金筹措力度，以确保项目顺利实施；同时，应加强成本控制，有效节省开支，靠科学的管理落实所需的各项资金。

附件：

附表 1：项目收入估算表

附表 2：项目成本估算表

附表 3：专项债券还本付息表

附表 4：项目现金流预测表

附表 1：项目收入估算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（公顷）	0	0	0	0	0	19.5238	**19.5238**
出让地块单价（万元/公顷）	0	0	0	0	0	7,318.39	7,318.39
年度出让收入合计	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**142,882.84**	**142,882.84**

附表 2：项目成本估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**27,378.62**	**27,378.62**
1.农业土地开发资金	出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提	263.57	263.57
2.农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	9,038.35	9,038.35
3、教育资金	土地出让收益的 10.00%	9,038.35	9,038.35
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的 10.00%	9,038.35	9,038.35
二、其他政策性成本		5,306.79	**5,306.79**
1.土地出让业务费	出让收益 2.00%	1,807.67	**1,807.67**
2.国有土地收益金	土地出让总价的 2.50%（工业用地不予计提）	3,499.12	3,499.12
合计		**32,685.41**	**32,685.41**

附表 3：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	48,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	711.02	711.02
2031 年	0.00	0.00	48,700.00	0.00	711.02	49,411.02
合计	**0.00**	**48,700.00**	**48,700.00**	**0.00**	**3,555.10**	**52,255.10**

附表 4：项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金	**-48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**110,197.43**	**61,301.84**
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	142,882.84	142,882.84
2.经营活动现金流出	48,895.59	0.00	0.00	0.00	0.00	32,685.41	81,581.00
经营活动现金净流量	**-48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**110,197.43**	**61,301.84**
二、投资活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
购建固定资产支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
投资活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
三、融资活动产生的现金	**48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-48,700.00**	**195.59**
1.融资活动现金流入	48,944.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	52,499.39
项目资本金	244.29	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	3,799.39
专项债融资	48,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,700.00
2.融资活动现金流出	48.70	711.02	711.02	711.02	711.02	49,411.02	52,303.80
支付利息	0.00	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02	3,555.10
债券发行手续	48.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.70
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,700.00	48,700.00
融资活动现金净流量	**48,895.59**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-48,700.00**	**195.59**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**61,497.43**	**61,497.43**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**61,497.43**	**61,497.43**
六、本息覆盖倍数	**2.11**						

十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.70	7,058.40	8,340.10
出口额（亿元）	2,116.40	4,863.00	5,818.60
进口额（亿元）	4,333.30	2,195.40	2,521.50

社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.70	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990	46,987	49,164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	93.79	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3,938	159	4,211	164	4,398
一般公共预算支出	1,291	9,976	1,320	9,791	1,336	9,885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债券还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6,319	-	6,359	-	6,391	-
转移性支出	5,909	-	6,106	-	6,087	
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	66	2,880	55	2,860	51	2,892
政府性基金支出	203	4,483	253	4,950	124	4,876
地方政府专项债券收入	3,385	3,385	3,551	3,551	2,992	2,992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180

国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81

地方政府专项债务状况（亿元）	
截至2025年底地方政府债务余额	21,621.00
2024年地方政府债务限额	21,373
2025年地方政府债务限额	23,397.00

（二）十堰市概况

十堰市位于中国版图雄鸡心脏部位秦巴山区汉水谷地，湖北西北部，汉江中上游，东经110° 47′ 、北纬32° 39′ 。四季分明，气候宜人，处于鄂、豫、陕、渝四省市交界，属广义的亚热带季风气候，是鄂、豫、陕、渝毗邻地区唯一的区域性中心城市，位于华中、西南、西北三大经济板块的结合部。独特的地理位置，使十堰拥有“南船北马、川陕咽喉、四省通衢”之称。十堰市辖三区四县一市及两个市政府派出机构区，是毗邻地区最大的汽车制造、汽车科研、医疗卫生、商业集散、交通枢纽、旅游文化及生态控制中心，是鄂西生态文化旅游圈的核心城市。十堰是世界著名道教圣地武当山、南水北调中线工程调水源头丹江口水库、中国第一世界前三的东风商用车公司总部的所在地，“武当山”“丹江水”“汽车城”三张世界级名片闪耀全球。十堰市总面积23680平方公里，截至2023年末全市户籍人口339.21万人，常住人口316.62万人。

表 1-3 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80

项目	2023 年	2024 年	2025年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529	43,461
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294	17,324
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.1
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.9
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99.01	110.2
其中：（国有土地收益基金）	108.56	/	105.02
5.地方财政总支出	599.71	718.05	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.94	181.37
其中：国有土地出让支出	87.41	/	52.3

（三）十堰茅箭区概况

茅箭区是湖北省十堰市下辖的区级区，位于十堰地区中部。东起十堰经济开发区，与丹江口市六里坪镇相邻；西侧大致沿市中心四方山—笔架山—牛头山东北西南一线，与张湾区相连；南达大川镇；北至五堰街道，与张湾区汉江路街道相邻。茅箭区下辖五堰街道、二堰街道、武当街道 3 个街道办事处，大川镇、茅塔乡、鸳鸯乡 3 个乡镇，一个省管经济开发区即十堰东城经济开发区（2003 年与鸳鸯乡合署办公），1 个国家级自然保护区即赛武当风景区。国土面积 540 平方公里，常住人口 399,449 人，辖有 26 个社区居委会，37 个村民委员会，172 个村民小组。如今，茅箭区已经成为十堰市的政治、经济、

商贸、文化体育教育中心和全国最大的汽车配件加工销售基地，是中国最大的汽车车桥生产基地和东风公司重要的汽车零部件采购基地。也是鄂、豫、陕、渝四省市毗邻地区重要的商品流通集散中心。

表 1-4 十堰市茅箭区财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	515.3	556.4	583.7
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46046	47980	50523
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	17.79	19.12	21.06
4.1 地方公共预算收入（亿元）	16.92	18.52	19.83
其中：税收收入（亿元）	14.87	13.76	14.35
非税收入（亿元）	2.05	4.76	5.48
4.2 政府性基金收入（亿元）	0.87	0.6	1.23
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	0.84	0.53	1.22
5.地方财政总支出（亿元）	25.22	32.82	31.56
5.1 一般公共预算支出（亿元）	23.72	25.57	25.97
5.2 政府性基金支出（亿元）	1.5	7.25	5.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.63	0.38	0.72

表 1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
十堰市	764.89	663.29
其中：茅箭区	24.59	19.31

表 1-6 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	
7 年期	0.10
10 年期	3.17
15 年期	8.56
20 年期	7.48
30 年期	

二、债券情况

（一）债券名称：十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目专项债券

（二）发行计划：十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目专项债券计划发行规模 11000.00 万元，计划于 2026 年发行，债券发行期限为 5 年。

（三）兑付安排：每年付息一次，第 5 年一次性偿还发行金额的 100%。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心

3.项目概况：

本项目总投资14,373.79万元，其中：土地收储费12,952.20万元，占比90.11%；基本预备费387.59万元，占比2.70%，收储期利息1,023.00万元，占比7.12%；债券发行费用11.00万元，占比0.08%。具体投资估算明细如下表所示：

表3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
第一部分	土地收储费	12,952.20	1,952.20		11,000.00		
1.1	土地使用权评估价格	4,989.91					
1.2	产权房屋价格	6,428.44					
1.3	未登记房屋评估价格	277.23					
1.4	机器设备及附属物	1,256.62					
第二部分	其他支出	1,421.59	1,421.59				
1	基本预备费	387.59	387.59				

2	收储期利息	1,023.00	1,023.00				
3	债券发行费用	11.00	11.00				
项目总投资		14,373.79	3,373.79		11,000.00		

（二）投资计划

1、专项债券融资情况

本项目拟申请11,000.00万元，债券期限为5年期。债券发行利率参考中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（第十四期）5年期票面利率1.56%上浮30BP取值，则本项目发行债券利率为1.86%，每年付息一次，第5年一次性偿还发行金额的100%。

表3-3专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	11,000.00		5年	1.86	每年付息一次	第5年一次性偿还发行本金
合计	11,000.00					

2、已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3、项目单位市场化融资情况

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政资金，其中财政资金 3,373.79 万元，占比 23.47%、专项债券资金 11,000.00 万元，占比 76.53%。

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 11,000.00 万元；计划 2026 年发行金额 11,000.00 万元，发行期限 5 年；债券到期后，本息合计 12,023.00 万元。

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为 35,529.37 万元，扣除土地出让财政计提 4,241.09 元后预计用于资金平衡相关收益为 31,288.28 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.60 倍。

五、财评结果

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）认为：

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合

理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.预计用于资金平衡的相关收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.60倍，且在债券本金偿还后仍有期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

河北冀昇律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地

资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办理》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与

融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权

益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 4-1　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理

解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

九、主管部门责任

十堰市茅箭区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

十堰市茅箭区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十堰市茅箭区人民政府土地收购储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收回，规划的调整，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

（1）项目的实施是必要的

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，

新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

本项目实施可以改善十堰市茅箭区土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。同时提升十堰市茅箭区土地利用价值，改善十堰市茅箭区投资环境、加快招商引资步伐，提高城市竞争力。总的来说，项目实施具有必要性。

（2）项目实施具有一定的收益性。本项目收储完成后，后期可取得土地出让收入，项目具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本期债券募投项目为十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目，项目涉及地块均已列入十堰市茅箭区

2026 年度土地储备计划，项目已取得批复文件有：

湖北省人民政府《十堰市茅箭区人民政府房屋征收决定》（茅政征〔2018〕11 号）、陕西恒瑞项目管理有限公司《双鸥公司资产评估跟踪及遗留问题项目跟踪审计报告》（恒瑞咨字〔2026〕第 12 号）、《企业房屋(土地)征收补偿协议》、十堰市茅箭区人民政府《十堰市茅箭区人民政府办公室关于下达十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块收储出让计划的通知》；成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位情况得到有效保证。项目资本金 3,373.79 万元，占总投资的 23.47%，资金来源为财政资金，本项目 2026 年拟申请专项债券 11,000.00 万元，占总投资的 76.53%。债券发行主体、申请资金规模均符合政策要求。项目资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，财政资金支持方式科学合理。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测较为合理。本项目计划以土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源，预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。在分析土地价格时，综合考虑了包括十堰市茅箭区项目周边近三年已成交的同类用途、同等级别的土地交易价格、项目区土地级别、项目区地块规划用地指标、市场未来可能产生的地价涨幅等因素。根据国务院、财政部等有关部门颁布的相关文件，本项

目需计提政策性基金包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金、新增建设用地有偿使用费。项目预测收入、成本依据充分，具有一定的合理性。

5.债券资金需求合理性

本项目对债券资金的需求在合理范围内。项目申请发行通过项目专项收入偿还地方政府专项债券，在风险可控的前提下，按照地方相关法律法规限额内适度举债，保障重点领域合理融资需求。项目实施过程中，将按照市场化规则向投资者进行详细的信息披露，保障投资者合法权益，更好地发挥专项债券对地方稳投资、调结构、惠民生、补短板的作用。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划具有一定可行性。根据测算，本项目预计用于项目资金平衡的土地出让收益合计为31,288.28万元，债券本息12,133.00万元（债券本金11,000.00万元，利息1,023.00万元），预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.60，项目收益可以覆盖融资成本。

（2）项目偿债风险可控。项目申请发行的同时分别从以下三方面针对偿债风险采取控制措施。

一是还款保障。按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管

理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳地方政府专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

二是项目资产与收入的管理。当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在地方政府专项债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。按时完成项目的征拆和建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

三是针对项目实施中可能会出现的项目风险做好应对预案。在项目全生命周期内充分识别各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1）项目施工进度或正常运营风险应对措施

由自然环境造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项

目部分风险损失转移给保险公司承担。

2）来源于政府方的风险应对措施

政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险。

3）资金落实到位

准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

4）项目收益的风险应对措施

①经营风险。要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

②市场风险。要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

5）融资平衡结果的风险应对措施

①投资测算不准确风险。对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合项目当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

②利率波动风险。为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

四是明确信息披露计划及各部门责任。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，地方政府专项债券发行所在地的财政部门、主管部门和项目单位，应及时对外披露债券发行及存续期间信息。

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级地方政府专项债券存续期信息公开工作，应于债券存续期间的每年6月底前披露截至上年末十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度、运营情况、地方政府专项债券项目收益及对应形成的资产等情况。

本项目主管部门为十堰市自然资源和规划局茅箭分局，作为主管部门在本地方政府专项债券发行及存续期间，应积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开。

本项目的项目单位为十堰市自然资源和规划局茅箭分

局土地储备中心，主要职责为负责按照十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目的收储要求并根据建设任务、成本等因素，做好入库地方政府专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目地方政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，做好地方政府专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

本项目地方政府专项债券资金由本级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的地方政府专项债券资金管理专用账户，用于地方政府专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目地方政府专项债券本息的偿付。

7.绩效目标合理性

本项目绩效目标为：尽快完成十堰市茅箭区朝阳南路双鸥地块土地储备专项债项目收储工作，改善十堰市茅箭区土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性，促进房地产市场平稳健康发展。该绩效目标与十堰市自然资源和规划局茅箭分局土地储备中心的部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。但个别绩效指标设置不够细化、可衡量。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

中建御景星城D地块二期项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

表 1-1 【武汉市】市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	2,889.96	3,152.91	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.96
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	3,831.64	4,415.46	5,259.77
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,739.16

表 1-2 2023-2025 年硚口区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,030.00	1,083.16	1,100.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	/	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.1 地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	/
非税收入	8.56	15.11	/
4.2 政府性基金收入	7.61	4.80	127.51
其中：国有土地使用权出让收益			
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	63.75	55.09	112.51
5.2 政府性基金支出	47.48	84.43	127.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
硚口区	216.2080	214.1919

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	122.40
7 年期	57.00
10 年期	290.60
15 年期	195.20
20 年期	248.20
30 年期	45.72

二、债券情况

中建御景星城 D 地块二期项目拟发行专项债券 30,000.00 万元，发行期为 5 年。详细情况如下：

表 2-1 债券情况发行表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	30,000.00	0.00	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称

中建御景星城 D 地块二期项目。

2. 项目建设地点与内容

表 3-1 中建御景星城 D 地块二期项目基本情况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
中建御景星城 D 地块二期项目	武汉市硚口区解放大道与汉西路交叉口西北区域，北邻中建御景星城居住地块，南邻解放大道，东邻汉西路	项目整体建设内容为在储备范围内对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。	该地块总规模约 6.07 公顷（以实测为准），其中已建用地 1.1 公顷，剩余未建用地 4.97 公顷。本项目拟收储范围面积未建用地约为 4.97 公顷。

（二）分年度投资计划

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1	**资本金**	**51596.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**54281.00**
1.1	财政安排资金	51596.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	54281.00

1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**30000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**30000.00**
2.1	专项债券资金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.2	其他资金							
3	**其他资金**							
合计		**81596.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**537.00**	**84281.00**

（三）项目资金来源及到位情况

本项目资本金共计 54,281.00 万元，资本金由财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

四、资金平衡

表 3-3 项目收益覆盖情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		97125.00
扣除提留政策		11722.12
可用于资金平衡的土地相关收益		85402.88
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2685.00
	各年应付本金	30000.00
	应付利息及本金合计	32685.00
本息覆盖倍数		2.61

结论：综上所述，中建御景星城 D 地块二期项目预计项目专项债收益对融资本息覆盖倍数为 2.61，收益完全可以覆盖融资本息。同时，中建御景星城 D 地块二期项目融资平衡情况已经通过广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定中建御景星城D地块二期项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发

生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入

未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

项目主管单位为：武汉市自然资源和城乡建设局。

项目实施单位为：武汉市土地整理储备中心。

资产持有单位为：武汉市土地整理储备中心。

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资

金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目作为市重点土地储备项目，项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划。

一方面，能有效缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求，而土储专项债的发行，有效缓解了

地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

另一方面，能够助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分，其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目经过系统的可行性研究，项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估，项目建设投资具有合规性。项目以武汉市总体规划和蔡甸分区规划要求为向导，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和环境提升“加法”，有序推动腾退项目，统筹做好空间管控，科学安排，加快土地储备项目收尾，积极协调剩余社会单位腾退签约。项目建设投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.61，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5.债券资金需求合理性分析

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目未发行债券，2026 年拟发行 30,000.00 万元。根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对指施，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

公交集团场站项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

表 1-1 【武汉市】市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
1.地区生产总值（**GDP**）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.95
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-2-1 【江岸区】财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（亿元）	1,625.35	1,700.91	1,792.22
2.一般公共预算收入（亿元）	159.30	157.89	200.99
2.1 地方一般公共预算收入（亿元）	117.24	121.96	120.55
3.一般公共预算支出（亿元）	156.63	151.42	97.30
3.1 地方一般公共预算支出（亿元）	87.72	83.42	/
4.政府性基金收入（亿元）	49.87	75.65	/
5.政府性基金支出（亿元）	35.44	45.87	/

表 1-2-2 【硚口区】财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（亿元）	1,030	1,083.16	1,100.00
2.一般公共预算收入（亿元）	/	/	/
2.1 地方一般公共预算收入（亿元）	58.71	59.51	63.00
3.一般公共预算支出（亿元）	/	/	/
3.1 地方一般公共预算支出（亿元）	63.75	55.09	112.51
4.政府性基金收入（亿元）	7.61	4.80	127.51
5.政府性基金支出（亿元）	47.48	84.43	127.51

表 1-2-3 【江汉区】财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（亿元）	1627.11	1,615.12	1708.38
2.一般公共预算收入（亿元）	159.21	150.30	/
2.1 地方一般公共预算收入（亿元）	108.13	111.09	108.97
3.一般公共预算支出（亿元）	154.86	144.74	/
3.1 地方一般公共预算支出（亿元）	86.40	80.20	77.11

4.政府性基金收入（亿元）	29.33	29.55	/
5.政府性基金支出（亿元）	28.32	27.83	/

表 1-2-4 【武昌区】财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（亿元）	1,890.31	2,002.08	2100.36
2.一般公共预算收入（亿元）	/	/	/
2.1 地方一般公共预算收入（亿元）	137.11	138.38	/
3.一般公共预算支出（亿元）	/	/	/
3.1 地方一般公共预算支出（亿元）	115.23	123.75	/
4.政府性基金收入（亿元）	122.58	173.33	/
5.政府性基金支出（亿元）	122.58	173.33	/

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7227.38	6737.76
其中：市本级	3909.29	3475.66
江岸区	150.79	150.19
江汉区	121.78	121.77
汉阳区	214	200.92
武昌区	348.86	327.3

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	122.40
7 年期	57.00
10 年期	290.60
15 年期	195.20
20 年期	248.20
30 年期	45.72

二、债券情况

公交集团场站项目拟发行专项债券 55,000.00 万元，2026 年拟申请发行债券 40,000.00 万元，2027 年拟申请发行债券 15,000.00 万元，发行期均为 5 年。详细情况如下：

表 2-1 债券情况发行表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	40,000.00	0.00	5	1.79	每年一次	到期一次性还本
2027	15,000.00	0.00	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称

公交集团场站项目。

2. 项目建设地点与内容

表 3-1 中法武汉生态示范城半岛小镇土地储备项目基本情况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
公交集团场站项目	1、**岱家山停保场**位于江岸区丹水池街道汉黄路与堤边路交汇处，东至汉黄路，西至岱山小学，南至岱山街，北至汉黄路； 2、**古田停保场**位于硚口区长丰街道长丰大道92号，东至汽车商贸城，西至古田一路，南至田庄社区，北至长丰大道； 3、**杨汉湖停保场**位于江汉区汉兴街道新华下路罗家嘴5号，东至绿柳路，西至姑嫂树路，南至和谐大道，北至夏鹃街； 4、**凤凰山首末站**位于武昌区积玉桥街道中山路301号，东至友谊大道辅路，西至宜昌大厦，南至中山路，北至友谊国际小区用地。	项目整体建设内容为在储备范围内以征收、收回、收购等方式对土地进行储备，进行土地前期开发和管护、设施建设等。	本项目储备面积合计为152.43亩。

（二）分年度投资计划

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	**资本金**	**21,120.28**	**7,668.69**	**984.50**	**984.50**	**984.50**	**984.50**	**268.50**	**32,995.47**
1.1	财政安排资金	21,120.28	7,668.69	984.50	984.50	984.50	984.50	268.50	32,995.47
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**40,000.00**	**15,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**55,000.00**
2.1	专项债券资金	40,000.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
合计		**61,120.28**	**22,668.69**	**984.50**	**984.50**	**984.50**	**984.50**	**268.50**	**87,995.47**

（三）项目资金来源及到位情况

本项目总投资 87,995.47 万元，建设资金来源为财政安排资金 32,995.47 万元、专项债券资金 55,000.00 万元。

本项目资本金共计 32,995.47 万元，主要用于建设公交集团场站项目。其中资本金全部为财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

四、资金平衡

表 3-3 项目收益覆盖情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		153019.39
扣除提留政策		18619.31
可用于资金平衡的土地相关收益		134400.08
债券还本付息情况	各年应付利息合计	4922.5
	各年应付本金	55000
	应付利息及本金合计	59922.5
本息覆盖倍数		2.24

结论：综上所述，公交集团场站项目预计项目专项债收益对融资本息覆盖倍数为 2.24，收益完全可以覆盖融资本息。同时，公交集团场站项目融资平衡情况已经通过广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定公交集团场站项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经通过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全

部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资

质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

项目主管单位为：武汉市自然资源和城乡建设局。

项目实施单位为：武汉市土地整理储备中心。

资产持有单位为：武汉市土地整理储备中心。

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项

目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目作为市重点土地储备项目，项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划。

一方面，能有效缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求，而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

另一方面，能够助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分，其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳

定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目经过系统的可行性研究，项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估，项目建设投资具有合规性。项目以武汉市总体规划和蔡甸分区规划要求为向导，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和环境提升“加法”，有序推动腾退项目，统筹做好空间管控，科学安排，加快土地储备项目收尾，积极协调剩余社会单位腾退签约。项目建设投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让

过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.24，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5.债券资金需求合理性分析

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目 2026 年拟发行专项债券 40,000.00 万元、2027 年拟发行专项债券 15,000.00 万元，根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

表 1-1 【武汉市】市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.95
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-2 洪山区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,180.31	1,303.38	1,365.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	68,665	71,343	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入			
4.1 地方公共预算收入	158.25	106.00	108
其中：税收收入			
非税收入			
4.2 政府性基金收入	77.63	76.10	106.39
其中：国有土地使用权出让收益			
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	158.25	95.15	93.19
5.2 政府性基金支出	77.63	62.60	106.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
洪山区	272.58	272.19

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	/
5 年期	122.40
7 年期	57.00
10 年期	290.60
15 年期	195.20
20 年期	248.20
30 年期	45.72

二、债券情况

武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目 2026 年拟申请发行债券 50,000.00 万元，债券发行期 5 年期，详细情况如下：

表 2-1 债券情况发行表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	50,000.00	0	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称

武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目。

2. 项目建设地点与内容

项目收储范围内的实际储备面积合计 10.213881 公顷（约 153.21 亩，均为国有土地），拆迁总量 5.264608 万平方米。包含林机厂、省园林工程学校、四坦路小学、长江村等地块征收。初步入户调查数据如下：

林机厂地块用地面积 5.273906 公顷（约 79.11 亩），地上房屋总建筑面积为 26990.07 平方米，其中有证房屋 18712.88 平方米，无证房屋 8277.19 平方米。

省园林工程学校地块用地面积 3.806675 公顷（约 57.10 亩），地上房屋总建筑面积为 22266.61 平方米，其中有证房屋 11702.56 平方米，无证房屋 10564.05 平方米。

四坦路小学地块用地面积 0.5333 公顷（约 8 亩），地上房屋总建筑面积为 3389.40 平方米，其中有证房屋 1572.39 平方米，无证房屋 1817.01 平方米。

长江村地块用地面积 0.6 公顷（约 9 亩），地上无现存房屋。

表 3-1 武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目基本情况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目	位于武汉市洪山区武金堤大道与永佳路交汇处，东南至四坦路，西南至白沙二路，东北至永佳路，西北至武金堤大道。	项目整体建设内容为在储备范围内以征收、收回、收购等方式对土地进行储备，进行土地前期开发和管护。	项目收储范围内的实际储备面积合计 10.213881 公顷（约 153.21 亩，均为国有土地），拆迁总量 5.264608 万平方米。包含林机厂、省园林工程学校、四坦路小学、长江村等地块征收。

（二）分年度投资计划

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**8,683.40**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**13,158.40**
1.1	财政安排资金	8683.40	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	13158.40
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**50000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**50000.00**
2.1	专项债券资金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.3	其他资金							
3	其他资金							
合计		**58,683.40**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**895.00**	**63,158.40**

（三）项目资金来源及到位情况

本项目总投资 63,158.40 万元，建设资金来源为财政安排资金 13,158.40 万元、专项债券资金 50,000.00 万元。

本项目资本金 13,158.40 万元，资本金主要用于专项债发行费、专项债券建设期利息、部分建设资金。其中资本金全部为财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

四、资金平衡

表 3-3 项目收益覆盖情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		95,738.29
扣除提留政策		11,608.89
可用于资金平衡的土地相关收益		84,129.40
债券还本付息情况	各年应付利息合计	4,475.00
	各年应付本金	50,000.00
	应付利息及本金合计	54,475.00
本息覆盖倍数		1.54

结论：综上所述，武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目预计项目专项债收益对融资本息覆盖倍数为 1.54，收益完全可以覆盖融资本息。同时，武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目融资平衡情况已经通过广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市洪山区省林业机械厂片土地储备项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和

现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

项目主管单位为：武汉市自然资源和城乡建设局。

项目实施单位为：武汉市土地整理储备中心。

资产持有单位为：武汉市土地整理储备中心。

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行

监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目作为市重点土地储备项目，项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划。

一方面，能有效缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求，而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护

了政府性基金预算的跨期平衡。

另一方面，能够助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分，其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目经过系统的可行性研究，项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估，项目建设投资具有合规性。项目以武汉市总体规划和蔡甸分区规划要求为向导，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和环境提升“加法”，有序推动腾退项目，统筹做好空间管控，科学安排，加快土地储备项目收尾，积极协调剩余社会单位腾退签约。项目建设投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额

举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.54，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5.债券资金需求合理性分析

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目未发行债券，2026年拟发行50,000.00万元。根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不

畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（恩施州）
建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）恩施州概况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州财政总收入188.96亿元，比上年增长10.5%。其中，地方一般公共预算收入93.07亿元，增长21.2%。在地方一般公共预算收入中，税收收入60.63亿元，增长11.5%。全年一般公共预算支出473.00亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出43.55亿元，下降0.6%；教育支出77.11亿元，增长1.3%；卫生健康支出53.57亿元，增长8.4%；社会保障和就业支出76.54亿元，增长19.0%。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.15%。

其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长8.79%。在地方一般公共预算收入中，税收收入63.39亿元，增长4.35%。全年一般公共预算支出501.34亿元，增长5.65%。

2025年，恩施州财政总收入214.05亿元，比上年增长6.31%。其中，地方一般公共预算收入110.71亿元，增长8.49%。在地方一般公共预算收入中，税收收入67.44亿元，增长6.38%。全年一般公共预算支出461.14亿元，下降8.02%。

经省政府批准，省财政厅核定2025年政府专项债务限额1024.82亿元，余额985.32亿元。

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1 地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2 政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.94
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1 一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2 政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

（二）建始县概况

建始县隶属于恩施土家族苗族自治州，位于鄂西南山区北部，临近长江干流，长江支流清江穿境而过，跨北纬30°06′至30°54′，东经109°32′至110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市巫山县毗连；西北与重庆市奉节、巫山两县接壤。

2023年，建始县实现地区生产总值151.99亿元，按可比价计算，同比增长5.9%。分产业看，第一产业增加值33.18亿元，同比增长4.5%，第二产业增加值26.43亿元，同比增长6.4%，第三产业增加值92.39亿元，同比增长6.2%。三次产业结构比21.8:17.4:60.8。

建始县2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%；一般公共预算收入8.70亿元，增长14.6%，占地方财政总收入61.4%；地方税收收入5.31亿元，增长2.3%，占一般公共预算收入61.0%。一般公共预算支出51.04亿元，增长4.7%。

建始县2025年地方财政总收入14.34亿元，增长1.27%；一般公共预算收入8.97亿元，增长3.10%，占地方财政总收入62.55%；地方税收收入5.4亿元，增长1.69%，占一般公共预算收入60.2%。一般公共预算支出48.24亿元，下降5.49%。

经省政府批准，省财政厅核定建始县2025年政府专项债务限额68.18亿元，余额65.34亿元。

建始县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	151.99	175.19	181.9
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36451	38215	40179
3.农村居民人均可支配收入（元）	15526	16527	17525
4.地方财政总收入	15.77	14.16	14.34
4.1 地方公共预算收入	7.59	8.7	8.97
其中：税收收入	5.19	5.31	5.4
非税收入	2.40	3.39	3.57
4.2 政府性基金收入	8.18	8.73	7.42
其中：国有土地使用权出让收益	7.95	7.66	6.19
5.地方财政总支出	60.85	69.82	61.37
5.1 一般公共预算支出	48.73	51.04	48.24
5.2 政府性基金支出	12.12	17.02	13.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.98	1.72	0.35

（三）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州（亿元）	1024.82	985.32
其中：建始县（亿元）	68.18	65.34

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年	2.06
5 年	0.13
7 年	4.22
10 年	16.12
15 年	15.09
20 年	18.70
30 年	9.03

二、债券情况

债券情况：本项目拟申请专项债券5300万元，计划2026年发行5300万元，发行年限为5年，参照中债网公布的2026年记账式附息(十五期)国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%,每年支付一次利息,发行后2031偿还5300万元，发行信息如下：

债券名称	建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目
本年债券发行规模	2026年发行5,300万元
债券发行期限	5年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，2031年一次性偿还5,300万元

三、项目情况

（一）项目概况

建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模	总投资（万元）
建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目	建始县业州镇柏腊树社区、业州镇红土坪社区、业州镇指阳社区、业州镇草子坝社区、长梁镇黄土坎社区	建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目，5个地块，面积共计15.4546公顷。本次建设内容是由建始县自然资源和规划局对永昌砖厂、马家湾地块、建始县P（2020）34号地块、志伟砖厂、大寨山地块共计5宗土地展开收回收购收储，收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新进行土地出让。	6,242.94

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计

划安排。资金分年度投资计划见下表：

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年
1	**总投资**	**6242.94**	**6166.09**	**76.85**
1.1	收储收购费用	**5702.97**	5702.97	0
1.2	前期费用	**173.73**	173.73	0
1.3	预备费	**285.15**	285.15	0
1.4	建设期利息	**76.85**	0.00	76.85
1.5	债券发行费用	**4.24**	4.24	0

（三）项目资金来源

参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%。债券发行手续费根据《湖北省财政厅关于公开发行2026年湖北省政府专项债券（三十一期）、再融资一般债券（六期）和再融资专项债券（十四至十五期）有关事项的通知》（鄂财政发〔2026〕21号）中“（五）发行手续费。本批债券中2年期和3年期债券发行手续费为承销面值的0.4‰，其余年期债券发行手续费为承销面值的0.8‰。”本次计划发行期限为5年期，故按0.8‰计算。经测算，本项目总投资额估算为6242.94万元，其中土地收储成本5702.97万元,前期费用173.73万元,预备费285.15万元，建设期财务费用81.09万元，预计项目融资到期本息5684.25万元。

四、资金平衡

本项目拟申请专项债券5300万元，计划2026年发行5300

万元，发行年限为5年。参照中债网公布的2026年记账式附息（十五期）国债5年期票面利率1.40%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.45%。

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	5300	-	5300	-	-
2027年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2028年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2029年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2030年	5300	-	-	5300	76.85	76.85
2031年	5300	-	5300	-	76.85	5376.85
合计	-	5300	5300	-	384.25	5684.25

在债券存续期内，专项债券本金偿还共计5300万元，专项债券利息偿还共计384.25万元，项目预期收入总额为11960.95万元，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益为10593.33万元，在满足假设条件的前提下，以5300万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到1.86。

项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目	10,593.33	6,242.94	5,300.00	384.25	1.86

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.86，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定建始县第二批1包用于新增土地储备专项债券项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确建始县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险及控制措施

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，

采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险及控制措施

风险：项目收储资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：项目实施方案聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（五）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运。

七、主管部门责任

建始县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

建始县土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

3）助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通

过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长

的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

（2）成熟度分析

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，存量收回已签订收回协议，新增报批的批复均已到位，并签订征收补偿协议，项目成熟度高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 6242.94 万元，其中：专项债券 5300.00 万元，占总投资比例为 84.90%；其余 942.94 万元为财政安排资金，占总投资的 15.10%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。本项目收入为11960.95万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益10593.33万元，累计支付债券本息5684.25万元，项目本息覆盖倍数为1.86。

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资6242.94万元，其中：专项债券5300.00万元，占总投资比例为84.90%；其余942.94万元为财政安排资金，占总投资的15.10%。

为了完成土地收储，前期对资金的需求较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做

好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：土地收购储备中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

孝南区长征南路土地储备项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表1-1 孝感市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	248.17	304.69	341.98
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	/	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	97.05	124.69	130.68
5.地方财政总支出		/	/
5.1 一般公共预算支出	459.22	511.83	478.80

5.2 政府性基金支出	152.67	133.63	168.73

2.孝南区概况

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。境内有107.316两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。

孝南区2023-2025年财政经济数据如下：

表1-2 孝南区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	414.32	485.52	505.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,356.00	49,491.00	51,901
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,185.00	27,908.00	29,608
4.地方财政总收入	43.54	46.34	55.21
4.1 地方公共预算收入	25.93	28.61	31.63
其中：税收收入	20.85	23.08	/
非税收入	5.08	5.53	/
4.2 政府性基金收入	23.76	17.74	/
其中：国有土地使用权出让收益	23.07	16.55	/
5.地方财政总支出	93.53	94.10	/
5.1 一般公共预算支出	57.39	61.85	62.49
5.2 政府性基金支出	36.14	32.25	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.50	14.30	/

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝南区	112.78	108.0089

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2023 年	2024 年	2025 年
1 年期	/	3,673.00	69,500.00
2 年期	/	7,784.00	/
3 年期	/	1,525.00	10,700.00
5 年期	/	2,147.00	5,683.00
7 年期	17,041.00	45,142.00	70,808.00
10 年期	115,527.00	81,438.00	55,460.00
15 年期	21,310.00	15,924.00	44,477.00
20 年期	134,400.00	151,425.00	79,172.00
30 年期	22,100.00	51,800.00	/

二、债券情况

（一）债券名称：孝南区长征南路土地储备项目专项债券

（二）发行计划：本项目计划发行土地储备专项债券 27,000.00 万元，拟分两期发行，本项目第一期专项债券已于 2025 年 11 月发行成功（2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额 4,800.00 万元，发行期限为 1 年，发行利率为 1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金；第二期计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 22,200.00 万元，本次债券发行利率参考已发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十期）5 年期发行利率 1.59%，再上浮 25BP 即

1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝南区长征南路土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝感市孝南区土地收购储备中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝南区长征南路土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、前期费用、债券利息、债券发行费用等。具体为：

序号	名称	合计	2025 年	2026 年
1	总投资	33,774.31	5,055.95	28,718.36
1.1	收储收购费用	33,630.71	5,044.61	28,586.10
1.2	前期费用	50.00	7.50	42.50
1.3	预备费	-	-	-
1.4	建设期利息	72.00	-	72.00
1.5	债券发行费用	21.60	3.84	17.76

（二）投资计划

项目建设计划 2025 年-2026 年完成收购，资金在 2025 年、2026 年使用。具体投资计划见下表：

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	255.95	6,518.36	6,774.31

1.1	财政安排资金	255.95	6,518.36	6,774.31
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	4,800.00	22,200.00	27,000.00
2.1	专项债券资金	4,800.00	22,200.00	27,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
合计		5,055.95	28,718.36	33,774.31

（三）项目资金来源

项目资金需求：33,774.31 万元。

资本金来源：本项目总投资 33,774.31 万元，建设资金来源为财政资金 6,774.31 万元、申请专项债券资金 27,000.00 万元。

本项目资本金共 6,774.31 万元，项目资本金将用于本项目前期费用、利息偿还、债券发行费用。截至目前，项目资本金已到位 300 万元，其余资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。依据《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于孝南区已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。

四、资金平衡

本项目计划发行土地储备专项债券 27,000.00 万元，拟分两期发行，本项目第一期专项债券已于 2025 年 11 月发行成功（2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）），发行金额 4,800.00 万元，发行期

限为 1 年，发行利率为 1.50%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金;第二期计划于2026年发行5年期土地储备专项债券22,200.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十期）5 年期发行利率 1.59%，再上浮 25BP 即 1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为 2,114.40 万元。

债券存续期内（2025 年-2031 年）项目预期收入合计 58,476.33 万元，扣除财政专项计提 11,394.23 万元后预计用于资金平衡相关收益为 47,082.10 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍，且在债券本金偿还后仍有 18,039.70 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法

设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《财办预〔2021〕209 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项

目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，

确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，

或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

孝南区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝感市孝南区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收储闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收储后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促

进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收储正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝感市孝南区土地收购储备中心作为项目实施单位，孝感市孝南区土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金6,774.31万元，拟发行专项债券27,000.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金6,774.31万元，拟发行专项债券27,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，

债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定最后一年偿债，债券本息覆盖倍数为1.62倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成11个地块收储，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收储土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化,以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益,反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计

报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

云梦县城关及经济开发区土地储备项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，1个国家级高新技术产业开发区、5个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区2个市直功能区，全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表1-1 孝感市2023-2025年财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

2.云梦县概况

云梦县，隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部，介于东经113°37'～113°52'，北纬30°45'～31°12'之间，面积604.00平方千米，属副热带季风气候区。云梦县地势北高南低，高差不大，最高处为东北的枫梓岗，海拔76.20米，最低处为东南的北湖垸，海拔19.00米。云梦县交通网络发达，汉丹铁路、316国道、汉十高速公路、汉宜公路穿县而过。

云梦县2023-2025年财政经济数据如下：

表1-2 云梦县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	246.12	282.00	294.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,078	47,281	49,333
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,490	28,111	29,792
4.地方财政总收入	25.07	27.22	31.04
4.1 地方公共预算收入	15.28	16.91	19.46
其中：税收收入	12.54	13.08	14.91
非税收入	2.74	3.83	/
4.2 政府性基金收入	23.44	30.8	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	43.13	53.29	46.33
5.2 政府性基金支出	20.62	27.91	/

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年专项债务限额	2025年专项债务余额
云梦县	71.0694	64.3738

表1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025年（单位：万元）
1年期	8,000.00
2年期	5,083.00
3年期	0.00

期限	2025 年（单位：万元）
5 年期	39,317.00
7 年期	72,033.00
10 年期	113,557.00
15 年期	95,841.00
20 年期	293,307.00
30 年期	16,600.00

二、债券情况

（一）债券名称：云梦县城关及经济开发区土地储备项目专项债券

（二）发行计划：云梦县城关及经济开发区土地储备项目计划发行土地储备专项债券 9,300.00 万元，债券期限为 5 年期，发行利率为 1.96%。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：云梦县城关及经济开发区土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：云梦县土地收购储备中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为云梦县城关及经济开发区土地储备项目建

设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、第三方咨询服务费、财务利息、债券发行费用等。具体为：

序号	类型	金额（万元）	占比
一	回购价款	12,103.74	88.50%
二	前期费用	50.00	0.37%
三	基本预备费	605.19	4.42%
四	财务费用	911.40	6.66%
五	债券发行费	7.44	0.05%
六	**总投资**	**13,677.77**	**100.00%**

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	资本金	4,377.77	3,466.37	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28
1.1	财政安排资金	4,377.77	3,466.37	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-		-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	9,300.00	9,300.00	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金	9,300.00	9,300.00	-	-	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
	合计	13,677.77	12,766.37	182.28	182.28	182.28	182.28	182.28

（三）项目资金来源

项目资金需求：13,677.77万元。

资本金来源：本项目总投资13,677.77万元，建设资金来源为财政安排资金4,377.77万元、专项债券资金9,300.00万元、项目单位市

场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 4,377.77 万元，占比 32.01%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

四、资金平衡

本项目计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专项债券 9,300.00 万元，发行测算利率参照 2026 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）—2026 年湖北省政府专项债券（五期）利率 1.71%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.96%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 911.40 万元。

债券存续期内（2026 年-2031 年）项目预期收入合计 20,215.44 万元，扣除财政专项计提 3,238.92 万元后预计用于资金平衡相关收益为 16,976.52 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识

别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.66倍，且在债券本金偿还后仍有7,676.52万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合相关规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土

地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇

到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发

难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的

过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买

保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下

降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

云梦县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。云梦县自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出

让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，云梦县土地收购储备中心作为项目实施单位，云梦县土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金4,377.77万元，拟发行专项债券9,300.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金4,377.77万元，拟发行专项债券9,300.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.66倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成2个地块收回，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目信息披露文件

一、区域概况

（一）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

2023年，全市一般公共预算收入完成169.37亿元，比上年增长23.86%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）完成322亿元，比上年增长15%。

2024年全市一般公共预算收入完成190.03亿元，较上年增长12.2%，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）完成334.06亿元，较上年增长3.79%。

2025年，全市地方一般公共预算收入213.49亿元，比上年增长12.3%。其中，地方税收收入122.09亿元，增长10.8%。地方一般公共预算支出351.54亿元，比上年增长5.2%。

（二）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经114°31′—115°20′，北纬29°40′—30°15′，总面积1566平方千米，辖5个街道、10个镇、1个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，大冶常住人口87.1214万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2025年，全市全地域财政总收入预计完成1,201,600万元，同比增长9.2%；一般公共预算收入预计完成771,000万元，同比增长13.8%。根据现行财政管理体制，全市预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2025年，全市地方财政总收入预计完成1,004,948万元，占预算的100.6%，同比增长12.2%，其中：税收收入预计完成759,747万元，非税收入预计完成245,201万元。一般公共预算收入预计完成626,189万元，占预算的100.3%，较“十三五”末增加432,199万元，年均增长17.9%。其中：地方税收收入预计完成380,988万元，非税收入预计完成245,201万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为60.8%。一般公共预算支出预计完成893,747万元，占预算的100%，同比增长3%。

预计全市一般公共预算收入方总计1,086,169万元，其中：一般公共预算收入626,189万元（约62.62亿元），上级补助收入331,779

万元，债务转贷收入80,086万元，上年结余收入35,903万元，调入资金7,212万元，动用预算稳定调节基金5,000万元。一般公共预算支出方总计1,086,169万元，其中：一般公共预算支出893,747万元，上解上级支出95,767万元，债务还本支出54,358万元，安排预算稳定调节基金19,892万元，结转下年支出22,405万元。

政府性基金预算执行情况：2025年，预计全市政府性基金预算收入方总计942,502万元，其中：政府性基金收入421,661万元，占预算的86.3%，政府性基金转移收入20,541万元，专项债券转贷收入342,859万元，调入资金5,222万元，上年结余收入152,219万元。政府性基金预算支出方总计942,502万元，其中：政府性基金支出588,369万元，占预算的69.3%，专项债券还本支出245,399万元，结转下年支出108,734万元。

国有资本经营预算执行情况：2025年，预计全市国有资本经营预算收入方总计22,620万元，其中：国有资本经营收入17,973万元，占预算的98.9%，国有资本经营预算转移支付收入261万元，上年结余收入4,368万元。国有资本经营预算支出方总计22,620万元，其中：国有资本经营预算支出9,475万元，占预算的76.9%，调出资金7,212万元，结转下年支出5,933万元。

社会保险基金预算执行情况：2025年，预计全市社保基金预算收入完成362,827万元，社保基金预算支出完成377,570万元，当年收支结余-14,743万元，年末滚存结余236,640万元。大冶市财政经济数据具体如下：

表 1.1 大冶市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	863.15	930.71	暂未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	52,532	55,237	暂未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,807	30,722	暂未公示
4.地方财政总收入	100.71	108.13	104.79
4.1 地方公共预算收入	80.72	89.12	62.62
其中：税收收入	67.85	70.97	38.1
非税收入	12.87	18.15	24.52
4.2 政府性基金收入	36.07	51.38	42.17
其中：国有土地使用权出让收益	1.00	2.63	37.4
5.地方财政总支出	136.63	189.41	148.21
5.1 一般公共预算支出	77.98	83.46	89.37
5.2 政府性基金支出	58.65	105.95	58.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	29.11	76.52	35.1

二、债券情况

（一）债券名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目。

（二）发行计划：大冶市2026年第二批土地储备专项债券计划发行4000万元，期限为5年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目。

2.项目建设内容

2026年大冶市拟申请第二批土地储备专项债券用于新增土地收储，项目建设内容主要是进行1宗地块的项目收购工作，土地面积约为55500平方米。

3.项目建设期

项目建设期为5年，2026年11月-2031年11月。

4.项目属性

本项目投向领域为**新增土地储备**，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

5.已取得手续情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年7月	大冶市自然资源和规划局	《关于调整大冶市2026年度土地储备专项债券 资金储备地块计划的请示》	治自然资规文〔2026〕221号
2	2026年8月	大冶市自然资源和规划局	《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》	/
3	2026年8月	大冶市自然资源和规划局	大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明	/

6.项目现状

该地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属归湖北荆楚投资发展有限公司所有，目前为净地（内部含自然坑塘但无建筑物），土地平整成本低，具备良好的即时开发条件；凭借一线临湖的稀缺景观与熊家洲重点发展地带的区位优势，其未来发展核心极大概率定位为高品质滨水生态住宅区，市场潜力可观。在周边配套上，交通骨架已然成型，紧邻沿湖路及高铁大道，2 路、17 路、42 路公交线路可便捷接驳主城；医疗方面，向东约 2 公里即达大冶市妇幼保健院新院区，提供专科医疗保障；教育上，不仅与南侧社区幼儿园紧密相邻，片区控规亦明确预留了多所中小学用地；周边力宝翡翠府、大冶吾悦广场等项目的落地，进一步夯实了该片区的居住氛围与大型商业基础。总体来看，该区域产城融合趋势明确，但客观而言，周边大片相邻地块仍处于建设或待开发期，其整体商圈成熟度、市政绿化等配套的全面兑现仍需一定的建设周期，但长远来看，该地块具备较高的居住价值和资产增值空间。

该地块在湖北省土地储备专项债券项目管理系统中的标识码为4202812026R000005。



地块位置示意图

表 2.2 地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	储备地块标识码	土储地块现状说明
1	熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	住宅	5.55	5.55	4202812026R000005	地上无建筑物
合计			5.55	5.55	——	——

7.项目用地抵押融资情况

表 2.3 地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	熊家洲片区沿湖路南侧 G1 地块	5.55	无抵押

8.项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用过增发国债或超长期国债。

9.项目绩效目标情况

（1）总体绩效目标

大冶市自然资源和规划局土地收购储备中心主要负责土地收储、

土地供应、土地集约节约利用，根据市委、市政府的工作安排，进行土地收储的工作。通过征收土地，增加就业机会，增加居民收入。

（2）体绩效目标

本项目具体绩效目标见下表：

表 2.4 长期绩效目标表

长期绩效目标			
目标名称	一级指标	二级指标	指标值
长期绩效目标	产出指标	数量指标	大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目，1个地块，总面积为5.55公顷，对土地进行收储，组织出让工作。
		质量指标	完成地块收储
		时效指标	工作完成及时率100%。
		成本指标	成本节约率≥0。
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入不低于预测土地收益的90%。
		社会效益指标	减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。
		生态效益指标	改善经营环境，加强居民住房保障。
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	改善土地供求关系，增强政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度≥90%。

表 2.5 年度绩效目标表

年度绩效指标			
年度	一级指标	二级指标	指标值
2026年	决策情况	批准收储手续	取得收储批准文件，完成收购协议签订
		与专项债券资金投向领域符合性	100%符合专项债券资金投向领域
	过程管理	资金到位率	资本金及债券资金到位率100%，满足土地收储支付需要
		资金使用合规性	制定专项资金管理办法，资金拨付手续齐全，审批程序合规
	项目实施	土地收储进度	完成1宗地块收购补偿价款支付，支付金额4600万元
		组织管理	项目建设管理制度健全、合规、完整
2027-2028年	过程管理	资金到位率	资本金按计划到位，满足债券存续期利息支付需要
		还本付息	按时足额支付每年债券利息66.40

			万元
	项目实施	土地收储进度	完成土地平整，达到入库标准
		组织管理	相关管理制度有效执行
2029-2030 年	过程管理	资金到位率	资本金按计划到位，满足债券存续期利息支付需要
		还本付息	按时足额支付每年债券利息 66.40 万元
	项目实施	土地管护	做好储备土地入库后的日常管护及临时利用管理
		土地出让准备	启动土地出让前期准备工作，完成出让方案编制
2031 年	过程管理	资金到位率	土地出让收入及时足额入库
		还本付息	按时足额偿还债券本金 4000 万元及当年利息 66.40 万元
	项目实施	土地出让	完成 1 宗地块出让，出让面积 5.55 公顷
		组织管理	项目建设管理目标全面完成
整体	效益指标	经济效益指标	土地出让收入不低于预测土地收益的 90%
		社会效益指标	减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、促进房地产市场止跌回稳
	满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度≥90%

（3）结论

本项目绩效目标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设目标相匹配。绩效指标与本项目专项支出目标建设目标一致，绩效指标设置通过设置三级指标，达到了细化、量化、科学合理、可监控和评价。项目绩效预期效果可实现。

（二）投资计划

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括土地收购费用、前期咨询费用、土地收购工作经费、基本预备费、财务费用、债券发行费用。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**4600**	**600**	**0**	**4000**	**0**	**0**
1	熊家洲片区沿湖路南侧G1地块	4600	600	0	4000	0	0
二	**前期费用**	**76**	**76**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	前期咨询费用	30	30	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	46.00	46.00	0	0	0	0
三	**预备费**	**230**	**230**	0	0	0	0
四	**静态总投资**	**4906**	**906**	**0**	**4000**	**0**	**0**
五	**发行期财务费用**	**336**	**336**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	发行期债券利息	332	332	0	0	0	0
2	债券发行费用	4.00	4.00	0	0	0	0
六	**项目投资合计**	**5242**	**1242**		**4000**	**0**	**0**

（三）项目资金来源

本项目总投资5242万元，建设资金来源为财政安排资金1242万元、专项债券资金4000万元、土地储备机构市场化融资0万元、其他资金0万元。

四、资金平衡

在债券存续期内，专项债券本息偿还共计4332万元，专项债券

利息偿还共计 332 万元，项目预期收入总额为 7681.20 万元，扣除运营成本 858.62 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 6822.58 万元。以 4000 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.57。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目资金平衡表

项目		金额（万元）
土地出让收入		7681.20
扣除提留政策		858.62
可用于资金平衡的土地相关收益		6822.58
债券还本付息情况	各年应付利息合计	332
	应付本金	4000
	应付利息及本金合计	4332
本息覆盖倍数		1.57

五、财评结果

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）认为：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北维佳律师事务所认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G1地块土地储备项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.经核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

七、潜在的风险评估

风险管理是指如何在项目执行中把风险可能造成的不良影响减至最低的管理过程。风险管理分为四个环节，具体包括风险识别、风险评估、风险控制和风险监督，其中风险控制在各个环节中至关重要，而有效的风险控制前提是能准确地判断风险影响因素以及风险影响程度，并采取各种措施和方法，最大限度地消灭或减少风险事件发生的各种可能性，或者减少风险事件发生时造成的损失。

（一）影响项目开展进度的风险及控制措施

1.影响项目开展进度的主要风险

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（三）资金管控风险及控制措施

1.项目资金管控的主要风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，

对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险及控制措施

1.项目现金流的主要风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险及控制措施

1.项目逾期还款的主要风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严

重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

2.对本项目的风险对策措施建议

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增

地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合大冶市国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《大冶市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本项目位于大冶市熊家洲片区沿湖路南侧，通过土地收储工作，能有效优化大冶市土地结构，为大冶市经济发展及建设提供土地要素保障。

（2）成熟度分析

本项目地块已签署收购协议，已纳入2026年度储备计划，将完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，项目成熟度高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资5242万元，其中项目资本金金额为1242万元，占比23.69%。项目资本金到位具有可靠性，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，剩余的4000万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、成本、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。本项目收入为7681.20万元，本项目收入主要来源于土地出让收入。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费、国有土地收益金，债券存续期内经营成本为858.62万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益6822.58万元，累计支付债券本息4332万元，项目本息覆盖倍数为1.57。

5.债券资金需求合理性分析

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

本项目专项债券预计于2026年发行4000万元，发债期限5年，每年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.57，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效

目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

九、主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大冶市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

白沙新城南片
（恒钢、四局地块）
土地储备项目

信息披露文件

武汉市武昌土地储备整理中心

二〇二六年十月

一、项目实施背景

（一）区域背景

湖北省地处中国中部地区，省会武汉，总面积18.59万平方千米。2025年，湖北省实现地区生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%；全年财政总收入6966.54亿元，比上年增长6.0%。

武汉市是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市、超大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市。全市下辖13个区，总面积8569.19平方千米，2025年末常住人口1386.19万人，2025年地区生产总值突破2.2万亿元。武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，正围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心。

武昌区位于武汉市东南部、长江南岸，总面积107.76平方千米，辖14个街道，2025年末常住人口约127万人。2025年，武昌区实现地区生产总值2100.36亿元，同比增长5.0%，经济总量跨越2000亿元新台阶，GDP和地方一般公共预算收入规模均保持武汉市中心城区第一，全国百强区排名升至第40名。

2024年以来，按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）有关要求，地方政府专项债券管理机制进一步优化，专项债券投向领域和用作项目资本金范围扩大；《自然资源部 财政部关于做好运用

地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）明确支持各地运用专项债券开展土地储备工作。本项目所在地白沙新城南区是武昌区城市更新的重点片区之一，项目实施有利于盘活存量低效工业用地、优化城市空间结构、提升片区城市功能和人居环境。2025年，湖北省用于土地储备领域的专项债券达1777.40亿元，为本项目争取债券资金提供了政策与额度保障。

（二）本地区财政经济及债务情况

湖北省：2025年，全省地方一般公共预算收入4210.55亿元，比上年增长6.9%；全省一般公共预算支出9791.44亿元，同比增长1.4%；全省政府性基金收入3012亿元，其中地方政府专项债券收入5500.74亿元（用于土地储备领域1777.40亿元）。截至2025年末，湖北省地方政府债务限额23396.7亿元，其中：一般债务限额6758.3亿元，专项债务限额16638.4亿元；全省政府负有偿还责任的债务余额21620.7亿元，其中：一般债务余额6462.0亿元，专项债务余额15158.7亿元，均控制在财政部批准的限额之内，全省政府性债务规模适度、风险总体可控。

武汉市：2025年，全市一般公共预算总收入3116亿元，地方一般公共预算收入1743.06亿元，增长4.5%，其中税收收入1225.10亿元；全市一般公共预算支出2520.61亿元；市本级政府性基金预算收入总计2739.16亿元，其中政府性基金预算收入939.39亿元。

武昌区：2023年以来，武昌区地方一般公共预算收入保持稳步增长，2025年达到145.30亿元；政府性基金收支总体扩张，2025年政府性基金项目支出102.02亿元、政府性基金收入总计159.79亿元，其中国有土地使用权出让收入82.48亿元。武昌区近三年主要财政收支情况见表1。

表1 武昌区2023—2025年财政收支情况表

单位：亿元

指标	2023年	2024年	2025年
地方一般公共预算收入	137.12	138.38	145.30
其中：税收收入	123.95	121.12	—
非税收入	13.17	17.25	—
地方一般公共预算支出	115.24	123.75	112.43
政府性基金支出	62.72	116.11	102.02

注：2023年、2024年数据为财政决算数；2025年为预算调整后预计执行数及统计快报数据，最终以正式财政决算批复为准。

债务情况：截至2025年末，湖北省专项债务限额16638.40亿元、余额15158.70亿元；武汉市专项债务限额7227.39亿元、余额6737.76亿元，其中市本级专项债务限额3909.30亿元、余额3475.66亿元；武昌区专项债务限额348.46亿元、余额327.30亿元，限额使用率93.93%，剩余可用限额约21.16亿元，债务风险总体可控。2025年，武昌区新增专项债券73.95亿元，主要投向土地储备、城市更新等领域，体现了省级财政对武昌区项目储备和偿债能力的认可。2025年末湖北省、武汉市及武昌区专项债务情况见表2。

表 2 2025 年末湖北省、武汉市及武昌区专项债务情况表

单位：亿元

区划	专项债务限额	专项债务余额	剩余可用限额
湖北省	16638.40	15158.70	1479.70
武汉市	7227.39	6737.76	489.63
其中：市本级	3909.30	3475.66	433.64
武昌区	348.46	327.30	21.16

财政承载力方面：本项目拟申请专项债券资金 16500.00 万元（分两期发行：第一期 13000.00 万元计划于 2026 年发行（本次申报发行）、第二期 3500.00 万元计划于 2027 年发行（后续另行申报）），占武昌区 2025 年末专项债务余额 327.30 亿元的 0.50%，占剩余专项债务可用限额 21.16 亿元的 7.80%，发行规模与区域财政承受能力相匹配。本项目采用“土地收储—前期开发—挂牌出让—偿还债券”的闭环模式，偿债资金来源为项目自身产生的土地出让净收益，不依赖地方一般公共预算财力。武昌区经济基本面对政府债务的支撑力度充足，专项债务限额使用率处于合理区间，具备承接本项目专项债券发行的财政承载能力。

二、债券情况

（一）债券发行情况

本项目拟申请湖北省政府土地储备专项债券资金 16500.00 万元，分两期发行：第一期 13000.00 万元计划于 2026 年发行（本次申报发行）、第二期 3500.00 万元计划于 2027 年发行（后续另行申报），两期债券期限均为 5 年、相互独立。发行利率暂按 1.61%测算（参照 2026 年 8 月 31 日财政部—中债国债收益率曲线 5 年期利率上浮 20BP），利息按年支付，本金于

各期到期日一次性偿还。截至本信息披露文件出具日，本项目已发行专项债券0.00万元。本期债券基本情况见表3。

表3 本期债券基本情况表

债券名称	**2026年湖北省政府土地储备专项债券——武汉市武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目**
发行主体	湖北省人民政府
债券品种	土地储备专项债券（新增地方政府专项债券）
发行规模	16,500.00万元（分两期发行：本期13,000.00万元、第二期3,500.00万元）
债券期限	5年
债券利率	暂按1.61%测算，最终以发行时实际利率为准
付息方式	按年付息
还本方式	到期一次性还本
债券信用等级	AAA级（依托湖北省政府债券信用等级）
拟发行时间	2026年
资金用途	专项用于武汉市武昌区白沙新城南区旧城改建（中铁四局地块）土地征收成本（征收补偿费用）支出，实行专户管理、专账核算、专款专用、封闭运行，严禁挪作他用或用于经常性支出

（二）还本付息计划

按照发行利率1.61%测算，债券存续期内（2026—2032年）应付利息合计1328.25万元，到期偿还本金16500.00万元（第一期债券13000.00万元于2031年到期偿还，第二期债券3500.00万元于2032年到期偿还），还本付息合计17828.25万元。项目还本付息计划见表4。

表 4 项目还本付息计划表

单位：万元

年度	期初债券余额	当年发行	当年还本	当年付息	当年还本付息合计	期末债券余额
2026 年	0.00	13,000.00	0.00	0.00	0.00	13,000.00
2027 年	13,000.00	3,500.00	0.00	209.30	209.30	16,500.00
2028 年	16,500.00	0.00	0.00	265.65	265.65	16,500.00
2029 年	16,500.00	0.00	0.00	265.65	265.65	16,500.00
2030 年	16,500.00	0.00	0.00	265.65	265.65	16,500.00
2031 年	16,500.00	0.00	13,000.00	265.65	13,265.65	3,500.00
2032 年	3,500.00	0.00	3,500.00	56.35	3,556.35	0.00
合计	—	16,500.00	16,500.00	1,328.25	17,828.25	—

本项目专项债券 16500.00 万元计划分两期发行：第一期 13000.00 万元于 2026 年发行、第二期 3500.00 万元于 2027 年发行，各期债券发行后全额起息。债券资金纳入国库管理，根据项目征拆实施进度拨付至项目使用。本项目全部专项债券本息，由本项目土地出让政府性基金收入予以偿还。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目为土地储备（土地收储）项目，实施范围为武昌区八坦路堤后街 306 号（中铁四局地块），拟收储土地面积 37454.76 平方米（约 56.18 亩），现状用途为工业仓储用地。项目实施征收补偿、建（构）筑物拆除及场地平整等收储整理工作，形成满足出让条件的“净地”后，纳入武汉市年度国有建设用地供应计划挂牌出让。项目地块扣减市政建设用地、公共设施用地、绿地面积后，可出让净用地面积 26438.00 平方米，规划用途以自然资源和规划部门最终批准的规划条件为准。项目基本情况见表 5。

表 5 项目基本情况表

项目名称	**武汉市武昌区白沙新城南片（恒钢、四局地块）土地储备项目**
项目类型	土地储备（土地收储）
项目单位	武汉市武昌土地储备整理中心（已纳入全国土地储备机构名录）
项目主管部门	武汉市武昌区自然资源和城乡建设局
项目地点	武昌区八坦路堤后街 306 号（中铁四局地块）
收储土地面积	37,454.76 平方米（约 56.18 亩）
可出让净用地面积	26,438.00 平方米
规划用途	居住用地、一类工业用地（以最终批准的规划条件为准）
计划收储期	2026—2028 年
计划出让期	2029 年
项目总投资	21,275.10 万元
拟发行专项债券	16,500.00 万元
项目单位自筹资金	4,775.10 万元

（二）项目审批手续情况

本项目已编制项目实施方案（报告编号：鄂日晟行房咨字〔2026〕第 WH00038 号）并通过事前绩效评估，评估综合得分 84 分，评估结论为“建议予以支持”。项目已纳入武汉市人民政府办公厅 2025—2027 年土地储备三年滚动计划（年度计划编号 cb-昌 2026-09，储备地块标识码 4201062026R000002）；武汉市武昌区人民政府已作出房屋征收决定（武昌征决字〔2016〕第 25 号）并公布房屋征收补偿方案；项目单位已纳入全国土地储备机构名录（2025 年版）。项目主要审批手续情况见表 6。

表 6 项目审批手续情况表

序号	批复事项	发文/管理单位	文号或说明
1	房屋征收决定	武汉市武昌区人民政府	武昌征决字〔2016〕第 25 号
2	房屋征收补偿方案	武汉市武昌区人民政府	已依法公布（2016 年 12 月）
3	2025—2027 年土地储备三年滚动计划（2025 年度土地储备计划）	武汉市人民政府办公厅	武政办〔2025〕70 号（年度计划编号 cb-昌 2026-09）
4	纳入全国土地储备机构名录	自然资源部	2025 年版名录
5	实施方案及事前绩效评估	武汉市武昌土地储备整理中心	评估结论“建议予以支持”（综合得分 84 分）

（三）分年度投资计划

本项目总投资 21275.10 万元，其中：土地征收成本 19930.35 万元、债券存续期利息 1328.25 万元、债券发行费用 16.50 万元。综合考虑项目推进节点和资金使用需求，分年度投资计划见表 7。

表 7 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	土地征收成本	19,930.35	13,951.25	4,783.28	1,195.82	0.00	0.00	0.00	0.00
二	债券存续期利息	1,328.25	0.00	209.30	265.65	265.65	265.65	265.65	56.35
三	债券发行费用	16.50	13.00	3.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	总投资	21,275.10	13,964.25	4,996.08	1,461.47	265.65	265.65	265.65	56.35

（四）项目资金来源

本项目总投资 21275.10 万元，资金来源包括：拟申请土地储备专项债券资金 16500.00 万元，占总投资的 77.56%；项目资本金 4775.10 万元，占总投资的 22.44%，由武汉市武昌土地储备整理中心自有资金及财政安排的土地储备专项资金解决，来

源合规、落实可靠。本项目无其他市场化融资，无上级财政补助资金。分年度资金筹措情况见表 8，资金来源汇总情况见表 9。

表 8 分年度资金筹措表

单位：万元

序号	项目/年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	总投资	21,275.10	13,964.25	4,996.08	1,461.47	265.65	265.65	265.65	56.35
2	资金筹措	21,275.10	13,964.25	4,996.08	1,461.47	265.65	265.65	265.65	56.35
2.1	项目资本金	4,775.10	964.25	1,496.08	1,461.47	265.65	265.65	265.65	56.35
2.2	拟申请专项债券资金	16,500.00	13,000.00	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本项目专项债券 16500.00 万元计划分两期发行：第一期 13000.00 万元于 2026 年发行、第二期 3500.00 万元于 2027 年发行，各期债券发行后全额起息。债券资金纳入国库管理，根据项目征拆实施进度拨付至项目使用。本项目全部专项债券本息，由本项目土地出让政府性基金收入予以偿还。

表 9 项目资金来源情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	占比
项目总投资额	21,275.10	100.00%
其中：本期专项债券发行额	16,500.00	77.56%
项目单位自筹资金（资本金）	4,775.10	22.44%
非本期债券金额	0.00	—
其他融资	0.00	—
上级财政补助资金	0.00	—

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益测算

项目偿债资金来源为收储地块的国有土地使用权出让净收益。根据地块规划条件，项目地块可出让净用地面积 26438.00 平方米，其中居住用地 22723.00 平方米、一类工业用地 3715.00 平方米。居住用地容积率 2.76，规划建筑面积 62715.48 平方米。出让价格采用市场比较法，参考项目周边已成交的类

似住宅用地案例（成交楼面地价6596.85—7500元/平方米）审慎测算，居住用地楼面地价按6897.85元/平方米测算，低于可比案例成交水平；一类工业用地按地面地价1500元/平方米测算。项目地块计划于2029年完成出让，经测算，土地出让收入合计43817.45万元，详见表10。

表10 土地出让计划及收入测算表

地块名称	可出让面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	测算楼面地价（元/平方米）	出让收入（万元）
居住用地	22,723.00	62,715.48	6,897.85	43,260.20
一类工业用地	3,715.00	—	1,500（地面地价）	557.25
合计	26,438.00	62,715.48	—	43,817.45

（二）融资平衡情况

按照国家和湖北省有关规定，土地出让收入应计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金及土地出让业务费。经测算，本项目土地出让收入应计提专项费用合计5293.80万元，计提后可用于资金平衡的土地出让净收益为38523.65万元。债券存续期内还本付息合计17828.25万元（其中：还本16500.00万元、付息1328.25万元），净收益对债券本息的覆盖倍数为2.16倍；其中，本期申报债券（第一期13000.00万元）本息合计14046.50万元，单独覆盖倍数约2.74倍。项目收益与融资自求平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）等规定要求，详见表11。

表 11 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目	金额
土地出让收入	43,817.45
减：按规定计提专项费用	5,293.80
可用于资金平衡的土地出让净收益	38,523.65
债券还本付息合计	17,828.25
其中：还本	16,500.00
付息	1,328.25
本息覆盖倍数	2.16 倍
其中：本期申报债券（第一期 13,000.00 万元）本息合计	14,046.50
其中：本期申报债券单独覆盖倍数	2.74 倍

（三）压力测试情况

考虑土地市场价格波动和债券市场利率变化因素，对本项目进行了压力测试：当土地出让净收益较测算值下降 20%时，债券本息覆盖倍数仍达到 1.73 倍；当发行利率较测算值上浮 20%时，债券本息覆盖倍数仍为 2.13 倍。压力情景下项目收益对债券本息的覆盖倍数均高于 1.2 倍，偿债保障程度较高，详见表 12。

表 12 项目收益与融资平衡压力测试表

压力情景	-20%	-10%	0	+10%	+20%
土地出让净收益变动对覆盖倍数的影响（倍）	1.73	1.94	2.16	2.38	2.59
发行利率变动对覆盖倍数的影响（倍）	2.19	2.18	2.16	2.14	2.13

五、信用评级

本项目专项债券作为湖北省政府债券的组成部分，由湖北省人民政府统一组织发行，以省级政府信用为担保。湖北省政府信用评级长期保持 AAA 级，财政实力和债务管理水平居于全

国前列。2025年，全省地方一般公共预算收入4210.55亿元、政府性基金收入3012亿元，政府债务余额控制在限额以内，综合偿债能力充足。本期债券存续期内，将按规定由具备资质的信用评级机构开展跟踪评级，评级结果及重大变化情况将按规定及时披露。

六、法律意见

本项目专项债券发行事项由具备证券法律业务资质的律师事务所进行法律审查并出具法律意见书。法律审查范围包括：发行主体资格及发行程序的合法性、项目实施及审批手续的合规性、土地权属的清晰性、征收补偿程序的合规性、偿债资金来源的可靠性以及信息披露安排的完整性等。法律意见书的主要结论性意见如下：

（1）发行主体和发行程序合法合规。本项目专项债券由湖北省人民政府按照法定程序统一组织发行，发债规模纳入湖北省政府债务限额管理，发行程序符合《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规及政策文件的规定。

（2）项目实施符合土地储备领域相关管理规定。本项目已纳入武汉市土地储备计划，项目单位已纳入全国土地储备机构名录，项目实施符合《土地储备管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的规定。

（3）项目收益与融资自求平衡。本项目偿债资金来源为对应地块的国有土地使用权出让收入，已纳入政府性基金预算管理，预期土地出让净收益能够足额覆盖专项债券本息，不依赖一般公共预算收入偿债，符合项目收益与融资自求平衡的要求。

（4）不存在新增政府隐性债务的情形。本项目专项债券纳入政府债务限额管理，不存在通过融资平台公司等企业举借需由政府承担偿还责任的债务的情形，不会新增地方政府隐性债务。

七、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．征收补偿及收储进度风险。项目地块涉及被征收企业搬迁协商、房屋腾退、权属注销等多个环节，补偿协议签订和资金支付进度存在一定不确定性，可能影响收储工作按期完成。控制措施：建立项目推进联席会议制度，由区政府分管领导牵头协调解决征收过程中的重大问题；项目资本金由项目单位在债券发行前先行落实到位，确保补偿款支付节点不受债券资金拨付节奏影响；建立问题清单与销号管理制度，对进度滞后环节及时整改，确保2028年前完成收储。

2．社会稳定风险。项目涉及被征收企业及职工的切身利益，若补偿安置不到位或沟通不充分，可能引发社会稳定问题。控制措施：严格执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的征收程序，补偿方案依法公示并广泛征求意见；由武昌区住房和城市更新局负责征收争议处理，对被征收人合理诉求依法回

应；做好被征收企业职工安置的沟通协调工作，及时防范化解矛盾。

3．不可抗力风险。地震、洪涝等自然灾害及其他不可预见事件可能影响项目进度。控制措施：制定应急预案；因不可抗力导致项目进度延误的，依法依规调整实施计划，并按规定及时报备和披露。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．土地市场价格波动风险。受房地产市场供求关系影响，土地出让价格存在波动可能。控制措施：本次测算居住用地楼面地价（6897.85 元/平方米）低于周边可比地块成交水平（成交楼面地价 6596.85—7500 元/平方米），测算已保留安全边际；压力测试表明，土地出让净收益下降 20%时债券本息覆盖倍数仍达 1.73 倍；出让时点可根据市场情况灵活安排，科学确定出让底价。

2．土地出让时序滞后风险。若宏观市场环境或供地计划调整导致出让推迟，可能影响偿债资金归集。控制措施：项目地块计划于 2029 年出让，早于债券到期日（第一期债券 2031 年、第二期债券 2032 年）两年以上，为出让安排预留了充分时间；区财政局建立偿债资金归集监测机制，如出让进度滞后，通过依法统筹安排其他政府性基金收入先行垫付，确保债券本息按时足额兑付。

3．债券利率上行风险。债券发行利率上升将增加付息负担。控制措施：测算利率已参照 5 年期国债收益率上浮 20BP 确定，压力测试显示利率上浮 20%时覆盖倍数仍为 2.13 倍；建立提前

偿还机制，在土地出让收入提前实现时，经批准可提前偿还部分或全部本金，减少后续利息支出。

4．资金管理风险。控制措施：债券资金实行专户管理、专账核算、专款专用、封闭运行，资金支付执行“用款计划—财政审核—国库集中支付”流程；构建“项目单位日常自查—主管部门业务检查—财政部门专项检查—审计部门独立审计—纪检监察全程监督”的多层次监督体系，确保资金流向清晰、账务可追溯。

（三）其他事项说明

1．本项目专项债券资金专项用于收储地块征收补偿支出。在债券全部清偿前，项目土地出让净收益优先用于偿还本项目债券本息，不得挪作他用。

2．债券存续期内，将按照《地方政府专项债券信息公开管理办法》等规定，及时披露项目进展情况、资金使用情况、还本付息情况及可能影响债券偿付的重大事项，接受投资者和社会监督。

3．如项目实施出现重大调整或偿债资金来源发生变化，将及时启动偿债保障预案并履行信息披露义务，维护债券持有人合法权益。

八、主管部门责任

为保障本项目专项债券“借用管还”全生命周期规范管理，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债券管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管

理办法》（财预〔2021〕61号）及省、市有关规定，明确各主管部门及项目单位职责分工如下：

（一）武昌区财政局。负责组织编制专项债券申报材料，对接省市财政部门做好项目入库和发行安排；按照批准的资金使用计划及时拨付债券资金，审核用款申请的合规性、合理性和完整性；对债券资金存放、拨付、使用实施全过程监督，定期核对账务；负责偿债备付金专户管理，督促土地出让净收益及时足额归集并按时划转偿债资金；组织开展绩效管理；负责专项债券信息的汇总审核和对外发布。

（二）武汉市武昌区自然资源和城乡建设局。负责审核确认项目土地储备计划，协调纳入国有建设用地年度供应计划；依法出具并保持地块规划条件稳定；监督征收补偿程序合规性，指导项目单位完成地块权属注销、场地整理和移交入库；组织推进土地出让工作，包括出让方案报批、出让底价评估确定、公告发布、成交确认等；督促出让价款及时足额收缴上缴国库；建立项目进度台账和问题清单，定期向区政府报告项目进展。

（三）武汉市武昌土地储备整理中心。作为项目单位，负责征收补偿的具体组织实施，包括补偿款拨付、房屋腾退、权属注销和土地移交入库；建立债券资金使用台账，按季度向区财政局报送资金使用和项目进展报告；制定并执行月度、季度工作计划；建立项目全生命周期档案管理制度；落实各项绩效目标。

（四）武昌区住房和城市更新局。负责依法加快房屋征收补偿协商工作；确保评估机构选定、评估结果公示、补偿方案

听证、补偿协议签署等各环节程序合法、公开透明；负责征收争议处理和行政复议、行政诉讼应对工作。

（五）部门协同机制。建立项目推进联席会议制度，由区政府分管领导牵头，相关部门参加，每季度召开一次例会（重要节点随时召开），通报项目进展、协调解决问题；建立信息共享与数据互通机制，在地方政府债务管理系统、国家重大建设项目库、土地储备监测监管系统中同步更新项目数据；实行问题清单与销号管理制度；将各部门专项债券管理履职情况纳入年度考核。

2026年湖北省（荆州市）

荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）

土地储备项目专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1 湖北省财政经济数据

年份 项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	56,794.34	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,068.20	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,750.34	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,975.80	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6

第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（■亿元　□亿美元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（■亿元　□亿美元）	4,333.3	4,863.0	5,818.6
进口额（■亿元　□亿美元）	2,116.4	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	27,206.22	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表 2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

（一）近三年一般公共预算收支						
年份 项目	2024年		2025年		2026年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3,938	159	4,211	164	4,398
一般公共预算支出	1291	9,976	1,320	9,791	1,336	9,885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6,319	-	6,359	-	6,391	-
转移性支出	5,909	-	6,106	-	6,087	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	66	2,880	55	2,860	51	2,892
政府性基金支出	203	4,483	253	4,950	124	4,876

地方政府专项债券收入	3,385	3,385	3,551	3,551	2,992	2,992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1,109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2025年底地方政府债务余额	21,621					
2024年地方政府债务限额	21,373					
2025年地方政府债务限额	23,397					

2、荆州市概况

（1）荆州市基本情况

荆州，古称“江陵”“郢都”，位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，总面积1.41万平方公里，全市常住人口513.55万人，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县（市、区）和荆州开发区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

（2）荆州市社会经济发展情况

表3 荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入(元)	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49

4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地出让收入	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57

2025 年末荆州市政府专项债务限额 833.82 亿元，专项债务余额 738.96 亿元。截至 2025 年 12 月底荆州市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下:

表 4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2025 年限额**	**2025 年余额**
荆州市	833.82	738.96
其中：荆州市本级	306.14	277.17

表 5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	**2025 年**
3 年期	3.05
5 年期	12.5
6 年期	2.46
7 年期	25.3
8 年期	2.46
9 年期	2.46
10 年期	68.74
11 年期	5.2
12 年期	5.2
13 年期	5.2
14 年期	5.2
15 年期	72.1
16 年期	3.8
17 年期	3.8
18 年期	3.8
19 年期	3.8

20 年期	28.6
21 年期	0.9
22 年期	0.9
23 年期	0.9
24 年期	0.9
25 年期	0.9
26 年期	0.9
27 年期	0.9
28 年期	0.9
29 年期	0.9
30 年期	15.4

（二）项目单位基本情况

表 7 项目单位情况表

项目单位名称	荆州市土地储备中心
法定代表人/负责人：	蔡涛
注册资本：	120,835 万元
地址：	荆州市沙市区白云路 16-1 号
统一社会信用代码：	124210007308509476
单位性质：	事业单位
业务范围：	城区国有土地的收购、储备、经营。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025 年版），荆州市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421000
行业主管部门：	荆州市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	荆州市土地储备中心

二、项目基本情况

（一）项目名称

荆州市沙大单元09地块（精神病院地块）土地储备项目。

（二）项目建设地点与内容

地块位于荆州市沙市区塔桥北路，地块面积57,564.00平方米。地块四至为东至荆州理工学院、南至空地、西至荆州市精神卫生中心、北至太岳东路。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

（三）项目建设期

2026年9月-2031年8月，共计5年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下:

土地收储：本项目收储预计从2026年启动，预计1年完成;

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从2027年启动，共计3年;

土地供应：本项目预计从2031年开始供地，一次性完成供地工作。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备地块】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

表8 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年8月9日	荆州市人民政府	荆州市人民政府关于荆州市中心城区2026年度土地储备计划的批复	/

2	2026 年 8 月 5 日	荆州市自然资源和城乡建设局	荆州市自然资源和城乡建设局关于批复荆州市中心城区 2026 年度土地储备计划的请示	荆自然资建文〔2026〕67 号

（六）项目现状

地块面积共 57,564.00 平方米，测绘总建筑面积 11,921.90 平方米，现状为毛地:



图 2-1 地块现状图

表 9 地块现状情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	沙大单元 09 地块（精神病院地块）	居住用地	5.7564	5.7564	4210022026R000009	现状为毛地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

（七）项目用地抵押融资情况

截至 2026 年 8 月，本项目资产及相关收益权未抵押或不存在抵

押事项。

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目绩效目标旨在通过专项债券资金的支持，高效完成对目标地块的收储、前期开发及供应工作，盘活土地资源，实现土地资产的保值增值。项目成功实施后，将有效提升土地利用效率，为区域产业发展提供空间载体，同时确保项目自身产生的土地出让收益能够足额覆盖专项债券本息，实现项目融资与收益的自求平衡，为地方经济可持续发展注入新动能。

表 10 项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地面积	5.7564 公顷
		供应土地面积	5.7564 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	100%
		土地供应“净地”交付率	100%
		专项债资金使用达标率	100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年完成储备工作
		土地供应完成时效	2031 年完成供地
		及时足额还本付息	每年付息一次，到期一次性还本
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥100%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.20 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	⩾95%
		供应满意度	⩾95%

表 11 项目 2026 年度绩效目标表表

一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值（2026 年）
产出指标	数量指标	收储土地面积	5.7564 公顷
		供应土地面积（当年不考核）	—
	质量指标	储备土地入库合规率	100%
		土地供应“净地”交付率（当年不涉及）	—
		专项债资金使用达标率	100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年 12 月 31 日前完成
		土地供应完成时效(当年不考核)	—
		及时足额还本付息	按计划支付当年利息
	成本指标	收储成本控制率	⩽100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率（当年不考核）	—
		项目收益对债券本息覆盖倍数（当年不考核）	—
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	⩾95%
		供应满意度（当年不涉及）	—

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国民法典》；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《中华人民共和国契税法》；

（7）《中华人民共和国印花税法》；

（8）《湖北省土地管理实施办法》；

（9）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

（10）《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》；

（11）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（12）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（13）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的荆州市近期房地产市场行情;

（14）其他有关资料。

（二）项目投资估算具体情况

1、土地收储费用

根据湖北万信房地产评估咨询有限公司出具的《荆州市土地储备中心委托的位于荆州市复退伍军人精神病医院房地产收储评估项目》（报告编号：鄂万信房评字（2026）第0038号），对精神病院地块土地及地上资产进行评估，评估价格为3,389.71万元。故本地块收储

成本确定为 3,389.71 万元。

2、其他费用

根据《财政部国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8 号），土地储备有关的其他费用包括依法需要支付的与征收、收回土地有关的其他费用。包括第三方咨询机构服务费等。结合市场行情第三方咨询机构服务费按照 50 万暂估。

3、债券发行期限及利息

利率按照中国债券信息网公布的 8 月 10 日公布的 5 年期国债利率水平 1.26%，上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.51%。每年付息一次，到期一次性还本。债券存续期间财务费用为 249.15 万元。

4、发行费用

按照专项债券申请额度的 0.08%计算，拟申请专项债券资金 3,300.00 万元，发行费用为 2.64 万元。

综上，项目总投资成本为 3,691.50 万元，具体如下表所示:

表 12 项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	3,389.71	89.71		3,300.00		
1	沙大单元 09 地块（精神病院地块）收储费用	3,389.71	89.71		3,300.00		
二	前期咨询服务费用	50.00	50				
三	静态总投资	3439.71	139.71		3,300.00		
四	建设期财务费用	249.15	249.15				

五	债券发行费用	2.64	2.64				
六	项目投资合计	3,691.50	391.50		3,300.00		

（三）资金使用计划

1、项目资金使用计划

项目已开展土地储备前期工作，评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全，因此2026年可以完成收储，目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券3,300.00万元，具体资金使用计划如下表:

表13 资金使用计划

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	3,691.50	3,442.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83
1.1	收储收购费用	3,389.71	3,389.71					
1.2	前期费用	50.00	50.00	-	-	-		
1.3	建设期利息	249.15	0.00	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83
1.4	债券发行费用	2.64	2.64	-	-	-		

（四）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中财政安排资金391.50万元，占比10.61%，专项债3,300.00万元，占比89.39%。

表14 分年度资金筹措表

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	**391.50**
1.1	财政安排资金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	**391.50**

1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	
1.3	专项债券资金		-	-	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	
2	融资资金	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
2.1	专项债券资金	3,300.00	-	-	-	-	-	3,300.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
合计		**3,442.35**	**49.83**	**49.83**	**49.83**	**49.83**	**49.83**	**3,691.50**

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 391.50 万元，主要用于土地收储成本、第三方咨询服务费、财务费用、发行费用，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

本项目自有资金来源于以下资金: 一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金; 二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金; 以及经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

3、已发行专项债券的使用情况

本项目未发行专项债券，无债券使用情况。

4、市场化融资情况

项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，或其他地块补充融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（五）项目融资计划

表 15 专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	3,300.00	0	5	1.51%	按年付息	到期一次性还本

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

四、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）土地出让计划

按照荆州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

表16 土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	沙大单元09地块（精神病院地块）	居住用地	1.50	5.7564
合计				**5.7564**

（二）项目预期收益

1、项目土地出让收入预测

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下:

表 17 比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14

3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)：47597.00	47597.00	普通商品住房用地	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开发有限公司	2024/12/23
5	沙北片区张沟单元 ZX008-22 宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徽房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）					**2,105.51**			

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表:

表 18 当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	沙大单元 09 地块（精神病院地块）	5.7564	住宅用地	1.5	2,105.51
合计		**5.7564**			**2,105.51**

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2031 年完成出让。综合考虑荆州市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为 0%。本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 19 2031 年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积(公顷)	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	沙大单元09地块（精神病院地块）	5.7564	住宅用地	1.5	2,105.51	18,180.24
合计		**5.7564**				**18,180.24**

2、土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收入的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15％计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59 元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入

中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。本项目中此三项费用按照土地出让收益的10%计。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的3%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表:

表20 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本	—	4273.20	4273.20
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59元/㎡*15%	50.94	50.94
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	4222.26	4222.26
二、其他政策性成本	—	909.01	909.01
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	363.60	363.60
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	545.41	545.41
合计	—	**5,182.21**	**5,182.21**

（三）税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为0万元。

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额3,300.00万元，财务费用共计249.15万

元。具体如下：

表 21 专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026 年	-	3,300.00		3,300.00	1.51%	-	-
2027 年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2028 年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2029 年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2030 年	3,300.00			3,300.00	1.51%	49.83	49.83
2031 年	3,300.00		3,300.00		1.51%	49.83	3,349.83
合计		3,300.00	3,300.00			249.15	3549.15

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表 22 项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18180.24	18180.24
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5182.21	5182.21
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12998.02	12998.02
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3439.71
投资活动现金净流量	-3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3439.71
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	3442.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	3691.50
项目资本金	142.35	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	391.50
专项债融资	3300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00
2.融资活动现金流出	2.64	49.83	49.83	49.83	49.83	3349.83	3551.79
支付利息	0.00	49.83	49.83	49.83	49.83	49.83	249.15
债券发行手续费	2.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.64

偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00	3300.00
融资活动现金净流量	3439.71	0.00	0.00	0.00	0.00	-3300.00	139.71
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9698.02	9698.02
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9698.02	9698.02
六、本息覆盖倍数	3.66						

（六）项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金融资平衡情况表如下:

表 23 项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		18,180.24
扣除提留政策		5,182.21
可用于资金平衡的土地相关收益		12,998.02
债券还本付息情况	各年应付利息合计	249.15
	各年应付本金	3,300.00
	应付利息及本金合计	3549.15
本息覆盖倍数		3.66

（七）压力测试

考虑到项目收入、成本、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 24 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.30	3.48	3.66	3.85	4.03
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.69	3.67	3.66	3.65	3.64

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 3.66，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1.2，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的

要求。

五、潜在风险评估及控制措施

一、影响项目实施进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面

则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 25 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率

变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

一、项目实施必要性分析

当前建设用地闲置造成资源低效利用与市场供需错配。运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是落实国家关于减少市场存量土地、改善供求关系、促进房地产市场止跌回稳的重要举措。本项目实施有助于化解历史遗留闲置问题，为城市补短板和实体经济发展提供用地保障。项目已纳入年度土地储备计划，政策依据充分，实施时机成熟。

二、项目实施公益性分析

土地储备是政府依法取得土地并前期开发、储存以备供应的公益性职能行为。本项目公益性体现在：一是优化城市空间布局，促进土地资源集约节约利用；二是改善人居环境，收储后有利于补齐公共服务设施短板；三是维护公共利益，依法依规收回存量闲置土地，保障权利人合法权益，防止资源浪费和市场失衡。项目符合国家宏观调控方向，具有显著社会效益。

三、项目实施收益性分析

本项目收益来源主要为收储地块完成前期开发后的土地出让收入。实施方案已结合区位条件、市场供需及历史出让价格等参数，科学预测收入时点和金额，确保项目收益与融资自求平衡。项目预期收益对债券本息的保障倍数可达 1.2 倍以上。债券资金实行专款专用、封闭管理，土地出让收入优先用于还本付息，实现资金闭环与良性循

环，偿债保障能力充足。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为荆州市土地储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资3,679.05万元，其中项目资本金金额为379.05万元，占比10.30%，剩余的3,300.00万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、第三方咨询服务费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计3,300.00万元，占总投资比例的89.70%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为3.66倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好

的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

荆州市土地储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省政府专项债券黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
非税收入	23.30	22.51	24.65
政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	108.10
地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322.00	334.06	352.41
政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

（二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西

南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”“钢铁摇篮”“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等14个主导产业，拥有湖北地市首家保税区—黄石（棋盘洲）保税物流中心。

黄石市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
非税收入	23.30	22.51	24.65
政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	108.10
地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322.00	334.06	352.41
政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
黄石市	**604.2**	**577.9**
其中：黄石市本级	**277.8**	**275.8**
市直	**203.7**	**201.7**

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	7700
2 年期	8515
3 年期	66,000.00
5 年期	1,300.00
7 年期	273,344.00
10 年期	435,426.00
15 年期	586,696.18
20 年期	561,000.00
30 年期	77,500.00

二、债券情况

债券名称：黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1

发行规模：本项目计划于 2026 年 10 月发行 5 年期土地储备专项债券 6,400.00 万元，发行测算利率参考 2026 年 8 月 11 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 1.4093%上浮 25 个 BP，暂按 1.6593%进行测算，按年付息，债券到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1	项目包含 1 宗地块，即一橡片地块，位于延安路以南、金帆地块以东。	本次土地储备范围包含一橡片 1 个地块，拟收储土地面积 37.58 亩（约 25,055.69 平方米），建设内容主要为土地收购等。	7,262.01	黄石市土地储备中心

（二）分年度投资计划

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 分年度投资计划

单位：万元

名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
黄石市城区 2026 年新增	7,262.01	6,731.01	106.20	106.20	106.20	106.20	106.20

土地储备专项债券项目 1							

（三）项目资金来源

黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1 投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1	2031 年	7,262.01	7,262.01	862.01	6,400.00	6,400.00	6,931.00

（四）项目绩效目标情况

1.总绩效目标

完成黄石市城区 2026 年新增土地储备专项债券项目 1，专项债券资金用于新增土地储备，是城市全盘指标控制和规划运作的结果，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

2.产出指标

（1）产出数量指标

收储一橡片地块，拟收储土地面积 37.58 亩（约 25,055.69 平方米），地上建筑物面积约 37,806.08 平方米。

（2）产出质量指标

本项目储备土地权属清晰，收购价格合理。

（3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）规定，进入司法或破产拍卖、变卖

程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地可以纳入收回收购范围。

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）和国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定，土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，且不超过5年。本项目计算期为2026—2031年，预计于2026年完成土地收储，于2031年完成出让。

（4）产出成本指标

本项目总投资为7,262.01万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3.事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4.项目绩效目标表

绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="4">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>黄石市自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td>黄石市土地储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="3">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td>项目总投资</td><td colspan="2">7,262.01</td></tr>
<tr><td>其中：自筹资金</td><td colspan="2">862.01</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">6,400.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="3">实施目标（2026—2031）</td></tr>
<tr><td colspan="3">目标1：完成地块储备工作。
目标2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标</td><td>年度绩效目标（2026）</td><td colspan="2">完成地块收储工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
</table>

	年度绩效目标（2027-2031）		完成地块收储后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	完成项目地块收储及招拍挂工作	收储土地面积 37.58 亩（约 25,055.69 平方米）	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资 7,262.01 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	土地储备完成后，不同用途土地（如商业、住宅等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过储备新增土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水	良好	

			资源循环利用。		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	完成一橡片收储工作	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 6,731.01 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2027-2031）	产出指标	数量指标	完成一橡片挂牌出让	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资为 531.00 万元，严格执行成本控制	根据项目支出预算严格执行

				措施，合理安排预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是

地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

关于本项目地块，黄石市土地储备中心已与被收购单位签订《拟收回收购土地项目的意向协议书》。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 7,262.01 万元，其中项目资本金金额为 862.01 万元，占比 11.87%。剩余的 6,400.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。项目资本金将在实施土地储备之前到位，主要用于支付部分收储费用、前期费用和预备费。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

（五）债券资金需求合理性

资金来源于两部分，分别是土地储备专项债券及自有资金。其中项目资本金金额为 862.01 万元，占比 11.87%，专项债 6,400.00 万元，占比 88.13%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于支付土地收购费用，符合相关规定，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，项目期限 5 年，按年付息，到期一次性还本。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，土地出让净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、资金平衡

（一）黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年		6,400.00		6,400.00		
2027年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2028年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2029年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2030年	6,400.00			6,400.00	106.20	106.20
2031年	6,400.00		6,400.00		106.20	6,506.20
合计		6,400.00	6,400.00		531.00	6,931.00

（二）黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目运营收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1	11,145.26	1,542.87	7,262.01	6,400.00	531.00	1.39

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.39，项目收益完全可

以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定黄石市城区2026年新增土地储备专项债券项目1的信用等级为AAA。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.市场风险

（1）风险描述

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）风险控制措施

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

2.财务风险

（1）风险描述

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资

金的筹集与项目进展。

（2）风险控制措施

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

3.法律与政策风险

（1）风险描述

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（2）风险控制措施

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

4.地方政府政策和财政状况

（1）风险描述

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（2）风险控制措施

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

5.项目规划及实施风险

（1）风险描述

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

（2）风险控制措施

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

八、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、律师事务所结论性意见

律师事务所对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块已纳入黄石市2026年土地储备计划，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

2026年湖北省（武汉市）
武汉市第六十四中学周边地块
土地储备项目专项债券信息披露文件

一、项目区域情况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，是国家历史文化名城，是中国中部地区的中心城市及唯一的副省级城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为东经113°41′～115°05′、北纬29°58′～31°22′。在平面直角坐标上，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒山街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港等6个功能区。区下辖156个街道、1个镇（新洲区凤凰镇）、3个乡（洪山区天兴乡、蔡甸区消泗乡、黄陂区木兰

乡）、2 个行使社会事务管理职能的办事处（蔡甸区桐湖农场、江夏区金水农场）。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1：武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	2,945.50	3,234.39	3,267.43
4.1地方公共预算收入	1,601.20	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	302.85	443.75	517.95
4.2政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	3,847.67	4,423.14	4,635.30
5.1一般公共预算支出	2,204.08	2,481.00	2,521.00
5.2政府性基金支出	1,627.56	1,934.71	2,107.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

（二）硚口区概况

硚口区位于湖北省武汉市主城区西北部长江、汉水交汇处，地理坐标东经 114°9′～114°17′，北纬 30°34′～30°38′。东临武汉中央商务区（CBD）和汉口商业中心区，南临汉水紧接武汉经济技术开发区，西临东方马城，北临台商投资区，

是武汉市最具创新活力的中心城区和最具发展潜力的经济腹地。全区土地面积41.46平方千米，下辖易家、古田、长丰、韩家墩、宗关、汉水桥、宝丰、荣华、汉中、六角亭、汉正等11个行政街道，126个社区居民委员会和1个村民委员会，常住人口75.94万人。

2023-2025年，硚口区财政经济数据如下：

表1-2 硚口区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	1,006.00	1,083.16	1,136.60
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,026	60,637	/
3.地方财政总收入	180.96	141.68	90.09
3.1地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	46.50
非税收入	8.57	15.11	16.50
3.2政府性基金收入	7.61	4.80	10.53
其中：国有土地出让收入	/	/	/
4.地方财政总支出	111.23	139.52	147.59
4.1一般公共预算支出	63.75	55.09	72.69
4.2政府性基金支出	47.48	84.43	74.90
其中：国有土地出让收入安排的支出	/	/	/

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	7,321.93	6,737.76
其中：市本级	3,909.30	3,475.66
硚口区	216.21	214.19

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	11.74
5 年期	23.02
7 年期	59.46
10 年期	26.98
15 年期	10.60
20 年期	61.44
30 年期	20.95

二、债券情况

武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目计划于2026年发行债券资金15,000.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。债券基本情况表见下表。

表 2-1：项目债券基本情况表

债券名称	**武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目专项债券**
债券发行规模	15,000.00 万元
本次发行金额	15,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

本次土地储备实施范围为武汉市第六十四中学周边地块待征拆的新增土地储备，共包含3宗小地块（武汉市第六十四中学地块、硚口区市政建设管理局地块、硚口区劳动服务公司地块），用地面积合计约7477.99㎡（折合11.22亩）。项目位于武汉市硚口区中山大道以南、崇仁路以西，位于崇仁启动片城市更新片区。

（二）分年度投资计划

项目总投资19,616.55万元，按照项目建设进度计划，建设投资2026-2031年内投资完毕。

具体资金使用计划见下表：

表3-1：本项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	**总投资**	**19,616.55**	**16,738.40**	**575.63**	**575.63**	**575.63**	**575.63**	**575.63**
1.1	收储收购费用	16,540.46	14,886.41	330.81	330.81	330.81	330.81	330.81
1.2	前期费用	717.86	646.07	14.36	14.36	14.36	14.36	14.36
1.3	不可预见费	1,323.24	1,190.91	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46
1.4	建设期利息	1,020.00	0.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
1.5	债券发行费用	15.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资19,616.55万元，其中项目资本金4,616.55万元，来源于财政安排资金。剩余15,000.00万元拟以发行专项债券的方式筹集。债券资金专项用于武汉市第六十四中学周边地块的土地收储。

本项目资本金共计4,616.55万元，已到位资本金4,616.55万元，来源为财政资金，主要用于武汉市第六十四中学周边地块的土地收储，目前已使用资本金0万元。

表3-2：项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目	19,616.55	15,000.00	0	0	4,616.55

四、项目事前绩效评估情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施必要性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要

大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债“缺项目”和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大，资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项，还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分，其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）项目公益性

本项目位于硚口区崇仁启动片城市更新片区范围内，涉及武汉市第六十四中学、硚口区市政建设管理局、硚口区劳动服务公司3宗地块，依据《国有土地上房屋征收与补偿条

例》及《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等规定依法实施的国有土地上房屋征收储备项目，符合法律规定的公共利益情形。项目土地收储后规划用途为住宅用地，通过实施征收储备，为片区改善型住房及刚性住房需求提供用地保障，有利于推进城市更新和旧城改造，改善片区人居环境，完善居住区基础设施和公共服务配套，保障被征收居民的合法权益与安置需求，提升城市品质和居民生活质量，具有较强的社会公益性。

（3）项目收益性

本项目储备地块规划用途为住宅用地，收储面积 11.22 亩，具备明确的土地出让收入来源。经测算，本项目土地出让收入能够覆盖专项债券融资本息，本息覆盖倍数达到 1.20 以上，满足 "项目收益与融资自求平衡" 的要求，项目收益性具备可靠保障。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目申请专项债券主要用于武汉市第六十四中学周边地块土地收储，该项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

（2）项目成熟度

本项目建设周期为 6 年，计划工期为 2026 年 1 月-2031

年 12 月。拟收储地块已发布征收公告《武汉市硚口区人民政府房屋征收决定书》（硚政征〔2025〕7 号）；已获得《市人民政府办公厅关于武汉市 2026-2028 年土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划的批复》（武政办〔2026〕40 号）。目前正在进行征收工作，成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资 19,616.55 万元，其中项目资本金金额为 4,616.55 万元，占比 23.53%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。剩余的 15,000.00 万元拟通过发行专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）收入情况：本项目收入来源主要是土地出让收入。

（2）成本情况：本项目成本主要考虑土地出让后需计提的专项资金，包括国有土地收益基金、业务费用、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目案例情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计15,000.00万元，占总投资比例的76.47%，符合关于土地储备专项债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.48倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

五、资金平衡

（一）项目运作模式

1.项目实施模式

实施主体：武汉市硚口区土地整理储备中心。

项目实施方式：本次新增该收储土地通过完成征收拆迁

后，将土地还原为净地，再进行上市交易，未来通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

2.土地出让计划安排

出让地价：综合考虑矿口区近几年土地成交价市场水平，以及项目所在区域已成交地块的地价水平，评估当前时点的土地市场价格，并考虑地价走势的趋势研判，预测出让时点的土地价格。

供地时序：该地块拟于2031年供地。

（二）预期收益

根据矿口区土地供应计划整体排期，本项目预计2031年进行供地。本项目地块收储后土地出让面积：本项目征收面积7477.99㎡(折合11.22亩),收储后预计出让面积7477.99㎡（折合11.22亩），用地性质为住宅用地，拟规划容积率3.51，建筑面积26,247.74㎡。

2023年12月至2025年12月，项目周边累计出让7宗含住宅用途地块，成交楼面地价区间为9000-15031元/㎡；2026年以来该片区无新增住宅用地出让，可比案例以2025年底前成交地块为主。

上述地块中，纯住宅用地仅1宗，即P（2024）183号地块，成交楼面地价11600.64元/㎡，用地性质与本案最为接近，具备直接参考价值。其余6宗均为住宅与商业、商服、公园绿地、教育等功能混合的综合用地，楼面地价受配套业

态及公益性设施配建比例影响较大，价格跨度较宽。

根据《市人民政府关于实施武汉市中心城区城镇建设用地基准地价标准（2023）的通知》（武政〔2024〕11号），经查询公布实施的《武汉市中心城区城镇建设用地基准地价表（2023）》及基准地价图，项目地块位于武汉市住宅用地I-汉08级，对应级别楼面地价为10122元/㎡。该值低于周边唯一纯住宅地块成交地价11600.64元/㎡，处于周边成交案例价格区间之内。据此，基于审慎合理原则，本项目住宅用地楼面地价按对应基准级别楼面地价确定，即10122元/㎡。本项目预计2031年可供地出让，预计本项目土地出让总价为26,567.97万元。

出让时间	2031年
用地性质	住宅用地
可出让土地面积（㎡）	7,477.99
计容建筑面积（㎡）	26,247.74
出让地块楼面地价（元/㎡）	10,122.00
年度出让收入合计（万元）	26,567.97

（三）成本预测

项目的成本主要为计提专项资金。

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专

项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

（四）财务费用

本项目计划发行15,000.00万元政府专项债券，计划于2026年发行债券资金15,000.00万元，发行期限5年，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率，暂定按1.36%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。

表5-1：项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	15,000.00		15,000.00	0.00	0.00
2027年	15,000.00			15,000.00	204.00	204.00
2028年	15,000.00			15,000.00	204.00	204.00
2029年	15,000.00			15,000.00	204.00	204.00
2030年	15,000.00			15,000.00	204.00	204.00
2031年	15,000.00		15,000.00	0.00	204.00	15,204.00
合计					1,020.00	16,020.00

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为土地储备项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

本项目为土地储备项目出让税费主要为计提专项资金。

（七）资金平衡情况

本项目总投资为19,616.55 万元，债券本金为15,000.00万元，利息合计为1,020.00 万元，本金利息总额合计为16,020.00 万元，土地出让收入预计为26,567.97万元，国家规定计提费用2,854.02 万元，土地出让净收入23,713.95 万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.48。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表：

表5-2：资金测算平衡表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		26,567.97
扣除提留政策		2,854.02
可用于资金平衡的土地相关收益		23,713.95
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,020.00
	各年应付本金	15,000.00
	应付利息及本金合计	16,020.00
本息覆盖倍数		1.48

本项目的本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，湖北鑫明会计师事务有限公司对此已出具明确结论性意见。

本项目专项债资金对应投资建设内容符合专项债资金投向领域，本项目为具有一定收益的公益性项目，本项目已经履行纳入武汉市2026年土地储备计划批复程序，基本具

备实施条件，湖北交平律师事务所对符合法律、行政法规及政策文件的有关规定已出具明确结论性意见。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定武汉市第六十四中学周边地块土地储备项目专项债券发行信用级别为 AAA 级。

七、潜在风险评估

（一）影响项目工程进度的风险及控制措施

1.影响项目工程进度的风险因素分析

对影响项目工程进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目工程进度的因素风险如下：

（1）土地征收及补偿方案引发的风险；

（2）生态环境、大气污染、水体污染、噪声及振动影响引发的风险；

（3）项目管理风险；

2.影响项目工程进度的风险控制措施

（1）土地征收方案相关风险防范措施

项目土地征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

针对土地征收及补偿类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关土地征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

2）项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方土地征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能地降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，确保补偿款到位，按时足额发放，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

3）在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的

核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

4）对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

（2）自然气候和生态环境风险防范措施

项目生态环境风险类风险包括：噪声及振动影响、大气污染排放等2个主要风险因素。

针对生态环境风险类风险，建议采取以下防范化解措施：

1）项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

2）根据施工过程中的实际情况，施工现场设置围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节

以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

3）施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

4）项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时安全地清运。

5）项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、耗油的排放，避免造成施工区域水土污染。

6）项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把监测结果做成报告，向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

（3）项目管理风险

1）项目单位应与当地各级政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组织管理架构，加强风险应对能力。

2）构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责，提高办事效率；

3）项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在

项目工程进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 7-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.供地时间	1	项目工程进度	参考影响项目工程进度的风险及控制措施
2.供地价格	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握土地市场供求平衡，减少地价异常波动风险，保障片区土地有序供应。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金使用的规范运行。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

武汉市硚口区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；

负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市硚口区自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2022年，全省地方一般公共预算收入3,281亿元；省本级一般公共预算收入175亿元，转移性收入6,258亿元，地方政府一般债券收入781亿元，国际组织贷款收入7亿元。全省一般公共预算支出8,624亿元；省本级一般公共预算支出1,447亿元，转移性支出5,736亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出745亿元，国际组织贷款转贷支出4亿元），地方政府一般债券还本支出38亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入 3,693 亿元；省本级一般公共预算收入 163 亿元，转移性收入 6,435 亿元，地方政府一般债券收入 888 亿元，国际组织贷款收入 5 亿元。全省一般公共预算支出 9,299 亿元；省本级一般公共预算支出 1,458 亿元，转移性支出 6,026 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 880 亿元，国际组织贷款转贷支出 3 亿元），地方政府一般债券还本支出 7 亿元。

2024 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,950 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 178 亿元，转移性收入预算安排 6,166 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 613 亿元，外国政府、国际组织借款收入 7 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 9,854 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,385 亿元，转移性支出预算安排 5,545 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排 590 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出预算安排 6 亿元），地方政府一般债券还本支出预算安排 34 亿元。

（2）政府性基金收支

2022 年，全省政府性基金收入 2,871 亿元，地方政府专项债券收入 2,164 亿元（其中：新增债券 1,848 亿元）；省本级政府性基金收入 152 亿元，转移性收入 97 亿元，债务收入 2,164 亿元。全省政府性基金支出 4,600 亿元；省本级政府性基金支出 187 亿元，转移性支出 2,226 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,116 亿元）。

2023 年，全省政府性基金收入 2,885 亿元，地方政府专项债券收入 2,268 亿元（其中：新增债券 1,645 亿元）；省本级政府性基金收

入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2,268 亿元。全省政府性基金支出 3,955 亿元；省本级政府性基金支出 162 亿元，转移性支出 2,361 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,244 亿元），债务还本支出 15 亿元。

2024 年，全省政府性基金收入预算安排 2,967 亿元，地方政府专项债券收入预算安排 2,262 亿元（其中：新增债券 1,661 亿元）；省本级政府性基金收入预算安排 193 亿元，转移性收入预算安排 210 亿元，债务收入 2,262 亿元。全省政府性基金支出预算安排 4,138 亿元；省本级政府性基金支出预算安排 247 亿元，转移性支出预算安排 2,416 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排 2,256 亿元），债务还本支出 2 亿元。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.4 亿元，其中省本级一般公共预算收入 159.4 亿元；省级一般公共预算支出总计 7,465.4 亿元，其中省本级一般公共预算支出 1,320.2 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4443.3 亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16.2 亿元，省级社会保险基金收入总计 2,568.7 亿元，省级社会保险基金支出总计 2,763.5 亿元。

表 1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66

第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863.0	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419

地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况						
截至2025年底地方政府债务余额			21385.9			
2023年地方政府债务限额			16398			
2024 年地方政府债务限额			21373			
2025 年地方政府债务限额			23514			

（3）地区债务情况

2024 年湖北省地方政府债务限额为 21373 亿元，其中：

一般债务限额 6420 亿元，专项债务限额 14953 亿元。截至 2024 年底，湖北省各级政府负有偿还责任的债务余额 18586 亿元，其中：一般债务余额 6068 亿元，专项债务余额 12518 亿元，均在财政部批准的限额之内。

从债务级次看，省本级债务余额为 559 亿元，占 3%；市本级债务余额为 7399 亿元，占 39.8%；县（市、区）级债务余额为 10628 亿元，占 57.2%。

从债务类型看，政府债券 18522 亿元，占 99.7%；外债转贷及其

他债务 64 亿元，占 0.3%。

从债务资金投向看，全省政府债务全部用于公益性项目建设，部分项目有比较稳定的收入作为偿债来源，形成了大量的优质资产。2024 年发行的新增政府债券支持了全省 1458 个重点项目，撬动社会投资近 1.5 万亿元。重点支持稳增长项目，市政、产业园区、交通基础设施等项目资金占比约 33.7%,支持沿江高铁、花湖机场等重大项目建设，全面发挥债券资金“四两拨千斤”作用；全力支持补短板项目，近 19.7%资金用于公共卫生、教育养老、保障性安居工程等项目，提升社会领域公共服务质量；持续支持惠民生项目，7.5%资金投向农林水利、生态环保等民生领域，助力兜牢民生底线。

从政府债券年度应偿还情况看，2025 年到期本金 1461 亿元，占 7.9%；2026 年到期 1490 亿元，占 8.0%；2027 年到期 1509 亿元，占 8.1%；2028 年及以后年度到期 14127 亿元，占 76.0%。

总体上看，湖北省政府性债务规模适度，风险总体可控。

2、随州市概况

随州位于湖北省北部，闻名于世的编钟出土于此，也是华夏始祖炎帝神农的诞生地；随州地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉、西接襄阳、北临信阳、南达荆门，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站，国务院于 2000 年 6 月 25 日批准设立的地级市，全市版图面积 9,636.00 平方公里。

随州市 2023-2025 年经济发展情况如下：

（1）2023 年随州市经济发展情况

2023 年，全市实现生产总值（GDP）1328.78 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.4%。其中，第一产业实现增加值 189.04 亿元，增长 3.7%；第二产业实现增加值 585.64 亿元，增长 5.7%；第三产业实现增加值 554.10 亿元，增长 3.3%。三次产业比重由 2021 年的 14.8:43.4:41.8 调整为 14.2:44.1:41.7。全市人均 GDP 为 65956 元，按年平均汇率计算折合 9806 美元。

全年完成财政总收入 84.96 亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长 4.2%。其中，地方一般公共预算收入 50.61 亿元，可比增长 8.4%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 34.44 亿元，可比增长 3.6%。地方一般公共预算支出 180.86 亿元，增长 21.2%。

（2）2024 年随州市经济发展情况

2024 年，全市实现生产总值（GDP）1330.85 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.8%。其中，第一产业实现增加值 190.47 亿元，增长 3.8%；第二产业实现增加值 551.26 亿元，增长 4.1%；第三产业实现增加值 589.12 亿元，增长 5.7%。三次产业比重由 2022 年的 14.8:42.7:42.5 调整为 14.3:41.4:44.3。全市人均地区生产总值为 66254 元。

全年完成财政总收入 99.91 亿元，比上年增长 17.6%。其中，地方一般公共预算收入 61.09 亿元，增长 20.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 39.16 亿元，增长 13.7%。地方一般公共预算支出 215.95 亿元，增长 19.4%。

（3）2025 年随州市经济发展情况

2025 年，全市实现生产总值（GDP）1442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

表 1-3 市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1328.78	1330.85	1442.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36312	37684	39459
3.农村居民人均可支配收入（元）	17855	23012	24257
4.地方财政总收入	84.96	99.91	114.62
4.1 地方公共预算收入	50.64	61.09	68.77
其中：税收收入	34.44	39.16	46.41
非税收入	16.17	21.93	22.36
4.2 政府性基金收入	28.31	38.82	35.86
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	180.86	215.95	236.48
5.2 政府性基金支出	66.1	68.2	69.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

3、广水市概况

广水市位于鄂东北，国土面积 2647 平方公里，辖 17 个镇、办事处和 1 个经济开发区，402 个行政村（社区），2024 年全市实现地区生产总值 451.80 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。规上工业增加值同比增长 9.2%，固定资产投资同比增长 9.3%，社会消费品

零售总额216.77亿元，同比增长5.0%。全市常住人口68.75万人。其中，城镇人口39.81万人，城镇化率57.90%，较上年提高0.79个百分点。年末户籍总人口86.40万人。其中，0-4岁人口1.60万人，0-17岁人口15.12万人,60岁以上人口20.47万人。全年出生人口2939人，人口出生率为4.3‰，人口自然增长率为-3.96‰。全市出生人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）为122.82。

2023年，全市实现地区生产总值约为418.20亿元，按可比价格计算，比上年增长5.6%。其中，第一产业增加值约69.50亿元，增长2.3%；第二产业增加值约168.90亿元，增长7.8%；第三产业增加值约179.80亿元，增长4.8%。三次产业结构调整为16.6:40.4:43.0。全市人均地区生产总值约为61300元。同年，全市完成财政总收入约32.80亿元，同比增长9.5%。地方公共财政预算收入约16.20亿元，同比增长10.2%，其中地方税收收入约10.80亿元，增长6.0%，占地方一般公共预算收入的比重为66.7%。地方公共财政支出约65.30亿元，同比增长9.8%。

2024年，全市实现地区生产总值约为435.50亿元，按可比价格计算，比上年增长5.9%。其中，第一产业增加值约70.60亿元，增长2.5%；第二产业增加值约176.20亿元，增长8.1%；第三产业增加值约188.70亿元,增长5.0%。三次产业结构进一步优化为16.2:40.5:43.3。全市人均地区生产总值约为63580元。同年，全市完成财政总收入约34.70亿元，同比增长10.5%。地方公共财政预算收入约17.50亿元，同比增长11.5%，其中地方税收收入约11.50亿元，增长6.5%，占地

方一般公共预算收入的比重为66.5%。地方公共财政支出约68.90亿元，同比增长10.3%。

2025年全市实现地区生产总值451.80亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。其中:第一产业增加值71.80亿元，增长2.7%;第二产业增加值183.54亿元，增长8.4%;第三产业增加值196.46亿元，增长5.1%。三次产业结构为15.9:40.6:43.5。全市人均地区生产总值为65726元。2024年,全市完成财政总收入36.74亿元,同比增长11.2%。其中，地方公共财政预算收入18.50亿元，同比增长12.8%。在地方一般公共预算收入中，地方税收收入12.27亿元，同比增长7.1%，地方税收占地方一般公共预算收入的比重66.3%。地方公共财政支出72.64亿元，同比增长11.0%。

表1-4 广水市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	418.20	435.50	451.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35788	37613	39418
3.农村居民人均可支配收入（元）	21093	22845	24162
4.地方财政总收入	32.47	32.90	36.74
4.1 地方公共预算收入	15.17	16.41	18.50
其中：税收收入	12.18	11.46	12.27
非税收入	2.99	4.95	6.23
4.2 政府性基金收入	18.14	20.76	10.39
5.地方公共财政总支出	53.23	65.46	79.81

表1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
随州市	196.27	186.91
其中：市本级	75.64	13.45
广水市	34.05	28.27

表1-6 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年

期限	2025 年
1 年期	0.25
2 年期	0.7
3 年期	0.3
5 年期	0.5
6 年期	0.05
7 年期	0.3
8 年期	0.05
9 年期	0.05
10 年期	3.5
11 年期	0.1
12 年期	0.1
13 年期	0.1
14 年期	0.1
15 年期	6
16 年期	0.05
17 年期	0.05
18 年期	0.05
19 年期	0.05
20 年期	2

二、债券情况

债券名称：广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目土地储备专项债券

发行规模：本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券5,700.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25BP，暂按发行利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券本金到期一次性还本。

本批次发行金额为5,700.00万元。

三、项目情况

（一）项目概况

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目	广水市经济开发区盘龙岗社区和应山办事处双桥社区。	项目建设内容主要是完成广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目，项目共 2 宗土地，总收储面积 11.7771 公顷（约 176.6565 亩）。	6,394.43	广水市土地收购储备交易中心

（二）分年度投资计划

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目	5,898.53	99.18	99.18	99.18	99.18	99.18	6,394.43

（三）项目资金来源

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目	2031 年	6,394.43	6,394.43	926.57	5,700.00	5,700.00	6,195.90

（四）项目绩效目标情况

（1）总绩效目标

完成经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目及生态公园北门地块土地储备项目共2宗土地收储工作，专项债券资金用于新增土地储备，是城市全盘指标控制和规划运作的结果，项目实施将使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，进一步实现土地资源的节约集约利用，完善城市整体功能。

（2）产出指标

1）产出数量指标

完成经经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目及生态公园北门地块土地储备项目共2宗土地收储工作。其中经济开发区盘龙岗社区存量土地收购项目、生态公园北门地块土地储备项目土地拟收储土地面积分别为6.5049公顷、5.2722公顷。

2）产出质量指标

土地权属清晰、征收流程合法合规、收购价格合理。

3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目

期限相适应，并与土地储备项目期限相适应，本项目2026年启动储备工作，2031年完成土地出让，期限为5年，与项目储备、出让期限相适应。

4）产出成本指标

本项目总投资为6,394.43万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

（3）事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

（4）项目绩效目标表

表2-3 债券项目绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">广水市自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">广水市土地收购储备交易中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">6,394.43</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">694.43</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">5,700.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2026—2031）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标1：完成地块收回收购及收储工作。
目标2：完成地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2026）</td><td colspan="3">完成地块收储工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2027-2031）</td><td colspan="3">完成地块收储后挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成土地储备工作</td><td>土地面积11.7771公顷</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成土地储备</td><td>符合国家相</td><td></td></tr>
</table>

			工作	关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资6,394.43万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	土地储备完成后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过储备新增土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”“优地"有利于改善环境，满足	良好	

			居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。		
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用	良好	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026年）	产出指标	数量指标	完成土地储备工作	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资5,898.53万元，严格执行成本控制措施，合理安排	根据项目支出预算严格执行

				预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2027-2031）	产出指标	数量指标	完成土地挂牌出让	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过当年投资	期间总投资为495.90万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，

推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地征收及收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，广水市土地收购储备中心作为项目实施单位，广水市土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资 6,394.43 万元，其中项目资本金金额为 694.43 万元，占比 10.86%。项目资本金到位具有可靠性，满足相关政策要求，剩余的 5,700.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目计划发行专项债券5,700.00万元，项目性质符合政府债券使用条件，发行额度在本级财政可承受能力范围内，项目债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）偿债计划可行性

项目债券为5年期债券，按每年付息一次，到期一次性还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目拟申请债券资金本息额共计6,195.90万元，预计用于资金平衡的相关收益为8,319.17万元，收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.34，偿债保障性较高，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

本项目的还款来源为土地供应收入，其中土地供应收入受社会经济发展水平影响较大，存在较大的不确定性，需关注土地供应收入的稳定性。

7.绩效目标合理性分析

项目总体目标是按时保质保量完成广水市土地储备工作，盘活闲置土地，提高土地利用率，让土地资源得到合理配置，避免资源浪费。

通过将广水市闲置土地收储后，重新规划用于广水市建设商业住宅，使土地重新发挥价值。同时有助于完善广水市城市功能布局，按照广水市城市规划对收储土地进行合理安排，为后续的开发建设项目创造机会，带动相关产业链发展。项目绩效目标对长期目标、年度目标设置明确，项目绩效指标从产出指标、效益指标、满意度指标方面进行设置。项目绩效目标的内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与地方发展规划相关，对绩效目标设定了相关的绩效指标，绩效指标细化、量化；资金规模与绩效目标匹配，在既定资金规模下，绩效目标适当；完成既定绩效目标，资金规模适当；绩效目标经过充分论证和合理测算。所采取的措施切实可行，并能确保绩效目标如期实现。

8.其他需要纳入其他绩效评估的事项

（1）实施方案可行性

项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

（2）筹资合规性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控。

经综合评估，本项目符合国家专项债券支持方向，前期工作准备充分，资金测算合理，项目可行性强、风险可控，绩效目标明确，具备较高的经济社会效益。

评估结论：建议纳入土地储备专项债券支持范围，予以优先支持。

五、资金平衡

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	0.00	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	0.00
2027	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2028	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2029	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2030	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	99.18	99.18
2031	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	99.18	5,799.18
合计					495.90	6,195.90

广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		9,877.89
扣除提留政策		1,558.72
可用于资金平衡的土地相关收益		8,319.17
债券还本付息情况	各年应付利息合计	495.90
	各年应付本金	5,700.00
	应付利息及本金合计	6,195.90
本息覆盖倍数		1.34

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券5,700.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25BP，暂按发行利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金，当项目土地出让收益及利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数1.34，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所(普通合伙)评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目的信用等级为AAA。

七、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，湖北中扬会计师事务所(普通合伙)对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，认为，本次评价的广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.34倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

八、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的2026年专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限均符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三)投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于广水市经济开发区盘龙岗社区存量土地收购及生态公园北门地块土地储备项目建设，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方

政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为湖北中扬会计师事务所以及湖北朴一律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

九、潜在风险评估

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和

回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政

策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠

纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

十、主管部门责任

广水市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

广水市土地收购储备交易中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

随州市城南及城东片区土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2022年，全省地方一般公共预算收入3,281亿元；省本级一般公共预算收入175亿元，转移性收入6,258亿元，地方政府一般债券收入781亿元，国际组织贷款收入7亿元。全省一般公共预算支出8,624亿元；省本级一般公共预算支出1,447亿元，转移性支出5,736亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出745亿元，国际组织贷款转贷支出4亿元），地方政府一般债券还本支出38亿元。

2023年，全省地方一般公共预算收入3,693亿元；省本级一般公共预算收入163亿元，转移性收入6,435亿元，地方政府一般债券收入888亿元，国际组织贷款收入5亿元。全省一般公共预算支出9,299亿元；省本级一般公共预算支出1,458亿元，转移性支出6,026亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出880亿元，国际组织贷款转贷支出3亿元），地方政府一般债券还本支出7亿元。

2024年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,950亿元；省本级一般公共预算收入预算安排178亿元，转移性收入预算安排6,166亿元，地方政府一般债券收入预算安排613亿元，外国政府、国际组织借款收入7亿元。全省一般公共预算支出预算安排9,854亿元;省本级一般公共预算支出预算安排1,385亿元，转移性支出预算安排5,545亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排

590 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出预算安排 6 亿元），地方政府一般债券还本支出预算安排 34 亿元。

（2）政府性基金收支

2022 年，全省政府性基金收入 2,871 亿元，地方政府专项债券收入 2,164 亿元（其中：新增债券 1,848 亿元）；省本级政府性基金收入 152 亿元，转移性收入 97 亿元，债务收入 2,164 亿元。全省政府性基金支出 4,600 亿元；省本级政府性基金支出 187 亿元，转移性支出 2,226 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,116 亿元）。

2023 年，全省政府性基金收入 2,885 亿元，地方政府专项债券收入 2,268 亿元（其中：新增债券 1,645 亿元）；省本级政府性基金收入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2,268 亿元。全省政府性基金支出 3,955 亿元；省本级政府性基金支出 162 亿元，转移性支出 2,361 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2,244 亿元），债务还本支出 15 亿元。

2024 年，全省政府性基金收入预算安排 2,967 亿元，地方政府专项债券收入预算安排 2,262 亿元（其中：新增债券 1,661 亿元）；省本级政府性基金收入预算安排 193 亿元，转移性收入预算安排 210 亿元，债务收入 2,262 亿元。全省政府性基金支出预算安排 4,138 亿元;省本级政府性基金支出预算安排 247 亿元，转移性支出预算安排 2,416 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排 2,256 亿元），债务还本支出 2 亿元。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.4 亿元，其中省本级一般公共预算收入 159.4 亿元；省级一般公共预算支出总计 7,465.4 亿元，其中省本级一般公共预算支出 1,320.2 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4443.3 亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16.2 亿元，省级社会保险基金收入总计 2,568.7 亿元，省级社会保险基金支出总计 2,763.5 亿元。

（二）随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”、“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，国家实施西部大开发战略由东向西的重

要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2023-2025年经济发展情况如下：

（1）2023年随州市经济发展情况

2023年，全市实现生产总值（GDP）1330.85亿元，按可比价格计算，同比增长4.8%。其中，第一产业实现增加值190.47亿元，增长3.8%；第二产业实现增加值551.26亿元，增长4.1%；第三产业实现增加值589.12亿元，增长5.7%。三次产业比重由2022年的14.8:42.7:42.5调整为14.3:41.4:44.3。全市人均地区生产总值为66254元。

全年完成财政总收入99.91亿元，比上年增长17.6%。其中，地方一般公共预算收入61.09亿元，增长20.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入39.16亿元，增长13.7%。地方一般公共预算支出215.95亿元，增长19.4%。

（2）2024年随州市经济发展情况

2024年，全市实现生产总值（GDP）1442.35亿元，按不变价格计算，比上年增长6.1%。分产业看，第一产业增加值203.33亿元，增长2.7%，第二产业增加值555.78亿元，增长8.7%，第三产业增加值683.24亿元，增长4.9%。

（3）2025年随州市经济发展情况

2025年，全市完成政府性基金预算总收入1406283万元，为预算的97.5%，其中:地方政府性基金收入291274万元，转移性收入210988万元，上年结转收入291818万元，政府专项债务转贷收入612203万元。

2025年,全市完成政府性基金预算总支出1060164万元,为预算的83.9%(主要是部分专项债券资金暂未形成支出),其中:地方政府性基金支出638214万元,转移性支出23627万元，政府专项债务还本支出398323万元。收支相抵，年终结余346119万元(主要是部分年末下达的专项债券资金暂未形成支出,需结转下

年支付)。

（三）地方债务情况

省政府核定我市2025年政府债务限额3989024万元，其中:一般债务限额1373925万元，专项债务限额2615099万元。市本级政府债务限额1357915万元，其中:一般债务限额319820万元，专项债务限额1038095万元。县市区政府债务限额2631109万元，其中:一般债务限额1054105万元，专项债务限额1577004万元。

2025年，全市政府债务余额为3615021万元，其中:一般债务余额1266949万元，专项债务余额2348072万元。市本级政府债务余额1214346万元，其中:一般债务余额272827万元，专项债务余额941519万元。县市区政府债务余额2400675万元，其中:一般债务余额994122万元，专项债务余额1406553万元。全市政府债务余额未超过省政府下达的债务限额。

本地区专项债务限额表

单位：人民币万元

地区	政府债务限额	
	2025年限额	2025年余额
随州市	2,615,099.00	2,348,072.00
其中：市本级	1,357,915.00	1,214,346.00

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	2.03
2年期	3.44
3年期	17.82
5年期	0.91
7年期	2.03
15年期	3.67
20年期	4.03
30年期	0.65

二、债券情况

债券名称：随州市城南及城东片区土地储备项目土地储备专项债券

发行规模：本项目已于2025年发行3年期土地储备专项债券29,000.00万

元，发行利率为1.50%，计划2026年发行5年期土地储备专项债券38,600.00万元，2027年发行5年期土地储备专项债券18,800.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日财政部中国地方政府债券收益率曲线待偿期5年利率1.49%上浮25个BP，暂按利率1.74%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

随州市城南及城东片区土地储备项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
随州市城南及城东片区土地储备项目	随州市城南及城东片区	本项目拟回购并收储地块共7宗，土地使用权面积共计1,608,000.00平方米，土地用途包含城镇住宅、商住用地、工矿仓储以及医卫慈善用地。	92,839.61	随州市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

随州市城南及城东片区土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025年	2026年	2027年	2032年	2032年	2030年	2031年	2032年	合计
随州市城南及城东片区土地储备项目	29,094.89	39,065.88	19,921.68	1,433.76	998.76	998.76	998.76	327.12	92,839.61

（三）项目资金来源

随州市城南及城东片区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
随州市城南及城东片区土地储备项目	2032年10月	92,839.61	92,839.61	6,439.61	86,400.00	38,600.00	92,698.80

（三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

完成随州市城南及城东片区土地储备项目，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。为严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场平稳健康发展。

2、产出指标

1）产出数量指标

收回随州市城南及城东片区若干地块，地块位于随州市城南及城东片区，土地用途为城镇住宅、商住用地以及医卫慈善用地，土地面积总共为1,608,000.00平方米。

2）产出质量指标

土地权属清晰、收购价格合理。

3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2025年-2032年，预计于2032年完成出让。

4）产出成本指标

本项目总投资为92,839.61万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3、事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

4、项目绩效目标表

项目绩效目标情况表

<table>
<tr><td colspan="4">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">随州市城南及城东片区土地储备项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>随州市自然资源和城乡建设局</td><td>实施单位</td><td>随州市土地收购储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="3">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td>项目总投资</td><td colspan="2">92,839.61</td></tr>
<tr><td>其中：自筹资金</td><td colspan="2">6,439.61</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">86,400.00</td></tr>
<tr><td>总体目标</td><td colspan="3">实施目标（2025—2032）</td></tr>
</table>

	目标 1：完成地块收回工作。 目标 2：完成地块挂牌出让工作。				
年度绩效目标	年度绩效目标（2025）		完成地块收回工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2026-2032）		完成地块收回后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	完成随州市城南及城东片区土地储备项目	土地面积 1,608,000.00 平方米	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	完成随州市城南及城东片区土地储备项目	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资 92,839.61 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过收回收购土地，减少市场存量土地规模,发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用	良好	
	可持续	可持续	收储前期债券资金使用效率、项	良好	

	影响指标	发展的影响指标	目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。		
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2025 年）	产出指标	数量指标	完成随州市城南及城东片区土地储备项目	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 29,094.89 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026-2032）	产出指标	数量指标	完成随州市城南及城东片区若干地块挂牌出让	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	

		成本指标	不超过当年投资	期间总投资为6,3142.02万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，随州市土地收购储备中心作为项目实施单位，随州市土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 6,439.61 万元，拟发行专项债券 86,400.00 万元。截止目前项目资本金已到位 94.89 万元，用于项目土地储备工作，剩余资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 6,439.61 万元，拟发行专项债券 86,400.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 3.20 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本下文。

7、绩效目标合理性分析

（1）建设目标

完成随州市城南及城东片区 7 宗拟回购并收储地块工作。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“建议纳入新增土地储备专项债券支持范围，予以优先支持”。

五、资金平衡

（一）随州市城南及城东片区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	29,000.00	0.00	29,000.00	0.00	0.00
2026 年	29,000.00	38,600.00	0.00	67,600.00	435.00	435.00
2027 年	67,600.00	18,800.00	0.00	86,400.00	1,106.64	1,106.64
2028 年	86,400.00	0.00	29,000.00	57,400.00	1,433.76	30,433.76
2029 年	57,400.00	0.00	0.00	57,400.00	998.76	998.76
2030 年	57,400.00	0.00	0.00	57,400.00	998.76	998.76
2031 年	57,400.00	0.00	38,600.00	18,800.00	998.76	39,598.76
2032 年	18,800.00	0.00	18,800.00	0.00	327.12	19,127.12
合计		86,400.00	86,400.00		6,298.80	92,698.80

（二）随州市城南及城东片区土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

项目		金额（万元）
土地出让收入		410,893.75
扣除提留政策		114,560.88
可用于资金平衡的土地相关收益		296,332.87
债券还本付息情况	各年应付利息合计	6,298.80
	各年应付本金合计	86,400.00
	应付利息及本金合计	92,698.80
本息覆盖倍数		3.20

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入、利率在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数3.20，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所(普通合伙)评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定随州市城南及城东片区土地储备项目的信用等级为AAA。

七、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，湖北中扬会计师事务所(普通合伙)对《实施方案》中项目资金筹措、预期收益、财务费用及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的随州市城南及城东片土地储备项目实施方案通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数3.20倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

八、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的

规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

九、潜在风险评估

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场

的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

（三）土储项目风险及控制

1、收储成本不确定风险

风险：土地收储每个阶段都存在着不确定的因素，特别是土地存储阶段，由于不能及时盘活推向市场而产生巨大风险，也是土地收储的最大风险；土地出让阶段，因出让土地与市场需求不对称、没有控制好出让节奏、选择出让的方式不适当等。

应对措施：各级政府对于计划收储的项目，前期协调理顺土储、财政、自然资源和规划、设计、工程等各个部门关系，做好风险防控，将可能出现风险的环节，事先纳入监测范围，做到早发现、早报告、早处置；对于出现预测中的风险时，及时启动应急预案，保障项目的稳健运营。

2、土地出让收益风险

风险：项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大，地块收

储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

应对措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，先期联络目标客户，有利于尽快形成土地供应的旺盛人气，并缩短土地供应储备周期；项目开发的各个阶段要注意加强合作，增强项目开发上的业务能力。

3、资金使用监管风险

风险：资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对资金使用有效监管。

应对措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。

十、主管部门责任

随州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随州市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年公安县新正街片区新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）荆州市概况

荆州市，古称江陵、郢都、南郡，湖北省辖地级市，位于湖北省中南部、长江中游、江汉平原腹地。东依武汉市汉南区；南滨江与湖南省岳阳市为邻，与益阳市、常德市接壤；西连宜昌市的当阳市、枝江市、宜都市、五峰县，北接荆门市、潜江市、仙桃市，总面积1.41万平方千米。2025年，全市常住人口508.29万人，辖2区2县4市。

荆州市属北亚热带季风湿润气候区，四季分明、热量丰富、光照适宜、雨水充沛、雨热同季、无霜期长。境内河湖众多，水网密布，地势西高东低，由低山丘陵向岗地、平原逐渐过渡。距今约5万～1万年前，原始人类已在荆州地区生活。春秋战国时，楚文王元年（前689年），楚国迁都于郢（今荆州区纪南城）。秦统一全国（前221年）后，属南郡。元至正二十四年（1364年），改置荆州府，改属湖广行省。清康熙九年（1670年）置上荆南道，民国元年（1911年）属荆宜道，1949年7月成立荆州行政区督察专员公署。1994年9月，撤销荆州地区、沙市市和江陵县，设立荆沙市。1996年11月，荆沙市更名为荆州市。

荆州市位于长江经济带和二广轴线核心交叉点，素有“鱼米之乡”“中国粮仓”的美誉，是国家重要农产品综合生产基地、优质农副产品生产基地和湖北省优势农业资源核心区。荆州自古以来就是长江中游的文化中心，是楚文化发祥地、三国文化荟萃地、红色文化富集地、长江文化展示地。

2025年，荆州市实现地区生产总值3712.34亿元。

表1-1 荆州市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	3,151.49	3,503.48	3,712.34
城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

（二）公安县概况

公安县，隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部，公安县地处长江中游、江汉平原以南，乃三国勋业旧地、三袁生息故土。公安县素有“百湖之乡”与“七省孔道”之称，其中，国家级湿地公园崇湖是世界自然保护联盟极危物种——青头潜鸭的栖息地。属亚热带湿润季风气候，地势平坦，湖泊棋布，河流纵横，总面积 2257 平方千米。截至 2024 年 10 月，公安县辖 14 个镇、2 个乡。截至 2025 年末，公安县户籍人口 106 万人，常住人口 74 万。

表 1-2 公安县表 1-2 财政经济数据

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	4,043,200.00	4,213,500.00	4,700,000.00
城镇居民人均可支配收入（元）	42,179.00	44,288.00	47,390.00
农村居民人均可支配收入（元）	25,909.00	27,722.00	29,660.00
地方财政总收入	314,484.00	374,151.00	392,800.00
地方公共预算收入	158,133.00	175,369.00	184,140.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	127,551.00	149,601.00	158,200.00
非税收入	30,582.00	25,768.00	25,940.00
政府性基金收入	156,351.00	198,782.00	208,660.00
其中：国有土地使用权出让收益	139,752.00	174,458.00	182,500.00
地方财政总支出	700,184.00	821,610.00	856,300.00
一般公共预算支出	519,623.00	532,456.00	558,700.00
政府性基金支出	180,561.00	289,154.00	297,600.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	129,466.00	216,259.00	223,400.00

（三）专项债务情况

湖北省财政厅下达了 2025 年部分新增专项债限额，其中荆州市限额情况如下表所示：

表 1-3 2025 年部分新增政府专项债务限额表

金额单位：人民币万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
公安县	58.73	48.20

二、债券情况

债券名称：2026 年公安县新正街片区新增土地储备项目。

发行规模：12000.00 万元，其中 2026 年发行地方政府专项债 12000.00 万元，发行期限均为 5 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：荆州市公安县新正街左侧，公安大道右侧。

项目建设规模与内容：新增土地储备，土地收储、前期开发等。

建设期限：本项目建设期 4 个月（2026 年 9 月-2026 年 12 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目

的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年
1	**总投资使用计划**	**17,144.00**	**17,144.00**
1.1	用于收储费用	17,031.00	17,031.00
1.2	建设期利息	101.00	101.00
1.3	债券发行费用	12.00	12.00
2	**资金筹措及使用**	**17,144.00**	**17,144.00**
2.1	**自有资金**	**5,144.00**	**5,144.00**
2.1.1	用于收储费用	5,031.00	5,031.00
2.1.2	用于建设期利息	101.00	101.00
2.1.3	用于债券发行费用	12.00	12.00
2.2	**专项债券资金**	**12,000.00**	**12,000.00**
2.2.1	用于收储费用	12,000.00	12,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标					
名称	目标说明				
长期绩效目标	根据年度储备计划，完成收储工作。				
年度绩效目标（2026 年）	根据年度储备计划，完成收储工作。				
长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	新增土地储备	135.67 亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
		时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	＞80%	计划数据

			公众对改造工作满意度	＞90%		计划数据
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值		指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	新增土地储备	0	0	135.67 亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	＞80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.实施必要性

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和

时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

2.项目的公益性

本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

3.项目收益性

主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目对应资产不存在抵、质押情况，其已经取得的审批手续如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划	2025年11月19日	公安县自然资源和规划局	县人民政府办公室关于公安县2026年度土地储备计划的批复	/
地块标识码	/	公安县自然资源和规划局	公安县拟发行2026年土地储备专项债券宗地地块标识码	/
地价评估报告	2025年12月16日	湖北恒正行房地资产评估咨询有限公司	土地估价报告	/
土地成本材料	2026年1月16日	公安县自然资源和规划局	公安县产城发展集团有限公司关于收购土地成本的情况说明	
价格公示文件	2026年1月4日	公安县自然资源和规划局	公安县2026年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示	/
符合规划性说明	2025年12月17日	公安县自然资源和规划局	公安县自然资源和规划局关于公安县2026年度土地储备计划拟储备地块规划符	/

			合性的说明	
不动产抵押查询材料	2026 年 9 月 7 日	公安县自然资源和规划局不动产登记中心	不动产登记信息	/

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 17,144.00 万元，其中项目资本金金额为 5,144.00 万元，占比 30.00%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求。剩余的 12000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 12000.00 万元，占总投资比例的 70.00%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目在不考虑国开发展基金还本付息情况下，预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.24，偿债计划可行，在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，风险评估较为科学、完整且可行。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

2026 年计划发行地方政府专项债 12000.00 万元，发行利率以中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5 年期）记账式国债收益率上浮 20bp 作为本次发行债券的测算利率 1.69%，发行期限均为 5 年。每年付息一次，到期一次性还本。

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
期初本金	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	-
当年新增本金	12,000.00	-	-	-	-	-	12,000.00
当年偿还本金	-	-	-	-	-	12,000.00	12,000.00
期末本金金额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	-	-
当年偿还利息	101.00	203.00	203.00	203.00	203.00	101.00	1,014.00
当年还本付息合计	101.00	203.00	203.00	203.00	203.00	12,101.00	13,014.00

（二）项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为 21,961.96 万元，扣除运营成本及相关税费 5,776.72 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 16,185.24 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
2026 年公安县新正街片区新增土地储备项目	16,185.24 万元	13,014.00 万元	12000.00 万元	1.24

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.35，对债券本息的资金覆盖率为 1.24，本息资金覆盖倍数为 1.24。项目偿债能力较强。

六、合法性审查

湖北交平律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估股份有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定 2026 年公安县新正街片区新增土地储备项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地

完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，

充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

九、主管部门责任

公安县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

公安县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（武汉市）
鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块
土地储备项目
土地储备项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表-湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53734.92	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	4986.72	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	21240.61	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	27507.59	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构				
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	51.2	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6170.8	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	1961.5	2116.4	4863.0	5818.6
进口额（亿元）	4209.3	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	22164.80	24041.89	25276.7	27938.6

城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	102.1	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.4	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.8	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79563.66	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74062.43	81368.01	87113.01	93844.52

表-湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	186	4182
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1581	10326
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	26	472
转移性收入	6380	-	5702	-	6145	-
转移性支出	5088	-	4347	-	4763	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	207	3144
政府性基金支出	162	3968	199	4138	214	4481
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	8	917
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	11	142
国有资本经营支出	8	62	9	66	7	71
地方政府专项债务状况						
截至2024年底地方政府债务余额			18586			
2023年地方政府债务限额			16398			
2024年地方政府债务限额			21373			
2025年地方政府债务限额			21621			

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。武汉市地理位置为北纬29°58′～31°22′，东经113°41′～115°05′，东西最大横距134千米，南北最大纵距约155千米。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

2025 年，全市一般公共预算总收入完成 3116 亿元，比 2024 年增长 4%，其中：地方一般公共预算收入 1743.06 亿元，为调整预算的99.6%，增长 4.5%。全市一般公共预算支出2520.61亿元，同口径增长 3.7%。

全市政府性基金预算收入完成1453.81亿元，下降2.1%。全市政府性基金预算支出2107.75亿元，增长9%。全市2025 年债务限额 9467.59亿元，其中：一般债务限额2240.2亿元、专项债务限额7227.39亿元；市本级债务限额5221.5亿元，其中：一般债务限额1312.21亿元、专项债务限额 3909.29亿元。

2025 年，全市地区生产总值（GDP）为 22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21亿元，增长3.8%；第二产业增加值 6589.72亿元，增长5.0%；第三产业增加值15076.42 亿元，增长 5.9%。全市三次产业结构为2.2∶29.7∶68.1。

表 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92	3,116.00
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56	1,225.10
非税收入	265.18	356.86	443.75	517.95
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1035.38	1,224.71	731.97
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71	2,412.52
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71	941.75

表 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	824,700
3 年期	883,399
5 年期	3,359,744
7 年期	3,766,542
10 年期	8,767,629
15 年期	6,217,789
20 年期	7,376,616
30 年期	2,678,100

表 武汉市2025年专项债务限额及余额表

单位：万元

区划	2025年专项债务限额	2025年专项债务余额
武汉市合计	72,273,880	67,377,646
武汉市本级	39,092,952	34,756,619
江岸区	1,507,990	1,501,996
江汉区	1,217,750	1,217,689
硚口区	2,162,080	2,141,919
汉阳区	2,140,022	2,009,191
武昌区	3,484,641	3,273,006
青山区	2,067,221	2,025,344
洪山区	2,725,846	2,721,909
东西湖区	2,833,194	2,821,836
汉南区	4,455,508	4,454,108
蔡甸区	2,210,452	2,092,395
江夏区	3,156,406	3,143,949
黄陂区	3,199,012	3,193,293
新洲区	2,020,806	2,024,392

二、债券情况

本项目总投资 21,174.85 万元，本次武汉市土地储备专项债券申请发行期限5年期，专项债券资金19500.00 万元，利息暂按中债网公布的《2026年湖北省政府一般债券（四至五期）、再融资一般债券（九期）和再融资专项债券（二十三至二十四期）》中5年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取1.46%，发行费率取0.1%，每年付息，债券到期一次性还本。专项债资金全部用于支付土地收储成本。

三、项目情况

（一）项目建设内容

本项目共涉及3宗地块，均位于武汉市东湖新技术开发区，项目总用地面积为48.7045公顷。分别为：子牛地块，位于未来二路以西、科技五路以北宗地，证载及收储土地面积均为40014.07 平方米，约4.0014公顷；鸿富锦地块，位于东湖新技术开发区沪蓉高速以北、光谷二路以东宗地，证载土地面积418602.32 平方米，本次收储土地面积为318334.20平方米，折合31.8334公顷；摩科地块，位于东湖新技术开发区光谷三路以东、宗黄路以北，证载土地面积162844.83 平方米，收储后实际可供地面积约为128696.65平方米，折合约12.8697公顷。项目整体建设内容为在储备范围内以收储等方式对土地进行储备，进行土地前期开发。

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目预计总投资21,174.85 万元，项目资金主要通过财政资金、自筹资金、土地专项债等形式解决。其中专项债券融资19500.00万元，自有资金1,674.85万元。

项目投资及筹资计划

项目名称	项目总投资额（万元）	本期债券发行额（万元）	非本期债券金额（万元）	其他融资（万元）	上级财政补助资金（万元）	自有资金（万元）
鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目	21,174.85	19500.00	/	/	/	1,674.85

2.项目资本金用途

项目资本金1,674.85万元，来源于财政拨款。主要用于债券发行费用、债券利息等的支付。根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）规定，土地储备机构储备项目所需资金严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

3、专项债券融资情况

本次拟申请专项债券融资19500.00万元，申请发行期限为5年期。

本次武汉市土地储备专项债券申请发行期限5年期，专项债券资金19500.00万元，利息暂按中债网公布的《2026年湖北省政府一般债券（四至五期）、再融资一般债券（九期）和再融资专项债券（二十三至二十四期）》中5年期同类债券利息，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取1.46%，发行费率取0.1%。

武汉市土地储备专项债券项目核心边界条件情况表

项目名称	项目总投资额（万元）	本期债券发行额度（万元）	发债资金用途	债券发行期限（年）	债券发行利率	付息方式
鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目	21,174.85	19500.00	用于支付土地收储成本	5	1.46%	按年支付利息，到期一次性偿还本金

4.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）预期收入估算

（1）项目收益来源

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

（2）预期收益研究思路

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，

评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

（3）土地出让价格评估及预测

①当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》，待估地块地处武汉市东湖新技术开发区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为工业用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋

势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场比较法和基准地价系数修正法。

（A）比较法

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让价格。

经市场调查，同级别或类似区域工业用地近三年成交价格水平整体较稳定，具体成交情况见下表：

东湖开发区近3年工业用地可比案例表

地块编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	容积率	出让年限	成交价（万元）	成交时间	溢价率（%）	亩单价（万元/亩）	土地单价（元/㎡）
工 DK(2026-05)02 号	豹溪路以东、流苏南路以西、高新六路以南	19679.43	工业用地		50 年	1142	2026.7.6	0.00%	38.69	580
工 DK(2026-06)02 号	流港西路以东，流港路以西，武九小路以北	13671.49	工业用地		50 年	793	2026.7.6	0.00%	38.67	580
工 DK(2026-04)05 号	科技一路以南，苏湖路以东	142687.69	一类工业用地	容积率≤1.8	50 年	8276	2026.5.22	0.00%	38.67	580
工 DK(2026-04)02 号	九龙湖街以北，潜力路以西	33282.22	一类工业用地	1.5≤ 容积率≤2.5	50 年	1931	2026.5.13	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-04)07 号	科技二路以北、龙岭一路以西	13790.73	一类工业用地	1.5≤ 容积率	50 年	787	2026.3.26	0.00%	38.04	571
工 DK(2026-04)03 号	高新二路以北、未来一路以西	19295.85	一类工业用地	2≤ 容积率	50 年	1120	2026.3.26	0.00%	38.70	580
工 DK(2025-01)07 号	高新二路以南，神墩四路以西，九龙路以北，神墩二路以东	16768.80	一类工业用地	2≤ 容积率	50 年	998	2026.3.26	0.00%	39.68	595
工 DK(2025-01)01 号	高新大道以北、军事用地以西、荷英路以东、谭家山以南	53303.5	工业用地	1.5≤ 容积率	50 年	3705	2026.3.18	0.00%	46.34	695
工 DK(2025-02)04 号	高新五路以北，光谷四路以西	33598.52	工业用地		50 年	1983	2026.2.26	0.00%	39.35	590
工 DK(2025-06)04 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22735.43	一类工业用地	1.50	50 年	1319	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)03 号	流港路以东，武黄大道以南，流港东路以西，武九小路以北	22029.08	一类工业用地	1.50	50 年	1278	2026.1.23	0.00%	38.68	580
工 DK(2025-06)02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	16343.07	一类工业用地	1.50	50 年	952	2026.1.19	0.00%	38.83	583
工 DK(2025-04)06 号	科技一路以南、苏湖路以西	203272.42	一类工业用地	1.50	50 年	11648	2025/12/15	0.00%	38.20	573
工 DK(2025-05)01 号	泉岗街以北、光电园三路以东、泉岗北街以南、光电园四路以西	92474.6	一类工业用地	1.50	50 年	4596	2025/12/4	0.00%	33.13	497
工 DK(2025-05)03 号	凤凰山街以北，流苏南路以东，光谷五路以西，高新六路以南	56425.79	一类工业用地	1.50	50 年	3256	2025/11/10	0.00%	38.47	577

工 DK(2025-04)04 号	未来一路以西，科技四路以北	56564.53	一类工业用地	1.50	50 年	3230	2025/10/17	0.00%	38.07	571
工 DK（2025-02）01 号	东湖高新区港边田一路以南、佛祖岭一路以西	16649.66	一类工业用地	1.50	50 年	989	2025/7/10	0.00%	39.60	594
工 DK（2025-04）01 号	未来一路以东，九龙湖街以南	19778.47	一类工业用地	1.50	50 年	1122	2025/5/19	0.00%	37.82	567
工 DK（2025-06）01 号	华阳路以东，武黄大道以南，流港西路以西	14767.56	一类工业用地	1.50	50 年	864	2025/5/6	0.00%	39.00	585
工 DK（2024-01）08 号	光谷七路以西、高新六路以北、宗黄路以南	71107.45	一类工业用地	1.00	50 年	3961	2025/3/6	0.00%	37.14	557
工 DK（2024-01）07 号	虎山东路以东、高新六路以北、宗黄路以南、生物园路以西	53660.89	一类工业用地	2.00	50 年	3000	2025/3/6	0.00%	37.27	559
工 DK（2024-05）05 号	宗黄街以北、金培路以东、高新五路以南、光谷四路以西	20003.66	一类工业用地	1.50	50 年	1119	2025/2/17	0.00%	37.29	559
工 DK(2024-05)04 号	鑫风路以北、金培路以西、光谷三路以东	38640.48	一类工业用地	1.50	50 年	2207	2025/1/14	0.00%	38.08	571
工 DK（2024-06）02 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	117174.36	一类工业用地	1.50	50 年	6506	2024/12/26	7.43%	37.02	555
工 DK(2024-01)04 号	神墩四路以东、九龙南路以北、神墩五路以南	20332.02	一类工业用地	2.00	50 年	1105	2024/10/18	0.00%	36.23	543
工 DK（2024-06）01 号	科技一路以北，王庄路以东，廖家湾街以南	367064.53	一类工业用地	1.50	50 年	20380	2024/10/10	0.00%	37.01	555
工 DK（2024-05）03 号	高新六路以南、鑫风路以北、金培路以西、光谷三路以东	40000.32	一类工业用地	1.50	50 年	2280	2024/9/15	0.00%	38.00	570
工 DK（2024-05）02 号	宗黄路以南、高新六路以北、光谷四路以西、金培路以东	32934.5	二类工业用地	1.50	50 年	1842	2024/9/5	0.00%	37.29	559
工 DK（2024-01）02 号	神墩二路以东、九龙路以南、神墩四路以西、神墩五路以北	99131.66	工业用地	2.00	50 年	5363	2024/6/23	0.00%	36.07	541
工 DK（2024-05）01 号	高新六路以南、光谷五路以东、台山溪西路以西	128904.49	工业用地	1.50	50 年	7335	2024/6/6	0.00%	37.94	569
工 DK（2024-01）01 号	神墩二路以东，高新二路以南，神墩四路以西，九龙路以北	20348.27	工业用地	2.00	50 年	1114	2024/6/3	0.00%	36.50	547

（B）基准地价系数修正法

根据武汉市人民政府2024年11月25日发布的《市人民政府关于实施武汉东湖高新区城乡建设用地基准地价标准(2023)的通知》(武政〔2024〕19号），本通知公布的《武汉东湖新技术开发区2023年城乡建设用地基准地价》自2024年11月29日起执行。

武汉东湖新技术开发区国有建设用地土地级别与基准地价见下表：

东湖新技术开发区国有建设用地级别基准地价表

基准日：2023年6月30日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
II级	区片地价	7977	5831～6568	7829～8664	3548	1530
	级别地价	7230	5830	8690	3180	1670
III级	区片地价	5444～5850	4530～4912	6403～7656	2224～2573	1119～1376
	级别地价	5650	4490	6820	2370	1250
IV级	区片地价	4133～4793	3556～3910	4697～6473	1588～1834	937～1048
	级别地价	4380	3560	5400	1740	905
V级	区片地价	3131～3629	2617～2935	3762～5054	1180～1389	550～735
	级别地价	3340	2770	4350	1260	600
VI级	区片地价	2381～2889	1932～2188	2751～3931	838～1036	485～496
	级别地价	2530	2210	3430	910	425
VII 级	区片地价	1662～1860	1384～1622	2283～2768	615～765	386～405
	级别地价	1910	1590	2580	640	330
VIII 级	区片地价	1293～1590	1013～1294	1638～1932	438	——
	级别地价	1370	1140	1920	450	——
IX级	区片地价	1044～1220	862～914	1536～1554	——	——
	级别地价	960	780	1370	——	——
X级	区片地价	855	606	1036	——	——
	级别地价	650	510	900	——	——

根据《东湖新技术开发区城乡建设用地基准地价2023-工业用地级别与基准地价图》，本项目3宗地块位置及所处位置基准地价级别如下：

地块名称	用地单位	宗地坐落	后期规划用途	土地级别	基准地价级别价
子牛地块	武汉子牛科技有限公司	未来二路以西、科技五路以北	工业	工业 V 级-高 07	553
鸿富锦地块	鸿富锦精密工业（武汉）有限公司（富士康）	沪蓉高速以北、光谷二路以东	工业	工业 V 级-高 12	587
摩科地块	武汉摩科建设发展有限公司	光谷三路以东、宗黄路以北	工业	工业 V 级-高 11	565

（C）确定基期土地价格

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，结合基准地价情况，基于审慎考虑，暂考虑项目出让单价如下：

表 当前时点土地供应价格

地块名称	规划用地性质	拟供应土地面积（公顷）	容积率	建筑面积（㎡）	土地出让价（当前时点）
子牛地块	工业	4.0014	/	/	553 元/㎡
鸿富锦地块	工业	31.8334	/	/	587 元/㎡
摩科地块	工业	12.8697	/	/	565 元/㎡
合计		**48.7045**	**/**	**/**	**/**

②预测土地出让时点价格

本项目预计在收回完成之后，2031 年进行出让。本次测算周期为 2026 年至 2031 年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，结合市场调查，东湖开发区类似区域内工业用地近三年供地价格水平整体较为稳定，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对武汉市储备土地价格采用静态取值标准。2026-2031 年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测

算。

表　土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（公顷）	0	0	0	0	0	**48.7045**	**48.7045**
出让地块单价（万元/公顷）	0	0	0	0	0	**578.39**	**578.39**
年度出让收入合计	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28170.36**	**28170.36**

（二）预期成本费用

（1）土地出让业务费

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》等政策文件，土地出让业务费按出让收益 2.00%计取。

（2）农业土地开发资金

依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综【2004】49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发【2008】35 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

根据财综【2004】49 号文件附件全国等别标准以及武汉市各区征收等别与标准，武汉市 8 个中心城区对应为四等（标准为元 90 元/㎡），本项目位于武汉市东湖新技术开发区范围内，地块对应标准为 90 元/平方米，本项目按照出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发【2012】27 号），按照

土地出让收益的10%计算。

（4）国有土地收益金

依据武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办【2017】56号），国有土地收益基金按土地出让总价的2.50%计取，工业用地可不计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

表　计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本		**2756.16**	**2756.16**
1.农业土地开发资金	出让土地面积90元/平方米的15%计提	657.51	657.51
2.农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	699.55	699.55
3、教育资金	土地出让收益的10.00%	699.55	699.55
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的10.00%	699.55	699.55
二、其他政策性成本		**139.91**	**139.91**
1.土地出让业务费	出让收益2.00%	139.91	139.91
2.国有土地收益金	土地出让总价的2.50%（工业用地不予计提）	0	0
合计		**2896.07**	**2896.07**

（三）项目预期收益

根据武汉市近年平均土地出让价格及相关税费，测算预期收入与税费成本，本项目债券存续期，项目用于资金平衡相关收益为25,274.29万元。

（四）资金平衡情况

本项目以土地出让净收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有5,774.29万元的项目利润，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，鸿富锦地块、摩科地块、子牛地块土地储备项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

为保障本土地储备项目规范、有序、平稳实施，有效防范化解项目全周期各类隐患，筑牢项目建设安全底线、合规底线、资金底线和稳定底线，结合武汉市土地储备工作相关政策要求、市场环境及项目实施特点，对项目实施全过程潜在风险进行系统排查评估，并制定针对性防控措施，实现风险前置管控、动态化解、闭环处置。具体包括：

1、政策合规风险

风险描述：土地储备工作政策性强、规范性要求高，项目实施周期内，国家、省、市关于国土空间规划、土地征收补偿、用地审批、土地储备管理、专项债券使用等相关政策存在动态调整可能。若政策标准、审批流程、管控要求发生变更，可能导致项目实施方案、报批流程、建设标准与新政策不匹配，造成项目审批滞后、实施进度放缓、建设内容调整等问题，引发合规性风险。同时，项目实施过程中若流程不规范、资料不完善、手续不齐全，也会存在合规隐患。

风险控制措施：建立政策动态跟踪机制，专人对接自然资源、财政、发改等主管部门，实时掌握土地储备、征地审批、资金使用等最新政策动态，及时对标政策要求优化项目实施方案。严格落实规划先行、合规实施原则，所有收储、征收、整理工作严格按照现行法律法规及行业规范执行，全程规范项目报批、报审、备案流程，完善项目台账、审批资料、档案归档等基础

工作。建立合规性前置审查机制，项目重大调整、关键节点实施前开展政策合规审核，确保项目全程合法合规、有据可依，从源头规避政策变动及流程不规范带来的实施风险。

2、市场波动风险

风险描述：本次测算周期为2026年至2031年，依据武汉市房地产及土地市场常态化调控政策，严格落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作要求，为确保项目效益测算结果审慎客观、风险可控，本次测算对储备土地的出让价格采用静态取值标准。2026—2031年测算周期内地价不予增长，不考虑市场行情波动、区位提升、通货膨胀及政策利好等增值因素，全程按地价持平、平稳不变的原则开展测算。但土地市场、房地产市场、产业招商市场存在不确定性波动风险。若后期区域土地市场需求不足、产业落地放缓、市场预期波动，可能导致储备土地出让节奏滞后、土地利用效率不及预期，进而影响项目整体收益平衡及资金回本效率。同时，建材价格、人工成本、机械租赁价格波动，也会造成土地整理、场地整治等工程建设成本小幅上涨，增加项目实施成本压力。

风险控制措施：严格落实武汉市“稳地价、稳房价、稳预期”调控要求，坚持土地储备与市场供需适配原则，实行计划性、弹性化储备供地机制，根据城市建设、产业发展节奏动态调整土地整理和出让计划，避免土地闲置积压。建立市场动态监测体系，定期研判区域土地供需、产业招商、工程物价等市场指标，提前预判市场波动趋势，及时优化项目实施节奏与成本管控方案。严控项目建设成本，细化工程预算审核，通过公开招标、集中采购、精细化施工管理等方式压降工程成本，提升项目市场抗风险能力，保障项目收益总体平衡、可控。

3、资金运行风险

风险描述：土地储备项目实施周期长、资金投入规模大，资金主要用于

征地补偿、场地平整、基础设施配套、管理运维等方面，存在资金调度、预算执行、本息偿付等潜在风险。若项目资金拨付滞后、预算执行偏差、资金使用不规范，将直接影响项目建设进度。同时，严格落实地方政府债务管控要求，若项目收益不及预期，可能存在资金收支失衡、偿债压力加大等隐患，引发资金周转风险。

风险控制措施：严格执行《土地储备项目预算管理办法》相关规定，规范项目资金预算编制、申报、拨付、使用全流程管理，做到专款专用、专账核算，杜绝资金挪用、挤占、闲置等问题。建立资金动态监控与绩效评价机制，联合财政、审计部门定期开展资金使用核查，精准把控预算执行进度，提升资金使用效益。严守地方政府债务管控底线，合规使用土地储备专项资金，严禁违规举债、违规担保及资金空转等行为。优化项目资金收支计划，结合土地出让回款节奏合理调配资金，保障项目资金闭环运行、收支平衡，有效防范资金周转及偿债风险。

4、工程实施风险

风险描述：项目土地平整、场地清理、土方施工、配套基础设施建设等工程施工环节，受天气条件、地质条件、施工管理、现场安全等因素影响，可能出现施工进度滞后、工程质量不达标、安全生产隐患、扬尘噪音污染等问题，影响项目整体实施成效，存在工程质量、进度、安全多重风险。

风险控制措施：优选具备资质、经验丰富的施工及监理单位，严格按照施工规范、设计方案组织施工，落实工程全过程监理、全过程质检制度，严把工程质量关。细化施工进度计划，制定月度、季度施工目标，动态跟踪施工进度，针对雨季、极端天气等不可抗力因素提前制定工期预案，及时补回滞后工期。严格落实安全生产责任制，常态化开展施工现场安全隐患排查整治，规范施工操作流程，配齐安全防护设施，杜绝安全事故发生。同步落实扬尘治理、噪音管控、渣土清运等环保施工要求，文明施工、绿色施工，规避施工环保风险。

5、资产管理风险

风险描述：土地储备周期内，储备地块存在权属纠纷、地块侵占、违规搭建、闲置管护不到位等问题，易造成土地资产流失、地块损毁、管护成本增加等资产管理风险，影响储备土地后续开发利用。

风险控制措施：项目收储完成后，及时完善土地权属登记、台账建档工作，明确地块权属、范围、面积等核心信息，做到权属清晰、账实相符。建立储备土地常态化巡查管护机制，定期开展地块巡查，及时发现、制止违规占地、私搭乱建、侵占地块等行为。对储备地块实行封闭管理、动态管护，做好场地清理、日常运维工作，杜绝土地闲置浪费和资产流失，保障储备土地资产完好、可随时开发利用。

综合研判，本项目各类潜在风险均为土地储备项目实施过程中的常规性、可控性风险，无重大颠覆性、系统性风险。通过建立“事前预防、事中管控、事后处置”的全周期风险防控体系，落实各项针对性管控措施，可实现各类风险有效防范、及时化解、全程可控，能够保障项目平稳有序推进，确保项目经济效益、社会效益、生态效益稳步实现。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、

用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

武汉市土地整理储备中心负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

武汉市土地整理储备中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向武汉市自然资源和城乡建设局报告专项债形成资产情况。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

一是实施必要性充足。当前区域存在土地资源碎片化、存量用地低效闲置、城市功能配套不足等问题，制约片区整体开发和产业落地推进。本项目通过统一收储、整理、整治存量土地，有效盘活低效土地资源、优化城市空间布局、补齐片区基础设施短板，保障城市更新、民生配套及重点产业项目落地，是推动区域高质量发展、提升城市承载能力的必要举措，项目实施紧迫性、必要性突出。

二是公共公益属性显著。本项目属于公益性土地储备项目，不以单纯经营性盈利为目的，实施后主要用于完善城市功能、优化人居环境、保障公共服务设施落地、提升区域公共配套水平，服务城市发展和民生改善，惠及片区居民及社会公众，社会效益、生态效益突出，完全符合专项债券公益性项目定位要求。

三是收益机制清晰合规。项目收益来源于储备土地后续市场化出让形成的土地出让收益，收益来源合法合规、依据充分，能够覆盖项目建设成本、运营成本及债券本息，具备持续、稳定、可测算的自我平衡收益能力，满足专项债券“项目收益自求平衡”核心要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

一是投资合规性达标。本项目建设内容、投资规模、建设范围均严格对照国家、省、市关于土地储备及专项债券投向领域相关规定确定，无负面清单内容，不属于楼堂馆所、形象工程、商业经营性项目，投资构成真实、合理、合规，资金投向符合专项债券支持领域要求。项目建设程序符合国土、发改、财政相关管理规定，投资测算依据行业定额、市场价格及地方收费标准编制，测算规范、口径统一、数据真实可信。

二是项目成熟度较高。本项目已结合区域总体规划、土地利用规划完成前期论证，项目建设方案、实施范围、建设内容、实施节奏已基本明确。项目前期调研充分、底数清晰、方案可行，征地储备、场地整治、配套建设等实施路径清晰，各项前期准备工作有序推进，具备实质性开工建设条件，项目成熟度满足专项债券申报及落地实施要求。

（三）项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的7.61%为财政拨款，另92.39%的资金通过发行土地储备专项债券筹集，后期还款来源

于政府土地出让收入。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年至2031年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用，项目的资金拨付需经同级领导办公会议集体研究决定，确保补偿资金专款专用、安全、有效使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析

收入预测审慎稳妥。项目收入主要为储备土地出让收益，本次测算周期为2026年—2031年，严格遵循武汉市“稳地价、稳房价、稳预期”调控政策，工业地价零增长静态审慎测算，不考虑市场溢价、区位增值、通胀上浮等利好因素，仅按当前稳定地价水平测算收益，收入测算口径保守、依据充分、风险可控，不存在高估收益、虚增现金流情况。

成本测算真实合规。项目成本主要包含土地征收补偿费、债券利息及相关运维费用，所有成本均依据现行征地补偿标准、工程定额、市场公允价格及债券利率标准测算，内容完整、口径规范、贴合实际，无虚增成本、重复测算情况。

收益平衡可靠。经测算，项目存续期内综合收益可足额覆盖项目总投资及债券本息，项目整体可实现收支自求平衡，收益预测客观、合理、审慎，符合专项债券项目收益平衡测算要求。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目计划发行土地储备专项债券资金为19500.00万元，占总投资的92.39%，具体项目的土地储备专项债券资金额度申请已报市人民政府同意，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

一是偿债计划可行可靠。本项目偿债资金来源为项目对应储备土地出让产生的专项收益，偿债来源专属、稳定、可溯源，严格实行“项目收益对

应项目债券、专款专用、封闭运行”管理模式。结合土地出让节奏科学制定本息偿付计划，偿债年限与项目收益回流周期高度匹配，存续期内现金流充足、偿付压力均衡，能够按期足额偿还债券本金及利息，偿债方案具备可行性和可操作性。

二是风险整体可控。项目主要潜在风险为土地市场供需波动、实施进度偏差等常规性市场及实施风险，无重大系统性偿债风险。项目已配套建立市场监测、成本管控、进度调度、资金监管全流程防控机制，通过动态优化供地计划、严控建设成本、加快项目落地等措施，可有效对冲各类不确定性风险，保障项目收益稳定回流，偿债风险整体可控、平稳可控。

（七）绩效目标合理性分析

本项目结合专项债券绩效管理要求，围绕产出指标、效益指标、满意度指标科学设定全过程绩效目标。产出指标涵盖土地储备规模、场地整治面积、配套设施建设、项目完工时效等量化内容；效益指标包含经济效益、社会效益、生态效益，全面体现土地集约利用、城市功能提升、人居环境改善、区域经济赋能等综合成效；满意度指标聚焦群众、企业及社会公众体验评价。整体绩效目标设定贴合项目实际、量化清晰、重点突出、可考核、可评价，符合专项债项目绩效管理要求，能够实现项目全周期绩效闭环管理，绩效目标设置科学合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目土地储备专项债券项目地块预计出让收益对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在土地储备专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由

政府财政资金追加其他资金来满足土地储备债券存续期间的还本付息责任，应加强资金筹措力度，以确保项目顺利实施；同时，应加强成本控制，有效节省开支，靠科学的管理落实所需的各项资金。

附件：

附表 1：项目收入估算表

附表 2：项目成本估算表

附表 3：专项债券还本付息表

附表 4：项目现金流预测表

附表 1：项目收入估算表

单位：万元

项目类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
年度出让面积（公顷）	0	0	0	0	0	**48.7045**	**48.7045**
出让地块单价（万元/公顷）	0	0	0	0	0	**578.39**	**578.39**
年度出让收入合计	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28170.36**	**28170.36**

附表 2：项目成本估算表

单位：万元

	扣除标准	2031 年	合计
一、四项基本政策成本		**2756.16**	**2756.16**
1.农业土地开发资金	出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提	657.51	657.51
2.农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
3、教育资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
4、廉租住房保障资金	土地出让收益的 10.00%	699.55	699.55
二、其他政策性成本		**139.91**	**139.91**
1.土地出让业务费	出让收益 2.00%	139.91	139.91
2.国有土地收益金	土地出让总价的 2.50%（工业用地不予计提）	0	0
合计		**2896.07**	**2896.07**

附表 3：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	19,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	284.70	284.70
2031 年	0.00	0.00	19,500.00	0.00	284.70	19,784.70
合计	**0.00**	**19,500.00**	**19,500.00**	**0.00**	**1,423.50**	**20,923.50**

附表 4：项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
一、经营活动产生的现金	**-19,731.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**25,274.29**	**5,542.44**
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,170.36	28,170.36
2.经营活动现金流出	19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	2,896.07	22,627.92
经营活动现金净流量	-19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	25,274.29	5,542.44
二、投资活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
购建固定资产支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	**19,731.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-19,500.00**	**231.85**
1.融资活动现金流入	19,751.35	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	21,174.85
项目资本金	251.35	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	1,674.85
专项债融资	19,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,500.00
2.融资活动现金流出	19.50	284.70	284.70	284.70	284.70	19,784.70	20,943.00
支付利息	0.00	284.70	284.70	284.70	284.70	284.70	1,423.50
债券发行手续	19.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.50
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,500.00	19,500.00
融资活动现金净流量	19,731.85	0.00	0.00	0.00	0.00	-19,500.00	231.85
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,774.29**	**5,774.29**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,774.29**	**5,774.29**
六、本息覆盖倍数	**1.21**						

2026年湖北省（荆州市）
荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券
项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省概况

2025年，湖北省地方一般公共预算收入达到4210.55亿元，同比增长6.2%，高于全国地方平均增速，一般公共预算支出7465.4亿元，同比增长5.8%，高于全国地方平均支出增速。政府性基金支出4443.3亿元，同比增长12.5%。社会保险基金支出约2600.6亿元，同比增长约5.5%。

2025年发行政府债券约4000亿元，其中新增债券约1012亿元，主要用于市政和产业园区、社会事业、交通、保障性安居工程、农林水利等领域。

截至2025年底，湖北省法定政府债务余额为21,621亿元，控制在债务限额23,397亿元。

2.荆州市概况

2025年，荆州市地方财政总收入完成291.20亿元，同比增长8.0%。地方一般公共预算收入完成190.99亿元，同比增长9.1%，其中地方税收收入完成119.67亿元，同比增长3.7%；地方一般公共预算支出完成582.99亿元，同比增长-5.3%。

沙市区经济情况如下

表 1-1 沙市区财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	6,294,900	7,014,451	7,427,900.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48,798	51,121	53,319.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,785	29,464	31,349.00
4.地方财政总收入	292,482	286,216	304,715.00
4.1 地方公共预算收入	268,446	272,454	289,810.00
其中：税收收入	236,231	217,070	226,779.00
非税收入	32,215	55,384	63,031.00
4.2 政府性基金收入	24,036	13,762	14,905.00
其中：国有土地使用权出让收益	20,788	8,585	8,096.00
5.地方财政总支出	407,307	404,995	507,488.00
5.1 一般公共预算支出	341,491	320,791	349,134.00
5.2 政府性基金支出	65,816	84,204	158,354.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34,767	18,268	67,572.00

本地区专项债务情况表

金额单位：人民币亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：沙市区	32.72	30.69

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4.32
2 年期	0.00

期限	2025 年
3 年期	4.87
4 年期	0.02
5 年期	0.02
6 年期	0.02
7 年期	0.20
8 年期	0.17
9 年期	0.49
10 年期	0.98
11 年期	1.08
12 年期	1.40
13 年期	1.88
14 年期	7.88
15 年期	2.02
16 年期	1.88
17 年期	1.56
18 年期	0.93
19 年期	0.97

二、债券情况

本项目计划发行总额为 100,000.00 万元。

已于 2025 年 11 月发行 25,000.00 万元、期限 3 年、利率 1.68%；已于 2026 年 6 月发行 40,900.00 万元、期限 3 年、利率 1.36%。

计划本期申请 20,000.00 万元、期限 5 年，计划 2027 年拟申请专项债券 14,100.00 万元，发行期限为 5 年。

已发行部分按实际发行利率 1.68%、1.36%计，本期及 2027 年按最近

一期5年期专项债发行利率（2026年8月11日发行的2026年湖北省政府再融资专项债券(十八期)，发行期限5年，利率1.46%）上浮20BP，即1.66%计。

各期债券还款方式均为按年付息，到期一次性还本，发行费率取0.1%。

预计项目债券利息总额为5,759.02万元。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目

2、项目实施主体：荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

3、项目位置：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区。

4、建设规模及内容：

该项目东起沙市区杨泗村，南至景明观路(原318国道)，西至荆襄河，北至荆州区草市村。建设内容如下：

（1）地块名称：荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区

（2）地块标识码：4210022025R000205

（3）地块面积：54.4214公顷（816.32亩）

（4）用地性质：存量国有建设用地

（5）使用权人：两湖绿谷物流股份有限公司

（6）拟供应土地用途：城镇住宅用地、商服用地

（7）可出让面积：46.2582公顷。

（二）分年度投资计划

本项目调整建设期利息及债券发行费用后，经估算，项目总投资为136,945.27万元，其中土地收储成本135,000.00万元；建设期利息1,845.27万元；债券发行兑付费用100万元。

表3-1 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	28,500.00	4,800.90	3,644.37	**36,945.27**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	28,500.00	4,800.90	3,644.37	**36,945.27**
1.3	专项债资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	25,000.00	60,900.00	14,100.00	**100,000.00**
2.1	专项债券资金	25,000.00	60,900.00	14,100.00	100,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	**其他资金**				

（三）项目资金来源

项目资本金为36,945.27万元，占总投资的26.98%。资本金来源为单位自筹。本项目资本金共计36,945.27万元，已到位资本金28,500.00万元，主要用于征地拆迁补偿，目前已使用资本金28,500.00万元。

本项目于2025年11月发行政府专项债券25,000.00万元，债券全称2025年湖北省政府专项债券（五十五期），发行期限3年，利率1.68%。于2026年6月发行政府专项债券40,900.00万元，债券全称2026年湖北省政府专项债券（二十五期），发行期限3年，利率1.36%。

截至目前，已发行专项债券资金65,900.00万元已到位，专项债券资金

主要用于支付土地补偿价款，形成实物工作量约 55,000.00 万元。

根据项目资金使用计划，本期拟申请专项债券 20,000.00 万元，发行期限为 5 年，计划 2027 年拟申请专项债券 14,100.00 万元，发行期限为 5 年，本期及 2027 年按最近一期 5 年期专项债发行利率（2026 年 8 月 11 日发行的 2026 年湖北省政府再融资专项债券(十八期)，发行期限 5 年，利率 1.46%）上浮 20BP，即 1.66%计。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）：“五、强化专项债券全流程管理，对收入较好的项目，允许动态调整全生命周期和分年融资收益平衡方案，支持提前偿还债券本金”。

四、资金平衡

（一）项目收入预测

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

根据调查，近年来临近项目地块国有建设用地使用权网上挂牌成交公示城镇住宅用地平均出让单价 3949.31 元/平方米，商服用地 4239.37 元/平方米。

结合周边已成交案例为近年成交，本项目计划2028-2032年实施挂牌出让，综合考虑本项目地块区位条件、规划控制指标、土地开发建设条件、区域用地市场供需及未来不确定性等因素，设置价格调整系数对周边历史成交平均价格予以审慎修正。目前国家政策、行业规范暂未对修正系数的取值提供直接对照的参考数据。参考近期已发行项目的修正系数取值范围K在0.86-1.96之间，本项目修正系数按0.9计取，对城镇住宅用地出让预估单价取整3,500元/平方米，商服用地出让预估单价取整按3,800元/平方米计。收入总计167,454.70万元。

项目收入明细表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
城镇住宅用地出让收入（万元）	19428.43	29142.65	9714.22	14571.32	24285.54	97,142.16
城镇住宅用地出让单价（元/㎡）	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	
城镇住宅用地（㎡）	55509.80	83264.70	27754.90	41632.35	69387.25	277,549.00
商服用地出让收入（万元）	14062.51	21093.76	7031.25	10546.88	17578.14	70,312.54
商服用地出让单价（元/㎡）	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	
商服用地规模（㎡）	37006.60	55509.9	18503.30	27754.95	46258.25	185,033.00
项目收入总计	33,490.94	50,236.41	16,745.47	25,118.20	41,863.68	167,454.70

（二）项目成本预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下:

（1）土地出让业务费

依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，土地出让业务费按出让收益 2.00%计取，土地出让收益=土地收入-（土地收储成本+建设期债券利息+债券发行费用+其他融资本息）。

（2）农业土地开发费

根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），农业土地开发资金=土地

出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。沙市区（湖北省荆州市）对应的全国城镇土地征收等别为七等，对应的土地出让平均纯收益征收标准为24元/平方米。本项目农业土地开发资金=出让面积×24元/平方米×15%。

（3）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金按照土地出让收入*2.5%。

（4）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金:

依据《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》（鄂财综发〔2012〕41号），农田水利建设资金按照土地出让净收益的10%计提，若当期计提数小于土地出让总收入的2.5%，则按当期土地出让总收入的2.5%进行清算计提。经测算，本项目土地出让净收益的10%＞土地出让总收入的2.5%，因此农田水利建设资金按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%计算。

依据财政部、教育部印发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%计算。

根据财政部、国土资源部印发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号），廉租住房资金按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%计算。

（三）项目资金平衡情况

本项目偿债资金来源为土地出让净收入等。本项目债券存续期，用于资金平衡相关收益为 153,571.80 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。

荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目收益覆盖情况如下表所示：

表 5-2 项目收益覆盖情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		167,454.70
扣除提留政策		13882.9
可用于资金平衡的土地相关收益		153,571.80
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5759.02
	各年应付本金	100,000.00
	应付利息及本金合计	105,759.02
本息覆盖倍数		1.45

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州市沙市区两湖绿谷农产品批发市场片区土地储备专项债券项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1、项目实施进度风险

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加，投资增加，同时将

影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

项目实施方将坚持落实计划时间制度，派出技术实力和管理能力较强的人员进行督办和管理，确保项目按期达标。

项目实施方将通过科学合理的设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行计划，确保项目如期建成。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3、投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对收储工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投

资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

4、现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施:

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政

府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

在房地产市场调整期，部分土地因市场需求不足。通过土地储备专项债券资金用于土地储备，可以优化土地供应结构，缓解房地产市场的库存压力。

（2）项目实施的公益性

储备土地可以用于商服、商务等公共服务设施，直接提升城市居民的生活质量。部分储备的土地可以规划为城市绿地或公园，改善城市生态环境，提升城市的宜居性。

（3）项目的收益性

经测算本项目在土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，在2032年项目债券及其他融资本金偿还后仍有期末现金结余，资金稳定性较可靠，本项目债券本息覆盖率可达到1.45倍，符合《财预[2017]89号文》的相关规定。本项目自身可以达到收支平衡，出让收入可以覆盖本息支出，抗风险能力

较好，不仅具有一定的经济效益，同时具有良好的社会效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

综合来看，本项目具有较高的成熟度。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的26.98%为自有资金，另73.02%的资金通过发行土地储备专项债券筹集，后期还款来源于政府土地出让收入。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2025年至2027年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用，项目的资金拨付需经同级领导办公会议集体研究决定，确保补偿资金专款专用、安全、有效使用。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入来源于本项目腾空的国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5. 债券资金需求合理性

本项目计划发行土地储备专项债券资金为100,000.00万元，占总投资的73.02%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80%的要求，具体项目的土地储备专项债券资金额度申请已报市人民政府同意，能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目利息按一年支付，到期一次性还本。能够较好的现金流和经营性。本项目风险通过采取积极有效风险防范措施，各类风险发生几率将大幅降低，项目整体风险水平较低。

7. 绩效目标合理性

目标明确、具体且量化，符合国家政策要求和实际需求，同时兼顾了经济效益、社会效益和生态效益。通过科学设定绩效目标，可以有效推动项目的实施，促进土地资源的优化配置和城市的可持续发展。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

南漳县新增土地储备项目
信息披露文件

一、 区域概况

（一）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”“铁打的襄阳”“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万km^2，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

初步核算，2022年全市地区生产总值（GDP）5827.80亿元，跨越5800亿元台阶，按不变价格计算，比上年增长5.4%。其中，第一产业增加值605.61亿元，增长4.4%；第二产业增加值2734.56亿元，增长9.5%；第三产业增加值2487.64亿元，增长1.7%。三次产业结构由2023年核实后的10.3∶45.3∶44.4调整为10.4∶46.9∶42.7。人均地区生产总值11.1万元，突破11万元大关。

初步核算，2023 年全市地区生产总值（GDP）5843.00 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值 578.89 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2480.14 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 2783.87 亿元，增长 6.5%。三次产业结构由 2022 年的 10.8∶44.4∶44.8 调整为 9.9∶42.5∶47.6。人均地区生产总值 11.1 万元。

初步核算，2024 年全市地区生产总值（GDP）6102.41 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.9%。其中，第一产业增加值 596.97 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 2498.76 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 3006.68 亿元，增长 7.0%。三次产业结构由 2023 年的 9.9∶41.9∶48.2 调整为 9.8∶40.9∶49.3。全年人均地区生产总值 11.6 万元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。

根据湖北省市州地区生产总值统一核算结果，2025 年全市实现地区生产总值 6113.85 亿元，按不变价格计算，比上年增长 2.1%。分产业看，第一产业增加值 534.71 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 2374.48 亿元，增长 0.2%；第三产业增加值 3204.65 亿元，增长 3.6%。

表 1-1 襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194.00	50412.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583.00	27078.00
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.20	501.20

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	303.70
其中：税收收入	167.66	未披露	未披露	未披露
非税收入	53.24	未披露	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	221.7
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1134.11	1170.30
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	758.70
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.41	411.60
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	未披露	未披露	未披露	未披露

（二）南漳县概况

南漳县，隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部，汉水以南，荆山山脉东麓，属鄂西北山区向汉水中游过渡地带。介于东经 111°26′~112°9′，北纬 31°13′~32°1′之间，总面积 3859 平方公里。南漳县属亚热带季风性气候。南漳县以境内南漳水（南方漳水，今称漳水或漳河）而得名。截至 2018 年，南漳县下辖 10 个镇以及 1 个农场管理区，截至 2023 年末，南漳县常住人口 45.49 万人。县政府驻城关镇。

初步核算，2024 年全县完成地区生产总值（GDP）416.31 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业完成增加值 69.73 亿元，增长 3.5%；第二产业完成增加值 140.64 亿元，增长 8.2%；第三产业完成增加值 205.94 亿元，增长 6.7%。三次产业结构由 2023

年的 16.84:33.66:49.50 调整为 16.75:33.78:49.47。

表 1-2 南漳县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	378.51	392.92	416.31	416.71
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41159	43546	45593	47736
3.农村居民人均可支配收入（元）	21303	23029	24549	26046
4.地方财政总收入（亿元）	18.11	23.48	78.01	21.56
4.1 地方公共预算收入（亿元）	11.58	15.03	17.51	18.15
其中：税收收入（亿元）	8.99	10.53	11.54	11.88
非税收入（亿元）	2.59	5.00	5.97	6.27
4.2 政府性基金收入（亿元）	5.58	5.02	2.67	3.40
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	4.12	4.59	2.21	3.15
5.地方财政总支出（亿元）	62.60	61.56	69.16	70.63
5.1 一般公共预算支出（亿元）	48.02	50.33	59.27	58.77
5.2 政府性基金支出（亿元）	14.58	11.23	9.89	11.87

表 1-3 本地区专项债务情况表

区划	2025 年限额	2025 年余额
襄阳市	未披露	未披露
其中：市本级	803.13	781.69
南漳县	74.21	69.10

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年	0.08

期限	2025 年
2 年	-
3 年	5.02
5 年	-
6 年	1.37
7 年	0.61
8 年	5.28
9 年	0.61
10 年	0.61
11 年	4.88
12 年	2.95
13 年	2.95
14 年	2.95
15 年	2.95
16 年	6.33
17 年	2.10
18 年	2.10
19 年	2.10
20 年	2.10
21 年	13.90
22 年	1.02
23 年	1.02
24 年	1.02
25 年	1.02

期限	2025 年
26 年	1.02
27 年	1.02
28 年	1.02
29 年	1.02
30 年	1.02
合计	69.10

二、债券情况

（一）债券名称：南漳县新增土地储备项目

（二）发行计划：南漳县新增土地储备项目计划 2026 年发行规模 6,100.00 万元，期限 5 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，第 5 年末一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：南漳县新增土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：南漳县土地储备中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为南漳县新增土地储备项目土地收储过程中所需投入的资金，包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务

费用、发行费用等。具体为：

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**9,536.62**	**3,436.62**		**6,100.00**		
1	陶盛陶瓷地块	3,915.90	1,411.90		2,504		
2	晟睿加油站地块	409.22	147.22		262		
3	凯骑大道地块	928.29	334.29		594		
4	中化一期地块	4,283.21	1,543.21		2,740		
二	**前期费用**	**69.07**	**69.07**				
1	评估费用	**50.00**	**50.00**				
2	审计费用	**19.07**	**19.07**				
三	**预备费**	**476.84**	**476.84**				
四	**静态总投资**	**10,082.53**	**3,982.53**		**6,100.00**		
五	**建设期财务费用**	**319.03**	**319.03**				
1	建设期债券利息	312.93	312.93				
2	债券发行费用	6.10	6.10				
六	**项目投资合计**	**10,401.56**	**4,301.56**	**-**	**6,100.00**		

（二）投资计划

本项目具体投资计划见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**总投资**	10401.56	6,559.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.1	收储收购费用	9,536.62	6,198.80	1,907.32	953.66	476.83
1.2	前期费用	69.07	44.90	13.81	6.91	3.45
1.3	预备费	476.84	309.95	95.37	47.68	23.84
1.4	建设期利息	312.93	-	104.31	104.31	104.31
1.5	债券发行费用	6.10	6.10	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资为 10,401.56 万元。资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 4,301.56 万元，占比 41.35%，专项债 6,100.00 万元，占比 58.65%。

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	资本金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.1	项目单位自筹资金	-	-	-		
1.2	财政安排资金	4,301.56	459.74	2,120.82	1,112.56	608.44
1.3	专项债券资金	-	-		-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	6,100.00	6,100.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-

	合计	10,401.56	6,559.74	2,120.82	1,112.56	608.44

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券6,100.00万元，期限为5年；债券到期后，本息和合计6,621.55万元。

本项目土地出让收入9,873.25万元，财政计提1,193.95万元，则土地出让后偿债资金（土地出让收入—财政计提）为8,679.30万元，专项债本息合计6,621.55万元，债券本息保障倍数为1.31倍。

五、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的南漳县新增土地储备项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.31倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

六、法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的2026年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于南漳县新增土地储备项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）》，募投项目不在《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已履行必要的行政审批手续且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

主要是项目收储进度的风险、影响项目收益和融资平衡结果的各

种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

（3）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（4）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（5）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2.应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

（3）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（4）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（5）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（6）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目收储进度方

面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 8-1 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1.进度类	1	项目收储进度	参考影响项目收储进度的风险及控制措施
2.收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

九、主管部门责任

南漳县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

南漳县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的进度等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目收储进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳

入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

南漳县土地储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发

行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为南漳县土地储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45 号文件要求。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资 10,401.56 万元，其中项目资本金金额为 4,301.56 万元，占比 41.35%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本

金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。剩余的6,100.00万元通过发行专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用、利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计6,100.00万元，占总投资比例的58.65%，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.31倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

沙洋县2026年新增土地储备专项债券项目信息披露文件

一、 区域概况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

2023 年，全年全省完成地方一般公共预算收入 3,692.26 亿元；地方一般公共预算支出 9,295.79 亿元。截至 12 月末，全省金融机构本外币各项存款余额为 87,127.22 亿元，比年初增加 7,563.55 亿元。各项贷款余额为 81,368.01 亿元，比年初增加 7,195.01 亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2024 年，全年全省完成地方一般公共预算收入 3,937.05 亿元；地方一般公共预算支出 9,974.11 亿元。截至 12 月末，全省地区生产总值（GDP）为 60,012.97 亿元，城镇居民人均可支配收入 46,987 元，农村居民人均可支配收入 22,580 元。

2025 年，全年全省完成地方一般公共预算收入 4,210.55 亿元；地方一般公共预算支出 9,791.44 亿元。截至 12 月末，全省地区生产总值（GDP）为 62,660.90 亿元，城镇居民人均可支配收入 49,164 元，农村居民人均可支配收入 23,921 元。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	2,885.00	2,880.00	2,860.00
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	3,955.00	4,483.00	4,950.00

2.沙洋县概况

沙洋县位于湖北省中部，地处汉江下游右岸，居江汉平原与鄂西北山区结合部，地处东经 112°02′至 112°42″，北纬 30°23′至 30°55′之间。200 公里半径内有南阳、襄阳、荆州、宜昌等十几个中等城市和 27 个中小城市，人口 5000 万。是荆门市“东融武汉都市圈、西接宜荆荆城市群”的战略支点城市，兼具“黄金水道汉江穿境、沪蓉-枣潜高速双轴交汇”的立体交通优势。作为国家级农业现代化示范区与汉江生态经济带核心节点，沙洋县正加速推进“以城带乡、产城融合”的新型城镇化建设进程。

沙洋县 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 1-2 沙洋县 2023-2025 年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年

1.地区生产总值（GDP）	325.17	333.29	346.69
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,746.00	43,541.00	45,849.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,191.00	27,815.00	29,373.00
4.地方财政总收入	19.26	13.74	13.28
4.1 地方公共预算收入	9.12	9.64	10.34
其中：税收收入	6.14	6.13	6.62
非税收入	2.98	3.51	3.72
4.2 政府性基金收入	10.14	4.10	2.94
5.地方财政总支出	59.74	60.45	51.52
5.1 一般公共预算支出	51.15	52.17	43.67
5.2 政府性基金支出	8.59	8.27	7.85

2.专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
沙洋县	40.98	34.29

表 1-4 本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	1.85
7 年期	2.77
10 年期	12.20
15 年期	7.28
20 年期	2.88
30 年期	7.31

二、债券情况

（一）债券名称：2026 年湖北省沙洋县土地储备专项债券

（二）发行计划：本项目计划于 2026 年发行 5 年期土地储备专

项债券 1,800.00 万元，本次债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券发行利率，取 5 年期债券发行利率为 1.90%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：沙洋县 2026 年新增土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：沙洋县土地收购储备中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为沙洋县 2026 年新增土地储备专项债券项目建设过程中所需投入的资金，包括土地收储费用、建设期利息、债券发行费用等。本项目拟新增 5 宗储备地块，收储面积合计 20.0072 公顷（折合 300.11 亩），可出让面积 20.0072 公顷，规划用途为工业用地。具体投资估算情况如下：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			金额	其中：专项债券用于资本金			
1	收储费用（土地补偿费）	1,800.00	-		1,800.00		
1.1	港口物流项目	919.58	-		1,800.00		

1.2	电动车项目	173.88					
1.3	电动车项目	243.71					
1.4	荆门市春越工贸有限公司	216.27					
1.5	荆门嘉恒工贸有限公司	246.56					
2	**建设期利息**	**34.2**	**34.2**				
3	**债券发行费**	**1.80**	**1.80**				
4	**项目投资合计**	**1,836.00**	**36.00**	**-**	**1,800.00**		

（二）投资计划

项目建设期 14 个月，计划 2026 年 11 月至 2027 年 12 月。具体投资计划见下表：

单位：万元

序	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**1.80**	**34.2**	**36.00**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	1.80	34.20	36.00
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**1,800.00**		**1,800.00**
2.1	专项债券资金	1,800.00		1,800.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	**其他资金**			
合计		**1,801.80**	**34.2**	**1,836.00**

（三）项目资金来源

项目资金需求：1,836.00 万元。

资本金来源：本项目总投资 1,836.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 36.00 万元、申请专项债券资金 1,800.00 万元。

本项目资本金共 36.00 万元，项目资本金将用于本项目建设期利

息、债券发行费用。截至目前，项目资本金正在筹集中，将根据工程进度分期到位。依据《土地储备管理办法》和《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于沙洋县土地收购储备中心自筹资金。

四、资金平衡

本项目计划于2026年发行5年期土地储备专项债券1,800.00万元，本次债券发行利率取5年期债券发行利率为1.90%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计171.00万元，项目还本付息总额合计1,971.00万元。

债券存续期内（2026年-2031年）项目预期土地出让收入合计2,664.16万元，扣除相关提留政策费用465.58万元后预计用于资金平衡相关收益为2,198.58万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.12倍。

五、财评结果

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所认为：

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自

求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍，且在债券本金偿还后仍有 261.75 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定；项目已取得土地储备计划批复及征收批准手续，收储价格已完成评估、集体决策及公示并签订收购协议，收储流程及相关手续齐全，项目具备实施条件，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）房屋征收方案相关风险

项目房屋征收及补偿类风险包括：相关利益群体生活及就业风险、房屋征拆补偿标准、征收价格核算、临时安置补偿方案以及拆除过程等5个主要风险因素。

（2）运营管理风险

土地市场波动，可能导致土地出让价格不及预期，影响项目收益。土地出让进度滞后，无法按时完成出让，影响资金回笼和偿债计划。

项目进度滞后，导致项目无法按时完成，增加融资成本和偿债压力。项目运营不善，无法实现预期收益，影响专项债券的还本付息。

政策法规变化，可能导致项目实施过程中面临新的政策限制或调整，增加项目实施难度。监管不到位，可能引发违规操作、资金滥用等问题，增加项目风险。

（3）资金管控风险

专项债券资金若被挤占、截留或挪用于与土地储备无关的项目，会导致项目资金短缺，影响项目进度，甚至引发债务风险。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）房屋征收方案相关风险防范措施

在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿文件

精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。

项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方房屋征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能的降低征收风险。

在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益。

尽可能的考虑被征收人征收后的可持续生计问题，合理安置被征收人，使之平稳过渡。

（2）运营管理风险防范措施

首先建立资金监管专户，对专项债券资金的使用进行全程监控，确保资金只能用于批准的土地储备项目，严禁挪作他用。第二合理安排资金投放进度，根据项目实施计划和实际需求，分阶段拨付资金，避免资金闲置和浪费。第三综合考虑土地市场行情、项目开发周期、周边配套设施建设等因素，科学预测项目收益，并定期对收益预测进行评估和调整。第四对于收益低于预期的项目，可探索通过土地增值收益分配、财政补贴等方式进行补偿，确保专项债券的还本付息。第五根据项目的资金需求、收益情况和土地市场状况，合理确定专项债券的发行规模和期限，避免过度融资或融资不足。最后建立健全债务

风险预警机制，定期对地方政府债务风险进行评估和监测，及时发现和化解潜在的债务风险。同时，优化债务结构，合理安排债务偿还计划，减轻债务偿还压力。加强对专项债券资金使用情况的监督检查，定期开展审计和绩效评价，对发现的问题及时整改，并依法追究相关责任人的责任。

（3）资金管控风险防范措施

首先建立资金监管专户，对专项债券资金的使用进行全程监控，确保资金只能用于批准的土地储备项目，严禁挪作他用。第二合理安排资金投放进度，根据项目实施计划和实际需求，分阶段拨付资金，避免资金闲置和浪费。第三综合考虑土地市场行情、项目开发周期、周边配套设施建设等因素，科学预测项目收益，并定期对收益预测进行评估和调整。第四对于收益低于预期的项目，可探索通过土地增值收益分配、财政补贴等方式进行补偿，确保专项债券的还本付息。第五根据项目的资金需求、收益情况和土地市场状况，合理确定专项债券的发行规模和期限，避免过度融资或融资不足。最后建立健全债务风险预警机制，定期对地方政府债务风险进行评估和监测，及时发现和化解潜在的债务风险。同时，优化债务结构，合理安排债务偿还计划，减轻债务偿还压力。加强对专项债券资金使用情况的监督检查，定期开展审计和绩效评价，对发现的问题及时整改，并依法追究相关责任人的责任。

九、主管部门责任

沙洋县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

沙洋县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的收储进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

项目开展存量闲置土地收储盘活，化解闲置土地、低效开发带来的城市发展堵点。地块收储整理后统一统筹规划，在后续出让开发中保障工业项目用地需求，完善园区配套基础设施；通过政府主导收储理顺产权关系、规范土地开发秩序，稳定区域土地市场预期，推动片区产业升级、提升园区功能品质，促进土地资源合理配置与社会公平。

项目通过处置长期闲置存量用地，遏制土地资源闲置浪费，优化城镇国土空间配置、提高土地集约利用水平；结合国土空间规划统筹蓝绿空间布局，依托地块后续开发落实生态配套，助力城市人居环境提升与绿色低碳发展。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的

税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地已纳入沙洋县 2026 年度土地储备计划，并经过评估、论证和签订收购协议等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，沙洋县土地收购储备中心作为项目实施单位，为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 1,836.00 万元，其中项目资本金金额为 36.00 万元，占比 1.96%，剩余的 1,800.00 万元通过发行专项债券方式取得。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 1,800.00 万元，占总投资比例的98.04%，能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定最后一年偿债，债券本息覆盖倍数为 1.12 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第八章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成 200,072 平方米（折合 20.0072 公顷）工业用地的土地收购工作，共 5 宗地块，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

本项目收储地块规划用途为工业用地，本次收储后将优化沙洋县工业用地供应规模，保障工业发展用地需求；同时通过收储存量闲置土地，减少新增建设用地占用，腾挪指标空间保障开发区产业及配套用地供给，推动区域土地供应结构优化，助力沙洋县高新区产业集聚发展，助推区域产业结构优化升级，持续拉动区域固定资产投资、建

筑建材、商贸运营等上下游产业链发展，稳定地方经济增长基本面。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

沙洋县土地收购储备中心

2026 年 10 月

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）专项债券信息披露文件

一、区域概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”、襄十随汽车工业走廊重要城市、国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

1.随州市概况

2023年，随州市完成地区生产总值1330.85亿元，同比增长4.5%；规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长14%，社会消费品零售总额增长3.5%，地方一般公共预算收入可比增长8.4%，外贸出口增长12%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

2024年，随州市全市实现地区生产总值1442.35亿元，按不变价格计算，比上年增长6.1%，增速分别比全国、全省高1.1、0.3个百

分点。其中第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

2025 年，随州市全市实现地区生产总值 1502.81 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。其中第一二三产业增加值分别增长 2.7%、7.0%和 6.4%，三次产业结构比例为 12.8:38.4:48.8。

表 1-1：随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1330.85	1442.35	1502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37684	39459	41172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23012	24257	25740
4.地方财政总收入	99.91	114.62	/
4.1 地方公共预算收入	61.09	68.77	74.5
其中：税收收入	39.16	46.41	44.12
非税收入	21.93	22.36	30.38
4.2 政府性基金收入	38.82	35.86	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	215.95	236.48	/
5.2 政府性基金支出	68.2	69.6	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

2.曾都区概况

曾都区，隶属湖北省随州市。位于湖北省西北部，东接广水市，

西邻随县，南连安陆市、京山市，总面积 1425 平方千米。截至 2023 年 12 月，曾都区下辖 5 个街道、5 个镇。2023 年，全区常住人口为 68.38 万人。下辖 5 个镇、5 个街道、1 个省级经济开发区，是国家历史文化名城、编钟古乐之乡、中国专用汽车之都所在地。

2022 年，曾都区实现生产总值（GDP）613.95 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.5%。其中，第一产业实现增加值 39.52 亿元，同比增长 3.8%；第二产业实现增加值 259.06 亿元，同比增长 6.6%（其中制造业增加值 215.59 亿元，同比增长 6.3%）；第三产业实现增加值 315.38 亿元，同比增长 3.0%。三次产业结构比为 6.4:42.2:51.4。全区人均地区生产总值为 90,002 元，按可比价格计算，比上年增长 4.5%。

2023 年，曾都区实现生产总值(GDP)614.62 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.1%。其中，第一产业实现增加值 39.12 亿元，同比增长 3.7%；第二产业实现增加值 247.02 亿元，同比增长 5.3%(其中制造业增加值 197.62 亿元,同比增长 6.1%);第三产业实现增加值 328.49 亿元，同比增长 5.1%。

2024 年，曾都区实现生产总值(GDP)665.97 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%。其中，第一产业实现增加值 42.68 亿元，同比增长 4.3%；第二产业实现增加值 258.65 亿元，同比增长 6.2%(其中制造业增加值 205.65 亿元,同比增长 6.8%);第三产业实现增加值 348.98 亿元，同比增长 6.4%。

2025 年，曾都区地区生产总值达 701.29 亿元，同比增长 6.4%。农业生产稳定增长，农林牧渔业总产值 79.19 亿元，同比增长 3.2%，其中：农业 22.58 亿元，同比增长 3.5%；林业 5.06 亿元，同比增长

22.6%；牧业 37.92 亿元，同比增长 0.2%；渔业 3.88 亿元，同比增长 1.9%；农林牧渔专业及辅助性活动 9.75 亿元，同比增长 9.4%。工业经济支撑有力，全年规模以上工业企业完成产值 404.59 亿元，同比增长 8.0%，规模以上工业增加值同比增长 10.8%，高于全市 1.6 个百分点，高于全省 3.9 个百分点；全区四大支柱产业共完成产值 372.17 亿元，占全区规模工业总量的 92.0%。投资规模稳中有升，全年固定资产投资比上年增长 5.1%，高于全市 0.1 个百分点，高于全省 2.5 个百分点；全年施工项目 222 个，同比增长 24.7%。消费市场活力凸显，全年实现社会消费品零售总额 372.98 亿元，同比增长 4.0%，高于全市 0.2 个百分点，高于全省 1.3 个百分点。其中，限额以上社会消费品零售额完成 169.97 亿元，同比增长 8.7%。从行业分，限上批发、零售、住宿、餐饮业分别实现销售额（营业额）101.61 亿元、129.94 亿元、1.57 亿元、7.10 亿元，增速分别为 5.4%、9.8%、17.6%、9.6%。

表 1-2 曾都区本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	614.62	665.97	701.29
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41257	43279	45079
3.农村居民人均可支配收入（元）	24470	25767	27415
2.地方财政总收入	43.85	47.8	/
2.1 地方公共预算收入	6.56	7.15	9.65
其中：税收收入	5.26	6.11	/
非税收入	1.3	1.04	/
2.2 上级补助收入	27.39	31.29	/
2.3 地方政府一般债券转贷收入	3.32	6.36	/
2.4 调入资金	3.74	1.32	/
2.5 动用预算稳定调节基金	2.76	1.48	/
3.地方财政总支出	43.58	47.73	/

3.1 一般公共预算支出	36.97	40.8	/
3.2 上解支出	3.78	3.46	/
3.3 地方政府一般债券还本支出	1.68	3.48	/
3.4 安排预算稳定调节基金	1.15	-	/
4.政府性基金预算收支结余	0.38	0.27	/
4.1 政府性基金收入	16.82	6.82	/
4.2 政府性基金支出	16.44	6.55	/
5.社会保险基金预算收支结余	2.37	4.12	/
5.1 社会保险基金总收入	9.59	25.1	/
5.2 社会保险基金总支出	7.22	20.98	/

3.随州市政府债务限额及余额情况

截止 2025 年底，省政府核定随州市政府债务限额 6,383,096.00 万元，其中市本级政府债务限额 6,153,077.00 万元。全市政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表 1-3 本地区专项债务情况表

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	6,383,096.00	3,598,695.00
其中：市本级	6,153,077.00	1.198,281.70

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	7.41
3 年期	5.36
5 年期	0.60
7 年期	2.52
10 年期	1.43

15 年期	12.09
20 年期	27.20
30 年期	4.60

4.曾都区政府债务限额及余额情况

截止 2025 年底，省政府核定随州市政府债务限额 6,383,096.00 万元，其中曾都区政府债务限额 6,068,488.00 万元。全区政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表 1-5 曾都区政府债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	6,383,096.00	3,598,695.00
其中：曾都区	6,068,488.00	785,082.90

表 1-6 曾都区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.48
3 年期	2.46
7 年期	0.04
10 年期	1.02
15 年期	4.56
20 年期	7.00
30 年期	0.65

二、债券情况

本项目总投资为 21,156.59 万元，其中资本金为 1,656.59 万元，源于财政资金；剩余资金缺口 19,500.00 万元拟由地方政府专项债券

来满足。本项目已于2025年发行专项债券600.00万元，期限1年；拟于2026年发行专项债券18,900.00万元，期限5年。已发行债券按照实际利率测算，本次参考最近一期湖北省已发行的同年限专项债利率（中国债券信息网2026年9月29日公布的利率1.46%），遵循谨慎性上浮20BP即1.66%进行测算。每年付息，到期一次性还本。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		600.00		600.00		
2026	600.00	18,900.00	600.00	18,900.00	165.87	765.87
2027	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2028	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2029	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2030	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2031	19,000.00		18,900.00		156.87	19,056.87
合计		19,500.00	19,500.00		1,577.70	21,077.70

三、项目情况

（一）项目概况

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）合法性审核。

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位
随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）	湖北省随州市曾都区	项目总面积40.7316公顷（610.97亩），共涉及2个地块。本次建设内容主要是对上述地块进行回购、征收及土地前期开发并适时出让。	21,156.59	曾都区土地收购储备供应中心

（二）分年度投资计划

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）分年度投资计划

单位：万元

资金使用计划表	2025年	2026年	2027年	合计
一、建设投资	1,041.43	19,138.42	976.74	21,156.59
其中：土地储备费用	1,040.83	18,953.65	663.00	20,657.48
前期开发费用		0.00		0.00
财务费用	0.00	165.87	313.74	479.61
发行费用	0.60	18.90	0.00	19.50
二、资金来源	1,041.43	19,138.42	976.74	21,156.59
其中：资本金	441.43	238.42	976.74	1,656.59
发行专项债券	600.00	18,900.00	0.00	19,500.00

（三）项目资金来源

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）投资资金来源

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025年	2026年	2027年
1	**资本金**	**1,656.59**	**441.43**	**238.42**	**976.74**
1.1	财政安排资金	1,656.59	441.43	238.42	976.74
1.2	项目单位自筹资金	0.00			

1.3	专项债券资金	0.00			
1.4	其他资金	0.00			
2	**融资资金**	**19,500.00**	**600.00**	**18,900.00**	**0.00**
2.1	专项债券资金	19,500.00	600.00	18,900.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00			
2.2	其他资金	0.00			
3	**其他资金**	**0.00**			
	合计	**21,156.59**	**1,041.43**	**19,138.42**	**976.74**

四、资金平衡

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		600.00		600.00		
2026	600.00	18,900.00	600.00	18,900.00	165.87	765.87
2027	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2028	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2029	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2030	19,000.00			18,900.00	313.74	313.74
2031	19,000.00		18,900.00		156.87	19,056.87
合计		19,500.00	19,500.00		1,577.70	21,077.70

随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
随州市曾都区2025年第一批土地储备项目（02）	27,265.59	21,077.70	19,500.00	1.29

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.29，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北朴一律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险及控制措施

（一）项目建设风险及控制措施

1.政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2.沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

3.规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。

4.土地出让时序方面

风险分析：若地块规划调整、市场需求变化或前期工作不畅，可能导致土地无法按计划出让，影响收益实现时间，增加资金成本。

风险控制措施：加强出让前期工作，在收储完成后立即开展规划优化、地价评估和招商推广，缩短“储-供”周期，并根据市场反馈灵活调整出让策略。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于

新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

（三）还款保障风险及控制措施

1.项目收益不及预期的风险及缓解措施

风险分析：本项目偿债资金主要来源于地块出让收入。若因宏观经济下行、房地产市场波动、土地出让时序延迟或出让价格未达预期等因素，导致项目实际收益下降，可能对债券本息覆盖能力造成影响。

风险控制措施：一是强化市场研判与弹性出让，动态监测市场，优化出让策略，避免在市场低点出让；二是严格预算管理与资金沉淀，将出让净收益及时足额缴入国库，纳入基金预算，形成专项还款资金池；三是明确财政统筹保障，如遇极端情况，将通过预算稳定调节基金等渠道优先支付利息，确保不发生违约。

2.再融资债券接续风险及缓解措施

风险分析：若项目收入延迟，需发行再融资债券周转。但若市场

环境变化或准备不足，可能导致再融资债券发行失败，影响到期本金偿还。

风险控制措施：建立提前预案机制，在债券到期前至少半年启动发行准备工作，会同承销商备齐材料，并密切跟踪政策与市场窗口，确保及时足额发行。

（四）资金使用风险及控制措施

1.资金安全与合规性方面

风险分析：专项债券资金量大，若管理不严、支付审核不到位，可能存在被挪用、挤占或超范围支出的风险，触发合规问题。

风险控制措施：一是实行全流程封闭管理，通过监管专户直接支付至最终收款方；二是强化联合审核与监督审计，建立财政、主管部门联合审核机制，并由审计部门定期开展专项审计。

2.债券资金闲置与效率方面

风险分析：若项目支付进度慢于计划，会导致债券资金闲置，无法充分发挥效益，同时增加不必要的利息负担。

风险控制措施：建立资金进度绑定机制，按月编制资金使用与工程进度比对表，对进度滞后项目暂停拨付，督促整改，确保资金投入与项目实效紧密挂钩。

（五）其他事项说明

本批土地储备专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）规定执行专项债券资金由随州市曾都区财政局纳入

本级政府性基金预算管理，由曾都区土地收购储备供应中心专项用于对应项目的土地回购，并承诺不用于经常性支出，不用于土地储备以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由区财政局在区级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

七、主管部门责任

随州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随州市曾都区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

项目实施单位曾都区土地收购储备供应中心负责做好本项目规划期限、投资计划、预期收入、收益和融资平衡方案等测算，做好发行本项目专项债券与政府债务管理系统衔接、配合做好本项目专项债券发行各项准备工作。依据项目预算的内容、开支范围和标准，合理、节约使用资金，自觉接受监管。具体工作责任分阶段明确如下：

项目准备阶段：主管部门配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。债券项目专项资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付，对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

在当前经济形势下，采取回购方式储备闲置存量土地，不仅符合

国家政策导向，还能有效盘活存量土地资源，推动城市更新与改造，促进区域经济发展，为城市的可持续发展提供有力支撑。

首先，回购闲置土地能够优化土地资源配置，提升土地利用效率。城市中部分土地长期处于闲置状态，未能得到有效利用，造成资源浪费。通过政府回购储备，可以将这些分散、闲置的土地集中管理，去除无效供给，为城市未来发展提供统一的土地资源。这有助于满足城市经济和社会发展的需求，推动城市更新和改造，提升城市整体环境和居民生活质量。

其次，回购土地有助于稳定市场预期，减少市场波动。在房地产市场中，土地资源的供应和需求是影响市场稳定的关键因素。通过回购闲置土地，政府可以灵活调节土地市场的供需平衡，减少市场上的土地供应量，从而稳定市场预期，降低市场波动。这有助于促进房地产市场的平稳健康发展，为房地产开发和企业投资提供更加稳定和可预期的土地供应。

最后，回购土地还能促进区域经济发展，增加土地收益。通过回购特定区域的闲置土地，可以集中资源进行居住环境改善和招商引资，改善区域投资环境，吸引更多企业和项目入驻。这不仅有助于带动区域经济的繁荣和发展，还能为地方政府提供稳定的土地收益和财政收入，为地方经济的可持续发展奠定坚实基础。

综上所述，拟采取回购方式储备存量闲置土地在当前经济形势下具有十分重要的实施必要性。这一举措不仅有助于优化土地资源配置、稳定市场预期，还能为地方经济的高质量发展提供有力支撑，是推动经济高质量发展的重要政策措施之一。

（2）项目实施的公益性

一方面，通过储备本项目用地，能够依据市场需求有计划地进行土地供应，避免土地资源过度集中或无序投放所导致的房地产开发乱象，稳定住房供应的节奏与规模，从而有效遏制房价的不合理波动，保障居民无论是购房自住还是投资都能在相对理性、可预期的市场环境下进行决策。

另一方面，商住类用地的有序储备及后续开发，往往伴随着配套商业设施的建设完善。这不仅能满足周边居民日常的购物、休闲、餐饮等生活消费需求，提升居民生活的便利性与舒适度，还能进一步繁荣区域商业氛围，吸引更多的人流、物流、资金流汇聚，带动周边经济协同发展，创造更多的就业机会，从整体上增强区域的经济活力与稳定性。

（3）项目实施的收益性

本项目将由曾都区土地收购储备供应中心实施。项目地块回购后，相关收入将通过合法程序优先保障偿还专项债券本息。本项目收益主要来源于所取得的土地出让收益。

本单位认为上述收益项目完全合理合规，且项目收益能够完全覆盖发行债券本息。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目符合国家及地方相关土地储备政策，项目地块已纳入《曾都区2025年度土地储备计划》。

本项目被收购企业、被征收集体意愿高，愿望强烈，配合度高，实施难度较小；本项目前期自有资金充足，到位及时。综合来看，本项目具有较高的成熟度。

3. 项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的 7.83%以资本金形式注入，另 92.17%的资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入来源于土地出让收入，符合相关国家政策法律，且具有较大的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府性基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5. 债券资金需求合理性分析

本项目的总投资为 21,156.59 万元，其中土地储备费用 20,657.48 万元，计划发行债券资金为 19,500.00 万元，占总投资的 92.17%，能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目利息按年支付，到期偿还本金。本项目风险主要来自土地出让收入的不确定性，本单位认为随州市经济运行呈持续回升、稳步向好趋势，曾都区作为随州市主城区，是全国专用汽车产业的重要基

地，经济发展体量和潜力都十分巨大，且本项目的预测方法具有科学性。因此项目风险是较小的。

7.绩效目标合理性分析

本项目主要是对存量土地进行回购、集体土地进行征收，企业、集体意愿较高，实施难度较小，目标较易达成。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”、襄十随汽车工业走廊重要城市、国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

1. 随州市概况

2023 年，随州市完成地区生产总值 1330.85 亿元，同比增长 4.5%；规模以上工业增加值增长 6.5%，固定资产投资增长 14%，社会消费品零售总额增长 3.5%，地方一般公共预算收入可比增长 8.4%，外贸出口增长 12%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

2024 年，随州市全市实现地区生产总值 1442.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%，增速分别比全国、全省高 1.1、0.3 个百分点。其中第一产业增加值 203.33 亿元，增长 2.7%，第二产业增加

值 555.78 亿元，增长 8.7%，第三产业增加值 683.24 亿元，增长 4.9%。

2025 年，随州市全市实现地区生产总值 1502.81 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。其中第一二三产业增加值分别增长 2.7%、7.0%和 6.4%，三次产业结构比例为 12.8:38.4:48.8。

表 1-1：随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1330.85	1442.35	1502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37684	39459	41172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23012	24257	25740
4.地方财政总收入	99.91	114.62	/
4.1 地方公共预算收入	61.09	68.77	74.5
其中：税收收入	39.16	46.41	44.12
非税收入	21.93	22.36	30.38
4.2 政府性基金收入	38.82	35.86	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	215.95	236.48	/
5.2 政府性基金支出	68.2	69.6	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

2. 曾都区概况

曾都区，隶属湖北省随州市。位于湖北省西北部，东接广水市，西邻随县，南连安陆市、京山市，总面积 1425 平方千米。截至 2023

年 12 月，曾都区下辖 5 个街道、5 个镇。2023 年，全区常住人口为 68.38 万人。下辖 5 个镇、5 个街道、1 个省级经济开发区，是国家历史文化名城、编钟古乐之乡、中国专用汽车之都所在地。

2022 年，曾都区实现生产总值（GDP）613.95 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.5%。其中，第一产业实现增加值 39.52 亿元，同比增长 3.8%；第二产业实现增加值 259.06 亿元，同比增长 6.6%（其中制造业增加值 215.59 亿元，同比增长 6.3%）；第三产业实现增加值 315.38 亿元，同比增长 3.0%。三次产业结构比为 6.4:42.2:51.4。全区人均地区生产总值为 90,002 元，按可比价格计算，比上年增长 4.5%。

2023 年，曾都区实现生产总值(GDP)614.62 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.1%。其中，第一产业实现增加值 39.12 亿元，同比增长 3.7%；第二产业实现增加值 247.02 亿元，同比增长 5.3%(其中制造业增加值 197.62 亿元,同比增长 6.1%);第三产业实现增加值 328.49 亿元，同比增长 5.1%。

2024 年，曾都区实现生产总值(GDP)665.97 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%。其中，第一产业实现增加值 42.68 亿元，同比增长 4.3%；第二产业实现增加值 258.65 亿元，同比增长 6.2%(其中制造业增加值 205.65 亿元,同比增长 6.8%);第三产业实现增加值 348.98 亿元，同比增长 6.4%。

2025 年，曾都区地区生产总值达 701.29 亿元，同比增长 6.4%。农业生产稳定增长，农林牧渔业总产值 79.19 亿元，同比增长 3.2%，其中：农业 22.58 亿元，同比增长 3.5%；林业 5.06 亿元，同比增长 22.6%；牧业 37.92 亿元，同比增长 0.2%；渔业 3.88 亿元，同比增长

1.9%；农林牧渔专业及辅助性活动 9.75 亿元，同比增长 9.4%。工业经济支撑有力，全年规模以上工业企业完成产值 404.59 亿元，同比增长 8.0%，规模以上工业增加值同比增长 10.8%，高于全市 1.6 个百分点，高于全省 3.9 个百分点；全区四大支柱产业共完成产值 372.17 亿元，占全区规模工业总量的 92.0%。投资规模稳中有升，全年固定资产投资比上年增长 5.1%，高于全市 0.1 个百分点，高于全省 2.5 个百分点；全年施工项目 222 个，同比增长 24.7%。消费市场活力凸显，全年实现社会消费品零售总额 372.98 亿元，同比增长 4.0%，高于全市 0.2 个百分点，高于全省 1.3 个百分点。其中，限额以上社会消费品零售额完成 169.97 亿元，同比增长 8.7%。从行业分，限上批发、零售、住宿、餐饮业分别实现销售额（营业额）101.61 亿元、129.94 亿元、1.57 亿元、7.10 亿元，增速分别为 5.4%、9.8%、17.6%、9.6%。

表 1-2 曾都区本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	614.62	665.97	701.29
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41257	43279	45079
3.农村居民人均可支配收入（元）	24470	25767	27415
2.地方财政总收入	43.85	47.8	/
2.1 地方公共预算收入	6.56	7.15	9.65
其中：税收收入	5.26	6.11	/
非税收入	1.3	1.04	/
2.2 上级补助收入	27.39	31.29	/
2.3 地方政府一般债券转贷收入	3.32	6.36	/
2.4 调入资金	3.74	1.32	/
2.5 动用预算稳定调节基金	2.76	1.48	/
3.地方财政总支出	43.58	47.73	/

3.1 一般公共预算支出	36.97	40.8	/
3.2 上解支出	3.78	3.46	/
3.3 地方政府一般债券还本支出	1.68	3.48	/
3.4 安排预算稳定调节基金	1.15	-	/
4.政府性基金预算收支结余	0.38	0.27	/
4.1 政府性基金收入	16.82	6.82	/
4.2 政府性基金支出	16.44	6.55	/
5.社会保险基金预算收支结余	2.37	4.12	/
5.1 社会保险基金总收入	9.59	25.1	/
5.2 社会保险基金总支出	7.22	20.98	/

3.随州市政府债务限额及余额情况

截止2025年底，省政府核定随州市政府债务限额6,383,096.00万元，其中市本级政府债务限额6,153,077.00万元。全市政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表1-3本地区专项债务情况表

区划	2025年限额	2025年余额
随州市	6,383,096.00	3,598,695.00
其中：市本级	6,153,077.00	1,198,281.70

表1-4本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	7.41
3年期	5.36
5年期	0.60
7年期	2.52
10年期	1.43

15 年期	12.09
20 年期	27.20
30 年期	4.60

4.曾都区政府债务限额及余额情况

截止2025年底，省政府核定随州市政府债务限额6,383,096.00万元，其中曾都区政府债务限额6,068,488.00万元。全区政府债务余额未超过省政府规定的限额。

表1-5 曾都区政府债务情况表

单位：万元

区划	2025年限额	2025年余额
随州市	6,383,096.00	3,598,695.00
其中：曾都区	6,068,488.00	785,082.90

表1-6 曾都区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	0.48
3年期	2.46
7年期	0.04
10年期	1.02
15年期	4.56
20年期	7.00
30年期	0.65

二、债券情况

本项目已于2025年发行3,300.00万元，计划2026年发行2,300.00万元，发行期限5年。已发行债券按照实际利率测算，

本次参考最近一期湖北省已发行的同年限专项债利率（中国债券信息网2026年9月29日公布的利率1.46%），遵循谨慎性上浮20BP即1.66%进行测算。每年付息，到期一次性还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
2025年		3,300.00		3,300.00		
2026年	3,300.00	2,300.00	3,300.00	2,300.00	68.59	3,368.59
2027年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2028年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2029年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2030年	2,300.00			2,300.00	38.18	38.18
2031年	2,300.00		2,300.00		19.09	2,319.09
合计		**5,600.00**	**5,600.00**		240.40	5,840.40

三、项目情况

（一）项目概况

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位
随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目	湖北省随州市曾都区东城街道	本项目主要对位于随州市曾都区东城街道，项目东临文峰大道、南临文峰佳苑C区、西临文峰塔小学、北临文峰物流园。项目计划改造村（居）民户数（户）58户，涉及拆迁改造房屋面积0.847万㎡，新增收储土地面积约4.84万㎡（约72.60亩）。拟通过本次城中村改造，依托区域丰厚的历史人文底蕴、秀美的自然风光、便利的对外交通条件等优势，将片区打造成宜居生态、韧性智慧的现代化新城。	7,062.75	曾都区土地收购储备供应中心

（二）分年度投资计划

随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目分年度投资计划

单位：万元

资金使用计划表	2025年	2026年	合计
一、建设投资	3,517.30	3,633.64	7,150.94
其中：土地储备费用	3,500.00	3,562.75	7,062.75
第三方服务费	14.00		14.00
财务费用	0.00	68.59	68.59
发行费用	3.30	2.30	5.60
二、资金来源	3,517.30	3,633.64	7,150.94
其中：资本金	217.30	1,333.64	1,550.94
发行专项债券	3,300.00	2,300.00	5,600.00

（三）项目资金来源

本项目总投资7,150.94万元，建设资金来源为财政安排资金1,550.94万元、专项债券资金5,600.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

表3-4 项目资金来源计划表

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**217.3**	**1333.64**	**1,550.94**
1.1	财政安排资金	217.3	1333.64	1,550.94
1.2	项目单位自筹资金			0.00
1.3	其他资金			0.00
2	**融资资金**	**3,300.00**	**2,300.00**	**5,600.00**
2.1	专项债券资金	3,300.00	2,300.00	5,600.00
2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.2	其他资金			0.00
3	**其他资金**	**0**	**0**	**0.00**
合计		3,517.30	3,633.64	7,150.94

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为11,506.02万元，扣除运营成本1,410.49万元后预计用于资金平衡相关收益为10,095.53万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.73倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
随州市曾都区东城街道文峰塔片区城中村改造项目	10,095.53	5,840.40	5,600.00	1.73

五、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与

融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险及控制措施

（一）影响土地储备的风险及控制措施

1．政策方面

风险分析：地方政策、规划变更等因素，可能会对土地储备带来潜在风险。特别是针对规划较大的土地项目而言，政策风险可能更加显著。

风险控制措施：准确了解目前最新政策、规划变更的方向和趋势，以及这些事件带来的影响程度，以便更好地应对政策变化造成的影响。

2．市场方面

风险分析：土地储备的市场价值受众多因素影响，例如周边环境、土地用途、土地形态等，这些因素的变化可能会给投资带来市场风险。具体表现形式为，当人们普遍看好房地产市场时，供需增大，致使房产价格一路走高，银行资金大量流入房地产行业，达到一定程度后，房地产市场出现严重的供过于求的局面，房产价格大幅下跌，土地和房屋大量闲置，银行之前贷出去的款项大部分变成呆账和坏账。

风险控制措施：密切关注土地市场动态，合理预测市场发展趋势，避免在市场高位时盲目收购土地。

3．沟通协调方面

风险分析：存量土地收储是一个围绕土地价值、空间权益的利益博弈过程，政府及相关机构在土地收储过程中需要兼顾多职

能部门的统筹协调，同时承担不同利益主体“往复”博弈造成的沟通成本。

风险控制措施：建立多部门协调机制，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门的沟通协调，形成工作合力。

4．规划变更方面

风险分析：城市规划可能随着经济社会发展、政策变化或重大项目落地而调整，已储备的土地可能因规划变化而需要重新规划或使用方式发生变更，进而影响储备土地的利用效率和价值。

风险控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划变更信息；建立灵活的规划调整机制，确保储备土地符合未来城市发展的方向和需求。

5．抵押风险方面

该项目地块未做抵押，无抵押风险。

（二）项目收益风险及缓解措施

1．土地出让时间方面

风险分析：土地收购后，若无法按时出让，将导致土地储备成本上升，影响土地出让收益。这可能是由于规划调整、市场需求变化、拆迁补偿问题等多种因素导致的。

风险控制措施：一是加强规划协调，在土地收购前，加强与规划部门的沟通协调，确保收购的土地符合城市规划要求，减少因规划调整导致的出让延迟。二是灵活调整出让策略，根据市场需求变化，灵活调整土地出让策略，如调整出让时间、方式、价格等，提高土地出让的成功率和效率。

2．土地出让价格方面

风险分析：土地出让价格受市场供需关系、土地位置、规划条件、开发成本等多种因素影响。若土地出让价格低于预期，将直接降低土地出让收益。

风险控制措施：一是合理评估土地价值，在土地出让前，对土地进行全面评估，充分考虑土地位置、规划条件、开发成本等因素，确保土地出让价格的合理性和公正性。二是优化土地出让条件，通过优化土地出让条件，如提高容积率、调整规划用途等，提升土地价值，从而提高土地出让价格。三是加大对土地市场的监管力度，防止恶意炒地、哄抬地价等行为的发生，维护土地市场的稳定和健康发展。

（三）影响融资平衡结果的风险及缓解措施

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于项目出让金解缴不及时，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人应会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场

行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集。以此为本次债券偿还降低风险。

七、主管部门责任

资产权属单位及资产运管单位均为曾都区土地收购储备供应中心，单位性质为行政机关。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

曾都区土地收购储备供应中心需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。同时，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

①是推动解决城市发展中的突出问题和短板、改善居住条件促进社会融合的重大举措

在经济高速发展和城镇化快速推进过程中，我国城市发展注重追求速度和规模，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，配套设施匮乏。曾都区东城街道文峰塔片区存在的普遍问题是：房屋结构老化、居住空间狭窄，建筑安全系数低、供水管道老化、供电网络不稳定、排水系统不完善等。本项目的实施将使区域城市面貌产生变化，为居民提供安全、舒适、宽敞且配套齐全的住房，提升居民的居住水平和生活质量，使老百姓真正享受到城市建设的实惠。改造后，居民能够更好地融入城市社会，享受与其他市民同等的公共服务和发展机会，有利于促进社会公平与和谐发展。通过城中村改造，可以补齐城市设施短板，不仅能满足居民的日常生活需求，还能提升城市基础设施承载能力，为城市的进一步发展奠定基础。

②是优化城市空间布局、提升城市形象的有效途径

城市建设是贯彻落实新发展理念、推动高质量发展的重要载体。城中村往往占据城市的核心地段或者重要区域，但建筑布局杂乱无章，土地利用效率低下。曾都区东城街道文峰塔片区大量的宅基地和集体建设用地没有得到合理规划，存在很多空地被私自占用或荒废的情况。通过城中村改造，可重新规划土地用途，合理安排居住、商业、公共服务等各类功能区，使城市空间布局更加科学、有序，提高城市的整体运行效率。项目的实施有助于提升城市形象，打造宜居宜业宜游的城市环境。通过增加适老和适小设施，实现产城融合、居业联动，增强城市的吸引力和竞争力，有助于吸引投资，促进区域经济发展。

（2）公益性

一方面，通过储备本项目用地，能够依据市场需求有计划地进行土地供应，避免土地资源过度集中或无序投放所导致的房地产开发乱象，稳定住房供应的节奏与规模，从而有效遏制房价的不合理波动，保障居民无论是购房自住还是投资都能在相对理性、可预期的市场环境下进行决策。

另一方面，商住类用地的有序储备及后续开发，往往伴随着配套商业设施的建设完善。这不仅能满足周边居民日常的购物、休闲、餐饮等生活消费需求，提升居民生活的便利性与舒适度，还能进一步繁荣区域商业氛围，吸引更多的人流、物流、资金流汇聚，带动周边经济协同发展，创造更多的就业机会，从整体上增强区域的经济活力与稳定性。

（3）收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

本单位认为上述收益项目完全合理合规，且项目收益能够完全覆盖发行债券本息。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，曾都区土地收购储备供应中心作为项目实施单位，曾都区土地收购储备供应中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

项目估算投资总规模为7,150.94万元，其中自有资金为1,550.94万元，占总投资21.69%；申请专项债券资金5,600.00万元，占总投资的78.31%。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入来源于土地出让收入，符合相关国家政策法律，且具有较大的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等规定，本项目的收入来源于土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。土地储备专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府性基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

5.债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政安排资金及发行专项债券。其中财政安排资金1,550.94万元，拟发行专项债券5,600.00万元。债券资金占总投资的78.31%，能够较好地满足后期还本付息要求，并

符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.73 倍，项目每年付息一次，项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

本项目每年付息一次，到期偿还本金。本项目风险主要来自土地出让收入的不确定性，本单位认为随州市经济运行呈持续回升、稳步向好趋势，曾都区作为随州市主城区，是全国专用汽车产业的重要基地，经济发展体量和潜力都十分巨大，且本项目的预测方法具有科学性。因此项目风险是较小的。

7.绩效目标合理性分析

本项目为土地储备，位于随州市曾都区东城街道，项目东临文峰大道、南临文峰佳苑 C 区、西临文峰塔小学、北临文峰物流园。从项目位置来看，周边交通、居住、教育、物流配套成熟，为土地储备涉及的征拆协调、场地清平等工作降低了外部阻力，另一方面，周边已有成熟社区和学校，居民生活及公共服务体系完善，能降低征拆后临时安置的协调难度，进一步确保绩效目标按计划推进。总体来看，实施难度较小，目标较易达成。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期土地储备项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

表 1-1　2023-2025 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
1.地区生产总值（**GDP**）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	1,667.30	1,743.06
其中：税收收入	1,298.35	1,223.60	1,225.10
非税收入	302.85	443.70	517.95
4.2 政府性基金收入	1,288.76	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地使用权出让收益	1,035.38	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,480.90	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-2 矿口区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	**1,030**	**1,083.16**	**1,136.6**
2.城镇居民人均可支配收入（元）	**58,026**	**60,637**	**63,972**
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入	**106.71**	**101.27**	**94.4**
4.1 地方公共预算收入	58.71	59.51	63.00
其中：税收收入	50.15	44.40	46.50
非税收入	8.56	15.11	16.50
4.2 政府性基金收入（亿元）	7.61	4.80	9.05
其中：国有土地使用权出让收益	43.52	52.23	29.24
5.地方财政总支出（亿元）	**106.71**	**101.27**	**197.91**
5.1 一般公共预算支出（亿元）	63.75	55.09	72.69
5.2 政府性基金支出（亿元）	47.48	84.43	74.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.45	57.14	26.00

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.3880	6,737.7646
其中：市本级	3,909.2952	3,475.6619
洪山区	272.58	272.19

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	7.5000
2 年期	0
3 年期	0.1000
5 年期	8.0320
7 年期	2.6955
10 年期	2.4000
15 年期	21.0585
20 年期	1.4
30 年期	**43.1860**

二、债券情况

武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目 2026 年拟发行专项债券 40,000.00 万元，发行期为 5 年。详细情况如下：

表 2-1 债券情况发行表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	40,000.00	0.00	5	1.79	每年一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称

武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地储备项目。

2. 项目建设地点与内容

本项目建设地点位于武汉市硚口区，硚口区解放大道与建设大道交汇处。详见下图：

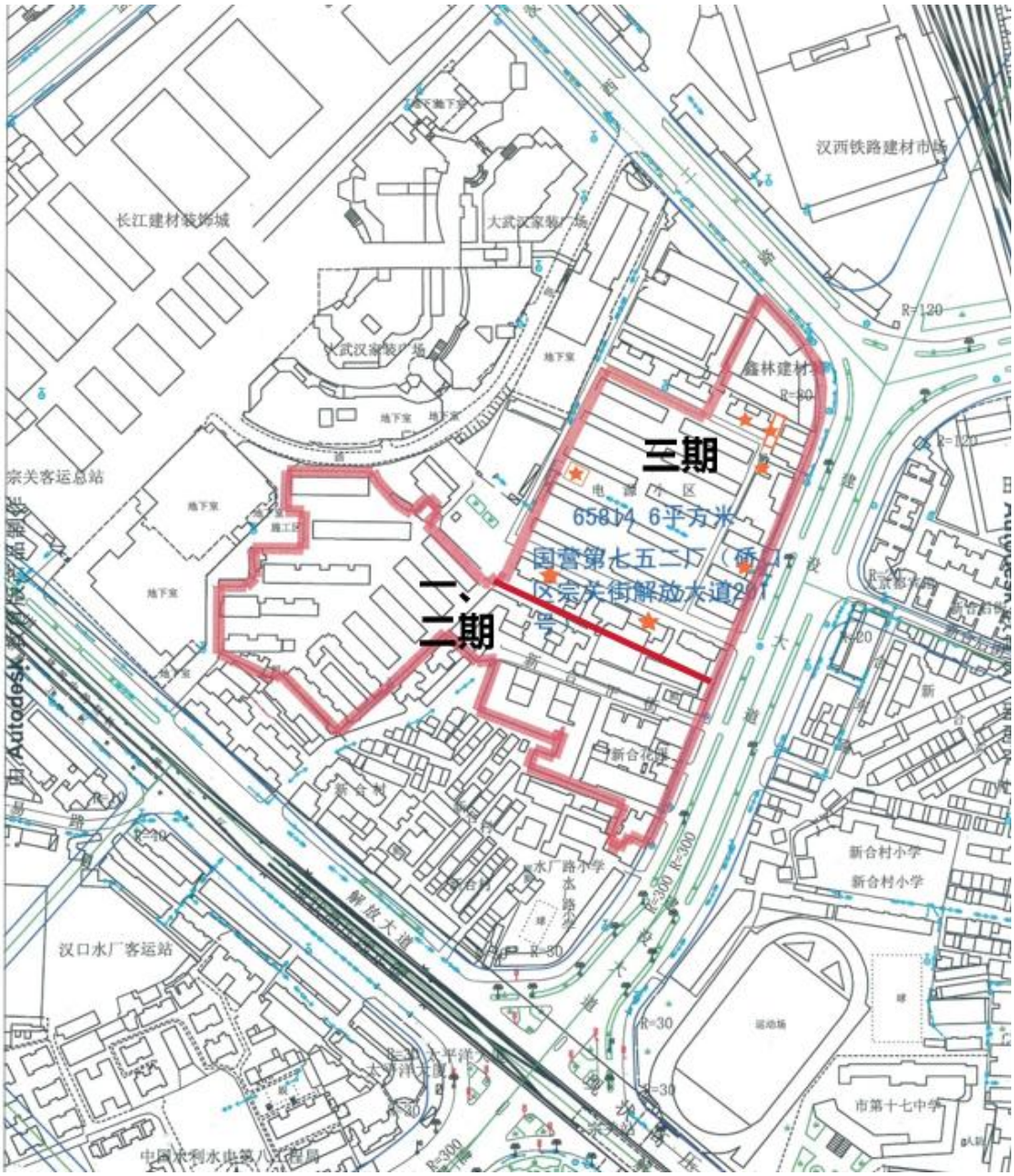


图 2-1 地块范围图

项目收储范围内的实际储备面积合计 48 亩（均为国有土地），其中一期 28 亩、二期 20 亩，拆迁总量 2.06 万方。

项目整体建设内容为在储备范围内以征收等方式对土地进行收储、完成前期开发，直至地块达到土地供应条件。

（二）分年度投资计划

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	**资本金**	**7,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**11,520.45**
1.1	财政安排资金	7,940.45	716.00	716.00	716.00	716.00	716.00	11,520.45
1.2	项目单位自筹资金							
1.3	专项债券资金							
1.4	其他资金							
2	**融资资金**	**40,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**40,000.00**
2.1	专项债券资金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00
2.2	项目单位市场化融资							
2.2	其他资金							
3	**其他资金**							
合计		**47,940.45**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**716.00**	**51,520.45**

（三）项目资金来源及到位情况

本项目资本金共计 11,520.45 万元，资本金由财政局通过政府性基金预算，结合项目实际情况，统筹安排财政资金。

四、资金平衡

表 3-3 项目收益覆盖情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		73,700.00
扣除提留政策		9,553.77
可用于资金平衡的土地相关收益		64,146.50
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,016.00
	各年应付本金	40,000.00
	应付利息及本金合计	43,580.00
本息覆盖倍数		1.47

结论：综上所述，武汉市硚口区宗关枢纽西片 A 一、二期土地

储备项目预计项目专项债收益对融资本息覆盖倍数为1.47，收益完全可以覆盖融资本息。同时，武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期土地储备项目融资平衡情况已经通过广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市硚口区宗关枢纽西片A一、二期土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险描述：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是完善相关手续。本项目涉及国有土地储备，已完成相关审批程序并纳入储备计划，后续需推进落实征收、评估、审计等各环节工作，补齐完善各类合规性手续，保障项目全流程合法推进。二是做好资金保障。项目单位将严格对照储备计划落实资金投放、督促签约推进，保障资金供给与项目进度匹配，确保项目按照既

定计划完成储备工作。三是加快征收推进节奏，压缩整体储备周期。由属地街道、土地储备、自然资源、法务部门组建联合工作专班，为分户签约、建（构）筑物拆除、场地清表各环节设定月度硬性节点，将工作进度与绩效考核、专项工作经费直接挂钩，对进度滞后责任主体及时启动预警约谈，倒逼工作提速。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险描述：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于区域房地产市场价格、征收过程中的二类费用等成本支出上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

风险控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点储备项目库并纳入年度绩效考核范围，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑由于征收指标、二类费用调整导致项目储备成本增加的相关风险。同时，在项目谈判过程中，加强项目成本控制管理，尽可能控制收储成本。三是严格变更审批程序。对于项目征收指标调整等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善

处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险描述：由于对未来土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是挖掘项目收益潜力。在契合市场需求的基础上合理优化开发强度，扩大可售货值规模：对核心片区、轨道沿线以及新区核心区域，适度调整住宅、商业容积率；通过放宽建筑限高、优化绿地空间布局，将分散绿地整合为集中公共绿地，缩减地块内部低效绿化占比，进一步拓展可建设建筑面积，切实提升土地出让总货值。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，武汉市将通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

项目主管单位为：武汉市自然资源和城乡建设局。

项目实施单位为：武汉市土地整理储备中心。

资产持有单位为：武汉市土地整理储备中心。

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目作为市重点土地储备项目，项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划。

一方面，发行土地储备专项债券能够有效缓解地方政府资金压力，保障财政跨周期平衡。土地储备专项债券作为地方政府专项债券的重要类型，核心作用在于为土地储备项目提供长期稳定的资金支撑：土地储备工作前期投入规模大，涵盖土地收储、开发、储备管理等多个环节，而土地出让收入通常存在一定滞后性，使得地方政府产生跨周期融资需求。土地储备专项债券的发行，既有效填补了资金缺口、缓解地方财政压力，保障土地储备工作平稳有序推进，也助力维护政府性基金预算的跨周期平衡。

另一方面，发行土地储备专项债券也能够助力稳定房地产市场运行。房地产市场是国民经济的重要组成部分，其运行稳定性直接关系宏观经济整体平稳。土地储备专项债券通过为土地储备项目提供资金保障，能够间接托举房地产市场稳定发展，尤其在当前房地产市场发展进入新阶段、地方财政收入压力持续增大的背景下，土地储备专项债的重启更是为市场注入了稳定预期与发展活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已完成系统性可行性研究，事前通过可行性研究、专家论证及风险评估，项目建设投资符合合规性要求。项目严格遵循武汉市总体规划与硚口区区域规划要求，坚持创新发展理念，做好建筑规模“减法”与环境品质提升“加法”，有序推进地块征收工作，统筹落实空间管控要求，科学统筹安排各项工作，加快土地储备项目收尾进度，积极协调推动剩余社会征收完成腾退签约。目前项目建设投资合规、成熟度较高，能够有效形成实物工作量。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.47，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5.债券资金需求合理性分析

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契

合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目 2026 年拟发行 40,000.00 万元，根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省政府专项债券
宗关枢纽西片B土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

2021年，省级一般公共预算收入总计6,463.60亿元，一般公共预算支出总计6,463.60亿元；省级政府性基金收入总计2,385.30亿元，政府性基金支出总计2,385.30亿元。财政收支基本平衡。

2022年，全省地方一般公共预算收入完成3,281.00亿元，为预算的93.4%，与上年基本持平，按照中央统一口径剔除留抵退税因素后，可比增长8.50%。全省地方一般公共预算支出完成8,626.00亿元，为预算的101.10%，增长8.70%。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1458.50亿元，为预算的90.80%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.4 亿元，，为调整预算的 103.90%，其中省本级一般公共预算收入 167.00 亿元，为预算的 94.00%。省级一般公共预算支出总计 7,233.60 亿元，为预算的 103.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,290.70 亿元，为预算的 93.20%。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算收入 159.40 亿元。省级一般公共预算支出总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,320.20 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4,443.30 亿元，为预算的 104.30%。

2.武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年，《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核

心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等40多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

2021年全市地方一般公共预算收入1,578.65亿元。全市一般公共预算支出2,219.34亿元。全市政府性基金收入1,964.80亿元。全市政府性基金支出2,356.04亿元。

2022年全市地方一般公共预算收入1,504.74亿元。全市一般公共预算支出2,227.24亿元。全市政府性基金收入1,330.42亿元。全市政府性基金支出2,051.74亿元。

2023年全市地方一般公共预算收入2,961.42亿元。全市政府性基金收入1,288.77亿元。全市政府性基金支出1,627.56亿元。

2024年全市地方一般公共预算收入1,667.31亿元。全市政府性基金收入975.65亿元。全市政府性基金支出1,934.71亿元。

2025年全市地方一般公共预算收入2,412.52亿元。全市政府性基金收入2,739.16亿元。全市政府性基金支出2,739.16亿元。

武汉市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

武汉市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693	城镇：64,346	城镇：67,248
	农村：31,560	农村：33,529	农村：35,575

地方一般公共预算收入（亿元）	1,601.20	1,667.31	2,412.52
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

本地区政府债务限额余额表

单位：亿元

序号	区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
武汉市		**72,273,880**	**67,377,646**
1	武汉市本级	39,092,952	34,756,619

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	金额
1 年	824,700
2 年	882,100
3 年	883,399
5 年	3,359,744
7 年	3,766,542
10 年	8,767,629
15 年	6,217,789
20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

二、债券情况

2026 年拟发行专项债券 30,000.00 万元，具体情况如下：

债券名称	宗关枢纽西片 B 土地储备项目专项债券
债券发行规模	30,000.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率，参考 1.79%
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过合法性审核。项目基本情况如下：

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
宗关枢纽西片B土地储备项目	项目位于中解放大道与汉西路交汇处西北角。	项目改造范围内宗地面积为 36667 平方米（约 55.0 亩），地上建筑物以六十至八十年老式住宅为主，待征 收总建筑面积 65900 平方米（现状毛容积率为 1.80），其中住宅建筑面积 59300 平方米，商业建筑面积 6600 平方米；总征收户数为 810 户，其中居民 729 户， 配套商业 81 户。

（二）分年度投资计划

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 及以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**146,000.00**	**1,000.00**	**5,000.00**	**5,904.00**	**157,904.00**
1.1	财政安排资金	146,000.00	1,000.00	5,000.00	5,904.00	**157,904.00**
1.2	单位自筹资金					**0.00**
1.3	专项债券资金					**0.00**
1.4	其他资金					**0.00**
2	**融资资金**		**30,000.00**			**30,000.00**
2.1	专项债券资金		30,000.00			**30,000.00**
2.2	市场化融资					**0.00**
2.2	其他资金					**0.00**
3	**其他资金**					**0.00**

	合计	146,000.00	31,000.00	5,000.00	5,904.00	187,904.00

（三）项目资金来源

1.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计157,904.00万元，占总投资84.03%，资金来源为财政资金。资本金已到位146,000.00万元，剩余资本金将在建设期内按计划逐步到位，主要用于项目建设费用、债券发行费和建设期利息等。

2.专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	30,000.00	0.00	5年	1.79%	每年支付一次利息	到期一次性还本
合计	**30,000.00**					

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）债券还本付息情况

本项目2026年计划发行专项债券30,000.00万元，期限为5年，2026年湖北省政府再融资债券(二十期)发行利率，上浮20BP按1.79%测算；每年支付一次利息，到期一次性还本。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期还本	期末余额	本期付息	本期还本付息合计
2026 年		30,000.00		30,000.00		
2027 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	537.00	537.00
2031 年	30,000.00		30,000.00	-	537.00	30,537.00
合计		**30,000.00**	**30,000.00**		**2,685.00**	**32,685.00**

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地出让收入。项目预期收入总额为144,990.00万元，扣除运营成本15,272.28万元后预计用于资金平衡相关收益为129,717.72万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为3.97倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		144,990.00
扣除提留政策		15,272.28
可用于资金平衡的土地相关收益		129,717.72
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,685.00
	各年应付本金	30,000.00
	应付利息及本金合计	32,685.00
本息覆盖倍数		3.97

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为3.97，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北开元会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宗关枢纽西片B土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会

引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）收益测算不准确风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研。加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时

的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、投资者保护措施

（一）建立债务风险应急预案

武汉市人民政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制。

按照政府性债务风险事件的性质、影响范围和危害程度等情况，将债务风险事件级别划分为Ⅰ级（特大）、Ⅱ级（重大）、Ⅲ级（较大）、Ⅳ级（一般）四个等级，根据债务风险事件情形采取相关的应急响应措施。

（二）严格政府债务限额控制

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府

债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额，本项目募集资金在湖北省政府批准的限额范围内发行。

武汉市人民政府严格实施政府债务限额管理，在湖北省政府规定的债务限额内，制定债务限额管理方案，规定政府举债不得突破批准的限额，从而有效控制债务规模。

（三）健全债务管理制度

武汉市人民政府建立健全债务管理体制：一是督促成立了政府债务管理领导小组，加强对政府债务管理工作的领导；二是在审计项目执行中，重点审计了地方政府债务，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容；三是将政府债务管理作为硬指标纳入年度目标责任考核体系，配合考评办研究制定《防范化解政府债务风险工作考核指标》。

（四）提高债券资金管理水平

将债券资金分别纳入一般公共预算和政府性基金预算，按照预算规定的用途，管理和使用债券资金，特别是定向转贷债券，务必按照下达的项目使用，不得擅自用于明细清单外的其他项目，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

（五）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函（2016）88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发（地方政

府专项债务预算管理办法）的通知》（财预（2016）155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的省财政采取适当方式扣回。

（六）落实政府债务预算管理规定

武汉市设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

八、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相

关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

土地储备的主要目的是从根本上解决旧城区存在的问题，一方面可以提高居民的幸福指数，另一方面确保城市社会经济的持续发展。在土地资源供需矛盾日益突出的情况下，土地储备也是拓展建设空间、保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地、低碳生活的重要内容。在土地储备中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。土地储备结合所在地块的特点和控制性规划等情况，合理整合周边土地资源，实行连片整体改造，逐步完善了城市功能，改善了百姓居住条件，并大大降低了能耗节约了资源。

2、项目实施的公益性

土地储备是加快建设现代化大城市、提高城市品位的迫切需要，也是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的意义。土地储备的目标是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。其意义不仅在于保障住户基本的居住条件，简单改善、维持社区秩序，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营

造和谐的居住环境。土地储备已经成为人民群众的普遍期待、成为社会各界的共同呼声，政府有责任、也有义务尽最大的努力，帮助群众解决问题、改善生存条件，努力顺应群众过上舒适美好生活的新期待，让更广泛群众共享城市发展红利。

3、项目实施的收益性

当前宏观经济正在减速增长，土地储备是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。从一定意义上说，土地储备不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2、项目成熟度

项目于2020年5月8日启动征收，征收总户数768户，征收房屋建筑面积约7.02万㎡，预计征收成本约18.68亿元。截止目前，项目已征收660户，征收房屋总面积4.95万㎡。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 187,904.00 万元，本项目自有资本金157,904.00 万元,剩余30,000.00万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于建设期内逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障金等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预

测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中新增土地储备领域，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 30,000.00 万元进行筹集，占总投资的 15.97%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 3.97 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2、偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团

队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效总体目标为完成项目范围内全部土地征收与地上建筑物拆除工作，实现净地储备 55 亩；规范资金使用，保障征收补偿公平合理；优化城市空间布局，改善区域居住环境，为后续城市更新及公共设施建设奠定基础，提升城市发展质量。

（八）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（恩施州）
鹤峰县屏山新增土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

恩施土家族苗族自治州，首府驻恩施市，是湖北的13个地级行政区之一。位于湖北省西南部，地处鄂、湘、渝三省（市）交汇处，位于东经108°23′12″～110°38′08″、北纬29°07′10″～31°24′13″。西连重庆市黔江区，北邻重庆市万州区，南面与湖南省湘西土家族苗族自治州接壤，东连本省的神农架林区，宜昌市。恩施州于1983年8月19日建州，是湖北省唯一的少数民族自治州，有土家族、苗族、侗族、汉族、回族、蒙古族、彝族、纳西族、壮族等29个民族。

2023年，恩施州GDP增长至1481.29亿元，同比增长5.8%，地方财政总收入增至188.96亿元，其中地方公共预算收入93.07亿元（税收收入60.63亿元，非税收入32.44亿元），显示财政收入结构优化。政府性基金收入微降至57.88亿元（土地出让收益50.14亿元），反映土地市场调整。财政总支出584.78亿元，一般公共预算支出增至473亿元，政府性基金支出缩减至111.78亿元（土地出让支出34.6亿元）。居民收入稳步增长，城镇和农村居民人均可支配收入分别达38248元和15571元。

2024年，恩施州财政总收入201.34亿元，比上年增长6.55%。其中，地方一般公共预算收入102.04亿元，增长9.64%。在地方一般公

共预算收入中，税收收入 63.39 亿元，增长 4.55%。全年一般公共预算支出 501.34 亿元，增长 5.99%。

2025 年恩施州财政总收入 214.05 亿元，比上年增长 6.31%。其中，地方一般公共预算收入 110.71 亿元，增长 8.50%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 67.44 亿元，增长 6.39%。全年一般公共预算支出 461.14 亿元，下降 8.02%。

鹤峰县位于鄂西南边陲、恩施州东南部，国土面积 2868 平方公里，辖 5 镇 4 乡 1 个经济开发区，152 个行政村、12 个社区，共 209633 人，其中以土家族为主的少数民族占总人口的 74.73%，先后获得“国家生态文明建设示范县”“国家农产品质量安全县”“全国民族团结进步示范县”“全国茶叶全域有机示范县”“全国‘互联网+农业’十大最具特色县域奖”“全国森林康养试点县”等多项“国字号”荣誉。

2023 年，全县完成地区生产总值 89.09 亿元，按不变价计算，同比增长 6.4%。全年完成财政总收入 4.68 亿元，同比增长 41.4%；其中，地方一般公共预算收入 3.28 亿元，同比增长 19.0%；地方一般公共预算收入中，税收收入 2.31 亿元，同比增长 9.8%。全县一般公共预算支出 29.56 亿元，同比增长 6.1%；其中，教育支出 4.54 亿元，同比增长 0.2%；卫生健康支出 2.47 亿元，同比增长 4.8%；社会保障和就业支出 5.41 亿元，同比增长 60.5%；交通运输支出 2.36 亿元，同比下降 21.3%；农林水支出 5.86 亿元，同比增长 7.3%。

2024 年，全县完成地区生产总值 104.49 亿元，按不变价计算，同比增长 6.4%。全年完成财政总收入 5.18 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 11.3%。其中，地方一般公共预算收入 3.81 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 16.1%。在地方一般公共预算收入中，税收收入

2.50 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 8.5%。全县一般公共预算支出 31.75 亿元，同比增长 7.4%。其中，教育支出 4.6 亿元，同比增长 1.3%；卫生健康支出 2.32 亿元，同比下降 5.9%；社会保障和就业支出 6.51 亿元，同比增长 20.5%；交通运输支出 1.6 亿元，同比下降 32.0%；农林水支出 6.55 亿元，同比增长 11.8%。

2025 年，全县完成地区生产总值 111.51 亿元，按不变价计算，同比增长 6.60%。全年完成财政总收入 6.12 亿元，剔除增值税留抵退税因素后增长 18.10%。

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.9405
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

鹤峰县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	89.09	104.49	111.51
2.地方财政总收入	4.68	5.18	6.12
2.1地方公共预算收入	3.28	3.81	4.31
其中：税收收入	2.31	2.50	2.84
非税收入	0.97	1.31	1.47
3.一般公共预算支出	29.56	31.75	30.74

本地区专项债务情况表

区划	**2025 年限额**	**2025 年余额**
恩施州（亿元）	1024.82	985.32
其中：鹤峰县（亿元）	59.00	55.64

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	**2025 年**
3 年期	0.51
5 年期	0.47
7 年期	4.80
10 年期	5.00
15 年期	4.51
20 年期	12.26

（二）项目单位情况

项目单位情况表

项目单位名称	鹤峰县国土资源储备交易中心
单位负责人	王士铭
注册资本	10000 元
地址	鹤峰县容美镇中坝路 38 号
统一社会信用代码	124228287534223208
单位性质	事业单位
单位职责	鹤峰县国土资源储备交易中心是鹤峰县自然资源和规划局下属的事业单位，承担土地资源储备、交易管理与开发利用的核心职责。其主要职能包括：依据土地利用总体规划及市场需求，对需盘活的存量土地实施收购储备，并开展土地信息发布、招商洽谈等前期工作；依法管理政府收回的闲置土地、违法用地，将其纳入储备体系，确保土地资源的合理配置。同时，中心负责土地交易平台的建设与运营，组织县内土地整理、储备项目的实施，协调土地权属管理，并协助开展地质灾害防治相关资源调配工作。此外，中心还参与矿山地质环境恢复治理等生态保护任务，推动土地资源开发与环境保护的协调发展。其工作贯穿土地资源从收储到市场化利用的全流程，旨在优化土地资源配置，服务地方经济发展与生态文明建设。

（三）项目基本信息

1.项目名称

名称：鹤峰县屏山新增土地储备项目。

类型：新增土地储备项目。

2.项目建设内容

鹤峰县屏山新增土地储备项目涉及3宗地块，总面积8.1207公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。

二、债券情况

本项目拟发行专项债券规模共9500.00万元，2026年计划发行专项债券9500.00万元。详细情况如下：

年度	当年计划发行	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2026年	9500.00	0	5	1.45%	每1年付息一次	到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次鹤峰县屏山新增土地储备项目纳入2026年政府性基金预算管理。

募投项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
鹤峰县屏山新增土地储备项目	鹤峰县容美镇	鹤峰县屏山新增土地储备项目涉及3宗地块，总面积8.1207公顷，完成土地征收工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件。	10261.38

（二）分年度投资计划

本项目总投资额估算为10261.38万元，其中土地收储成本9568.83万元，拟申报专项债券9500.00万元用于收储土地，建设期财务费用共计692.55万元，其中，债券建设期利息为688.75万元，债券发行费用3.80万元。2026年使用9572.63万元，2027年使用137.75万元，2028

年使用 137.75 万元，2029 年使用 137.75 万元，2030 年使用 137.75 万元，2031 年使用 137.75 万元。

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	总投资	9572.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	10261.38
1.1	收储收购费用	9568.83						9568.83
1.2	前期费用							
1.3	预备费							
1.4	建设期利息		137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	688.75
1.5	债券发行费用	3.80						3.80

（三）项目资金来源

本项目总投资 10261.38 万元，资金来源为地方财政安排资金 761.38 万元、专项债券资金 9500.00 万元、土地储备机构市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	资本金	72.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	761.38
1.1	财政安排资金	72.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	761.38
1.2	项目单位自筹资金	0	0	0	0	0	0	0
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	0
1.4	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
2	融资资金	9500	0	0	0	0	0	9500
2.1	专项债券资金	9500	0	0	0	0	0	9500

2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0	0	0	0
2.3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		9572.63	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75	10261.38

四、资金平衡

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		9500.00		9500.00		
2027 年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2028 年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2029 年	9500.00			9500.00	137.75	137.75
2030 年				9500.00	137.75	137.75
2031 年	0.00		9500.00		137.75	9637.75
合计		9500.00	9500.00		688.75	10188.75

项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		16825.95
扣除提留政策		2037.39
可用于资金平衡的土地相关收益		14788.56
债券还本付息情况	各年应付利息合计	688.75
	各年应付本金	9500.00
	应付利息及本金合计	10188.75
本息覆盖倍数		1.45

结论：综上所述，鹤峰县屏山新增土地储备项目本息资金覆盖倍数为 1.45，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，鹤峰县屏山新增土地储备项目专项债券发行信用级别为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照国土空间规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。明确鹤峰县国土资源储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在充分调查的基础上制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）资金管控风险及控制措施

风险：项目资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致土地收储拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流风险及控制措施

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先聘请专业团队编制实施方案、财务评估报告和法律意见书，充分考虑地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行调研，各项预测较为可靠。

（四）逾期还款风险及控制措施

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先是政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于土地出让的收益。此外，发行人将以良好的土地市场管理水平为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目的土地出让收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，发行人应在遵循相关法律法规及地方政府专项债券管理规定的前提下，合理统筹自有资金以及变现各类资产筹集资金，确保资产处置合法合规，变现资金及时、足额归集用于专项债的还本付息。

（二）还款保障措施

土储债还款保障措施聚焦“资金闭环+风险可控”原则：一是收入优先覆盖，以对应土地出让金净收益为第一还款来源，明确土地出让收入优先偿还债券本息，确保资金专款专用；二是多元资金补位，若土地出让收入不足，可通过土储机构自有资金、财政补助资金等补充，部分地区还设偿债准备金池；三是全流程风控，发行前核查项目合规性与收益预期，存续期动态监测土地出让进度，同时要求土储机构定期披露偿债能力，接受财政、审计部门监督，防范偿付风险，保障债券按期兑付。

（三）项目建设及资金使用的风险管理措施

土储债项目建设及资金使用的风险管理需贯穿全流程：一是建设环节风险防控，前期严格核查项目合规性，确保土地征收、规划等手续齐全，规避政策合规风险；施工中建立进度监测机制，应对延期风险，同时加强质量监管与安全巡查，防范工程质量及安全事故。二是资金使用风险管控，实行“专款专用”，资金仅用于土地征收、拆迁补偿、前期开发等约定用途，严禁挪用；采用“预算管理+分期拨付”模式，根据项目进度核拨资金，避免资金闲置或超支；建立资金使用台账，实时跟踪流向，确保每笔支出可追溯。三是动态风险监测与应对，定期评估土地市场行情，预判土地出让收入波动风险，提前制定补贴、置换等应对方案；引入第三方审计，对建设进度、资金使用开展阶段性核查；明确风险责任主体，出现风险时及时启动应急机制，保障项目推进与债券偿付安全。

（四）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

鹤峰县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

鹤峰县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

1）缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

2）解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

3）助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收储工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地

产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收储工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目各项手续均已到位。

（2）成熟度分析

截至目前，本项目的地块已纳入年度储备计划，取得地块标识码，

批复均已到位。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目预计总投资 10261.38 万元，其中：专项债券 9500.00 万元，占比 92.58%；发行利息 688.75 万元，占比 6.71%；债券发行费用 3.80 万元，占比 0.04%。专项债券资金全部用于土地收储，符合文件要求。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益 14788.56 万元，累计支付债券本息 10188.75 万元，项目本息覆盖倍数为 1.45。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目预计总投资 10261.38 万元，其中：专项债券 9500.00 万元，占比 92.58%；发行利息 688.75 万元，占比 6.71%；债券发行费用 3.80 万元，占比 0.04%。专项债券资金全部用于土地收储，符合文件

要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.45倍，项目利息按一年支付，2031年偿还9500.00万元的方式还款。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”、襄十随汽车工业走廊重要城市、国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2022-2025年财政经济数据如下：

表1-1 随州市全市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,330.85	1,442.35	1,502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,684	39,459	41,172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,012	24,257	25,740

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	93.84	91.65	104.41
4.1 地方公共预算收入	61.09	66.9	75.28
其中：税收收入	39.16	40.66	44.12
非税收入	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	32.75	24.74	29.13
5.地方财政总支出	267.91	295.41	289.94
5.1 一般公共预算支出	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	51.96	57.04	63.82

3.随县概况

随县，隶属湖北省随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，随县常住人口 637,548 人。随县全县版图面积 5,543 平方公里，截至 2020 年，随县下辖 19 个镇（场），2 个风景名胜区和 1 个经济开发区，394 个村（居）委会。

随县 2022-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 随县 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	299.16	324.59	331.6
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,624	36,216	37,866

项目	2023 年	2024 年	2025 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,330	24,650	26,120
4.地方财政总收入	17.03	18	20.89
4.1 地方公共预算收入	12.5	13.81	15.06
其中：税收收入	6.87	7.01	7.90
非税收入	5.63	6.8	7.16
4.2 政府性基金收入	4.53	4.19	5.83
其中：国有土地使用权出让收益	\	\	\
5.地方财政总支出	70.57	77.51	\
5.1 一般公共预算支出	55.59	59.17	62.47
5.2 政府性基金支出	14.98	18.34	\
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	\	\	\

表 1-3 新增政府专项债务限额表

地区	政府债务限额	
	2025 年限额（亿元）	2025 年余额（亿元）
随州市	196.27	186.91
其中：市本级	75.64	13.45
随县	39.92	39.11

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.6800
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	/
7 年期	/
10 年期	/
15 年期	1.1156
20 年期	3.3375
30 年期	2.0000

二、债券情况

（一）债券名称：随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）专项债券

（二）发行计划：随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）计划发行土地储备专项债券31,300.00万元，已于2025年11月27日发行专项债券6,800.00万元，债券期限为1年期，发行利率为1.5%；本次继续发行5年期土地储备专项债券24,500.00万元，债券期限为5年期，发行利率为1.84%。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：随县土地收购储备供应中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为随县2025年存量国有建设用地储备项目（第一批）建设过程中所需投入的资金，包括土地收储费用、前期费用、预备费、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	名称	金额	占比
1	总投资	35,121.55	100.00%

序号	名称	金额	占比
1.1	收储收购费用	32,705.51	93.12%
1.2	前期费用	35.00	0.10%
1.3	预备费		0.00%
1.4	建设期利息	2,356.00	6.71%
1.5	债券发行费用	25.04	0.07%

（二）投资计划

项目建设2025年开始实施。具体投资计划见下表：

序号	资金来源	2025年	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	资本金	3,821.55	1,390.57	176.98	450.80	450.80	450.80	450.80
1.1	财政安排资金	3,821.55	1,390.57	176.98	450.80	450.80	450.80	450.80
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-		-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	31,300.00	6,800.00	24,500.00	-	-	-	-
2.1	专项债券资金	31,300.00	6,800.00	24,500.00	-	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		35,121.55	8,190.57	24,676.98	450.80	450.80	450.80	450.80

（三）项目资金来源

项目资金需求：35,121.55万元。

资本金来源：本项目总投资35,121.55万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,821.55万元、专项债券资金31,300.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金0万元，项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

本项目资本金为3,821.55万元，占比10.88%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设

期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

四、资金平衡

本项目计划申请土地储备专项债券 31,300.00 万元，已于 2025 年 11 月 27 日发行专项债券 6,800.00 万元，债券名称“2025 年湖北省政府专项债券（五十五期）”，发行期限 1 年，发行利率 1.5%；本次继续发行 5 年期土地储备专项债券 24,500.00 万元，本次发行测算利率参照 2026 年湖北省（武汉市、仙桃市）棚改专项债券（四期）—2026 年湖北省专项债券（二十期）利率 1.59%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 2,356.00 万元。

债券存续期内（2025 年-2031 年）项目预期收入合计 47,518.37 万元，扣除财政专项计提 6,520.24 万元后预计用于资金平衡相关收益为 40,998.13 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

五、财评结果

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自

求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，且在债券本金偿还后仍有 9,698.13 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，

合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方

债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者

来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响

收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，

建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

随县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收储闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。随县土地收购储备供应中心作为项目实施单位，随县土地收购储备供应中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金3,821.55万元，拟发行专项债31,300.00万元，已成功发行6,800.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金3,821.55万元，拟发行专项债31,300.00万元，已成功发行6,800.00

万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成 21 个地块收储，后期对 19 个地块进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做

好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

孝南区城隍谭片区一期土地储备项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表1-1 孝感市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.90
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.30

2.孝南区概况

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。境内有 107.316 两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。

孝南区 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 孝南区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	414.32	485.52	505.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,356.00	49,491.00	51,901.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,185.00	27,908.00	29,608.00
4.地方财政总收入	43.54	46.34	55.21
4.1 地方公共预算收入	25.93	28.61	31.63
其中：税收收入	20.85	23.08	25.57
非税收入	5.08	5.53	6.06
4.2 政府性基金收入	23.76	17.74	23.58
其中：国有土地使用权出让收益	23.07	16.55	/
5.地方财政总支出	93.53	94.1	/
5.1 一般公共预算支出	57.39	61.85	62.49
5.2 政府性基金支出	36.14	32.25	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.5	14.3	/

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝南区	112.78	108.0089

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限（年）	债券累计余额
1	69,500.00
2	1,994.00
3	10,815.00
4	0.00
5	43,118.00
6	42,457.00
7	82,951.00
8	38,857.00
9	38,857.00
10	102,958.00
11	54,920.00
12	54,920.00
13	54,920.00
14	54,920.00
15	93,605.00
16	40,860.00
17	40,860.00
18	40,860.00
19	40,860.00
20	104,557.00
21	6,730.00
22	6,730.00
23	6,730.00
24	6,730.00
25	6,730.00
26	6,730.00
27	6,730.00
28	6,730.00
29	6,730.00
30	6,730.00
合计	1,080,089.00

二、债券情况

（一）债券名称：孝南区城隍谭片区一期土地储备项目专项债券

（二）发行计划：本项目计划发行土地储备专项债券 600.00 万

元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十期）5年期发行利率1.59%，再上浮25BP即1.84%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝南区城隍谭片区一期土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝感市孝南区土地收购储备中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝南区城隍谭片区一期土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、前期费用、债券利息、债券发行费用等。具体为：

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	746.84	691.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
1.1	收储收购费用	610.63	610.63					
1.2	前期费用	50.00	50.00					
1.3	预备费	30.53	30.53					
1.4	建设期利息	55.20		11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
1.5	债券发行费用	0.48	0.48					

（二）投资计划

具体投资计划见下表：

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资使用计划	746.84	691.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
1.1	建设投资	691.16	691.16					

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.2	建设期利息	55.20	-	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
1.3	债券发行费用	0.48	0.48	-				
2	资金筹措及使用	746.84	691.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
2.1	自有资金	146.84	91.64	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
2.1.1	用于建设投资	91.16	91.16	-				
2.1.2	用于建设期利息	55.20	-	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
2.1.3	用于债券发行费用	0.48	0.48	-				
2.2	专项债券资金	600.00	600.00	-				
2.2.1	用于建设投资	600.00	600.00					
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-				
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-				

（三）项目资金来源

项目资金需求：600.00 万元。

资本金来源：本项目总投资 746.84 万元，建设资金来源为财政资金 146.84 万元、申请专项债券资金 600.00 万元。

本项目资本金共 146.84 万元，项目资本金将用于本项目前期费用、利息偿还、债券发行费用。截至目前，项目处于前期筹备阶段，资本金未到位，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。依据《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于孝南区已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。

四、资金平衡

本项目偿债资金来源主要为土地出让收入。项目预期收入合计 3,248.65 万元，扣除财政专项计提 922.75 万元后预计用于资金平衡相关收益为 2,325.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.55 倍。

项目	金额
土地出让收入	3,248.65
扣除提留政策	922.75

项目		金额
可用于资金平衡的土地相关收益		2,325.90
债券还本付息情况	各年应付利息合计	55.20
	各年应付本金	600.00
	应付利息及本金合计	655.20
本息覆盖倍数		3.55

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.55 倍，且在债券本金偿还后仍有 1,725.90 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》

等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、

《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，明确土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、

破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专

用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

九、主管部门责任

孝南区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝感市孝南区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收储闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收储后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

本项目收储地块规划用途为商业用地，地块规模约16.24亩且地处城区老城区。项目可盘活原孝感麻糖米酒厂区闲置低效存量土地，厘清地块权属，消除厂区长期闲置造成的环境乱象与各类矛盾，充实中心城区商业用地储备，科学调控商业用地供应节奏、稳定区域土地市场预期；地块开发后将补齐城隍谭老城片区商贸、文旅配套，创造就业岗位、便利周边居民消费，同时通过场地平整、配建小型绿化空间改善老城局部人居环境，实现土地集约节约利用。地块出让形成的财政收益可统筹支撑全区基础设施、公共服务项目建设，生态层面仅开展厂区环境整治与配套绿化，优化片区局部微环境。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收储正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝感市孝南区土地收购储备中心作为项目实施单位，孝感市孝南区土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 146.84 万元，拟发行专项债券 600.00 万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 146.84 万元，拟发行专项债券 600.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定最后一年偿债，债券本息覆盖倍数为 3.55 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成 1 个地块收储，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收储土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

收储存量国有建设用地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

当阳市2026年新增土地储备项目
土地储备专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18	5380.66
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76	21865.9
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03	35414.34
产业结构				
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	51.2	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,170.8	6,449.7	7,058.4	8340.1

出口额（亿元）	1,961.5	2,116.4	4,863.0	5818.6
进口额（亿元）	4,209.3	4,333.3	2,195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	102.1	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.4	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.8	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01	93844.52

湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支								
项目	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	175	3281	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1447	8624	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	781	781	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	38	494	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6258	-	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	4987	-	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支								
政府性基金收入	152	2871	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	187	4600	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2164	2164	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	0	488	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支								
国有资本经营收入	16	121	13	202	13	135	-	5.1

国有资本经营支出	11	73	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况								
截至 2025 年底地方政府债务余额	21385.9							
2025 年地方政府债务限额	23514							
2024 年地方政府债务限额	21373							
2023 年地方政府债务限额	16398							

2、宜昌市概况

（1）宜昌市基本情况

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游和中游的分界点。宜昌在长江经济带中地理位置居中，东接武汉，西连重庆，是东部发达的经济科技与西部丰富资源的结合部，也是国家实施西部大开发战略由中线进入西部的起点，处于南北经济文化交往、东西资源要素对流的交汇处和过渡地带，历来是重要的商品物资集散地。随着我国对外开放由沿海向内地梯次推进，长江开放开发、西部大开发战略的实施和三峡工程的兴建，宜昌处于承东启西的战略部位，是重庆和武汉之间重要的区域性中心城市。近几年，宜昌在湖北省经济发展中“省域副中心”的地位日益明显。

（2）宜昌市社会经济发展情况

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5756.35	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46648	48543	50874
3.农村居民人均可支配收入（元）	24479	25982	27524
4.地方财政总收入	470.33	454.688	536.0241
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.0716	327.0528

其中：税收收入	203.83	220.8775	236.1372
非税收入	65.15	73.1941	90.9157
4.2 政府性基金收入	201.34	90.5505	208.9713
5.地方财政总支出	414.9	232.2627	1070.9245
5.1 一般公共预算支出	233.13	721.2334	696.9844
5.2 政府性基金支出	181.77	130.1118	373.9401

3、当阳市概况

当阳市位于湖北省中西部，地处大巴山脉东麓，荆山山脉以南，鄂西山地向江汉平原的过渡地带,地跨北纬 30°35'~31°12'地跨东经 111°33'~112°05'之间。东邻荆门市、西与宜昌市毗连、南与荆州、枝江两市接壤，北与远安县交界。市境东西最大横距 51 千米，南北最大纵距 76.5 千米，区域面积 2149.71 平方千米。当阳市，属亚热带季风性湿润气候，四季分明，兼有南北过渡的特点，年平均气温 16.4℃。截至 2026 年 6 月，当阳市辖 3 个街道、7 个镇。当阳市人民政府驻地玉阳街道。2025 年末户籍人口 45.04 万人。

进入“十四五”收官、“十五五” 开局的新阶段，当阳坚守坚持党的全面领导、坚持以人民为中心、坚持新发展理念、坚持改革开放、坚持系统观念五条发展基本原则,持续紧扣高质量发展核心主题，两大核心奋斗目标取得标志性突破：成功获评第七届全国文明城市（2025 年正式授牌）、全力冲刺跻身全国百强县市央广网。全域推进工业发展引领区、乡村振兴示范区、城市品质提升区“三区同建”，深入实施工业强市、乡村振兴、三产兴城、绿色发展四大战略，聚力建设产业美、城乡美、生活美、生态美、人文美的 “五美当阳”。

当阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.6694
2.地方财政总收入	32.4	71.2552	45.2537
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.0375	26.6575
其中：税收收入	12.05	14.9887	17.3834
非税收入	4.98	5.0488	9.2741
2.2 政府性基金收入	16.3	30.2223	17.7701
3.地方财政总支出	79.66	68.9909	91.8348
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.7432	60.0149
3.2 政府性基金支出	27.17	23.9872	31.8199

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：当阳市	79.85	73.66

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54
15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

（二）土地供需关系

为优化土地资源配置，保障城市建设和产业发展空间，当阳市严

格按照国民经济和社会发展规划、国土空间规划，科学有序地开展土地储备工作。为确保土地储备专项债券资金的使用安全与效率，当阳市对本地区土地储备项目的市场需求与供应情况进行了分析。数据显示，当阳市土地储备与市场需求的匹配度极高，已实现“即收储、快供应”的良性循环，未来土地供应具备坚实的市场基础，能够有效保障债券资金的循环使用与按期偿还。

2024 年高效供应：2024 年，当阳市土地收购储备中心共收储土地 10 宗，面积 623.95 亩。所有地块均已在当年成功完成供应，供应率 100%，所收储的土地，精准对应了市场需求，实现了“零库存”的高效流转。2025 年实现快速且持续性的土地去化：2025 年，共收储土地 15 宗，总面积达 979.07 亩。截至当前，已顺利完成其中 13 宗土地的供应工作，2025 年度收储土地的供应去化率 86.67%。2026 年，全市闲置土地基数 1722.34 亩，已处置 582.12 亩，处置率 33.8%。此情况显示出当下土地市场需求处于活跃状态，企业对于优质地块表现出强烈的争抢意愿，当阳市土地收购储备中心的土地储备项目始终具备显著的市场吸引力。

综合来看，当阳市的土地储备与供应工作衔接顺畅，储备土地能够按计划进入市场，并形成有效供给。

二、债券情况

（一）债券名称：当阳市 2026 年新增土地储备项目。

（二）发行计划：当阳市 2026 年新增土地储备项目 2026 年计划发行 8,000.00 万元，期限为 5 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：当阳市2026年新增土地储备项目。

（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：当阳市土地收购储备中心

3.项目概况：

本次土地储备实施范围内包含1宗新增土地。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

具体为：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	8,146.21	146.21		8,000.00		
1	原佳润纺织地块	8,146.21	146.21		8,000.00		
二	前期费用	36.29	36.29		-		
1	评估费用	20.00	20.00				
2	审计费用	16.29	16.29				
三	预备费	407.32	407.32				
四	静态总投资	8,589.82	589.82		8,000.00		

五	建设期财务费用	690.40	690.40				
1	建设期债券利息	684.00	684.00				
2	债券发行费用	6.40	6.40				
六	项目投资合计	9,280.22	1,280.22	-	8,000.00		

（二）投资计划

目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券8,000.00万元，具体资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	9,280.22	8,596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
1.1	收储收购费用	8,146.21	8,146.21	-	-	-	-	-
1.2	前期费用	36.29	36.29	-	-	-	-	-
1.3	预备费	407.32	407.32	-	-	-	-	-
1.4	建设期利息	684.00	-	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
1.5	债券发行费用	6.40	6.40	-	-	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金1,280.22万元，占13.80%，专项债8,000.00万元，占比86.20%。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	资本金	1,280.22	596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
1.1	财政安排资金	-	-					
1.2	项目单位自筹资金	1,280.22	596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80

1.3	专项债券资金	-		-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		9,280.22	8,596.22	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80

四、资金平衡

项目现金流量测算表如下：

项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		12,379.58
扣除提留政策		1,671.27
可用于资金平衡的土地相关收益		10,708.31
债券还本付息情况	各年应付利息合计	684.00
	各年应付本金	8,000.00
	应付利息及本金合计	8,684.00
本息覆盖倍数		1.23

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，且在债券本金偿还后仍有2,708.31万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本

息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

（3）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（4）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（5）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2.应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

（3）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（4）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构

的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（5）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（6）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

当阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

当阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

当阳市土地收购储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为当阳市土地收购储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资9,280.22万元，

其中项目资本金金额为1,280.22万元，占比13.80%，剩余的8,000.00万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计8,000.00万元，占总投资比例的86.20%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.23倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关

规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

当阳市土地收购储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目信息披露文件

一、区域概况

（一）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

2023年，全市一般公共预算收入完成169.37亿元，比上年增长23.86%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）完成322亿元，比上年增长15%。

2024年全市一般公共预算收入完成190.03亿元，较上年增长12.2%，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）完成334.06亿元，较上年增长3.79%。

2025年，全市地方一般公共预算收入213.49亿元，比上年增长12.3%。其中，地方税收收入122.09亿元，增长10.8%。地方一般公共预算支出351.54亿元，比上年增长5.2%。

（二）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经114°31′—115°20′，北纬29°40′—30°15′，总面积1566平方千米，辖5个街道、10个镇、1个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，大冶常住人口87.1214万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

一般公共预算执行情况：2025年，全市地方财政总收入预计完成1,004,948万元，占预算的100.6%，同比增长12.2%，其中：税收收入预计完成759,747万元，非税收入预计完成245,201万元。一般公共预算收入预计完成626,189万元，占预算的100.3%，同比增长15.4%，较“十三五”末增加432,199万元，年均增长17.9%。其中：地方税收收入预计完成380,988万元，非税收入预计完成245,201万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为60.8%。一般公共预算支出预计完成893,747万元，占预算的100%，同比增长3%。

预计全市一般公共预算收入方总计1,086,169万元。其中：一般公共预算收入626,189万元，上级补助收入331,779万元，债务转贷收入80,086万元，上年结余收入35,903万元，调入资金7,212万元，动用预算稳定调节基金5,000万元。一般公共预算支出方总计1,086,169万元，其中：一般公共预算支出893,747万元，上解上级支

出 95,767 万元，债务还本支出 54,358 万元，安排预算稳定调节基金 19,892 万元，结转下年支出 22,405 万元。

政府性基金预算执行情况：2025 年，预计全市政府性基金预算收入方总计 942,502 万元。其中：政府性基金收入 421,661 万元，占预算的 86.3%；政府性基金转移收入 20,541 万元；专项债券转贷收入 342,859 万元，调入资金 5,222 万元，上年结余收入 152,219 万元。政府性基金预算支出方总计 942,502 万元。其中：政府性基金支出 588,369 万元，占预算的 69.3%，专项债券还本支出 245,399 万元，结转下年支出 108,734 万元。

国有资本经营预算执行情况：2025 年，预计全市国有资本经营预算收入方总计 22,620 万元。其中：国有资本经营收入 17,973 万元，占预算的 98.9%，国有资本经营预算转移支付收入 261 万元，上年结余收入 4,368 万元。国有资本经营预算支出方总计 22,620 万元。其中：国有资本经营预算支出 9,475 万元，占预算的 76.9%，调出资金 7,212 万元，结转下年支出 5,933 万元。

社会保险基金预算执行情况：2025 年，预计全市社保基金预算收入完成 362,827 万元，社保基金预算支出完成 377,570 万元，当年收支结余-14,743 万元，年末滚存结余 236,640 万元。大冶市财政经济数据具体如下：

表 1.1 大冶市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	863.15	930.71	暂未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	52,532	55,237	暂未公示

项目	2023 年	2024 年	2025 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,807	30,722	暂未公示
4.地方财政总收入	100.71	108.13	104.79
4.1 地方公共预算收入	80.72	89.12	62.62
其中：税收收入	67.85	70.97	38.1
非税收入	12.87	18.15	24.52
4.2 政府性基金收入	36.07	51.38	42.17
其中：国有土地使用权出让收益	1.00	2.63	37.4
5.地方财政总支出	136.63	189.41	148.21
5.1 一般公共预算支出	77.98	83.46	89.37
5.2 政府性基金支出	58.65	105.95	58.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	29.11	76.52	35.1

二、债券情况

（一）债券名称：大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目。

（二）发行计划：大冶市2026年第二批土地储备专项债券计划发行4000万元，期限为5年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称

大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目。

2.项目建设内容

2026年大冶市拟申请第二批土地储备专项债券用于新增土地收储，项目建设内容主要是进行1宗地块的项目收购工作，土地面积约为55758平方米。

3.项目建设期

项目建设期为5年，2026年11月-2031年11月。

4.项目属性

本项目投向领域为**新增土地储备**，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

大冶市自然资源和规划局

关于大冶市 2026 年第一批土地储备专项债券项目申报投向的情况说明

经核实，大冶市 2026 年第一批土地储备专项债券项目（一）涉及的两宗地块，现状为已供应的国有存量建设用地，权利人均为企业。该项目收购行为不涉及农用地转用、土地征收及用途变更，且经比对确认，上述地块均未被纳入闲置土地处置清单。

根据自然资源部、财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）有关规定，专项债券土地储备项目区分为“处置存量闲置土地清单中的地块”与“确有需求的新增土地储备项目”两类。本项目地块虽属存量土地，但未在闲置清单内，按规定不适用“收购存量闲置土地”投向，应归类为“新增土地储备项目”中的存量收回类。此处的“新增”系指政府土地储备库规模的新增，而非土地性质变更。

综上，本项目申报投向为“新增土地储备”准确合规，符合专项债券申报要求。

特此说明。

大冶市自然资源和规划局

2026 年 4 月 20 日

5.已取得手续情况

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 1 月	大冶市人民政府	《大冶市人民政府 2026 年度土地储备计划批复》	冶政规〔2026〕2 号
2	2026 年 4 月	大冶市自然资源和规划局	《大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目土地使用权抵押、质押查封情况说明》	/

3	2026 年 8 月	大冶市自然资源和规划局	大冶市自然资源和规划局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明	/
4	2026 年 8 月	大冶市人民政府	大冶市人民政府关于《申请土地储备领域申报地方政府专项债券的请示》的批复	/

6.项目现状

该地块坐落于熊家洲片区沿湖路南侧，权属为湖北荆楚投资发展有限公司，目前一部分是净地，一部分是在营幼儿园。净地部分凭借一线临湖的稀缺景观与熊家洲重点发展地带的区位优势，其未来发展核心极大概率定位为高品质滨水生态住宅区，市场潜力可观。在周边配套上，交通骨架已然成型，紧邻沿湖路及高铁大道，2 路、17 路、42 路等公交线路可便捷接驳主城；医疗方面，向东约 2 公里即达大冶市妇幼保健院新院区，提供专科医疗保障；教育上，不仅与南侧社区幼儿园紧密相邻，片区控规亦明确预留了多所中小学用地；周边力宝翡翠府、大冶吾悦广场等项目的落地，进一步夯实了该片区的居住氛围与大型商业基础。总体来看，该区域产城融合趋势明确，但客观而言，周边大片相邻地块仍处于建设或待开发期，其整体商圈成熟度、市政绿化等配套的全面兑现仍需一定的建设周期，但长远来看，该地块具备较高的居住价值和资产增值空间。

经核查，本项目收储范围内现存一所在营幼儿园（占地面积约 2.0029 公顷，含周边公共用地约 0.2671 公顷，占荆楚公司土地 1.7358 公顷），该幼儿园产权不属于原土地权属方（湖北荆楚投资发展有限公司），目前正常运营中。根据《土地储备管理办法》及大冶市教育设施专项规划要求，鉴于该幼儿园承担周边社区适龄儿童学前教育公

共服务职能，且建筑物状况良好、具备继续使用条件，为保障片区公共教育服务不中断、避免重复建设，本方案明确处置路径如下：一是该幼儿园用地已从本项目可出让土地面积中予以扣除，不作为住宅用地对外供应，不纳入本次土地出让收益测算；二是土地收储完成后，该部分用地及地上建筑物将由大冶市土地收购储备中心按照公益事业用地程序，直接以划拨方式移交大冶市教育局，用于继续举办普惠性学前教育，产权归教育部门所有；三是该幼儿园不在本次收购补偿范围内（收购价款4600万元不包含该幼儿园的建（构）筑物补偿），收储后由教育部门继续管理使用，不产生拆除费用，不影响项目建设期及土地平整进度。

该幼儿园系由湖北光谷东国投集团投资兴办，采用“国有企业+公办幼儿园”模式运营，在大冶市教育局幼儿园名录中明确为公办性质。目前尚未办理不动产权登记，但根据《大冶市人民政府关于加强住宅小区配套幼儿园建设和管理的意见》（冶政发〔2020〕14号），该配套幼儿园用地及产权须无偿移交教育部门，经营权暂由光谷东国投集团行使。本次收储不涉及商业补偿，收储后直接划转教育局，相关政府文件及说明材料已备查。

该项目地块已纳入2026年土地储备计划，符合规划性说明如下。



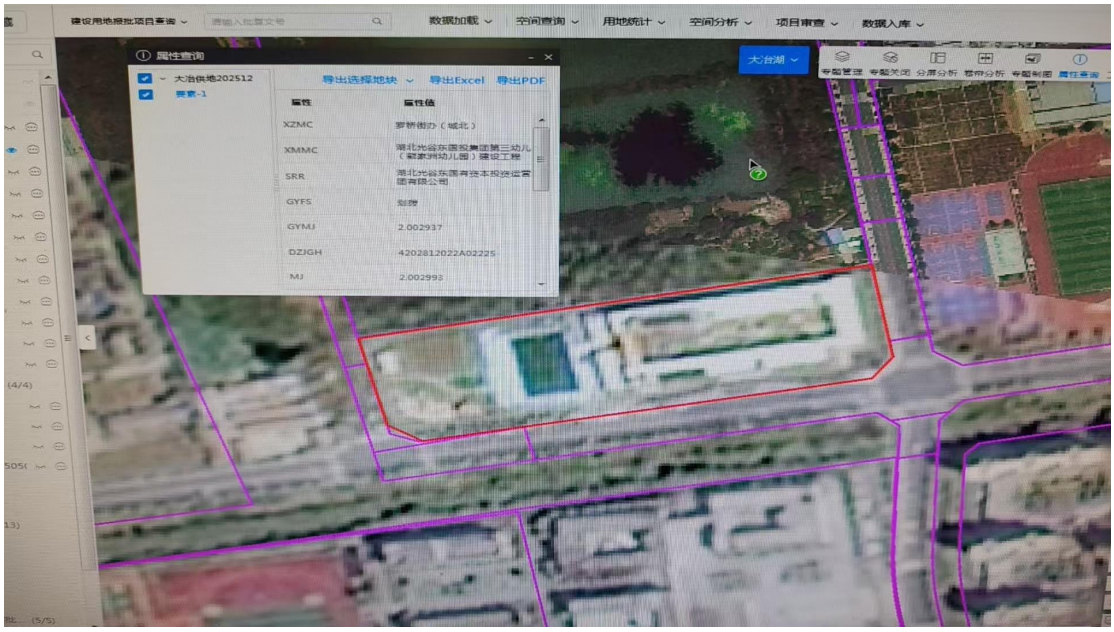


图 2-1 地块 1 位置示意图

表 2.2 地块基本情况表（新增）

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出售面积（公顷）	湖北省土地储备专项债券项目管理系统标识码	土储地块现状说明
1	熊家洲片	住宅	5.5758	3.8400	4202812026R000007	地上有部分建筑物，

	区沿湖路南侧 G2 地块					建筑物是幼儿园，幼儿园保留，收储后划拨教育局，不纳入出让范围
合计			5.5758	3.8400	——	——

7.项目用地抵押融资情况

表 2.3 地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块	5.5758	**无抵押**

8.项目是否使用过增发国债或超长期国债

截至 2026 年 10 月，未使用过增发国债或超长期国债。

9.项目绩效目标情况

（1）总体绩效目标

大冶市自然资源和规划局土地收购储备中心主要负责土地收储、土地供应、土地集约节约利用，根据市委、市政府的工作安排，进行土地收储的工作。通过征收土地，增加就业机会，增加居民收入。

（2）体绩效目标

本项目具体绩效目标见下表：

长期绩效目标表

长期绩效目标			
目标名称	一级指标	二级指标	指标值
长期绩效目标	产出指标	数量指标	大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目，1 个地块，总面积为 5.5758 公顷，对土地进行收储，组织出让工作。
		质量指标	完成地块收储
		时效指标	工作完成及时率 100%。
		成本指标	成本节约率≥0。
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入不低于预测土地收益的 90%。
		社会效益指标	减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。

长期绩效目标			
目标名称	一级指标	二级指标	指标值
		生态效益指标	改善经营环境，加强居民住房保障。
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	改善土地供求关系，增强政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度≥90%。

年度绩效目标表

年度绩效指标			
年度	一级指标	二级指标	指标值
2026 年	决策情况	批准收储手续	取得收储批准文件，完成收购协议签订
		与专项债券资金投向领域符合性	100%符合专项债券资金投向领域
	过程管理	资金到位率	资本金及债券资金到位率 100%，满足土地收储支付需要
		资金使用合规性	制定专项资金管理办法，资金拨付手续齐全，审批程序合规
	项目实施	土地收储进度	完成 1 宗地块收购补偿价款支付，支付金额 4600 万元
		组织管理	项目建设管理制度健全、合规、完整
2027-2028 年	过程管理	资金到位率	资本金按计划到位，满足建设期利息支付需要
		还本付息	按时足额支付每年债券利息 66.40 万元
	项目实施	土地收储进度	完成土地平整，达到入库标准
		组织管理	相关管理制度有效执行
2029-2030 年	过程管理	资金到位率	资本金按计划到位，满足建设期利息支付需要
		还本付息	按时足额支付每年债券利息 66.40 万元
	项目实施	土地管护	做好储备土地入库后的日常管护及临时利用管理
		土地出让准备	启动土地出让前期准备工作，完成出让方案编制
2031 年	过程管理	资金到位率	土地出让收入及时足额入库
		还本付息	按时足额偿还债券本金 4000 万元及当年利息 66.40 万元
	项目实施	土地出让	完成 1 宗地块出让，出让面积 3.84 公顷

		组织管理	项目建设管理目标全面完成
整体	效益指标	经济效益指标	土地出让收入不低于预测土地收益的 90%
		社会效益指标	减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、促进房地产市场止跌回稳
	满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度≥90%

（3）结论

本项目绩效目标设置清晰明确、科学合理，绩效目标与项目建设目标相匹配。绩效指标与本项目专项支出目标建设目标一致，绩效指标设置通过设置三级指标，达到了细化、量化、科学合理、可监控和评价。项目绩效预期效果可实现。

（二）投资计划

本项目作为土地收购项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括土地收购费用、前期咨询费用、土地收购工作经费、基本预备费、财务费用、债券发行费用。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**土地收储费用**	**4600**	**600**	**0**	**4000**	**0**	**0**
1	熊家洲片区沿湖路南侧 G2 地块	4600	600	0	4000	0	0
二	**前期费用**	**76**	**76**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	前期咨询费用	30.00	30.00	0	0	0	0
2	土地收购工作经费	46.00	46.00	0	0	0	0
三	**预备费**	**230**	**230**	0	0	0	0
四	**静态总投资**	**4906**	**906**	**0**	**4000**	**0**	**0**

五	**建设期财务费用**	**336**	**336**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	建设期债券利息	332	332	0	0	0	0
2	债券发行费用	4.00	4.00	0	0	0	0
六	**项目投资合计**	**5242**	**1242**		**4000**	**0**	**0**

（三）项目资金来源

本项目总投资 5242 万元、土地储备机构市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

四、资金平衡

在债券存续期内，专项债券本息偿还共计 4332 万元，专项债券利息偿还共计 332 万元，项目预期收入总额为 6643.20 万元，扣除运营成本 826.06 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 5817.14 万元。以 4000 万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到 1.34。

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下：

项目资金平衡表

项目		金额（万元）
土地出让收入		6643.20
扣除提留政策		826.06
可用于资金平衡的土地相关收益		5817.14
债券还本付息情况	各年应付利息合计	332
	应付本金	4000
	应付利息及本金合计	4332
本息覆盖倍数		1.34

五、财评结果

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）认为：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，

据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。。

六、法律意见

湖北维佳律师事务所认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为大冶市土地收购储备中心，实施单位具备实施大冶市熊家洲片区沿湖路南侧G2地块土地储备项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.经核查确认，本项目土储地块不存在任何形式的抵质押和查封情况。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含影响项目开展进度的风险、影响项目收益的风险、逾期还款风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

七、潜在的风险评估

风险管理是指如何在项目执行中把风险可能造成的不良影响减至最低的管理过程。风险管理分为四个环节，具体包括风险识别、风险评估、风险控制和风险监督，其中风险控制在各个环节中至关重要，而有效的风险控制前提是能准确地判断风险影响因素以及风险影响程度，并采取各种措施和方法，最大限度地消灭或减少风险事件发生

的各种可能性，或者减少风险事件发生时造成的损失。

（一）影响项目开展进度的风险及控制措施

1.影响项目开展进度的主要风险

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，在项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.对本项目的风险对策措施建议

在项目管理上，项目实施主体要严格按照土地收回收购协议，与土地使用权人做好沟通衔接工作，确保充分的沟通，尽快完成土地收回收购工作。同时项目实施主体做好土地市场预判工作，做好土地招商引资工作，确保土地在债券存续期内尽早完成出让工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的主要风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

2.对本项目的风险对策措施建议

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预

算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，可通过调减投资计划、处置可变现资产调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（三）资金管控风险及控制措施

1.项目资金管控的主要风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险及控制措施

1.项目现金流的主要风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

2.对本项目的风险对策措施建议

首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑

了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险及控制措施

1.项目逾期还款的主要风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息，项目收益未达预期是重要原因。一是土地出让价格大幅下跌，远低于预测水平，导致土地出让收入锐减，无法按时筹集到足够的还款资金。二是土地开发进度严重滞后，未能按计划完成招商引资和土地出让工作，使得资金回笼时间推迟，进而影响还款安排。三是资金管控方面出现问题也会导致逾期还款。例如，资金拨付流程繁琐、效率低下。

2.对本项目的风险对策措施建议

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地

方政府债券信息公开平台管理办法》和《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低城投资金占用和减轻债务负担。在过去城投公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让

收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，城投公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为城投公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合大冶市国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《大冶市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本项目位于大冶市熊家洲片区沿湖路南侧，通过土地收储工作，能有效优化大冶市土地结构，为大冶市经济发展及建设提供土地要素保障。

（2）成熟度分析

本项目地块已签署收购协议，已纳入2026年度储备计划，将完成地块土地平整，及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，项目成熟度高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资5242万元，其中项目资本金金额为1242万元，占比23.69%。项目资本金到位具有可靠性，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，剩余的4000万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入、成本、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。本项目收入为6643.20万元，本项目收入主要来源于土地出让收入。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费、国有土地收益金，债券存续期内经营成本为826.06万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益5817.14万元，累计支付债券本息4332万元，项目本息覆盖倍数为1.34。

5.债券资金需求合理性分析

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要资金给予支持。专项债券资金全部用于土地收储，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

本项目专项债券预计于2026年发行4000万元，发债期限5年，每年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还

款风险。

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.34，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

九、主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大冶市土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管

理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（恩施州）
利川市东城片区土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）利川市地理位置及财政经济情况

利川市，隶属湖北省恩施土家族苗族自治州，地处湖北省西南边陲，西靠蜀渝，东接恩施，南邻潇湘，北依三峡，与重庆四县两区交界，是恩施土家族苗族自治州面积最大、人口最多的县级市，利川土地肥沃，物产丰富，素有“银利川”“贡米之乡”称号，自古以来为“有利之川”“大利之川”，故名“利川”。全市东西距宽92千米，南北长105千米，总面积4,605.53平方千米，辖2街道、8镇、4乡。

2023年，实现地区生产总值273.39亿元，同比增长7%；实现农林牧渔业总产值101亿元，同比增长4.8%；新增规模以上工业企业21家，规模以上工业增加值同比增长10%；接待游客突破2000万人次，旅游综合收入达145亿元，同比分别增长11%、46%；固定资产投资同比增长16%；实现社会消费品零售总额123.5亿元，同比增长9%；实现地方一般公共预算收入11.89亿元，同比增长28%；金融机构存贷款余额同比分别增长10%、9%。招商引资新签约亿元以上产业项目63个，引进省外资金40亿元，外商直接投资550万美元。

2024年，实现地区生产总值300.74亿元，同比增长10%；

实现地方一般公共预算收入18.1639亿元，同比增长52.77%。

2025年，实现地区生产总值315.00亿元，同比增长5.70%；实现地方一般公共预算收入19.5080亿元，同比增长7.40%。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

2023-2025年，利川市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

利川市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	273.39	300.74	314.22
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,793.44	40,130	
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,466.2	16,642	
4.地方财政总收入	20.61	28.17	31.2483
4.1 地方公共预算收入	11.53	18.1639	19.7250
其中：税收收入	8.03	10.6179	10.7310
非税收入	4.18	7.5460	8.9940
4.2 政府性基金收入	11.34	11.68	11.5233
其中：国有土地使用权出让收益	9.44	10.0038	9.2128
5.地方财政总支出	79.06	122.2834	99.9859
5.1 一般公共预算支出	62.88	83.6004	70.7638
5.2 政府性基金支出	24.38	38.683	29.2221
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	10.2	8.1839	5.0407

（三）专项债务情况

经省政府批准，省财政厅核定利川市2025年政府专项债务限额为1,528,799万元，余额1,501,111万元。

二、债券情况

利川市东城片区土地储备项目拟发行42,900.00万元政府专项债券，已发行20,000.00万元政府专项债券，本次发行22,900.00万元政府专项债券，债券详细情况如下：

债券名称	利川市东城片区土地储备项目
债券发行规模	42,900.00 万元（本次发行 22,900.00 万元）
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	第 5 年一次性偿还发行金额

三、项目情况

（一）项目概况

利川市东城片区土地储备项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

募投项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
利川市东城片区土地储备项目	利川市东城办事处马桥社区、利川市元堡乡小塘村和忠孝村	建设内容：利川市东城片区土地储备项目拟对 3 宗地块，面积共计 514,496.00 平方米开展收回国有建设用地使用权，纳入土地储备库，重新土地出让。	43,966.66

（二）分年度投资计划

根据本项目实施计划及工期安排，资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

募投项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**33.40**	**362.92**	**670.34**	**1,066.66**
1.1	财政安排资金	-	-		-
1.2	项目单位自筹资金	33.40	362.92	670.34	1,066.66
1.3	专项债券资金	-	-		-
1.4	其他资金	-	-		-
2	**融资资金**	**20,000.00**	**22,900.00**	**-**	**42,900.00**
2.1	专项债券资金	20,000.00	22,900.00		42,900.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-		-
2.2	其他资金	-	-		-

3	**其他资金**	**-**	**-**		**-**
4	**合计**	**20,033.40**	**23,262.92**	**670.34**	**43,966.66**

（三）项目资金来源

本项目总投资为43,966.66万元，其中，自筹资本金1,066.66万元，计划申请专项债券42,900.00万元，已发行专项债券20,000.00万元，本次申请专项债券22,900.00万元。债券发行期限5年，发行利率为1.46%；债券到期后，本息和合计45,579.70万元。

募投项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
利川市东城片区土地储备项目	2026年	43,966.66	43,966.66	1,066.66	42,900.00	45,579.70

四、资金平衡

本项目拟发行专项债券42,900.00万元，其中2025年发行20,000.00万元，债券期限3年；2026年发行22,900.00万元，债券期限5年，参照我国记账式国债市场收益率5年期1.41%上浮5BP计算，即5年期债券发行利率为1.46%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。本期债券还本付息表如下：

募投项目融资还本付息情况

单位：万元

发债（万元）	利率	项目	合计	建设期		运营期				
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
42,900.00	**1.46%**	期初本金余额		-	20,000.00	42,900.00	42,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
		本期新增本金	**42,900.00**	20,000.00	22,900.00	-	-	-		

		当年还本付息合计	**45,579.70**	-	336.00	670.34	20,670.34	334.34	334.34	23,234.34
		本期偿还本金	42,900.00	-	-	-	20,000.00			22,900.00
		当年偿还利息	2,679.70		336.00	670.34	670.34	334.34	334.34	334.34
		期末本金余额	174,500.00	20,000.00	42,900.00	42,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00	
		债券发行费	34.32	16.00	18.32	-	-	-		

本项目总投资为43,966.66万元，其中，自筹资本金1,066.66万元，计划申请专项债券42,900.00万元，2025年已发行20,000.00万元，债券发行期限为3年；本次计划发行22,900.00万元，债券发行期限为5年，债券发行利率按我国记账式国债市场收益率5年期1.41%上浮5BP计算即1.46%。债券到期后，本息和合计45,579.70万元。

债券存续期内项目运营收入67,006.22万元，运营成本9,816.42万元，项目偿债资金总额为45,579.70万元，项目本息资金覆盖倍数为1.25倍，能保证资金平衡。

募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	计划发行额	预计融资本息	收益对融资成本覆盖倍数
利川市东城片区土地储备项目	67,006.22	9,816.42	43,966.66	42,900.00	45,579.70	1.25

结论：综上所述，利川市东城片区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.25，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，利川市东城片区土地储备项目融资平衡情况已经通过湖北

隆兴会计师事务有限责任公司。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期基础设施建设专项债券到期不能偿还的风险较低，评定利利川市东城片区土地储备项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行土地征收前期工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确利川市自然资源和规划局土地储备交易中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，

采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于土地出让的收益。此外，发行人将以良好的土地市场管理水平为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目的土地出让收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，发行人应在遵循相关法律法规及地方政府专项债券管理规定的前提下，合理统筹自有资金以及变现各类资产筹集资金，确保资产处置合法合规，变现资金及时、足额归集用于专项债的还本付息。

（二）还款保障措施

土储债还款保障措施聚焦“资金闭环+风险可控”原则：一是收入优先覆盖，以对应土地出让金净收益为第一还款来源，明确土地出让收入优先偿还债券本息，确保资金专款专用；二是多元资金补位，若土地出让收入不足，可通过土储机构自有资金、财政补助资金等补充，部分地区还设偿债准备金池；三是全流程风控，发行前核查项目合规性与收益预期，存续期动态监测土地出让进度，同时要求土储机构定期披露偿债能力，接受财政、审计部门监督，防范偿付风险，保障债券按期兑付。

（三）项目建设及资金使用的风险管理措施

土储债项目建设及资金使用的风险管理需贯穿全流程：一是建设环节风险防控，前期严格核查项目合规性，确保土地征收、规划等手续齐全，规避政策合规风险；施工中建立进度监测机制，应对延期风险，同时加强质量监管与安全巡查，防范工程质量及安全事故。二是资金使用风险管控，实行“专款专用”，资金仅用于土地征收、拆迁补偿、前期开发等约定用途，严禁挪用；采用“预算管理+分期拨付”模式，根据项目进度核拨资金，避免资金闲置或超支；建立资金使用台账，实时跟踪流向，确保每笔支出可追溯。三是动态风险监测与应对，定期评估土地市场行情，预判土地出让收入波动风险，提前制定补贴、置换等应对方案；引入第三方审计，对建设进度、资金使用开展阶段性核查；明确风险责任主体，出现风险时及时启动应急机制，保障项目推进与债

券偿付安全。

（四）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

利川市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

利川市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）响应政策文件精神，积极落实国家重大决策部署

严格按照《中华人民共和国土地管理法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104

号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）等文件，要求各地提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。利川市积极开展存量闲置土地梳理及收回收购工作，响应政策文件要求，落实国家重大安排举措。

2）盘活存量土地资产，推进土地利用节约集约利用

积极落实土地节约集约利用基本要求，转变土地利用方式，通过控制新增建设用地规模、盘活存量土地、优化土地利用结构和提高土地利用效率来促进土地利用方式的转变。盘活存量土地资产是推进土地利用节约集约的重要途径，通过发行政府专项债券，用于收回收购存量闲置土地的方式，能有效化解存量闲置土地规模，减少市场存量土地规模，提高土地利用效率，进一步优化土地资源的配置。

3）改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展

改善土地供求关系对于促进房地产市场平稳健康发展至关重要。按照文件要求，“优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%”。通过严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，可以有效更好发挥

土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，推进房地产市场平稳健康发展。

4）扩充资金来源渠道，增强土地市场宏观调控能力

《土地征收储备管理办法》规定“各地应根据调控土地市场的需要、合理确定征收储备土地规模、储备土地要符合规划、计划，优先储备闲置空闲和低效利用的国有存量建设用地”。土地储备制度建立后，政府能够完全垄断城市土地一级市场，土地储备机构通过征用、征收、置换、回收、土地整理等方式将各类土地集中，进入土地储备库，然后按照土地年度供应计划并运用市场机制出让和出租这些储备的城市土地。通过发行专项债券用于存量闲置土地收回收购工作的方式，加强政府对土地市场的宏观调节力度。一方面能有效弥补县市土地储备资金空白，增强政府用于土地储备的资金实力，及时高效开展土地储备工作。另一方面存量闲置土地的收储，能有效平衡市场上土地供需关系，调节城市土地市场的波动，同时补齐公共服务设施短板，改善人居生活环境。

（2）公益性

1）对住房保障的影响。土地收回收购工作，有助于减少市场存量房地产用地规模，通过优化土地供需关系，稳定市场预期，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措。减少新土地的供应将直接影响房地产市场的基本面供需关系，供给收缩有可能进一步推动土地和房价的企稳。政策的实施不仅能够改善地方财政状况、

增强市场信心，还能够通过调控土地供应，推动房地产市场的平稳健康发展。

2）对环境和资源的影响。土地收回收购工作，能够有效保持土地资源的供需平衡，确保每一寸土地都能被有效利用。通过规范管理，提升土地资源的管理水平，对土地价值进行科学转化，进一步推动土地资金流转，使其逐渐朝着规范化的方向发展。缓解人地矛盾，避免矛盾过快激化，导致社会稳定发展状态受到影响。通过合理配置土地资源，减少土地资源浪费的情况，减少土地不合理使用的现象。

3）对社会和文化的影响。收储后形成的“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，满足人民日益增长的精神文化需求，丰富人民的精神文化生活，增强人民的精神力量。

（3）收益性

本项目收储、重新组织出让后，有土地出让收益，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）合规性分析

该项目符合相关法律法规。根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“积极运用地方政府

专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”，收储对象为“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，已动工地块中规划可分割暂未建设的部分”。本项目属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地”，符合文件要求。

该项目符合利川市国土空间规划。本项目用地范围，属于国有建设用地，符合利川市国土空间规划。

该项目符合社会发展规划。根据《利川市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，本项目位于利川市城区，通过土地收储工作，能有效优化利川市土地结构，为利川市经济发展及建设提供土地要素保障。

（2）成熟度分析

本项目原土地使用权人已确定回购意向，目前正在与利川市政府协商土地收回价格，待土地收回价格协商确定后，即可开展土地收储入库工作。完成土地收储入库后，利川市即可重新组织土地出让，项目成熟可行。

3.项目资金来源和到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 43,966.66 万元，其中：专项债券 42,900.00 万

元，占总投资比例为97.57%；其余1,066.66万元为地方财政安排资金，占总投资的2.43%。本项目目前已启动，暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情况十分乐观。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理预测本项目收入，收入测算合理。

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）及土地评估规程，并参考土地市场同类案例，合理评估本项目的土地收回收购成本等，成本测算合理。本项目收入为67,006.22万元，本项目收入主要来源于土地出让收益。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。本项目成本主要包括土地收回收购成本、财务费用、发行费用，债券存续期内经营成本为9,816.42万元。

通过项目的收入和成本测算，债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性净收益57,189.80万元，累计支付债券本息45,579.70万元，项目本息覆盖倍数为1.25。项目收益与融资平衡情况如下表所示：

项目融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
利川市东城片区土地储备项目	43,966.66	57,189.80	1.68%	3	22,900.00	20,000.00	2,679.70	1.25
			1.46%	5				

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资43,966.66万元，其中：专项债券42,900.00万元，占总投资比例为97.57%；其余1,066.66万元为地方财政安排资金，占总投资的2.43%。

专项债券资金全部用于土地收回收购，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资97.57%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

1）经营风险：本项目收入来源于土地出让收入，由于土地市场的不确定性，项目收入存在不确定性，容易受到经济环境、

政策的波动的影响，将会给项目的收益带来变动，进而影响到项目资金的平衡。

风险控制措施：利川市自然资源和规划局土地储备交易中心应结合土地市场发展状况，及时将土地纳入土地储备计划管理，积极招商引资，结合市场主体需求，做好土地要素保障工作，及时完成土地供应。

2）财务风险：本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现

项目前期，专业团队已针对项目的可行性进行论证，提出本项目的实施，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

赤壁市新增土地储备专项债项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.咸宁市

咸宁市，湖北省辖地级市，地处湖北省东南部，湘鄂赣三省交界处，介于东经113°32′—114°58′、北纬29°02′—30°19′之间。

咸宁市素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；曾获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力城市、国家森林城市、首批通过全国水生态文明建设试点验收城市、第一批国家农业可持续发展试验示范区、国家卫生城市等荣誉称号；鄂南大竹海、赤壁黄盖湖、通山闯王李自成墓、九宫山、北伐贺胜桥、汀泗桥战役遗址等重要景区、一城十二泉（温泉）等皆为位于其境内；市境区位适中，交通便捷，128千米长江黄金水道依境东流，京广铁路、106、107、京珠高速公路贯通南北。

2023年，咸宁市全年实现地区生产总值1819.23亿元，比上年增长1.6%。其中，第一产业增加值257.73亿元，增长4.7%；第二产业增加值594.57亿元，下降7.8%；第三产业增加值966.93亿元，增长7.9%，三次产业结构比调整为14.2:32.7:53.1。全市城镇常住居民人均可支配收入43495元，比上年增长5.4%；农村常住居民人均可支配收入22658元，比上年增长8.4%。

初步核算，2024 年咸宁市全市地区生产总值 1944.57 亿元，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 283.43 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 641.09 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 1020.04 亿元，增长 5.8%。三次产业结构比为 14.6∶33.0∶52.4。全年人均地区生产总值 74665 元。

初步核算，2025 年咸宁市全年实现地区生产总值 2033.31 亿元，比上年增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 290.59 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 656.73 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 1085.99 亿元，增长 6.7%。三次产业结构比为 14.3∶32.3∶53.4。全年人均地区生产总值 78359 元，比上年增长 6.5%。

依据相关规划，咸宁市以建设武汉都市圈自然生态公园城市为目标，积极推动产业升级与城市转型。在产业发展上，着力发展大健康、电子信息、装备制造、食品饮料、清洁能源五大优势产业。其中大健康产业围绕“医、药、养、健、游、护”核心内容，2023 年总产值 774 亿元，较 2022 年增长 15%，产业支撑作用日益凸显。在城市建设方面，通过规划引领，构建“1354”咸宁公园城市建设发展路径，即“一个全域结构、三个规划层次、五个体系构建、四个公园共建模式”。同时，积极推进基础设施建设，如编制相关规划推动绿道建设，以绿道串联全市 9861 平方公里内的各个“景区”“公园”“特色小镇”“美丽乡村”等，形成“网络化、集成化、功能化”的绿道经济体系。

咸宁市交通区位优势显著，境内有京广铁路、武广铁路、106国道、107国道、京珠高速等交通干线穿过，长江沿辖区北缘流经。并且，咸宁生态环境优良，是一座宜游宜居的生态休闲旅游城市。拥有包括国家AAAAA级景区赤壁古战场在内的众多各级景点，以及各级非物质文化遗产103项，青铜文化、三国文化、红色文化在此交相辉映。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,819.20	1,944.57	2,033.31
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,361.00	42,145.00	44,295.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,609.00	22,867.00	24,253.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	169.82	180.12	195.58
4.1 一般公共预算收入	106.97	115	126.05
其中：地方税收收入	77.89	80.31	85.77
非税收入	29.08	35.37	40.28
4.2 政府性基金收入	81.31	69.9	60.2
其中：国有土地使用权出让收入	72.48	60.2	49.03
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	3.17	3.12	4.3
5.地方财政总支出	420.96	487.23	484.81
5.1 一般公共预算支出	315.57	370.33	345.35
5.2 政府性基金支出	105.39	116.9	139.46
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	54.89	48.08	36.28
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	36.57	46.63	61.9

2.赤壁市

赤壁市位于湖北省东南部。东与咸安区接壤，南与崇阳县交界，西隔蟠河与湖南省临湘市相邻，东北与嘉鱼县连接，西北隔长江与洪湖市相望。地理位置为东经113°32′—114°13′，北纬29°28′—29°59′之间。京广铁路、107国道、京港澳高速公路和京广高速铁路自东北向西南贯穿全境，素有“湖北南大门”之称。

赤壁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	532.09	575.79	584.00
城镇居民人均可支配收入（元）	42,372.00	44,152.00	46,580.00
农村居民人均可支配收入（元）	24,313.00	25,880.00	27,433.00
一般公共预算收入	23.51	26.06	28.50
一般公共预算支出	56.51	59.70	54.95
政府性基金收入	13.35	7.86	4.14
政府性基金支出	10.07	15.42	26.49

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年专项债务限额	2025年专项债务余额
赤壁市	90.84	88.23

赤壁市专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	/
2年期	/
3年期	2.88
5年期	2.21
7年期	3.39

期限	2025 年
10 年期	17.27
15 年期	17.77
20 年期	37.79
30 年期	6.92

二、债券情况

2026 年债券情况：本项目计划发行土地储备专项债券 47,000.00 万元。2025 年已发行土地储备专项债券 28,200.00 万元，发行期限 3 年，发行利率 1.68%；2026 年计划发行 5 年期土地储备专项债券 18,800.00 万元。

债券名称	赤壁市新增土地储备专项债项目专项债券
债券发行规模	18,800.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付利息，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

赤壁市新增土地储备专项债项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

赤壁市新增土地储备专项债项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
赤壁市新增土地储备专项债项目	赤壁市	本项目拟在赤壁市赤马港、陆水湖街道办事处辖区范围内共收储新增储备地块 7 宗，土地面积共计 34.141333 公顷。其中 2025 年已完成其中 4 宗地块收购，土地面积共计 19.41 公顷。 本次土地储备实施范围内包含剩余 3 宗新增土地，地块收储面积为 14.731333 公顷（折合 220.969995 亩）。建设内容含土地收购、其他支出等。	58,543.22	赤壁市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

赤壁市新增土地储备专项债项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	总投资	58,543.22	36,724.80	21,032.58	785.84
2	收储收购费用	54,487.26	34,925.33	19,561.93	0.00
3	前期费用	25.00	25.00	0.00	0.00
4	预备费	2,724.36	1,746.27	978.09	0.00
5	建设期利息	1,259.60	0.00	473.76	785.84
6	债券发行费用	47.00	28.20	18.80	0.00

（三）项目资金来源

赤壁市新增土地储备专项债项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
赤壁市新增土地储备专项债项目	2031 年 9 月	58,543.22	58,543.22	11,543.22	47,000.00	49,981.68

四、资金平衡

赤壁市新增土地储备专项债项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	28,200.00	0.00	28,200.00	0.00	0.00
2026 年	28,200.00	18,800.00	0.00	47,000.00	473.76	473.76
2027 年	47,000.00	0.00	0.00	47,000.00	785.84	785.84
2028 年	47,000.00	0.00	28,200.00	18,800.00	785.84	28,985.84
2029 年	18,800.00	0.00	0.00	18,800.00	312.08	312.08
2030 年	18,800.00	0.00	0.00	18,800.00	312.08	312.08

2031 年	18,800.00	0.00	18,800.00	0.00	312.08	19,112.08
合计		47,000.00	47,000.00		2,981.68	49,981.68

赤壁市新增土地储备专项债项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
赤壁市新增土地储备专项债项目	79,464.56	13,675.03	58,543.22	47,000.00	2,981.68	1.32

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.32，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定赤壁市新增土地储备专项债项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1、明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2、加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

赤壁市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

赤壁市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按

时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1．项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，降低地方平台公司资金占用和减轻债务负担。在过去地方平台公司承担了大量的土地整理开支，而这些开支往往依赖于财政拨款和土地出让收入。随着土地市场的波动和财政压力的增大，地方平台公司的资金占用和债务负担日益加重。土储专项债的重启，为地方平台公司提供了新的融资渠道，减轻了其资金占用和债务负担，同时也解决了地方国企和地方平台公司被动拿地但又无法开发的困境。

第三，解决新增地方债缺项目和资金新增问题。近年来，新

增地方债的发行难度逐渐增大资金新增问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第四，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金新增问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

2．项目建设投资合规性与项目成熟度分析

在新增土地项目中，赤壁市土地收购储备中心已与被收购单位签订土地拟收购的协议。

3．项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资 58,543.22 万元，资金来源为通过发行专项债券 47,000.00 万元和自筹资金 11,543.22 万元，其中 2025 年已发行专项债 28,200.00 万元，计划 2026 年发行专项债 18,800.00 万元。

4．项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括收购费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5．债券资金需求合理性分析

本项目已于 2025 年发行专项债 28,200.00 万元，计划于 2026 年继续发行专项债 18,800.00 万元，符合关于土地储备专项债券发行资金的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，投资计划合理。

6．项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍，项目利息每年支付一次，债券存续期最后 1 年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 15%和利率上浮 15%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7．绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8．其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（荆州市）

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1 湖北省财政经济数据

年份 项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	56,794.34	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,068.20	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,750.34	21,573.76	21,865.90

第三产业（亿元）	30,975.80	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（■亿元 □亿美元）	4,333.3	4,863.0	5,818.6
进口额（■亿元 □亿美元）	2,116.4	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	27,206.22	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）亿元）	87,127.22	94,021.76	10,1824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表 2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

（一）近三年一般公共预算收支						
年份 项目	2024年		2025年		2026年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4398
一般公共预算支出	1291	9976	1320	9791	1336	9885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6319	-	6359	-	6391	-
转移性支出	5909	-	6106	-	6087	-
（二）近三年政府性基金预算收支						

政府性基金收入	66	2880	55	2860	51	2892
政府性基金支出	203	4483	253	4950	124	4876
地方政府专项债券收入	3385	3385	3551	3551	2992	2992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2025年底地方政府债务余额	21621					
2024年地方政府债务限额	21373					
2025年地方政府债务限额	23397					

2、荆州市概况

（1）荆州市基本情况

荆州，古称“江陵”“郢都”，位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，总面积1.41万平方公里，全市常住人口513.55万人，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县（市、区）和荆州开发区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

（2）荆州市社会经济发展情况

表3荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	3,151.49	3,503.48	3,712.34

2.城镇居民人均可支配收入(元)	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地出让收入	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57

2025 年末荆州市政府专项债务限额 833.82 亿元，专项债务余额 738.96 亿元。截至 2025 年 12 月底荆州市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下:

表 4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2025 年限额**	**2025 年余额**
荆州市	833.82	738.96
其中：荆州市本级	306.14	277.17

表 5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	**2025 年**
3 年期	3.05
5 年期	12.5
6 年期	2.46
7 年期	25.3
8 年期	2.46
9 年期	2.46
10 年期	68.74
11 年期	5.2
12 年期	5.2
13 年期	5.2
14 年期	5.2
15 年期	72.1

16 年期	3.8
17 年期	3.8
18 年期	3.8
19 年期	3.8
20 年期	28.6
21 年期	0.9
22 年期	0.9
23 年期	0.9
24 年期	0.9
25 年期	0.9
26 年期	0.9
27 年期	0.9
28 年期	0.9
29 年期	0.9
30 年期	15.4

（二）项目单位基本情况

表 7 项目单位情况表

项目单位名称	荆州市土地储备中心
法定代表人/负责人：	蔡涛
注册资本：	120,835 万元
地址：	荆州市沙市区白云路 16-1 号
统一社会信用代码：	124210007308509476
单位性质：	事业单位
业务范围：	城区国有土地的收购、储备、经营。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025 年版），荆州市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421000
行业主管部门：	荆州市自然资源和城乡建设局
建设单位名称	荆州市土地储备中心

二、项目基本情况

（一）项目名称

荆州市航天南湖电子信息技术股份有限公司地块土地储备项目。

（二）项目建设地点与内容

地块位于沙市区金龙路51号，地块面积86,937.02平方米，地块四至为东至长江尚品、南至南湖路、西至九龙湾、北至金龙路。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

（三）项目建设期

2026年9月-2031年8月，共计5年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下:

土地收储：本项目收储预计从2026年启动，预计1年完成;

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从2027年启动，共计3年;

土地供应：本项目预计从2031年开始供地，一次性完成供地工作。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备地块】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

表8 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年8月9日	荆州市人民政府	荆州市人民政府关于荆州市中心城区2026年度土地储备计划的批复	/

2	2026 年 8 月 5 日	荆州市自然资源和城乡建设局	荆州市自然资源和城乡建设局关于批复荆州市中心城区 2026 年度土地储备计划的请示	荆自然资建文〔2026〕67 号

（六）项目现状

地块面积共 86,937.02 平方米，测绘总建筑面积 47,879.52 平方米，现状为毛地:



图 2-1 地块现状图

表 9 地块现状情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	居住用地	8.693702	6.27399	4210022026R000007	现状为毛地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

（七）项目用地抵押融资情况

截至 2026 年 8 月，本项目资产及相关收益权未抵押或不存在抵

押事项。

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目绩效目标旨在通过专项债券资金的支持，高效完成对目标地块的收储、前期开发及供应工作，盘活土地资源，实现土地资产的保值增值。项目成功实施后，将有效提升土地利用效率，为区域产业发展提供空间载体，同时确保项目自身产生的土地出让收益能够足额覆盖专项债券本息，实现项目融资与收益的自求平衡，为地方经济可持续发展注入新动能。

表 10 项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地面积	8.693702 公顷
		供应土地面积	6.27399 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	100%
		土地供应“净地”交付率	100%
		专项债资金使用达标率	100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年完成储备工作
		土地供应完成时效	2031 年完成供地
		及时足额还本付息	每年付息一次，一次性还本
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥100%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.20 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	⩾95%
		供应满意度	⩾95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国民法典》；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《中华人民共和国契税法》；

（7）《中华人民共和国印花税法》；

（8）《湖北省土地管理实施办法》；

（9）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

（10）《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》；

（11）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（12）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（13）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的荆州市近期房地产市场行情;

（14）其他有关资料。

（二）项目投资估算具体情况

1、土地收储费用

根据湖北永业行土地房地产资产评估有限公司出具的《荆州市土地储备中心委托的航天南湖电子信息技术股份有限公司名下位于荆州市沙市区金龙路51号的土地使用权、建筑物、构筑物收购价格评估》（报告编号：鄂永房〔2026〕（估）字第WH0256号），对航天

南湖电子信息技术股份有限公司地块土地及地上资产进行评估，评估价格为 7867.42 万元。故本地块收储成本确定为 7867.42 万元。

2、其他费用

根据《财政部国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8 号），土地储备有关的其他费用包括依法需要支付的与征收、收回土地有关的其他费用。包括第三方咨询机构服务费等。结合市场行情第三方咨询机构服务费按照 50 万暂估。

3、债券发行期限及利息

利率按照中国债券信息网公布的 8 月 10 日公布的 5 年期国债利率水平 1.26%，上浮 25 个 BP 进行估算，即年利率为 1.51%。每年付息一次，到期一次性还本。债券存续期间财务费用为 588.90 万元。

4、发行费用

按照专项债券申请额度的 0.08%计算，拟申请专项债券资金 7,800.00 万元，发行费用为 6.24 万元。

综上，项目总投资成本为 8,512.56 万元，具体如下表所示:

表 11 项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	收储费用	7,867.42	67.42	-	7,800.00	-	-
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块收储费用	7,867.42	67.42	-	7,800.00	-	-
二	前期咨询服务费用	50.00	50	-	-	-	-
三	静态总投资	7917.42	117.42	-	7,800.00		

四	债券利息	588.90	588.90	-	-	-	-
五	债券发行费用	6.24	6.24	-	-	-	-
六	项目投资合计	8,512.56	712.56	-	7,800.00	-	-

（三）资金使用计划

1、项目资金使用计划

项目已开展土地储备前期工作，评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全，因此2026年可以完成收储，目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券7,800.00万元，具体资金使用计划如下表:

表12 资金使用计划

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	8,512.56	7,923.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78
1.1	收储收购费用	7,867.42	7,867.42	-	-	-	-	-
1.2	前期费用	50.00	50.00	-	-	-	-	-
1.3	建设期利息	588.90	0.00	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78
1.4	债券发行费用	6.24	6.24	-	-	-	-	-

（四）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中财政安排资金712.56万元，占比8.37%，专项债7,800.00万元，占比91.63%。

表13 分年度资金筹措表

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56

1.1	财政安排资金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	7,800.00	-	-	-	-	-	7,800.00
2.1	专项债券资金	7,800.00	-	-	-	-	-	7,800.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	
2.3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
3	其他资金	-	-	-	-	-	-	
合计		**7,923.66**	**117.78**	**117.78**	**117.78**	**117.78**	**117.78**	**8,512.56**

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 712.56 万元，主要用于土地收储成本、前期费用、债券利息、发行费用，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

本项目自有资金来源于以下资金: 一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金; 二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金; 以及经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

3、已发行专项债券的使用情况

本项目未发行专项债券，无债券使用情况。

4、市场化融资情况

项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，或其他地块补充融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（五）项目融资计划

表 14 专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	7,800.00	0	5	1.51%	按年付息	到期一次性还本

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

四、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）土地出让计划

按照荆州市人民政府、市自然资源和城乡建设局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

表15 土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	住宅用地	1.50	6.27399
合计				**6.27399**

（二）项目预期收益

1、项目土地出让收入预测

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下:

表 16 比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14

3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)：47597.00	47597.00	普通商品住房用地	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开发有限公司	2024/12/23
5	沙北片区张沟单元 ZX008-22 宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元 ZX-023-A-14 宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徽房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）					**2,105.51**			

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表:

表 17 当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	6.27399	住宅用地	1.5	2,105.51
合计		**6.27399**			**2,105.51**

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计 2031 年完成出让。综合考虑荆州市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为 0%。本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 18 2031 年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积(公顷)	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	航天南湖电子信息技术股份有限公司地块	6.27399	住宅用地	1.5	2,105.51	19,814.92
合计		**6.27399**				**19,814.92**

2、土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收入的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15％计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59 元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、廉租住房

保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。本项目中此三项费用按照土地出让收益的10%计。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的3%计。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

表19 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本	—	3325.68	3325.68
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59元/㎡*15%	76.94	76.94
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	3248.74	3248.74
二、其他政策性成本	—	990.75	990.75
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	396.30	396.30
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	594.45	594.45
合计	—	**4,316.43**	**4,316.43**

（三）税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为0万元。

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额7,800.00万元，财务费用共计588.90万元。具体如下：

表20专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026年	-	7,800.00		7,800.00	1.51%	-	-
2027年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2028年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2029年	7,800.00		7,800.00	7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2030年	7,800.00			7,800.00	1.51%	117.78	117.78
2031年	7,800.00		7,800.00	0	1.51%	117.78	7,917.78
合计		7,800.00	7,800.00			588.90	8,388.90

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表21项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,814.92	19,814.92
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,316.43	4,316.43
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,498.50	15,498.50
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,917.42
投资活动现金净流量	-7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,917.42
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	7,923.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	8,512.56
项目资本金	123.66	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	712.56
专项债融资	7,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,800.00
2.融资活动现金流出	6.24	117.78	117.78	117.78	117.78	7,917.78	8,395.14

支付利息	0.00	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	588.90
债券发行手续费	6.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.24
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,800.00	7,800.00
融资活动现金净流量	7,917.42	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,800.00	117.42
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,698.50	7,698.50
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,698.50	7,698.50
六、本息覆盖倍数	1.85						

（六）项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金融资平衡情况表如下:

表 22 项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		19,814.92
扣除提留政策		4,316.43
可用于资金平衡的土地相关收益		15,498.50
债券还本付息情况	各年应付利息合计	588.90
	各年应付本金	7,800.00
	应付利息及本金合计	8,388.90
本息覆盖倍数		1.85

（七）压力测试

考虑到项目收入、成本、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 23 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.66	1.76	1.85	1.94	2.03
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.86	1.85	1.85	1.84	1.84

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计

预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.85，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1.2，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

六、潜在风险评估及控制措施

一、影响项目实施进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面

则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 24 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率

变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

九、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为荆州市土地储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资

金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 8,512.56 万元，其中项目资本金金额为 712.56 万元，占比 8.37%，剩余的 7,800.00 万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、第三方咨询服务费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计 7,800.00 万元，占总投资比例的 91.63%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.85 倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

荆州市土地储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（荆州市）荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目专项债券信息披露文件

荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

二〇二六年十月

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

表 1 湖北省财政经济数据

年份 项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	56,794.34	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,068.20	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,750.34	21,573.76	21,865.90
第三产业（亿元）	30,975.80	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（■亿元　□亿美元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（■亿元　□亿美元）	4,333.3	4,863.0	5,818.6
进口额（■亿元　□亿美元）	2,116.4	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	27,206.22	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1

工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表 2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

（一）近三年一般公共预算收支						
年份 项目	2024年		2025年		2026年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4,398
一般公共预算支出	1,291	9,976	1,320	9,791	1,336	9,885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6,319	-	6,359	-	6,391	-
转移性支出	5,909	-	6,106	-	6,087	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	66	2,880	55	2,860	51	2,892
政府性基金支出	203	4,483	253	4,950	124	4,876
地方政府专项债券收入	3,385	3,385	3,551	3,551	2,992	2,992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1,109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2025年底地方政府债务余额	21,621					
2024年地方政府债务限额	21,373					
2025年地方政府债务限额	23,397					

2、荆州市概况

（1）荆州市基本情况

荆州，古称“江陵”“郢都”，位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，总面积1.41万平方公里，全市常住人口513.55万人，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县（市、区）和荆州开发区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。

（2）荆州市社会经济发展情况

表3 荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地出让收入	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57

2025年末荆州市政府专项债务限额833.82亿元，专项债务余额738.96亿元。截至2025年12月底荆州市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下:

表 4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：沙市区	32.72	30.69

表 5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4.32
2 年期	0.00
3 年期	4.87
4 年期	0.02
5 年期	0.02
6 年期	0.02
7 年期	0.20
8 年期	0.17
9 年期	0.49
10 年期	0.98
11 年期	1.08
12 年期	1.40
13 年期	1.88
14 年期	7.88
15 年期	2.02
16 年期	1.88
17 年期	1.56
18 年期	0.93
19 年期	0.97

（二）项目单位基本情况

表 7 项目单位情况表

项目单位名称	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心
法定代表人/负责人：	陈军
开办资金：	6.1 万元
地址：	荆州市沙市区园林北路 85 号
统一社会信用代码：	1242100006614738X1
单位性质：	事业单位
业务范围：	承担辖区内（城市规划区范围外）土地收购、收储、经营和国土整治职责。
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025 年版），荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421002
行业主管部门：	荆州市自然资源和规划局沙市区分局
建设单位名称	荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心

二、项目基本情况

（一）项目名称

荆州市荆州天下广告文化产业园投资发展有限公司地块土地储备项目。

（二）项目建设地点与内容

地块位于荆州市沙市区关沮镇，地块面积62,947.89平方米，地块四至为东至太白湖路、南至天湖路、西至老318国道、北至关沮村道路。建设内容含土地收储、其他支出及出让等。

（三）项目建设期

2026年9月-2031年8月，共计3年。其中包含土地收储、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下:

土地收储：本项目收储预计从2026年启动，预计1年完成;

土地前期工作：本项目土地前期开发建设以及供地准备预计从2027年启动，共计3年;

土地供应：本项目预计从2031年开始供地，一次性完成供地工作。

（四）项目属性

本项目投向领域为【新增土地储备地块】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（五）已取得手续情况

表8 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年8月12日	荆州市沙市区人民政府	沙市区人民政府关于荆州市沙市区2026年度土地储	/

			备计划的批复	
2	2026 年 8 月 11 日	荆州市自然资源和规划局沙市区分局	荆州市自然资源和规划局沙市区分局关于批复荆州市沙市区 2026 年度土地储备计划的请示	/

（六）项目现状

地块面积共 62,947.89 平方米，现状为净地。

表 9 地块现状情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）	储备地块标识码	地块现状
1	桅子沟单元 ZZG01-19 宗地	住宅用地/商服用地	6.294789	6.294789	4210022026R000817	现状为净地，截至目前，项目实施准备、评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全。现阶段，项目正等待收储资金落实到位，资金拨付后将立即组织开展土地实物移交及权属变更登记工作

（七）项目用地抵押融资情况

截至 2026 年 8 月，本项目资产及相关收益权未抵押。

（八）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

（九）项目绩效目标情况

本项目绩效目标旨在通过专项债券资金的支持，高效完成对目标地块的收储、前期开发及供应工作，盘活土地资源，实现土地资产的保值增值。项目成功实施后，将有效提升土地利用效率，为区域产业发展提供空间载体，同时确保项目自身产生的土地出让收益能够足额覆盖专项债券本息，实现项目融资与收益的自求平衡，为地方经济可持续发展注入新动能。

表 10 项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	收储土地面积	6.294789 公顷
		供应土地面积	6.294789 公顷
	质量指标	储备土地入库合规率	100%
		土地供应“净地”交付率	100%
		专项债资金使用达标率	100%
	时效指标	土地储备完成时效	2026 年完成储备工作
		土地供应完成时效	2031 年完成供地
		及时足额还本付息	每年付息一次，到期一次性还本
	成本指标	收储成本控制率	≤100%
效益指标	经济效益指标	土地出让收入完成率	≥100%
		项目收益对专项债券本息覆盖倍数	≥1.20 倍
	社会效益指标	落实规划情况	符合
		为区域重点项目提供土地保障	有效保障
	生态效益指标	地块后续开发符合环保要求	符合
	可持续影响指标	对区域产业升级和经济发展的带动作用	显著
满意度指标	服务对象满意度指标	收储满意度	≥95%
		供应满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国民法典》；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《中华人民共和国契税法》；

（7）《中华人民共和国印花税法》；

（8）《湖北省土地管理实施办法》；

（9）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

（10）《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》；

（11）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（12）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（13）现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的荆州市近期房地产市场行情;

（14）其他有关资料。

（二）项目投资估算具体情况

1、土地收储费用

根据沙市区审计局委托第三方审计机构对该项目进行审计并出具的审计报告(鄂智会师审字(2019)第230号),桅子沟单元ZZG01-19宗地收储成本为4,869.17万元。

2、其他费用

根据《财政部国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8号），土地储备有关的其他费用包括依法需要支付的与征收、收回土地有关的其他费用。包括第三方咨询机构服务费等。结合市场行情第三方咨询机构服务费按照50万暂估。

3、债券发行期限及利息

利率按照中国债券信息网公布的8月10日公布的5年期国债利率水平1.26%，上浮25个BP进行估算，即年利率为1.51%。每年付息一次，到期一次性还本。债券存续期间财务费用为362.40万元。

4、发行费用

按照专项债券申请额度的0.08%计算，拟发债券金额4,800.00万元，发行费用为3.84万元。

综上，项目总投资成本为5,285.41万元，具体如下表所示:

表11项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	收储费用	4,869.17	69.17	-	4,800.00	-	-
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地收储费用	4,869.17	69.17	-	4,800.00	-	-
二	前期咨询服务费用	50.00	50.00	-	-	-	-
三	静态总投资	4919.17	119.17	-	4,800.00	-	-
四	建设期财务费用	362.40	362.40	-	-	-	-
五	债券发行费用	3.84	3.84	-	-	-	-
六	项目投资合计	5,285.41	485.41	-	4,800.00	-	-

（三）资金使用计划

1、项目资金使用计划

项目已开展土地储备前期工作，评估测绘工作均已完成，各项手续资料齐全，因此2026年可以完成收储，目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券4,800.00万元，具体资金使用计划如下表:

表12 资金使用计划

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总投资	5,285.41	4,923.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48
1.1	收储费用	4,869.17	4,869.17	-	-	-		
1.2	前期费用	50.00	50.00	-	-	-		
1.3	债券利息	362.40	0.00	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48
1.4	债券发行费用	3.84	3.84	-	-	-		

（四）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及财政安排资金。其中自有资金485.41万元，占比9.18%，专项债4,800.00万元，占比90.82%。

表13 分年度资金筹措表

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	资本金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
1.1	财政安排资金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-			
1.3	专项债券资金	-	-	-	-			
1.4	其他资金	-	-	-	-			
2	融资资金	4,800.00	-	-	-			4,800.00

2.1	专项债券资金	4,800.00	-	-	-			4,800.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-			
2.2	其他资金	-	-	-	-			
3	其他资金	-	-	-	-			
合计		**4,923.01**	**72.48**	**72.48**	**72.48**	**72.48**	**72.48**	**5,285.41**

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 485.41 万元，主要用于土地收储成本、前期咨询服务费、债券利息、发行费用，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

本项目自有资金来源于以下资金: 一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金; 二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金; 以及经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

3、已发行专项债券的使用情况

本项目未发行专项债券，无债券使用情况。

4、市场化融资情况

项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，或其他地块补充融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（五）项目融资计划

表 14 专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	4,800.00	0	5	1.51%	按年付息	到期一次性还本

若项目对应地块较原计划提前实现土地出让并形成相应收入，将

结合本地区债务风险可控、财政承受能力允许，考虑提前偿还对应的部分或全部债券本金。

四、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）土地出让计划

按照荆州市沙市区人民政府、荆州市自然资源和规划局沙市区分局工作并部署，项目预计于2031年完成出让。

表15 土地出让计划表

序号	地块名称	拟供应用途	拟供应容积率	2031年拟供应土地面积（公顷）
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地	住宅用地	1.50	3.084449
		商服用地		3.21034
合计				**6.294789**

（二）项目预期收益

1、项目土地出让收入预测

（1）当前时点土地价格评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估地块的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及实地查勘收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。待估地块地处荆州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

待估地块为住宅用地和商服用地，估价期日前后近年内同类供需圈有类似交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

不采用方法的理由:

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用市场法。待估宗地同等区位的历史成交案例如下:

表 16 比较实例情况一览表（商服用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	WG(2025)022(沙市区北湖西单元 BHX-34 宗地)	沙市区北京西路北侧、江庙路南侧，四至范围：东至郁金花园、南至北京西路、西至水岸阳光、北至江庙路	34169.08	商务金融用地	11095.00	4638.70	湖北楚文化产业园有限公司	2025/12/8
2	WG(2025)007 荆州市观城投资发展有限公司	沙北片区塔桥北路东侧、沙市区人民检察院南侧，四至范围为：东至长江航运公安局荆州分局、南至荆州市市场监督管	10916.00	商务金融用地	2790.00	1161.76	荆州市观城投资发展有限公司	2025/9/22

		理局、西至塔桥北路、北至沙市区人民检察院						
3	荆州市康越商贸有限公司 WG(2025)006	沙北片区义乌小商品城以南、徐桥路以北，四至范围为：东至义乌小商品城、南至徐桥路、西至义乌小商品城、北至义乌小商品城	2791.00	零售商业用地	930.00	2380.10	荆州市康越商贸有限公司	2025/9/8
4	P(2025)005 沙市区文化宫单元 ZX017-09 宗地	沙市区园林路东侧，园林东路北侧，四至范围：东至沙市离休干部管理所、南至园林东路、西至园林路、北至荆州市机关事务服务中心	6918.00	旅馆用地	2710.00	2448.32	荆州市融博置业有限公司	2025/12/15
楼面地价平均值（元/平方米）					**2657.22**			

表 17 比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	宗地编号	项目位置	土地面积	土地用途	成交价格(万元)	楼面地价（元/平方米）	土地使用权人	合同签订日期
1	沙市区蛇入山单元 10 号宗地	沙市区长港路北侧与红门路西侧交汇处，四至范围：东至红门路、南至长港路、西至蛇入山公园、北至水木香郡	23495.00	普通商品住房用地	7625.00	2028.36	随州市乐都酒店管理有限公司	2025/11/27
2	北片区张沟单元 ZX008-12 宗地	沙市区红门北路东侧、明珠大道南侧，四至范围：东至马蹄港路、南至张沟路、西至红门北路、北至明珠大道	52515.00	普通商品住房用地	22460.00	2376.04	荆州市荆泰房地产开发有限公司	2025/11/14
3	郢南单元 WD003-26 宗地	东至湿地水系公园、南至复兴大道、西至东桥路、北至楚天路	45027.00	普通商品住房用地	13600.00	1887.76	湖北佰盛置业有限公司	2025/9/12
4	P(2024）005	东至草庄路（规划）、南至芳草街（规	47597.00	普通商品住房	15400.00	1797.50	荆州市同翊房地产开	2024/12/23

		划）、西至武王大道，北至荆沙大道 土地面积(㎡)：47597.00		用地			发有限公司	
5	沙北片区张沟单元ZX008-22宗地	东至同心路、南至荆沙大道、西至马蹄港路、北至张沟路	44175.56	普通商品住房用地	17440.00	2193.27	湖北颐景置业有限公司	2024/12/4
6	沙市区文星楼单元ZX-023-A-14宗地	东至红门南路、南至荆江大道、西至文楚巷、北至胜利街	44145.8	普通商品住房用地	20750.00	2350.17	荆州市同徵房地产开发有限公司	2024/12/2
楼面地价平均值（元/平方米）					**2,105.51**			

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表:

表 18 当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地	3.084449	住宅用地	1.50	**2,105.51**
		3.210340	商服用地		**2,657.22**
合计		**6.294789**			

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计2031年完成出让。综合考虑荆州市沙市区土地市场的情况，本项目地价年涨幅为0%。本项目计划出让时点土地价格预估为:

表 19 2031 年土地出让收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	拟供应土地面积(公顷)	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面地价（元/㎡）	土地出让总价
1	桅子沟单元ZZG01-19宗地	3.084449	住宅用地	1.50	2,105.51	9,741.51
		3.21034	商服用地		2,657.22	12,795.87

合计	6.294789				22,537.38

2、土地出让成本预测

（1）土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按照土地出让收入的 2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15％计提。项目地块位于荆州市沙市区，对应征收等别为七等：59 元/平方米。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金；《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金；另根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 号），农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金等“三金”：根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的

通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提；上述两种计提方式计算结果取大值。本项目中此三项费用按照土地出让收益的10%计算。

（4）国有土地收益金

根据《荆州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》，第十二条规定由财政部门按缴入非税收入汇缴结算户中的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款的3%建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。本项目中此项费用按照土地出让收入的3%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表:

表20 计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	**2031年**	**合计**
一、四项基本政策成本	—	5079.36	5079.36
1.农业土地开发资金	土地出让面积*59元/㎡*15%	55.71	55.71
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%值计取	5,023.65	5,023.65
二、其他政策性成本	—	1,126.87	1,126.87
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	450.75	450.75
2.国有土地收益金	土地出让收入*3%	676.12	676.12
合计	—	**6,206.23**	**6,206.23**

（三）税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为0万元。

（四）项目财务费用预测

本项目发行债券共计金额4,800.00万元，财务费用共计362.40万元。具体如下：

表 21 专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额（万元）	本期增加本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金金额（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息合计（万元）
2026 年	-	4,800.00		4,800.00	1.51%	-	-
2027 年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2028 年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2029 年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2030 年	4,800.00			4,800.00	1.51%	72.48	72.48
2031 年	4,800.00		4,800.00		1.51%	72.48	4,872.48
合计		**4,800.00**	**4,800.00**			362.40	5162.4

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表 22 项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,537.38	22,537.38
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,206.23	6,206.23
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,331.14	16,331.14
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产支付的现金	4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,919.17
投资活动现金净流量	-4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,919.17
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	4,923.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	5,285.41
项目资本金	123.01	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	485.41
专项债融资	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00
2.融资活动现金流出	3.84	72.48	72.48	72.48	72.48	4,872.48	5,166.24
支付利息	0.00	72.48	72.48	72.48	72.48	72.48	362.40
债券发行手续费	3.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.84

偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800.00	4,800.00
融资活动现金净流量	4,919.17	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,800.00	119.17
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,531.14	11,531.14
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,531.14	11,531.14
六、本息覆盖倍数	3.16						

（六）项目融资平衡情况

经过上述测算，可得出项目现金融资平衡情况表如下:

表 23 项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		22,537.38
扣除提留政策		6,206.23
可用于资金平衡的土地相关收益		16,331.14
债券还本付息情况	各年应付利息合计	362.40
	各年应付本金	4,800.00
	应付利息及本金合计	5162.4
本息覆盖倍数		3.16

（七）压力测试

考虑到项目收入、成本、债券利率等因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 24 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.85	3.01	3.16	3.32	3.48
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.18	3.17	3.16	3.15	3.14

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 3.16，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1.2，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的

要求。

五、潜在风险评估及控制措施

一、影响项目实施进度的风险及控制措施

（一）主要风险

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

3、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

4、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

5、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

（二）应对措施

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面

则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表 24 供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

（二）影响项目收益的风险控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施:

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险; 经济风险是指非预期汇率

变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度; 社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

六、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 5,267.31 万元，其中项目资本金金额为 485.41 万元，占比 9.18%，剩余的 4,800.00 万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、第三方咨询服务费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计 4,800.00 万元，占总投资比例的 91.13%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 3.16 倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

荆州市自然资源和规划局沙市区分局土地储备整治中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。