2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

2026年10月

目录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
附件： 4
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目总体背景 4
二、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 5
三、项目收益及现金流入预测前提 5
四、项目单位情况 6
五、项目基本情况 7
（一）储备土地范围 7
（二）项目报批手续及进展 7
六、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 9
（一）项目用于资金平衡的相关收益 9
（二）项目收益和融资自求平衡情况 12
七、潜在风险评估及控制措施 12
（一）项目实施风险 12
（二）运营管理风险 13
（三）资金管控风险及应对措施 14
（四）现金流风险 14
（五）逾期还款风险 14
八、评价咨询结论 15

2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第FC26027号

公安县土地收购储备中心：

我们接受委托，对2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对该土地储备专项债券实施方案中的总体规划、土地储备项目定价机制、政府批准的收地价格、新增储备土地审批实施材料以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下土储项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、《关于组织2025年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

本次计划 9,700.00 万元拟通过发行政府专项债券筹集。计划于 2026 年发行，发行期限 3 年，债券发行利率 2026 年湖北省政府再融资一般债券（八期）利率 1.30%，适度上浮 20 个 BP 暂定按 1.50%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。债券还本付息详见下表 1：

表 1—债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
债券期初余额	-	-	9,700.00	9,700.00	9,700.00
本期发行	9,700.00	9,700.00	-	-	-
利率		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
当期需计利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
本期还款	10,209.25	72.75	145.50	145.50	9,845.50
其中：利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
其中：本金偿还	9,700.00	-	-	-	9,700.00
债券期末余额	-	9,700.00	9,700.00	9,700.00	0.00

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目实施方案》(以下简称“实施方案”)、《公安县中心城区城镇建设用地基准地价更新(2023)》。本项目收入主要为土地出让金收入。本项目成本主要为财政计提专项费用。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 14,671.91 万元，

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.44 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国·武汉

二〇二六年十月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目总体背景

2024 年 10 月 12 日财政部积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施，允许专项债券用于土地储备。支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。这项政策，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。支持收购存量房，优化保障性住房供给。

2024 年 10 月 17 日国新办介绍促进房地产市场平稳健康发展情况，促进房地产市场平稳健康发展，政策组合拳概括四个取消、四个降低、两个增加。关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024 年 10 月 17 日湖北省自然资源厅办公室下发《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》（鄂自然资办函〔2024〕172 号），明确为提前谋划用好地方政府专项债券资金支持政策，开展土地储备工作，盘活存量闲置土地，指导各地做好土地储备项目摸排和申报工作。

2024 年 11 月 11 日自然资源部下发《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），指出运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。专项债券额度、使用、管理等有关要求，按照有关规定执行。

2025 年 2 月 28 日，《省自然资源厅关于组织 2025 年度土地储备领域申报地方政府专项债券工作的通知》（鄂自然资函〔2025〕139 号）明确，各级自然资源部门要高度重视，积极指导土地储备机构根据债券额度、企业意愿、地块成熟度、可操作

性、预期成效、项目风险度等因素，确定拟发债项目。

2025 年 3 月 4 日，自然资源部、财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）要求，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行 2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目专项债券（以下简称“专项债券”）。

二、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）本项目募集资金拟收储地块收益与融资自求平衡预测信息是公安县土地收购储备中心根据公安县基准地价为依据，并依据周边类比土地近年出让单价，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

（二）《县人民政府办公室关于公安县 2026 年度土地储备计划的批复》《公安县 2026 年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示》《拟收回收购协议》《地价评估报告》、企业土地成本材料等；

三、项目收益及现金流入预测前提

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）土地出让价格在正常范围内变动；

（四）项目所属人民政府批准的国土空间规划、收地方案、年度新增储备土地计划、土地出让计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于

可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

四、项目单位情况

（一）项目实施单位

单位名称：公安县土地收购储备中心

单位地址：湖北省荆州市公安县孱陵大道41号

单位性质：事业单位

负责人：江华

统一社会信用代码：12421022732731562F

宗旨和业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

本项目实施单位属于土地储备机构名录（2020年版）（湖北省）管理的土地储备机构《省自然资源厅办公室转发关于印发土地储备机构名录（2020年版）的通知》（鄂自然资办文〔2020〕1号）。

（二）项目主管单位

单位名称：公安县自然资源和规划局

单位地址：湖北省荆州市公安县孱陵大道41号

单位性质：行政单位

统一社会信用代码：11421022MB161926X6

五、项目基本情况

（一）储备土地范围

本项目含1宗土地，具体内容如下：

表1-地块基本情况表

序号	地块名称	储备地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	公安县国城置业有限公司	4210222026R000005	公安县斗湖堤镇瓦池河右侧	商服	公安县国城置业有限公司	7.5948	2021/6/9	收购	11,493.55

（二）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

表2-审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2020年6月3日	湖北省自然资源办公室	实施单位纳入全国土地储备机构名录	鄂自然资办文〔2020〕1号
2	2025年11月1日	公安县自然资源和规划局	关于收回收购闲置土地征集函	
3	2025年11月19日	公安县人民政府	公安县人民政府关于公安县2026年度土地储备计划的批复	
4	2026年1月1日	公安县人民政府	政府批准确认文件	
5	2026年1月4日	公安县自然资源和规划局	公安县2026年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示	
6	2025年12月17日	公安县自然资源和规划局	项目主管自然资源部门出具的关于项目地块符合国土空间规划的说明	
7	2026年8月	公安县自然资源和规划局	国土空间规划符合性资料	
8	2026年8月	公安县自然资源和规划局	土地权属说明及措施	
9	2025年11月17日	公安县自然资源和规划局	处置存量闲置土地清单	
10	2025年12月26日	公安县产城发展集团有限公司	企业土地成本材料	
11	2025年12月18日	湖北恒正行房地资产评估咨询有限公司、湖北方天不动产评估	地价评估报告	

		咨询有限公司		
12	2026 年 1 月 12 日	公安县自然资源和规划局、**公安县国城置业有限公司**	拟收回收购协议	
13	2026 年 1 月 1 日	公安县自然资源和规划局	价格公示文件	
14	2026 年 9 月	公安县自然资源和规划局	不动产登记中心查询结果证明	

（三）项目总投资及筹措方案

1.项目总投资

项目总投资 10,426.54 万元，其中：收购费用 9,907.59 万元，债券利息 509.25 万元，发行费用 9.70 万元，项目资金使用计划如表 2：

表 3-项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**总投资使用计划**	**10,426.54**	**9,990.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
1.1	收购费用	9,907.59	9,907.59	0.00	0.00	0.00
1.4	建设期利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
1.5	债券发行费用	9.70	9.70	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**10,426.54**	**9,990.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
2.1	**自有资金**	**726.54**	**290.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
2.1.1	用于建设投资		207.59	0.00	0.00	0.00
2.1.2	用于建设期利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
2.1.3	用于债券发行费用	9.70	9.70	0.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**9,700.00**	**9,700.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	9,700.00	9,700.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：2026 年湖北省政府再融资一般债券（八期）利率 1.30%，适度上浮 20 个 BP 暂定按 1.50%进行测算。另外，本项目按 0.1%费率计算债券发行费用。本期专项债券计划 2026 年发行 9,700.00 万元，每年付息一次，最后一年一次还本。

表 4-债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	9,700.00	0.00	3	1.50%	每年一次	到期一次还本

2.项目资金来源及筹措方案

本项目总投资10,426.54万元，其中，单位自筹资金726.54万元；2026年发行专项债券9,700.00万元，发行期限为3年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

六、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）项目用于资金平衡的相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为14,671.91万元。其中现金收入合计22,245.44万元，付现成本费用合计7,573.53万元，

表5-出让收入预测表

单位：万元

宗地编号	2029年度出让面积（亩）	合计
4210GA2025063	113.92	113.92
年度出让面积合计	113.92	113.92
出让地块单价（万元/亩）	195.27	195.27
年度出让收入合计（万元）	22,245.44	22,245.44

表 6-土地出让成本预测表

单位：万元

项目	扣除标准	2029 年	合计
一、其他政策性成本			
1.国有土地收益金	土地出让收入的 2.5%	444.91	444.91
2.土地出让业务费	土地出让收入的 2%	556.14	556.14
二、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	5.25 元/平方米	46.18	46.18
2.廉租住房保障资金	土地出让收益的 10%	2,175.44	2,175.44
3.农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	2,175.44	2,175.44
4.教育资金	土地出让收益的 10%	2,175.44	2,175.44
合计		**7,573.53**	**7,573.53**

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

表 7-现金流量模拟测算表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					
经营活动产生的现金	-	-	-	22,245.44	22,245.44
经营活动支付的现金	-	-	-	7,573.53	7,573.53
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	14,671.91	14,671.91
二、投资活动产生的现金流量					
购建资产支付的现金（不含利息）	9,907.59	-	-	-	9,907.59
投资活动产生的现金流量净额	-9,907.59	-	-	-	-9,907.59
三、融资活动产生的现金流量					
吸收资本金收到的现金	290.04	-	-	-	290.04
债券融资收到的现金	9,700.00	-	-	-	9,700.00
债券发行费支付的现金	9.70	-	-	-	9.70
偿还利息支付的现金	72.75	145.50	145.50	145.50	509.25
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	9,700.00	9,700.00
融资活动产生的现金流量净额	9,907.59	-145.50	-145.50	-9,845.50	-228.91
四、现金及现金等价物增加额	0.00	-145.50	-145.50	4,826.41	4,535.41
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	-145.50	-291.00	4,535.41	

(二）项目收益和融资自求平衡情况

本项目总投资为10,426.54万元,债券本金为9,700.00万元,利息合计为509.25万元，本金利息总额合计为10,209.25万元，土地出让收入预计为22,245.44万元，国家规定计提费用7,573.53万元，土地出让净收入14,671.91万元。本项目专项债券本息覆盖倍数可达到1.44。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。

表8-项目收益和融资自求平衡计算表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		22,245.44
扣除提留政策		7,573.53
可用于资金平衡的土地相关收益		14,671.91
债券还本付息情况	**各年应付利息合计**	**551.25**
	各年应付本金	9,700.00
	应付利息及本金合计	**11,051.25**
本息覆盖倍数		1.44

表9-土地储备专项债券项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66
本息资金覆盖倍数	1.29	1.37	1.44	1.51	1.58
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.59	1.55	1.51	1.47	1.43
本息资金覆盖倍数	1.51	1.47	1.44	1.40	1.36

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知,项目在债券存续期内的本息覆盖倍数为1.44，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

七、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能

由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储

备土地资产安全完整；二是要实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险及应对措施

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控

机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

八、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目通过发行债券能够满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.44倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

登记机关

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十一月十五日

中华人民共和国财政部制

2026年湖北省政府专项债券
蔡甸区蔡甸街地块
土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一、项目概况 1
（一）区域基本情况 1
1、湖北省概况 1
2、武汉市概况 3
3、蔡甸区概况 3
（二）项目实施单位 5
（三）项目基本情况 5
1、项目建设地点与内容 5
2、项目建设批复情况 5
二、评估要素 6
（一）资金充足性 6
1、投资估算 7
2、资金使用计划 7
3、资金筹措方案 8
4、资金覆盖倍数 10
5、小结 11
（二）　资金稳定性 11
三、资金平衡测算说明 11
（一）收入来源 11
（二）债券年利率 11
（三）收入覆盖债券本息 11
四、项目资金平衡测算 12
（一）土地出让计划 12
（二）项目预期收益 12
（三）税费及附加税估算 16
（四）财务费用 16
（五）现金流模拟分析 17
五、风险分析 17
六、结论 18

2026年湖北省政府专项债券
蔡甸区蔡甸街地块
土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

鄂龙华咨字【2026】第044号

我们接受委托，对蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目进行财务评价并出具报告。

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

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，我们认为这些预测为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

2026年湖北省政府专项债券
蔡甸区蔡甸街地块
土地储备项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

表1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66

第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（■亿元 □亿美元）	4333.3	4863.0	5818.6
进口额（■亿元 □亿美元）	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

二、财政收支状况（亿元）

（ 一）近三年一般公共预算收支

年份 / 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4398
一般公共预算支出	1291	9976	1320	9791	1336	9885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6319	-	6359	-	6391	-
转移性支出	5909	-	6106	-	6087	-

（ 二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	66	2880	55	2860	51	2892

政府性基金支出	203	4483	253	4950	124	4876
地方政府专项债券收入	3385	3385	3551	3551	2992	2992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额	21621					
2024 年地方政府债务限额	21373					
2025 年地方政府债务限额	23397					

2、武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-2 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

3、蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150 万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

（2）地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经 113°04'～114°13'，北纬 30°15'～30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约 40 公里、南北长约 30 公里，全区总行政面积 1,100.8 平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经 114°02'，北纬 30°35'，为武汉市新 4 城之一，距武汉市主城中心仅 23 公里。

（3）经济概况

表 1-3 武汉市蔡甸区 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	502.88	642.32	672.35
一般公共预算收入（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算收入（亿元）	37.00	48.50	51.5
一般公共预算支出（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算支出（亿元）	65.17	59.49	73.63
政府性基金收入（亿元）	69.11	95.46	93.5

项目	2023 年	2024 年	2024 年
政府性基金支出（亿元）	69.11	95.46	93.5
政府债券余额（亿元）	224.74	245.16	246.16

（二）项目实施单位

项目单位名称	武汉市蔡甸区土地整理储备中心
地址	湖北省武汉市蔡甸区
负责人	代传斌
统一社会信用代码	12420114555006027F
单位性质	事业单位法人
纳入名录管理情况	纳入土地储备名录管理
项目主管部门	蔡甸区自然资源规划局
项目单位业务范围	优化城乡存量土地配置，保证国有土地的保值增值和合理使用。受政府委托将其收购方式取得的土地和政府依法收回、征收的土地纳入土地储备库予以储备，并进行前期开发整理。

（三）项目基本情况

1、项目建设地点与内容

（1）建设地点

地块分别位于蔡甸街新天大道与琴台路交汇以东（蔡甸街新农村），蔡甸街成功村、马家渡村。

（2）项目建设规模与内容

城投房地产发展有限公司地块：项目位于蔡甸街新天大道与琴台路交汇以东，规划净用地面积:84,070 平方米；土地分类：商服、住宅用地：该土地目前处于闲置状态，拟于回购。

武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司地块：项目位于蔡甸街成功村、马家渡村，项目规划总用地面积 46,159 平方米，土地分类:商服用地；该土地目前处于闲置状态，拟于回购。

2、项目建设批复情况

表 2-1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司地块				
规划设计条件	2021 年 4 月 30 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	规划设计条件	武规（蔡）条【2021】19 号
用地使用权出让合同	2021 年 7 月 6 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局与武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	国有建设用地使用权出让合同	鄂 WH(CD)-2021-00037
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2021）武汉市蔡甸不动产权第 0036003 号
评估报告	2025 年 11 月 14 日	永业行土地房地产资产评估有限公司	土地估价报告	鄂永地[2025]（估）字第 WH0384 号
武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司地块				
规划设计条件	2019 年 8 月 13 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	规划设计条件	武规（蔡）条【2019】52 号
用地使用权出让合同	2020 年 10 月 23 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局与武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司	国有建设用地使用权出让合同	鄂 WH(CD)-2020-00029
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016277 号
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016271 号
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016270 号
评估报告	2025 年 11 月 14 日	永业行土地房地产资产评估有限公司	土地估价报告	鄂永地[2025]（估）字第 WH0385 号

3、项目建设期

本项目建设期为36个月。预计2026年开始，2029年结束。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，地方政府专项债券存续期内还本付息资金充足，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15。可满足项目地方政府专项债及自筹资本金还本付息的要求。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、投资估算

（1）前期费用

前期费用为评估费，根据已签订的评估合同，本次评估费为8.00万元

（2）收储费用

本次武汉市蔡甸区蔡甸街新农村三宗国有出让住宅、商业用地收储成本，由蔡甸区自然资源和城乡建设局委托永业行评估公司，按委托评估、权属核查、方法测算、权重加权、审核备案流程确定，采用市场比较法与剩余法各50%权重加权计算，评估期日为2025年10月28日，设定红线外六通、红线内场地平整、容积率2.0等条件，土地总面积84070平方米，最终确定楼面地价1963元/建筑平方米，土地单价3926元/平方米（261.73万元/亩），收储总成本为33005.88万元，分宗地分别为10474.23万元、14016.03万元、8515.62万元，该结果已备案并作为土地收储专项债补偿依据。

本次武汉市蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村一宗国有出让商业服务用地收储成本，由蔡甸区自然资源和城乡建设局委托永业行土地房地产资产评估有限公司，按照委托评估、权属与规划核查、估价方法测算、权重加权、结果审核备案的规范流程确定，估价期日为2025年10月28日，设定土地开发程度为红线外“六通”、红线内场地平整，容积率0.86，剩余使用年限35.71年，采用市场比较法与剩余法各50%权重加权计算，土地使用权面积46159平方米，计容建筑面积39696平方米，最终确定楼面地价2369元/建筑平方米，土地单价2037.30元/平方米，收储总成本为9403.98万元，该结果已完成备案，作为土地储备专项债收储补偿的法定依据。

根据《关于武汉市蔡甸区两宗存量闲置土地收回购价格的公示》，该项目已于2025年11月12日进行公示，公示的拟收回购价格为42400万元。公示后，根据《关于报请确认蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目收储价格的请示》（蔡自然资建〔2025〕167号），经报请蔡甸区人民政府批准确认，该项目的收储价格为42400万元。其中：武汉市蔡甸区蔡甸街新农村三宗国有出让住宅、商业用地收储成本为33000.00万元，武汉市蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村一宗国有出让商业服务用地收储成本9400.00万元。

（3）预备费

预备费即不可预见费用，按照收储费用的3%计提。

本项目总投资为45,973.84万元。

表4-1 项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**42,400.00**	**-**		**42,400.00**		
1	蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	9,400.00	-		9,400.00		
2	蔡甸区蔡甸街新农村	33,000.00	-		33,000.00		
二	**前期费用**	8.00	8.00				
三	**不可预见费用**	1,272.00	1,272.00				
四	**建设期财务费用**	**2,293.84**	**2,293.84**				
1	建设期债券利息	2,251.44	2,251.44				
2	债券发行费用	42.40	42.40				
三	**项目投资合计**	**45,973.84**	**3,573.84**		**42,400.00**		

2、资金使用计划

表4-2 资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	**总投资**	**45,973.84**	**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**
1.1	收储收购费用	42,400.00	42,400.00			
1.2	前期费用	8	8.00			
1.3	不可预见费用	1272		500.00	772.00	
1.4	建设期利息	2,251.44	375.24	750.48	750.48	375.24
1.5	债券发行费用	42.40	42.40			

3、资金筹措方案

（1）项目资金来源

表4-3 分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	**资本金**	**425.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**	**3,573.84**

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	425.64	1,250.48	1,522.48	375.24	3,573.84
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	**42,400.00**	**-**	**-**	**-**	**42,400.00**
2.1	专项债券资金	42,400.00				42,400.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
合计		**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**	**45,973.84**

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金 3,573.84 万元，由实施单位武汉市蔡甸区土地整理储备中心自筹，项目资金中资本金部分根据债券发行节奏同步到位，目前已到位 5 万元。后续自筹资金武汉市蔡甸区土地整理储备中心将根据项目进度每年逐步落实到位。

（3）项目融资计划

本项目专项债券筹资 42,400.00 万元，于，2026 年发行 42,400.00 万元。2025 年 11 月 6 日湖北省发行的 3 年期地方政府专项债券 1.67%基础上上浮 10BP 取 1.77%。专项债券融资情况见下表：

表 4-4 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式	其他附加条款
2026 年	42,400.00		3	1.77%	每年支付一次利息	到期一次还本	债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利
合计	42,400.00						

专项债券提前偿还条款

1）提前偿还触发条件

本项目专项债券设置提前偿还条款，具体触发条件为：项目地块在债券到期

前实现提前出让，并足额缴入国库取得对应土地出让收入，且扣除法定计提后具备足额偿债资金，项目单位可启动债券提前偿还。

2）提前偿还具体操作流程

资金归集确认：土地提前出让后，出让金足额缴入国库，蔡甸区财政部门按规定计提各项专项资金后，确认可用于提前偿债的净收益资金足额到位。

提前偿还申请：由武汉市蔡甸区土地整理储备中心提出债券提前偿还书面申请，经蔡甸区自然资源和城乡建设局审核，报蔡甸区财政局审批。

财政与债券管理部门核准：区财政局对偿债资金来源、金额、时间进行审核，确认符合专项债管理规定及项目收益融资平衡方案后，按程序上报市级债券管理部门备案核准。

公告与本息核算：核准后，按规定披露提前偿还信息，核算截至提前偿还日的应付本金与应付利息，确定提前偿还总金额。

资金拨付与偿还：执行财政部门将偿债资金划转至债券资金专户，代理银行按规定一次性完成本金及对应利息的提前偿付，注销对应债券额度。

台账与信息更新：完成提前偿还后，及时更新专项债务台账、项目资金管理台账，按要求公开债务偿还结果，确保债务管理信息真实、准确、完整。

（4）已发行专项债券的使用情况

目前本项目还未发行政府专项债券。

（5）市场化融资情况

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

4、资金覆盖倍数

本项目偿债资金来源为运营期的土地出让收入。项目预期收入总额为58,179.37万元，扣除相关计提6,679.69万元后预计用于资金平衡相关收益为51,499.68万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

表5-8 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		58,179.37
扣除提留政策		6,679.69
可用于资金平衡的土地相关收益		**51,499.68**
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,251.44
	各年应付本金	42,400.00
	应付利息及本金合计	44,651.44
本息覆盖倍数		1.15

5、小结

综上，在项目建设期内，本项目资金能满足项目建设及政府专项债券还本付息的要求。在整个债券存续期本项目专项债券本息资金覆盖倍数超过法定要求的1.1倍，资金充足，可以保证债券存续期政府专项债券及自筹资本金还本付息的要求。

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括国有土地使用权出让的净收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为51,499.68万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为9,099.68 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

该项目还款来源为：国有土地使用权出让的净收入。

（二）债券年利率

1.77%，参考2025年11月6日湖北省发行的3年期地方政府专项债券1.67%基础上上浮10BP取1.77%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如

果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）土地出让计划

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让的净收入。考虑到回购土地需按流程完成蔡甸街闲置地块回购、规划调整、前期整理等全流程工作，依法完善权属梳理、合规审核等手续，确保地块达到出让标准，保障土地出让合规性与收益稳定性。因此本项目地块均计划 2029 年出售。

表 5-1　土地出让计划表

地块名称	出让土地面积	规划建筑面积	出让时间
蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	4.6159	6.92385	2029 年
蔡甸区蔡甸街新农村	8.407	21.0175	2031 年
年度出让面积合计	**13.0229**	**27.94135**	

（二）项目预期收益

1、项目土地出让收入预测

（1）收入预测的来源和依据

1）周边商业用地土地价格参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边用地成交情况，平均楼面地价为 1,765.87 元/平方米，具体如下：

表 5-2　周边商业用地成交情况一览

序号	地块编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	出让年限	成交价(万元)	成交时间	备注	楼面地价（元/平方米）
1	P（2024）225 号	蔡甸区蔡甸街道蔡甸大街与碧桂园西路交汇处以东	9736	餐饮、旅馆、住宅	17861	40 年、70 年	2200	2025.1.14	2024 年第 31 号公告成交信息表	1,331.73
2	P（2025）001 号	蔡甸区桐湖办事处桐湖正街与河堤路交汇处以西	17929	旅馆	5400	40 年	1188	2025.2.14	2025 年第 3 号公告成交信息表	2200.00

2）周边住宅用地土地价格参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边用地成交情况，平均楼面地价格为2,112.99 元/平方米，具体如下：

表 5-3　周边住宅用地成交情况一览

序号	地块编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	出让年限	成交价(万元)	成交时间	备注	楼面地价（元/平方米）
1	P（2024）109号	蔡甸区蔡甸街生态城大道与赏琴南路交汇处以东	11867	住宅	14240	70 年	3460	2024.11.29	2024 年第 23 号公告成交信息表	2429.78
2	P（2024）110号	蔡甸区蔡甸街生态城大道与琴音路交汇处以东	15169	住宅	18203	70 年	4420	2024.11.29	2024 年第 23 号公告成交信息表	2428.17
3	P（2025）222号	蔡甸区大集街道天鹅湖大道与三多路交汇处以东	20829	住宅	52072	70 年	7712	2026.1.23	2025 年第 30 号公告成交信息表	1481.03

（2）未来用地土地价格增长趋势

参考武汉市近五年 CPI 增长水平分别为 0.6%、2.3%、0.4%、0.8%、0.4%，结合本项目实际情况，设定的本项目出让地块楼面地价每年增幅为 0.9%。

（3）出让土地收入.

表 5-4 项目收入明细表

单位：万元

项目	2029 年	2029 年	合计
地块	蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	蔡甸区蔡甸街新农村	
参考价格（元/平方米）	1,765.87	2,112.99	
出让时计算单价（元/平方米）	1,813.98	2,170.56	
出售面积（公顷）	4.6159	8.407	
规划建筑面积（万平方米）	6.92385	21.0175	
出让收入	12,559.72	45,619.65	58,179.37

2.项目成本预测

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要

扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

（1）计提业务费用:依据《武汉市财政局关于印发<武汉市土地出让业务费用管理暂行办法>的通知》“第五条土地出让业务费从缴入国库的土地出让净收益中计提。市国土规划部门（含土地储备中心、土地交易中心）所需土地出让业务费用由市财政根据部门预算及征收工作的需要计提,计提额不超过当年市国土规划部门实现的土地出让净收益的 2%。”本项目按照土地出让净收益的 2%计提业务费用。

（2）国有土地收益基金：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》及武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法(试行)的通知》(武政办[2017]56 号)“第五条　国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。”本项目按照土地出让金的 2.5%计提国有土地收益基金。对于工业用地，此项费用不计提。

（3）提取农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综[2004]49 号)“第二条　土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15％确定。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：

从土地出让金划出的农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。”

根据本项目所在的区域土地出让平均纯收益为 90 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例，按照 15%计提，则为 13.5 元/平方米。

（4）廉租住房保障资金

依据财政部 国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49 号）（财综【2021】666 号）、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68 号）以及《财政部关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》财综〔2007〕64 号“第六条　廉租住房保障资金来源于下列渠道：　……（二）从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；……”。

（5）农田水利建设基金

依据财政部 国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49 号）（财综【2021】666 号）、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68 号）以及《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》财综〔2011〕48 号“从 2011 年 7 月 1 日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。”

（6）教育基金

依据财政部 国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49 号）（财综【2021】666 号）、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68 号）以及《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》财综〔2011〕62 号“从 2011 年 1 月 1 日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。从土地出让收益中计提的教育资金，作为各地区计算财政性教育经费来源之一，各地区不得由此减少应当由公共财政预算安排的教育经费。

土地出让净收益金额及简要计算过程如下：

①蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村地块

土地出让净收益金额 3,159.72 万元=土地出让收入金额 12,559.72 万元-土地出让成本金额 9,400.00 万元；

②蔡甸区蔡甸街新农村

土地出让净收益金额12,619.65万元=土地出让收入金额45,619.65万元-土地出让成本金额33,000.00万元；

表5-5 本项目支出明细表

单位：万元

项目	扣除标准	2029年	2029年	合计
		蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	蔡甸区蔡甸街新农村	
一、地块收入		**12,559.72**	**45,619.65**	**58,179.37**
二、地块成本		**9,400.00**	**33,000.00**	**42,400.00**
三、净收益		**3,159.72**	**12,619.65**	**15,779.37**
四、四项基本政策成本		1,010.23	3,899.39	4,909.62
1.农业土地开发资金	13.5元/平方米	62.31	113.49	175.81
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	均按照土地出让净收益的10%计提	947.92	3,785.90	4,733.81
五、其他政策性成本		377.19	1,392.88	1,770.07
1.土地出让业务费	按照土地出让收益的2%计提	63.19	252.39	315.59
2.国有土地收益金	按土地出让收入2.5%计提	313.99	1,140.49	1,454.48
合计		**1,387.42**	**5,292.28**	**6,679.69**

本项目腾退土地出让收入预计可达58,179.37万元，扣除相关计提6,679.69万元后预计用于资金平衡相关收益为51,499.68万元。

（三）税费及附加税估算

本项目实施主体为武汉市蔡甸区土地整理储备中心，为事业单位，无相关税费。

（四）财务费用

本项目拟通过发行地方政府土地储备项目专项债券42,400.00万元，于2026年发行。

所发行债券存续期为3年。拟发行利率参考2025年11月6日湖北省发行的3年期地方政府专项债券1.67%基础上上浮10BP取1.77%作为计算依据，利息按年进行计算，每年付一次息，到期一次性还本。详见下表：

表5-6 还本付息明细表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本合计	其中：利息合计	期末专项债券余额

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本合计	其中：利息合计	期末专项债券余额
2026	-	42,400.00	375.24		375.24	42,400.00
2027	42,400.00	-	750.48		750.48	42,400.00
2028	42,400.00	-	750.48		750.48	42,400.00
2029	42,400.00		42,775.24	42,400.00	375.24	-
合计		42,400.00	44,651.44	42,400.00	2,251.44	

根据测算，本项目拟发行 42,400.00 万元地方政府土地储备专项债券，于 2026 年发行。债券存续期为 3 年，合计利息支出为 2,251.44 万元，债券本息合计 44,651.44 万元。

（五）现金流模拟分析

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

表 5-7 现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026	2027	2028	2029	合计
一、经营活动产生的现金					-
1.经营活动现金流入				58,179.37	58,179.37
2.经营活动现金流出				6,679.69	6,679.69
经营活动现金净流量				**51,499.68**	**51,499.68**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	42,408.00	500.00	772.00	-	43,680.00
投资活动现金净流量	**-42,408.00**	**-500.00**	**-772.00**	-	-43,680.00
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**	44,723.36
项目资本金	425.64	1,250.48	1,522.48	375.24	2,323.36
专项债融资	42,400.00	-	-	-	42,400.00
2.融资活动现金流出	417.64	750.48	750.48	42,775.24	44,693.84
支付利息	375.24	750.48	750.48	375.24	2,251.44
债券发行手续	42.40				42.40
偿还本金	-	-	-	42,400.00	42,400.00
融资活动现金净流量	**42,408.00**	**500.00**	**772.00**	**-42,400.00**	29.52
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**9,099.68**	**9,099.68**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**9,099.68**	
六、本息覆盖倍数					1.15

五、风险分析

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.26
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.16	1.15	1.15	1.15

结合上述本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，第一期债券存续期内年度和债券整体存续期内年度专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论

经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目经营活动产生的净现金流入为 51,499.68 万元,支付本项目本息 44,651.44 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 9,099.68 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，则本项目对整个债券本息的资金覆盖倍数为 1.15，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以国有土地使用权出让的净收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。

统一社会信用代码

91420106753440019S

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出资额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

湖北龙华联合会计师事务所 与原件一致 复印无效

登记机关

武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017939

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年四月十五日

中华人民共和国财政部制

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026年10月

目 录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1．资金充足性 2
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 4
1.3 项目预期收益与融资平衡测算 6
1.4 小结 14
2．资金稳定性 15
三、风险分析 15
四、评估结论 15
附件一：财政计提测算表 17
附件二：债券还本付息表 18
附件三：现金流量模拟测算表 19
附件四：压力测试表 20

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第072号

阳新县财政局：

我们接受委托，对阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目（以下简称"本项目"）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

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

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

一、项目概述

1.项目名称

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目（以下简称"本项目"）。

2.项目单位

阳新县土地收购储备中心

3.项目建设内容

项目包含1宗地块，均位于阳新县主城区及重点规划区域。2026年阳新县拟申请土地储备专项债券用于收回收购存量闲置土地，项目建设内容主要是进行1宗地块的收购和供应工作，用地面积约为4.8429公顷。

4.项目建设期

项目建设期为3年，2026年10月-2029年9月

5.项目属性

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

6.项目现状

宗地一“胜利路西侧、石家庄南路东侧北地块”土地使用权人为阳新县城投房地产投资开发有限公司，土地规划用途为城镇住宅用地，用地面积4.8429公顷（72.64亩）；目前地表无建筑，未动工建设；位于胜利路西侧、石家庄南路东侧，周边有购物广场、学校，医院、银行等金融配套；并有超市、餐饮等服务设施，购物便利，公共服务配套设施完备程度较完备；出让前景较好。针对该宗地块的收储工作，已完成地块权属核查、用地性质核对、实地现场踏勘、场地开发现状摸排及周边配套与市场价值初步研判等基础工作，已厘清土地使用权主体、规划用途、实际开发状态及前期开发投入情况；已与土地使用权人阳新县城投房地产投资开发有限公司就地块收储意向开展对接沟通，双方对地块基本情况、收储基本原则达成共识，具备启动正式土地收购协议洽谈、资产评估报批、收储资金测算及后续入库备案的前置条件，本次存量建设用地收储整体前期筹备工作有序推进。

二、评估分析

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.38〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资

湖北正大会计师事务有限责任公司
报告专用章

金筹措等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

1.1.1 收购成本

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目作为存量闲置土地收储项目，结合项目特点，土地储备专项债成本主要包括收购成本、前期费用、预备费、财务费用、发行费用。

项目收储土地总面积为4.8429公顷。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），收购费用按照土地市场价格评估（详见附件土地评估报告），相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。根据市场形势、合同履约情况等，经集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市人民政府批准确认（详见附件公示文件及政府批复文件），最终批复的收储价格如下：

地块2026021，企业成本价为11298.00万元，市场评估价（详见附件土地评估报告）为10558.00万元，基础价格（就低价）为10558.00万元，经集体决策下调5%，最终收储价为10030.10万元。

1.1.2 前期费用

根据本项目情况，涉及的前期费用主要包括咨询费用、土地收购工作经费等。

1.1.3 预备费

结合项目实际情况，预备费按照收储费用的5%进行计算。

1.1.4 债券发行期限及利息

本项目申请发行专项债7000.00万元，计划于2026年发行7000.00万元，债券期限为3年，按照中债网公布的2026年湖北省专项债券（二十五期）票面利率1.36%上浮25BP计算，即3年期债券发行利率为1.61%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。建设

期利息为 338.10 万元。

1.1.5 发行费用

发行费用按照专项债券申请额度的 0.8‰计算。

综上所述，项目总投资成本为 11025.61 万元，具体项目总投资估算明细如下表 1 所示：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	10030.10	3030.10		7000.00		
1	土地收购费用	10030.10	3030.10		7000.00		
二	**前期费用**	**150.30**	**150.30**				
1	前期咨询费用	50.00	50.00				
2	土地收购工作经费	100.30	100.30				
三	**预备费**	501.51	501.51				
四	**静态总投资**	10681.91	3681.91		7000.00		
五	**建设期财务费用**	343.70	343.70				
1	建设期债券利息	338.10	338.10				
2	债券发行费用	5.60	5.60				
六	**项目投资合计**	**11025.61**	**4025.61**		**7000.00**		

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金

本项目总投资 11025.61 万元，建设资金来源分别是土地储备专项债及财政资金。其中财政资金 4025.61 万元，占比 36.51%，专项债 7000.00 万元，占比 63.49%。

本项目资本金共计 4025.61 万元，主要来源于财政资金。根据财政部门《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8 号），资本金来源一是地方财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金；二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；以及经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

本项目资本金目前已到位 4025.61 万元，主要用于地块收储、建设期利息等相关费用，

目前已使用资本金 0 万元。

截至 2026 年 10 月，本项目暂未发行专项债券。本项目暂未进行市场化融资，目前暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

1.2.2 项目专项债券

根据本项目资金需求，结合项目建设周期和阳新县财政实际情况，本项目债券计划于 2026 年发行 7000.00 万元，债券期限为 3 年，每年计息一次，到期一次性还本。可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金。

表 2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	7000.00	0	3	1.61	每年一次	到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	2027	2028	2029	合计
1	**资本金**	3687.51	112.70	112.70	112.70	**4025.61**
1.1	财政安排资金					
1.2	财政资金	3687.51	112.70	112.70	112.70	**4025.61**
1.3	专项债券资金					**0.00**
1.4	其他资金					**0.00**
2	**融资资金**	7000.00	0.00	0.00	0.00	**7000.00**
2.1	专项债券资金	7000.00	0.00	0.00	0.00	**7000.00**
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
合计		10687.51	112.70	112.70	112.70	11025.61

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目预期收益与融资平衡测算

1.3.1 项目预期收入测算

根据本项目的建设内容，本项目收入来源主要为土地出让收入，具体测算如下：

供地时序安排：本项目地块 2026021 计划于 2028 年出让。

表 1.3-1 土地出让计划表

地块编号	地块名称	2027 年	2028 年
2026021	城东新区胜利路西侧、石家庄南路东侧北地块	/	4.8429
	年度出让面积合计	/	**4.8429**

注：出让面积已扣除市政建设用地面积。

（1）当前时点土地价格评估

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

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《阳新县国有建设用地土地级别与基准地价更新技术报告》，待估地块地处阳新县基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

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

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好地体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

根据本地块地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期项目周边多个住宅交易案例，作为项目对标案例。详情如下：

1）城镇住宅用地

表 1.3-2 项目周边城镇住宅用地近期成交案例

案例地块	案例位置	土地用途	出让时间	出让总价（万元）	土地面积（平方米）	容积率	土地单价（元/平方米）	楼面地价（元/平方米）
阳地 2025-C-61 号	阳新县城东新区	普通商品住房用地	2025/12/22	3782.00	16190.00	≤2.2	2336.01	1061.82
阳地 2024-C-27 号	阳新县城东新区	普通商品住房用地	2025/1/2	885.00	3701.00	≤2.5	2391.25	956.50
阳地 2020-C-06 号	阳新县城东新区石家庄南路西北侧	普通商品住房用地	2024/11/25	9430.00	40368.60	≤1.8	2335.97	1297.76
阳地 2020-C-05 号	阳新县城东新区石家庄南路西北侧	普通商品住房用地	2024/11/25	7119	29874	≤1.8	2383.01	1323.89
阳地 2023-C-49 号	阳新县城东新区综合大道以北、新华路以西	普通商品住房用地	2023/12/18	6175.00	31578.00	≤1.9	1955.48	1029.20
阳地 2023-C-48 号	阳新县城东新区综合大道以北、新华路以西	普通商品住房用地	2023/12/18	7039.00	31182.00	≤1.9	2257.39	1188.10

案例一：阳地 2025-C-61 号。项目位置：阳新县城东新区，2025 年 12 月 22 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：16190.00 ㎡；成交价格：3782.00 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。



您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

阳新县城东新区

行政区：湖北省 » 黄石市 » 阳新县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省黄石市阳新县			电子监管号：	4202222025B000654
项目名称：	城东商住用地16190平方米				
项目位置：	阳新县城东新区				
土地面积(㎡)：	16190.00				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	其它
土地级别：	四级			成交价格(万元)：	3728
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2026-01-21	3728	--
土地使用权人：	阳新恒鑫资产经营有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限： 2.2	约定交地时间：	2026-05-01
约定开工时间：	2027-05-01			约定竣工时间：	2030-05-01
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	阳新县人民政府			合同签订日期：	2025-12-22

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

案例二：阳地 2024-C-27 号。项目位置：阳新县城东新区，2025 年 1 月 2 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：3701.00 ㎡；成交价格：885.00 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。



您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

阳新县城东新区

行政区：湖北省 > 黄石市 > 阳新县

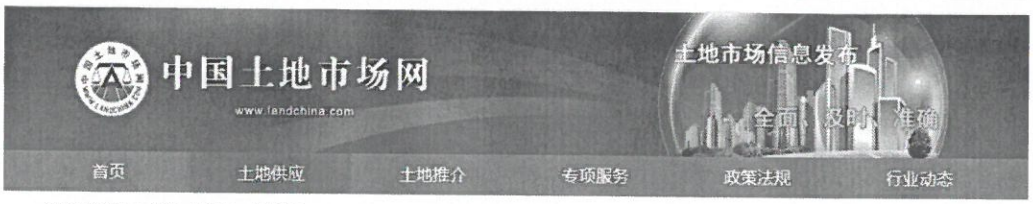
结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省黄石市阳新县			电子监管号：	420222202SB000024
项目名称：	房地产3707㎡				
项目位置：	阳新县城东新区				
土地面积(㎡)：	3701.00				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70			行业分类：	其它
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	885
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2026-01-02	442	--	
	1	2025-02-02	443	--	
土地使用权人：	阳新县城建建设投资开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.5		约定交地时间：	2025-05-10
约定开工时间：	2025-10-10			约定竣工时间：	2028-10-10
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	阳新县人民政府			合同签订日期：	2025-01-02

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

案例三：阳地 2020-C-06 号。项目位置：阳新县城东新区石家庄南路西北侧，2024 年 11 月 25 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：40368.60 ㎡；成交价格：9430.00 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。



您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

城东新区石家庄南路西北侧

行政区：湖北省 > 黄石市 > 阳新县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省黄石市阳新县		电子监管号：	420222202408000498	
项目名称：	房地产40368.6㎡				
项目位置：	城东新区石家庄南路西北侧				
土地面积(㎡)：	40368.60				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	其它	
土地级别：	三级		成交价格(万元)：	9430	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-12-25	9430	--	
土地使用权人：	阳新县农业产业发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1 上限： 1.8		约定交地时间：	2025-11-24	
约定开工时间：	2026-11-24		约定竣工时间：	2029-11-24	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	阳新县人民政府		合同签订日期：	2024-11-25	

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

案例四：阳地 2020-C-05 号。项目位置：阳新县城东新区石家庄南路西北侧，2024 年 11 月 25 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：29874.00 ㎡；成交价格：7119.00 万元。（来源于中国土地市场网 https://www.landchina.com）。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章



您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

城东新区石家庄南路西北侧

行政区：湖北省 > 黄石市 > 阳新县

结果详情　地块信息

供地结果信息					
行政区：	湖北省黄石市阳新县		电子监管号：	420222202480000485	
项目名称：	房地产29874㎡				
项目位置：	城东新区石家庄南路西北侧				
土地面积(㎡)：	29874.00				
土地用途：	普通商品住房用地(一类)		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	其它	
土地级别：	三级		成交价格(万元)：	7119	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2024-12-25	7119	--
土地使用权人：	阳新县农业产业发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.8	约定交地时间：	2025-11-24	
约定开工时间：	2026-11-24		约定竣工时间：	2029-11-24	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	阳新县人民政府		合同签订日期：	2024-11-25	

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

案例五：阳地 2023-C-49 号。项目位置：阳新县城东新区综合大道以北、新华路以西，2023 年 12 月 18 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：31578.00 ㎡；成交价格：6175.00 万元。（来源于土地市场动态监测与监管系统 https://jcjg.mnr.gov.cn/tdsc）。





案例六：阳地 2023-C-48 号。项目位置：阳新县城东新区综合大道以北、新华路以西，2023 年 12 月 18 日挂牌出让；土地用途：普通商品住房用地；土地面积：31182.00 ㎡；成交价格：7039.00 万元。（来源于土地市场动态监测与监管系统 https://jcjg.mnr.gov.cn/tdsc）。



经查询，截止 2026 年 10 月 9 日，在中国土地市场网暂未查询到阳新县 2026 年度普通商品住房用地出让成交公告，目前，阳新县 2023-2025 年成交普通商品住房用地案例阳新县城东新区附近楼面地价区间约为 956.50～1061.82 元/平方米，城东新区综合大道以北、新华路以西附近楼面地价区间约为 1029.20～1188.10 元/平方米，城东新区石家庄南路西北侧附近楼面地价区间约为 1297.76～1323.89 元/平方米。

因此，通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑，本项目用地拟定出让楼面地价参考城东新区石家庄南路西北侧附近楼面地价区间 1297.76～1323.89 元/平方米，按区间较低价格，确定本项目在当前时点城镇住宅用地出让楼面地价暂定为 1300 元/平方米。

表 1.3-3 当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让楼面价（元/㎡）
1	城东新区胜利路西侧、石家庄南路东侧北地块	4.8429	城镇住宅用地	≤1.8	1300.00

（2）预期地价研究（计划出让时点）

地价走势及增幅结合政策分析及中国地价指数进行判断。

项目预计从2028年开始出让，2028年完成出让。通过中国城市地价动态监测网上的阳新县地价指数的平均增长趋势，预测项目在供地时的价格。并综合考虑阳新县土地市场的情况，本项目地价暂不设涨幅。本项目计划出让时点平均楼面价为1300.00元/㎡，地块2026021土地出让收入11,332.39万元，共计出让土地价款为11,332.39万元。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目预期成本测算

根据本项目的建设内容，本项目成本主要为计提土地出让相关政策费用，具体测算如下：

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

阳新县位于土地出让平均收益征收等别十四等区域，对应标准为20元/平方米，本项目按照出让土地面积20元/平方米的15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

根据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

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

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除农业土地开发资金14.53万元，农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金849.93万元，土地出让业务费26.05万元，国有土地收益金283.31万元，共计1173.82万元。详见下表：

本项目不涉及税费及附加税，故为0。

综上测算，各项财政计提合计为1173.82万元，具体计提明细详见附件一。

1.3.3 项目收益测算

本项目收益 = 土地供应价款11332.39万元 - 政府财政计提1173.82万元 = 10158.57万元。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资11025.61万元，项目债券存续期内本项目估算可实现土地出让收入11332.39万元，计提土地出让相关政策费用1173.82万元，用于资金平衡的项目收益为10158.57万元。本项目资金覆盖倍数详见下表所示：

表4：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
11025.61	10158.57	7000.00	338.10	1.38

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.38〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

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

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 10 月 12 日

（本页无正文）

附件一：财政计提测算表

附件二：债券还本付息表

附件三：现金流量模拟测算表

附件四：压力测试表

附件一：财政计提测算表

财政计提测算表

单位：人民币万元

项目	扣除标准	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本		0.00	0.00	864.46	0.00	**864.46**
1.农业土地开发资金	20元/m²*15%	0.00	0.00	14.53	0.00	**14.53**
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入的2.5%	0.00	0.00	849.93	0.00	**849.93**
二、其他政策性成本		0.00	0.00	309.36	0.00	**309.36**
1.土地出让业务费	土地出让收益的2%	0.00	0.00	26.05	0.00	**26.05**
2.国有土地收益金	2.50%	0.00	0.00	283.31	0.00	**283.31**
合计		**0.00**	**0.00**	**1173.82**	**0.00**	**1173.82**

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

附件二：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	7000.00	0.00	7000.00	0.00	**0.00**
2027 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	112.70	**112.70**
2028 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	112.70	**112.70**
2029 年	7000.00	0.00	7000.00	0.00	112.70	**7112.70**
合计	/	/	**7000.00**	/	**338.10**	**7338.10**

附件三：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一、经营活动产生的现金	**0.00**	**0.00**	**10158.57**	**0.00**	**10158.57**
1.经营活动现金流入		0.00	11332.39	0.00	**11332.39**
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	1173.82	0.00	**1173.82**
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**10158.57**	**0.00**	**10158.57**
二、投资活动产生的现金	**-10681.91**	**0.00**	**0.00**		**-10681.91**
购建固定资产支付的现金	10681.91	0.00	0.00		**10681.91**
投资活动现金净流量	**-10681.91**	**0.00**	**0.00**		**-10681.91**
三、融资活动产生的现金	**10681.91**	**0.00**	**0.00**	**-7000.00**	**3681.91**
1.融资活动现金流入	**10687.51**	**112.70**	**112.70**	**112.70**	**11025.61**
项目资本金	3687.51	112.70	112.70	112.70	**4025.61**
专项债融资	7000.00	0.00			**7000.00**
2.融资活动现金流出	5.60	112.70	112.70	7112.70	**7343.70**
支付利息		112.70	112.70	112.70	**338.10**
债券发行手续	5.60	0.00			**5.60**
偿还本金		0.00	0.00	**7000.00**	**7000.00**
融资活动现金净流量	**10681.91**	**0.00**	**0.00**	**-7000.00**	**3681.91**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**10158.57**	**-7000.00**	**3158.57**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**10158.57**	**3158.57**	
六、本息覆盖倍数					1.38

附件四：压力测试表

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.25	1.32	1.38	1.45	1.52
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.39	1.39	1.38	1.38	1.38

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

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

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

重次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

更换章印无效

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制

孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y135 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 5
（一） 项目收入预测 5
（二） 项目预期成本预测 12
（三） 项目税费及附加税估算 15
（四） 项目财务费用预测 16
（五） 项目现金流量模拟测算 17
（六） 项目资金测算平衡表 18
（七） 项目资金的稳定性 18
（八） 项目压力测试 19
四　、项目风险控制 20
五　、评价结论 29

孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y135 号

孝感市土地收购储备供应中心：

我们接受委托，对孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	孝感市土地收购储备供应中心
法定代表人/负责人	谢冠雄
地址	孝感市澴川路 219 号
统一社会信用代码	12420900682672743L
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入自然资源部《土地储备机构名录（2020 年版）》（自然资办函〔2020〕827 号），编号为 TC420900。
项目主管部门	孝感市自然资源和城乡建设局。
项目单位业务范围	1.依法征收集体土地、收回（包括依据市政府孝感政发〔2017〕9 号文件，房屋依法征收的，国有土地使用权同时收回，下同）和收购国有土地；组织必要的前期开发，统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构具体实施。除规划用途为工业、仓储以外的土地，由市收储中心统一纳入储备。 2.编制和执行土地储备计划，包括拟征收、收回、收购的土地规模和地块清单，储备土地前期开发计划，储备土地供应计划，储备土地临时管护计划，储备土地资金需求量等，未列入储备计划的项目，原则上不予实施储备。 3.施行土地入库出库管理。入库储备土地必须是产权清晰的土地，且须办理储备土地登记手续。后期实施储备土地供应需办理出库手续。 4.统一储备资金管理。所有的收储资金（包括集体土地征收补偿款、土地收回补偿价款）统一申请市财政拨回到市收储中心收储资金专户，然后统一拨付。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于孝感市复兴大道以北、尚义路以东。

3.项目建设内容和规模：

本项目拟收回企业闲置土地，计划收储地块共1宗，总面积2.9148公顷，地块位于复兴大道以北、尚义路以东，已完成征收批准手续，可出让面积为2.9148公顷，土地用途为住宅用地。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。其中收储阶段工作主要包括项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、正式合同签署等工作。

4.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2026年9月—2029年8月，共计3年，整个项目的发债期为3年。

5.项目属性

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

6.项目领域

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

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为 10,576.01 万元，其中土地收储成本 9,622.62 万元，前期费用 50.00 万元，预备费 481.13 万元，建设期财务费用共计 422.26 万元，债券发行费用 6.88 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	9,622.62	1,022.62	0.00	8,600.00	0.00	0.00
1	收储收购土地费用	9,622.62	1,022.62	0.00	8,600.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	481.13	481.13	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	10,153.75	1,553.75	0.00	8,600.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	422.26	422.26	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	415.38	415.38	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	6.88	6.88	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	10,576.01	1,976.01	0.00	8,600.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 10,576.01 万元，建设资金来源为财政资金 1,976.01 万元、申请专项债券资金 8,600.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	资本金	1,976.01	1,052.94	351.69	341.54	229.84

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.1	财政安排资金	1,976.01	1,052.94	351.69	341.54	229.84
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	8,600.00	8,600.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	8,600.00	8,600.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
合计		10,576.01	9,652.94	351.69	341.54	229.84

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资　万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	8,600.00	0	3	1.61	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

结合招商进展及区域发展态势，若该宗收回土地提前实现供应，孝感市将依据区域债务偿还能力评估，考虑提前清偿本项目债务。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

本项目预计2029年完成出让，本次收储地块出让总面积为29148.41平方米，面积已全部剔除市政基础设施等不可出让用地，本次收储范围内土地均可完全用于出让开发，无不可利用闲置及配套隔离用地，本项目仅1个地块，具体出让计划如下：

土地出让计划表

年份	2029年
年度出让面积（㎡）	29148.41

3. 项目预期收益

本项目1个地块位于高新区，地块基础信息如下。

出让土地基本信息

序号	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
1	2.9148	住宅用地	2.4

运用市场比较法，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判目前时间节点土地出让价格及土地出让

价格涨幅。

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

①地块楼面地价估算

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

近三年项目周边相类似地块成交信息

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2026 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
湖北华耀房地产有限公司（孝感市 P〔2025〕8 号）建设项目	住宅用地	孝感市复兴大道与利民路东南交汇处	33153.37	2.5	2026/3/5	375	2,250.00	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght075ee44e-50fa-483b-8b94-48480a66eeac&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝感市磊诚置业有限责任公司（孝国土开 P〔2025〕10 号）	住宅用地	槐荫大道以北、崇礼路以西	77413.56	2.2	2026/6/23	245	1,670.45	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8096b031-23b2-42dc-93e8-a23ab8798852&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝感云璟置业有限公司	住宅用地	孝感市高新区中北路以南、尚义路以西	22955.21	1.8	2026/8/10	250	2,083.16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc633b6bd-0d65-4c0f-ad9e-6ce2d3adbe58&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2025 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
孝感云璟置业有限公司-孝国土开P〔2025〕8号	住宅用地	孝感市航天大道以北、大智路以东	92383.71	2	2025/12/11	205	1,537.55	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte190e04e-8e0c-43d6-a9ec-ebb06af8b483&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开P〔2024〕11号	住宅用地	天丝路以北，黄香路以东	44106.07	2.5	2025-10-10	305	1,830.02	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght37875fbe-da69-48fb-a527-886e56be5f87&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北方鹏房地产开发有限公司	住宅用地	孝感市董永一路以南、崇礼路以西	51812.7	2.2	2025/8/21	245	1,670.47	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta37929f5-b782-4295-aedd-d50e220c515c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝南G〔2022〕59号	住宅用地	孝南区澴川东路以东、槐荫大道以南	28517.36	3	2024/10/10	314	1,570.15	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght37875fbe-da69-48fb-a527-886e56be5f87&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
孝南 G〔2023〕25 号	住宅用地	孝南经济开发区周楼社区	47014.29	3.1	2024/5/8	330	1,596.74	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteba599b6-0ed2-4a00-b150-a1d3ceb97f6d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北坤煜建设开发有限公司（孝感市 P〔2024〕5 号）建设项目	住宅用地	东临福源路、南临槐荫大道、西临纵 4#路、北临横 5#支路	61662.82	2.5	2024/12/13	305	1,829.92	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf5595775-1688-461b-a305-fc846056971e&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开 P〔2023〕3 号	住宅用地	孝汉大道以北、大智路以西	53619.06	2.5	2024/12/13	270	1,620.03	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtec635c79-f537-4312-8cd0-c47244d3214a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
成交楼面价均价：1,765.85 元/m^2。								

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

选取上述案例楼面地价平均价格为1,765.85元/㎡，具体如下：

项目楼面地价测算表

序号	宗地名称	地块位置	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	供应单价（万元/亩）	土地总价（万元）	楼面价（元/㎡）
1	XGGXQ-2026-NSH25	复兴大道以北、尚义路以东	29148.41	住宅用地	2.40	69956.18	282.55	12,353.21	1,765.85

②土地市场价格趋势

湖北省自然资源厅暂未发布2025年度全省地价动态监测公开成果，发布的《2024年度全省16个城市地价动态监测数据》，孝感市2024年地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452元/㎡，同比增长0.97%

商服地价：2,440元/㎡，同比增长2.43%

住宅地价：2,299元/㎡，同比增长0.66%

工业地价：310元/㎡，同比增长1.76%

2025年孝感市固定资产投资保持稳步增长，全市固定资产投资同比增长4.5%；房地产市场逐步筑底回稳，新建商品房销售面积达261.3万平方米，同比增长5.7%，市场需求以刚需及改善型住房为

主，但房地产开发投资仍处于承压下行阶段。政策层面，孝感中心城区落实孝住发〔2025〕5号楼市新政，落地差异化购房补贴、住房以旧换新等举措；同时推行土地预公告制度，在严控新增用地的基础上加大存量闲置土地盘活力度，获批土地储备专项债16.48亿元，以此优化土地供求关系、稳定土地市场预期。土地供应坚持“以需定供”原则，2025年全市房地产用地供应0.63万亩，供地节奏结合市场行情动态调整，地价整体保持平稳运行。

基于地价动态监测数据，地块价格同比增长率较低，谨慎起见，本次住宅用地的未来预测出让价格暂不额外叠加增长率，预测出让楼面平均地价为1,765.85元/㎡。

本项目地块计划2029年内完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为12,353.21万元。项目收入测算详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	计算期			合计
	2027年	2028年	2029年	
年度出让面积（平方米）	0.00	0.00	29,148.41	29,148.41
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	69,956.18	69,956.18
楼面地价（元/建筑平方米）	1,765.85	1,765.85	1,765.85	/
年度出让收入合计	0.00	0.00	12,353.21	12,353.21

（二）项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2%计，即土地出让业务费=土地出让收入*2%。

（2）农业土地开发费

依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49 号）和《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35 号），按照土地出让平均纯收益的 15.00%计算。

经查询，孝感市位于土地出让平均收益征收等别十等区域，对应标准为 41 元/平方米，则本项目农业土地开发资金=出让土地面积*41（元/平方米）*15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

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

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本						
1.农业土地开发资金	出让土地面积*41（元/㎡）*15%	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项按照土地出让收入×2.5%计取	0.00	0.00	0.00	926.49	926.49
二、其他政策性成本						
1.土地出让业务费	土地出让收入的 2%计算	0.00	0.00	0.00	247.06	247.06
2.国有土地收益金	按土地出让总价的 2.5%计取	0.00	0.00	0.00	308.83	308.83
合计		0.00	0.00	0.00	1,500.31	1,500.31

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券8,600.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮25BP即1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计415.38万元，项目还本付息总额合计9,015.38万元。本期债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,600.00	-	8,600.00	-	-
2027年	8,600.00	-	-	8,600.00	138.46	138.46
2028年	8,600.00	-	-	8,600.00	138.46	138.46
2029年	8,600.00	-	8,600.00	-	138.46	8,738.46
合计		8,600.00	8,600.00		415.38	9,015.38

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	-	-	12,353.21	12,353.21
2.经营活动现金流出	-	-	-	1,500.31	1,500.31
经营活动现金净流量	-	-	-	10,852.90	10,852.90
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	9,646.06	213.23	203.08	91.38	10,153.75
投资活动现金净流量	-9,646.06	-213.23	-203.08	-91.38	-10,153.75
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	9,652.94	351.69	341.54	229.84	10,576.01
项目资本金	1,052.94	351.69	341.54	229.84	1,976.01
专项债融资	8,600.00	-	-	-	8,600.00
2.融资活动现金流出	6.88	138.46	138.46	8,738.46	9,022.26
支付利息	-	138.46	138.46	138.46	415.38
债券发行手续	6.88	-	-	-	6.88
偿还本金	-	-	-	8,600.00	8,600.00
融资活动现金净流量	9,646.06	213.23	203.08	-8,508.62	1,553.75
四、本年现金净流量	-	-	-	2,252.90	2,252.90
五、累计现金净流量	-	-	-	2,252.90	
六、本息覆盖倍数	1.20				

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 12,353.21 万元，扣除政府提留 1,500.31 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 10,852.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目	10,852.90	9,015.38	8,600.00	1.20

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为 10,852.90 万元，且在 2029 年债券本金全部付清后仍有 2,252.90 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更

多的环保审核和审批程序。如果环境影响评价等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，

以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法

律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增

加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减

少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为10,852.90万元，对债券的本息覆盖倍数1.20倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,252.90万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第090号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 11
（六） 压力测试 11
二 、评价结论 12

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第090号

我们接受委托，对十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰市国土储备中心，主要负责实施规划内土地收购、储备、开发、供应等工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	十堰市国土储备中心
法定代表人：	龚庆
开办资金：	5000.00万元

举办单位：	十堰市自然资源和城乡建设局
地址：	北京北路 87 号
统一社会信用代码：	124203006654952399
单位性质：	事业单位
宗旨和业务范围：	政府授权开发整理储备城市规划区内的国有土地；受“市自然资源和城乡建设局”委托公开出让城区内国有土地使用权。
行业主管部门：	十堰市自然资源和城乡建设局
纳入名录代码：	TC420300

十堰市国土储备中心为纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420300，符合自然资发〔2024〕242 号文件对实施主体的要求。

20	TC420300	十堰市国土储备中心	十堰市自然资源和规划局

（二）项目概况

1.项目名称

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）

2.项目建设地点及内容

本项目建设地点位于十堰市张湾区。

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购 2 宗存量闲置土地，纳入 2026 年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地 2 宗，收储面积 19.2551 公顷，地块位于十堰市张湾区发展大道清潭沟。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积 19.2551 公顷。

项目基本情况表

序号	地块名称	全民地块标识码	省系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	发展大道清潭沟片区地块1	4203032025R000359	4203002026R000004	发展大道清潭沟	城镇住宅用地	十堰市城控资产经营有限公司	11.4637	2023/12/14	公开拍卖出让	52,450.00
2	发展大道清潭沟片区地块2	4203032025R000367	4203002026R000003	发展大道清潭沟	城镇住宅用地	十堰市城控资产经营有限公司	7.7914	2023/12/14	公开拍卖出让	35,650.00

3.项目建设期

项目建设期18个月，计划2026年1月-2027年6月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目收储成本73,400.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资74,379.20万元，其中土地收储成本73,400.00万元，占比98.68%；建设期利息921.60万元，占比1.24%，债券汇兑手续费57.60万元，占比0.08%。

2.资金筹措

本项目总投资74,379.20万元，建设资金来源为地方财政资金16,779.20万元、专项债券资金57,600.00万元。

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及土地出让计划

1）项目收入来源

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	收储面积（平方米）	可出让面积（平方米）
十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）	74,379.20	城镇住宅用地	192,551.00	192,551.00

2）土地出让计划

该项目计划 2028-2029 年对外出让，土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2028 年	2029 年	合计
发展大道清潭沟片区地块 1		114,637.00	114,637.00
发展大道清潭沟片区地块 2	77,914.00		77,914.00
年度出让面积合计	77,914.00	114,637.00	192,551.00

（2）基本假设及计算方式

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

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

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

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

（3）选取的可比地块

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积(平方米)	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	十政储出(2024)17号	十堰市本级	27,036.00	2.2	12,210.00	4,516.20	2024/12/24	普通商品住房用地(二类)	发展大道
2	十政储出(2025)3号	十堰市本级	32,777.00	1<容<2.2	14,850.00	4,530.62	2025/12/15	普通商品住房用地(二类)	紫霄大道
3	十政储出(2026)5号	十堰市本级	7,077.00	1<容<2.2	3,400.00	4,804.30	2026/7/16	普通商品住房用地(二类)	兰溪谷路
均价：						4,617.04			
调整系数						0.95			
调整后单价						4,386.19			

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

参考地块 1：



参考地块 2：



参考地块 3：



5. 收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2028-2029 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2028 年	2029 年	合计
地块名称	发展大道清潭沟片区地块 2	发展大道清潭沟片区地块 1	
规划用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	
年度出让面积（平方米）	77,914.00	114,637.00	192,551.00
出让地块单价（元/平方米）	4,386.19	4,386.19	
年度出让收入合计（万元）	34,174.56	50,281.97	84,456.53

2. 项目预期成本预测

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

（1）农业土地开发资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%)。依据文件规定十堰市张湾区、十堰市茅箭区均属于八等别 53.00*15%=7.95，计算扣除标准为土地出让面积 7.95 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

财政部会同有关部门先后印发了《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号)、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号)、《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号）以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）的相关规定，三项扣除均按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.50%两者当中的较大值进行计提。按土地出让净收益测算=（84,456.53 出让收入 -73400 回购成本-153.08 农业土地开发资金- 5,911.96 土地出让业务费及国有土地收益金）*30%=1,497.45 万元，按土地出让收入测算=84,456.53*7.5%= 6,334.24 万元，因分别按土地出让收益的 10%测算小于土地出让收入的 2.5%，故本项目中三项扣除标准均为土地出让收入的 2.5%，合计为土地出让收入的 7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）以及《湖北省国有土地使用权有

偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计算。

（4）国有土地收益金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照一定比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的5.00%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

年度	扣除标准	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		2,625.03	3,862.29	6,487.32
1.农业土地开发资金	7.95	61.94	91.14	153.08
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	2,563.09	3,771.15	6,334.24
二、其他政策性成本（万元）		2,392.22	3,519.74	5,911.96
1.土地出让业务费	2%	683.49	1,005.64	1,689.13
2.国有土地收益金	5%	1,708.73	2,514.10	4,222.83
合计		5,017.25	7,382.03	12,399.28

3.税费及附加税估算

（1）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国

务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；(二)收取时开具省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据；(三)所收款项全额上缴财政。

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

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

4.债券应付本息情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 57,600.00 万元，债券期限 3 年。根据 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率 1.36%上浮 24 个 BP，即本次 3 年期债券发行利率为 1.60%、债券最终利率以市场价格为准。债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	57,600.00		57,600.00	-	-
2027 年	57,600.00			57,600.00	921.60	921.60
2028 年	57,600.00			57,600.00	921.60	921.60
2029 年	57,600.00		57,600.00	-	921.60	58,521.60
合计	——	57,600.00	57,600.00	——	2,764.80	60,364.80

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	-	34,174.56	50,281.97	84,456.53
2.经营活动现金流出	-	-	5,017.25	7,382.03	12,399.28
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**29,157.31**	**42,899.94**	**72,057.25**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	68,542.40	4,857.60			73,400.00
投资活动现金净流量	**-68,542.40**	**-4,857.60**	**-**	**-**	**-73,400.00**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	**68,600.00**	**5,779.20**			74,379.20
项目资本金	11,000.00	5,779.20			16,779.20
专项债融资	57,600.00				57,600.00
2.融资活动现金流出	57.60	921.60	921.60	58,521.60	60,422.40
支付利息	-	921.60	921.60	921.60	2,764.80
债券发行手续	57.60				57.60
偿还本金		-	-	57,600.00	57,600.00
融资活动现金净流量	**68,542.40**	**4,857.60**	**-921.60**	**-58,521.60**	**13,956.80**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**28,235.71**	**-15,621.66**	**12,614.05**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**28,235.71**	**12,614.05**	
六、本息覆盖倍数					**1.19**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.19，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为72,057.25万元，且在2029年债券本金偿还后仍有12,614.05万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.19	1.19	1.19

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍，且在债券本金偿还后仍有12,614.05万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

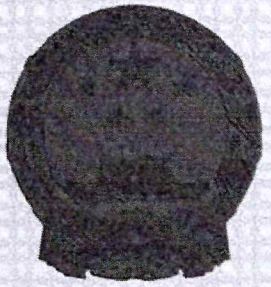
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第099号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 11
（六） 压力测试 11
二 、评价结论 12

当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第099号

我们接受委托，对当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为当阳市土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	当阳市土地收购储备中心
地址	当阳市东门街11号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》（2025年版），当阳市土地收购储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420582。
项目主管部门	当阳市自然资源和规划局

项目单位业务范围	为闲置土地综合利用提供保障，土地收购、土地储备、新增土地及存量土地和依法转让土地。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含11宗存量闲置土地，面积44.790105公顷。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

2.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2026年10月-2029年9月，整个项目的发债期为3年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资成本为44,032.39万元，具体如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	39,875.98	7,475.98		32,400.00		
	地块名称	39,875.98	7,475.98		32,400.00		
1	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	6,838.51	1,282.51		5,556.00		
2	当阳市建设投资控股集团有限公司	3,686.69	690.69		2,996.00		
3	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1,811.26	339.26		1,472.00		

4	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4,756.85	891.85		3,865.00		
5	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4,576.14	856.14		3,720.00		
6	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3,927.24	736.24		3,191.00		
7	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	1,368.30	257.30		1,111.00		
8	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	2,419.78	452.78		1,967.00		
9	当阳市建投宜居住房建设有限公司	1,371.62	256.62		1,115.00		
10	当阳市鑫汇水利基础设施建设开发有限公司	4,970.87	930.87		4,040.00		
11	当阳市建设投资控股集团有限公司	4,148.72	781.72		3,367.00		
二	前期费用	95.25	95.25		-		
1	评估咨询费用	15.50	15.50				
2	审计费用	79.75	79.75				
三	预备费	2,392.56	2,392.56				
四	静态总投资	42,363.79	9,963.79		32,400.00		
五	建设期财务费用	1,668.60	1,668.60				
1	建设期债券利息	1,642.68	1,642.68				
2	债券发行费用	25.92	25.92				
六	项目投资合计	44,032.39	11,632.39	-	32,400.00		

2.资金筹措

本项目总投资 44,032.39 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 11,632.39 万元、申请专项债券资金 32,400.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源

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

采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《当阳市城区土地级别与基准地价更新技术报告》（当阳市自然资源和规划局 2024 年 1 月），待估地块地处当阳市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

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

不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好地反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集

五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

比较实例情况一览表

序号	电子监管号	项目位置	土地用途	供地方式	土地面积（㎡）	成交价格（万元）	容积率	成交日期	土地使用权人	土地单价（元/㎡）	备注	网址链接
1	4205822023B000106	当阳市玉泉街道雄风村	城镇住宅用地	挂牌出让	31736.85	3976.03	1.8	2023/9/22	当阳市建投地产有限公司	1252	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07789575-1551-46c9-a491-5f4833cf3cde&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	4205822025B000613	当阳市坝陵街道群力村	城镇住宅用地	挂牌出让	49414.24	7225	1.8	2025/8/13	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1462	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght9386bd82-66c9-4481-ab26-ed238cc13235&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	4205822024B000089	当阳市玉泉街道子龙村	城镇住宅用地	挂牌出让	63633.05	5875.37	1.8	2024/3/12	湖北康泰房地产有限公司	923	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght94615ada-ac4d-4cc3-9b7a-ded8157aa488&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
4	4205822023B000025-4	当阳市庙前镇庙前村	零售商业用地	挂牌出让	1612.85	86.52	1.2	2023/7/25	陈金杰	536	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtb077ca53-6223-4228-a153-8c811533bf14&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
5	4205822024B000369	当阳市王店镇木店村	其他商服用地	挂牌出让	36961.99	3051.25	1	2024/9/30	当阳市建设投资控股集团有限公司	825	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght7cee96d1-233e-4a41-b5fa-18477398b3ec&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
6	4205822023B000237	当阳市玉泉街道合意村	其他商服用地	挂牌出让	66518	4273.95	1.2	2023/12/2	当阳市建设投资控股集团有限公司	642	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght24571794-f409-4642-ada2-07b7cc139acd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
7	4205822023B000215	玉泉街道雄风村	商务金融用地	挂牌出让	16390.54	2176.55	2	2023/11/22	当阳市玉投控股发展有限公司	1327	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteab99b9e-c179-40bc-9298-579a2c800a12&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
8	4205822025B001093	玉泉街道雄风村	商业服务业用地	挂牌出让	39654.09	5178.31	2	2025/12/23	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1305	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbf14dda8-34b4-41c2-ac83-922abee2dc79&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
9	4205822026B000537	当阳市玉泉街道雄风村	其他商业服务	挂牌出让	65841.05	9737.9	1.2	2026/6/1	当阳市玉泉街道雄风村商服	1479	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght51dd4170-dc87-4c31-97b0-9804e737eca6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

			业用地						项目			E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
10	4205822026B000218	当阳市玉泉街道雄风村	其他商业服务业用地	挂牌出让	25532.06	3575	1.2	2026/2/12	湖北民帆建设工程有限公司	1400	同一供需圈	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtbf14dda8-34b4-41c2-ac83-922abee2dc79&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

基于地块实际情况进行系统修正，最终得出土地当前时点供应价格如下表：

当前时点土地供应价格

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率	土地出让单价（元/㎡）
1	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	6.999987（其他商服用地 0.559999 公顷，住宅用地 6.439988 公顷）	其他商服用地（占总面积 8%）、住宅用地	商业 1.6，住宅 2	1234
2	当阳市建设投资控股集团有限公司	2.777144	商业用地	2.0	1729
3	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1.529731	商业用地	1.2	1495
4	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.742131	商业用地	1.5	1605
5	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.41595	商业用地	2.2	1772
6	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.089492	商业用地	1.5	1511
7	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	2.753231	商业用地	1.2	591
8	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	4.868957	商业用地	1.2	591
9	当阳市建投宜居住房建设有限公司	1.103963	住宅用地	1.2	1526
10	当阳市鑫汇水利基础设施建设开发有限公司	7.857719	商业用地	2.0	752
11	当阳市建设投资控股集团有限公司	6.6518	商业用地	1.2	741
合计		44.790105	/	/	/

（2）预期地价研究（计划出让时点）

项目预计于2029年完成出让。综合考虑当阳市土地市场的情况，本项目地价年涨幅为0%。本项目计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2029年	合计
年度出让面积（平方米）	447901.05	447901.05
年度出让收入合计（万元）	49,471.80	49,471.80

2.土地出让成本

（1）土地出让业务费

本项目按照土地出让收益的2%计提土地出让业务费。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

知》（财综〔2011〕62 号），按土地出让收益的 10%计提教育资金。根据《省财政厅关于从土地出让收入中

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

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照土地出让收入的 2.5%比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2029 年	合计
一、四项基本政策成本		3,911.96	3,911.96
1.农业土地开发资金	30 元/平方米*土地出让面积*15%	201.56	201.56
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	每项（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%或土地出让收入×2.5%取高值计取	3,710.40	3,710.40
二、其他政策性成本		1,428.71	1,428.71
1.土地出让业务费	2%	191.92	191.92
2.国有土地收益金	2.5%	1,236.80	1,236.80
合计		**5,340.67**	**5,340.67**

3.税费及附加税估算

土地出让不涉及税费及附加，故为 0。

4.债券应付本息情况

本项目发行债券共计金额 32,400.00 万元，债券利息共计 1,642.68

万元。利率按照中国债券信息网公布的3年期国债近5日平均利率水平1.44%，上浮25个BP进行估算，即年利率为1.69%。每年付息一次，最后一次性还本。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	32,400.00		32,400.00	-	-
2027年	32,400.00			32,400.00	547.560	547.560
2028年	32,400.00			32,400.00	547.560	547.560
2029年	32,400.00		32,400.00		547.560	32,947.56
合计		32,400.00	32,400.00	-	1,642.68	34,042.68

5.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	-	-	49,471.80	49,471.80
2.经营活动现金流出	-	-	-	5,340.67	5,340.67
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**44,131.13**	**44,131.13**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	42,363.79	-	-	-	42,363.79
投资活动现金净流量	**-42,363.79**	**-**	**-**	**-**	**-42,363.79**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	42,389.71	547.56	547.56	547.56	44,032.39
项目资本金	9,989.71	547.56	547.56	547.56	11,632.39
专项债融资	32,400.00	-	-	-	32,400.00
2.融资活动现金流出	25.92	547.56	547.56	32,947.56	34,068.60

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
支付利息	-	547.56	547.56	547.56	1,642.68
债券发行手续费	25.92	-	-	-	25.92
偿还本金	-	-	-	32,400.00	32,400.00
融资活动现金净流量	**42,363.79**	**-**	**-**	**-32,400.00**	**9,963.79**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**11,731.13**	**11,731.13**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**11,731.13**	
六、本息覆盖倍数					**1.30**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.30，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 44,131.13 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 11,731.13 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是中国债券信息网公布的 3 年期国债近 5 日平均利率水平 1.44%，上浮 25 个 BP 进行估算。当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29

（七）、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍，且在债券本金偿还后仍有11,731.13万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

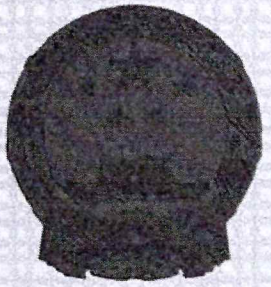
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年专项债券

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、 项目概述 2
（一）建设规模与内容 3
（二）建设工期 4
（四）项目审批情况 4
二、 评估分析 4
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 7
三、 风险分析 8
四、 评估结论 8
附表 1: 还本付息表 9
附表 2: 项目运营收入、支出 10
附表 3: 现金流量模拟测算表 21
附表 4: 压力测试表附表 22

Grant Thornton
致同

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

湖北省政府2026年专项债券

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第420FC0148号

我们接受委托，对谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

Grant Thornton
致同

一、项目概述

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

表1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	191.50	205.85	未披露
非税收入	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	350.60	332.40	323.39

谷城县，隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部、武当山脉东南麓，汉水中游西南岸，总面积2553平方千米。截至2024年末，谷城县辖9个镇、1个乡，县人民政府驻

城关镇县府街52号。截至2024年末，谷城县常住人口48.29万人，常住人口城镇化率为57.24%。

2024年全县地区生产总值（GDP）530.64亿元，按不变价格计算，比上年增长7.8%。其中，第一产业增加值59.91亿元，增长3.9%；第二产业增加值243.19亿元，增长8.8%；第三产业增加值227.54亿元，增长7.9%。三次产业结构由2023年的11.3：46.1：42.6调整为11.3：45.8：42.9。

2025年，谷城县经济运行稳中有进、持续向好。上半年，全县实现地区生产总值（GDP）257.36亿元，按不变价格计算，同比增长7.8%。工业经济支撑有力，规模以上工业增加值同比增长15.1%；消费市场活力充足，社会消费品零售总额达93.44亿元，同比增长10.3%。全县财政运行平稳，地方一般公共预算收入完成11.27亿元，同比增长12.4%。

表1-2 谷城县2023-2025年财政经济数据

金额单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	490.85	530.64	
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,882	46,947	
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,572	25,128	
4.地方财政总收入（亿元）	24.12	27.24	27.88
4.1 地方公共预算收入	15.54	17.86	19.24
其中：税收收入	12.17	12.51	12.88
非税收入	3.37	5.35	6.36
4.2 政府性基金收入	6.99	6.76	未公开
其中：国有土地使用权出让收益	6.22	6.60	未公开
5.地方财政总支出（亿元）	67.96	77.99	未公开
5.1 一般公共预算支出	55.69	61.96	60.36
5.2 政府性基金支出	12.27	16.03	未公开

（一）建设规模与内容

本次建设内容是对谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地进行回购，回购面积253,521.34㎡。

（二）建设工期

本项目实施期共4年，2025年启动储备工作，2029年完成土地出让。

（四）项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划批复	2025年3月17日	谷城县人民政府	《谷城县人民政府关于谷城县2025年度土地储备计划的批复》	谷政函〔2025〕53号
依法收回文件	2025年4月2日	谷城县自然资源和规划局	《谷城县自然资源和规划局关于运用地方政府专项债券拟收购谷城县六宗国有建设用地使用权的公告》	/
符合国土空间规划说明	2025年4月2日	谷城县自然资源和规划局	《谷城县自然资源和规划局项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	/
土地储备计划批复				

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一) 资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 23,500 万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为 1.37。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资估算额为 24,511.05 万元。其中：债券发行费用 23.02 万元，其中各项明细数据详见表 2：

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	回购价款	24,015.61	515.61		23,500.00		
二	第三方咨询服务费	40.00	40.00				
三	财务费用合计	432.42	432.42				
四	债券发行费	23.02	23.02				
五	总投资	24,511.05	1,011.05		23,500.00		

2. 资金筹措

本项目总投资 24,511.05 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 24,511.05 万元，其中项目自筹资金 1,011.05 万元，占总投资的比例 4.12%。

（2）专项债券

本项目总投 24,511.05 万元，其中 95.88%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 23,500 万元，已于 2025 年 11 月发行 1 年期土地储备专项债债券 21,100.00 万元，发行利率为 1.5%，计划于本批次发行 3 年期土地储备专项债债券 2,400.00 万元，发行测算利率参照 2026 年 10 月 10 日中国地方政府债券收益率曲线待偿期 3 年利率 1.36%上浮 25BP，利率按 1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金，债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	21,100.00	21,100.00	1	1.50%	每年一次	到期一次性还本
2026 年	2,400.00	0.00	3	1.61%	每年一次	到期一次性还本

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	**资本金**	**576.71**	**318.42**	**38.64**	**38.64**	**38.64**	**1,011.05**
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	576.71	318.42	38.64	38.64	38.64	1,011.05
1.3	专项债券资金						
1.4	其他资金						
2	**融资资金**	**21,100.00**	**2,400.00**				**23,500.00**
2.1	专项债券资金	21,100.00	2,400.00				23,500.00

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2.1.1	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	4642.00	528.00				5170.00
2.1.2	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.1.3	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	1688.00	192.00				1880.00
2.1.4	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	1477.00	168.00				1645.00
2.1.5	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.1.6	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.2	项目单位市场化融资						
2.2	其他资金						
3	**其他资金**						
合计		**21,676.71**	**2,718.42**	**38.64**	**38.64**	**38.64**	**24,511.05**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 23,500 万元债券发行计划为基础，谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目专项本息资金覆盖倍数为 1.37。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

（二）资金稳定性

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期

（2025-2029 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注出让价格的单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.37 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		21,100.00		21,100.00	-	-
2026 年	21,100.00	2,400.00	21,100.00	2,400.00	316.50	21,416.50
2027 年	2,400.00		-	2,400.00	38.64	38.64
2028 年	2,400.00		-	2,400.00	38.64	38.64
2029 年	2,400.00		2,400.00	-	38.64	2,438.64

附表 2：项目运营收入、支出

（一）土地出让计划

1、项目总体情况

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目已纳入《谷城县人民政府关于谷城县 2025 年度土地储备计划的批复》（谷政函〔2025〕53 号），项目规划范围内涉及 6 个地块，总用地面积约 253,521.34 ㎡。

2、收储工作总体安排

按照《谷城县人民政府关于谷城县 2025 年度土地储备计划的批复》要求，依法依规推进谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回，完成土地权属清理、资产评估、收储补偿及移交入库等各项任务，确保项目地块顺利纳入土地储备库，为后续城市建设和产业发展提供用地保障。

（1）实施准备阶段

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

（2）评估阶段

委托具有资质的机构开展土地评估，对评估成果进行审核确认，并报市政府审批。

（3）协议签订与补偿阶段

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

（4）移交与入库阶段

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

3、各地块收储计划以及进展情况

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

4、各宗地出让工作总体安排

按照国家及湖北省政策要求，谷城县人民政府、谷城县自然资源和规划局工作并部署，《国有建设用地供应计划》编制是以当年时效编制当年的供地计划，目前无跨年度计划，初步估计在2029年10月前完成出让工作。

表4-1 土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
宗地一：谷城县住宅用地（3.90126公顷）		39,012.6			
宗地二：谷城县住宅用地（3.40173公顷）					34,017.30
宗地三：谷城县住宅用地（4.497603公顷）		44,976.03			
宗地四：谷城县住宅用地（4.497259公顷）		44,972.59			
宗地五：谷城县住宅用地（4.628076公顷）		46,280.76			
宗地六：谷城县住宅用地（4.426206公顷）		44,262.06			
年度出让面积合计		219504.04			34017.30

5、出让面积合理性分析

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目涉及6个地块，总用地面积为253,521.34平方米，本项目的土地收储规模系依据《谷城县人民政府关于谷城县2025年度土地储备计划的批复》合理确定，符合区域空间发展方向、土地利用总体布局及城市更新实施进度要求。经测算，项目拟出让土地面积为253,521.34平方米，与拟收储用地面积相一致，项目不涉及市政建设用地。项目实施过程中，土地收回、整理及储备范围与规划批复范围一致，未出现超范围征收或多占现象。经核实，项目用地红线划定科学，面积测算依据充分，符合《国有土地储备管理办法》（自然资源部令第17号）及《土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关规定。

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

（二）项目预期收益

1、项目用地规划条件

项目可供应土地总面积253,521.34平方米，详见下表。

表4-2 项目用地规划条件

序号	土地坐落	土地用途	土地面积（㎡）	容积率

序号	土地坐落	土地用途	土地面积（㎡）	容积率
1	谷城县石花镇将军山村	普通商品住房	39,012.6	1≤容积率≤2
2	谷城县石花镇将军山村222省道以北	普通商品住房	34,017.3	1≤容积率≤2
3	谷城县城关镇东升街、曾家营社区	普通商品住房	44,976.03	1≤容积率≤2.5
4	谷城县城关镇东升街、曾家营社区（谷城县客运站以西南）	普通商品住房	44,972.59	1≤容积率≤2.5
5	谷城县城关镇大古桥社区	普通商品住房	46,280.76	1≤容积率≤2.5
6	谷城县城关镇大古桥社区	普通商品住房	44,262.06	1≤容积率≤2.5
合计			**253,521.34**	

2、项目所在地市场分析

（1）城市资源状况

1）城市地理位置

谷城县位于湖北省西北部，地处武当山脉东南麓，汉水中游西南岸，地跨东经111°07′～111°52′，北纬31°53′～32°29′。以县城为中心，向东4.5公里（直线，下同）至城关镇粉水社区，以汉江主航道为界与老河口市仙人渡镇隔江相望；向北28.5公里至冷集镇王家康村，与丹江口市三官殿接壤；向西38.5公里至紫金镇观音堂村百步梯界石，与房县沙河店毗邻；向南46.7公里至赵湾乡青龙山三管石，与南漳县长坪镇和保康县过渡湾镇相连。南北最大纵距66公里，东西最大横距69公里，总面积2,553平方公里，约占全省面积的1.37%。其中陆地面积2,434平方公里，占总面积95.34%；水域面积119平方公里，占4.66%。

2）行政区划

谷城县辖城关、冷集、石花、五山、紫金、南河、盛康、庙滩、茨河9个镇和赵湾乡，设谷城经济开发区和薤山旅游度假区，241个行政村、49个社区居民委员会。

3）地势、地貌

谷城县位于鄂西北山区，属秦岭、大巴山东延余脉与江汉平原接壤地带，主要山脉线走向受地质构造控制，呈近东西向展布；南靠高山、北滨汉水。整体地势由南西向北东降低，呈向北东方向开口的"C"型地势，形成南西、中部、北东三级阶梯地貌特征。坡度倾斜1：2，呈折扇形。最高点为西南部赵湾乡青龙山，海拔1,584米，最低点为东南部茨河镇九道湾，海拔71米，相对高差1,513米。

4）气候、水文

谷城属北亚热带季风气候区，为常绿阔叶混交林自然带，具有雨量充沛，光照充足，四季分明，雨热同季，无霜期长等特点。年均降水800至1,200毫米，年均气温15.4°C，极端最高温41.4°C，极端最低温-19°C，年日照时数1,894.2小时，日照率43%，无霜期234天。境内有汉水、南河、北河等大小河流107条，其中流域面积100平方千米以上的12条。谷城县境内有5公里以上河流107条，分属汉江、南河、北河三大河流水系，其中流域面积100平方公里以上的12条。汉江为界河，傍县北折东流，从谷城县沈湾王家坎进入谷城境内，于茨河高家垭子入襄阳，境内流程85公里，流域面积606.56平方公里，最大行洪流量51,000秒立方米，最小流量572秒立方米，年径流量563亿立方米。

（2）不动产制度与不动产市场状况

1）不动产制度

谷城县自1992年以来实行了土地有偿使用制度，目前普遍推行了年租制，对市区有收益的住宅、工业用地按土地所在的位置、级别、用途收取年租金；县区已建立完善了基准地价体系。县区房产、地产实行的是分头管理、分头发证的制度，对安居房、学校、卫生等公益事业用地实行税收减半政策。县区已普遍推行了住房使用制度改革。目前县区房地产市场已比较规范、成熟，房价基本稳定，房地产交易价格基本反映了土地的区位特征。

2）土地市场分析

2024年，谷城县土地市场交易活跃度整体呈现"前低后高"的态势。全年土地使用权出让项目共32个，较2023年有所增加，总成交额约5.32亿元。从市场结构来看，土地出让交易在谷城县公共资源交易中占比约14.06%，低于工程建设项目（65.74%）和其他项目（12.08%），高于政府采购项目（8.12%）。这一结构反映了谷城县作为县级城市，土地市场规模相对有限，但仍是地方财政收入的重要来源之一。

①交易规模

整体规模：全年土地使用权出让项目32个，成交额约5.32亿元，较2023年有所增长。其中，矿业用地成交金额达2.37亿元（含大包子矿区1.975亿元、罗家垭矿区3520万元及油茶基地456万元），占比44.5%，成为最大贡献板块。

时间分布：下半年成交23宗，金额4.93亿元，是上半年的12.6倍，反映出地方政府加大土地供应力度及市场信心回升。

财政占比：土地出让收入 5.5 亿元，占政府性基金收入的 89.3%，仍是地方财政的重要支柱

②政策创新

出台《关于加强土地资源要素保障的通知》，明确批而未供土地消化率≥40%、闲置土地处置率≥50%，城关镇通过"三破三立"盘活闲置土地 400 余亩，新上项目 17 个，新增产值 24.6 亿元。

③用途结构新格局

矿业用地：大包子矿区（1.975 亿元）与罗家垭矿区（3520 万元）两宗大型采矿权出让金额占全年总额的 43.7%，推动下半年市场活跃。矿产资源经营权拍卖（如油茶基地 456 万元）进一步丰富市场形式。

住宅用地：地方国企主导市场，谷城县国有资本投资集团以 8200 万元竞得两宗住宅用地（城关镇东升街 3540 万元、樊城区 4660 万元），占全年住宅用地成交额的 100%。成交楼面价 1364 元/㎡，低于襄阳市平均水平（2231 元/㎡），反映县域房地产市场相对保守。

工业用地：全年出让多宗中小规模地块，如（2024）033 号地块以 290 万元成交，容积率≥1.0，符合"标准地"要求。工业用地改革初显成效，但整体规模较小，全年成交额约 3740 万元，占比 7.0%。

④市场特点

地方国企成市场主力：谷城县国有资本投资集团全年竞得土地金额 1.16 亿元，占总成交额的 21.8%，承担住宅开发与产业园区建设职能。政府通过"国企拿地+市场化运作"模式稳定土地市场，避免流拍风险。

产业升级带动用地需求：新能源、新材料产业崛起，如吉利多晶硅、兴发光伏胶等项目落地，推动工业用地向经开区集聚。全域国土综合整治（如冷集镇项目）预计新增耕地 2731.8 亩，为农业与生态用地优化提供支撑。

矿业资源优势凸显：谷城县依托石英岩、白云岩等矿产资源，矿业用地出让金额创历史新高，湖北国鑫矿业以 1.975 亿元竞得大包子矿区，成本仅 0.77 元/吨，凸显资源价值。

2024 年，谷城县土地市场在矿业资源开发与地方国企支撑下实现稳健增长，政策创新与产业升级成为核心驱动力。未来，随着全域国土综合整治推进与工业用地改革深化，土地资源将进一步向高效产业集聚，为县域经济高质量发展提供坚实保

障。建议持续优化土地供应结构，强化存量盘活，同时关注房地产市场波动风险，确保土地市场平稳健康发展。

（3）产业政策

推进工业升级。围绕"强龙头、补链条、聚集群"，推进特色产业壮大、传统产业升级、新兴产业提速，做大做强汽车及零部件、再生资源利用、农副产品深加工、绿色建材、电子信息、精细化工等主导产业。推进5G建设应用，创建国家工业互联网标识二级节点，加快形成"互联网+工业"产业发展格局。力争实现规上工业总产值530亿元，增长8%以上。

推进园区建设。坚持企业集聚、产业集群、服务集中，加快化工园区建设，全面完成化工企业关改搬转任务，确保全县化工企业应进尽进，打造绿色智慧化工园区。加快省级高新技术产业园建设，对标国家级高新区，推动科技与经济融合发展。加快国家可持续发展实验区和循环经济产业园建设，提高区域可持续发展能力和科技创新能力。推进企业成长。实施骨干企业培育工程，打造一批"小巨人""单项冠军"和"隐形冠军"，增强企业竞争力。推动医疗产业、装配工业等健康发展，促进新产业、新业态提档升级、发展壮大。以企飞科技为依托，推动"互联网+制造业"有机融合，壮大区块链产业链。力争全年新进规模以上工业企业7家以上。

（4）城市社会经济发展状况

2024年，谷城县的经济运行情况显示出总体平稳且稳中有进的特点，全县规模以上工业增加值同比增长12.6%。这显示了谷城县工业产能的进一步壮大和效率的提升；全县固定资产投资同比增长14.1%，这表明谷城县在基础设施和工业生产方面的投入持续增加，为经济发展提供了坚实基础；全县社会消费品零售总额达到74.78亿元，同比增长5.9%。这反映了谷城县消费市场的活跃和居民消费能力的持续提升。

3、项目土地出让价格评估及预测

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

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

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

表 4-3 项目周边住宅相类似地块成交信息

电子监管号	用地性质	地块名称	建设用地面积（㎡）	容积率	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交每亩价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	成交日期	受让单位
420625202 3B000076	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇赵家康社区（县公安局以北）	14,904.81	2.5	37,262.03	2,700	120.77	724.60	2023/12/1	湖北汉锦和城房地产开发有限公司
420625202 3B000083	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇赵家康、大古桥街社区（公安局以东北）	48,028.44	2.5	120,071.10	8,660	120.21	721.24	2023/12/1	湖北汉锦和城房地产开发有限公司
420625202 3B000104	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇曾家营、东升街社区（疾控中心以北）	14,959.69	2.5	37,399.23	2,700	120.32	721.94	2023/12/1	湖北汉锦和城房地产开发有限公司
420625202 3B000098	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇曾家营、东升街、大古桥社区（检察院以北）	24,495.21	2.5	61,238.03	4,400	119.75	718.51	2023/12/1	湖北汉锦和城房地产开发有限公司
420625202 3B001099	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇曾家营、东升街社区（县客运站以南）	27,569.53	2.5	5,388.57	3,310	80.04	480.24	2023/2/28	湖北汉锦和城房地产开发有限公司
420625202 2B000267	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇洪胜社区	19,887.03	2.2	6,8923.83	2,300	77.10	525.7	2022/5/12	湖北普允建设工程有限公司
420625202 4B000274	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇东升街、曾家营社区（汽车客运站以南）	15,716.83	1.7	26,718.61	3,540	150.16	1,324.92	2024/12/20	谷城县国有资本投资集团有限公司
420625202 4B000307	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇肖家营社区（泰山路以北）	10,292.38	1.7	17,497.05	2,320	150.27	1,325.94	2024/12/20	谷城县国有资本投资集团有限公司
420625202 4B000254	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇东升街社区（实验二小以北）	24,210.28	1.7	41,157.48	5,450	150.07	1,324.18	2024/12/20	谷城县国有资本投资集团有限公司
420625202 4B000297	城镇住宅-普通商品住房用地	谷城县城关镇红石亮社区（山湖海公司以西）	14,735.97	1.5	22,103.96	3,340	151.10	1,511.04	2024/12/20	谷城县国有资本投资集团有限公司

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

日城关镇的住宅用地楼面地价为 720 元/建筑平方米、石花镇的住宅用地楼面价为 400 元/建筑平方米。

4、土地市场价格趋势

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

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

本项目地块计划 2029 年 10 月前完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为 38,330.86 万元。项目收入测算详见下表：

附表 2：项目运营收入预测

金额单位：万元

序号	项目类别	债券存续期				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一	营业收入	35609.48	0.00	0.00	2721.38	38,330.86
1	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）出让收入	8,330.54				8,330.54
1.1	楼面地价（元/㎡）	720.00				
1.2	计容建筑面积（㎡）	115,701.90				115,701.90
2	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）出让收入	7,967.17				7,967.17
2.1	楼面地价（元/㎡）	720.00				
2.2	计容建筑面积（㎡）	110,655.15				110,655.15
3	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）出让收入	3,121.01				3,121.01
3.1	楼面地价（元/㎡）	400.00				
3.2	计容建筑面积（㎡）	78,025.20				78,025.20
4	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）出让收入	0.00			2,721.38	2,721.38
4.1	楼面地价（元/㎡）	400.00	400.00	400.00	400.00	
4.2	计容建筑面积（㎡）	0.00			68,034.60	68,034.60
5	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）出让收入	8,095.69				8,095.69
5.1	楼面地价（元/㎡）	720.00				
5.2	计容建筑面积（㎡）	112,440.08				112,440.08
6	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）出让收入	8,095.07				8,095.07

序号	项目类别	债券存续期				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
6.1	楼面地价（元/㎡）	720.00				
6.2	计容建筑面积（㎡）	112,431.48				112,431.48

综上，本项目土地出让收入为 38,330.86 万元。

5、项目财政计提预测

项目政府财政计提专项费用共计 5,634.24 万元，其中农业土地开发费 95.07 万元，廉租房保障资金 1,431.53 万元，农田水利建设基金 1,431.53 万元，教育基金 1,431.53 万元，国有土地收益基金 958.27 元，土地出让业务费 286.31 万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

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

（2）廉租住房保障资金

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

（3）农田水利建设基金

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

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

（4）教育基金

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

（5）国有土地收益基金

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

（6）土地出让业务费

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

附表 2.1 项目运营成本预测

金额单位：万元

	扣除标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本						
1.农业土地开发资金	按照出让土地面积 25 元/平方米的 15%计提	82.31			12.76	95.07
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	净收益的 10%	4,198.17			96.42	4294.59
二、其他政策性成本						
1.土地出让业务费	土地出让收益*2%	279.88	0.00	0.00	6.43	286.31
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	890.24	0.00	0.00	68.03	958.27
合计						5,634.24

附表 2.2 所得税测算表

金额单位：万元

序号	项目 年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	土地出让收入	38,330.86	35,609.48	0.00	0.00	2,721.38
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	财政计提	5,634.24	5,450.60	0.00	0.00	183.64
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	32,696.62	30,158.88	0.00	0.00	2,537.74
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	32,696.62	30,158.88	0.00	0.00	2,537.74
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	32,696.62	30,158.88	0.00	0.00	2,537.74

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金	-	30,158.88	-	-	2,537.74	32,696.62
1.经营活动现金流入		35,609.48	-	-	2,721.38	38,330.86
2.经营活动现金流出		5,450.60	-	-	183.64	5,634.24
经营活动现金净流量	-	30,158.88	-	-	2,537.74	32,696.62
二、投资活动产生的现金						-
投资支付的现金	21,655.61	2,400.00	-	-	-	24,055.61
投资活动现金净流量	-21,655.61	-2,400.00	-	-	-	-24,055.61
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入	21,676.71	2,718.42	38.64	38.64	38.64	24,511.05
项目资本金	576.71	318.42	38.64	38.64	38.64	1,011.05
专项债融资	21,100.00	2,400.00	-			23,500.00
2.融资活动现金流出	21.10	21,418.42	38.64	38.64	2,438.64	23,955.44
支付利息		316.50	38.64	38.64	38.64	432.42
债券发行手续	21.10	1.92	-			23.02
偿还本金		21,100.00	-	-	2,400.00	23,500.00
融资活动现金净流量	21,655.61	-18,700.00	-	-	-2,400.00	555.61
四、本年现金净流量	-	9,058.88	-	-	-4,937.74	4,121.14
五、累计现金净流量	-	9,058.88	9,058.88	9,058.88	4,121.14	
六、本息覆盖倍数	1.37					

附表 4：压力测试表附表

附表 4：压力测试表

项目收益变动	-20%	-10%	0	10%	20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.23	1.37	1.50	1.64
项目利率变动	-20%	-10%	0	10%	20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

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

再次复印无效

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再公复印无效

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目

（回收存量闲置土地）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 097 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 11
（六） 压力测试 12
二　、评价结论 12

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 097 号

我们接受委托，对孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）（以下简称“本项目”）的实施单位为孝昌县土地收购储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	孝昌县土地收购储备交易中心
法定代表人/负责人	陈轻舟
地址	湖北省孝感市孝昌县城区孟宗大道 8 号
统一社会信用代码	12420921753422072R
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入土地储备机构名录
项目主管部门	孝昌县自然资源和规划局
项目单位业务范围	为国家建设和人民生活提供土地储备保障，制定国有存量土地收购储备计划并组织实施，经营和管理县政府依法收回的违法用地及闲置地，依法组织出让收购土地，土地矿产资源基础信息和资源利用情况动态数据收集和技术处理及预测分析。
名录代码	TC420921

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目拟收回收购 3 宗存量闲置土地，合计 89.13 亩，建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

2.项目建设期

根据项目体量及推进情况，整个项目自启动至供地完成是从 2026 年 10 月—2029 年 9 月，共计 3 年，整个项目的发债期为 3 年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 10,243.07 万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**9,333.59**	**1,333.59**	**/**	**8,000.00**	**/**	**/**
1	收储收购土地费用	9,333.59	1,333.59	/	8,000.00	/	/
1.1	25-23 地块	2,411.19	411.19	/	2000	/	/
1.2	25-25 地块	3,594.99	594.99	/	3000	/	/
1.3	25-27 地块	3,327.41	327.41	/	3000	/	/
二	**前期费用**	**50.00**	**50.00**	**/**	**0.00**	**/**	**/**
1	前期咨询费用	40.00	40.00	/	0.00	/	/
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	/	0.00	/	/
三	**预备费**	**466.68**	**466.68**	**/**	**0.00**	**/**	**/**
四	**静态总投资**	**9,850.27**	**1,850.27**	**/**	**8,000.00**	**/**	**/**
五	**财务费用**	**392.80**	**392.80**	**/**	**0.00**	**/**	**/**
1	债券利息	386.40	386.40	/	0.00	/	/
2	债券发行费用	6.40	6.40	/	0.00	/	/
六	**项目投资合计**	**10,243.07**	**2,243.07**	**/**	**8,000.00**	**/**	**/**

2.资金筹措

本项目总投资 10,243.07 万元，建设资金来源为财政安排资金 2,243.07 万元、申请专项债券资金 8,000.00 万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目用地规划条件

本项目规划总用地面积 59,417.38 平方米，规划用地性质：商住用地。规划总建筑面积 179,795.05 平方米。

（2）项目土地出让价格评估及预测

本项目3个地块均位于孝昌县城区，相距较近，且均为商住用地，区位图如下图所示。

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

①商住用地楼面地价估算

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

近三年项目周边相类似地块成交信息

用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	成交日期	案例链接
普通商品住房用地（二类）	孝昌县花园镇古城大道以南、慧然路以北	66,554.18	1.5	975.00	650.00	2026/4/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght80464b29-16d5-4492-aab6-c246fe4672da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县城区，孟宗大道以东、汇通大道以北	9,358.44	2	1,245.93	622.97	2024/11/27	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3ad398bd-a1ba-490c-afb7-4155d486d796&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	成交日期	案例链接
商服用地	孝昌县开发区徐河社区、107 国道以西	12,040.89	1	783.16	783.16	2024/12/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2d5a65e1-99f2-48e8-8179-857c928aa1f1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区牌坊社区，沿河大道以南、风和日丽小区以西	46,540.75	2.5	1,560.14	624.06	2025/7/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteaee44b7-4188-48cb-932b-f99c5a8fd92d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区华阳大道以北、华阳公园以西	40,413.42	2.5	1,560.13	624.05	2025/7/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte2578e66-ea15-4495-b57a-2cb431228ac8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区凤新社区	33,334.12	1	782.98	782.98	2025/12/31	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght85f3983c-90f0-42ed-a1f4-c3a2c59571ed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	湖北孝昌开发区五四社区	6,083.01	1	933.75	933.75	2025/12/31	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght7ed21ec7-f89b-4b4d-bd3d-15130aeae78c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	成交日期	案例链接
商服用地	孝昌县开发区五四社区、G107以东	5,809.32	1	932.98	932.98	2026/2/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6eb94233-2d51-4908-85ad-c70ef2e082c7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区凤新社区、凤凰大道以东	16,958.81	1	783.07	783.07	2026/2/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2b595303-d3b3-465e-a00b-2a980bc54b22&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算日期的土地使用权价格：楼面地价740元/建筑平方米。

项目楼面地价测算表

序号	宗地编号	地块编号	地块位置	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	土地总价（万元）	成交楼面价（元/㎡）
1	孝昌招拍挂（2021）40号	25-23	开发区凤新村、融和大道以北、孟宗大道以西	15,429.11	商住用地	3.1	47,830.24	3,539.44	740.00
2	孝昌招拍挂（2021）39号	25-25	县开发区洪畈村，汇通大道以南	22,837.66	商住用地	3	68,512.98	5,069.96	
3	孝昌招拍挂（2021）45	25-27	开发区洪畈村，融	21,150.61	商住	3	63,451.83	4,695.44	

序号	宗地编号	地块编号	地块位置	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	土地总价（万元）	成交楼面价（元/㎡）
	号		和大道以北		用地				

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，孝感市 2024 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452 元/平方米，同比增长 0.97%；

商服地价：2,440 元/平方米，同比增长 2.43%；

住宅地价：2,299 元/平方米，同比增长 0.66%；

工业地价：310 元/平方米，同比增长 1.76%。

基于地价动态监测数据，地块价格同比增长率较低，谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目	计算期			合计
	2027 年	2028 年	2029 年	
年度出让面积（平方米）	15,429.11	22,837.66	21,150.61	59,417.38
建筑面积（平方米）	47,830.24	68,512.98	63,451.83	179,795.05
楼面地价（元/建筑平方米）	740.00	740.00	740.00	
年度出让收入合计	**3,539.44**	**5,069.96**	**4,695.44**	**13,304.84**

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让

的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。本项目中此项费用按照土地出让收入的 2%计，即土地出让业务费=土地出让收入*2%。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）文件规定，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

经查询，孝昌县位于土地出让平均收益征收等别十三等区域，对应标准为 25 元/平方米，则本项目农业土地开发资金=出让土地面积*25（元/平方米）*15%。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

金、廉租住房保障资金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提，故本项目中此项费用按照土地出让净收益的10%计，即农田水利建设资金=教育资金=廉租住房保障资金=（土地出让收入-收储成本-土地出让业务费-农业土地开发资金）*10%。

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

费用名称	扣除标准	2027年	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本		**321.30**	**418.06**	**387.79**	**1,127.15**
1.农业土地开发资金	出让土地面积*25（元/㎡）*15%	5.79	8.56	7.93	22.28
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	（土地出让收入-收储成本-土地出让业务费-农业土地开发资金）*10%	315.51	409.50	379.86	1,104.87
二、其他政策性成本		**159.28**	**228.15**	**211.30**	**598.73**
1.土地出让业务费	土地出让收入*2%	70.79	101.40	93.91	266.10

2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	88.49	126.75	117.39	332.63
合计		**480.58**	**646.21**	**599.09**	**1,725.88**

3.税费及附加税估算

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券8,000.00万元，发行测算利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%上浮25个BP，即1.61%测算，利息按年支付，债券到期后一次性还本。则债券利息共计386.40万元。

债券发行费用按照拟发行土地储备专项债券金额的0.08%进行估算，则债券发行费用6.40万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027年	8,000.00	-	-	8,000.00	128.80	128.80
2028年	8,000.00	-	-	8,000.00	128.80	128.80
2029年	8,000.00	-	8,000.00	-	128.80	8,128.80
合计	-	8,000.00	8,000.00	-	386.40	8,386.40

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	0.00	3,539.44	5,069.96	4,695.44	13,304.84
2.经营活动现金流出	0.00	480.58	646.21	599.09	1,725.88
经营活动现金净流量	**0.00**	**3,058.86**	**4,423.75**	**4,096.35**	**11,578.96**
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	9,850.27	0.00	0.00	0.00	9,850.27
投资活动现金净流量	**-9,850.27**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-9,850.27**
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	9,856.67	128.80	128.80	128.80	10,243.07
项目资本金	1,856.67	128.80	128.80	128.80	2,243.07
专项债融资	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00
2.融资活动现金流出	6.40	128.80	128.80	8,128.80	8,392.80
支付利息	0.00	128.80	128.80	128.80	386.40
债券发行手续	6.40	0.00	0.00	0.00	6.40
偿还本金	0.00	0.00	0.00	8,000.00	8,000.00
融资活动现金净流量	**9,850.27**	**0.00**	**0.00**	**-8,000.00**	**1,850.27**
四、本年现金净流量	**0.00**	**3,058.86**	**4,423.75**	**-3,903.65**	**3,578.96**
五、累计现金净流量	**0.00**	**3,058.86**	**7,482.61**	**3,578.96**	**/**
六、本息覆盖倍数					**1.38**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.38，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计

各项收费项目运营产生的净现金流量为 11,578.96 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 3,578.96 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率 1.36%上浮 25 个 BP，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控

制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍，且在债券本金偿还后仍有3,578.96万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

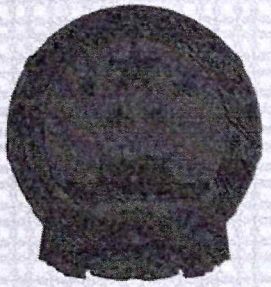
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 091 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 13
（六） 压力测试 14
二　、评价结论 14

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第091号

我们接受委托，对孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）（以下简称“本项目”）的实施单位为孝昌县土地收购储备交易中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	孝昌县土地收购储备交易中心
地址	湖北省孝感市孝昌县城区孟宗大道 8 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入土地储备机构名录
项目主管部门	孝昌县自然资源和规划局
项目单位业务范围	为国家建设和人民生活提供土地储备保障，制定国有存量土地收购储备计划并组织实施，经营和管理县政府依法收回的违法用地及闲置地，依法组织出让收购土地，土地矿产资源基础信息和资源利用情况动态数据收集和技术处理及预测分析

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于孝昌县。

2.项目建设内容

本项目拟收回收购 2 宗存量闲置土地，合计 97.80 亩。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

3.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2026 年—2029 年，共计 3 年，整个项目的发债期为 3 年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 9,649.24 万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	8,889.62	3,489.62	0.00	5,400.00	0.00	0.00
1	收储收购25-36号土地费用	1,691.77	491.77	0.00	1,200.00	0.00	0.00
2	收储收购25-37号土地费用	7,197.85	2,997.85	0.00	4,200.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	444.48	444.48	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	9,384.10	3,984.10	0.00	5,400.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	265.14	265.14	0.00	0.00	0.00	0.00
1	债券利息	260.82	260.82	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	4.32	4.32	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	9,649.24	4,249.24	0.00	5,400.00	0.00	0.00

2.资金筹措

本项目总投资9,649.24万元,建设资金来源为财政安排资金4,249.24万元、申请专项债券资金5,400.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目预计2027-2029年完成出让，出让总面积65,200.24㎡，其中孝昌招拍挂（2021）23号地块2028年出让，出让面积12,620.91㎡；孝昌招拍挂（2021）24号地块2029年出让，出让面积52,579.33㎡。

土地出让计划表

地块名称	2028 年	2029 年
孝昌招拍挂（2021）23 号	12,620.91	-
孝昌招拍挂（2021）24 号	-	52,579.33
年度出让面积合计（㎡）	**12,620.91**	**52,579.33**

备注:孝昌县 2019 至 2024 商住土地平均供应面积为 274,701.37 平方米，本项目供应计划均能在计划当年完成。

（1）项目用地规划条件

本项目规划总用地面积 65,200.24 平方米，孝昌招拍挂（2021）23 号、孝昌招拍挂（2021）24 号均为商住用地，规划容积率均为 3，规划总建筑面积 195,600.72 平方米。

（2）项目土地出让价格评估及预测

本项目 2 个地块均位于孝昌县城区，相距较近，且均为商住用地，区位图如下图所示：

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）地块分布图



项目地块区位图

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

①商住用地土地单价估算

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

似地区的正常交易实例作为比较实例如下表所示：

近三年项目周边相类似地块成交信息

用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	成交日期	案例链接
普通商品住房用地（二类）	孝昌县花园镇古城大道以南、慧然路以北	66,554.18	1.5	975.00	650.00	2026/4/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght80464b29-16d5-4492-aab6-c246fe4672da&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县城区，孟宗大道以东、汇通大道以北	9,358.44	2	1,245.93	622.97	2024/11/27	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3ad398bd-a1ba-490c-afb7-4155d486d796&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区徐河社区、107 国道以西	12,040.89	1	783.16	783.16	2024/12/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2d5a65e1-99f2-48e8-8179-857c928aa1f1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区牌坊社区，沿河大道以南、风和日丽小区以西	46,540.75	2.5	1,560.14	624.06	2025/7/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghteaee44b7-4188-48cb-932b-f99c5a8fd92d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区华阳大道以北、华阳公园以西	40,413.42	2.5	1,560.13	624.05	2025/7/4	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte2578e66-ea15-4495-b57a-2cb431228ac8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

用地性质	地块位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	成交日期	案例链接
商服用地	孝昌县开发区凤新社区	33,334.12	1	782.98	782.98	2025/12/31	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght85f3983c-90f0-42ed-a1f4-c3a2c59571ed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	湖北孝昌开发区五四社区	6,083.01	1	933.75	933.75	2025/12/31	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght7ed21ec7-f89b-4b4d-bd3d-15130aeae78c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区五四社区、G107 以东	5,809.32	1	932.98	932.98	2026/2/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6eb94233-2d51-4908-85ad-c70ef2e082c7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商服用地	孝昌县开发区凤新社区、凤凰大道以东	16,958.81	1	783.07	783.07	2026/2/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2b595303-d3b3-465e-a00b-2a980bc54b22&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

根据近三年项目周边相类似地块成交信息，孝昌开发区同类型地块成交楼面地价范围为 624.05 元/建筑平方米-933.75 元/建筑平方米。

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在

估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：楼面地价740.00元/建筑平方米。

根据近三年项目周边相类似地块成交信息表，2025年12月31日与2026年2月18日五四社区出让两宗商服用地楼面地价分别为933.75元/建筑平方米和932.98元/建筑平方米，谨慎考虑，本项目楼面地价取值740.00元/建筑平方米完全合理。

地价一览表

单位：万元

序号	宗地名称	土地面积（平方米）	土地坐落	容积率	建筑面积	土地单价（万元/亩）	测算地块楼面地价（元/建筑平方米）	土地总价万元
1	孝昌招拍挂（2021）23号	12,620.91	孝昌县开发区五四社区、华阳大道以南、花园大道以东	3	37,862.73	148.00	740.00	2,801.84
2	孝昌招拍挂（2021）24号	52,579.33	孝昌县开发区五四社区，华阳大道以南、花园大道以东	3	157,737.99	148.00	740.00	11,672.61
合计	--	65,200.24	--		195,600.72		-	14,474.45

故项目平均楼面地价=14,474.45×10000÷195,600.72=740.00 元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

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

综合地价：1,433 元/平方米，同比增长 0.28%；

商服地价：2,764 元/平方米，同比无增长（0.00%）；

住宅地价：2,012 元/平方米，同比增长 0.30%；

工业地价：299 元/平方米，同比增长 0.67%。

考虑谨慎性，本项目地价水平增长率参考孝感市 2023 年的地价水平，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

土地出让收入测算表

单位：万元

项目	合计	计算期

		2027	2028	2029
出让金额合计	14,474.45	0.00	2,801.84	11,672.61
出让土地面积合计（平方米）	65,200.24	0.00	12,620.91	52,579.33
楼面地价（元/建筑㎡）	-	740.00	740.00	740.00
建筑面积（㎡）	195,600.72	0.00	37,862.73	157,737.99

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计，即土地出让业务费=土地出让收入×2%。

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

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

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	合计	2028年	2029年
土地出让业务费	289.49	56.04	233.45

农业土地开发资金	24.45	4.73	19.72
国有土地收益基金	361.87	70.05	291.82
廉租住房保障资金	527.09	102.03	425.06
农田水利建设基金	527.09	102.03	425.06
教育基金	527.09	102.03	425.06
合计	**2,257.08**	**436.91**	**1,820.17**

3.税费及附加税估算

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券5,400.00万元，发行测算利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率1.36%上浮25个BP，暂按发行利率1.61%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计260.82万元。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	5,400.00	-	5,400.00	-	-
2027年	5,400.00	-	-	5,400.00	86.94	86.94
2028年	5,400.00	-	-	5,400.00	86.94	86.94
2029年	5,400.00		5,400.00	0.00	86.94	5,486.94
合计	-	5,400.00	5,400.00	-	260.82	5,660.82

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量

如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026	2027	2028	2029	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	-	2,801.84	11,672.61	14,474.45
2.经营活动现金流出	-	-	436.91	1,820.17	2,257.08
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**2,364.93**	**9,852.44**	**12,217.37**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	9,384.10	-	-	-	9,384.10
投资活动现金净流量	**-9,384.10**	**-**	**-**	**-**	**-9,384.10**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	9,388.42	86.94	86.94	86.94	9,649.24
项目资本金	3,988.42	86.94	86.94	86.94	4,249.24
专项债融资	5,400.00	-	-	-	5,400.00
2.融资活动现金流出	4.32	86.94	86.94	5,486.94	5,665.14
支付利息	-	86.94	86.94	86.94	260.82
债券发行手续	4.32	-	-	-	4.32
偿还本金	-	-	-	5,400.00	5,400.00
融资活动现金净流量	**9,384.10**	**-**	**-**	**-5,400.00**	**3,984.10**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**2,364.93**	**4,452.44**	**6,817.37**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**2,364.93**	**6,817.37**	
六、本息覆盖倍数					**2.16**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为2.16，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 12,217.37 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 6,817.37 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率 1.36%上浮 25 个 BP 测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.94	2.05	2.16	2.27	2.37
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.17	2.16	2.16	2.15	2.15

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控

制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.16倍，且在债券本金偿还后仍有6,817.37万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

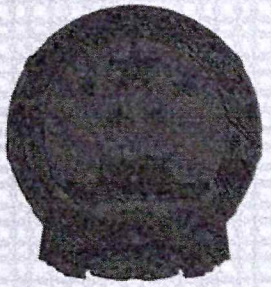
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年度专项债券
收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 4
(二) 建设规模与内容 4
(三) 建设工期 4
(四) 项目审批情况 5
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 8
四、 评估结论 8
附表 1: 还本付息表 10
附表 2: 项目运营收入、支出 11
附表 3: 现金流量模拟测算表 16
附表 4: 压力测试表 18

Grant Thornton
致同

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

湖北省政府 2026 年度专项债券
收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0155 号

我们接受委托，对收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

Grant Thornton
致同

一、项目概述

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

表1-1 湖北省财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	7,233.60	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00	4,134.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00	未披露
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00	未披露
4.2 政府性基金收入	2,413.20	2,537.70	4,256.80	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2,537.70	4,256.80	3,872.00

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2,800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年

襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万 km²，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111° 44′ -112° 23′ 、北纬 31° 46′ -32° 28′ 之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为 2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

表 1-3 襄州区财政经济数据

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	9,001,600.00	8,301,500.00	8,374,500.00	8,645,700.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,513.00	43,589.00	45,507.00	未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,237.00	27,079.00	28,623.00	未公示
4.地方财政总收入	647,868.00	812,931.00	872,369.00	955,792.00
4.1 地方公共预算收入	190,009.00	235,900.00	274,588.00	280,858.00
其中：税收收入	152,007.00	185,310.00	207,589.00	193,640.00
非税收入	38,002.00	50,590.00	88,966.00	87,218.00
4.2 政府性基金收入	227,689.00	239,517.00	323,394.00	382,677.00
其中：国有土地使用权出让收益	80,683.00	87,120.00	124,000.00	68,821.00
5.地方财政总支出	606,883.00	812,931.00	872,369.00	955,792.00
5.1 一般公共预算支出	552,914.00	638,419.00	767,541.00	778,058.00
5.2 政府性基金支出	227,689.00	239,517.00	323,394.00	382,677.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55,805.00	90,084.00	99,000.00	102,659.00

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

本项目建设地点位于襄阳市襄州区伙牌镇。

(二)建设规模与内容

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回 1 宗地块，地块总面积为 90.14 亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

(三)建设工期

本项目建设期为 12 个月（2026 年 10 月至 2027 年 9 月）。

(四)项目审批情况

1.2025 年 12 月 19 日，襄阳市襄州区人民政府出具《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》；

2.2025 年 4 月 23 日，湖北省人民政府出具《关于襄阳市枣阳市等 7 个县级国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》；

3.其他相关手续正在办理中。

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一)资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,500 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 2.39，本息资金覆盖倍数为 2.38。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目投资估算为 5,684.80 万元，其中静态总投资额 5,500 万元，建设期借款利息 89.65 万元，债券发行费用 5.50 万元，启动资金 89.65 万元。其中各项明细数据详见表 2:

表 2　项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**5,500.00**	**0.00**		**5,500.00**		
1	补偿价款	5,500.00	0.00		5,500.00		
二	**前期费用**	**0.00**	**0.00**				
三	**预备费**	**0.00**	**0.00**				
四	**静态总投资**	**5,500.00**	**0.00**		**5,500.00**		
五	**建设期财务费用**	**95.15**	**95.15**		**0.00**		
1	建设期债券利息	89.65	89.65				
2	债券发行费用	5.50	5.50				
六	**启动资金**	**89.65**	**89.65**				
七	**项目投资合计**	**5,684.80**	**184.80**	**0.00**	**5,500.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 5,684.80 万元，其资金筹措方案具体如下:

（1）自筹资本金

本项目总投资 5,684.80 万元，其中项目自筹资金 184.80 万元。

（2）专项债券

本项目总投资 5,684.80 万元，2026 年申请发行地方政府专项债 5,500 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 6 月 22 日发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十五

期），相同待偿期（3年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率1.63%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。债券发行计划如下表所示：

表3　债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	5,500.00	0.00	3年	1.63%	每年一次	到期一次性偿还发行金额100%

表4　资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026年	2027年	合计
资金筹措			
资本金	5.50	179.30	**184.80**
专项债券资金	5,500.00		**5,500.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**5,505.50**	**179.30**	**5,684.80**
资金使用			**0.00**
静态投资	5,500.00	0.00	**5,500.00**
建设期利息		89.65	**89.65**
发行费用	5.50	-	**5.50**
合计	**5,505.50**	**89.65**	**5,595.15**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	**0.00**	**89.65**	**89.65**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以5,500万元债券发行计划为基础，收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目专项债券本金资金覆盖率为2.51，本息资金覆盖率为2.39，本息资金覆盖倍数为2.38。本项目的债券还本付息情况详见附表1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表3所示。

4. 小结

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

(二)资金稳定性

收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目还本付息以出让土地收入的净收益为基础，债券存续期（2026—2029年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2029年项目本金偿还后仍有8,117.96万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目

收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汊分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	-	-	5,500.00	5,500.00	5,500.00
本期发行金额	5,500.00	5,500.00	-	-	-
本期还本付息	5,768.95	-	89.65	89.65	5,589.65
其中：付息	268.95	-	89.65	89.65	89.65
还本	5,500.00	-	-	-	5,500.00
期末专项债券余额	-	5,500.00	5,500.00	5,500.00	-

[1]注：本项目拟申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 6 月 22 日发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.63%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据可行性研究报告可知，经测算，收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目收入主要为出让土地收入。

1.土地出让计划

2025 年 12 月 19 日，襄阳市襄州区人民政府出具的《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》（襄州政函〔2025〕33 号），本项目腾出土地 90.14 亩（6.0094 公顷），可出让 90.14 亩（无需扣除市政建设用地面积），土地用途为住宅用地。本项目于 2029 年出让土地面积的 100%。详情如下表：

土地出让计划表

单位：亩

地块名称	2027 年	2028 年	2029 年	合计
中房集团襄阳房地产开发股份有限公司			90.14	90.14
年度出让面积合计			**90.14**	**90.14**

2.出让价格测算

本项目可出让土地 90.14 亩。土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按照市场比较法分别估算。

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

选择襄阳市近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，网址：http://zrzygh.xiangyang.gov.cn/zwgk/gkml/ggzypz/zygl/zpggg/index_2.shtml。详情如下表。

周边住宅用地成交价格

单位：万元/亩

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价（万元/亩）
1	2026年8月4日	襄土网挂字〔2026〕28号	东津新区田寨社区	城镇住宅用地、零售商业	68,746.29	21,758.20	211.00
2	2025年12月2日	襄土网挂字〔2025〕53号	樊城区春园路以南、仙桥路以西	城镇住宅配套商业用地	31,955.84	20,275.98	423.00
3	2025年11月7日	襄土网挂字〔2025〕51号	樊城区卧龙大道以东、春园西路以北	城镇住宅配套商业用地	35,313.56	22,777.25	430.00
4	2025年10月10日	襄土网挂字〔2025〕40号	樊城区松鹤路以南、卧龙大道以东	城镇住宅配套商业用地	19,279.50	14,257.19	493.00
5	2025年9月24日	襄土网挂字〔2025〕38号	襄城区孙家巷路	城镇住宅用地、商业用地	29,319.02	14,073.13	320.00
6	2025年5月15日	襄土网挂字〔2025〕13号	襄城区福利路	城镇住宅用地、商业用地、教育用地	23,174.95	14,391.64	414.00
7	2025年3月25日	襄土网挂字〔2025〕3号	樊城区汉江南路以东、华城路以南	住宅用地、商业用地	15,887.50	11,963.29	502.00
8	2024年12月30日	襄土网挂字〔2024〕65号	樊城区卧龙大道以西	住宅用地、商业用地	3,860.55	2,026.79	350.00
9	2024年12月18日	襄土网挂字〔2024〕50号	东津新区六两河街道田寨社区	住宅用地、商业用地	27,952.71	9,853.33	235.00
10	2024年12月18日	襄土网挂字〔2024〕49号	东津新区六两河街道西岗社区	住宅用地、商业用地	31,225.15	11,006.87	235.00
11	2024年12月13日	襄土网挂字〔2024〕46号	樊城区长虹路以东、立业路以南	住宅用地、商业用地	17,568.51	13,703.44	520.00
12	2024年12月6日	襄土网挂字〔2024〕43号	襄城区芙蓉路	住宅用地、商业用地	8,839.63	6,629.72	500.00

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价（万元/亩）
13	2024 年 10 月 17 日	襄土网挂字〔2024〕36 号	襄城区卧龙南路	住宅用地、商业用地	43,756.89	20,675.13	315.00
14	2023 年 12 月 19 日	襄土网挂字〔2023〕94 号	樊城区人民西路以北、幸福里路以西	城镇住宅用地	34,135.85	17,921.32	350.00
15	2023 年 11 月 1 日	襄土网挂字〔2023〕46 号	樊城区中原西路以南、云兴路以西	城镇住宅用地	88,807.75	33,302.91	250.00
16	2023 年 10 月 31 日	襄土网挂字〔2023〕44 号	高新区台子湾路以南、清河北路以东	城镇住宅、零售商业	46,673.23	19,602.76	280.00
17	2023 年 7 月 7 日	襄土网挂字〔2023〕30 号	高新区桃园路以北、卧龙大道以西	城镇住宅用地	41,921.80	14,463.02	230.00
合计					**568,418.73**	**268,681.97**	**315.12**

由上图可知，襄阳市近年来住宅用地土地出让成交价格的平均值为 315.12 万元/亩。结合本项目实际情况，本项目的土地出让单价暂定为 200.00 万元/亩。

债券存续期项目运营净收入明细如下表所示：

附表 2.1 收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年
一	土地出让收入（万元）	**18,028.00**	-	-	18,028.00
（一）	住宅用地出让收入	**18,028.00**	-	-	18,028.00
	面积（亩）	**90.14**	-	-	90.14
	单价（万元/亩）		200.00	200.00	200.00

（二）成本测算

参考本项目可行性研究报告及实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下：

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金

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

（4）教育资金

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

（5）廉租住房保障资金

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

（6）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表。

附表 2.2 总成本费用测算表

金额单位：人民币万元

	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本		0.00	0.00	3,624.62	**3,624.62**
1.农业土地开发资金	出让面积*35 元/平方米*15%	0.00	0.00	31.55	**31.55**
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%	0.00	0.00	3,593.07	**3,593.07**
二、其他政策性成本		0.00	0.00	695.77	**695.77**
1.土地出让业务费	土地出让收益的 2%	0.00	0.00	245.07	**245.07**
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	0.00	0.00	450.70	**450.70**
合计		**0.00**	**0.00**	**4,320.39**	**4,320.39**

附表 3：现金流量模拟测算表

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

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026	2027	2028	2029
一、建设期活动					
（一）现金流入	**5,684.80**	5,505.50	179.30	-	-
资本金	**184.80**	5.50	179.30		
专项债券	**5,500.00**	5,500.00	-		
其他融资	-	-	-		
（二）现金流出	**5,595.15**	5,505.50	89.65		
静态投资	**5,500.00**	5,500.00	-		
建设期利息	**89.65**	-	89.65		
发行费用	**5.50**	5.50	-		
（三）期末现金净流入	**89.65**	-	**89.65**	-	-
二、经营期活动	-				
（一）运营现金流入	**18,028.00**		-	-	**18,028.00**
运营收入	**18,028.00**		-	-	**18,028.00**
补贴收入	-				
（二）运营现金流出	**4,320.39**		-	-	**4,320.39**

年度	合计	2026	2027	2028	2029
运营成本	4,320.39		-	-	4,320.39
税费	-			-	-
（三）运营现金净流入	13,707.61		-	-	13,707.61
（四）运营期利息	179.30	-		89.65	89.65
（五）运营期债务本金	5,500.00			-	5,500.00
（六）期末现金结存额	8,117.96	-	89.65	-89.65	8,117.96
（七）期末累计现金结存额		-	89.65	-	8,117.96

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	2.26	2.38	2.51	2.63	2.76
本息资金覆盖率	2.15	2.27	2.39	2.51	2.63
本息资金覆盖倍数	2.14	2.26	2.38	2.49	2.61
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51
本息资金覆盖率	2.40	2.40	2.39	2.39	2.38
本息资金覆盖倍数	2.39	2.38	2.38	2.37	2.37

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

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

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

复印无效

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

应城市国光片区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第 096 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一）　项目实施单位基本情况 1
（二）　项目概况 2
（三）　投资估算与资金筹措 3
（四）　资金的充足性 3
（五）　资金的稳定性 15
（六）　压力测试 16
二　、评价结论 16

应城市国光片区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 096 号

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

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

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

项目单位名称	应城市土地储备交易中心
地址	应城市城中汉宜大道 9 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020 年版）》的通知，应城市土地储备交易中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420981。

	
项目主管部门	应城市自然资源和规划局
项目单位业务范围	为保护与合理利用土地提供储备、交易、咨询服务。建设用地的储备，储备土地的管理，土地的交易和评价，土地咨询服务。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于应城市。

2.项目建设内容

收回 1 宗土地，合计 140.86 亩，建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

3.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从 2026 年 9 月—2029 年 8 月，共计 3 年，整个项目的发债期为 3 年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为26,144.80万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			金额	其中:专项债券用于资本金			
一	收储费用	25,050.00	2,050.00	0.00	23,000.00	0.00	0.00
1	2025储备地块7-收储收购土地费用	25,050.00	2,050.00	0.00	23,000.00	0.00	0.00
二	静态总投资	25,050.00	2,050.00	0.00	23,000.00	0.00	0.00
三	建设期财务费用	1,094.80	1,094.80	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	1,076.40	1,076.40	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	18.40	18.40	0.00	0.00	0.00	0.00
四	项目投资合计	26,144.80	3,144.80	0.00	23,000.00	0.00	0.00

2.资金筹措

本项目总投资26,144.80万元，建设资金来源为财政安排资金3,144.80万元、申请专项债券资金23,000.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收回共计1块地，且通过实地勘查，出让总面积93,903.90㎡，预计收回后于2029年完成出让。

土地出让计划表

地块名称	2029 年
2025 储备地块 7	93,903.90 ㎡

本项目 1 个地块位于应城市城区。

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

①商住用地楼面地价估算

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

项目周边相类似地块成交信息

项目名称	**用地性质**	**坐落位置**	**建设用地面积（㎡）**	**容积率**	**成交楼面价（元/㎡）**	**成交日期**	网址
住宅项目	商住用地	应城市城南大道以南、华夏瑞丰以东、纬六路以北地段	44415.9	1.8	1322	2026/6/11	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght86abab87-01da-4ceb-9ab4-350c58080eed&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9

项目名称	用地性质	坐落位置	建设用地面积（㎡）	容积率	成交楼面价(元/㎡)	成交日期	网址
							C&path=0
商住项目	商住用地	应城市文峰北路以南、沿河大道以西地段	17560	1.8	1028	2026/4/20	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte1767134-b0c8-4816-b09f-65752345b4e9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商住项目	商住用地	应城市城南大道以北地段	37017.7	2	1506	2025/12/18	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght2c14fe94-9e3c-4952-8ad0-0a1946961fc1&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
应城市和成置业有限公司商住项目	商住用地	应城市城南大道以南、育才路以东地段	20759.4	2.2	1307	2024/12/5	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght401e4e86-a544-4d8a-a8de-441dc3335153&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商住项目	商住用地	城中街道办事处新河社区地段	36822.4	2	1370	2024/10/29	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght460cc75a-cea1-41c0-a07e-9e2b3079feb7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
商住项目	商住用地	应城市新河幼儿园以西、老县河以北地段地段	20181.5	2	1375	2024/10/29	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc4263bb9-5433-4b27-b4e5-e4b0cd349df6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

中国土地市场网 https://www.landchina.com/

应城市文峰北路以南、沿河大道以西地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖北省孝感市应城市	电子监管号：	4209812026B000012
项目名称：	商住项目		
项目位置：	应城市文峰北路以南、沿河大道以西地段		
土地面积(㎡)：	17560.00		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	3250

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-06-19	3250	--

土地使用权人：	应城市蒲南投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2026-10-20
约定开工时间：	2027-10-20				约定竣工时间：	2030-10-20
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	应城市人民政府				合同签订日期：	2026-04-20

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

应城市城南大道以北地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖北省孝感市应城市	电子监管号：	4209812025B000376
项目名称：	商住项目		
项目位置：	应城市城南大道以北地段		
土地面积(㎡)：	37017.70		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	11145

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-02-16	11145	--

土地使用权人：	应城市鼎诚房地产实业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-06-18
约定开工时间：	2027-06-18				约定竣工时间：	2030-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	应城市人民政府				合同签订日期：	2025-12-18

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

应城市城南大道以南、育才路以东地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖北省孝感市应城市	电子监管号：	4209812024B000528
项目名称：	应城市和成置业有限公司商住项目		
项目位置：	应城市城南大道以南、育才路以东地段		
土地面积(m^2)：	20759.40		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5970

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-04	3000	3000
	2	2025-12-05	2970	2970

土地使用权人：	应城市和成置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	应城市人民政府				合同签订日期：	2024-12-05

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

城中街道办事处新河社区地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　地块信息

供地结果信息							
行政区：	湖北省孝感市应城市				电子监管号：	4209812024B000334	
项目名称：	商住项目						
项目位置：	城中街道办事处新河社区地段						
土地面积(㎡)：	36822.40						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	10085	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-12-28		10085		10085
土地使用权人：	应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2025-04-29	
约定开工时间：	2026-04-29				约定竣工时间：	2029-04-29	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	应城市人民政府				合同签订日期：	2024-10-29	

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

应城市新河幼儿园以西、老县河以北地段地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　地块信息

供地结果信息							
行政区：	湖北省孝感市应城市				电子监管号：	4209812024B000354	
项目名称：	商住项目						
项目位置：	应城市新河幼儿园以西、老县河以北地段地段						
土地面积(㎡)：	20181.50						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	5550	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-12-28		5550		5550
土地使用权人：	应城市蒲鑫国有资本投资运营有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2025-04-29	
约定开工时间：	2026-04-29				约定竣工时间：	2029-04-29	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	应城市人民政府				合同签订日期：	2024-10-29	

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

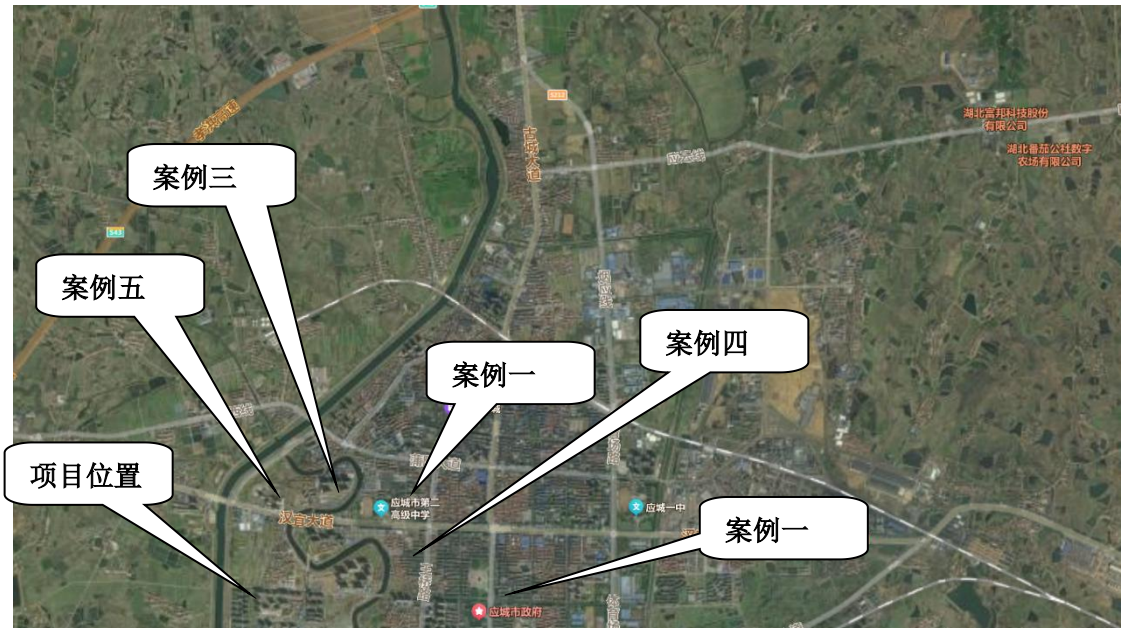
应城市城南大道以南、华夏瑞丰以东、纬六路以北地段

行政区：湖北省 > 孝感市 > 应城市

结果详情　　地块信息

供地结果信息				
行政区：	湖北省孝感市应城市		电子监管号：	4209812026B000086
项目名称：	住宅项目			
项目位置：	应城市城南大道以南、华夏瑞丰以东、纬六路以北地段			
土地面积(㎡)：	44415.90			
土地用途：	普通商品住房用地(一类)		供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业
土地级别：	一级		成交价格(万元)：	10570
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-06-11	5270	--
	1	2026-07-11	5300	--
土地使用权人：	应城市仁恒置业有限公司			
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.8	约定交地时间：	2026-12-11
约定开工时间：	2027-12-11		约定竣工时间：	2030-12-11
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	应城市人民政府		合同签订日期：	2026-06-11

项目周边相类似地块成交信息



项目类似地块位置对比图

按照《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评

估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）经现场踏勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用了市场比较法，测算待估宗地在估价设定用途、开发程度及利用条件下，于测算期日的土地使用权价格：该区域楼面地价1350.00元/建筑平方米，计算过程如下：

序号	地块名称	原宗地名称	土地面积	土地坐落	容积率	建筑面积	测算地块楼面地价（元/建筑平方米）	土地总价万元
1	2025储备地块7	P（2019）003号	93,903.90	应城市城中街道办事处国光村地段	2.8	262,930.92	1350	35,495.67

故项目平均楼面地价=35,495.67×10000÷262,930.92=1350元/建筑平方米。

②土地市场价格趋势

根据湖北省自然资源厅发布的《2024年度全省16个城市地价动态监测数据》显示，孝感市2024年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452元/平方米，同比增长0.97%；

商服地价：2,440元/平方米，同比增长2.43%；

住宅地价：2,299元/平方米，同比增长0.66%；

工业地价：310元/平方米，同比增长1.76%。

基于地价动态监测数据，地块价格同比增长率较低，谨慎起见，本次商住用地未来出让价格暂不设年增长率。

土地出让收入测算表

单位：万元

	项　目	合计	2029年
一	出让金额合计	35,495.67	35,495.67

1.1	出让土地面积合计（㎡）	93,903.90	93,903.90
1.2	楼面地价（元/建筑㎡）		1,350.00
1.3	建筑面积（㎡）	262,930.92	262,930.92

2.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

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

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2029年	合计
一、四项基本政策成本			
1.农业土地开发资金	按出让土地面积的每平方米35元的15%计	49.30	49.30
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	按照土地出让净收益的10%计	2,905.95	2,905.95
二、其他政策性成本			
1.土地出让业务费	土地出让收入的2%计算	709.91	709.91
2.国有土地收益金	按土地出让总价的2.5%计取	887.39	887.39

合计		4,552.55	4,552.55

3.税费及附加税估算

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

4.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券23,000.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮20BP即1.56%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为1,076.40万元。本项目专项债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0	23,000.00	-	23,000.00	-	-
2027年	23,000.00	-	-	23,000.00	358.80	358.80
2028年	23,000.00	-	-	23,000.00	358.80	358.80
2029年	23,000.00	-	23,000.00	-	358.80	23,358.80
合计	-	23,000.00	23,000.00	-	1,076.40	24,076.40

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	-	-	35,495.67	35,495.67
2.经营活动现金流出	-	-	-	4,552.55	4,552.55
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**30,943.12**	**30,943.12**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	25,050.00			-	25,050.00
投资活动现金净流量	**-25,050.00**			**-**	**-25,050.00**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	25,068.40	358.80	358.80	358.80	26,144.80
项目资本金	2,068.40	358.80	358.80	358.80	3,144.80
专项债融资	23,000.00	-	-	-	23,000.00
2.融资活动现金流出	18.40	358.80	358.80	23,358.80	24,094.80
支付利息	-	358.80	358.80	358.80	1,076.40
债券发行手续	18.40	-	-	-	18.40
偿还本金	-	-	-	23,000.00	23,000.00
融资活动现金净流量	**25,050.00**	**-**	**-**	**-23,000.00**	**2,050.00**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**7,943.12**	**7,943.12**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**7,943.12**	
六、本息覆盖倍数					**1.29**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.29，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

应城市国光片区土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 30,943.12 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 7,943.12 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮20BP进行测算，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

应城市国光片区土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.22	1.29	1.35	1.41
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。根据现金流量模拟测算表，项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍，且在债券本金偿还后仍有7,943.12万元的期末结余，达到财政

部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

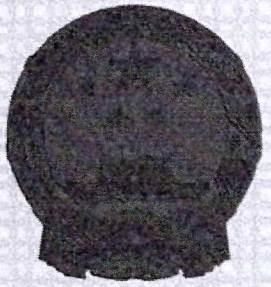
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第100号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

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

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第100号

我们接受委托，对鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）的实施单位为鄂州市土地储备供应中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	鄂州市土地储备供应中心
地址	鄂州市滨湖西路14号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《湖北省土地储备机构名录》(2018年版)，鄂州市土地储备供应中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为

	TC420700。
项目主管部门	鄂州市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	承担编制土地储备和供应计划工作;负责土地收购、储备、开发及招商工作;负责全市自然资源交易市场建设和管理工作;负责国有建设用地使用权、集体建设用地使用权、探矿权、采矿权等一级市场的招标、拍卖、挂牌出让以及二级市场转让、租赁等公开交易工作;负责发布自然资源交易供求信息，办理自然资源交易业务;负责农村各类产权流转交易鉴证工作;负责建设用地挂钩指标和耕地占补平衡指标等交易活动;负责生态指标交易工作;完成主管部门交办的其他工作。

（二）项目概况

1.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含3宗企业无力建设的未开发地块和企业自愿被储备的闲置用地，项目占地总面积为34.01公顷。建设内容含土地收购、土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等。

2.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2025-2030年，共计6年。项目建设期3年，为2025-2027年；项目运营期3年，为2028-2030年。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资135,251.60万元，具体如下表所示：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场	其他

				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	131,596.07	41,596.07		90,000.00		
1	收购土地费用	131,596.07	41,596.07		90,000.00		
二	静态总投资	131,596.07	41,596.07		90,000.00		
三	建设期财务费用	3,655.53	3,655.53				
1	建设期债券利息	3,565.53	3,565.53				
2	债券发行费用	90.00	90.00				
四	项目投资合计	135,251.60	45,251.60		90,000.00		

2.资金筹措

本项目总投资135,251.60万元，建设资金来源为财政安排资金45,251.60万元、专项债券资金90,000.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）当前时点土地价格评估

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

（2）采用方法的理由：

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。根据《鄂州市中心城区土地级别与基准地价更新技术报告》，待

估地块地处鄂州市城区基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

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

（3）不采用方法的理由：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估地块价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。由于待估地块所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法的使用要求，故不适宜采用收益还原法评估。

综合上述分析，本次评估待估地块可采用基准地价法和市场法。

历史成交案例

土地编号	出让面积（平方米）	成交价款（万元）	土地用途	容积率	土地坐落	买受人名称	成交时间	楼面地价（万元/亩）	案例链接

WG[2025]050	39598	21083.2	住宅	1.0＜FAR≤2.6	学府路以北、文塘路以西	鄂州市民生房地产开发有限公司	2025.08.01	354.95	中国土地市场网
WG(2025)013	91788	53104	住宅	1.0＜FAR≤2	武汉新城云端二路以北、智慧一路以西	湖北联投光谷产业投资有限公司	2025.03.25	385.70	中国土地市场网
WG(2024)103	38088	23316.02	住宅	1.0＜FAR≤3.71	大垅村	湖北梁湖良品发展有限公司	2025.01.03	408.11	中国土地市场网
WG(2024)100	63345	38007	住宅	1.0＜FAR≤2.5	文昌路以南，马山路以西	鄂州临空航腾资产运营有限公司	2025.01.02	400.00	中国土地市场网
WG(2024)098	19514	12293.82	住宅	1.0＜FAR≤2.9	吴楚大道以北，五丈港以西地块	鄂州市鲲宇基础设施建设投资有限公司	2025.01.02	420.00	中国土地市场网
WG（2024）055	3255	1883	住宅	1.0＜FAR≤1.5	寒溪路25号八一小区	湖北鄂州鄂城区城市建设投资有限公司	2024.09.19	385.66	中国土地市场网
WG（2024）033	52945	43730	住宅	2.0＜FAR≤2.5	庙岭村、大廖村	鄂州市产城控股有限公司	2024.06.18	550.63	中国土地市场网
WG（2024）028	30330	27740	住宅	1.0＜FAR≤4	鄂城区新庙镇月陂村	鄂州市产城控股有限公司	2024.06.18	609.74	中国土地市场网
WG（2023）069	55210	33126	住宅	1.0＜FAR≤2.8	孙权大道以西，杨岭大道以南	鄂州临空置业有限公司	2023.12.20	400.00	中国土地市场网
WG(2022)015	91827.2	55372	商住	1.0＜FAR≤3.05	吴楚大道以南、望楚路以东	鄂州临空置业有限公司	2022.5.12	402.00	中国土地市场网
WG(2022)016	65831.5	39697	商住	1.0＜FAR≤3.05	吴楚大道以南、望楚路以东	鄂州临空置业有限公司	2022.5.12	402.01	中国土地市场网

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，最终得出土地当前时点供

应价格如下表：

当前时点土地供应价格

地块名称	拟供应土地面积(公顷)	拟供应用途	土地地面单价（万元/亩）
桐道置业地块-1	13.7105	住宅用地	254.00
鄂州临空集团地块	11.2356	住宅用地	346.00
中核湖北鄂城新区地块	9.0618	住宅用地	358.00

（3）预期地价研究（计划出让时点）

1）地价走势及增幅研究

地价走势及增幅结合政策分析及中国地价指数进行判断。

项目预计于2030年完成出让。综合考虑鄂州市土地市场的情况，本项目不设地价增长率。

计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2026年	2029年	2030年	合计
年度出让面积（公顷）	11.2356	13.7105	9.0618	34.0079
出让地块单价（万元/亩）	346.00	254.00	358.00	/
年度出让收入合计（万元）	**58,312.76**	**52,236.93**	**48,661.87**	**159,211.56**

2.税费及附加税估算

本项目主要收入来源为国有土地出让收入，不涉及税费及附加税。

3.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

根据《鄂州市国有土地使用权出让收支管理办法（试行）》（鄂州政办发〔2007〕149号）文件规定：土地出让金扣除提取的政策性基金，按总额的2%提取土地出让业务费，用作国土部门的土地出让业务工作经费。

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（本项目所在地征收等别为47元）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

（4）国有土地收益金

根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

项目	扣除标准	2026年	2029年	2030年	合计
一、四项基本政策成本		4,452.67	8,163.99	3,713.53	16,330.19
1.农业土地开发资金	47元/㎡*15%	79.21	96.66	63.89	239.76
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.5%	4,373.46	8,067.33	3,649.64	16,090.43
二、其他政策性成本		2,505.87	2,161.26	2,091.19	6,758.32
1.土地出让业务费	2%	1,048.05	855.34	874.64	2,778.03
2.国有土地收益金	2.5%	1,457.82	1,305.92	1,216.55	3,980.29
合计		**6,958.54**	**10,325.25**	**5,804.72**	**23,088.51**

4.债券应付本息情况

本项目发行债券共计金额90,000.00万元。2025年已发行债券18,300.00万元，发行利率为1.50%，发行期限1年。2026年拟发行59,700.00万元，2027年拟发行12,000.00万元，债券发行设定期限均为3年期，债券发行利率按照中国债券信息网公布的3年期国债近5日平均利率水平1.28%（2026年10月10日），上浮25个BP进行估算，即年利率为1.53%，按年付息、到期一次性还本，债券利息共计3,565.53万元。具体如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	18,300.00	-	18,300.00	-	-
2026 年	18,300.00	59,700.00	18,300.00	59,700.00	274.50	18,574.50
2027 年	59,700.00	12,000.00	-	71,700.00	913.41	913.41
2028 年	71,700.00	-	-	71,700.00	1,097.01	1,097.01
2029 年	71,700.00	-	59,700.00	12,000.00	1,097.01	60,797.01
2030 年	12,000.00	-	12,000.00	-	183.60	12,183.60
合计		90,000.00	90,000.00		3,565.53	93,565.53

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营活动产生的现金							
1.经营活动现金流入	-	58,312.76	-	-	52,236.93	48,661.87	**159,211.56**
2.经营活动现金流出		6,958.54	-	-	10,325.25	5,804.72	**23,088.51**
经营活动现金净流量	**-**	**51,354.22**	**-**	**-**	**41,911.68**	**42,857.15**	**136,123.05**
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产支付的现金	59,211.35	60,900.00	11,484.72	-	-	-	131,596.07
投资活动现金净流量	**-59,211.35**	**-60,900.00**	**-11,484.72**	**-**	**-**	**-**	**-131,596.07**
三、融资活动产生的现金							-
1.融资活动现金流入	59,229.65	61,234.20	12,410.13	1,097.01	1,097.01	183.60	135,251.60
项目资本金	40,929.65	1,534.20	410.13	1,097.01	1,097.01	183.60	45,251.60
专项债融资	18,300.00	59,700.00	12,000.00	-	-	-	90,000.00
2.融资活动现金流出	18.30	18,634.20	925.41	1,097.01	60,797.01	12,183.60	93,655.53
支付利息	-	274.50	913.41	1,097.01	1,097.01	183.60	3,565.53
债券发行手续	18.30	59.70	12.00	-	-	-	90.00

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
偿还本金	-	18,300.00	-	-	59,700.00	12,000.00	90,000.00
融资活动现金净流量	**59,211.35**	**42,600.00**	**11,484.72**	**-**	**-59,700.00**	**-12,000.00**	**41,596.07**
四、本年现金净流量	**-**	**33,054.22**	**-**	**-**	**-17,788.32**	**30,857.15**	**46,123.05**
五、累计现金净流量	**-**	**33,054.22**	**33,054.22**	**33,054.22**	**15,265.90**	**46,123.05**	
六、本息覆盖倍数							**1.45**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.45，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

鄂州市 2025 年第一期闲置存量土地储备专项债券项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 136,123.05 万元，且在 2030 年债券本金偿还后仍有 46,123.05 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.38	1.45	1.53	1.60
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.45倍，且在债券本金偿还后仍有46,123.05万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

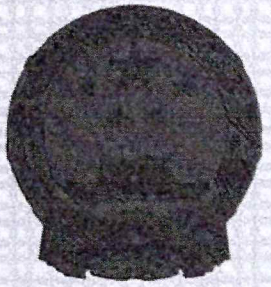
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第073号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 5

（五） 资金的稳定性 14

（六） 压力测试 14

二　、评价结论 15

随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第073号

我们接受委托，对随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位情况表

项目单位名称：	随县土地收购储备供应中心
法定代表人/负责人：	周伟
注册资本：	18.5万元
地址：	随县厉山大道随县国土资源局202号
统一社会信用代码：	124213045539452313
单位性质：	事业单位
业务范围：	加强对土地市场的调控力度，优化土地资源配置，合理利用土地，完善土地供应方式，实施辖区内土地的收购、储备、供应工作。
行业主管部门：	随县自然资源和规划局

建设单位名称	随县土地收购储备供应中心

（二）项目概况

1.项目名称

随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）。

2.项目建设地点及内容

本项目建设内容为对位于厉山镇北岗社区、星炬社区的两宗国有建设用地使用权进行收回收购，土地面积约为8.24公顷（123.59亩），建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

地块基本情况表

序号	地块名称	规划用途	收储面积(公顷)	储备地块标识码
1	随县城市开发投资公司服务项目	其他商服用地	5.97	4213212026R001848
2	随县人才公寓项目	城镇住宅用地、其他商服用地	2.27	4213212026R001865
合计			8.24	/

3.项目建设期

本项目建设期为3年，预计2026年下半年开始储备，2029年下半年完成出让。

（三）投资估算与资金筹措

（1）投资估算

《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号）、《土地储备项目预算管

理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89号），本项目总投资包括通过实际查勘及有关市场分析，针对收储地块实际情况，项目总投资包括：收储费用、前期费用、不可预见费、债券存续期利息、债券发行费。

1）收储费用

根据2026年8月24日随县土地收购储备供应中心与随县城市开发投资有限公司签订的《国有土地使用权收回协议》，涉及土地面积8.24公顷（123.59亩）。城投公司原始拿地成本为11,955.00万元，经评估土地价值为11,979.47万元，按照取孰低原则，以原始取得地价作为定价基数，在此基础上按八折下浮（下浮比例20%），最终确定土地收回补偿价9,564.00万元。

2）前期费用

根据本项目情况，涉及的前期费用包括评估费用、审计费用等。

3）不可预见费用

按照收储费用的3%进行暂估，不可预见费286.92万元。

4）债券存续期利息

本项目计划于2026年发行土地储备专项债券8,000.00万元，3年期，发行测算利率参照2026年10月12日中债国债收益率曲线（到期），按待偿期3年利率1.2803%上浮20bp测算，即利率为1.4803%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计355.27万元。

5）债券发行费

按照拟发行土地储备专项债券金额的0.08%进行估算，债券发行费

6.40 万元。

6）总投资估算

据估算，本项目总投资为 10,281.72 万元，具体情况如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	收储费用	9,564.00	1,564.00		8,000.00		
1	收储收购土地费用	9,564.00	1,564.00		8,000.00		
二	前期费用	69.13	69.13				
1	评估费用	50	50.00				
2	审计费用	19.13	19.13				
三	不可预见费	286.92	286.92				
四	静态总投资	9,920.05	1,920.05		8,000.00		
五	财务费用	361.67	361.67				
1	债券存续期利息	355.27	355.27				
2	债券发行费用	6.40	6.40				
六	项目投资合计	10,281.72	2,281.72	-	8,000.00		

2.资金筹措

本项目总投资为 10,281.72 万元。其中，项目建设资金来源包括：财政安排资金 2,281.72 万元，占总投资的 22.19%；拟申请土地储备专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的 77.81%。其中随县城市开发投资公司服务项目地块需求为 6,060.00 万元，随县人才公寓项目地块需求为 1,940.00 万元。

（四）资金的充足性

1.各项收入预测

（一）土地出让计划

本次涉及的2宗地块相关信息和出让信息详见下表：

土地出让计划表

序号	地块	规划用途	2029年出让面积（公顷）
1	随县城市开发投资公司服务项目	其他商服用地	5.97
2	随县人才公寓项目	城镇住宅用地、其他商服用地	2.27
	合计	/	**8.24**

（二）项目预期收益

（1）项目土地出让收入预测

本项目各地块完成收储后，拟按如下规划设计条件出让：

项目用地规划条件

序号	用地名称	规划土地用途	用地面积（亩）	容积率	土地面积（公顷）
1	随县城市开发投资公司服务项目	其他商服用地	89.49	2.7	5.97
2	随县人才公寓项目	城镇住宅用地、其他商服用地	34.10	1.1	2.27
	合计	/	**123.59**		**8.24**

（2）项目土地出让价格评估及预测

近期项目地块周边土地成交较多，以项目地块规划指标为依据，基于当前土地市场情况及备案的土地估价机构出具的《地价评估报告》， 随县城市开发投资公司服务项目土地单价约101.93万元/亩、随县人才公寓

项目土地单价约83.82万元/亩。

人才公寓项目比较实例情况一览表（其它商服用地）

序号	比较实例一	比较实例二	比较实例三
电子监管号	4213212026B000190	4213212025B000450	4213212024B000868
位置	厉山镇神农社区	炎帝大道与城北一路的交汇处	炎帝大道和菇博南路交汇处
交易日期	2026-6-1	2025-10-27	2024-7-31
土地用途	其他商业服务业用地	其他商业服务业用地	商务金融用地
容积率	1.8	2.5	1.4
土地面积（㎡）	4486	19228.00	12304.27
土地单价 （元/㎡）	1382.08	1378.2	1341
土地总价(万元)	620	2650	1650
土地使用年期（年）	40	40	40
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
竞得者	随县随投文化旅游投资有限公司	随县神农产业投资开发有限公司	随县城乡融合建设发展有限公司
备注	同一供需圈	同一供需圈	同一供需圈

人才公寓项目比较实例情况一览表（住宅用地）

序号	比较实例一	比较实例二	比较实例三
电子监管号	4213212025B000394	4213212023B000030	4213212025B000138
位置	厉山镇星旗村	随县厉山镇北岗社区炎帝学校南侧	厉山镇北岗社区随县城北中路与城北路交汇处的东北向
交易日期	2025-9-17	2023-9-28	2025-4-17
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地
容积率	2	1.5	1.5
土地面积（㎡）	290.00	37129.00	53254.00
土地单价 （元/㎡）	1517.24	829.54	835.62
土地总价(万元)	44	3080	4450

土地使用年期（年）	60	70	70
供地方式	协议出让	挂牌出让	挂牌出让
竞得者	随县新民通航置业有限公司	随县兴随实业发展有限公司	随县兴随实业发展有限公司
备注	同一供需圈	同一供需圈	同一供需圈

城投服务项目比较实例情况一览表（其它商服用地）

序号	比较实例一	比较实例二	比较实例三
电子监管号	4213212025B000450	4213212024B000868	随县网挂告字（2023）10 号 23-09
位置	炎帝大道与城北一路的交汇处	炎帝大道和菇博南路交汇处	随县厉山镇北岗社区
交易日期	2025-10-27	2024-7-31	2023-11-23
土地用途	其他商业服务业用地	商务金融用地	其他商服用地
容积率	2.5	1.4	2.7
土地面积（㎡）	19228.00	12304.27	113024.00
土地单价 （元/㎡）	1378.2	1341	1529.41
土地总价(万元)	2650	1650	17286
土地使用年期（年）	40	40	40
供地方式:	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
竞得者	随县神农产业投资开发有限公司	随县城乡融合建设发展有限公司	随县城市开发投资有限公司
备注	同一供需圈	同一供需圈	同一供需圈

土地估价结果一览表

序号	宗地名称	宗地位置	估价期日的用途	基准地价土地级别	设定容积率	土地使用年限	土地面积（㎡）	土地单价（元/㎡）	总地价（万元）
1	随县城市开发投资公司服务项目	随县厉山镇北岗社区	其他商服用地	二级	2.7	37.3 年	59657.00	1529（101.97 万/亩）	9,121.56
2	随县人才公寓项目	湖北省随州市随县星炬	城镇住宅用地、其他商	二级	大于 1.1	其它商业	13866.18	1384（92.27	1,919.08

序号	宗地名称	宗地位置	估价期日的用途	基准地价土地级别	设定容积率	土地使用年限	土地面积（㎡）	土地单价（元/㎡）	总地价（万元）
		社区	服用地			用地37年		万/亩）	
						城镇住宅用地67.01年	8865.26	1059（70.60万/亩）	938.83
		合计							**11,979.47**

本项目预计未来土地出让总收入为11,979.47万元。

2.项目预期成本预测

项目政府财政计提专项费用共计1,250.45 万元，其中农业土地开发费18.54万元，廉租房保障资金299.49万元，农田水利建设基金299.49万元，教育基金299.49万元，国有土地收益基金299.49万元，土地出让业务费33.95万元。具体测算如下：

（1）农业土地开发费

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）显示，随县土地级别为十等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米15元的15%计。

（2）廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕

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

（3）农田水利建设基金

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

（4）教育基金

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

厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕37号），教育基金按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.5%两者当中的较大值进行计提。

（5）国有土地收益基金

参考湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行关于印发《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（鄂财综发〔2007〕31号），从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，按照规定比例计提的用以保障土地储备工作正常运转的财政专项资金。国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的2.5%计。

（6）土地出让业务费

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

具体测算如下表：

计提土地出让相关政策费用估算表（万元）

序号	扣除标准	2029年	合计
1	农业土地开发资金	18.54	18.54
2	廉租房建设资金计提	299.49	299.49
3	水利建设资金计提	299.49	299.49

4	教育资金计提	299.49	299.49
5	国有土地收益基金	299.49	299.49
6	土地出让业务费	33.95	33.95
财政计提合计		**1,250.45**	**1,250.45**

3.土地出让收益

项目预计可实现土地出让收入11,979.47万元，财政计提专项费用1,250.45万元，用于资金平衡相关收益为10,729.02万元。

4.税费及附加税估算

本项目主要建设内容包括土地收储、场地平整等前期基础性工作，不涉及经营性开发及商品交易等环节。因此，项目实施过程中不产生增值税及其附加税费。

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

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

契税主要适用于土地、房产转移过程中由受让方缴纳的税费。本项目

为政府主导的土地征收和储备活动，土地所有权仍归国家或集体所有，并未发生市场交易或转让行为，因此不涉及契税缴纳。

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

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

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

5.债券应付本息情况

本项目计划于2026年发行土地储备专项债券8,000.00万元,3年期，发行测算利率参照2026年10月12日中债国债收益率曲线（到期），按待偿期3年利率1.2803%上浮20bp测算，即利率为1.4803%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计355.27万元。本项目专项债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表（万元）

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027年	8,000.00	-	-	8,000.00	118.42	118.42

2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	118.42	118.42
2029 年	8,000.00	-	8,000.00	-	118.42	8,118.42
合计	**-**	**8,000.00**	**8,000.00**	**-**	**355.27**	**8,355.27**

6.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

7.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表（万元）

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入				11,979.47	11,979.47
2.经营活动现金流出				1,250.45	1,250.45
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**10,729.02**	**10,729.02**
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	9,920.05				9,920.05
投资活动现金净流量	**-9,920.05**				**-9,920.05**
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	9,926.45	118.42	118.42	118.42	10,281.72
项目资本金	1,926.45	118.42	118.42	118.42	2,281.72
专项债融资	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00
2.融资活动现金流出	6.40	118.42	118.42	8,118.42	8,361.67
支付利息	0.00	118.42	118.42	118.42	355.27
债券发行手续	6.40	0.00	0.00	0.00	6.40
偿还本金	0.00	0.00	0.00	8,000.00	8,000.00
融资活动现金净流量	**9,920.05**	**0.00**	**0.00**	**-8,000.00**	**1,920.05**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,729.02**	**2,729.02**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,729.02**	**2,729.02**

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
六、本息覆盖倍数					1.28

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.28，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

随县 2026 年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 10,729.02 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 2,729.02 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

随县 2026 年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）压力测试表

敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.15	1.22	1.28	1.34	1.41
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.29	1.28	1.28	1.28

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍，且在债券本金偿还后仍有2,729.02万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中[illegible]会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

十堰市2026年回购存量土地储备项目三

（紫霄大道至风神大道沿线片区）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第062号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 4
（五） 资金的稳定性 10
（六） 压力测试 11
二 、评价结论 11

十堰市2026年回购存量土地储备项目三
（紫霄大道至风神大道沿线片区）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第062号

我们接受委托，对十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区)收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区)（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰市国土储备中心，主要负责实施规划内土地收购、储备、开发、供应等工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	十堰市国土储备中心
法定代表人：	龚庆
开办资金：	5000.00 万元
举办单位：	十堰市自然资源和城乡建设局
地址：	北京北路 87 号
统一社会信用代码：	124203006654952399
单位性质：	事业单位
宗旨和业务范围：	政府授权开发整理储备城市规划区内的国有土地；受“市自然资源和城乡建设局”委托公开出让城区内国有土地使用权。
行业主管部门：	十堰市自然资源和城乡建设局
纳入名录代码：	TC420300

十堰市国土储备中心为纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420300，符合自然资发〔2024〕242 号文件对实施主体的要求。

20	TC420300	十堰市国土储备中心	十堰市自然资源和规划局

（二）项目概况

1.项目名称

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）

2.项目建设地点及内容

本项目建设地点位于十堰市紫霄大道东侧。

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购 1 宗存量闲置土地，纳入 2026 年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地 1 宗，收储面积 10.5831 公顷，地块位于十堰市紫霄大道东侧。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积

10.5831 公顷。

项目基本情况表

序号	地块名称	全民地块标识码	省系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	紫霄大道东侧	4203032025R000416	4203002026R000002	紫霄大道东侧	城镇住宅用地	十堰市城投置业有限公司	10.5831	2021/10/15	公开拍卖出让	48,900.00



序号	所在行政区	*地块编号	*地块标识码	*地块名称	*地块坐落	*地块面积(公顷)	*资产来源类型	*
1	张湾区	SYCB202617-1	4203032025R000396	西城大道加油站	西城大道	0.5431	依法收回	
2	张湾区	SYCB202617-2	4203032025R000406	张湾区汉江街办刘家村	凯旋大道	8.4236	依法收回	
3	张湾区	SYCB202617-3	4203032025R000416	紫霄大道东侧	紫霄大道	10.5831	依法收回	

3.项目建设期

项目建设期 18 个月，计划 2026 年 1 月-2027 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目收储成本 41,400.00 万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资 41,961.00 万元，其中土地收储成本 41,400.00 万元，占比 98.66%；建设期利息 528.00 万元，占比 1.26%，债券汇兑手续费 33.00 万元，占比 0.08%。

2.资金筹措

本项目总投资 41,961.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 8,961.00 万元、专项债券资金 33,000.00 万元。

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及土地出让计划

1）项目收入来源

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	收储面积（平方米）	可出让面积（平方米）
十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）	41,961.00	城镇住宅用地	105,831.00	105,831.00

2）土地出让计划

该项目计划2028-2029年对外出让，土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	2028年	2029年	合计
紫霄大道东侧	52,915.50	52,915.50	105,831.00
年度出让面积合计	52,915.50	52,915.50	105,831.00

（2）基本假设及计算方式

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

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

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

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

（3）选取的可比地块

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积(平方米)	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	十政储出(2024)17号	十堰市本级	27,036.00	2.2	12,210.00	4,516.20	2024/12/24	普通商品住房用地（二类）	发展大道
2	十政储出(2025)3号	十堰市本级	32,777.00	1<容<2.2	14,850.00	4,530.62	2025/12/15	普通商品住房用地（二类）	紫霄大道
3	十政储出(2026)5号	十堰市本级	7,077.00	1<容<2.2	3,400.00	4,804.30	2026/7/16	普通商品住房用地（二类）	兰溪谷路
均价：						4,617.04			
调整系数						1.00			
调整后单价						4,617.04			

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

参考地块 1：



参考地块 2：



参考地块 3：



（4）收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2028-2029 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2028 年	2029 年	合计
年度出让面积（平方米）	52,915.50	52,915.50	105,831.00
出让地块单价（元/平方米）	4,617.04	4,617.04	
年度出让收入合计（万元）	24,431.30	24,431.30	48,862.60

2.项目预期成本预测

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

（1）农业土地开发资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于15%)。依据文件规定十堰市张湾区、十堰市茅箭区均属于八等别53.00*15%=7.95，计算扣除标准为土地出让面积7.95元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

财政部会同有关部门先后印发了《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号)、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号)、《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64号）以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除均按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提。因分别按土地出让收益的10%测算小于土地出让收入的2.5%，故本项目中三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收益的2%计算。

（4）国有土地收益金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照一定比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的5.00%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

年度	扣除标准	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		1,874.42	1,874.42	3,748.84
1.其中：农业土地开发资金	7.95	42.07	42.07	84.14
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	1,832.35	1,832.35	3,664.70
二、其他政策性成本（万元）		1,710.20	1,710.20	3,420.40
1.其中：土地出让业务费	2%	488.63	488.63	977.26
2.国有土地收益金	5%	1,221.57	1,221.57	2,443.14
合计		3,584.62	3,584.62	7,169.24

3.税费及附加税估算

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

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨

款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

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

4.债券应付本息情况

本项目2026年计划发行专项债券33,000.00万元，债券期限3年。根据2026年湖北省政府专项债券（二十五期）利率1.36%上浮24个BP，即本次3年期债券发行利率为1.60%、债券最终利率以市场价格为准。债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	33,000.00	-	33,000.00	-	-
2027年	33,000.00	-	-	33,000.00	528.00	528.00
2028年	33,000.00	-	-	33,000.00	528.00	528.00
2029年	33,000.00	-	33,000.00	-	528.00	33,528.00
合计	——	33,000.00	33,000.00	——	1,584.00	34,584.00

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	-	-	24,431.30	24,431.30	48,862.60
经营活动现金流出	-	-	3,584.62	3,584.62	7,169.24
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**20,846.68**	**20,846.68**	**41,693.36**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	33,087.00	8,313.00			41,400.00
投资活动现金净流量	**-33,087.00**	**-8,313.00**	**-**	**-**	**-41,400.00**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	**33,120.00**	**8,841.00**			41,961.00
项目资本金	120.00	8,841.00			8,961.00
专项债融资	33,000.00				33,000.00
2.融资活动现金流出	33.00	528.00	528.00	33,528.00	34,617.00
支付利息	-	528.00	528.00	528.00	1,584.00
债券发行手续费	33.00	-			33.00
偿还本金		-	-	33,000.00	33,000.00
融资活动现金净流量	**33,087.00**	**8,313.00**	**-528.00**	**-33,528.00**	**7,344.00**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**20,318.68**	**-12,681.32**	**7,637.36**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**20,318.68**	**7,637.36**	
六、本息覆盖倍数					**1.21**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.21，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各

项收费项目运营产生的净现金流量为41,693.36万元，且在2029年债券本金偿还后仍有 7,637.36万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.20	1.20

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，且在债券本金偿还后仍有7,637.36万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年1月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

石首市2025年回购存量土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第064号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 1
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 4
（五） 资金的稳定性 13
（六） 压力测试 13
二 、评价结论 14

石首市2025年回购存量土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第064号

我们接受委托，对石首市2025年回购存量土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

石首市2025年回购存量土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为石首市土地收购储备中心,主要负责实施规划内土地收购、储备、开发、供应等工作，项目实施单位基本情况如下:

项目单位情况表

项目	石首市土地收购储备中心
法定	吴学兵
开办	50.00万元

举办	石首市自然资源和规划局
地址：	石首市绣林办事处文生巷
统一	124210813317896670
单位	事业单位
宗旨和业务范围：	为城市发展提供土地收购储备服务，负责土地征收、拆迁的政策和标准，编制征收、拆迁、补偿和安置方案，协助各乡、镇、办区新增建设项目用地统一征收；编制土地收购储备计划，管理土地收购储备资金；收储闲置空闲、低效利用的国有存量建设用地；收购储备土地的前期开发、利用和管理。建立土地收购储备档案。
行业	石首市自然资源和规划局
纳入	TC421081

石首市土地收购储备中心为纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC421081，符合自然资发〔2024〕242 号文件对实施主体的要求。

（二）项目概况

1.项目名称

石首市 2025 年回购存量土地储备项目

2.土地储备的范围及规模

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购 2 宗存量闲置土地，纳入 2025 年度土地储备计划。项目位于石首市绣林办事处解放东路北侧、石首市绣林办事处车落岗社区，回购面积 3.838935 公顷，可出售面积 3.838935 公顷，土地规划性质为商服用地、城镇住宅用地。

项目基本情况表

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	石首市博雅鑫城置业有限公司	4210812025R000304	石首市绣林办事处解放东路北侧	商服用地	石首市博雅鑫城置业有限公司	1.593101	2023/1/16	出让	4,972.00	政府或政府有关部门原因
2	石首市博屿置业有限公司	4210812025R000325	石首市绣林办事处车落岗社区(纬二路北侧)	城镇住宅	石首市博屿置业有限公司	2.245834	2021/11/18	出让	10,200.00	政府或政府有关部门原因

全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码截图如下：

地块名称	地块编号	地块标识码	地块位置	面积/公顷
石首市博雅鑫城置业有限公司	CB2025-025	4210812025R000304	石首市绣林办事处解放东路北侧	1.5931
石首市博雅城市建设投资有限公司	CB2025-026	4210812025R000314	石首市车落岗社区（天香居东侧）	1.4280
石首市博屿置业有限公司	CB2025-027	4210812025R000325	石首市绣林办事处车落岗社区(纬二路北侧)	2.2458

3.项目建设期

项目建设期13个月，计划2025年11月-2026年11月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目收储成本15,172.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资15,217.48万元，其中土地收储成本15,172.00万元，占比99.70%；建设期利息42.00万元，占比0.28%，债券汇兑手续3.48万元，占比0.02%。

2.资金筹措

本项目总投资15,217.48万元，建设资金来源为项目单位自筹资金6,517.48万元、专项债券资金8,700.00万元。

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

债券的本息。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及土地出让计划

1）项目收入来源

石首市2025年回购存量土地储备项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积（平方米）	可出让面积（平方米）
石首市2025年回购存量土地储备项目	15,217.48	商服用地、城镇住宅用地	38,389.35	38,389.35

2）土地出让计划

该项目计划2026年、2029年对外出让，土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	规划用途	2026年	2029年	合计
石首市博雅鑫城置业有限公司	商服用地	15,931.01		15,931.01
石首市博屿置业有限公司	城镇住宅用地		22,458.34	22,458.34
合计		15,931.01	22,458.34	38,389.35

（2）基本假设及计算方式

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

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

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

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

（3）选取的可比地块

1）商服用地

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

2022 年、2025 年石首市城区无商业用地挂牌出让，因此选取 2023-2024 年出让地块作为参考地块。本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	0857181	石首市	51,882.92	容积率≤3	18,700.00	3,604.27	2024/7/12	其他商服用地	石首市笔架山办事处国强村(楚天大道与解放大道交汇处南侧)
2	0000146	石首市	4,000.00	容积率≤0.8	3,400.00	8,500.00	2023/3/31	零售商业用地	石首市明珠大道西侧
均价：						6,052.14			
调整系数						0.60			
调整后单价						3,631.28			

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

参考地块 1：



参考地块 2：



2）住宅用地

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	1437184	石首市	287.12	容积率=3.11	146.00	5,084.98	2025/8/25	普通商品住房用地(一类)	石首市绣林办事处笔架山路 87 号
2	1519163	石首市	15,646.23	1≤容积率≤2.2	4,480.00	2,863.31	2024/3/5	城镇住宅-普通商品住房用地	石首市绣林大道西侧
3	0001168	石首市	39,763.16	1≤容积率≤2.5	16,620.00	4,179.75	2023/10/13	城镇住宅-普通商品住房用地	石首市明珠大道西侧
4	0001606	石首市	5,636.44	1≤容积率≤2.6	3,292.00	5,840.57	2022/12/30	城镇住宅-普通商品住房用地	石首市笔架山办事处朝天口社区（原一中）
均价：						4,492.15			
调整系数						0.95			

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
调整后单价						4,267.54			

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

参考地块 1：



参考地块 2：



参考地块 3：



参考地块 4：



（4）收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2026 年、2029 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2026 年	2029 年	合计
年度出让面积（平方米）	15,931.01	22,458.34	38,389.35
出让地块单价（元/平方米）	3,631.28	4,267.54	
年度出让收入合计（万元）	5,785.00	9,584.19	15,369.19

2.项目预期成本预测

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

（1）农业土地开发资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%）。依据文件规定石首市属于十一等别 35.00*15%=5.25，计算扣除标准为土地出让面积 5.25 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

财政部会同有关部门先后印发了《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64号）以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）的相关规定，三项扣除均按照土地出让净收益的10%和土地出让收入的2.50%两者当中的较大值进行计提。因分别按土地出让收益的10%测算小于土地出让收入的2.5%，故本项目中三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计算。

（4）国有土地收益金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照一定比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的5.00%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

年度	扣除标准	2026 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		442.24	730.60	1,172.84
1.农业土地开发资金	5.25 元/平方米	8.36	11.79	20.15
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	433.88	718.81	1,152.69
二、其他政策性成本（万元）		404.95	670.89	1,075.84
1.土地出让业务费	2%	115.70	191.68	307.38
2.国有土地收益金	5%	289.25	479.21	768.46
合计		847.19	1,401.49	2,248.68

3.税费及附加税估算

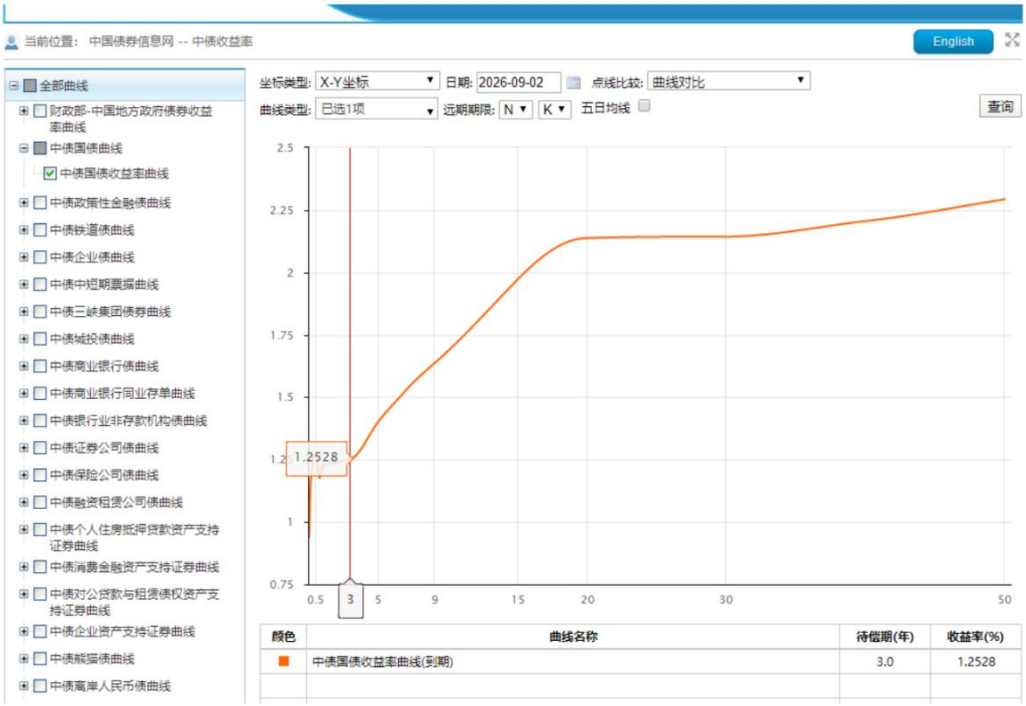
（1)根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)附件 1 第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。(一)由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；(二)收取时开具省级以上(含省级)财政部门监(印)制的财政票据；(三)所收款项全额上缴财政。

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

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

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券8,700.00万元，其中2025年11月已发行2025年湖北省政府专项债券(五十五期)2,800.00万元，票面利率1.50%，债券期限1年，每年一次付息，到期一次性还本。2026年计划发行专项债券5,900.00万元，债券期限3年，参照中债网公布的3期限国债收益率1.25%,上浮15个BP作为发行债券的测算利率，即3年期债券发行利率为1.40%，每年一次付息，到期一次性还本。本期债券还本付息表如下：



专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
2026年	2,800.00	5,900.00	2,800.00	5,900.00	42.00	2,842.00
2027年	5,900.00	-	-	5,900.00	82.60	82.60
2028年	5,900.00	-	-	5,900.00	82.60	82.60
2029年	5,900.00	-	5,900.00	-	82.60	5,982.60

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计	——	8,700.00	8,700.00	——	289.80	8,989.80

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金						
1.经营活动现金流入	-	5,785.00			9,584.19	15,369.19
2.经营活动现金流出	-	847.19			1,401.49	2,248.68
经营活动现金净流量	**-**	**4,937.81**	**-**	**-**	**8,182.70**	**13,120.51**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产支付的现金	8.88	15,163.12				15,172.00
投资活动现金净流量	**-8.88**	**-15,163.12**	**-**	**-**	**-**	**-15,172.00**
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入	**2,810.00**	**12,407.48**				15,217.48
项目资本金	10.00	6,507.48				6,517.48
专项债融资	2,800.00	5,900.00				8,700.00
2.融资活动现金流出	1.12	2,844.36	82.60	82.60	5,982.60	8,993.28
支付利息	-	42.00	82.60	82.60	82.60	289.80
债券发行手续	1.12	2.36				3.48
偿还本金		2,800.00	-	-	5,900.00	8,700.00
融资活动现金净流量	**2,808.88**	**9,563.12**	**-82.60**	**-82.60**	**-5,982.60**	**6,224.20**
四、本年现金净流量	**2,800.00**	**-662.19**	**-82.60**	**-82.60**	**2,200.10**	**4,172.71**
五、累计现金净流量	**2,800.00**	**2,137.81**	**2,055.21**	**1,972.61**	**4,172.71**	

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
六、本息覆盖倍数						1.46

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.46，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

石首市 2025 年回购存量土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 13,120.51 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 4,172.71 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

石首市 2025 年回购存量土地储备项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.39	1.46	1.53	1.61
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.46	1.46	1.46	1.45

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.46倍，且在债券本金偿还后仍有4,172.71万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

天门市回购存量土地储备项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第063号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算.....1

（一） 项目实施单位基本情况.....1

（二） 项目概况.....2

（三） 投资估算与资金筹措.....3

（四） 资金的充足性.....4

（五） 资金的稳定性.....12

（六） 压力测试.....12

二　、评价结论.....13

天门市回购存量土地储备项目（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第063号

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

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

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

项目单位情况表

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

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

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

（二）项目概况

1.项目名称

天门市回购存量土地储备项目（一期）。

2.项目建设地点及内容

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购2宗存量闲置土地，纳入2026年度土地储备计划。

储备规模：本项目位于天门市，收储面积11.6531公顷，用途为住宅用地、商服用地，城镇住宅用地，可出售面积为11.6531公顷（116,526.50平方米）。

项目基本情况表

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	北湖新天地一	4290062024R000837	华侨大道交西湖路东南角	城镇住宅用地	天门市城市建设投资有限公司	5.1001	2019.9	出让	10,943.00
2	高新投商住用地—状元路西南角119地块	4290062024R000918	状元路交熊河大道西南角	住宅用地、商服用地	湖北天门高新投资开发集团有限公司	6.553	2022-11-3	出让	20,229.00

序号	行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	面积（公顷）	地块坐落
1	天门市	CBZZ202501	4290062024R000825	北湖三宗	4.2395	竟陵街道北湖大道交六号路西南角
2	天门市	CBZZ202502	4290062024R000837	北湖新天地一	5.1001	华侨大道交西湖路东南角
3	天门市	CBZZ202503	4290062024R000844	北湖新天地二	3.8284	华侨大道交西湖路东北角
4	天门市	CBZZ202514	4290062024R000857	北湖新天地三	3.753	环北大道交西湖路东南角
5	天门市	CBZZ202504	4290062024R000867	啤酒厂一	6.4542	西湖路西侧地块
6	天门市	CBZZ202505	4290062024R000876	啤酒厂二	4.6509	西湖路西侧地块
7	天门市	CBSZ202501	4290062024R000918	高新投商住用地—状元路西南角119地块	6.553	状元路交熊河大道西南角
8	天门市	CBZZ202509	4290062024R000942	天门市天宇置业有限公司	1.4521	樊店村碧桂园南侧地块

3.项目建设期

项目建设期18个月，计划2026年6月-2027年11月底。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目收储成本32,232.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资32,496.48万元，其中土地收储成本32,232.00万元，占比99.19%；建设期利息257.04万元，占比0.79%，债券汇兑手续费7.44万元，占比0.02%。

2.资金筹措

本项目总投资32,496.48万元，建设资金来源为项目单位自筹资金13,896.48万元、专项债券资金18,600.00万元。

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

（1）项目收入来源及土地出让计划

1）项目收入来源

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

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积（平方米）	可出让面积（平方米）
天门市回购存量土地储备项目（一期）	32,496.48	住宅用地、商服用地；城镇住宅用地	116,526.50	116,526.50

2）土地出让计划

该项目计划2027年、2029年对外出让，土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：平方米

地块名称	规划用途	2027年	2029年	合计
北湖新天地一	城镇住宅用地	51,000.09		51,000.09
高新投商住用地—状元路西南角119地块	住宅用地、商服用地		65,526.41	65,526.41
年度出让面积合计		51,000.09	65,526.41	116,526.50

（2）基本假设及计算方式

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

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

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

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

（3）选取的可比地块

综合考虑土地区位、土地用途等因素，本项目选取以下可比地块：

序号	地块编号	区位	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	P(2026)055	天门市	56,661.00	1≤ 容≤1.8	17,000.00	3,000.30	2026/7/29	普通商品住房用地（二类）	竟陵街道华侨大道交西湖路西北角
2	P(2025)121	天门市	37,565.01	1≤ 容≤1.8	10,262.00	2,731.80	2025/12/2	普通商品住房用地（二类）	竟陵街道北湖大道交广沟路东南侧
3	P(2023)099	天门市	60,511.99	1≤ 容≤1.8	19,410.00	3,207.63	2023/11/29	城镇住宅-普通商品住房用地	星星大街以北、天门县河以南
4	P(2024)025	天门市	42,081.48	1.1≤容 ≤1.8	17,043.00	4,050.00	2024/6/3	城镇住宅-普通商品住房用地	东湖路交元春街西北角
5	P(2024)087	天门市	13,238.02	3.5≤容 ≤3.84	7,967.00	6,018.27	2024/10/25	普通商品住房用地（二类）	义乌路交竟陵中街东北角
6	P(2022)117	天门市	64,541.65	1< 容积率 ≤2	28,212.00	4,371.13	2022/11/8	城镇住宅-普通商品住房用地	天门市竟陵办事处草鞋店1号
均价：						3,896.52			
调整系数						0.70			
调整后单价						2,727.56			

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

参考地块 1：


竟陵街道华侨大道交西湖路西北角

行政区：湖北省 > 省级直辖县 > 天门市

结果详情　地块信息

P(2026)055　出让公告　成交公告　受让人:天门市国建置业有限公司

招拍挂时间：2026-07-09 至 2026-07-23

供应方式：挂牌出让　土地用途：普通商品住房用地(二类)

建筑面积：--

土地面积：56661.00㎡　容积率：1<容≤1.8

绿化率：35%≤

土地坐落：竟陵街道华侨大道交西湖路西北角

保证金	起拍价	成交价
3400万元	17000万元	17000万元

参考地块 2：


竟陵街道北湖大道交广沟路东南侧

行政区：湖北省 > 省级直辖县 > 天门市

结果详情　地块信息

P(2025)121　出让公告　成交公告　受让人:天门市国建置业有限公司

招拍挂时间：2025-11-06 至 2025-11-19

供应方式：挂牌出让　土地用途：普通商品住房用地(二类)

建筑面积：--

土地面积：37565.01㎡　容积率：1<容≤1.8

绿化率：35%≤

土地坐落：竟陵街道北湖大道交广沟路东南侧

保证金	起拍价	成交价
2033万元	10162万元	10262万元

参考地块 3：


星星大街以北、天门县河以南

行政区：湖北省 > 省级直辖县 > 天门市

结果详情　地块信息

P(2023)099号　出让公告　成交公告　受让人:天门市龙兴置业有限公司

招拍挂时间：2023-11-01 至 2023-11-15

供应方式：挂牌出让　土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地

建筑面积：108921.58㎡

土地面积：60511.99㎡　容积率：1≤容≤1.8

绿化率：≤35%

土地坐落：星星大街以北、天门县河以南

保证金	起拍价	成交价
3882万元	19410万元	19410万元

参考地块 4：



参考地块 5：



参考地块 6：



（4）收入测算

根据供地需求，该项目计划于 2027 年、2029 年对收储土地实现挂牌出让。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

年度	2027 年	2029 年	合计
年度出让面积（平方米）	51,000.09	65,526.41	116,526.50
出让地块单价（元/平方米）	2,727.56	2,727.56	
年度出让收入合计（万元）	13,910.58	17,872.72	31,783.30

2.项目预期成本预测

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

（1）农业土地开发资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%）。依据文件规定天门市属于十等别 41.00*15%=6.15，计算扣除标准为土地出让面积 6.15 元/平方米。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

财政部会同有关部门先后印发了《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号）以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）的相关规定，三项扣除均按照土地出让净收益的 10%和土地出让收入的 2.50%两者当中的较大值进行计提。因分别按土地出让收益的 10%测算小于土地出让收入

的2.5%，故本项目中三项扣除标准均为土地出让收入的2.5%，合计为土地出让收入的7.5%。

（3）土地出让业务费

依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》，财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计算。

（4）国有土地收益金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）及湖北省财政厅国土资源厅中国人民银行武汉分行《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2007〕31号），国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照一定比例计提。本项目中此项费用按照土地出让收入的3.00%计算。

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

项目预期成本测算表

年度	扣除标准	2027年	2029年	合计
一、四项基本政策成本（万元）		1,074.66	1,380.75	2,455.41
1.农业土地开发资金	6.15元/平方米	31.37	40.30	71.67
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	7.50%	1,043.29	1,340.45	2,383.74
二、其他政策性成本（万元）		695.53	893.63	1,589.16
1.土地出让业务费	2%	278.21	357.45	635.66
2.国有土地收益金	3%	417.32	536.18	953.50
合计		1,770.19	2,274.38	4,044.57

3.税费及附加税估算

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

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

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

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券18,600.00万元，债券期限1年，其中2026年6月22日《2026年湖北省政府专项债券（二十四期）》已发行专项债券6,600.00万元，票利率1.24%。2026年下半年拟发行专项债券12,000.00万元，参照中债网公布的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%上浮10个BP作为发行债券的测算利率，即3年期债券发行利率为1.46%，每年一次付息，到期一次性还本。本期债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	18,600.00	-	18,600.00	-	-
2027 年	18,600.00	-	6,600.00	12,000.00	257.04	6,857.04
2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	175.20	175.20
2029 年	12,000.00	-	12,000.00	-	175.20	12,175.20
合计	——	18,600.00	18,600.00	——	607.44	19,207.44

5.模拟利润表

本项目预期收入为土地出让收入，非经营行为，不适用利润表。

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	-	13,910.58		17,872.72	31,783.30
2.经营活动现金流出	-	1,770.19		2,274.38	4,044.57
经营活动现金净流量	**-**	**12,140.39**	**-**	**15,598.34**	**27,738.73**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	18,992.56	13,239.44			32,232.00
投资活动现金净流量	**-18,992.56**	**-13,239.44**	**-**	**-**	**-32,232.00**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	19,000.00	13,496.48			32,496.48
项目资本金	400.00	13,496.48			13,896.48
专项债融资	18,600.00				18,600.00
2.融资活动现金流出	7.44	6,857.04	175.20	12,175.20	19,214.88
支付利息	-	257.04	175.20	175.20	607.44

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
债券发行手续	7.44				7.44
偿还本金		6,600.00	-	12,000.00	18,600.00
融资活动现金净流量	**18,992.56**	**6,639.44**	**-175.20**	**-12,175.20**	**13,281.60**
四、本年现金净流量	**-**	**5,540.39**	**-175.20**	**3,423.14**	**8,788.33**
五、累计现金净流量	**-**	**5,540.39**	**5,365.19**	**8,788.33**	
六、本息覆盖倍数					**1.44**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.44，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 27,738.73 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 8,788.33 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

天门市回购存量土地储备项目（一期）压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.37	1.44	1.52	1.59
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.45	1.44	1.44	1.44

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.44倍，且在债券本金偿还后仍有8,788.33万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

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

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年专项债券

2026年襄阳市第二批收回闲置土地

土储专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

目录 **2**
一、 项目概述 **2**
(一) 建设地点 3
(二) 建设工期 3
(三) 建设规模与内容 3
(四) 项目审批情况 3
二、 评估分析 **3**
(一) 资金充足性 4
(二) 资金稳定性 7
三、 风险分析 **7**
四、 评估结论 **8**
附表 1: 还本付息表 **9**
附表 2: 项目运营收入、支出 **10**
附表 3: 现金流量模拟测算表 **15**
附表 4: 压力测试表 **17**

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道219号
白云边大厦12层 邮编430061
电话+8627878196777
www.grantthornton.cn

湖北省政府2026年专项债券
2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第420FC0153号

襄阳市土地储备供应中心：

我们接受委托，对2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

Grant Thornton
致同

一、项目概述

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

表1 襄阳市财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

建设地点：本项目建设地点位于东津新区小方岗街以南、亭侯路以北；东津新区小方岗街以南、亭侯路以北；东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北。

(二)建设工期

本项目建设期为3个月（2026年10月至2026年12月）。

(三)建设规模与内容

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回3宗地块，地块总面积为120.52亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

(四)项目审批情况

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况，其已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026年8月11日	襄阳市人民政府	《关于襄阳市市区2026年度土地储备计划的批复》	襄政函〔2026〕53号文
2	2025年11月13日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于申请专项债收储地块差异化定价的请示》	襄自然资文〔2025〕772号
3	2026年8月4日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	
4	2026年8月4日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目土地权属及措施的情况说明》	

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一) 资金充足性

根据资金平衡测算分析，以 10,600 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.74，本息资金覆盖倍数为 1.74。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目投资估算为 10,635.60 万元，其中静态总投资额 10,625 万元，建设期借款利息 0 万元，债券发行费用 10.60 万元。其中各项明细数据详见表 3：

表 3 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金

				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	10,600.00	-		10,600.00		
1	收储收购土地费用	10,600.00			10,600.00		
二	**前期费用（第三方机构咨询费）**	25.00	25.00				
三	**预备费**	-			-		
四	**静态总投资**	10,625.00	25.00		10,600.00		
五	**建设期财务费用**	10.60	10.60		-		
1	建设期债券利息	-	-		-		
2	债券发行费用	10.60	10.60		-		
六	**项目投资合计**	10,635.60	35.60		10,600.00		

2. 资金筹措

本项目总投资 10,635.60 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 10,635.60 万元，其中项目自筹资金 35.60 万元，占总投资的比例 0.33%。

（2）专项债券

本项目总投资 10,635.60 万元，其中 99.67%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 10,600 万元。2026 年申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 8 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.50%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。

债券发行计划如下表所示：

表 4-1 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	10,600.00	0	3年	1.50%	每年一次	到期一次性偿还发行金额 100%

表 4-2 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	合计
1	**资本金**	**35.60**	**35.60**
1.1	财政安排资金	35.60	35.60
1.2	项目单位自筹资金		
1.3	专项债券资金		
1.4	其他资金		
2	**融资资金**	**10,600.00**	**10,600.00**
2.1	专项债券资金	10,600.00	10,600.00
2.2	项目单位市场化融资		
2.2	其他资金		
3	**其他资金**		
合计		**10,635.60**	**10,635.60**

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，以 10,600 万元债券发行计划为基础，2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目专项债券本金资金覆盖率为 1.82，本息资金覆盖率为 1.74，本息资金覆盖倍数为 1.74。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

(二)资金稳定性

2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期（2026—2029年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2029年项目本金偿还后仍有8,180.27万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图1所示。

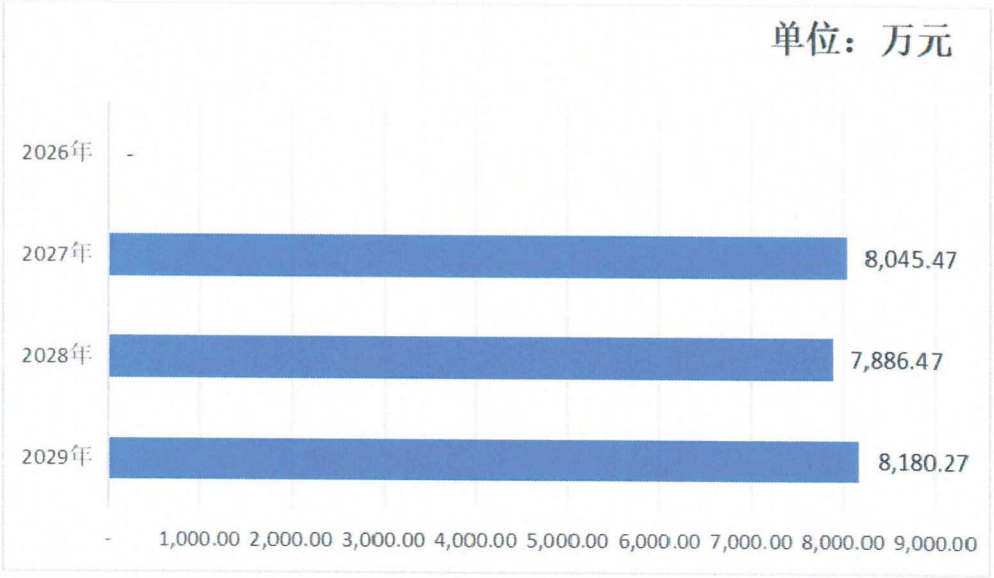


图1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

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

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.74倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年十月十二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	10,600.00		10,600.00	-	-
2027 年	10,600.00			10,600.00	159.00	159.00
2028 年	10,600.00			10,600.00	159.00	159.00
2029 年	10,600.00		10,600.00	-	159.00	10,759.00
合计	-	**10,600.00**	**10,600.00**	-	**477.00**	**11,077.00**

1注：本项目拟申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 8 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.50%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据实施方案可知，本项目的收入来源为土地出让收入。

1.土地出让计划

（1）襄阳市 2026 年度国有建设用地出让计划

2025—2027 年襄阳市市区计划出让土地共计 410 宗，面积共计 25419.8 亩（其中市土储计划储备土地 14 宗，面积 1660.2 亩）；2025 年计划出让土地 175 宗，面积为 9024.5 亩，2026 年计划出让土地 169 宗，面积为 7884.0 亩，2027 年计划出让土地 66 宗，面积为 8511.3 亩。

（2）项目地块情况及出让计划

表　土地出让计划表

单位：亩

地块名称	地块位置	地块类型	2027 年	2028 年	2029 年	合计
华侨城 15#地块（C0302）	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地	51.34			51.34
华侨城 16#地块（C0305）	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地			41.13	41.13
华侨城 29#地块（B0303）	东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北	娱乐用地			28.05	28.05
年度出让面积合计			**51.34**		**69.18**	**120.52**

2.项目土地出让收入预测

本项目可出让土地120.52亩。土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按照市场比较法分别估算。

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

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

东津新区用地成交价格

单位：万元/亩

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
1	2023年12月20日	襄土网挂字〔2023〕97号	东津新区侯营村	城镇住宅、零售商业、其他商服用地、教育用地	58.605	223.00
2	2024年7月9日	襄土网挂字〔2024〕15号	东津新区六两河街道浩然社区	城镇住宅、零售商业、教育	85.746	185.00
3	2024年12月18日	襄土网挂字〔2024〕49号	东津新区六两河街道西岗社区	住宅、商业	46.8377	235.00
4	2024年12月24日	襄土网挂字〔2024〕51号	东津新区六两河街道田寨社区	住宅、商业	50.69229	231.00
5	2026年8月4日	襄土网挂字〔2026〕28号	东津新区田寨社区	城镇住宅用地、零售商业	103.119	211.00
	合计					217.00

由上图可知，近年东津新区其他商服用地成交价格的平均值为217.00万元/亩。结合本项目实际情况，本项目中地块单价暂按为200万元/亩测算。

基于以上假设，债券存续期内，项目收入情况如下表所示：

附表 2.1 收入测算表

金额单位：人民币万元

项目类型	地块位置	地块类型	2027 年	2028 年	2029 年	合计
华侨城 15#地块（C0302）	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地				
年度出让面积（亩）			51.34			
出让地块单价			200.00			
年度出让收入金额			10,268.00			**10,268.00**
华侨城 16#地块（C0305）	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地				
年度出让面积（亩）					41.13	
出让地块单价					200.00	
年度出让收入金额					8,226.00	**8,226.00**
华侨城 29#地块（B0303）	东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北	娱乐用地				
年度出让面积（亩）					28.05	
出让地块单价					200.00	
年度出让收入金额					5,610.00	**5,610.00**
收入合计			**10,268.00**		**13,836.00**	**24,104.00**

（二）成本测算

根据实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下:

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

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）农田水利建设资金

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

（4）教育资金

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

（5）廉租住房保障资金

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

（6）国有土地收益金

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

附表 2.2 总成本费用测算表

金额单位：人民币万元

	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本					
1.农业土地开发资金	出让面积*35 元/平方米*15%	7.65	-	13.90	**21.55**
2.农田水利建设资金	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%	561.48	-	756.26	**1,317.74**
3.教育资金	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%	561.48	-	756.26	**1,317.74**
4.廉租住房保障资金	（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%	561.48	-	756.26	**1,317.74**
二、其他政策性成本					
1.土地出让业务费	【土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）】*2%	114.74	-	154.62	**269.36**
2.国有土地收益金	土地出让收入*2.5%	256.70	-	345.90	**602.60**
合计		**2,063.53**		**2,783.20**	**4,846.73**

附表 3：现金流量模拟测算表

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

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、建设期活动					
（一）现金流入	**10,635.60**	10,635.60			
资本金	**35.60**	35.60			
专项债券	**10,600.00**	10,600.00			
其他融资	-	-			
（二）现金流出	**10,635.60**	10,635.60			
静态投资	**10,625.00**	10,625.00			
建设期利息	-	-			
发行费用	**10.60**	10.60			
（三）期末现金净流入	-	-			
二、经营期活动	-				
（一）运营现金流入	**24,104.00**	-	10,268.00	-	13,836.00
运营收入	**24,104.00**		10,268.00	-	13,836.00
补贴收入	-				
（二）运营现金流出	**4,846.73**	-	2,063.53	-	2,783.20
运营成本	**4,846.73**		2,063.53	-	2,783.20

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
税费	-				
（三）运营现金净流入	**19,257.27**	-	8,204.47	-	11,052.80
（四）运营期利息	**477.00**		159.00	159.00	159.00
（五）运营期债务本金	**10,600.00**	-	-	-	10,600.00
（六）期末现金结存额	**8,180.27**	-	8,045.47	-159.00	293.80
（七）期末累计现金结存额			8,045.47	7,886.47	8,180.27

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	1.64	1.73	1.82	1.91	2.00
本息资金覆盖率	1.56	1.65	1.74	1.83	1.91
本息资金覆盖倍数	1.56	1.65	1.74	1.83	1.91
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖率	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
本息资金覆盖率	1.75	1.74	1.74	1.73	1.73
本息资金覆盖倍数	1.75	1.74	1.74	1.73	1.73

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

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

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y136 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年十月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 3
（三） 项目融资计划 4
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 5
（一） 项目收入预测 5
（二） 项目预期成本预测 12
（三） 项目税费及附加税估算 15
（四） 项目财务费用预测 16
（五） 项目现金流量模拟测算 17
（六） 项目资金测算平衡表 18
（七） 项目资金的稳定性 18
（八） 项目压力测试 19
四　、项目风险控制 20
五　、评价结论 29

孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y136 号

孝感市土地收购储备供应中心：

我们接受委托，对孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	孝感市土地收购储备供应中心
法定代表人/负责人	谢冠雄
地址	孝感市澴川路 219 号
统一社会信用代码	12420900682672743L
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入自然资源部《土地储备机构名录（2020 年版）》（自然资办函〔2020〕827 号），编号为 TC420900
项目主管部门	孝感市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	1、依法征收集体土地、收回（包括依据市政府孝感政发〔2017〕9 号文件，房屋依法征收的，国有土地使用权同时收回，下同）和收购国有土地；组织必要的前期开发，统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构具体实施。除规划用途为工业、仓储以外的土地，由市收储中心统一纳入储备。 2、编制和执行土地储备计划，包括拟征收、收回、收购的土地规模和地块清单，储备土地前期开发计划，储备土地供应计划，储备土地临时管护计划，储备土地资金需求量等，未列入储备计划的项目，原则上不予实施储备。 3、实行土地入库出库管理。入库储备土地必须是产权清晰的土地，且须办理储备土地登记手续。后期实施储备土地供应需办理出库手续。 4、统一储备资金管理。所有的收储资金（包括集体土地征收补偿款、土地收回补偿价款）统一申请市财政拨回到市收储中心收储资金专户，然后统一拨付。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于孝感市孝汉大道以北、万山路以西。

3.项目建设内容和规模：

本项目拟收回企业闲置土地，计划收储1宗地块，合计29.9亩，地块位于孝汉大道以北、万山路以西，已完成征收批准手续，可出让面积为1.9934公顷，土地用途为商住用地。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。其中收储阶段工作主要包括项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、正式合同签署等工作。

4.项目建设期

根据项目体量及推进难易度，整个项目自启动至供地完成是从2026年9月—2029年8月，共计3年，整个项目的发债期为3年。

5.项目属性

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

6.项目领域

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

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初步测算，本项目总投资额估算为 7,915.76 万元，其中土地收储成本 7,196.60 万元，前期费用 50.00 万元，预备费 359.83 万元，建设期财务费用共计 309.33 万元，债券发行费用 5.04 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	7,196.60	896.60	0.00	6,300.00	0.00	0.00
1	收储收购土地费用	7,196.60	896.60	0.00	6,300.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	359.83	359.83	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	7,606.43	1,306.43	0.00	6,300.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	309.33	309.33	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	304.29	304.29	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	5.04	5.04	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	7,915.76	1,615.76	0.00	6,300.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 7,915.76 万元，建设资金来源为财政安排资金 1,615.76 万元、申请专项债券资金 6,300.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	资本金	1,615.76	1,311.47	101.43	101.43	101.43
1.1	财政安排资金	1,615.76	1,311.47	101.43	101.43	101.43
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	6,300.00	6,300.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	6,300.00	6,300.00	0.00	0.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	7,915.76	7,611.47	101.43	101.43	101.43

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,300.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,300.00	0	3	1.61	每年付息一次	到期一次性还本

2.提前偿还本金安排说明

结合招商进展及区域发展态势，若该宗收回土地提前实现供应，孝感市将依据区域债务偿还能力评估，考虑提前清偿本项目债务。

3.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

4.项目单位市场化融资情况

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

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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

2. 土地出让计划

本项目预计2029年完成出让，本次收储地块出让总面积为19,934.14平方米（折合1.9934公顷），面积已全部剔除市政基础设施等不可出让用地，本次收储范围内土地均可完全用于出让开发，无不可利用闲置及配套隔离用地，本项目仅1个地块，具体出让计划如下：

土地出让计划表

年份	2029年
年度出让面积（㎡）	19,934.14

备注：孝感市2023年至2025年商业、住宅土地平均供应面积为64.60公顷，本项目供应计划能在计划当年完成。

3. 项目预期收益

本项目1个地块位于高新区，地块基础信息如下。

出让土地基本信息

序号	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
1	1.993414	商住用地	2.6

运用市场比较法，对土地在当前时点的市场价格进行评估；再根据政策与市场分析，研判目前时间节点土地出让价格及土地出让价格涨幅。

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

①地块楼面地价估算

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

近三年项目周边相类似地块成交信息

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2026 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝感云璟置业有限公司	住宅用地	孝感市高新区中北路以南、尚义路以西	22955.21	1.8	2026/8/10	250.00	2083.16	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc633b6bd-0d65-4c0f-ad9e-6ce2d3adbe58&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝感市磊诚置业有限责任公司（孝国土开 P（2025）10 号）	住宅用地	槐荫大道以北、崇礼路以西	77413.56	2.2	2026/6/23	245.00	1670.45	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8096b031-23b2-42dc-93e8-a23ab8798852&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北华耀房地产有限公司(孝感市 P(2025)08 号)建设项目	住宅用地	孝感市复兴大道与利民路东南交汇处	33153.37	2.5	2026/3/5	375.00	2250.00	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght075ee44e-50fa-483b-8b94-48480a66eeac&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
2025 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								
孝感云璟置业有限公司-孝国土开 P（2025）08 号	住宅用地	孝感市航天大道以北、大智路以东	92383.71	2	2025/12/11	205.00	1537.55	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte190e04e-8e0c-43d6-a9ec-ebb06af8b483&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开 P（2024）11 号	住宅用地	天丝路以北，黄香路以东	44106.07	2.5	2025-10-10	305.00	1830.02	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght37875fbe-da69-48fb-a527-886e56be5f87&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
湖北方鹏房地产开发有限公司	住宅用地	孝感市董永一路以南、崇礼路以西	51812.7	2.2	2025/8/21	245.00	1670.47	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta37929f5-b782-4295-aedd-d50e220c515c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2024 年周边类似地块及经济水平相当地区地块的成交信息								

项目名称	土地用途	土地坐落	用地面积（㎡）	容积率	签约日期	成交单价（万元/亩）	成交楼面价（元/㎡）	链接
孝国土开 P(2023)03 号	住宅用地	孝汉大道以北、大智路以西	53619.06	2.5	2024/12/13	270.00	1620.03	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtec635c79-f537-4312-8cd0-c47244d3214a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开 P（2024）07 号	住宅用地	复兴大道以南，桥西路以东	52948.63	2.4	2024/12/6	245.00	1531.19	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte0c4e4c5-6b7b-49e0-b180-66a11ecfe077&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
孝国土开 P（2024）09 号地	住宅用地	复兴大道以南，尚义路以东	29148.41	2.4	2024/11/5	260.00	1624.90	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5b9891a6-8017-4741-8475-e8b09f355963&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
成交楼面价均价：1757.53 元/㎡。								

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

选取上述案例楼面地价平均价格为1,757.53元/㎡，具体如下：

项目楼面地价测算表

序号	宗地名称	地块位置	宗地面积（㎡）	拟供应用途	规划容积率	建筑面积（㎡）	供应单价（万元/亩）	土地总价（万元）	楼面价（元/㎡）
1	XGGXQ-2026-NSH16	孝汉大道以北、万山路以西	19,934.14	商住用地	2.60	51,828.76	304.64	9,109.06	1,757.53

②土地市场价格趋势

湖北省自然资源厅暂未发布2025年度全省地价动态监测公开成果，依据发布的《2024年度全省16个城市地价动态监测数据》，孝感市2024年地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,452元/㎡，同比增长0.97%

商服地价：2,440元/㎡，同比增长2.43%

住宅地价：2,299元/㎡，同比增长0.66%

工业地价：310元/㎡，同比增长1.76%

2025年孝感市固定资产投资保持稳步增长，全市固定资产投资同比增长4.5%；房地产市场逐步筑底回稳，新建商品房销售面积达261.3万平方米，同比增长5.7%，市场需求以刚需及改善型住房为主，但房地产开发投资仍处于承压下行阶段。政策层面，孝感中心

城区落实孝住发〔2025〕5号楼市新政，落地差异化购房补贴、住房以旧换新等举措；同时推行土地预公告制度，在严控新增用地的基础上加大存量闲置土地盘活力度，获批土地储备专项债16.48亿元，以此优化土地供求关系、稳定土地市场预期。土地供应坚持“以需定供”原则，2025年全市房地产用地供应0.63万亩，供地节奏结合市场行情动态调整，地价整体保持平稳运行。

基于地价动态监测数据，地块价格同比增长率较低，谨慎起见，本次商住用地的未来预测出让价格暂不额外叠加增长率，预测出让楼面地价平均价格为1,757.53元/㎡。

本项目地块计划2029年完成出让，本项目预计未来土地出让总收入为9,109.06万元。项目收入测算详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	计算期			合计
	2027年	2028年	2029年	
年度出让面积（平方米）	0.00	0.00	19,934.14	19,934.14
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	51,828.76	51,828.76
楼面地价（元/建筑平方米）	1,757.53	1,757.53	1,757.53	/
年度出让收入合计	0	0	9,109.06	9,109.06

（二）项目预期成本预测

土地出让成本为项目政府财政计提专项费用，共计1,105.36万元，其中土地出让业务费182.18万元，农业土地开发费12.26万元，国有土地收益基金227.73万元，廉租住房保障资金227.73万元，农田水利建设基金227.73万元，教育基金227.73万元。具体测算如下：

（1）土地出让业务费

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招、拍、挂和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。本项目中此项费用按照土地出让收入的2%计，即土地出让业务费=土地出让收入*2%。

（2）农业土地开发费

依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）和《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35号），按照土地出让平均纯收益的15.00%计算。

经查询，孝感市位于土地出让平均收益征收等别十等区域，对应标准为41元/平方米，则本项目农业土地开发资金=出让土地面积*41（元/平方米）*15%。

（3）国有土地收益金

参考武汉市人民政府办公厅《市人民政府办公厅关于印发武汉

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

（4）廉租住房保障资金、农田水利建设基金、教育基金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、四项基本政策成本						
1.农业土地开发资金	农业土地开发资金=出让土地面积*41（元/平方米）*15%	0.00	0.00	0.00	12.26	12.26
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	土地出让收入的 2.5%计算	0.00	0.00	0.00	683.19	683.19
二、其他政策性成本						
1.土地出让业务费	土地出让收入的 2%计算	0.00	0.00	0.00	182.18	182.18
2.国有土地收益金	土地出让收入的 2.5%计取	0.00	0.00	0.00	227.73	227.73
合计		0.00	0.00	0.00	1,105.36	1,105.36

（三）项目税费及附加税估算

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

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

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

（四）项目财务费用预测

本项目计划于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 6,300.00 万元，发行测算利率参照 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）1.36%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计 304.29 万元，项目还本付息总额合计 6,604.29 万元。本项目专项债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
2027 年	6,300.00	-	-	6,300.00	101.43	101.43
2028 年	6,300.00	-	-	6,300.00	101.43	101.43
2029 年	6,300.00	-	6,300.00	-	101.43	6,401.43
合计		6,300.00	6,300.00		304.29	6,604.29

（五）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	0.00	9,109.06	9,109.06
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	0.00	1,105.36	1,105.36
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	8,003.70	8,003.70
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	7,606.43	0.00	0.00	0.00	7,606.43
投资活动现金净流量	7,606.43	0.00	0.00	0.00	7,606.43
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
项目资本金	1,311.47	101.43	101.43	101.43	1,615.76
专项债融资	6,300.00	0.00	0.00	0.00	6,300.00
2.融资活动现金流出					
支付利息	0.00	101.43	101.43	101.43	304.29
债券发行手续	5.04	0.00	0.00	0.00	5.04
偿还本金	0.00	0.00	0.00	6,300.00	6,300.00
融资活动现金净流量					
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,703.70	1,703.70
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,703.70	1,703.70
六、本息覆盖倍数	1.21				

（六）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为9,109.06万元，扣除政府提留1,105.36万元后，预计用于资金平衡相关收益为8,003.70万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目	8,003.70	6,604.29	6,300.00	1.21

（七）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目国有土地使用权出让收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡相关收益为8,003.70万元，且在2029年债券本金全部付清后仍有1,703.70万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（八）项目压力测试

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.21	1.21	1.21	1.21

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

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

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

四、项目风险控制

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响孝感市土地收购储备供应中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更

多的环保审核和审批程序。如果环境影响评价等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政风险

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，

以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规办理。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息，包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等；核实债务真实性，通过多种渠道确认债务的真实性和完整性；评估土地价值，委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务；设立资金监管账户，确保收购资金用于清偿抵押债务；购买保险，通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规，确保收购程序合法合规；公开透明操作，确保收购过程公开透明，接受社会监督；妥善处理纠纷，依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险；建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险；提高风险意识，加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法

律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增

加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前及实施阶段持续开展详实市场调研，密切跟踪研判区域房地产市场走势、用地需求变化情况。充分结合宏观经济形势与本地土地市场发展趋势，动态优化后续土地出让方案；防范因市场下行造成土地出让价格、出让进度不及预期，进而对项目整体收益形成不利影响。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市

场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡相关收益为8,003.70万元，对债券的本息覆盖倍数1.21倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,703.70万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年10月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

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

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第093号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 8
（六） 压力测试 9
二　、评价结论 9

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第093号

我们接受委托，对咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目（以下简称“本项目”）的实施单位为咸宁市土地收购储备中心，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	咸宁市土地收购储备中心
地址	湖北省咸宁市咸安区温泉街道十六潭社区双鹤路3号5层
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	已纳入国土资源部的名录

项目主管部门	咸宁市自然资源和城乡建设局
项目单位业务范围	负责咸宁市城区存量土地和规划区内新征土地的收购储备和开发经营；负责编制城市规划区内各类建设用地的储备与供应计划，严格执行市城区土地“五统一”政策；负责咸宁城市规划区内的土地收储经营及所属土地资产的处置，对各县（市、区）土地储备中心进行业务指导。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于咸宁市。

2.项目建设内容

本次土地储备实施范围内包含2宗存量闲置用地，土地面积合计14.034948公顷。

3.项目建设期

项目建设期为2026年10月-2029年9月，共计3年。其中包含土地收购、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收购：本项目收购预计从2026年10月启动，共计1年；

土地供应：本项目预计从2027年10月开始供地，2029年9月内完成供地工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资成本为7,614.31万元，具体如下表所示：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**收储费用**	**7,117.02**	**17.02**	**-**	**7,100.00**	**-**	**-**
1	收储收购土地费用	7,117.02	17.02	-	7,100.00	-	-
1.1	咸宁高新重资产投资有限公司商住用地一	4,052.75	2.75	-	4,050.00	-	-
1.2	咸宁高新重资产投资有限公司商住用地二	3,064.27	14.27	-	3,050.00	-	-
二	**前期费用**	**25.00**	**25.00**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	前期咨询费用	15.00	15.00	-	-	-	-
2	评估费用	10.00	10.00	-	-	-	-
三	**预备费**	**355.85**	**355.85**	**-**	**-**	**-**	**-**
四	**静态总投资**	**7,497.87**	**397.87**	**-**	**7,100.00**	**-**	**-**
五	**建设期财务费用**	**116.44**	**116.44**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	建设期债券利息	109.34	109.34	-	-	-	-
2	债券发行费用	7.10	7.1	-	-	-	-
六	**项目投资合计**	**7,614.31**	**514.31**	**-**	**7,100.00**	**-**	**-**

2.资金筹措

本项目总投资7,614.31万元，建设资金来源为项目单位自筹资金514.31万元、专项债券资金7,100.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目预计从2027年10月开始供地，2029年9月内完成供地工作。债券存续期内项目总收入为16,126.16万元。

（1）项目收入来源

根据湖北省自然资源厅发布的《2024 年度全省 16 个城市地价动态监测数据》显示，咸宁市 2024 年的地价水平及同比增长率如下：

综合地价：1,381.00 元/平方米，同比增长-1.57%；

商服地价：2,580.00 元/平方米，同比增长-1.86%；

住宅地价：1,853.00 元/平方米，同比增长-1.70%；

工业地价：260 元/平方米，同比增长 0.00%。

谨慎起见，本次项目地块未来出让价格暂不设年增长率。

项目预计从 2027 年 10 月开始供地，2029 年 9 月内完成供地工作。通过咸宁市地价动态监测数据，预测项目在供地时的价格。计划出让时点土地价格预估为：

土地出让收入测算表

单位：万元

项目类型	2028 年	2029 年	合计
年度出让面积	80,486.84	59,862.64	140,349.48
出让地块单价	1,149.00	1,149.00	1,149.00
年度出让收入合计	**9,247.94**	**6,878.22**	**16,126.16**

2.税费及附加税估算

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

3.项目预期成本预测

（1）土地出让业务费

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

（2）农业土地开发资金

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）文件规定：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。咸宁市咸安区土地级别为十一等，土地出让金用于农业土地开发的比例，按出让土地面积的每平方米 35 元的 15%计。

（3）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

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

水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等费用均按土地出让总收入的最低标准2.5%计提，上述两种计提方式计算结果取大值。

（4）国有土地收益金

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

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

计提土地出让相关政策费用估算表

单位：万元

	扣除标准	2028年	2029年	合计
一、四项基本政策成本		1,532.66	1,124.93	2,657.59
1.农业土地开发资金	15%	42.26	31.43	73.69
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	取大值	1,490.40	1,093.50	2,583.90
二、其他政策性成本		416.16	309.52	725.68
1.土地出让业务费	2%	184.96	137.56	322.52
2.国有土地收益金	2.5%	231.20	171.96	403.16
合计		**1,948.82**	**1,434.45**	**3,383.27**

4.债券应付本息情况

（四）项目财务费用预测

本项目计划于2026年发行土地储备专项债券7,100.00万元，发行测算利率参考中国债券信息网公布的3年期国债近5日平均利率水平1.2864%（2026年10月8日），上浮25个BP进行估算，即年利率为1.54%。债券期限为3年期，计划采用每年支付利息，债券到期后一次性偿还本金。具体如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	7,100.00	0.00	7,100.00	0.00	0.00
2027年	7,100.00	0.00	0.00	7,100.00	109.34	109.34
2028年	7,100.00	0.00	0.00	7,100.00	109.34	109.34
2029年	7,100.00	0.00	7,100.00	0.00	109.34	7,209.34
合计		7,100.00	7,100.00		328.02	7,428.02

5.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一、经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.经营活动现金流入	0.00	0.00	9,247.94	6,878.22	16,126.16
2.经营活动现金流出	0.00	0.00	1,948.82	1,434.45	3,383.27
经营活动现金净流量	**0.00**	**0.00**	**7,299.12**	**5,443.77**	**12,742.89**

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
二、投资活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
购建固定资产支付的现金	7,497.87	0.00	0.00	0.00	7,497.87
投资活动现金净流量	**-7,497.87**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-7,497.87**
三、融资活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.融资活动现金流入	7,614.31	0.00	0.00	0.00	7,614.31
项目资本金	514.31	0.00	0.00	0.00	514.31
专项债融资	7,100.00	0.00	0.00	0.00	7,100.00
2.融资活动现金流出	7.10	109.34	109.34	7,209.34	7,435.12
支付利息	0.00	109.34	109.34	109.34	328.02
债券发行手续	7.10	0.00	0.00	0.00	7.10
偿还本金	0.00	0.00	0.00	7,100.00	7,100.00
融资活动现金净流量	**7,607.21**	**-109.34**	**-109.34**	**-7,209.34**	**179.19**
四、本年现金净流量	**109.34**	**-109.34**	**7,189.78**	**-1,765.57**	**5,424.21**
五、累计现金净流量	**109.34**	**0.00**	**7,189.78**	**5,424.21**	
六、本息覆盖倍数					**1.72**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.72，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

咸宁市 2026 年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 12,742.89 万元，且在 2029 年债券本金偿还后仍有 5,424.21 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.63	1.72	1.80	1.89
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.72	1.72	1.71	1.71

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.72 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,424.21 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出

的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

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

再次复印无效

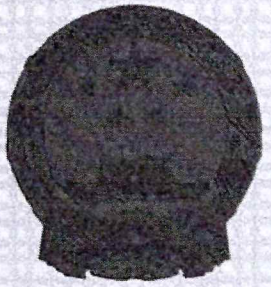
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

关于2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券之

法律意见书

2026 年 10 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061
4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion
Wuchang District, Wuhan, Hubei Province
Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3

（一）发行人 3

（二）本期债券发行概况 3

二、本期专项债券发行对应的投资项目 4

（一）项目概况 4

（二） 项目审批手续 5

（三）项目实施主体 6

三、项目预期收益和融资平衡 7

四、发行文件与中介服务机构 8

（一）发行文件 8

（二）中介服务机构 8

五、 法律风险及控制措施 9

六、 投资者保护措施 10

七、结论性意见 10

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目
大公所	指	武汉大公会计师事务有限责任公司
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第712号	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2024〕52号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：<地方政府专项债券禁止类项目清单>》
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕62号	指	《财政部　国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》
财预〔2017〕89号	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
自然资发〔2024〕242号	指	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
自然资发〔2025〕45号	指	《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
鄂财综〔2007〕31号	指	《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目实施方案》
《财评报告》	指	《2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《关于2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受公安县土地收购储备中心（以下简称“实施主体”或“委托人”）委托，就其拟发行2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券（以下简称“本次债券”或“本项目”）所涉相关法律事项，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）及《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综〔2007〕31号）等法律法规及规范性文件之规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本法律意见书基于项目单位及有权机关提供的资料、文件及说明出具。项目单位已书面承诺：所提供的材料真实、准确、完整；复印件与原件一致；不存在隐瞒、虚假、误导性陈述或重大遗漏。

三、对于本所无法独立查证的事项，本所信赖有关政府部门、项目单位或其他机构出具的证明或批文。

四、本所仅对与本次债券发行相关的法律问题发表意见，不对会计、审计、信用评级等非法律事项发表意见；引述该类内容不代表本所对其真实性、准确性作出保证。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本次专项债券发行申报之目的使用，不得用于其他任何目的。经本所盖章及经办律师签字后生效。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券由湖北省人民政府作为发行主体，公安县人民政府为实际使用并承担转贷偿还责任的市县级政府。该发行与转贷安排符合《中华人民共和国预算法》第三十五条第二款关于“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”的规定，亦符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）及《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）关于专项债券由省级政府统一发行、转贷市县使用、资金封闭管理的要求。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	9,700.00万元（2026年一次性发行）
发行期限	3年（2026年—2029年）
募集资金用途	专项用于回收收购斗湖堤片区闲置存量土地1宗（地块编号4210GA2025063，储备地块标识码4210222026R000005，面积7.5948公顷/113.92亩，商服用地）的收储成本，封闭管理，

	不挪作他用
还款来源	土地未来出让净收益（纳入政府性基金预算）
还款计划	每年付息一次，到期一次性还本
利率测算	参考2026年湖北省政府再融资一般债券（八期）利率1.30%，上浮20BP暂按1.50%
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号、财预〔2017〕89号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号

本所律师认为，发行人资格、发行规模、期限、用途及还本付息安排符合法律法规及专项债券管理政策规定。公安县2025年末专项债务限额为58.73亿元，余额为48.20亿元，静态剩余可用余额10.53亿元；本期债券发行金额9,700.00万元，发行后公安县专项债务余额约为49.87亿元，占限额比例约为84.93%，从静态余额看未突破公安县专项债务限额。但本所律师特别提示，根据《预算法》第三十五条及财预〔2015〕225号文关于“年度限额管理、逐级核定下达”的程序要求，在本期债券发行前，须取得省级财政部门就公安县2026年度新增专项债务限额予以调增的正式批复文件，以确保本次发行的合规性。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，项目具体情况如下：

项目名称	2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目
属性	收购存量闲置土地（自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号支持方向），非新增征收
项目地址	地块编号4210GA2025063，位于公安县斗湖堤镇瓦池河右侧。收储地块位于规划道路接边，不需要扣除市政道路面积

地块	1宗（地块编号4210GA2025063，储备地块标识码4210222026R000005，面积7.5948公顷/113.92亩，商服用地，原土地使用权人公安县国城置业有限公司）
建设周期	2026年10月—2029年10月（36个月），纯收储无工程建设
项目总投资	10,426.54万元（收储费用9,907.59万 + 建设期利息509.25万 + 发行费9.70万）
项目资本金	726.54万元（项目单位自筹，占比6.97%）
拟使用债券额度	9,700.00万元（占比93.03%）
市场化融资情况	本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露，
项目抵质押情况	地块无抵押、质押、查封
是否使用过增发国债或超长期国债	否

（二）项目审批手续

经核查，本项目已取得如下主要行政审批文件：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2020年6月3日	湖北省自然资源办公室	实施单位纳入全国土地储备机构名录	鄂自然资办文〔2020〕1号
2	2025年11月1日	公安县自然资源和规划局	关于收回收购闲置土地征集函	
3	2025年11月19日	公安县人民政府	公安县人民政府关于公安县2026年度土地储备计划的批复	
4	2026年1月1日	公安县人民政府	政府批准确认文件	
5	2026年1月4日	公安县自然资源和规划局	公安县2026年度土地储备专项债券项目拟收购土地价格公示	

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
6	2025 年 12 月 17 日	公安县自然资源和规划局	项目主管自然资源部门出具的关于项目地块符合国土空间规划的说明	
7	2026 年 8 月	公安县自然资源和规划局	国土空间规划符合性资料	
8	2026 年 8 月	公安县自然资源和规划局	土地权属说明及措施	
9	2025 年 11 月 17 日	公安县自然资源和规划局	处置存量闲置土地清单	
10	2025 年 12 月 26 日	公安县产城发展集团有限公司	企业土地成本材料	
11	2025 年 12 月 18 日	湖北恒正行房地资产评估咨询有限公司、湖北方天不动产评估咨询有限公司	地价评估报告	
12	2026 年 1 月 12 日	公安县自然资源和规划局、公安县国城置业有限公司	拟收回收购协议	
13	2026 年 1 月 1 日	公安县自然资源和规划局	价格公示文件	
14	2026 年 9 月	公安县自然资源和规划局	不动产登记中心查询结果证明	

存量闲置土地收储依法不需要可行性研究报告审批、建设工程规划许可证、施工许可证及环评批复等新建工程类审批。前述文件已覆盖自然资发〔2025〕45号文要求的全部前置要件。

本项目已由公安县自然资源和规划局与公安县国城置业有限公司签署《拟收回收购协议》，协议经双方签字盖章，符合《湖北省土地储备专项债券项目申报、审核工作指引》关于“拟收回收购土地项目协议书须经企业与土地储备机构或自然资源部门双方签字盖章”的申报材料要求。

本所律师认为，本项目审批及申报文件基本完备，满足运用专项债券收回收购存量闲置土地的申报要件要求，本项目发行不存在实质性法律障碍。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，本项目的实施主体为公安县土地收购储备中心。根据公安县土地收购储备中心提供的资料，并经本所律师核查，项目实施主体情况如下：

名称	公安县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12421022732731562F
地址	公安县孱陵大道41号
负责人	江华
单位性质	事业单位
上级主管部门	公安县自然资源和规划局
单位职责	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券等工作；承担全县土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。

公安县土地收购储备中心系依法设立并存续的事业单位，且已纳入《土地储备机构名录（2020年版）》管理（名录代码TC421022），具备发起并实施本项目及申报使用地方政府专项债券资金的合法主体资格。项目实施工作由公安县土地收购储备中心具体负责组织推进，专项债券资金纳入公安县政府性基金预算管理，还本付息责任由公安县人民政府统筹安排，符合财预〔2016〕155号文的要求。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89号文、《地方政府专项债务预算管理办法》的规定；公安县土地收购储备中心系依法设立、存续、纳入名录、业务匹配的实施主体，具备申报和使用本期土地储备专项债资金的合法主体资格；公安县人民政府承担最终还本付息责任，湖北省人民政府为发行主体，三层主体关系清晰。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》及武汉大公会计师事务有限责任公司出具的《财评报告》，

本项目偿债资金来源为1宗商服用地（113.92亩）出让收入，全额纳入公安县政府性基金预算管理，实行“收支两条线”核算。

项目可出让面积113.92亩，拟于2029年出让，测算出让单价195.27万元/亩，土地出让总收入22,245.44万元；扣除法定提留（土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等）合计7,573.53万元后，可用于偿债的土地相关收益为14,671.91万元。

本期债券本金9,700.00万元，按1.50%测算建设期及存续期利息509.25万元，发行费9.70万元；债券本息合计10,209.25万元，对应本息覆盖倍数为1.44倍；在收入下浮10%情景下本息覆盖倍数约1.29倍，仍高于安全红线。

本所律师认为，偿债来源全额纳入政府性基金预算管理，符合财预〔2017〕89号“收益与融资自求平衡”及自然资发〔2025〕45号“确保融资收益平衡”的规定，项目偿债保障充足，不存在实质性偿债风险。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

包括《实施方案》《财评报告》及本《法律意见书》，构成本次申报发行的完整发行文件。

（二）中介服务机构

（1）会计师事务所

为本次专项债券发行出具《财评报告》的大公所，现持有武汉市武昌区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106300050640H的《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42010152《会计师事务所执业证书》，与发行人及项目单位无关联关系，具备出具《财评报告》资质。

（2）法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省

司法厅于2020年4月23日核发的统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；经办律师均持有合法有效的律师执业证，历年年检合格，与发行人及项目单位无关联关系。

综上，本所律师认为，为本次发行提供服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

五、法律风险及控制措施

1. 收购协议闭环风险

存量闲置土地收购须以正式收购协议作为后续资金拨付和权属变更的依据。目前地块4210GA2025063（公安县国城置业有限公司）已签署《拟收回收购协议》，且已由企业和自然资源部门双方签字盖章，满足申报材料要求。控制措施：实施主体应在本期债券发行后、资金拨付前，依据协议约定完成正式收购协议的签署及归档；后续资金拨付严格以正式协议及财政评审结果为依据，严禁超协议、超成本支付，确保“协议—成本—拨付”三者统一。

2. 土地市场波动风险

项目收益依赖商服用地出让，受区域房地产市场影响。实施方案已按近三年同区位成交均价进行保守取值，且压力测试显示收入下浮10%时覆盖倍数仍达1.29倍。控制措施：公安县自然资源和规划局将建立供地动态监测机制，视市场情况在2029年合理把握供地节奏。必要时在土地市场回暖后优先安排本项目地块出让，实现收益最大化。

3. 资金闲置与挪用风险

本期债券资金于2026年一次性发行到位，收储支出集中在2026年四季度完成，时间匹配度较高。控制措施：项目将严格执行专项债资金专户管理、专款专用制度，依托预算管理一体化系统对资金支付实行“项目—协议—票据”三比对，确保债券资金仅用于支付土地收购对价，不得截留、挤占或用于经常性支出。

4. 权属与交付风险

本项目地块虽已查询无抵押查封，但收购完成后至出让前存在被非法侵占、堆放渣土等管护风险。控制措施：实施主体应按“净地”标准落实围挡、巡查及信息化监管，确保地块在出让前保持权属清晰、物理状态完整，保障后续“交地即供地”工作。

六、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目土地出让形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由湖北省人民政府依法发行，转贷至公安县使用，公安县人民政府承担最终转贷偿还责任，符合《预算法》及专项债务限额管理相关规定。

2. 实施主体公安县土地收购储备中心为事业单位，已纳入全国土地储备机构名录（TC421022），具备实施土储项目及使用专项债资金的合法资格。

3. 项目总投资10,426.54万元，拟发行专项债券9,700.00万元，项目单位自筹资本金726.54万元（其中207.59万元用于收储费用、509.25万元用于建设期利息、9.70万元用于发行费）。土地储备项目不属于《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）所指固定资产投资范畴，不适用固定资产项目最低资本金比例要求；专项债券资金不作为项目资本金，全部专项用于存量闲置土地收购成本，符合国办发〔2024〕52号文、自然

资发〔2025〕45号文关于土储专项债支持方向及封闭管理要求。

4. 本项目属于运用专项债券资金收回收购存量闲置土地范畴，系当前自然资源部门重点支持方向，不用于新增征收、不涉及商品房开发，资金投向合规；项目地块（4210222026R000005）已取得年度储备计划、名录入库、地价评估、价格公示、政府批准确认、规划符合性说明及不动产无抵押查封证明等核心文件，满足自然资发〔2025〕45号文及《湖北省土地储备专项债券项目申报、审核工作指引》规定的申报要件。申报阶段“拟收回收购土地项目协议书”已由双方签字盖章的《拟收回收购协议》予以满足，不存在需在申报前补正的事项。

5. 本项目地块无抵押、无质押、无查封，权属清晰，具备“净地”出让基础。

6. 债券存续期内，项目预期土地出让净收益14,671.91万元，对应债券本息合计10,209.25万元，本息覆盖倍数为1.44倍；在出让收入下浮10%的压力测试情景下，本息覆盖倍数约1.29倍，偿债来源为纳入公安县政府性基金预算管理的土地出让收入，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

7. 本期债券偿债资金来源于本项目土地出让收入，全额纳入公安县政府性基金预算管理。该收入作为偿债来源及专项债发行、资金使用、还本付息安排，符合《预算法》、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号及自然资发〔2025〕45号关于土储专项债预算管理的规定。

8. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

9. 公安县2025年末专项债务限额为58.73亿元，余额为48.20亿元，尚余可用限额约10.53亿元。本期债券发行规模9,700.00万元，发行后余额约49.87亿元（占限额约84.93%），从静态余额看未突破公安县专项债务限额。但本所律师特别提示，根据《预算法》第三十五条及财预〔2015〕225号文关于“年度限额管理、逐级核定下达”的程序要求，在本期债券发行前，须取得省级财政部

门就公安县2026年度新增专项债务限额予以调增的正式批复文件，以确保本次发行的合规性。

综上，在取得省级财政部门2026年度新增专项债务限额下达文件后，本项目即具备发行地方政府专项债券的合法合规条件，不存在影响本次发行的实质性法律障碍或需在申报前补正的事项；项目地块正式收购协议的签署归档依照《拟收回收购协议》约定在发行后、资金拨付前办理。

本法律意见书仅供本次专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为签署页。）

（本页无正文，为《关于2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：

王 琪

汪丽纯

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2026年湖北省政府专项债券
蔡甸区蔡甸街地块
土地储备项目
法律意见书

湖北道兰律师事务所

2026年10月

目录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 4

一、本期债券的概况 4

二、本期债券的实质条件 4

三、本期债券对应的投资项目 7

四、项目收入与融资自求平衡 14

五、项目的风险控制 15

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 15

（二）影响项目收益的风险及控制措施 21

六、中介机构 23

七、结论性意见 24

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目地方政府专项债券发行的法律顾问，对本期地方政府专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的

		地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《财办预〔2021〕209号》	指	《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209号)
《财库〔2020〕43号》	指	《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号）
《国务院令第712号》	指	《政府投资条例》（国务院令第712号）
《财预〔2021〕115号》	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》(财预〔2021〕115号)
《鄂财债发〔2019〕12号》	指	《湖北省专项债券项目负面清单的通知》(鄂财债发[2019]12号）
《国办发〔2015〕42号》	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
龙华联合会计师事务所	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	龙华联合会计师事务所出具的《蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北道兰律师事务所出具的《蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目地方政府专项债券法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划发行地方政府专项债券 42,400.00 万元，2026 年申报拟发行专项债券 42,400.00 万元，用于蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：3 年

债券规模：拟发行 42,400.00 万元，2026 年拟发行 42,400.00 万元。

债券利率：拟发行利率参考 2025 年 11 月 6 日湖北省发行的 3 年期地方政府专项债券 1.67%基础上上浮 10BP 取 1.77%作为计算依据

还本付息方式：每年付一次息，到期一次性还本。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报 42,400.00 万元人民币地方政府专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围

内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后，在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

（三）债券期限

本期债券为3年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期地方政府专项债券投资的蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条

第 2 款的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令第 712 号》、《国发〔2016〕72 号》《武财债〔2020〕453 号》的规定。

（六）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目为十一大领域中的土地储备项目领域，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》《政府投资条例》（国令第 712 号）的规定。项目投向领域不属于《财预〔2021〕115 号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

（七）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

表1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66

第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（■亿元 □亿美元）	4333.3	4863.0	5818.6
进口额（■亿元 □亿美元）	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

二、财政收支状况（亿元）

（ 一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4398
一般公共预算支出	1291	9976	1320	9791	1336	9885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6319	-	6359	-	6391	-
转移性支出	5909	-	6106	-	6087	-

（ 二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	66	2880	55	2860	51	2892

政府性基金支出	203	4483	253	4950	124	4876
地方政府专项债券收入	3385	3385	3551	3551	2992	2992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额	21621					
2024 年地方政府债务限额	21373					
2025 年地方政府债务限额	23397					

2.武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-2 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

3. 蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150 万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

（2）地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经 113°04'～114°13'，北纬 30°15'～30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约 40 公里、南北长约 30 公里，全区总行政面积 1,100.8 平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经 114°02'，北纬 30°35'，为武汉市新 4 城之一，距武汉市主城中心仅 23 公里。

（3）经济概况

表 1-3 武汉市蔡甸区 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2024 年

项目	2023 年	2024 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	502.88	642.32	672.35
一般公共预算收入（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算收入（亿元）	37.00	48.50	51.5
一般公共预算支出（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算支出（亿元）	65.17	59.49	73.63
政府性基金收入（亿元）	69.11	95.46	93.5
政府性基金支出（亿元）	69.11	95.46	93.5
政府债券余额（亿元）	224.74	245.16	246.16

（二）项目实施单位

项目单位名称	武汉市蔡甸区土地整理储备中心
地址	湖北省武汉市蔡甸区
负责人	代传斌
统一社会信用代码	12420114555006027F
单位性质	事业单位法人
纳入名录管理情况	纳入土地储备名录管理
项目主管部门	蔡甸区自然资源规划局
项目单位业务范围	优化城乡存量土地配置，保证国有土地的保值增值和合理使用。受政府委托将其收购方式取得的土地和政府依法收回、征收的土地纳入土地储备库予以储备，并进行前期开发整理。

（三）项目名称

蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目。

（四）项目建设内容及规模

1）建设地点

地块分别位于蔡甸街新天大道与琴台路交汇以东（蔡甸街新农村），蔡甸街成功村、马家渡村。

2）项目建设规模与内容

城投房地产发展有限公司地块：项目位于蔡甸街新天大道与琴台路交汇以东，规划净用地面积:84,070 平方米；土地分类：商服、住宅用地：该土地目前处于闲置状态，拟于回购。

武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司地块：项目位于蔡甸街成功村、马家渡村，项目规划总用地面积 46,159 平方米，土地分类:商服用地；该土地目前处于闲置状态，拟于回购。

（五）投资总额

本项目总投资为 45,973.84 万元。

（六）资金筹措

本项目资本金 3,573.84 万元，由实施单位武汉市蔡甸区土地整理储备中心自筹，项目资金中资本金部分根据债券发行节奏同步到位，目前已到位 5 万元。后续自筹资金武汉市蔡甸区土地整理储备中心将根据项目进度每年逐步落实到位。

（七）项目收益

本项目偿债资金来源为运营期的土地出让收入。项目预期收入总额为 58,179.37 万元，扣除相关计提 6,679.69 万元后预计用于资金平衡相关收益为51,499.68万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

（八）项目审批

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司地块				
规划设计条件	2021 年 4 月 30 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	规划设计条件	武规（蔡）条〔2021〕19 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地使用权出让合同	2021 年 7 月 6 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局与武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司	国有建设用地使用权出让合同	鄂 WH(CD)-2021-00037
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2021）武汉市蔡甸不动产权第 0036003 号
评估报告	2025 年 11 月 14 日	永业行土地房地产资产评估有限公司	土地估价报告	鄂永地〔2025〕（估）字第 WH0384 号
武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司地块				
规划设计条件	2019 年 8 月 13 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	规划设计条件	武规（蔡）条〔2019〕52 号
用地使用权出让合同	2020 年 10 月 23 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局与武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司	国有建设用地使用权出让合同	鄂 WH(CD)-2020-00029
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016277 号
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016271 号
不动产权证书		武汉市蔡甸区不动产登记局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2023）武汉市蔡甸不动产权第 0016270 号
评估报告	2025 年 11 月 14 日	永业行土地房地产资产评估有限公司	土地估价报告	鄂永地〔2025〕（估）字第 WH0385 号

（九）项目属性

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

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债

券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

五、项目的风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）风险控制措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿

的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制。

- 审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；

- 审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；
- 按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；
- 落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

- 审批施工计划及施工修改计划；
- 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；
- 做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

- 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；
- 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工；
- 计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）风险控制措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进

场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实不到位风险

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）风险控制措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故风险

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）风险控制措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，

提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

7.社会稳定风险

（1）风险因素

①地上实物补偿费的及时足额兑付；

②迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；

③拆迁安置实施的合理性；

④损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；

⑤征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

（2）风险控制措施

①注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施；

②对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

③协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联

系机制,减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患；

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；

（2）风险控制措施

①密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

②及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.政策风险

（1）风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

（2）风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

4.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

②委托中介机构对征地拆迁面积进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估

算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

六、中介机构

（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）现持有统一社会信用代码为 914201067534400195《营业执照》和执业证书编号为 42000313《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法

律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，项目投向领域为十一大领域中的土地储备项目领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》、《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）规定的投向领域，项目依法取得了相应的审批手续，不属于《国办发〔2024〕52号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。项目性质合法合规，符合债券发行条件；

（三）项目目前取得的审批手续合法合规；已经具备实施条件，符合债券发行要求；

（四）本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，项目资产及权益无抵质押情况，可以用于还本付息，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合《财预〔2016〕155号》的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

债券存续期项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为1.15，大于相关法律法规要求的1.1倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》《财预〔2015〕225号》《财预〔2016〕155号》《财预〔2017〕89号》《财库〔2020〕36号》《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》(国令第712号)、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《财预〔2021〕115号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在法律障碍。

湖北道兰律师事务所

2026年10月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2023 年 09 月 11 日

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年12月05日

持证人 刘湘

性别 男

身份证号 360403199004180314

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

扫描全能王 创建



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202511110247

法律职业资格或律师资格证号 A20234206833106

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025年12月01日

持证人 蒋海珊

性别 女

身份证号 420683200111230043

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）

法律意见书

（2026）朴律专债字第76号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	智心会计所出具的《十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 57,600.00 万元专项债券，转贷给十堰市人民政府，拟用于十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：57,600.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.60%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）

（二）地块情况

项目建设地点位于十堰市张湾区。

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购 2 宗存量闲置土地，纳入 2026 年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地 2 宗，收储面积 19.2551 公顷，地块位于十堰市张湾区发展大道清潭沟。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积 19.2551 公顷。

序号	地块名称	全民地块标识码	省系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）
1	发展大道清潭沟片区地块 1	4203032025R000359	4203002026R000004	发展大道清潭沟	城镇住宅用地	十堰市城控资产经营有限公司	11.4637
2	发展大道清潭沟片区地块 2	4203032025R000367	4203002026R000003	发展大道清潭沟	城镇住宅用地	十堰市城控资产经营有限公司	7.7914

项目建设期18个月，2026年1月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查十堰市不动产登记中心出具《十堰市不动产权登记信息查询结果》，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

根据项目推进实际，清潭沟片区宗地块合计收储面积19.2551公顷，目前已全部完成收购补偿协议签订，处于待支付阶段。2026年至今，项目已完成土地评估、民主决策、价格公示及协议签订等前期工作，暂未使用项目资本金。2026年拟支付收储收购费用 68,600.00 万元，用于支付清潭沟片区宗地块的收回收购价款。根据进度测算，2026年拟申请专项债券资金57,600.00万元，2026年及2027年其余资金由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中安排；清潭沟片区宗地块为净地，可直接上市供应。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为十堰市国土储备中心，住所地位于北京北路87号，统一社会信用代码124203006654952399，负责人为龚庆，宗旨和业务范围：政府授权开发整理储备城市规划区内的国有土地；受“市自然资源和城乡建设局”委托公开出让城区内国有土地使用权。

经本所律师核查，十堰市国土储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC420300，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 74,379.20 万元，其中土地收储成本 73,400.00 万元，占比 98.68%；建设期利息 921.60 万元，占比 1.24%，债券汇兑手续费 57.60 万元，占比 0.08%。

年度投资计划：2026 年投资 68,600.00 万元，2027 年投资 5,779.20 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 57,600.00 万元，计划 2026 年发行 57,600.00 万元；自有资金 16,779.20 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 84,456.53 万元。

项目收益由十堰市国土储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划	2025-12-19	十堰市人民政府	市人民政府关于《市中心城区 2026 年度经营性用地收储计划》的批复	十政函〔2025〕105 号

拟收储地块已纳入十堰市 2026 年土地储备计划，具备实施条件。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.19 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当,易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处

罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制

债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机

构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，拟收储地块已纳入十堰市2026年土地储备计划，项目合法合规，具备实施条件；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 109 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 13
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 13
（二）湖北朴一律师事务所 13
六、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省孝感市人民政府发行 8,600.00 万元专项债券，拟用于孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年期

债券规模：8,600.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.61%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目

（二）地块情况

项目拟收回企业闲置土地，收储 1 宗地块，合计 2.9148 公顷，地块名称为 XGGXQ-2026-NSH25，位于复兴大道以北、尚义路以东，用地性质为住宅用地，土地使用权人为孝感市磊诚置业有限责任公司。

序号	地块名称	湖北省土地储备专项债券项目管理系统地块标识码	全民所有土地资产管理信息系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人
1	XGGXQ-2026-NSH25	4209002026R000013	4209022026R002543	复兴大道以北、尚义路以东	住宅用地	孝感市磊诚置业有限责任公司

项目建设期 2026 年 9 月至 2029 年 8 月，共计 3 年，整个项目的发债期为 3 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地平整，红线外“六通”配套设施已建成，完成了项目收储谈判、政府审批、文件公示及意向合同签署等相关工作。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4209002026R000013、4209022026R002543）。

（六）实施机构

实施机构为孝感市土地收购储备供应中心，住所地位于孝感市澴川路219号，统一社会信用代码12420900682672743L，负责人为谢冠雄，宗旨和业务范围：依法征收集体土地、收回和收购国有土地；组织必要的前期开发；编制和执行土地储备计划；施行土地入库出库管理；统一储备资金管理。

经本所律师核查，孝感市土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC420900，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 10,576.01 万元，其中收储收购土地费用 9,622.62 万元，前期咨询费用 40.00 万元，土地收购工作经费 10.00 万元，预备费 481.13 万元，建设期债券利息 415.38 万元，债券发行费用 6.88 万元（按发债金额的 0.08%计算）。

年度投资计划：2026 年投资 9,652.94 万元，2027 年投资 351.69 万元，2028 年投资 341.54 万元，2029 年投资 229.84 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 8,600.00 万元，计划 2026 年发行 8,600.00 万元；自有资金 1,976.01 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 12,353.21 万元。

项目收益由孝感市土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

序号	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 5 月 8 日	孝感市人民政府	市人民政府关于孝感中心城区（含双峰山）土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划、供应计划的批复	孝感政函〔2026〕29 号

拟收储地块已纳入孝感市 2026 年土地储备计划。

本项目为存量闲置土地收储项目，不涉及建设项目立项、可行性研究、初步设计、环境影响评价、施工许可等审批手续。项目已取得孝感市人民政府《关于孝感中心城区（含双峰山）土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划、供应计划的批复》（孝感政函〔2026〕29 号），拟收储地块已完成征收批准手续；收储价格已依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）完成评估、集体决策及公示，并

已完成全部收购意向补偿协议的签订。本所律师认为，项目相关审批及收储手续齐全，具备实施条件。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.20倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。压力测试表如下：

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20

在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.20，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评价等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人

隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险

管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发

的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4209002026R000013、4209022026R002543），符合相关规定；项目已取得土地储备计划批复及征收批准手续，收储价格已完成评估、集体决策及公示并签订收购协议，收储流程及相关手续齐全，项目具备实施条件，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 116 号

6

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 7
（一）湖北正大会计师事务有限责任公司 7
（二）湖北朴一律师事务所 7
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
正大会计所	指	湖北正大会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省阳新县人民政府发行 7,000.00 万元专项债券，拟用于阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年期

债券规模：7,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.61%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本，可考虑根据土地出让收入实际情况提前偿还债券本金。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目

（二）地块情况

项目包含 1 宗地块，均位于阳新县主城区及重点规划区域。

2026 年阳新县拟申请土地储备专项债券用于收回收购存量闲置土地，项目建设内容主要是进行 1 宗地块的收购和供应工作，用地面积约为 4.8429 公顷。

序号	储备编号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）
1	2026021	胜利路西侧、石家庄南路东侧北地块	420222202 6R000015	胜利路西侧、石家庄南路东侧北	商住	阳新县城投房地产投资开发有限公司	4.8429
合计		/	/	/	/	/	4.8429

项目建设期 3 年，2026 年 10 月至 2029 年 9 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，“胜利路西侧、石家庄南路东侧北地块”土地使用权人为阳新县城投房地产投资开发有限公司，土地用途为商住用地，用地面积 4.8429 公顷（72.64 亩）；目前地表无建筑，未动工建设；位于胜利路西侧、石家庄南路东侧，周边有购物广场、学校，医院、银行等金融配套；并有超市、餐饮等服务设施，购物便利，公共服务配套设施完备程度较完备；出让前景较好。针对该宗地块得收储工作，已完成地块权属核查、用地性质核对、实地现场踏勘、场地开发现状摸排及周边配套与市场价值初步研判等基础工作，已厘清土地使用权主体、规划用途、实际开发状态及前期开发投入情况；已与土地使用权人阳新县城投房地产投资开发有限公司就地块收储意向开展对接沟通，双方对地块基本情况、收储基本原则达成共识，具备启动正式土地收购协议洽谈、资产评估报批、收储资金测算及后续入库备案的前置条件，本次存量建设用地收储整体前期筹备工作有序推进。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，为 4202222026R000015。

（六）实施机构

实施机构为阳新县土地收购储备中心，住所地位于阳新县自然资源和规划局第二办公区（阳新县兴国大道 49 号），统一社会信用代码 124202227534238840，负责人为蔡庸剑，宗旨和业务范围：受县委、县政府委托，在县储委会的领导下制定全县国有有偿建设用地的土地收购储备计划，实施土地收回、收购、储备工作；负责管理和运作纳入政府土地储备库的土地；在县储委会和财政部门的指导

和监督下，加强与各金融机构的合作、负责对储备土地以及实施前期开发进行融资活动；完成和协调县政府和储委会交办的土地储备和征收相关工作；完成上级交办的其他事项。

经本所律师核查，阳新县土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC420222，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 11,025.61 万元，其中土地收购费用 10,030.10 万元，前期咨询费用 50.00 万元，土地收购工作经费 100.30 万元，预备费 501.51 万元，建设期债券利息 338.10 万元，债券发行费用 5.60 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 7,000.00 万元，计划 2026 年发行 7,000.00 万元；自有资金 4,025.61 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 11,332.39 万元。

项目收益由阳新县土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1.土地储备计划	2026-1-6	阳新县人民政府	《阳新县人民政府关于 2026 年度土地储备计划的批复》	阳新政函〔2026〕1

				号
2.集体决策材料	2026-7-27	阳新县人民政府	《关于阳新县2026年第二批土地储备专项债券项目地块拟收储价格集体决策会议的会议纪要》	/
3.收储价格公示	2026-8-6	阳新县自然资源和规划局	《关于阳新县2026年第二批土地储备专项债券项目地块收储价格的公示》	/
4.县人民政府批复确认价格公示的文件	2026-8-11	阳新县人民政府	《阳新县人民政府 关于同意阳新县2026年第二批土地储备专项债券项目地块收储价格公示结果的批复》	/

拟收储地块已纳入阳新县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据正大会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.38倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和正大会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.主要风险：资金挪用与收益不足风险、市场波动与资产贬值风险。

2.应对措施：

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.主要风险：供地时间和供地价格。供地时间的风险主要发生在项目收储进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2.影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

五、中介机构

（一）湖北正大会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420111177607457J）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42000099），具有提供财务评估咨询服务业务资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码（4202222026R000015），符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

应城市国光片区土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 87 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、投资者保护措施 10
六、中介机构 11
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 11
（二）湖北朴一律师事务所 11
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任应城市国光片区土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省应城市人民政府发行 23,000.00 万元专项债券，拟用于应城市国光片区土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：23,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.56%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

应城市国光片区土地储备项目

（二）地块情况

收回 1 宗土地，合计 140.86 亩，建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

序号	地块名称	全民系统地块标识码	省级土储债系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（㎡）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	2025 储备地块 7	420981202 5R000105	420981202 6R000002	应城市城中街道办事处国光村地段	住宅用地、商服用地	应城市蒲阳开发投资有限公司	93,903.90	2019-4-10	拍卖出让	26,900

项目自启动至供地完成是从 2026 年 9 月—2029 年 8 月，共计 3 年，整个项目的发债期为 3 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权及地上建筑物未抵押，其他资产及收益权未质押。

序号	地块名称	土地面积（㎡）	抵押情况
1	2025 储备地块 7	93,903.90	无

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，地块内未进行建筑或设施建设。该地块的红线外已经完成了“六通”配套设施的建设，即水、电、气、暖、通讯和排水系统已覆盖，具备了基本的市政配套条件，红线范围内，因闲置原因，该地块目前有地面附着物。项目目前已完成前期收储评估工作，后续收储工作正在开展。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为应城市土地储备交易中心，住所地位于应城市城中汉宜大道 9 号，统一社会信用代码 124209814210556082，负责人为王清华，宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备、交易、咨询服务。建设用地的储备，储备土地的管理，土地的交易和评价，土地咨询服务。

经本所律师核查，应城市土地储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC420981，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 26,144.80 万元，其中收储费用 25,050.00 万元，建设期利息 1,076.40 万元，债券发行费 18.40 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 23,000.00 万元，计划 2026 年发行 23,000.00 万元；自有资金 3,144.80 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 35,495.67 万元。

项目收益由应城市土地储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 16 日	应城市人民政府办公室	应城市人民政府办公室关于《应城市 2026 年度土地储备计划及三年滚动计划》的批复	应城政办函〔2025〕21 号

拟收储地块已纳入应城市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.29 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和

回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕

52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《应城市国光片区土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 92 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 5
（六）实施机构 5
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 6
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 10
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省当阳市人民政府发行 32,400.00 万元专项债券，拟用于当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：32,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.69%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目

（二）地块情况

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含 11 宗存量闲置土地，面积 44.790105 公顷。建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	4205822026R000013	当阳市玉泉街道合意村	其他商服用地、住宅用地	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	6.999987	2021/7/24	出让	7030	政府原因
2	当阳市建设投资控股集团有限公司	4205822026R000006	当阳市玉泉街道雄风村	其他商服用地	当阳市建设投资控股集团有限公司	2.777144	2023/12/12	出让	3723.93	政府原因
3	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4205822026R000005	当阳市玉泉街道雄风村	商务金融用地	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1.529731	2023/8/29	出让	1909.35	政府原因

4	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4205822026R000012	当阳市玉泉街道雄风村	其他商服用地	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.742131	2022/6/28	出让	4876.22	政府原因
5	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4205822026R000011	当阳市玉泉街道雄风村	其他商服用地	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.41595	2022/6/28	出让	4622.36	政府原因
6	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4205822026R000009	当阳市玉泉街道雄风村	其他商服用地	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3.089492	2022/6/28	出让	4025.79	政府原因
7	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	4205822026R000003	当阳市玉泉寺林场	其他商服用地	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	2.753231	2020/7/11	出让	1395.3	政府原因
8	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	4205822026R000010	当阳市玉泉寺林场	其他商服用地	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	4.868957	2020/7/11	出让	2467.52	政府原因
9	当阳市建投宜居住房建设有限公司	4205822026R000004	当阳市玉泉街道雄风村	普通商品住房用地	当阳市建投宜居住房建设有限公司	1.103963	2024/1/24	出让	1385.47	政府原因
10	当阳市鑫汇水利基础设施建设开发有限公司	4205822026R000008	当阳市玉阳街道和平村	其他商服用地	当阳市鑫汇水利基础设施建设开发有限公司	7.857719	2023/12/7	出让	7024.8	政府原因
11	当阳市建设投资控股集团有限公司	4205822026R000007	当阳市玉泉街道合意村	其他商服用地	当阳市建设投资控股集团有限公司	6.6518	2023/12/2	出让	4273.95	政府原因
合计						44.790105			42734.69	

项目自启动至供地完成是从2026年10月—2029年9月,整个项目的发债期为3年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，经实地查勘，土地现状均为空地，本次申报地块成交时间均超过两年，符合有偿收回的规定。经核查，本项目11宗地块均已纳入《当阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》项目库，土地用途与当阳市国土空间规划一致，

不在生态保护红线、永久基本农田保护区域内，均在城镇开发边界内，符合国土空间规划管控要求。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为当阳市土地收购储备中心，住所地位于当阳市东门街11号，统一社会信用代码12420582422225197R，负责人为胡平，宗旨和业务范围：为闲置土地综合利用提供保障，土地收购、土地储备、新增土地及存量土地和依法转让土地。

经本所律师核查，当阳市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。经核查，当阳市土地收购储备中心已纳入《湖北省土地储备机构名录》（2025年版），名录代码为TC420582，为本行政区划内唯一的土地储备机构。

（七）投资计划

项目总投资44,032.39万元，其中收储费用39,875.98万元，前期费用95.25万元，预备费2,392.56万元，建设期财务费用1,668.60万元（含建设期债券利息1,642.68万元、债券发行费用25.92万元）。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额32,400.00万元，计划2026年发行32,400.00万元；自有资金11,632.39万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 49,471.80 万元。

项目收益由当阳市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 1 月 5 日	当阳市自然资源和规划局	当阳市自然资源和规划局 当阳市财政局关于当阳市2026年度国有建设用地储备和供应计划的请示	当自然资规文〔2026〕6 号
2	2026 年 1 月 6 日	当阳市人民政府	当阳市人民政府办公室请示报告处理单	收文号：4
3	2026 年 1 月	当阳市土地收购储备中心	处置存量闲置土地清单	/
4	2026 年 9 月 20 日	当阳市自然资源和规划局	符合国土空间总体规划和详细规划的说明	/
5	2026 年 9 月 20 日	当阳市自然资源和规划局	土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	/
6	2026 年 1 月 19 日	/	备案的土地估价机构出具地价评估报告	鄂永地〔2026〕(估)字第 WH005 号
7	2026 年 9 月 17 日	当阳市自然资源和规划局	关于当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目地块收储价格的会议纪要	/
8	2026 年 9 月 17 日	当阳市自然资源和规划局	当阳市自然资源和规划局 关于当阳市2026年土地储备专项债券项目地块收储价格的公示	/
9	2026 年 9 月 20 日	当阳市自然资源和规划局	当阳市自然资源和规划局关于2026年收回收购存量闲置土地储备项目符合有偿收回依据的说明	/
10	2026 年 9 月 20 日	当阳市人民政府	收储价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件	/

拟收储地块已纳入当阳市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.30倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。本项目主要绩效目标：收储土地完成率≥100%（44.790105公顷），供应土地完成率≥100%，储备土地入库合规率=100%，土地供应“净地”交付率=100%，土地出让收入完成率≥100%，项目收益对专项债券本息覆盖倍数≥1.30倍，及时足额还本付息。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目进度的风险和控制措施

主要风险：

1、资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

2、市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

3、操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

4、司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

应对措施：

1、强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2、前置权属核查与法律审查

收购前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构同意土地被收购的说明。并要求在专项债券拨款前，企业需完成解除抵押、查封。

3、动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

4、严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

5、完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

6、建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

二、影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险因素分析：

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间；另一个层面则是供地价格，影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

供地价格影响因素：

分类	序号	项目	具体内容
1、实施进度类	1	项目施工进度	参考影响项目实施进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

影响项目收益的风险控制措施：

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

2.人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区

域土地价格变化而带来的风险;经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度;社会风险是一种导致社会冲突,危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有:

合理判断项目区域人口信息,并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容,确定区域发展定位,按照“以需定供”原则,对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段,依法规避各种经济风险,维护自身的合法权益,保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段,增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

(一)湖北智心会计师事务所(普通合伙)

经本所律师核查,湖北智心会计师事务所(普通合伙)持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42010443),具有财务评估咨询相关业务的资格。

(二)湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》,本所资质合法并有效存续。经自查,本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查,截至本法律意见书出具日,上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系,资质有效存续,不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形,具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土地储备管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》等法律、行政法规

及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

孝感市孝昌县开发区凤新村、
洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 88 号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）项目实施风险及控制措施 7
（二）运营管理风险及控制措施 7
（三）现金流风险及控制措施 8
五、投资者保护措施 8
六、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
七、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡财务评价报告

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省孝昌县人民政府发行 8,000.00 万元专项债券，拟用于孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年期

债券规模：8,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.61%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

（二）地块情况

项目拟收储 3 宗地块，合计 59,417.38 平方米，宗地编号分别为孝昌招拍挂（2021）40 号（25-23，15,429.11 平方米）、孝昌招拍挂（2021）39 号（25-25，22,837.66 平方米）、孝昌招拍挂（2021）45 号（25-27，21,150.61 平方米），均位于孝昌县开发区凤新村、洪畈村，用途为商住用地，原土地使用权人为孝昌县顺和开发投资有限责任公司。

序号	宗地编号	地块名称	地块编号	省土地储备专项债项目管理系统地块标识码	全民系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（㎡）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因

1	孝昌招拍挂（2021）40号	25-23	25-23	420921 2026R0 00004	420921 2025R0 00296	开发区凤新村、融和大道以北、孟宗大道以西	住宅、商服	孝昌县顺和开发投资有限责任公司	15,429.11	2021年10月11日	拍卖出让	2,546.00	非企业原因
2	孝昌招拍挂（2021）39号	25-25	25-25	420921 2026R0 00005	420921 2025R0 00316	县开发区洪畈村，汇通大道以南			22,837.66	2021年10月11日		3,735.00	
3	孝昌招拍挂（2021）45号	25-27	25-27	420921 2026R0 00006	420921 2025R0 00337	开发区洪畈村，融和大道以北			21,150.61	2021年10月11日		3,491.00	
合计		-			-	-	-	-	59,417.38			9,772.00	

项目自启动至供地完成是从2026年10月—2029年9月，共计3年，整个项目的发债期为3年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地平整，红线外“六通”配套设施已建成，完成了前期收储评估工作，后续收储工作正在开展。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为孝昌县土地收购储备交易中心，住所地位于湖北省孝感市孝昌县城区孟宗大道 8 号，统一社会信用代码 12420921753422072R，负责人为陈轻舟，宗旨和业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障，制定国有存量土地收购储备计划并组织实施，经营和管理县政府依法收回的违法用地及闲置地，依法组织出让收购土地，土地矿产资源基础信息和资源利用情况动态数据收集和技术处理及预测分析。

经本所律师核查，孝昌县土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为 TC420921，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 10,243.07 万元，其中收储收购土地费用 9,333.59 万元，前期咨询费用 40.00 万元，土地收购工作经费 10.00 万元，预备费 466.68 万元，债券利息 386.40 万元，债券发行费用 6.40 万元。

年度投资计划：2026 年投资 9,856.67 万元，2027 年投资 128.80 万元，2028 年投资 128.80 万元，2029 年投资 128.80 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 8,000.00 万元，计划 2026 年发行 8,000.00 万元；自有资金 2,243.07 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 13,304.84 万元。

项目收益由孝昌县土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划	2025 年 12 月 9 日	孝昌县人民政府	县人民政府关于孝昌县 2026 年度土地储备计划的批复	孝昌政函〔2025〕79 号
政府批准文件	2026 年 8 月 4 日	孝昌县人民政府	县人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复	孝昌政函〔2026〕26 号

拟收储地块已纳入孝昌县 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.38 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。压力测试表如下：

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37

在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.38，在收入、成本、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于等于 1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条

及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险及控制措施

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，明确土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

（二）运营管理风险及控制措施

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为

土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）现金流风险及控制措施

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。针对2027—2029年三宗地块分批出让周期内商住土地市场价格下跌、地块流拍、成交收入缩水等市场波动风险，建立分级预警、弹性供地、多元兜底完整处置体系，为项目还本付息预留充足缓冲安全空间。

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市

场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无

权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北杰楚律师事务所

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目

专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3

律师声明 4

释 义 6

正 文 7

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 9

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 ... 21

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 22

五、项目风险控制 23

六、关于中介机构的合法性审查 31

七、关于本次专项债券发行的结论性意见 32

杰楚律师所资质及律师证件 35

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实

性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 23,500.00 万元的湖北省专项债券，转贷给谷城县人民政府使用。募集资金用于谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：2,400.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据谷城县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了谷城县专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：3 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	21,100.00	21,100.00	1	1.50%	每年一次	到期一次性还本
2026 年	2,400.00	0.00	3	1.61%	每年一次	到期一次性还本

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕

155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是谷城县土地收购储备中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称	谷城县土地收购储备中心
地址	谷城县城关镇粉阳路 18 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	纳入名录，详见图 1-1
项目主管部门	谷城县自然资源和规划局
项目单位业务范围	盘活存量土地，优化土地资源配置。受县政府委托实施土地收购储备前期开发利用和供应相关工作。

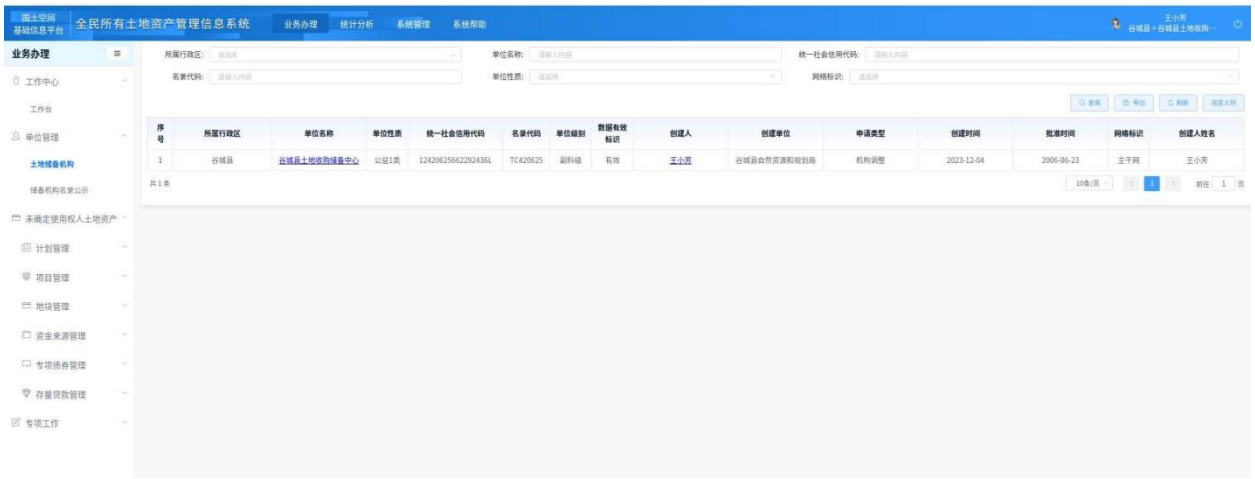


图 1-1 储备机构纳入名录情况

（二）项目建设内容

本次建设内容是对谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地进行回购，回购面积 253,521.34 ㎡。

（三）项目建设期

本项目实施期共 4 年，2025 年启动储备工作，2029 年完成土地出让。

（四）项目属性

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

（五）已取得手续情况

表 2-1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划批复	2025 年 3 月 17 日	谷城县人民政府	《谷城县人民政府关于谷城县 2025 年度土地储备计划的批复》	谷政函〔2025〕53 号
依法收回文件	2025 年 4 月 2 日	谷城县自然资源和规划局	《谷城县自然资源和规划局关于运用地方政府专项债券拟收购谷城县六宗国有建设用地使用权的公告》	/
符合国土空间规划说明	2025 年 4 月 2 日	谷城县自然资源和规划局	《谷城县自然资源和规划局项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	/
土地储备计划批复				

（六）项目现状

截至 2026 年 8 月，项目涉及地块均已纳入储备计划，已完成收回收购意愿征集、价格评估、规划局集体决策、收回收购公告和价格公示工作，已完成初步意向协议签订。

表 2-2 地块基本情况表

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间

1	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	4206252025R000302	谷城县石花镇将军山村	住宅用地	湖北兆林房地产开发有限公司	3.90126	2013.11.25
2	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	4206252025R000351	谷城县石花镇将军山村 222 省道以北	住宅用地	湖北兆林房地产开发有限公司	3.40173	2013.11.25
3	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	4206252025R000451	谷城县城关镇东升街、曾家营社区	住宅用地	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	4.497603	2022.01.18
4	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	4206252025R000432	谷城县城关镇东升街、曾家营社区（谷城县客运站以西南）	住宅用地	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	4.497259	2022.01.18
5	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	4206252025R000424	谷城县城关镇大古桥社区	住宅用地	谷城县建设投资经营有限公司	4.628076	2022.01.11
6	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	4206252025R000410	谷城县城关镇大古桥社区	住宅用地	谷城县建设投资经营有限公司	4.426206	2022.01.11
合计						25.352134	







图 2-1 项目现状

谷城县自然资源和规划局
关于谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地有偿收储说明

依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》等文件，有偿收回国有土地使用权主要适用于因公共利益需要、实施城市规划进行旧城区改建等情形，并应给予适当补偿。具体情形可包括：为公共利益需要收回、土地使用期限届满、单位因迁移、解散、撤销、破产等原因停止使用土地、以及土地闲置但存在正当理由等。

依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发[2025]45号），地方政府专项债优先支持收回存量闲置土地，2024年11月7日之前供应的企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。本项目涉及的6宗地均为2024年11月7日之前供应，且企业无力开发，为支持盘活存量土地，促进房地产市场平稳健康发展、改善土地供求关系，原则同意有偿收回谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗国有

建设用地使用权。

附件：地块详细情况表



2025 年 11 月 6 日

附件：

地块详细情况表

序号	地块名称	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	成交时间
1	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	谷城县石花镇将军山村（222 省道以北）	住宅用地	湖北兆林房地产开发有限公司	3.90126	2013.11.25
2	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	谷城县石花镇将军山村（222 省道以北）	住宅用地	湖北兆林房地产开发有限公司	3.40173	2013.11.25
3	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	谷城县城关镇东升街、曹家营社区（县汽车客运站以南）	住宅用地	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	4.497603	2022.01.18
4	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	谷城县城关镇东升街、曹家营社区（县汽车客运站以西南）	住宅用地	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	4.497259	2022.01.18
5	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	谷城县城关镇大古桥社区（县税务局以南）	住宅用地	谷城县建设投资经营有限公司	4.628076	2022.01.11
6	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	谷城县城关镇大古桥社区（县公安局以南）	住宅用地	谷城县建设投资经营有限公司	4.426206	2022.01.11
合计					25.352134	

（七）项目用地抵押融资情况

本项目收储后涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

表 2-3 地块抵质押情况表

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	3.90126	无抵押、无查封
2	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	3.40173	无抵押、无查封
3	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	4.497603	无抵押、无查封
4	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	4.497259	无抵押、无查封
5	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	4.628076	无抵押、无查封
6	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	4.426206	无抵押、无查封

附：项目地块抵质押查询情况



有(无)抵押查封证明

所有权人	土地证号	坐落	面积(m2)	抵押查封情况	预告/预告抵押情况	抵押情况	查封法院
湖北兆林房地产开发有限公司	谷城国用(2014)007014GB04002	石花镇将军山村	34017.3	无抵押 无查封	无预告 未预抵		
湖北兆林房地产开发有限公司	谷城国用(2014)007014GB04001	石花镇将军山村	39012.6	无抵押 无查封	无预告 未预抵		

查询日期：2026年9月[illegible]日

不动产权利及其他事项登记信息

查看当前不动产单元登记册 生成登记簿

不动产单元号	420625006002GB00004W00000000	业务号	202608310904
权 利 人	谷城县建设投资经营有限公司	证件种类	统一社会信用代码
证件号	91420625784486175M	权利人类型	企业
登记类型	注销登记	权利类型	国有建设用地使用权
登记原因	国有建设用地使用权注销登记		
共有情况	单独所有		
使用日期起	2022年01月11日	使用日期止	2092年01月10日
不动产权证号*	鄂（2022）谷城县不动产权第0021462号		
登 簿 人	李江红	登 记 时 间	2026-08-31 16:57:1
附记			

不动产权利及其他事项登记信息

查看当前不动产单元登记册 生成登记簿

不动产单元号	420625006002GB00003W00000000	业务号	202608310922
权 利 人	谷城县建设投资经营有限公司	证件种类	统一社会信用代码
证件号	91420625784486175M	权利人类型	企业
登记类型	注销登记	权利类型	国有建设用地使用权
登记原因	国有建设用地使用权注销登记		
共有情况	单独所有		
使用日期起	2022年01月11日	使用日期止	2092年01月10日
不动产权证号*	鄂（2022）谷城县不动产权第0021463号		
登 簿 人	李江红	登 记 时 间	2026-08-31 16:58:20
附记			



不动产权利及其他事项登记信息

查看当前不动产单元登记册 生成登记簿

不动产单元号	420625006001GB00008W00000000	业务号	202606310947
权 利 人	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	证件种类	营业执照
证件号	91420625MA492RT60X	权利人类型	企业
登记类型	注销登记	权利类型	国有建设用地使用权
登记原因	国有建设用地使用权注销登记		
共有情况	单独所有		
使用日期起	2022年01月18日	使用日期止	2092年01月17日
不动产权证号*	鄂（2022）谷城县不动产权第0021536号		
登 簿 人	李江红	登 记 时 间	2026-08-31 16:52:35
附记			



不动产权利及其他事项登记信息

查看当前不动产单元登记册 生成登记簿

不动产单元号	420625006001GB00009W00000000	业务号	202606310956
权 利 人	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	证件种类	营业执照
证件号	91420625MA492RT60X	权利人类型	企业
登记类型	注销登记	权利类型	国有建设用地使用权
登记原因	国有建设用地使用权注销登记		
共有情况	单独所有		
使用日期起	2022年01月18日	使用日期止	2092年01月17日
不动产权证号*	鄂（2022）谷城县不动产权第0021535号		
登 簿 人	李江红	登 记 时 间	2026-08-31 16:52:45
附记			

（八）企业土地成本情况

表 2-4 企业成本基本情况表

序号	土地使用权人	地块名称	土地出让金（万元）	企业成本价（万元）
1	湖北兆林房地产开发有限	谷城县住宅用	2140	2140

	公司	地（3.90126 公顷）		
2	湖北兆林房地产开发有限公司	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	1830	1830
3	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	6100	6100
4	湖北汉锦和城房地产开发有限公司	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	6100	6100
5	谷城县建设投资经营有限公司	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	6250	6250
6	谷城县建设投资经营有限公司	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	5980	5980

（九）地块规划指标及规划符合性

根据《省人民政府关于襄阳市枣阳市等 7 个县级国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》，《谷城县国土空间总体规划（2021—2035 年）》已获得省人民政府批复。

根据《谷城县自然资源和规划局项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》以及城镇开发边界套合图、永久基本农田保护红线套合图、生态保护红线套合图，本次拟发债 6 宗土地均在《谷城县国土空间总体规划（2021—2035 年）》划定的城镇开发边界内，均不占用永久基本农田保护红线和生态保护红线。详见附件。

表 2-5 闲置土地后期规划条件

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
1	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	3.90126	住宅用地	2
2	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	3.40173	住宅用地	2
3	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	4.497603	住宅用地	2.5
4	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	4.497259	住宅用地	2.5
5	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	4.628076	住宅用地	2.5
6	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	4.426206	住宅用地	2.5

（十）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用增发国债或超长期国债。

本所律师认为：谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目建设单位谷城县土地收购储备中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	**资本金**	**576.71**	**318.42**	**38.64**	**38.64**	**38.64**	**1,011.05**
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	576.71	318.42	38.64	38.64	38.64	1,011.05
1.3	专项债券资金						
1.4	其他资金						
2	**融资资金**	**21,100.00**	**2,400.00**				**23,500.00**
2.1	专项债券资金	21,100.00	2,400.00				23,500.00
2.1.1	谷城县住宅用地（4.628076 公顷）	4642.00	528.00				5170.00
2.1.2	谷城县住宅用地（4.426206 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.1.3	谷城县住宅用地（3.90126 公顷）	1688.00	192.00				1880.00
2.1.4	谷城县住宅用地（3.40173 公顷）	1477.00	168.00				1645.00
2.1.5	谷城县住宅用地（4.497603 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.1.6	谷城县住宅用地（4.497259 公顷）	4431.00	504.00				4935.00
2.2	项目单位市场化融资						
2.2	其他资金						
3	**其他资金**						
合计		**21,676.71**	**2,718.42**	**38.64**	**38.64**	**38.64**	**24,511.05**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.37 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

项目收益变动	-20%	-10%	0	10%	20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.23	1.37	1.50	1.64
项目利率变动	-20%	-10%	0	10%	20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等

配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对收储进度的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响

应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同

的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能

力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对影响项目收益的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险

对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行必要的行政审批手续且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证号或律师资格证号 12000700100

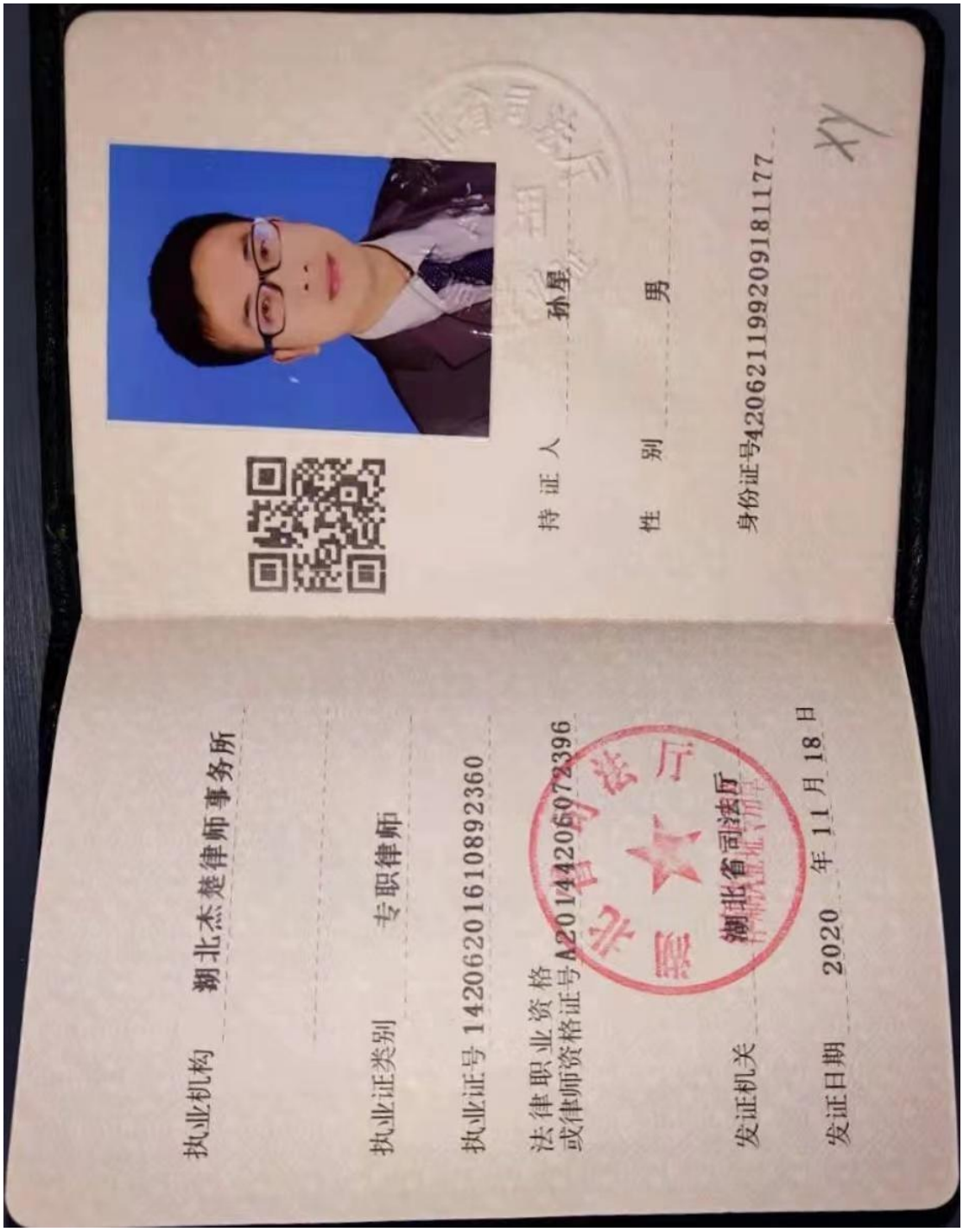
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北杰楚律师事务所

收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目

专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 11
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 12
五、项目风险控制 13
六、关于中介机构的合法性审查 16
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 17
杰楚律师所资质及律师证件 20

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 5,500.00 万元的湖北省专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：5,500.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据襄阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了襄阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：3 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	5,500.00	0. 00	3 年	1.63%	每年一次	到期一次性偿还发行金额 100%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳市襄州区土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称	襄阳市襄州区土地储备供应中心
法定代表人	叶强
住址	襄阳市襄州区张湾办事处红星路 35 号
统统一社会信用代码	12420621698020512K
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	名录代码为 TC420607
项目主管部门	襄阳市襄州区自然资源和规划局
项目单位业务范围	融资、投资，项目管理，土地储备经营，特许经营，盘活存量土地优化土地资源配置受区政府委托实施土地收购、储备、前期开发利用和供应等工作

（二）项目建设内容

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区伙牌镇。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回 1 宗地块，地块总面积为 90.14 亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

（三）项目建设期

本项目建设期为 12 个月（2026 年 10 月至 2027 年 9 月）。

（四）项目属性

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

（五）已取得手续情况

表 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名
1	2025 年 12 月 19 日	襄阳市襄州区人民政府	《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》
2	2025 年 4 月 23 日	湖北省人民政府	《关于襄阳市枣阳市等 7 个县级国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》

（六）项目现状

描述地块现状和项目进展情况

表 地块基本情况表（存量）

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司	4206072025P000037	襄州区伙牌镇	城镇住宅用地	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司	6.0094	2014/7/16	出让	7,662.00	后期准备开发
合计						**6.0094**			**7,662.00**	

（七）项目用地抵押融资情况

本项目不存在抵押或质押情况。

（八）企业土地成本情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 XY(xz)-2014-0043》及后续开发成本估计，本次拟发行债权的 1 宗地企业总成本价为 8,233.83 万元，各地块价格明细详见下表：

表 企业成本基本情况表

序号	土地使用权人	地块名称	成本明细(万元)	土地出让金（万元）	企业成本价（万元）
1	中房集团襄阳房地	中房集团襄阳房	土地出让金	7,662.00	7,662.00

	产开发股份有限公司	地产开发股份有限公司	税费	571.83	571.83
合计				**8,233.83**	**8,233.83**

（九）土地市场评估价格

根据湖北诚致行房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，本次拟发行债权 1 宗土地市场评估总价为 5,500.00 万元。

表　拟发债 1 宗土地市场评估价格一览表

序号	地块名称	估价报告编号	权利人	土地坐落	土地面积（亩）	评估总价（万元）
1	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司	鄂诚致行地估字（2026）第 0018 号	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司	襄州区伙牌镇	90.14	7,407.04
合计		—	—	——	**90.14**	**7,407.04**

（十）地块规划指标及规划符合性

表　闲置土地后期规划条件

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
1	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司	6.0094	城镇住宅用地	1.8

（十一）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目建设单位襄阳市襄州区土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

项目\年份	2026 年	2027 年	合计
资金筹措			
资本金	5.50	179.30	**184.80**
专项债券资金	5,500.00		**5,500.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**5,505.50**	**179.30**	**5,684.80**
资金使用			**0.00**
静态投资	5,500.00	0.00	**5,500.00**
建设期利息		89.65	**89.65**
发行费用	5.50	-	**5.50**
合计	**5,505.50**	**89.65**	**5,595.15**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	**0.00**	**89.65**	**89.65**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 2.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目	2.51	2.39	2.38

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

(一)影响项目施工的风险及控制措施

1.项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2.项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3.项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

(二)影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养

不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

(三)影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.利率波动风险

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

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

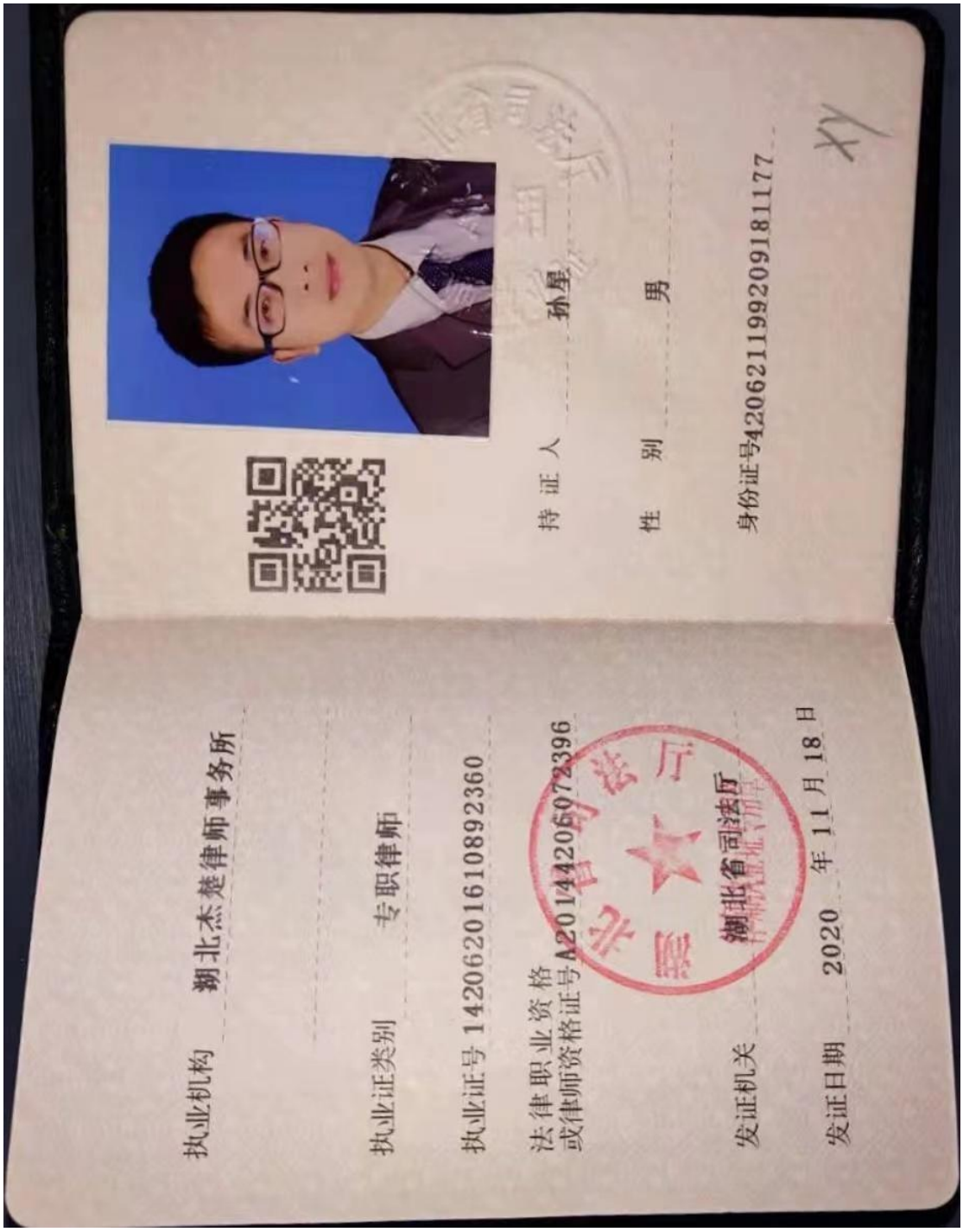
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北朴一律师事务所

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 78 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目现状 4
（四）储备地块标识及储备批复 4
（五）实施机构 4
（六）投资计划 5
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目收储进度的风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险和控制措施 10
五、投资者保护措施 12
六、中介机构 13
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北朴一律师事务所 13
七、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目(回收存量闲置土地)专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	智心会计所出具的《孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省孝昌县人民政府发行5,400.00万元专项债券，拟用于孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：5,400.00万元人民币

债券利率：固定利率1.61%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）

（二）地块情况

收回收购2宗土地，合计97.80亩。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。地块基本情况：

序号	地块名称	地块编号	省土地储备专项债项目管理系统地块标识码	全民系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（㎡）	取得时间	取得方式
1	孝昌招拍挂（2021）23号	25-36	4209212026R000007	4209212025R000420	开发区五四社区、华阳大道以南、花园大道以东	住宅、商服	湖北骏鑫投资有限公司	12,620.91	2021年12月31日	拍卖出让
2	孝昌招拍挂（2021）24号	25-37	4209212026R000008	4209212025R000436	开发区五四社区，华阳大道以南、花园大道以东	住宅、商服	湖北骏鑫投资有限公司	52,579.33	2021年12月31日	拍卖出让

合计	-			-	-	-	-	65,200.24		

项目自启动至供地完成是从2026年至2029年，共计3年，整个项目的发债期为3年。

（三）项目现状

项目前期收储阶段已完成项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、意向合同签署等。其中25-36号地块已处于净地状态；25-37号地块地上存在建筑物。地块红线外已完成通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”市政配套，外部配套条件完备。待本项目完成土地收购入库后，将进行场地平整等土地前期开发工作，完成地块内部整理，使两宗地块全部达到净地出让条件后，再按计划开展挂牌出让。

（四）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》第2条规定。

（五）实施机构

实施机构为孝昌县土地收购储备交易中心，住所地位于湖北省孝昌县城区孟宗大道8号，统一社会信用代码12420921753422072R，负责人为陈轻舟，宗旨和业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障，制定国有存量土地收购储备计划并组织实施，经营和管理县政府依法收回的违法用地及闲置地，依法组织出让收购土地，土地矿产资源基础信息和资源利用情况动态数据收集和技术处理及预测分析。

经本所律师核查，孝昌县土地收购储备交易中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条、《自然资发〔2025〕45号》及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）投资计划

项目总投资 9,649.24 万元，其中回购价款 8,889.62 万元，前期费用 50.00 万元，预备费 444.48 万元，建设期利息 260.82 万元，债券发行费 4.32 万元。

（七）资金筹措

拟发行专项债券总额 5,400.00 万元，计划 2026 年发行 5,400.00 万元；自有资金 4,249.24 万元。

（八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 14,474.45 万元。

项目收益由孝昌县土地收购储备交易中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划批复	2025年12月9日	孝昌县人民政府	县人民政府关于孝昌县2026年度土地储备计划的批复	孝昌政函〔2025〕79号
政府批准文件	2026年8月3日	孝昌县人民政府	孝昌县人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复	孝昌政函〔2026〕26号

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 2.16 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能

会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前

识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国

办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MACW6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

随县2026年第二批
收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）

法律意见书

（2026）朴律专债字第121号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省随县人民政府发行8,000.00万元专项债券，拟用于随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年期

债券规模：8,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）

（二）地块情况

项目建设内容为对位于厉山镇北岗社区、星炬社区的两宗国有建设用地进行收回收购，土地面积约为8.24公顷（123.59亩），建设内容含土地收购、土地场平及出让等。

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	随县城市开发投资公司服务项目	4213212026R001848	随县厉山镇北岗社区	其他商服用地	随县城市开发投资有限公司	5.97	2023-11-23	出让	9,055.00	政府原因
2	随县人才公寓项目	4213212026R001865	湖北省随州市随县星炬社区	城镇住宅用地、其他商服用地	随县城市开发投资有限公司	2.27	2023-08-07	出让	2,900.00	政府原因
合计						8.24			11,955.00	

建设期为 3 年，预计 2026 年下半年开始储备，2029 年下半年完成出让。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。



不动产登记信息

权利人	随县城市开发投资有限公司	证件号码	914213216951072331
不动产权证号（证明）	鄂（2023）随县不动产权第0004233号	坐落	随县厉山镇星炬村
用途	城镇住宅用地	面积	22731.45平方米
是否抵押	已抵押	是否查封	无查封
是否异议	无异议	抵押机构	湖北银行股份有限公司随县支行,湖北银行股份有限公司随县支行
抵押方式	最高额抵押	抵押证明号	鄂（2025）随县不动产证明第0000208号,鄂（2025）随县不动产证明第0000214号

查询人（签字）：
查询单位（盖章）：
查询日期：2026年3月11日16时49分

注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块均为空地，地形相对平缓，周边具备通行条件，已完成地价评估及公示，已签订国有土地使用权收回协议，无抵押、质押、查封情况。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为随县土地收购储备供应中心，住所地位于随县厉山大道随县国土资源局 202 号，统一社会信用代码 124213045539452313，负责人为周伟，宗旨和业务范围：加强对土地市场的调控力度，优化土地资源配置，合理利用土地，完善土地供应方式，实施辖区内土地的收购、储备、供应工作。

经本所律师核查，随县土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码 TC421321，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 10,281.72 万元，其中收储费用 9,564.00 万元，占比 93.02%；前期费用 69.13 万元，占比 0.67%；不可预见费 286.92 万元，占比 2.79%；债券存续期利息 355.27 万元，占比 3.46%；债券发行费 6.40 万元，占比 0.06%。

年度投资计划：2026 年投资 9,926.45 万元，2027 年投资 118.42 万元，2028 年投资 118.42 万元，2029 年投资 118.42 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 8,000.00 万元，计划 2026 年发行 8,000.00 万元；自有资金 2,281.72 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 11,979.47 万元。

项目收益由随县土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2025 年 12 月 18 日	随县人民政府	《随县人民政府关于随县 2026 年度土地储备年度计划的批复》	/
2	2026 年 8 月 11 日	/	《国有土地使用权收回协议》	/
3	2026 年 8 月 11 日	随县土地收购储备供应中心	处置存量闲置土地清单	
4	2026 年 8 月 11 日	随县土地收购储备供应中心	《关于随县 2026 年土地储备项目内所有地块在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码的说明》	/
5	2026 年 8 月 11	随县自然资源和规划局	《符合国土空间总体规划和城乡总体规划	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	日		的说明》	
6	2026年8月11日	随县土地收购储备供应中心	《土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施》	/
7	2026年8月11日	/	备案的土地估价机构出具地价评估报告	/
8	2026年8月3日	随县自然资源和规划局	随县自然资源和规划局关于随县2026年土地储备专项债券项目地块收储价格的公示	/

拟收储地块已纳入随县2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.28倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：一是明确权责，强化土地收购储备责任机制。从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购

储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。二是加大土地储备力度，完善土地储备工作。在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第

二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第83号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 7
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 7
（二）湖北朴一律师事务所 7
六、结论性意见 7

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目专项债券发行的法律顾问,对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省鄂州市人民政府发行90,000.00万元专项债券，其中2025年已发行18,300.00万元，计划2026年发行59,700.00万元，2027年发行12,000.00万元，拟用于鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年期

债券规模：59,700.00万元人民币

债券利率：固定利率1.53%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目

（二）地块情况

本次土地储备实施范围内包含3宗企业无力建设的未开发地块和企业自愿被储备的闲置用地，项目占地总面积为34.01公顷。建设内容含土地收购、土地征拆、部分地块规划调整、其他支出等。

项目自启动至供地完成是从2025-2030年，共计6年。项目建设期3年，为2025-2027年；项目运营期3年，为2028-2030年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地平整，完成了土地预评估等相关工作，部分地块已签订正式收储协议。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为鄂州市土地储备供应中心，住所地位于鄂州市滨湖西路14号，统一社会信用代码124207006703521280，负责人为赵前德，宗旨和业务范围：承担编制土地储备和供应计划工作；负责土地收购、储备、开发及招商工作；负责全市自然资源交易市场建设和管理工作；负责国有建设用地使用权、集体建设用地使用权、探矿权、采矿权等一级市场的招标、拍卖、挂牌出让以及二级市场转让、租赁等公开交易工作；负责发布自然资源交易供求信息，办理自然资源交易业务；负责农村各类产权流转交易鉴证工作；负责建设用地挂钩指标和耕地占补平衡指标等交易活动；负责生态指标交易工作；完成主管部门交办的其他工作。

经本所律师核查，鄂州市土地储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC420700，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目收储费用131,596.07万元（其中收购土地费用131,596.07万元），建设期财务费用3,655.53万元（含建设期债券利息3,565.53万元、债券发行费用90.00万元），合计135,251.60万元。

年度投资计划：2025 年投资 59,229.65 万元，2026 年投资 61,234.20 万元，2027 年投资 12,410.13 万元，2028 年投资 1,097.01 万元，2029 年投资 1,097.01 万元，2030 年投资 183.60 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 90,000.00 万元，其中 2025 年已发行 18,300.00 万元，计划 2026 年发行 59,700.00 万元，2027 年发行 12,000.00 万元；自有资金 45,251.60 万元，已到位 7,064.12 万元，来源于财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入和国有土地收益基金中安排。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 159,211.56 万元。

项目收益由鄂州市土地储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
储备计划批复	2025-09-02	鄂州市人民政府	鄂州市人民政府关于进一步调整完善 2025 年度土地储备计划的批复	鄂州政函〔2025〕106 号

拟收储地块已纳入鄂州市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.45 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、

《财预〔2017〕62号》第6条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）收益不足风险

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（二）市场波动与资产贬值风险

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（三）政策引发的风险

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（四）人口、经济、社会因素引发的风险

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机

构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

十堰市2026年回购存量土地储备项目
三（紫霄大道至风神大道沿线片区）

法律意见书

（2026）朴律专债字第75号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 4
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 5
五、中介机构 7
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计所	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省人民政府发行 33,000.00 万元专项债券，转贷给十堰市人民政府，拟用于十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：33,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.60%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）

（二）地块情况

本项目建设地点位于十堰市紫霄大道东侧。

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购 1 宗存量闲置土地，纳入 2026 年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地 1 宗，收储面积 10.5831 公顷，地块位于十堰市紫霄大道东侧。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积 10.5831 公顷。

序号	地块名称	全民地块标识码	省系统地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间
1	紫霄大道东侧	4203032025R000416	4203002026R000002	紫霄大道东侧	城镇住宅用地	十堰市城投置业有限公司	10.5831	2021/10/15

项目建设期18个月，2026年1月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查十堰市不动产登记交易中心出具《不动产产权情况表》，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目已经启动回收工作，完成了收回收购土地征集公告、地价评估、集体决策、收储价格公示等必要程序。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为十堰市国土储备中心，住所地位于北京北路87号，统一社会信用代码124203006654952399，负责人为龚庆，宗旨和业务范围：政府授权开发整理储备城市规划区内的国有土地；受“市自然资源和城乡建设局”委托公开出让城区内国有土地使用权。

经本所律师核查，十堰市国土储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码为TC420300，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 41,961.00 万元，其中土地收储成本 41,400.00 万元，建设期利息 528.00 万元，债券汇兑手续费 33.00 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 33,000.00 万元，计划 2026 年发行 33,000.00 万元；自有资金 8,961.00 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 48,862.60 万元。

项目收益由十堰市国土储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划	2025-12-19	十堰市人民政府	市人民政府关于《市中心城区 2026 年度经营性用地收储计划》的批复	十政函〔2025〕105 号

拟收储地块已纳入十堰市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.21 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当,易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统,将导致地块信息不透明、管理效率低下,并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构

建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中

有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

石首市2025年回购存量土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第81号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）地块情况 3

（三）项目现状 4

（四）储备地块标识及储备批复 4

（五）实施机构 4

（六）投资计划 5

（七）资金筹措 5

（八）项目收益 5

（九）项目资产查封及抵质押情况 5

三、项目收入与融资自求平衡 6

四、 项目的风险控制 6

五、中介机构 6

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9

（二）湖北朴一律师事务所 9

六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市2025年回购存量土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省人民政府发行8,700.00万元专项债券，分两年发行，其中2025年已发行2,800.00万元，计划2026年发行5,900.00万元，拟用于石首市2025年回购存量土地储备项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3年

债券规模：5,900.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

债券发行人为湖北省人民政府。本年度专项债券由湖北省人民政府在财政部核定下达的湖北省地方政府专项债务限额内组织发行，由湖北省财政厅统一组织发行后，转贷给石首市人民政府，专项用于石首市2025年回购存量土地储备项目。本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155号》第4条及其他相关法律、行政法规、政策文件的规定。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

石首市2025年回购存量土地储备项目

（二）地块情况

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购2宗存量闲置土地，纳入2025年度土地储备计划。项目座落于石首市绣林办事处解放东路北侧、石首市绣林办事处车落岗社区，回购

面积3.838935公顷，可出售面积3.838935公顷，土地规划性质为商服用地、城镇住宅用地。

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）
1	石首市博雅鑫城置业有限公司	4210812025R000304	石首市绣林办事处解放东路北侧	商服用地	石首市博雅鑫城置业有限公司	1.593101	2023/1/16	出让	4,972.00
2	石首市博屿置业有限公司	4210812025R000325	石首市绣林办事处车落岗社区（纬二路北侧）	城镇住宅	石首市博屿置业有限公司	2.245834	2021/11/18	出让	10,200.00

项目建设期13个月，计划2025年11月-2026年11月。

（三）项目现状

截至目前，项目已经启动回收工作，完成了收回收购土地征集公告、地价评估、集体决策、收储价格公示等必要程序。石首市博雅鑫城置业有限公司地块正在签订收储协议，收储方案市里已批；石首市博屿置业有限公司地块已解押，准备编制收储方案报市政府审批。

（四）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（五）实施机构

实施机构为石首市土地收购储备中心，住所地位于石首市绣林办事处文生巷，统一社会信用代码124210813317896670，负责人为吴学兵，宗旨和业务范围：为城市发展提供土地收购储备服务，负责土地征收、拆迁的政策和标准，编制征收、拆迁、补偿和安置方案，协助各乡、镇、办区新增建设项目用地统一征收；编制土地收购储备计划，管理土地收购储备资金；收储闲置空闲、低效利用的国有存量建设用地；收购储备土地的前期开发、利用和管理。建立土地收购储备档案。

经本所律师核查，石首市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码：TC421081，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）投资计划

项目总投资 15,217.48 万元，其中土地收储成本 15,172.00 万元，占比 99.70%；建设期利息 42.00 万元，占比 0.28%，债券汇兑手续费 3.48 万元，占比 0.02%。

年度投资计划：2025 年投资 2,810.00 万元、2026 年投资 12,407.48 万元。

（七）资金筹措

拟发行专项债券总额 8,700.00 万元，其中 2025 年已发行 2,800.00 万元，计划 2026 年发行 5,900.00 万元；自有资金 6,517.48 万元。

（八）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 15,369.19 万元。

项目收益由石首市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目资产查封及抵质押情况

经核查石首市不动产登记交易中心出具《不动产产权情况表》，该资产不存在抵质押情况。

序号	地块名称	土地面积（公顷）	抵押情况
1	石首市博雅鑫城置业有限公司	1.593101	未抵押
2	石首市博屿置业有限公司	2.245834	未抵押

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.46倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化

的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或

者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控

管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未

用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本项目收储相关流程及批复手续齐全、合规，本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《石首市2025年回购存量土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

天门市回购存量土地储备项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 80 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 8
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《处置闲置土地通知》	指	《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)
《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》	指	《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
中扬会计所	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省天门市人民政府发行 18,600.00 万元专项债券，拟用于天门市回购存量土地储备项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：已发行部分 1 年，拟发行部分 3 年

债券规模：18,600.00 万元人民币（已发行 6,600.00 万元）

债券利率：已发行部分票面利率 1.24%，拟发行部分测算利率 1.46%

付息方式：按年付息一次，到期一次偿还发行金额。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

天门市回购存量土地储备项目（一期）

（二）地块情况

储备规模：项目位于天门市，收储面积 11.6531 公顷（116,526.50 平方米），可出售面积 11.6531 公顷，用途为城镇住宅用地、住宅用地、商服用地。

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间
1	北湖新天地一	429006202 4R000837	华侨大道交西湖路东南角	城镇住宅用地	天门市城市建设投资有限公司	5.1001	2019.9
2	高新投商住用地—状元路西南角 119 地块	429006202 4R000918	状元路交熊河大道西南角	住宅用地、商服用地	湖北天门高新投资开发集团有限公司	6.553	2022-11-3

项目建设期 18 个月，计划 2026 年 6 月-2027 年 11 月底。

（三）项目资产抵质押情况

经核查天门市不动产登记局出具《不动产产权情况表》，项目涉及的地块无抵押、无查封情形。



不动产产权情况表

现实数据

不动产登记信息					
业务号	202301100282		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2023)天门市不动产权第0001000号		档案号	Zg. 429006. 2023-0001000	
登记时间	2023/1/10 17:03:26		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市竟陵办事处状元路交钟惺大道西南角				
所有权人	湖北天门高新投资开发集团有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	91429006MA4F53EJ8N		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006001013GB02013W00000000		土地使用权面积(m²)	65526. 41	
土地使用权人	湖北天门高新投资开发集团有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	商服用地,住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2092/12/29止				
房屋用途	/		房屋性质	/	
房屋结构	/		所在层/总层数	/	
建筑面积(m²)	/	专有建筑面积(m²)	/	分摊建筑面积(m²)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无	查封情况	无	居住权情况	无

本所律师认为，项目地块无抵质押及查封，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目已经启动回收工作，完成了收回收购土地征集公告、地价评估、集体决策、收储价格公示等必要程序。北湖新天地一已经完成收储工作；高新投商住用地—状元路西南角 119 地块已解押，拟签订正式收储协议。

（五）储备地块标识

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为天门市土地收购储备中心，住所地位于天门市竟陵陆羽大道西 33 号，统一社会信用代码 124290060684195378，法定代表人张碧波，开办资金 217.4 万元，举办单位为天门市自然资源和城乡建设局，宗旨和业务范围：收购国有闲置土地，促进地方经济发展。城镇存量土地收购/储备、储备土地综合开发、土地使用权及地面附着物交易、新增建设用地服务、土地登记代理、土地信息发布、土地政策法规咨询。

经本所律师核查，天门市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入国土资源部名录管理，代码为 TC429006，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入国土资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 32,496.48 万元，其中土地收储成本 32,232.00 万元，占比 99.19%；建设期利息 257.04 万元，占比 0.79%，债券汇兑手续费 7.44 万元，占比 0.02%。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 18,600.00 万元，其中 2026 年 6 月 22 日《2026 年湖北省政府专项债券（二十四期）》已发行专项债券 6,600.00 万元，票利率 1.24%，计划 2026 年下半年发行 12,000.00 万元；自有资金 13,896.48 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地使用权出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 31,783.30 万元。

项目收益由天门市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备计划	2025-12-19	天门市人民政府	市人民政府关于天门市 2026 年度土地储备计划的批复	天政函〔2025〕159 号

本所律师认为，项目纳入 2026 年土储计划，合法合规。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.44倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、上地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第

二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入国土资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20 号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中

有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定，项目合法合规；

（五）项目地块无抵质押、查封，不存在权属纠纷，对债券发行无不利影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财预〔2017〕62号》《土储管理办法》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《天门市回购存量土地储备项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 113 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 10 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 5
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 13
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 13
（二）湖北朴一律师事务所 13
六、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目专项债券发行的法律顾问，并对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省孝感市人民政府发行 6,300.00 万元专项债券，拟用于孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年期

债券规模：6,300.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.61%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目

（二）地块情况

项目拟收回企业闲置土地，计划收储 1 宗地块，合计 29.9 亩（折合 1.9934 公顷），位于孝汉大道以北、万山路以西，拟通过有偿收购方式收回存量国有建设用地。其中收储阶段工作主要包括项目收储谈判、相关政府审批、文件公示、正式合同签署等工作。

序号	地块名称	湖北省土地储备专项债券项目管理系统地块标识码	全民所有土地资产管理信息系统地块标识码	宗地编号	地块位置	用地性质	土地使用权人
1	XGGXQ-2026-NSH16	4209002026R000007	4209022025R010941	孝国土开 P（2023）04 号	孝汉大道以北、万山路以西	商住用地	孝感市名启置业有限责任公司

项目自启动至供地完成是从 2026 年 9 月—2029 年 8 月，共计 3 年。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，本次共收储地块1宗，总面积1.9934公顷，目前已完成全部收购意向补偿协议的签订，处于待支付阶段。项目收储前期已完成收储谈判、对应政府审批、文件公示以及收购协议签署等全部工作。

2026年至今，项目已完成土地评估等前期工作，尚未支付资金。2026年拟支付收储收购费用7,196.60万元，用于支付1宗地块的收回收购价款。根据进度测算，2026年拟申请专项债券资金6,300.00万元，其余资金1,615.76万元由财政部门根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）从已供应储备土地产生的土地出让收入及国有土地收益基金中安排。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为孝感市土地收购储备供应中心，住所地位于孝感市澴川路219号，统一社会信用代码12420900682672743L，负责人为谢冠雄，宗旨和业务范围：依法征收集体土地、收回和收购国有土地；组织必要的前期开发；编制和执行土地储备计划；施行土地入库出库管理；统一储备资金管理。

经本所律师核查，孝感市土地收购储备供应中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，名录代码TC420900，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 7,915.76 万元，其中收储费用 7,196.60 万元（含收储收购土地费用 7,196.60 万元），前期费用 50.00 万元（含前期咨询费用 40.00 万元、土地收购工作经费 10.00 万元），预备费 359.83 万元，建设期利息 304.29 万元，债券发行费用 5.04 万元。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 6,300.00 万元，计划 2026 年发行 6,300.00 万元；自有资金 1,615.76 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 9,109.06 万元。

项目收益由孝感市土地收购储备供应中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

序号	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 5 月 8 日	孝感市人民政府	市人民政府关于孝感中心城区（含双峰山）土地储备三年滚动计划和 2026 年度土地储备计划、供应计划的批复	孝感政函〔2026〕29 号

拟收储地块已纳入孝感市 2026 年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.21倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.21	1.21	1.21	1.21

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

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响孝感市土地收购储备供应中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场

的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难:土地储备专项债券的融资能否顺利进行,是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评价等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可

能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政风险

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别

市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规办理。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息，包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等；核实债务真实性，通过多种渠道确认债务的真实性和完整性；评估土地价值，委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务；设立资金监管账户，确保收购资金用于清偿抵押债务；购买保险，通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规，确保收购程序合法合规；公开透明操作，

确保收购过程公开透明，接受社会监督；妥善处理纠纷，依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险；建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险；增强风险意识，加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目

按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能

导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前及实施阶段持续开展详实市场调研，密切跟踪研判区域房地产市场走势、用地需求变化情况。充分结合宏观经济形势与本地土地市场发展趋势，动态优化后续土地出让方案；防范因市场下行造成土地出让价格、出让进度不及预期，进而对项目整体收益形成不利影响。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法

律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 10 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北杰楚律师事务所

2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 15
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 16
五、项目风险控制 17
六、关于中介机构的合法性审查 20
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 21
杰楚律师所资质及律师证件 24

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发(2024)52 号）
《自然资规〔2025〕2 号》		土地储备管理办法(自然资规[2025]2 号）
《自然资发(2025)45 号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发(2025)45 号）
《财务评估咨询报告》	指	《2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 10,600.00 万元的湖北省专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：10,600.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据襄阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了襄阳市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：3 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	10,600.00	0	3 年	1.50%	每年一次	到期一次性偿还发行金额 100%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、《自然资发(2025)45 号》文关于市县级政府确需

举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳市土地储备供应中心。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称	襄阳市土地储备供应中心
地址	襄阳市樊城区中原路 22 号
单位性质	事业单位
纳入名录管理情况	根据《省自然资源厅办公室转发关于印发土地储备机构名录(2020 年版)的通知》，襄阳市土地储备供应中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420600
项目主管部门	襄阳市自然资源和规划局
项目单位业务范围	承担市区土地储备和供应工作

（二）项目建设内容

建设地点：本项目建设地点位于东津新区小方岗街以南、亭候路以北；东津新区小方岗街以南、亭候路以北；东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回 3 宗地块，地块总面积为 120.52 亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

（三）项目建设期

本项目建设期为 3 个月（2026 年 10 月至 2026 年 12 月）。

（四）项目属性

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

（五）已取得手续情况

表 1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	2026 年 8 月 11 日	襄阳市人民政府	《关于襄阳市市区 2026 年度土地储备计划的批复》	襄政函〔2026〕53 号文
2	2025 年 11 月 13 日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于申请专项债收储地块差异化定价的请示》	襄自然资文〔2025】772 号
3	2026 年 8 月 4 日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目符合国土空间总体规划和详细规划的说明》	
4	2026 年 8 月 4 日	襄阳市自然资源和城乡建设局	《关于 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目土地权属及措施的情况说明》	

（六）项目现状

1、占地面积：项目范围内包含 3 宗存量闲置土地，项目占地总面积为 8.034754 公顷。

2、地块概况：根据项目推进实际情况，目前项目已完成土地评估、民主决策、价格公示及意向协议签订等前期工作。2026 年拟支付收储收购费用 10,635.60 万元，用于支付地块的收回收购价款。

3、土地现状：土地现状均为净地，已经达到净地出让条件。

表 2 地块基本情况表（存量）

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	华侨城 15# 地块（C0302）	420600202 6R000029	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地	襄阳华侨城文旅发展有限公司	3.422489	2018/8/28	收购	6,417.17	宗地未达到“三通一平”，无法开发利用。
2	华侨城 16# 地块（C0305）	420600202 6R000026	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	其他商服用地	襄阳华侨城文旅发展有限公司	2.742044	2018/8/28	收购	4,524.37	宗地未达到“三通一平”，无法开发利用。
3	华侨城 29# 地块	420600202 6R000030	东津新区苏岭山大道以东、鹿	娱乐用地	襄阳华侨城文旅发	1.870221	2020/4/17	收购	2,300.37	宗地未达到“三通一

	（B0303）		门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北		展有限公司					平”，无法开发利用。
合计						8.034754			13,241.91	

（七）项目用地抵押融资情况

本项目不存在抵押或质押情况。

1、华侨城 15#地块（C0302）

有（无）抵押查封证明

所有权人	所有权人证件号码	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	抵押查封情况	预告/预告抵押情况	抵押机构	查封法院
襄阳华侨城文旅发展有限公司	91420600MA493101X2	420607113010GB00011W00000000	鄂（2019）襄阳市不动产权第0064577号	东津新区堰坡村	无抵押 无查封	无预告 未预抵		

查询日期：2026年8月4日15时57分

领取人（签字）：

查询单位（盖章）：

注：该查询记录指依法已登记的不动产权属登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

2、华侨城 16#地块（C0305）

3、华侨城 29#地块（B0303）

有（无）抵押查封证明

所有权人	所有权人证件号码	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	抵押查封情况	预告/预告抵押情况	抵押机构	查封法院
襄阳华侨城文旅发展有限公司	91420600MA493101X2	420607113010GB00010W00000000	鄂（2019）襄阳市不动产权第0062900号	东津新区堰坡村	无抵押 无查封	无预告 未预抵		

查询日期：2026年8月4日16时58分

领取人（签字）：

查询单位（盖章）：

注：该查询记录指依法已登记的不动产权属登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

（八）项目建设运营方案

有（无）抵押查封证明

所有权人	所有权人证件号码	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	抵押查封情况	预告/预告抵押情况	抵押机构	查封法院
襄阳华侨城文旅发展有限公司	91420600MA493101X2	420607113010GB00042W00000000	鄂（2020）襄阳市不动产权第0028273号	东津新区堰坡村	无抵押 无查封	无预告 未预抵		

查询日期：2026年8月4日15时59分

领取人（签字）：

查询单位（盖章）：

注：该查询记录指依法已登记的不动产权属登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

襄阳市土地储备供应中心为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由单位法定代表人或负

责人任组长，下设办公室，合理配置相关专业人员，组成精简、高效的管理机构。依据建设条件及项目资金情况，充分发挥建设单位和技术协作单位的优势，节省投资，加快进度，争取早日建成。

本项目收入主要来源于土地出让收入，该项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有现金结余。本项目建设完工后，由襄阳市土地储备供应中心负责项目收益归集，并将该项目所有收益纳入财政管理，优先用于偿还专项债券本息。

（九）企业土地成本情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 XY（dj）-2018-017、鄂 XY（dj）-2018-015、鄂 XY（dj）-2020-008），本次拟发行债权的 3 宗地企业总成本价为 13,241.91 万元，各地块价格明细详见下表：

表 3 企业成本基本情况表

序号	土地使用权人	地块名称	土地出让金（万元）	企业成本价（万元）
1	襄阳华侨城文旅发展有限公司	华侨城 15#地块（C0302）	6,417.17	6,417.17
2	襄阳华侨城文旅发展有限公司	华侨城 16#地块（C0305）	4,524.37	4,524.37
3	襄阳华侨城文旅发展有限公司	华侨城 29#地块（B0303）	2,300.37	2,300.37
合计			**13,241.91**	**13,241.91**

（十）土地市场评估价格

根据湖北亿佳源房地产资产评估测绘有限公司出具的《土地估价报告》，本次拟发行债权 3 宗土地市场评估总价为 21,333.00 万元。

表 4 拟发债 3 宗土地市场评估价格一览表

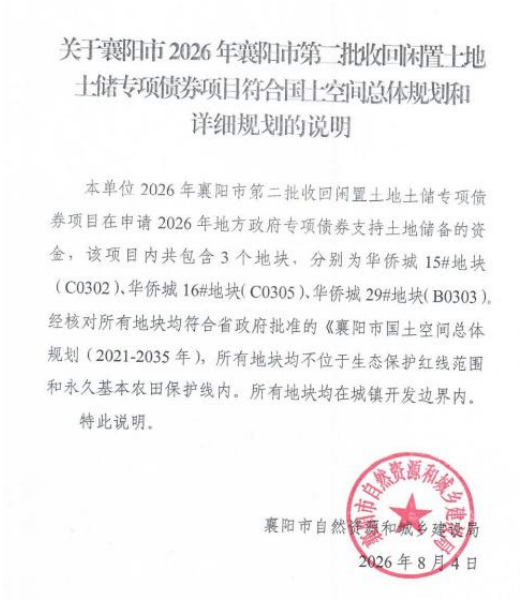
序号	地块名称	估价报告编号	权利人	土地坐落	土地面积（亩）	评估总价（万元）
1	华侨城 15#地块（C0302）	鄂亿佳源地估字（2025）第 044 号	襄阳华侨城文旅发展有限公司	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	51.34	9,511.00
2	华侨城 16#地块（C0305）	鄂亿佳源地估字（2025）第 045 号	襄阳华侨城文旅发展有限公司	东津新区小方岗街以南、亭候路以北	41.13	7,620.00
3	华侨城 29#地块（B0303）	鄂亿佳源地估字（2025）第 048 号	襄阳华侨城文旅发展有限公司	东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北	28.05	4,202.00
合计		—	—	——	**120.52**	**21,333.00**

（十一）地块规划指标及规划符合性

该项目内共包含 3 个地块，分别为华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）。经核对所有地块均符合省政府批准的《襄阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，所有地块均不位于生态保护红线范围和永久基本农田保护线内。所有地块均在城镇开发边界内。

表 5 闲置土地后期规划条件

序号	地块名称	拟供应土地面积（公顷）	拟供应用途	拟供应容积率
1	华侨城 15#地块（C0302）	3.422489	其他商服用地	2.5
2	华侨城 16#地块（C0305）	2.742044	其他商服用地	2.5
3	华侨城 29#地块（B0303）	1.870221	娱乐用地	1.5



关于襄阳市2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目符合国土空间总体规划和详细规划的说明

本单位2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目在申请2026年地方政府专项债券支持土地储备的资金，该项目内共包含3个地块，分别为华侨城15#地块（C0302）、华侨城16#地块（C0305）、华侨城29#地块（B0303）。经核对所有地块均符合省政府批准的《襄阳市国土空间总体规划（2021-2035年），所有地块均不位于生态保护红线范围和永久基本农田保护线内。所有地块均在城镇开发边界内。

特此说明。

襄阳市自然资源和城乡建设局

2026年8月4日

（十二）项目是否使用过增发国债或超长期国债

本项目未使用过增发国债或超长期国债。

本所律师认为：2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目建设单位襄阳市土地储备供应中心，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2026	合计
1	**资本金**	**35.60**	**35.60**
1.1	财政安排资金	35.60	35.60
1.2	项目单位自筹资金		
1.3	专项债券资金		
1.4	其他资金		
2	**融资资金**	**10,600.00**	**10,600.00**
2.1	专项债券资金	10,600.00	10,600.00
2.2	项目单位市场化融资		
2.2	其他资金		
3	**其他资金**		
合计		**10,635.60**	**10,635.60**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.74 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目	1.82	1.74	1.74

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1.项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2.项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3.项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

(二)影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养

不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

(三)影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.利率波动风险

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

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的2026年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）》，募投项目不在《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 12 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

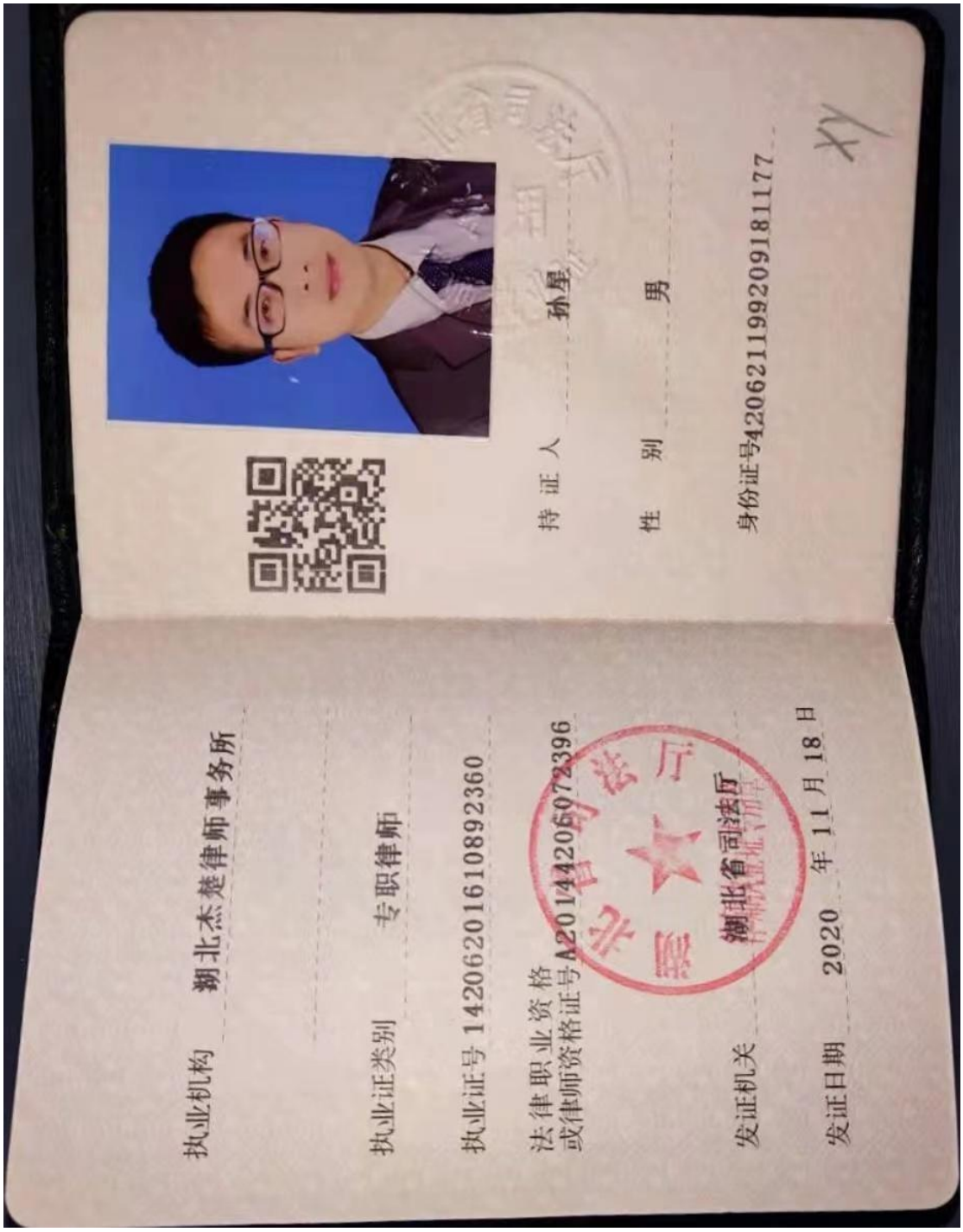
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性别 男
身份证号420621199209181177

湖北朴一律师事务所

咸宁市2026年高新产业园片区
收购存量闲置土地储备项目

法律意见书

（2026）朴律专字第84号

湖北朴一律师事务所
HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年10月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）地块情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）储备地块标识及储备批复 4
（六）实施机构 4
（七）投资计划 5
（八）资金筹措 5
（九）项目收益 5
（十）项目批复 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
五、中介机构 13
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北朴一律师事务所 13
六、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《土地储备管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《自然资发〔2025〕45号》	指	《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省咸宁市人民政府发行 7,100.00 万元专项债券，拟用于咸宁市 2026 年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：3 年

债券规模：7,100.00 万元人民币

债券利率：固定利率 1.54%

付息方式：利息按年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

咸宁市 2026 年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目

（二）地块情况

项目位于咸宁市高新区横沟桥三路与八路交叉处，土地使用权人为咸宁高新产业投资有限公司。

项目建设内容：本次土地储备实施范围内包含 2 宗存量闲置用地，土地面积合计 14.034948 公顷。

序号	地块名称	地块标识码	地块位置	用地性质	土地使用权人	地块面积（公顷）	取得时间	取得方式	出让合同价款（万元）	闲置原因
1	咸宁高新重资产投资有限公司商住用地一	421202 2025R0 01017	咸宁市高新区横沟桥三路与八路交叉处	商住用地	咸宁高新产业投资有限公司	8.048684	2018 年 5 月 9 日	挂牌出让	4,100.00	因政府和企业

2	咸宁高新重资产投资有限公司商住用地二	421202 2025R0 01026	咸宁市高新区横沟桥三路与八路交叉处	商住用地	咸宁高新产业投资有限公司	5.986264	2018年5月9日	挂牌出让	3,100.00	原因
合计	—	—	—	—	—	14.034948	—	—	7,200.00	—

项目建设期为2026年10月-2029年9月，共计3年。其中包含土地收购、土地前期工作、土地供应等工作过程，时间安排如下：

土地收购：本项目收购预计从2026年10月启动，共计1年；

土地供应：本项目预计从2027年10月开始供地，2029年9月内完成供地工作。

（三）项目资产抵质押情况

经核查，截至法律意见书出具日，项目土地使用权未抵押，收益权未质押，无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，拟收储地块为闲置地块，已完成土地权属情况核实、土地预评估等相关工作，2宗地块均无抵押。

（五）储备地块标识及储备批复

本次专项债券对应的储备地块，经核查在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。

（六）实施机构

实施机构为咸宁市土地收购储备中心，住所地位于湖北省咸宁市咸安区温泉街道十六潭社区双鹤路3号5层，统一社会信用代码12421200060669494A，负责人为雷健，宗旨和业务范围：负责咸宁市城区存量土地和规划区内新征土地的收购储备和开发经营；负责编制城市规划区内各类建设用地的储备与供应计划，

严格执行市城区土地“五统一”政策；负责咸宁城市规划区内的土地收储经营及所属土地资产的处置，对各县（市、区）土地储备中心进行业务指导。

经本所律师核查，咸宁市土地收购储备中心依法设立，取得事业单位法人证书，且已纳入自然资源部名录管理，在本地区行政区划内是唯一的土地储备机构。

本所律师认为，实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》总体要求第（三）条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（七）投资计划

项目总投资 7,614.31 万元，其中收储费用 7,117.02 万元，前期费用 25.00 万元，预备费 355.85 万元，建设期财务费用 116.44 万元（含建设期债券利息 109.34 万元、债券发行费用 7.10 万元）。

（八）资金筹措

拟发行专项债券总额 7,100.00 万元，计划 2026 年发行 7,100.00 万元；自有资金 514.31 万元。

（九）项目收益

项目收益来源于国有土地出让收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 16,126.16 万元。

项目收益由咸宁市土地收购储备中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（十）项目批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名
土地储备计划的批复	2026 年 1 月 7 日	咸宁市人民政府	《市人民政府关于咸宁市本级 2026 年度土地储备计划的批复》
拟收回收购协议书	2026 年 9 月	/	《咸宁高新产业投资有限公司商住用地一、二地块拟收储协议》

规划符合性说明	2026年9月1日	咸宁市自然资源和城乡建设局	《市自然资源和城乡建设局关于土地储备专项债项目规划条件符合性的说明》
土地权属说明及措施	2026年9月1日	咸宁市自然资源和城乡建设局	《关于咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目地块权属的说明》

拟收储地块已纳入咸宁市2026年土地储备计划。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.72倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，实施单位采取如下措施：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难:土地储备专项债券的融资能否顺利进行,是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续:项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立

风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进

度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研,评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势,及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕

20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026年10月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目
专项债券信息披露文件

一、项目背景

2024年财政部和自然资源部等相关部门宣布重启土地储备专项债券，并允许其用于土地收储和盘活存量土地，同时补充通知中提到本次土地储备专项债券支持范围包括新增土地储备。

公安县对区域内土地进行了梳理摸排，需要迫切实施2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目。

二、债券情况

2026年债券情况：2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目计划发行专项债券资金9,700.00万元。

债券名称	2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目专项债券
债券发行规模	9,700.00万元
债券发行期限	3年期
债券利率	固定利率
偿还方式	采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北交平律师事务所合法性审核。

2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目	公安县斗湖堤镇瓦池河右侧	项目拟回收购闲置土地 1 宗，地块编号 4210GA2025063，面积 7.5948 公顷，可出让合计面积 113.92 亩，位于公安县斗湖堤镇瓦池河右侧。规划用为商业服务用地。建设内容包括土地收储、前期开发等。	10,426.54	公安县土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**总投资使用计划**	**10,426.54**	**9,990.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
1.1	收购费用	9,907.59	9,907.59	0.00	0.00	0.00
1.2	建设期利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
1.3	债券发行费用	9.70	9.70	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**10,426.54**	**9,990.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
2.1	**自有资金**	**726.54**	**290.04**	**145.50**	**145.50**	**145.50**
2.1.1	用于建设投资	207.59	207.59	0.00	0.00	0.00
2.1.2	用于建设期利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
2.1.3	用于债券发行费用	9.70	9.70	0.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**9,700.00**	**9,700.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	9,700.00	9,700.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

2026 年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	财政安排资金	其他资金	专项债券融资	
2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目	2026年12月	10,426.54	10,426.54	726.54	0.00	0.00	9,700.00	11,051.25

四、资金平衡

2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目

融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
债券期初余额	-	-	9,700.00	9,700.00	9,700.00
本期发行	9,700.00	9,700.00	-	-	-
利率		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
当期需计利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
本期还款	10,209.25	72.75	145.50	145.50	9,845.50
其中：利息	509.25	72.75	145.50	145.50	145.50
其中：本金偿还	9,700.00	-	-	-	9,700.00
债券期末余额	-	9,700.00	9,700.00	9,700.00	0.00

2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目

平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目	14,671.91	11,051.25	9,700.00	1.44

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.4

4，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉大公会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3. 制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专

人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是要实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失

控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

公安县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实

施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

公安县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：

（1）专项资金实行“专人管理、专账核算、专项使用”。

（2）专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

（3）资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。

（4）严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。

（5）专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。

（6）加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接收支审计。

（7）对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，解决新增地方债务项目和资金闲置问题。近年来，新增地方债的发行难度逐渐增大资金闲置问题也日益凸显。土储专项债的发行，不仅为地方政府提供了新的项目选项还通过项目对应并纳入基金预算管理的方式，提高了专项债资金的使用效率。这不仅解决了新增地方债务项目的问题，还促进了地方债务资金的有效利用，进一步推动了地方经济的发展。

第三，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重

要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

土储专项债是地方政府为土地储备而发行的一种专项债券，它在历史上曾是地方政府融资的重要工具。虽然曾一度被叫停，但其在缓解地方政府资金压力、降低城投资金占用和债务负担、解决新增地方债务项目和资金闲置问题以及助力稳定房地产市场等方面仍具有积极作用。然而，要真正解决地方政府财政压力和房地产市场问题，还需要综合施策，包括改善居民资产负债表、提供流动性或现金补贴等措施。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

本项目申请专项债券主要用于2026年公安县斗湖堤片区闲置存量土地回收收购项目，该项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，后期将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作。

2.项目成熟度

本项目建设周期为36个月，计划工期为2026年10月至2029年10月，目前正在前期准备中。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 10,426.54 万元，其中项目资本金 726.54 万元来源于项目单位自筹，剩余 9,700.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.收入情况：本项目收入来源主要是土地出让收入。

2.成本情况：本项目成本主要考虑土地出让后需计提的专项资金，包括国有土地收益基金、业务费用、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

3.项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划

本项目计划于 2026 年发行债券资金 9,700.00 万元，发行期限 3 年，债券发行利率参考 2026 年湖北省政府再融资一般债券（八期）利率 1.30%，适度上浮 20 个 BP 暂定按 1.50%进行测算，计划采取按年付息，发行期最后一年一次性偿还本金。

2.偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.44倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（九）小结

本项目的实施兼具必要性、公益性及收益性；各项前期手续齐全，且处于已实施状态，项目自身较为成熟；项目资金来源有保障，坚持专款专用；项目运营收入可以覆盖本息支出，本息覆盖倍数可达到1.44，具有经济可行性。

综上所述，本项目实施具有可行性。

2026年湖北省（武汉市）
蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目专项债券
信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811

万人。

截止 2025 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90 亿元，同比增长 5.8%。

表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（ ■亿元 □亿美元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（ ■亿元 □亿美元）	4333.3	4863.0	5818.6
进口额（ ■亿元 □亿美元）	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

二、财政收支状况（亿元）						
（ 一）近三年一般公共预算收支						
年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4398
一般公共预算支出	1291	9976	1320	9791	1336	9885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6319	-	6359	-	6391	-
转移性支出	5909	-	6106	-	6087	-
（ 二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	66	2880	55	2860	51	2892
政府性基金支出	203	4483	253	4950	124	4876
地方政府专项债券收入	3385	3385	3551	3551	2992	2992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21621			
2024 年地方政府债务限额			21373			
2025 年地方政府债务限额			23397			

（二）武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-2 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

（三）蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150

万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

（2）地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经113°04'～114°13'，北纬30°15'～30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约40公里、南北长约30公里，全区总行政面积1,100.8平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经114°02'，北纬30°35'，为武汉市新4城之一，距武汉市主城中心仅23公里。

（3）经济概况

表1-3 武汉市蔡甸区2023-2025年财政经济数据

项目	2023年	2024年	2024年
地区生产总值（亿元）	502.88	642.32	672.35
一般公共预算收入（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算收入（亿元）	37.00	48.50	51.5
一般公共预算支出（亿元）	83.91	90.92	97.2
地方一般公共预算支出（亿元）	65.17	59.49	73.63
政府性基金收入（亿元）	69.11	95.46	93.5
政府性基金支出（亿元）	69.11	95.46	93.5
政府债券余额（亿元）	224.74	245.16	246.16

二、债券情况

本项目总投资45,973.84万元，拟发行专项债券资金共

计 42,400.00 万元，发行期限为 3 年期，计划于 2026 年发行 42,400.00 万元（其中：本次发行 42,400.00 万元），发行利率参考 2025 年 11 月 6 日湖北省发行的 3 年期地方政府专项债券 1.67%基础上上浮 10BP 取 1.77%作为计算依据，债券按年计息，到期一次性还本。专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

债券名称	蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目
债券发行规模	42,400.00 万元（其中：本次发行 42,400.00 万元）
债券期限	3 年期
债券利率	1.77%
还本付息方式	债券按年计息，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目位置

蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目项目建设地点位于位于武汉市蔡甸区蔡甸街。

（二）项目建设内容

城投房地产发展有限公司地块：项目位于蔡甸街新天大道与琴台路交汇以东，规划净用地面积:84,070 平方米；土地分类：商服、住宅用地：该土地目前处于闲置状态，拟于

回购。

武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司地块：项目位于蔡甸街成功村、马家渡村，项目规划总用地面积46,159平方米，土地分类:商服用地；该土地目前处于闲置状态，拟于回购。

（三）投资计划

本项目建设工期3年，项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

项目建设期资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	**总投资**	**45,973.84**	**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**
1.1	收储收购费用	42,400.00	42,400.00			
1.2	前期费用	8	8.00			
1.3	不可预见费用	1272		500.00	772.00	
1.4	建设期利息	2,251.44	375.24	750.48	750.48	375.24
1.5	债券发行费用	42.40	42.40			

（四）项目资金来源

1、项目资金来源

表4-3　分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	资本金	425.64	1,250.48	1,522.48	375.24	3,573.84

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	425.64	1,250.48	1,522.48	375.24	3,573.84
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	**42,400.00**	**-**	**-**	**-**	**42,400.00**
2.1	专项债券资金	42,400.00				42,400.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
合计		**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**	**45,973.84**

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金3,573.84万元，由实施单位武汉市蔡甸区土地整理储备中心自筹，项目资金中资本金部分根据债券发行节奏同步到位，目前已到位5万元。后续自筹资金武汉市蔡甸区土地整理储备中心将根据项目进度每年逐步落实到位。

3、已发行专项债券的使用情况

目前本项目还未发行政府专项债券。

4、市场化融资情况

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

（五）项目融资计划

本项目专项债券筹资42,400.00万元，于，2026年发行42,400.00万元。2025年11月6日湖北省发行的3年期地方政府专项债券1.67%基础上上浮10BP取1.77%。专项债券融资情况见下表：

表4-4专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式	其他附加条款
2026年	42,400.00		3	1.77%	每年支付一次利息	到期一次还本	债券存续期间，债券发行人持有提前回售部分或全部债券的权利
合计	42,400.00						

专项债券提前偿还条款

1.提前偿还触发条件

本项目专项债券设置提前偿还条款，具体触发条件为：项目地块在债券到期前实现提前出让，并足额缴入国库取得对应土地出让收入，且扣除法定计提后具备足额偿债资金，项目单位可启动债券提前偿还。

2.提前偿还具体操作流程

资金归集确认：土地提前出让后，出让金足额缴入国库，青山区财政部门按规定计提各项专项资金后，确认可用于提前偿债的净收益资金足额到位。

提前偿还申请：由武汉市青山区土地整理储备中心提出

债券提前偿还书面申请，经青山区自然资源和城乡建设局审核，报青山区财政局审批。

财政与债券管理部门核准：区财政局对偿债资金来源、金额、时间进行审核，确认符合专项债管理规定及项目收益融资平衡方案后，按程序上报市级债券管理部门备案核准。

公告与本息核算：核准后，按规定披露提前偿还信息，核算截至提前偿还日的应付本金与应付利息，确定提前偿还总金额。

资金拨付与偿还：执行财政部门将偿债资金划转至债券资金专户，代理银行按规定一次性完成本金及对应利息的提前偿付，注销对应债券额度。

台账与信息更新：完成提前偿还后，及时更新专项债务台账、项目资金管理台账，按要求公开债务偿还结果，确保债务管理信息真实、准确、完整。

四、资金平衡

（一）土地出让计划

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让的净收入。考虑到回购土地需按流程完成蔡甸街闲置地块回购、规划调整、前期整理等全流程工作，依法完善权属梳理、合规审核等手续，确保地块达到出让标准，保障土地出让合规性与收益稳定性。因此本项目地块均计划 2029 年出售。

表 5-1　土地出让计划表

地块名称	出让土地面积	规划建筑面积	出让时间
蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	4.6159	6.92385	2029 年
蔡甸区蔡甸街新农村	8.407	21.0175	2031 年
年度出让面积合计	**13.0229**	**27.94135**	

（二）项目预期收益

1、项目土地出让收入预测

（1）收入预测的来源和依据

1）周边商业用地土地价格参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边用地成交情况，平均楼面地价为 1,765.87 元/平方米

2）周边住宅用地土地价格参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边用地成交情况，平均楼面地价格为 2,112.99 元/平方米

（2）未来用地土地价格增长趋势

参考武汉市近五年 CPI 增长水平分别为 0.6%、2.3%、0.4%、0.8%、0.4%，结合本项目实际情况，设定的本项目出让地块楼面地价每年增幅为 0.9%。

（3）出让土地收入.

表 5-4 项目收入明细表

单位：万元

项目	2029 年	2029 年	合计

项目	2029 年	2029 年	合计
地块	蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	蔡甸区蔡甸街新农村	
参考价格（元/平方米）	1,765.87	2,112.99	
出让时计算单价（元/平方米）	1,813.98	2,170.56	
出售面积（公顷）	4.6159	8.407	
规划建筑面积（万平方米）	6.92385	21.0175	
出让收入	12,559.72	45,619.65	58,179.37

2.项目成本预测

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。

表 5-5 本项目支出明细表

单位：万元

项目	扣除标准	2029 年	2029 年	合计
		蔡甸区蔡甸街马家渡村、成功村	蔡甸区蔡甸街新农村	
一、地块收入		**12,559.72**	**45,619.65**	**58,179.37**
二、地块成本		**9,400.00**	**33,000.00**	**42,400.00**
三、净收益		**3,159.72**	**12,619.65**	**15,779.37**
四、四项基本政策成本		1,010.23	3,899.39	4,909.62
1.农业土地开发资金	13.5 元/平方米	62.31	113.49	175.81
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	均按照土地出让净收益的 10%计提	947.92	3,785.90	4,733.81
五、其他政策性成本		377.19	1,392.88	1,770.07
1.土地出让业务费	按照土地出让收益的 2%计提	63.19	252.39	315.59
2.国有土地收益金	按土地出让收入 2.5%计提	313.99	1,140.49	1,454.48
合计		**1,387.42**	**5,292.28**	6,679.69

本项目腾退土地出让收入预计可达 58,179.37 万元，扣除相关计提 6,679.69 万元后预计用于资金平衡相关收益为

51,499.68 万元。

（三）税费及附加税估算

本项目实施主体为武汉市蔡甸区土地整理储备中心，为事业单位，无相关税费。

（四）财务费用

本项目拟通过发行地方政府土地储备项目专项债券 42,400.00 万元，于 2026 年发行。

所发行债券存续期为 3 年。拟发行利率参考 2025 年 11 月 6 日湖北省发行的 3 年期地方政府专项债券 1.67%基础上上浮 10BP 取 1.77%作为计算依据，利息按年进行计算，每年付一次息，到期一次性还本。详见下表：

表 5-6 还本付息明细表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	发行合计	还款合计	其中：还本合计	其中：利息合计	期末专项债券余额
2026	-	42,400.00	375.24		375.24	42,400.00
2027	42,400.00	-	750.48		750.48	42,400.00
2028	42,400.00	-	750.48		750.48	42,400.00
2029	42,400.00		42,775.24	42,400.00	375.24	-
合计		42,400.00	44,651.44	42,400.00	2,251.44	

根据测算，本项目拟发行 42,400.00 万元地方政府土地储备专项债券，于 2026 年发行。债券存续期为 5 年，合计利息支出为 2,251.44 万元，债券本息合计 44,651.44 万元。

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金

来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表 5-7 现金流量模拟测算表

单位：万元

项目年份	2026	2027	2028	2029	合计
一、经营活动产生的现金					-
1.经营活动现金流入				58,179.37	58,179.37
2.经营活动现金流出				6,679.69	6,679.69
经营活动现金净流量				**51,499.68**	**51,499.68**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金	42,408.00	500.00	772.00	-	43,680.00
投资活动现金净流量	**-42,408.00**	**-500.00**	**-772.00**	**-**	-43,680.00
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	**42,825.64**	**1,250.48**	**1,522.48**	**375.24**	44,723.36
项目资本金	425.64	1,250.48	1,522.48	375.24	2,323.36
专项债融资	42,400.00	-	-	-	42,400.00
2.融资活动现金流出	417.64	750.48	750.48	42,775.24	44,693.84
支付利息	375.24	750.48	750.48	375.24	2,251.44
债券发行手续	42.40				42.40
偿还本金	-	-	-	42,400.00	42,400.00
融资活动现金净流量	**42,408.00**	**500.00**	**772.00**	**-42,400.00**	29.52
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**9,099.68**	**9,099.68**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**9,099.68**	
六、本息覆盖倍数					1.15

（六）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营期的土地出让收入。项目预期收入总额为 58,179.37 万元，扣除相关计提 6,679.69 万元后预计用于资金平衡相关收益为 51,499.68 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍。

表 5-8 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		58,179.37
扣除提留政策		6,679.69
可用于资金平衡的土地相关收益		**51,499.68**
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,251.44
	各年应付本金	42,400.00
	应付利息及本金合计	44,651.44
本息覆盖倍数		1.15

（七）压力测试

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

表 5-9 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.26
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.16	1.15	1.15	1.15

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，蔡甸区蔡甸街地块土地储备项目专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2026 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）风险控制措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制。

审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；

审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；

按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；

落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

审批施工计划及施工修改计划；

审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；

做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；

要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工；

计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）风险控制措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实不到位风险

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）风险控制措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故风险

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）风险控制措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

7.社会稳定风险

（1）风险因素

①地上实物补偿费的及时足额兑付；

②迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；

③拆迁安置实施的合理性；

④损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；

⑤征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

（2）风险控制措施

①注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施；

②对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜

公示”、逐户建卡、及时足额发放；

③协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患；

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；

（2）风险控制措施

①密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

②及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效

率收益对冲利率波动损失。

3.政策风险

（1）风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

（2）风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

4.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

②委托中介机构对征地拆迁面积进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

七、主管部门责任

武汉市蔡甸区财政局负责按照政府债务管理要求，并根据本级发行土地储备项目专项债券，以及本级专项债务风险、政府基金收入等因素，复核本地区发行土地储备项目专项债券需求，做好土地储备项目专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉市蔡甸区自然资源规划局负责按照土地储备工作要求，并根据土地储备项目任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好入库土地储备项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好发土地储备项目专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备项目发行各项准备工作，加

强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障建设项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前评估

（一）重大政策或项目基本情况

土地储备是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。2005 年起，我国开始进行大规模的土地储备。2012 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及土地储备工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大土地储备力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。2013 年 7 月，《国务院关于加快土地储备的意见》出台，意见总体要求是以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类土地储备，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的土地储备，稳步实施城中村改造。2014 年 4 月，国务院常务会议指出，加快土地储备，让亿万居民早日“出棚进楼”，是改善民生的硬任务，也可以有力拉动投资、促进消费，是以人为核心的新型城镇化的重要内容。

武汉市蔡甸区人民政府作为武汉市城市建设和房地产市场发展的重要力量，积极响应市委市政府的工作要求，根据《国务院关于加快土地储备的意见》，以及武汉市人民政府

在2013年9月26日发布的《中共武汉市委、武汉市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（武发[2013]15号）文件要求，选取实施条件比较成熟的地块，进行“三旧”改造的试点工作，同时，也作为全面推进土地储备的重点程，本项目的提出即在上述背景下开展。

（二）立项必要性

1、有利于和谐社会的建设

土地储备项目也是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。城市老旧小区的居民大多数无力改善居住状况。土地储备利用政府补贴及廉租房的形式，改变了城市老旧小区居民的居住条件，使城市老旧小区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

2、有利于城市建设促进环境和谐

武汉市土地储备项目区域，大多是上世纪五十年代由于大力发展工业背景之下形成，多为在企业周边搭起临时工棚和简易住宅，由于至今，建设时间长，房屋质量差，户均面积小，基础设施配套不全，往往成为成市内各类安全事故的

高发区；同时，道路狭窄，排水不畅、出行难、入厕难，群众生活也极为不便。而该区域内居住的居民收入较低、生活困难家庭比较集中。因此，大力开展土地储备工作，是改善此类家庭住房困难、稳定社会秩序、改造城市环境的重要工程、安居工程。

3、有利于社会治安和物业管理

城市老旧小区居住的大多数是困难职工和低保户、特困户等社会弱势群体，由于居住条件差，人口杂乱，城市老旧小区内的计划生育、治安、社区管理的难度非常大。城市老旧小区的征迁，变无序为有序，不仅使城市老旧小区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

4、有利于促进社会经济增长

当前宏观经济正在恢复增长，土地储备是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，土地储备不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此

发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（三）投入经济性

本项目总投资为45,973.84万元。本项目专项债券筹资42,400.00万元，项目预期收入总额为58,179.37万元，扣除相关计提6,679.69万元后预计用于资金平衡相关收益为51,499.68万元,相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍。

项目采用就地还建方式进行土地收储，实现土地的集约利用与房地产市场联动，降低库存、调整结构，促进房地产市场平稳健康发展；同时有利于减轻政府安置住房和配套基础设施建设压力，降低补偿安置成本，提高补偿安置效率，维护社会和谐稳定。项目实施具有明显的社会效益，因此项目是可行的。

（四）实施方案可行性

项目成立项目管理专班，由项目单位负责人挂帅，并委派专业施工监督人员配合施工单位进行质量管理，对项目实施“全面、全员、全过程”管理，避免出现任何工程质量事故。

建立健全项目建设资金管理办法，专户管理、专款专用，并固定专人管理，严格执行财务管理制度，保证建设资金按

工程实施进度要求及时到位，确保管好用好各项建设资金。

（五）筹资合规性

根据实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划发行专项债券42,400.00万元，于2026年发行。资金来源渠道合法合规性，属于公共财政支持范围，筹资渠道符合法律法规规定，筹资结构合理。

（六）综合评估结论

发行人具备发行本期土地储备项目专项债券之主体资格，本期土地储备项目专项债券发行获得了相关授权或批准。发行人为本期土地储备项目专项债券发行编制的《信息披露文件》已披露了本期土地储备项目专项债券主要发行要素。投资项目实施主体即武汉市蔡甸区土地储备中心是依法设立并合法存续的机关法人，具备负责实施本期土地储备项目专项债券发行对应的投资项目的主体资格。为本期政府专项债券发行提供服务的各中介机构具有相应的业务资质。本期土地储备项目专项债券具有稳定的资金偿还来源，偿债保障措施符合《财预[2017]89号》文的相关规定。预期土地出让收入对应的政府性基金收入或其他收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2026年湖北省（十堰市）
十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	277.10
4.1地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2政府性基金收入	113.76	99	110.20
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	717.92	669.94
5.1一般公共预算支出	458.61	519.01	488.57
5.2政府性基金支出	141.1	198.91	181.37
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出		70.54	52.30

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
十堰市	764.89	663.29
其中：市本级	210.16	166.51

本地区专项债务期限结构表

期限	2025 年
1 年期	9.05
2 年期	1.09
3 年期	4.29
5 年期	1.2
7 年期	8.22
10 年期	6.43
15 年期	27.16
20 年期	92.43
30 年期	16.64

二、债券情况

2026 年债券情况：十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）2026 年发行专项债券 57,600.00 万元。

债券名称	十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）专项债券
债券发行规模	57,600.00 万元
债券发行期限	3 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）	十堰市张湾区	项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购2宗存量闲置土地，纳入2026年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地2宗，收储面积19.2551公顷，地块位于十堰市张湾区发展大道清潭沟。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积19.2551公顷。	74,379.20	十堰市国土储备中心

（二）分年度投资计划

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	合计
十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）	68,600.00	5,779.20	74,379.20

（三）项目资金来源

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	财政安排资金	专项债券融资	
十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）	2027年6月	74,379.20	74,379.20	16,779.20	57,600.00	60,364.80

四、资金平衡

十堰市2026年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	57,600.00		57,600.00	-	-
2027年	57,600.00			57,600.00	921.60	921.60
2028年	57,600.00			57,600.00	921.60	921.60

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	57,600.00		57,600.00	-	921.60	58,521.60
合计	——	57,600.00	57,600.00	——	2,764.80	60,364.80

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二(清潭沟片区)	84,456.53	12,399.28	74,379.20	57,600.00	2,764.80	1.19

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.19，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定十堰市 2026 年回购存量土地储备项目二（清潭沟片区）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化地完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。

一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

十堰市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

十堰市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新

处置存量闲置土地清单等要求。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目拟收储存量闲置土地2宗，收储面积19.2551公顷，地块位于十堰市张湾区发展大道清潭沟。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积19.2551公顷。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目收储成本73,400.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资74,379.20万元，其中土地收储成本73,400.00万

元，占比 98.68%；建设期利息 921.60 万元，占比 1.24%，债券汇兑手续费 57.60 万元，占比 0.08%。

本项目总投资 74,379.20 万元，建设资金来源为地方财政资金 16,779.20 万元、专项债券资金 57,600.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入，根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量 72,057.25 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.19，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，计划发行专项债券 57,600.00 万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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

不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为十堰市国土储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

2023年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,692.26亿元；地方一般公共预算支出9,295.79亿元。截至12月末，全省金融机构本外币各项存款余额为87,127.22亿元，比年初增加7,563.55亿元。各项贷款余额为81,368.01亿元，比年初增加7,195.01亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2024年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,937.05亿元；地方一般公共预算支出9,974.11亿元。截至12月末，全省地区生产总值（GDP）为60,012.97亿元，城镇居民人均可支配收入46,987元，农村居民人均可支配收入22,580元。

2025年，全年全省完成地方一般公共预算收入4,210.55亿元；地方一般公共预算支出9,791.44亿元。截至12月末，全省地区生产总值（GDP）为62,660.90亿元，城镇居民人均可支配收入49,164元，农村居民人均可支配收入23,921元。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	2,885.00	2,880.00	2,860.00
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	3,955.00	4,483.00	4,950.00

2.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积 8,910 平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市 2023-2025 年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00

4.地方财政总收入	248.17	304.69	341.98
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	/	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	97.05	124.69	130.68
其中：国有土地使用权出让收入	91.06	86.26	108.63
5.地方财政总支出		/	/
5.1 一般公共预算支出	459.22	511.83	478.80
5.2 政府性基金支出	152.67	133.63	168.73
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	80.84	71.46	76.66

2.专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝感市	701.6407	637.0545
其中市本级	172.8057	162.3195

表 1-4 本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4.12
2 年期	/
3 年期	1.87
5 年期	9.8321
7 年期	17.2888
10 年期	30.2016
15 年期	51.1303
20 年期	42.3667
30 年期	5.5

二、债券情况

（一）债券名称：孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目专项债券

（二）发行计划：本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券8,600.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮25BP即1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝感市土地收购储备供应中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝感市高新区三期存量闲置土地收储项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、前期费用、财务利息、债券发行费用等。具体为：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			

一	收储费用	9,622.62	1,022.62	0.00	8,600.00	0.00	0.00
1	收储收购土地费用	9,622.62	1,022.62	0.00	8,600.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	481.13	481.13	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	10,153.75	1,553.75	0.00	8,600.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	422.26	422.26	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设期债券利息	415.38	415.38	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	6.88	6.88	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	10,576.01	1,976.01	0.00	8,600.00	0.00	0.00

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	资本金	1,976.01	1,052.94	351.69	341.54	229.84
1.1	财政安排资金	1,976.01	1,052.94	351.69	341.54	229.84
1.2	项目单位自筹资金	-	-	-	-	-
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	8,600.00	8,600.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	8,600.00	8,600.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
合计		10,576.01	9,652.94	351.69	341.54	229.84

（三）项目资金来源

项目资金需求：10,576.01 万元。

资本金来源：本项目总投资 10,576.01 万元，建设资金来源为财政资金 1,976.01 万元、申请专项债券资金 8,600.00 万元。

本项目资本金共 1,976.01 万元，项目资本金将用于本项目前期费用、利息偿还、债券发行费用。截至目前，项目资本金已到位 0.00 万元，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。依据《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于孝感市已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。

四、资金平衡

本项目计划于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 8,600.00 万元，本次债券发行利率参考已发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率 1.36%，再上浮 25BP 即 1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计 415.38 万元，项目还本付息总额合计 9,015.38 万元。

债券存续期内（2026 年-2029 年）项目预期收入合计 12,353.21 万元，扣除财政专项计提 1,500.31 万元后预计用于资金平衡相关收益为 10,852.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

五、财评结果

湖北隆兴会计师事务有限责任公司认为：

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍，且在债券本金偿还后仍有2,252.90万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理

信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定；项目已取得土地储备计划批复及征收批准手续，收储价格已完成评估、集体决策及公示并签订收购协议，收储流程及相关手续齐全，项目具备实施条件，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求

平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度的主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立

专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影

响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

孝感市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单

位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝感市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的收储进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收储闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收储后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收储的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关

法律法规，确保项目运作合规，土地收储正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝感市土地收购储备供应中心作为项目实施单位，孝感市土地收购储备供应中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金1,976.01万元，拟发行专项债券8,600.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金1,976.01万元，拟发行专项债券8,600.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定最后一年偿债，债券本息覆盖倍数为1.20倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成 1 个地块收储，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收储土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2026 年湖北省（黄石市）
阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）经济社会概况

（1）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠黄石市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”“钢铁摇篮”“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等 14 个主导产业，拥有湖北地市首家保税区—黄石（棋盘洲）保税物流中心。

2023 年，黄石市地区生产总值为 2108.96 亿元，城镇居民人均可支配收入 46794 元，农村居民人均可支配收入 21757 元。2023 年黄石市地方公共预算收入完成 169.37 亿元；政府性基金收入 111.00 亿元，其中国有土地使用权出让收益 32.20 亿元；一般公共预算支出完成 322.00 亿元；政府性基金支出 231.58 亿元。

2024 年，黄石市地区生产总值为 2305.8 亿元，城镇居民人均可支配收入 48993 元，农村居民人均可支配收入 23041 元。2024 年黄石市地方公共预算收入完成 190.03 亿元；政府性基金收入 113.71 亿元，其中国有土地使用权出让收益 42.02 亿元；一般公共预算支出完成 334.06 亿元；政府性基金支出 113.71 亿元。

2025 年，黄石市地区生产总值为 2430.28 亿元，城镇居民人均可支配收入 51385 元，农村居民人均可支配收入 24399 元。2025 年黄石市地方公共预算收入完成 213.50 亿元；政府性基金收入 135.21 亿元，其中国有土地使用权出让收益 40.73 亿元；一般公共预算支出完成 352.00 亿元；政府性基金支出 135.21 亿元。

黄石市 2023 至 2025 年度主要经济和财政指标见下表：

黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2108.96	2,305.80	2,430.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	48,993.00	51,385.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,757.00	23,041.00	24,399.00
4.地方财政总收入（亿元）	/	/	/
4.1 全市一般公共预算收入（亿元）	169.37	190.03	213.5
4.1.1 市直一般公共预算收入（亿元）	47.29	52.79	60.9
其中：税收收入（亿元）	23.99	30.28	36.25
非税收入（亿元）	23.3	22.51	24.65
4.2 政府性基金收入（亿元）	111	113.71	135.21
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	32.2	42.02	40.73
5.地方财政总支出（亿元）	/	/	/
5.1 一般公共预算支出（亿元）	322	334.06	352
5.2 政府性基金支出（亿元）	231.58	113.71	135.21

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	/	42.67	30.78

（2）阳新县

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积 2,780 平方公里，辖 22 个镇场区，总人口 110 万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、 省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县 200 强。

2023 年，阳新全县地区生产总值为 472.3 亿元，城镇居民人均可支配收入 37592 元，农村居民人均可支配收入 17735 元。2023 年阳新县地方公共预算收入完成 41.04 亿元，其中税收收入 19.63 亿元、非税收入 21.41 亿元；政府性基金收入 22.27 亿元，其中国有土地使用权出让收益 21.9 亿元；一般公共预算支出完成 88.5 亿元；政府性基金支出 39.46 亿元。

2024 年，阳新全县地区生产总值为 536.54 亿元，城镇居民人均可支配收入 39415 元，农村居民人均可支配收入 18772 元。2024 年阳新县地方公共预算收入完成 44.31 亿元，其中税收收入 16.77 亿元、非税收入 27.26 亿元；政府性基金收入 19.87 亿元，其中国有土地使用权出让收益 19.57 亿元；一般公共预算支出完成 92.76 亿元；政府性基金支出 30.27 亿元。

2025 年，阳新全县地区生产总值为 570 亿元，城镇居民人均可

支配收入41700元，农村居民人均可支配收入19880元。2025年阳新县地方公共预算收入完成45.96亿元，其中税收收入17.50亿元、非税收入28.46亿元；政府性基金收入21.19亿元，其中国有土地使用权出让收益20.45亿元；一般公共预算支出完成97亿元；政府性基金支出31.61亿元。

阳新县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	472.3	536.54	570
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,592	39,415	41,700
3.农村居民人均可支配收入（元）	17,735	18,772	19,880
4.地方财政总收入	63.31	64.18	67.15
4.1地方公共预算收入	41.04	44.31	45.96
其中：税收收入	19.63	16.77	17.5
非税收入	21.41	27.26	28.46
4.2政府性基金收入	22.27	19.87	21.19
其中：国有土地使用权出让收益	21.9	19.57	20.45
5.地方财政总支出	127.96	123.03	128.61
5.1一般公共预算支出	88.5	92.76	97
5.2政府性基金支出	39.46	30.27	31.61
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.08	17.09	17.98

（二）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
黄石市	633.84	579.90
其中：阳新县	166.99	125.91
区划	2025年限额	2025年余额

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	/
2年期	/
3年期	5,324.00
5年期	79,620.00
7年期	36,885.00
10年期	404,229.00
15年期	222,914.00

期限	2025 年
20 年期	175,786.00
30 年期	5,000.00

二、债券情况

（一）债券名称

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 7000.00 万元，计划于 2026 年发行专项债券 7000.00 万元，发行期限为 3 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2026	7000.00	3 年

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称

阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目。

2.项目实施方

阳新县土地收购储备中心。

3.建设地点

阳新县。

4.建设规模及内容

进行 1 宗地块的收购和供应工作，用地面积约为 4.8429 公顷。

5.建设期限

本项目建设期预计 2026 年 10 月至 2029 年 9 月。

6.项目总投资

项目总投资为 11025.61 万元。

（二）资金筹措计划

本项目具体资金筹措计划详见下表：

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	2027	2028	2029	合计
1	**资本金**	3687.51	112.70	112.70	112.70	4025.61
1.1	财政安排资金					
1.2	财政资金	3687.51	112.70	112.70	112.70	4025.61
1.3	专项债券资金					0.00
1.4	其他资金					0.00
2	**融资资金**	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00
2.1	专项债券资金	7000.00	0.00	0.00	0.00	7000.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
合计		10687.51	112.70	112.70	112.70	11025.61

（三）项目资金来源

本项目总投资 11025.61 万元，其中项目资本金 4025.61 万元，占总投资的比例约为 36.51%。项目资本金来源于项目单位自筹。本项目总投资中约 63.49%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 7000.00 万元，计划 2026 年发行 7000.00 万元，发行期限为 3 年。

项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
		小计	地方财政资金	一般债券	专项债券融资	
阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目	11025.61	11025.61	4025.61	0.00	7000.00	7338.10

四、资金平衡

（一）预期收益

本项目收入主要由土地出让收入构成。阳新县土地收购储备中心拥有本项目收益权归属。项目建成运营后，债券存续期内，可实现综合收入合计11332.39万元。

（二）项目预期成本预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金等。总成本费用包括土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房基金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金组成，本项目土地出让成本费用总计约为1173.82万元。

（三）财务费用

本项目计划发行额度为7000.00万元，于2026年发行7000.00万元，发债期限3年，利息按每年付息一次，到期一次性还本。后续根据土地出让收入情况适当提前偿还债券本金。项目债券年利率按1.61%计算。本项目利息支出合计338.10万元。

还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	7000.00	0.00	7000.00	0.00	0.00
2027年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	112.70	112.70
2028年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	112.70	112.70
2029年	7000.00	0.00	7000.00	0.00	112.70	7112.70
合计	/	/	7000.00	/	338.10	7338.10

（四）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目		金额（万元）
土地出让收入		11332.39
扣除提留政策		1173.82
可用于资金平衡的土地相关收益		10158.57
债券还本付息情况	各年应付利息合计	338.10
	各年应付本金	7000.00
	应付利息及本金合计	7338.10
本息覆盖倍数		1.38

结论：综上所述，阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目本息资金覆盖倍数为1.38，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目专项债券发行信用级别为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。阳新县石家庄南路存量闲置土地储备项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2017〕89号对于地方政府专项债券用途的规定。本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给阳新县的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收

益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2022〕120号文的规定。为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是土地市场的调整和变化，将会影响土地出让收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家政策规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入较为稳定，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专

业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

八、主管部门责任

阳新县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（阳新县土地收购储备中心）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

阳新县人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

土地储备是优化土地资源配置的重要手段，是应对发展不确定性、实现穿越经济周期波动的有效保障。以土地储备规划为抓手，落实城市发展重大战略，助推城市高质量发展。

（2）公益性

土地储备能够确保城市规划的顺利实施，政府可以根据城市的发展战略和规划要求，有计划地储备和供应土地，引导城市建设按照规划的方向进行。为了发展某个特定的产业园区或公共设施项目，政府可以提前储备相关土地，为项目的建设提供保障。

（3）收益性

土地储备可以有效地调节土地的供需关系，当土地市场供大于求时，政府可以减少土地供应，控制土地价格的下跌；当土地市场供不应求时，政府可以增加土地供应，缓解土地价格的上涨压力，通过这种方式，你保持土地市场的稳定，同时通过土地供应可以获得相应的土地出让收入。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施条件完全具备；项目内容合理，项目规模适度；实施方案技术上完全可行；项目投资规模适度，资金来源有保障；社会效益明显；对项目实施的环境影响、风险因素进行了综合分析评价，环境及各种风险对项目实施没有负面的影响，实施过程的对策、建议、

措施满足项目实施要求。项目投资合规，项目成熟稳定。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资估算为11025.61万元。资金筹措方式为地方财政资金4025.61万元，占项目总投资的36.51%，用于支付其他费用、建设期利息、债券发行费用等；发行专项债券融资7000.00万元，占项目总投资的63.49%，发行期限为3年，全部用于支付土地收购费用。项目资本金来源于项目单位自筹，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为土地出让收入。总成本费用包括土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房基金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计7338.10万元，可用于资金平衡的项目收益预计为10158.57万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.38，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券续存期为3年，利息按每年付息一次，到期一次性还本。后续根据土地出让收入情况适当提前偿还债券本金。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指主要是土地市场的调整和变化，将会影响土地出让收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

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

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评

价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称鄂。地跨北纬29°01′53″~33°6′47″、东经108°21′42″~116°07′50″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省总面积18.59万平方千米,占全国土地总面积的1.94%。截至2024年底，全省有12个地级行政区，1个自治州，3个直管市，1个林区，103个县级行政区。

2023年全省生产总值为55,803.63亿元，按可比价格计算,比上年增长6.0%。其中,第一产业增加值5,073.38亿元,增长4.1%；第二产业增加值20,215.50亿元，增长4.9%；第三产业增加值30,514.74亿元，增长7.0%。三次产业结构由2022年的9.5:37.5:53.0调整为9.1:36.2:54.7。在第三产业中,交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值增速分别为17.3%、9.8%、8.9%、3.6%、-1.6%、7.8%。人均地区生产总值为95538元,按可比价格计算，比上年增长5.9%。

2024 年全省生产总值为 60,012.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.8%。其中，第一产业增加值 5,462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 21,573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32,977.03 亿元，增长 5.9%。三次产业结构由 2023 年的 8.9：36.5：54.6 调整为 9.1:35.9:55.0。全年人均地区生产总值为 102,832 元，按可比价格计算，比上年增长 5.9%。

2025 年全省生产总值为 62,660.90 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 5,380.66 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 21,865.90 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 35,414.34 亿元，增长 6.0%。三次产业结构由 2024 年的 9.1：35.7：55.2 调整为 8.6:34.9:56.5。全年人均地区生产总值为 107,619 元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。

表 1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9

第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863.0	5818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年 = 100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年 = 100）	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年 = 100）	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支								
项目	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	175	3281	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1447	8624	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	781	781	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	38	494	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6258	-	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	4987	-	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支								
政府性基金收入	152	2871	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	187	4600	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2164	2164	2268	2268	1924	1924	1722	1722

地方政府专项债券还本支出	0	488	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支								
国有资本经营收入	16	121	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	11	73	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况								
截至2025年底地方政府债务余额	21385.9							
2025年地方政府债务限额	23514							
2024年地方政府债务限额	21373							
2023年地方政府债务限额	16398							

（二）随州市概况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳,北临信阳,南达荆门,是湖北省对外开放的“北大门”、襄十随汽车工业走廊重要城市、国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市2023-2025年经济发展情况如下:

2023年，随州全市实现生产总值（GDP）1,330.85亿元，

按可比价格计算，同比增长 4.80%。其中，第一产业实现增加值 190.47 亿元，增长 3.80%；第二产业实现增加值 551.26 亿元，增长 4.10%；第三产业实现增加值 589.12 亿元，增长 5.70%。三次产业比重由 2022 年的 14.8:42.7:42.5 调整为 14.3:41.4:44.3。全市人均地区生产总值为 66,254.00 元。全年完成财政总收入 99.91 亿元，比上年增长 17.60%。其中，地方一般公共预算收入 61.09 亿元，增长 20.70%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 39.16 亿元，增长 13.70%。地方一般公共预算支出 215.95 亿元，增长 19.40%。

2024 年，随州全市实现生产总值（GDP）1442.35 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.10%。其中，第一产业实现增加值 203.33 亿元,增长 2.70%;第二产业实现增加值 555.78 亿元，增长 8.70%；第三产业实现增加值 683.24 亿元，增长 4.90%。三次产业比重由 2023 年的 14.3:41.4:44.3 调整为 14.1:38.5:47.4。按 2024 年初常住人口计算，全市人均 GDP 为 71,984.33 元，按年平均汇率计算折合 10,107.75 美元。去年地方一般公共预算收入 66.90 亿元，增长 9.51%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 40.66 亿元，增长 3.83%。地方一般公共预算支出 238.37 亿元，增长 10.38%。

2025 年，随州全市实现生产总值（GDP）1502.81 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.10%。其中，第一产业实现增加值 191.96 亿元,增长 2.70%;第二产业实现增加值 578.16 亿元，增长 7.00%；第三产业实现增加值 732.69 亿元，增长

6.40%。三次产业比重由2024年的14.2:38.4:47.4调整为12.8:38.4:48.8。全市人均地区生产总值为75287元。全年地方一般公共预算收入75.28亿元，增长12.50%。在地方一般公共预算收入中，税收收入44.12亿元，增长8.50%。地方一般公共预算支出256.38亿元，增长7.55%。

表1-3 随州市全市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,330.85	1,442.35	1,502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,684	39,459	41,172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,012	24,257	25,740
4.地方财政总收入	93.84	91.65	104.41
4.1 地方公共预算收入	61.09	66.9	75.28
其中：税收收入	39.16	40.66	44.12
非税收入	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	32.75	24.74	29.13
5.地方财政总支出	267.91	295.41	289.94
5.1 一般公共预算支出	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	51.96	57.04	63.82

（三）随县概况

随县，隶属湖北省随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，随县常住人口637,548人。随县全县版图面积5,543平方公里，截至2020年，随县下辖19个镇（场），2个风景名胜区和1个经济开发区，394个村（居）委会。

随县2023-2025年经济发展情况如下:

2023年，随县实现生产总值（GDP）299.16亿元，按可比价格计算，同比增长5.00%。其中，第一产业实现增加值83.90亿元，增长4.00%；第二产业实现增加值131.59亿元，增长5.70%；第三产业实现增加值83.67亿元，增长5.30%。三次产业比重由2022年的28.9：44.7：26.4调整为28:44:28。全县人均地区生产总值为47,086.00元。全年完成财政总收入17.03亿元，比上年增长16.10%。其中，地方一般公共预算收入12.50亿元，增长9.60%。在地方一般公共预算收入中，税收收入6.87亿元，增长26.10%。地方一般公共预算支出55.59亿元，增长16.50%。

2024年，随县实现生产总值（GDP）324.59亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值89.28亿元，增长2.9%；第二产业增加值136.79亿元，增长8.2%；第三产业增加值98.51亿元，增长5.2%。三次产业结构由2023年的27.3：42.5：30.2调整为27.5:42.1:30.4。全年全县人均地区生产总值为51,428元，比上年增长6.4%。全年全县完成财政总收入18亿元，比上年增长5.7%；其中地方一般公共预算收入13.81亿元，增长10.5%。在地方一般公共预算收入中，税收收入7.01亿元，增长2%。地方一般公共预算支出59.17亿元，增长6.4%。

2025年，随县实现生产总值（GDP）331.60亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值83.54

亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 141.52 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 106.54 亿元，增长 6.7%。三次产业结构由 2024 年的 27.5：42.1：30.4 调整为 25.2:42.7:32.1。全年全县人均地区生产总值 53156 元，比上年增长 5.5%。全年全县完成财政总收入 20.89 亿元，比上年增长 16.1%；其中地方一般公共预算收入 15.06 亿元，增长 9.0%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 7.90 亿元，增长 12.8%。地方一般公共预算支出 63.25 亿元，增长 6.9%。

2025 年,省政府预核定随县政府债务限额 723,652 万元，其中:一般债务限额 324,502 万元，专项债务限额 399,150 万元。随县政府债务余额 682,418 万元，其中:一般债务 291,305 万元，专项债务 391,113 万元。政府债务余额未超过省政府规定的限额。具体数据见下表:

表 1-4 新增政府专项债务限额表

地区	政府债务限额	
	2025 年限额（亿元）	2025 年余额（亿元）
随州市	196.27	186.91
其中：市本级	75.64	13.45
随县	39.92	39.11

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.6800
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	/
7 年期	/

期限	2025 年
10 年期	/
15 年期	1.1156
20 年期	3.3375
30 年期	2.0000

（四）土地供需关系

据随县土地收购储备交易中心统计资料显示，截至 2026 年初，全县存量闲置土地共计 95 宗，面积 1494.08 亩。截至 2026 年 8 月 24 日，全县累计处置存量闲置土地面积 455.4 亩，按上述基数测算，存量闲置土地净处置率为 4.3%。目前省级暂未下达 2026 年度存量闲置土地处置目标任务，2025 年度省下达处置任务为 8%。

根据随县 2026 年度国有建设用地供应计划，全县年度国有建设用地供应总量控制在 634.7463 公顷（9521.1945 亩）以内。其中住宅用地供应 1.2109 公顷（18.1635 亩），占比仅 0.19%；商服用地供应 9.5647 公顷（143.4705 亩），占比 1.51%；商住用地供应 26 公顷（390 亩），占比 4.10%。

当前随县城镇开发、产业发展、民生保障、人才安居等各类项目用地需求持续旺盛，建设用地供需矛盾较为突出，存量闲置土地盘活消化任务依然较重。

二、债券情况

（一）债券名称：随县 2026 年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）专项债券

（二）发行计划：本项目专项债券计划于2026年发行规模8,000.00万元，一期发行，期限为3年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：随县土地收购储备供应中心

3.项目建设地点：

本项目建设地点分别位于厉山镇北岗社区、星炬社区。

4.项目概况：

本投资估算范围主要有收储费用、前期费用、不可预见费、财务费用。具体为：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	9,564.00	1,564.00		8,000.00		
1	收储收购土地费用	9,564.00	1,564.00		8,000.00		
二	前期费用	69.13	69.13				
1	评估费用	50	50.00				
2	审计费用	19.13	19.13				
三	不可预见费	286.92	286.92				

四	静态总投资	9,920.05	1,920.05		8,000.00		
五	财务费用	361.67	361.67				
1	债券存续期利息	355.27	355.27				
2	债券发行费用	6.40	6.40				
六	项目投资合计	10,281.72	2,281.72	-	8,000.00		

（二）投资计划

本项目具体投资计划见下表:

序号	年份	债券存续期				合计
	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	总投资	9,926.45	118.42	118.42	118.42	10,281.72
1.1	收储费用	9,564.00				9,564.00
1.2	前期费用	69.13				69.13
1.3	不可预见费	286.92				286.92
1.4	债券存续期利息	0.00	118.42	118.42	118.42	355.27
1.5	债券发行费	6.40				6.40
2	资金筹措	9,926.45	118.42	118.42	118.42	10,281.72
2.1	项目资本金	1,926.45	118.42	118.42	118.42	2,281.72
2.1.1	用于储备	1,920.05				1,920.05
2.1.2	债券发行相关费用	6.40				6.40
2.1.3	债券存续期利息	0.00	118.42	118.42	118.42	355.27
2.2	专项债券	8,000.00				8,000.00
2.2.1	用于土地储备	8,000.00				8,000.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为 10,281.72 万元。其中，项目建设资金来源包括: 财政安排资金 2,281.72 万元，占总投资的 22.19%; 拟申请土地储备专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的

77.81%。其中随县城市开发投资公司服务项目地块需求为6,060.00万元，随县人才公寓项目地块需求为1,940.00万元项目资金来源结构清晰，比例安排合理，能够满足项目建设及实施进度的资金需求，为项目顺利推进提供有力保障。

四、资金平衡

本项目计划于2026年发行土地储备专项债券8,000.00万元，3年期，发行测算利率参照2026年10月12日中债国债收益率曲线(到期)，按待偿期3年利率1.2803%上浮20bp测算，即利率为1.4803%，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

本项目偿债资金来源主要为土地出让收入，预期收入合计11,979.47万元，扣除财政专项计提1,250.45万元后预计用于资金平衡相关收益为10,729.02万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。

五、财评结果

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）所得出评价结论如下:

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍,且在债券本金偿还后仍有2,729.02万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确县土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非

法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因

素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

九、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于<印发政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

十、主管部门责任

随县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目

收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

项目实施单位随县土地收购储备供应中心负责做好本项目规划期限、投资计划、预期收入、收益和融资平衡方案等测算，做好发行本项目专项债券与政府债务管理系统衔接、配合做好本项目专项债券发行各项准备工作。依据项目预算的内容、开支范围和标准，合理、节约使用资金，自觉接受监管。

十一、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）评估依据

1、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第 12 号）；

2、《中华人民共和国预算法实施条例》（国务院令第 729 号）；

3、《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

4、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）；

5、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2023〕93 号）；

6、财政部、省财政厅有关专项债券项目管理及绩效管理相关配套制度；

7、用地规划批复、土地储备计划、财务测算报告等基础资料。

（三）评估方式与方法

本次事前绩效评估坚持科学规范、客观公正、注重实效的原则，采取定性与定量相结合的方式进行。

1、评估方式

资料审核法：对项目申报资料、规划批复、资金测算进行系统性审查。

现场踏勘法：实地了解土地现状、征迁基础条件及实施可行性。

专家论证法：组织财政、土地、规划、投融资领域专家进行独立评审。

部门访谈法：听取自然资源、财政、住建等部门意见，确保评估结果全面客观。

2、评估方法

采用综合评价方式，建立项目必要性、合规性、可行性、经济性和风险性五大类指标体系进行综合评分。综合部门审核意见形成项目绩效评估结果。

（四）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地

价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地征收及收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，随县土地收购储备供应中心作为项目实施单位，随县土地收购储备供应中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为财政安排资金及发行专项债券，本项目资本金共计 2,281.72 万元，拟发行专项债券 8,000.00 万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 2,281.72 万元，计划发行土地储备专项债券 8,000.00 万元，3 年期。

债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于土地储备，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定一次性还本，债券本息覆盖倍数为1.28倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第五章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）储备工作，并挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

土地收储完成后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的

专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（五）评估结论

经综合评估，随县2026年第二批收回收购存量闲置土地储备项目（项目二）符合国家专项债券支持方向，前期工作准备充分，资金测算合理，项目可行性强、风险可控，绩效目标明确，具备较高的经济社会效益。

评估结论：建议纳入土地储备专项债券支持范围，予以优先支持。

项目实施单位：随县土地收购储备供应中心

2026年10月

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2022年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.5%；其中税收收入2,411.31亿元，可比增长5.4%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.7%。截至12月末，全省金融机构本外币各项存款余额为79,563.66亿元，比年初增加7,087.00亿元。各项贷款余额为74,062.43亿元，比年初增加7,024.44亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2023年，省级一般公共预算收入总计6,414亿元，与2023年年初预算相比，可比增长6.7%。其中：省本级一般公共预算收入177.7亿元，增长6.3%。省级一般公共预算支出总计6,414亿元，增长6.7%。其中：省本级一般公共预算支出1,523.3亿元，增长6.5%。省级政府性基金收入、支出总计均为2,190.7亿元，增长11.6%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16.1亿元，增长0.1%。省级社会保险基金收入总计2,313.4亿元，增长2.8%。省级社会保险基金支出总计2,502亿元，增长7.6%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,233.6亿元，其中省本级一般公共预算收入167亿元，省级一般公共预算支出总计7,233.6亿元，其中省本级一般公共预算支出1,290.7亿元，省级政府性基金收入、支出总计均为4,256.8亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为15.4亿元，省级社会保险基金收入总计2,368.4亿元。省级社会保险基金支出总计2,550.6亿元。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预算收入159.4亿元；省级一般公共预算支出总计7,465.4亿元，其中省本级一般公共预算支出1,320.2亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4443.3亿

元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16.2亿元，省级社会保险基金收入总计2,568.7亿元，省级社会保险基金支出总计2,763.5亿元。

湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863.0	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况						
截至2025年底地方政府债务余额			21385.9			
2023年地方政府债务限额			16398			
2024 年地方政府债务限额			21373			
2025 年地方政府债务限额			23514			

（二）襄阳市概况

襄阳市，湖北省辖地级市，湖北省政府确立的省域副中心城市，位于湖北省西北部，东经 110° 45′-113° 43′，北纬 31° 14′-32° 37′，东邻随州市，南界荆门市、宜昌市，西连神农架林区、十堰市，北接河南省南阳市；属亚热带季风气候。全市总面积 1.97 万平方公里，辖 3 区（襄城区、樊城区、襄州区）3 县（南漳县、谷城县、保康县）3 市（枣阳市、宜城市、老河口市）3 开发区（高新开发区、鱼梁洲开发区、东津新区），2023 年年末，全市户籍人口 583.66 万人，全市常住人口 527.85 万人，常住人口城镇化率为 64.15%。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	191.50	205.85	未披露
非税收入	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	10055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	350.60	332.40	323.39

（三）谷城县概况

谷城县，隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部、武当山脉东南麓，汉水中游西南岸，总面积 2553 平方千米。截至 2024 年末，谷城县辖 9 个镇、1 个乡，县人民政府驻城关镇县府街 52 号。截至 2024 年末，谷城县常住人口 48.29 万人，常住人口城镇化率为 57.24%。

2024 年全县地区生产总值（GDP）530.64 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 59.91 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 243.19 亿元，增长 8.8%；第三产业增加值 227.54 亿元，增长 7.9%。三次产业结构由 2023 年的 11.3∶46.1∶42.6 调整为 11.3∶45.8∶42.9。

谷城县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	490.85	530.64	
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,882	46,947	
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,572	25,128	
4.地方财政总收入	24.12	27.24	27.88
4.1 地方公共预算收入	15.54	17.86	19.24

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	12.17	12.51	12.88
非税收入	3.37	5.35	6.36
4.2 政府性基金收入	6.99	6.76	未公开
其中：国有土地使用权出让收益	6.22	6.60	未公开
5.地方财政总支出	67.96	77.99	未公开
5.1 一般公共预算支出	55.69	61.96	60.36
5.2 政府性基金支出	12.27	16.03	未公开

2024 年谷城县政府债务限额 77.75 亿元（一般债务 34.24 亿元、专项债务 43.51 亿元），债务余额 70.10 亿元（一般债务 33.16 亿元、专项债务 36.94 亿元）。政府债务主要用于教育、医疗卫生、城市基础设施建设、产业园区建设、棚户改造等重点民生项目。全县政府债务余额在省财政厅核定的债务限额以内，债务风险总体安全、可控。

部分新增债务限额表

单位：万元

地区	金额
襄阳市	1,012,567.00
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
枣阳市	84,980.00
宜城市	55,445.00

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年	44118
2 年	7218
3 年	5095

期限	2025 年
5 年	29110
6 年	7069
7 年	89480
8 年	7069
9 年	7069
10 年	44900
11 年	16785
12 年	16785
13 年	16785
14 年	16785
15 年	44468
16 年	8385
17 年	8385
18 年	8385
19 年	8385
20 年	42268
21 年	5765
22 年	5765
23 年	5765
24 年	5765
25 年	5765
26 年	5765
27 年	5765
28 年	5765
29 年	5765
30 年	5768
合计	486194

二、债券情况

债券名称：谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目土地储备专项债券

发行规模：本项目计划发行1年期土地储备专项债券23,500.00万元，已于2025年11月发行1年期土地储备专项债债券21,100.00万元，发行利率为1.5%，计划于本批次发行3年期土地储备专项债债券2,400.00万元，发行测算利率参照2026年10月10日中国地方政府债券收益率曲线待偿期3年利率1.36%上浮25BP，利率按1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

本批次发行金额为2,400.00万元。

三、项目情况

（一）项目概况

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目概况

项目名称	项目地址	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目	谷城县城关镇大古桥社区、东升街、曾家营社区和石花镇将军山村	本项目拟回购并收储地块共6宗，土地使用权面积共计253,521.34平方米，土地用途均为普通商品住房用地。	24,511.05	谷城县土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目	21,676.71	2,718.42	38.64	38.64	38.64	24,511.05

（三）项目资金来源

谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资		
谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目	2029年10月	24,511.05	24,511.05	1,011.05	23,500.00	2,400.00	23,932.42

（四）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块的回购储备工作，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措，从而实现严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场平稳健康发展。

2、产出指标

1）产出数量指标

拟回购并收储地块共6宗，土地使用权面积共计253,521.34平方米，土地用途均为普通商品住房用地。

2）产出质量指标

不存在土地权属不清晰、土地收购价格不合理，项目存在抵质押等风险。

3）产出时效指标

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），规定收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，不超过5年，并与土地储备项目期限相适应，本项目计算期为2025年11月—2029年10月，土地储备期共4年，预计于2029年10月之前完成出让。

4）产出成本指标

本项目总投资为24,511.05万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

项目绩效目标情况表

<table>
<tr><td colspan="6">新增债券项目绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">谷城县自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">谷城县土地收购储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">新增项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金(万元)</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="3">24,511.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自筹资金</td><td colspan="3">1,011.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="3">23,500.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">实施目标（2025年11月—2029年10月）</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标1：完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块的回购工作。
目标2：完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块挂牌出让工作。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">年度绩效目标</td><td colspan="2">年度绩效目标（2025年11-12月）</td><td colspan="3">完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块回购工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2026年1-12月）</td><td colspan="3">完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2026年1-10月）</td><td colspan="3">完成谷城县境内6宗拟回购并收储地块挂牌出让工作，按期完成率100%，成本控制率≤100%。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">长期绩效目标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>完成回购谷城县境内6宗拟回购并收储地块工作</td><td>土地总面积为253,521.34平方米</td><td>严格按照土地储备相关要求完成项目回购工作</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>完成回购谷城县境内6宗拟回购并收储地块工作，质量合格</td><td>符合国家相关法律法规要求</td><td></td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>按计划完成投入使用</td><td>在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>不超过总投资</td><td>项目总投资为24,511.05万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出</td><td>根据项目支出预算严格执行</td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。</td><td>良好</td><td>根据项目估算结果收入标准和规模</td></tr>
</table>

		社会效益指标	通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源使用，水资源循环利用。	良好	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2025 年）	产出指标	数量指标	完成谷城县境内 6 宗拟回购并收储地块工作回购工作	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 21,676.71 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026-2029 年）	产出指标	数量指标	完成谷城县境内 6 宗拟回购并收储地块工作挂牌出让	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目挂牌出让工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过当年投资	期间总投资为 2,834.34 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

		标			

四、项目事前绩效评价情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，谷城县土地收购储备中心作为项目实施单位，谷城县土地收购储备中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 1,011.05 万元，拟发行专项债券 23,500.00 万元，已于 2025 年 11 月发行 1 年期土地储备专项债债券 21,100.00 万元，本次拟发行专项债券 2,400.00 万元。截止目前，已到位资本金 576.71 万元，主要用于项目前期法律咨询、资产评估费等。剩余资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 1,011.05 万元，拟发行专项债券 23,500.00 万元，已于 2025 年 11 月发行 1 年期土地储备专项债债券 21,100.00 万元，本次拟发行专项债券 2,400.00 万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 1.37 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第七章。

7、绩效目标合理性分析

（1）建设目标

完成回购谷城县境内 6 宗拟回购并收储地块工作。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和

投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

9、评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		21,100.00		21,100.00	-	-
2026年	21,100.00	2,400.00	21,100.00	2,400.00	316.50	21,416.50
2027年	2,400.00		-	2,400.00	38.64	38.64
2028年	2,400.00		-	2,400.00	38.64	38.64
2029年	2,400.00		2,400.00	-	38.64	2,438.64

（二）谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目 专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额（万元）
土地出让收入		38,330.86
扣除提留政策		5,634.24
可用于资金平衡的土地相关收益		32,696.62
债券还本付息情况	各年应付利息合计	432.42

项目		金额（万元）
	各年应付本金	23,500.00
	应付利息及本金合计	23,932.42
本息覆盖倍数		1.37

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

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数 1.37，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目的信用等级为 AAA。

七、财评结果

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，认为，本次评价的谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇 6 宗普通商品住房用地收回项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

八、法律意见

湖北杰楚律师事务所认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2025 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限均符合法律、

行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于谷城建投公司、湖北汉锦和城公司及湖北兆林公司名下位于谷城县城关镇、石花镇6宗普通商品住房用地收回项目建设，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

九、潜在风险评估

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地所有权及权属问题

土地权属不清：如果项目地块的土地权属不清晰，存在产权争议，或者存在历史遗留问题（如拆迁问题、土地纠纷等），会直接影响土地的收储进度和开发进程。

拆迁和补偿问题：如果涉及的土地上有居民或企业存在，拆迁和补偿方案的

实施可能存在较大的不确定性。拆迁进度不顺利将直接影响土地收储的进度。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地权属与拆迁风险对策

权属清晰度确认：对项目地块进行彻底的产权调查，确保地块的土地权属清晰、无纠纷。如发现存在历史遗留问题，应及时进行协调处理，以免影响收储进度。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

十、主管部门责任

谷城县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织

债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

谷城县土地收购储备中心是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）专项债券信息披露文件

一、区域概况

1、湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。湖北省2023-2025年财政经济数据如下：

表1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

注：“/”为未公开数据。

2、孝感市

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，1 个国家级高新技术产业开发区、5 个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区 2 个市直功能区。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 2 孝感市 2023-2025 年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

3、孝昌县

孝昌县，湖北省孝感市辖县，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低，溶蚀低山与切割丘陵互为穿插，地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，国土总面积 1191.48 平方千米。孝昌县辖花园镇、陡山乡、邹岗镇、丰山镇、周巷镇、小悟乡、小河镇、王店镇、卫店镇、季店乡、花西乡、白沙镇等共 12 个乡镇和 1 个省管经济开发区、1 个国家 4A 级生态旅游区。全县共有 189 个村、30 个社区。2025 年末，全县常住人口为 46.58 万人，城镇化率为 52.4%。孝昌县 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 3 孝昌县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	191.96	217.68	231.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,301.00	40,222.00	42,104.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,927.00	17,497.00	18,578.00
4.地方财政总收入（亿元）	16.86	21.73	30.80
4.1 地方公共预算收入（亿元）	12.96	15.59	18.80

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入（亿元）	9.30	13.19	14.95
非税收入（亿元）	1.75	2.41	3.85
4.2 政府性基金收入（亿元）	3.90	6.14	10.20
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	3.48	5.28	9.06
5.地方财政总支出（亿元）	54.63	62.56	65.60
5.1 一般公共预算支出（亿元）	45.93	49.58	47.92
5.2 政府性基金支出（亿元）	8.70	12.98	17.69
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.26	3.97	3.45

表 4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 限额	2025 年余额
孝昌县	61.1863	56.7553

表 5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	9,100.00
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	18,768.00
7 年期	28,518.00
10 年期	112,224.00
15 年期	95,912.00
20 年期	221,231.00
30 年期	81,800.00

二、债券情况

（一）债券名称：孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）专项债券

（二）发行计划：孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）计划发行土地储备专项债券8,000.00万元，债券期限为3年期，发行利率为1.61%。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝昌县土地收购储备交易中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝感市孝昌县开发区凤新村、洪畈村片区土地储备项目（回收存量闲置土地）建设过程中所需投入的资金，包括回购土地价款、前期费用、预备费、债券利息、债券发行费用等。具体为：

表6 项目投资估算表

序号	项目	金额（万元）	占比
一	收储费用	9,333.59	91.12%
二	前期费用	50.00	0.49%
三	基本预备费	466.68	4.56%
四	建设投资	9,850.27	96.17%
五	债券利息	386.40	3.77%
六	债券发行费用	6.40	0.06%
七	**项目总投资**	**10,243.07**	**100.00%**

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

表7 投资计划表

序号	项目名称	金额（万元）	2026年	2027年	2028年	2029年
1	**总投资**	10,243.07	9,856.67	128.80	128.80	128.80
1.1	收储收购费用	9,333.59	9,333.59	-	-	-
1.2	前期费用	50.00	50.00	-	-	-
1.3	预备费	466.68	466.68	-	-	-
1.4	债券利息	386.40	-	128.80	128.80	128.80
1.5	债券发行费用	6.40	6.40	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资10,243.07万元，建设资金来源为项目资本金2,243.07万元、专项债券资金8,000.00万元、项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。目前资本金已到位资金0.00万元，项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

本项目资本金为2,243.07万元，占比21.90%。项目资本金将用于本项目论证、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目资本金已到位资金0万元，项目单位市场化融资0.00万元、其他资金0.00万元。

四、资金平衡

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券8,000.00万元，发行测算利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%上浮25个BP，即1.61%测算，利息按年支付，债券到期后一次性还本。则债券利息共计386.40万元。

债券存续期内（2026年-2029年）项目预期收入合计13,304.84万元，扣除财政专项计提1,725.88万元后预计用于资金平衡相关收益

为 11,578.96 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）通过上述评价过程，得出评价结论如下：

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

2、项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，且在债券本金偿还后仍有 3,578.96 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

2、项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土

地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

3、债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

4、本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

5、项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

6、项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

7、为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

8、项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《财办预〔2021〕209号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》

《鄂政办函〔2023〕20号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）项目实施风险及控制措施

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，明确土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

（二）运营管理风险及控制措施

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）现金流风险及控制措施

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能

增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

针对2027—2029年三宗地块分批出让周期内商住土地市场价格下跌、地块流拍、成交收入缩水等市场波动风险，建立分级预警、弹性供地、多元兜底完整处置体系，为项目还本付息预留充足缓冲安全空间。

九、主管部门责任

孝昌县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝昌县自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的收储进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

通过收回存量闲置用地，强化政府土地调控能力，优化城市空间布局，统筹预留公共服务配套建设空间，提升土地节约集约利用水平，防范土地市场风险，服务城市整体规划与公共发展需要。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝昌县土地收购储备交易中心作为项目实施单位，孝昌县土地收购储备交易中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为资本金及发行专项债券。其中资本金2,243.07万元，拟发行专项债券8,000.00万元。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

项目资金来源为资本金及发行专项债券资金。其中资本金2,243.07万元，拟发行专项债券8,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，

债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.38倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成3个地块收回，后期进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.孝感市

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，1个国家级高新技术产业开发区、5个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区2个市直功能区。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年度财政经济数据如下：

表1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

2.孝昌县

孝昌县，湖北省孝感市辖县，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低，溶蚀低山与切割丘陵互为穿插，地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，国土总面积 1191.48 平方千米。孝昌县辖花园镇、陡山乡、邹岗镇、丰山镇、周巷镇、小悟乡、小河镇、王店镇、卫店镇、季店乡、花西乡、白沙镇等共 12 个乡镇和 1 个省管经济开发区、1 个国家 4A 级生态旅游区。全县共有 189 个村、30 个社区。2025 年末，全县常住人口为 46.58 万人，城镇化率为 52.4%。

表 1-2 孝昌县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	191.96	217.68	231.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,301.00	40,222.00	42,104.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,927.00	17,497.00	18,578.00
4.地方财政总收入（亿元）	16.86	21.73	30.80

4.1 地方公共预算收入（亿元）	12.96	15.59	18.80
其中：税收收入（亿元）	9.30	13.19	14.95
非税收入（亿元）	1.75	2.41	3.85
4.2 政府性基金收入（亿元）	3.90	6.14	10.20
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	3.48	5.28	9.06
5.地方财政总支出（亿元）	54.63	62.56	65.60
5.1 一般公共预算支出（亿元）	45.93	49.58	47.92
5.2 政府性基金支出（亿元）	8.70	12.98	17.69
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.26	3.97	3.45

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 限额	2025 年余额
孝昌县	61.1863	56.7553

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	9,100.00
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	18,768.00
7 年期	28,518.00
10 年期	112,224.00
15 年期	95,912.00
20 年期	221,231.00
30 年期	81,800.00

二、债券情况

（一）债券名称：孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项

目（回收存量闲置土地）专项债券

（二）发行计划：孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）计划发行土地储备专项债券5,400.00万元，债券期限为3年期，发行利率为1.61%。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝昌县土地收购储备交易中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝感市孝昌县开发区五四社区片区土地储备项目（回收存量闲置土地）建设过程中所需投入的资金，包括回购土地价款、前期费用、预备费、财务利息、债券发行费用等。具体为：

序号	类型	金额（万元）	占比
一	回购土地价款	8,889.62	92.13%
二	前期费用	50.00	0.52%
三	预备费	444.48	4.61%
四	建设期利息	260.82	2.70%
五	债券发行费用	4.32	0.04%
六	**总投资**	**9,649.24**	**100.00%**

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**总投资**	**9,649.24**	**9,388.42**	**86.94**	**86.94**	**86.94**
1.1	收储收购费用	8,889.62	8,889.62	-	-	-
1.2	前期费用	50.00	50.00	-	-	-
1.3	预备费	444.48	444.48	-	-	-
1.4	建设期利息	260.82	-	86.94	86.94	86.94
1.5	债券发行费用	4.32	4.32	-	-	-

（三）项目资金来源

项目资金需求：9,649.24 万元。

资本金来源：本项目总投资 9,649.24 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,249.24 万元、专项债券资金 5,400.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 4,249.24 万元，占比 44.04%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

四、资金平衡

本项目计划于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 5,400.00 万元，发行测算利率参照 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期）利率 1.36%上浮 25 个 BP，暂按发行利率 1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。财务费用共计 260.82 万元。

债券存续期内（2026 年-2029 年）项目预期收入合计 14,474.45 万元，扣除财政专项计提 2,257.08 万元后预计用于资金平衡相关收益

为 12,217.37 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.16 倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.16 倍，且在债券本金偿还后仍有 6,817.37 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的

土地储备机构，符合《土储管理办理》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》规定；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45号》规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕

36 号》《土储管理办理》《处置闲置土地通知》《专项债券资金收购存量闲置土地的通知》《自然资发〔2025〕45 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府

可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会

导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，

确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致

项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律

顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

孝昌县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝昌县自然资源和规划局是本项目行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结

构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专

项债券项目“负面清单”，孝昌县土地收购储备交易中心作为项目实施单位，孝昌县土地收购储备交易中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金4,249.24万元，拟发行专项债券5,400.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金4,249.24万元，拟发行专项债券5,400.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为2.16倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第八章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成2个地块收回，后期进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等)的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

应城市国光片区土地储备项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

（1）发展情况

湖北依托突出的区位与资源禀赋夯实发展根基，区位交通优势显著，作为全国内陆水陆空综合枢纽，鄂州花湖亚洲首个专业货运机场联通全球，沿江高铁与米字型高铁路网落地成型、实现市市通高铁，长江黄金水道穿省而过，武汉港稳居长江中上游第一大港；科教实力位居中部前列，集聚武汉大学、华中科技大学等七十余所高校，东湖科学城、光谷科创大走廊落地建设，国家实验室建设实现突破性进展，全省高新技术企业数量超3.5万家，光谷光电子、武汉车谷两大国家级产业集群稳步发展，同时省内坐拥江汉平原这一国家级商品粮基地，是国内重要粮食产区与淡水渔业大省，粮油、畜禽、特色农林产

业稳产保供。

在产业发展层面，全省遵循“一主引领、两翼驱动、全域协同”的空间布局，重点布局光电子信息、生物医药、数字经济、新能源汽车产业，其中光谷光电子产业规模突破 6,500 亿元，武汉车谷新能源汽车产业朝着五千亿规模发展，作为两翼的襄阳立足汉江区位深耕整车与新能源汽车产业，汽车产业集群产值突破 5,000 亿元，宜昌依托长江资源夯实水电、精细化工、绿色新能源产业根基，荆州、孝感、黄冈成长为三千亿级地市经济体，仙桃、潜江、宜都等多个县域跻身千亿经济体行列，多级联动的区域经济支撑体系基本成型，产业结构持续优化升级，第三产业占比稳步提升，依托“51020”先进制造业集群与五大现代服务业集群建设，培育起光芯屏端网、新能源智能汽车、生物医药、高端装备、新材料等战略性支柱产业，商贸物流、文旅、金融成为现代服务业发展主力，依托中欧班列、江海联运、航空货运立体化通道，全省外贸规模持续扩张，高技术产品出口表现亮眼，内陆对外开放门户地位不断巩固。民生与生态领域建设成效突出，居民收入增速与地区生产总值增速基本匹配，城乡基础设施与公共服务均等化建设持续加快推进。

（2）发展目标

围绕不同阶段发展规划，湖北“十四五”相关既定目标已于 2025 年规划收官节点超额落地，按照原定规划“十四五”末全省 GDP 目标为突破 6 万亿元，2025 年全省 GDP 实现 62,660.9 亿元，较原定计划提前一年达成经济总量目标，同时全国科创、先进制造、商贸物流、区

域金融四大中心建设落地见效，产业现代化、枢纽能级、生态治理、民生保障各项指标均圆满达标；立足“十四五”发展成果，湖北明确了至2027年、2030年的中期攻坚任务，其中2027年力争全省GDP突破7万亿元，实现文旅综合收入突破1.3万亿元、规上文化企业营收达到6,000亿元，全面建成先进制造业集群、基本建成内陆开放枢纽，到2030年推动全省GDP向9万亿元冲刺，文旅总收入提升至2万亿元，初步打造世界级文旅目的地，中部地区战略支点建设实现关键性突破；放眼长远2035年远景发展方向，湖北将全力建成中部崛起核心战略支点，聚力打造现代化产业高地、内陆开放枢纽与全国生态文明示范省份、荆楚文化强省，推动人均GDP迈入发达经济体门槛。

（3）发展规划

湖北以《湖北省域战略规划》以及“十五五”发展规划作为顶层纲领，坚持以流域综合治理统筹新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化四化同步发展的总体思路，统筹优化国土空间、生产力、城镇与基础设施全域布局，紧扣中部崛起战略支点五大功能定位推进各项建设落地实施；在空间规划层面持续深化“一主两翼、全域协同”发展格局，加快武汉都市圈建设，在做强武汉主城的基础上推动武汉与鄂州、黄石、黄冈、孝感同城化发展，统筹推进光谷科创大走廊、滨江数创走廊、车谷产业走廊一体化开发，襄十随神城市群依托汉江经济带重点培育全国汽车制造、装备制造产业带，宜荆荆恩城市群依托长江三峡生态禀赋，重点布局清洁能源、精细化工、文旅康养相关产业；产业专项规划方面锚定制造强省建设目标，扎实推进“51020”产业集群

建设，大力培育光电子、新能源汽车、以长江存储为代表的半导体、生物医药、航空航天五大万亿级产业赛道，同步推动化工、建材、纺织等传统产业转型升级，科技创新领域以东湖科学城为核心引擎，依托光谷科创大走廊布局，聚焦芯片、高端数控机床、生物医药等关键核心技术攻关，持续夯实企业创新主体地位，枢纽物流领域不断完善高铁网络、长江港口群、花湖航空港与高速公路路网体系，聚力建设全国内陆流通枢纽和国家商贸集散中心；生态与农业领域统筹推进流域综合治理与现代农业建设，纵深开展长江、汉江、清江全域生态整治，严守生态保护红线，打造长江经济带绿色发展示范区，立足江汉平原稳固粮食综合生产能力，延伸发展特色农产品精深加工、预制菜、乡村文旅等业态，着力建成全国现代农业示范基地。

（4）近三年财政经济情况

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.孝感市

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

（1）发展情况

孝感紧邻武汉、地处武汉都市圈核心圈层，依托汉孝同城化区位红利，近些年整体发展稳中提质，综合实力稳居湖北省第五、武汉都市圈第二位。全市立足主城崛起、县域联动的发展思路，产业、交通、城乡建设同步提速，工业连续多年跻身全国制造业百强城市，农业稳固省内粮油果蔬主产区地位，五大特色农业产业链产值全部破百亿。依托承接武汉外溢产业资源，落地楚能新能源、首衡城、五洲特纸等一批重大产业项目。交通上实现多条公路、铁路、城际公交对接武汉，全域纳入武汉一小时生活圈。科创领域依托武汉高校资源，八成以上高新技术企业和武汉科研院所开展产学研合作，形成研发在武汉、转化落地在孝感的协作模式。民生配套持续完善，教育、医疗逐步打通汉孝资源互通渠道，生态建设稳步推进，新能源、储能产业蓬勃发展，绿色能源装机规模位居全省前列。

（2）发展目标

立足现有发展底盘，孝感锚定建设武汉都市圈副中心城市核心目标，短期以十五五阶段年均6%左右经济增速为导向，力争十五五收官经济总量向5,000亿元迈进。到2030年，全市规上工业总产值突破5,000亿元，高新技术企业扩容至1,500家。同步推动县域分级进阶，助力汉川深耕千亿产业、应城冲刺全国百强县市，其余县市跻身省内县域第一梯队。在产业升级、城乡提质、民生普惠、生态低碳等领域逐项落地细分指标，逐步建成全省支点建设重要增长极与都市圈关键动力源。

（3）发展规划

整体发展规划紧扣汉孝同城、主城崛起、全域协同三大主线。空间上坚持向东向南对接武汉、沿湖拓展主城的建设方向，优化主城六大片区布局，统筹老城更新与新城开发。产业端构建“432”现代化制造业体系，升级纺织、纸卫、盐磷化工、食品加工四大传统产业，做强光电子、装备制造、新型能源三大新兴产业，前瞻布局生物制造、智能装备两大未来产业，同步深度嵌入汉孝随襄十汽车产业走廊，打造零部件与传感器特色产业集群。县域实行差异化定位发展，汉川对接武汉经开区共建产业合作区，应城聚焦精细化工与储能产业，云梦深耕新材料，安陆做强农副加工与装备制造，大悟、孝昌重点布局新能源、机电产业。配套完善全域高速、市域铁路、都市圈环线等路网，推进社保、医保、文旅等公共服务同城互通，同步统筹流域生态治理与和美乡村连片建设，夯实农业现代化发展底座。

（4）近三年财政经济情况

孝感市 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

3.应城市

应城市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，为武汉城市圈重要组成部分。位于湖北省中部偏东、孝感市西南部。大富水在中部穿过，介于东经 113°19′～113°45′，北纬 30°43′～31°08′之间。地处丘陵与江汉平原的过渡地带，整个地势自西北向东南倾斜；气候属亚热带季风气候，四季变化显著，雨热高峰同季出现。总面积 1,103.38 平方千米。

（1）发展情况

应城地处武汉都市圈西翼、孝感市域中部，依托紧邻武汉的区位优势与自身岩盐、石膏、温泉等特色资源禀赋，逐步从传统资源型县市转型升级，市域经济稳中向好。工业层面立足盐化产业根基不断延链提质，精细化工、新型储能成为主导新兴板块，锂电新能源、特种盐加工项目陆续落地投产，传统石膏产业向建材新材料、文旅制品方

向转型；现代农业稳步发展，糯稻、畜禽、特色水产规模化种植养殖成型，是湖北优质糯粮重点产区。交通路网持续完善，高速、国省干线贯通全域，快速通道衔接孝感主城与武汉，深度融入武汉一小时经济圈。文旅依托汤池温泉资源深耕康养业态，农文旅融合项目持续落地，科创方面主动对接武汉高校院所资源，围绕精细化工、新材料开展产学研合作，高新技术企业数量逐年扩容，城乡基础设施、教育医疗等公共配套不断优化，生态整治同步推进，沿江、沿流域工矿区域环境持续改善。

（2）发展目标

立足资源转型与同城化发展定位，应城以打造武汉都市圈精细化工和新能源产业基地、荆楚康养文旅名城为核心发展方向，持续冲刺全国百强县市建设目标。中长期稳步保持经济合理增速，持续壮大新能源、精细化工两大千亿级培育产业，不断提升高新技术产业在工业经济中的占比，推动县域产业由资源粗放加工向高新精细制造转变；统筹城乡均衡发展，持续优化城区功能与镇村配套，做强现代农业全产业链，提质温泉康养文旅产业规模，不断提升城乡居民收入水平，完善生态保护长效机制，实现产业转型、城乡提质、生态宜居协同发展。

（3）发展规划

整体规划紧扣汉孝同城化发展大势与资源型城市转型升级主线，空间上优化中心城区扩容提质、重点园区集聚发展、乡村分片特色发展的布局，中心城区推进老城改造和新城连片开发，完善城市商圈、

市政路网与公共服务设施。产业上坚持传统产业升级与新兴产业培育并举，依托盐卤资源建设精细化工产业园，聚焦锂电储能、电解液等上下游产业集聚发展，改造升级原盐、石膏传统产能，淘汰落后低效产能；农业围绕糯稻主导产业打造规模化种养与精深加工产业园，延伸粮油食品产业链；文旅以汤池温泉片区为核心，串联乡村田园、工矿遗址资源打造康养休闲片区。县域配套持续打通外联武汉、孝感的快速通道，完善园区水电气等基础设施，同步推进流域综合治理、矿山生态修复工程，落地和美乡村建设项目，推动医保、政务服务逐步对接武汉都市圈一体化政策。

（4）近三年财政经济情况

应城市 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-3 应城市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	520.00	531.52	566.73
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,160.00	48,449.00	50,658.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,073.00	28,785.00	30,489.00
4.地方财政总收入	27.48	36.41	42.34
4.1 地方公共预算收入	19.34	22.28	25.87
其中：税收收入	16.43	17.52	20.27
非税收入	2.91	4.76	5.6
4.2 政府性基金收入	8.14	/	/
其中：国有土地使用权出让收益	7.36	/	/
5.地方财政总支出	64.21	/	/
5.1 一般公共预算支出	51.74	59.30	53.45
5.2 政府性基金支出	12.47	/	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2025 年限额**	**2025 年余额**
应城市	67.4388	63.0048

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年	32,528.00
5 年	32,563.00
6 年	14,565.80
7 年	112,532.80
8 年	14,565.80
9 年	14,565.80
10 年	144,142.80
11 年	23,060.00
12 年	23,060.00
13 年	23,060.00
14 年	23,060.00
15 年	43,168.00
16 年	14,860.00
17 年	14,860.00
18 年	14,860.00
19 年	14,860.00
20 年	50,236.00
21 年	1,950.00
22 年	1,950.00
23 年	1,950.00
24 年	1,950.00
25 年	1,950.00
26 年	1,950.00
27 年	1,950.00
28 年	1,950.00
29 年	1,950.00
30 年	1,950.00

二、债券情况

（一）债券名称：应城市国光片区土地储备项目专项债券

（二）发行计划：应城市国光片区土地储备项目计划发行土地储备专项债券23,000.00万元，计划于2026年发行3年期土地储备专项债券23,000.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券(二十五期)票面利率1.36%,再上浮20BP即1.56%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：应城市国光片区土地储备项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：应城市土地储备交易中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为应城市国光片区土地储备项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、财务利息、债券发行费用等。具体为：

序号	类型	金额（万元）	占比
一	土地储备费用	25,050.00	95.81%
二	前期费用	0	0.00%
三	预备费	0	0.00%
四	财务费用	1,076.40	4.17%
五	债券发行费	18.40	0.07%
六	**总投资**	26,144.80	**100.00%**

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

序号	资金来源	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**资本金**	3,144.80	2,068.40	358.80	358.80	358.80
1.1	财政安排资金	3,144.80	2,068.40	358.80	358.80	358.80
1.2	项目单位自筹资金					
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	23,000.00	23,000.00			
2.1	专项债券资金	23,000.00	23,000.00			
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
合计		26,144.80	25,068.40	358.80	358.80	358.80

（三）项目资金来源

项目资金需求：26,144.80 万元。

资本金来源：本项目总投资 26,144.80 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,144.80 万元、专项债券资金 23,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 3,144.80 万元，占比 12.03%。

依据《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》，本项目资本金主要来源于应城市已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。项目资本金将用于本项目收储成本、利息偿还、债券发行费用。截止目前，项目处于前期筹备阶段，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

四、资金平衡

本项目计划发行土地储备专项债券23,000.00万元，计划于2026年发行3年期土地储备专项债券23,000.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮20BP即1.56%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期内，合计债券利息为1,076.40万元。

债券存续期内（2026年-2029年）项目预期收入合计35,495.67万元，扣除财政专项计提4,552.55万元后预计用于资金平衡相关收益为30,943.12万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍，且在债券本金偿还后仍有7,943.12万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》规定的投向领域；债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》及《鄂政办函〔2023〕20号》《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目资产及权益无抵质押、查封情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45 号》《财办预〔2021〕209 号》《国办发〔2024〕52 号》及附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》《鄂政办函〔2023〕20 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（4）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等

配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政

策配合。

（4）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3.小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，

或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（6）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2.对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（6）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3.小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

应城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

应城市自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金

支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置,促进经济发展,通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，应城市土地储备交易中心作为项目实施单位，应城市土地储备交易中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金3,144.80万元，拟发行专项债券23,000.00万元。

4.项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目

土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金3,144.80万元，拟发行专项债券23,000.00万元。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为1.29倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成1个地块收回，后期进行挂牌出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目
土地储备专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	4.3	6.0	5.8	5.5
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18	5380.66
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76	21865.9
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03	35414.34
产业结构				
第一产业（%）	9.3	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	39.5	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	51.2	54.7	54.9	56.5
固定资产投资增速（%）	15.0	5.0	6.5	2.6

进出口总额（亿元）	6,170.8	6,449.7	7,058.4	8340.1
出口额（亿元）	1,961.5	2,116.4	4,863.0	5818.6
进口额（亿元）	4,209.3	4,333.3	2,195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42626	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19709	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	102.1	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.4	97.4	97.2	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.8	95.9	97.5	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01	93844.52

湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支								
项目	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	175	3281	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1447	8624	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	781	781	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	38	494	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6258	-	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	4987	-	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支								
政府性基金收入	152	2871	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	187	4600	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2164	2164	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	0	488	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支								

国有资本经营收入	16	121	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	11	73	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况								
截至 2025 年底地方政府债务余额	21385.9							
2025 年地方政府债务限额	23514							
2024 年地方政府债务限额	21373							
2023 年地方政府债务限额	16398							

2、宜昌市概况

（1）宜昌市基本情况

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游和中游的分界点。宜昌在长江经济带中地理位置居中，东接武汉，西连重庆，是东部发达的经济科技与西部丰富资源的结合部，也是国家实施西部大开发战略由中线进入西部的起点，处于南北经济文化交往、东西资源要素对流的交汇处和过渡地带，历来是重要的商品物资集散地。随着我国对外开放由沿海向内地梯次推进，长江开放开发、西部大开发战略的实施和三峡工程的兴建，宜昌处于承东启西的战略部位，是重庆和武汉之间重要的区域性中心城市。近几年，宜昌在湖北省经济发展中“省域副中心”的地位日益明显。

（2）宜昌市社会经济发展情况

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5756.35	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46648	48543	50874
3.农村居民人均可支配收入（元）	24479	25982	27524
4.地方财政总收入	470.33	454.688	536.0241

4.1 地方公共预算收入	268.99	294.0716	327.0528
其中：税收收入	203.83	220.8775	236.1372
非税收入	65.15	73.1941	90.9157
4.2 政府性基金收入	201.34	90.5505	208.9713
5.地方财政总支出	414.9	232.2627	1070.9245
5.1 一般公共预算支出	233.13	721.2334	696.9844
5.2 政府性基金支出	181.77	130.1118	373.9401

3、当阳市概况

当阳市位于湖北省中西部，地处大巴山脉东麓，荆山山脉以南，鄂西山地向江汉平原的过渡地带,地跨北纬 30°35'~31°12'地跨东经 111°33'~112°05'之间。东邻荆门市、西与宜昌市毗连、南与荆州、枝江两市接壤，北与远安县交界。市境东西最大横距 51 千米，南北最大纵距 76.5 千米，区域面积 2149.71 平方千米。当阳市，属亚热带季风性湿润气候，四季分明，兼有南北过渡的特点，年平均气温 16.4℃。截至 2026 年 6 月，当阳市辖 3 个街道、7 个镇。当阳市人民政府驻地玉阳街道。2025 年末户籍人口 45.04 万人。

进入“十四五”收官、“十五五” 开局的新阶段，当阳坚守坚持党的全面领导、坚持以人民为中心、坚持新发展理念、坚持改革开放、坚持系统观念五条发展基本原则,持续紧扣高质量发展核心主题，两大核心奋斗目标取得标志性突破：成功获评第七届全国文明城市（2025 年正式授牌）、全力冲刺跻身全国百强县市央广网。全域推进工业发展引领区、乡村振兴示范区、城市品质提升区“三区同建”，深入实施工业强市、乡村振兴、三产兴城、绿色发展四大战略，聚力建设产业美、城乡美、生活美、生态美、人文美的 “五美当阳”。

当阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.6694
2.地方财政总收入	32.4	71.2552	45.2537
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.0375	26.6575
其中：税收收入	12.05	14.9887	17.3834
非税收入	4.98	5.0488	9.2741
2.2 政府性基金收入	16.3	30.2223	17.7701
3.地方财政总支出	79.66	68.9909	91.8348
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.7432	60.0149
3.2 政府性基金支出	27.17	23.9872	31.8199

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：当阳市	79.85	73.66

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54
15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

（二）土地供需关系

为优化土地资源配置，保障城市建设和产业发展空间，当阳市严

格按照国民经济和社会发展规划、国土空间规划，科学有序地开展土地储备工作。为确保土地储备专项债券资金的使用安全与效率，当阳市对本地区土地储备项目的市场需求与供应情况进行了分析。数据显示，当阳市土地储备与市场需求的匹配度极高，已实现“即收储、快供应”的良性循环，未来土地供应具备坚实的市场基础，能够有效保障债券资金的循环使用与按期偿还。

2024 年高效供应：2024 年，当阳市土地收购储备中心共收储土地 10 宗，面积 623.95 亩。所有地块均已在当年成功完成供应，供应率 100%，所收储的土地，精准对应了市场需求，实现了“零库存”的高效流转。2025 年实现快速且持续性的土地去化：2025 年，共收储土地 15 宗，总面积达 979.07 亩。截至当前，已顺利完成其中 13 宗土地的供应工作，2025 年度收储土地的供应去化率 86.67%。2026 年，全市闲置土地基数 1722.34 亩，已处置 582.12 亩，处置率 33.8%。此情况显示出当下土地市场需求处于活跃状态，企业对于优质地块表现出强烈的争抢意愿，当阳市土地收购储备中心的土地储备项目始终具备显著的市场吸引力。

综合来看，当阳市的土地储备与供应工作衔接顺畅，储备土地能够按计划进入市场，并形成有效供给。

二、债券情况

（一）债券名称：当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目。

（二）发行计划：当阳市 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目 2026 年计划发行 32,400.00 万元，期限为 3 年。

（三）兑付安排：专项债券利息按年支付，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：当阳市2026年收回收购存量闲置土地储备项目。（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：当阳市土地收购储备中心

3.项目概况：

本次土地储备实施范围内包含11宗存量闲置土地。建设内容含土地收储、土地场平及出让等。

具体为：

项目总投资

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	39,875.98	7,475.98		32,400.00		
	地块名称	39,875.98	7,475.98		32,400.00		
1	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	6,838.51	1,282.51		5,556.00		
2	当阳市建设投资控股集团有限公司	3,686.69	690.69		2,996.00		

3	当阳市鑫泉产业开发有限公司	1,811.26	339.26		1,472.00		
4	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4,756.85	891.85		3,865.00		
5	当阳市鑫泉产业开发有限公司	4,576.14	856.14		3,720.00		
6	当阳市鑫泉产业开发有限公司	3,927.24	736.24		3,191.00		
7	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	1,368.30	257.30		1,111.00		
8	当阳市鑫瀚旅游投资开发有限公司	2,419.78	452.78		1,967.00		
9	当阳市建投宜居住房建设有限公司	1,371.62	256.62		1,115.00		
10	当阳市鑫汇水利基础设施建设开发有限公司	4,970.87	930.87		4,040.00		
11	当阳市建设投资控股集团有限公司	4,148.72	781.72		3,367.00		
二	前期费用	95.25	95.25		-		
1	评估咨询费用	15.50	15.50				
2	审计费用	79.75	79.75				
三	预备费	2,392.56	2,392.56				
四	静态总投资	42,363.79	9,963.79		32,400.00		
五	建设期财务费用	1,668.60	1,668.60				
1	建设期债券利息	1,642.68	1,642.68				
2	债券发行费用	25.92	25.92				
六	项目投资合计	44,032.39	11,632.39	-	32,400.00		

（二）投资计划

目前根据项目进度安排，拟于2026年发行地方政府专项债券32,400.00万元，具体资金使用计划如下表：

资金使用计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	总投资	44032.39	42,389.71	547.56	547.56	547.56
1.1	收储收购费用	39,875.98	39,875.98	-	-	-
1.2	前期费用	95.25	95.25	-	-	-
1.3	预备费	2,392.56	2,392.56	-	-	-
1.4	建设期利息	1,642.68	-	547.56	547.56	547.56
1.5	债券发行费用	25.92	25.92	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金11,632.39万元，占26.42%，专项债32,400.00万元，占比73.58%。

分年度资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	资本金	11,632.39	9,989.71	547.56	547.56	547.56
1.1	财政安排资金	-	-			
1.2	项目单位自筹资金	11,632.39	9,989.71	547.56	547.56	547.56
1.3	专项债券资金	-		-	-	-

1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	32,400.00	32,400.00	-	-	-
2.1	专项债券资金	32,400.00	32,400.00	-	-	-
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
合计		44,032.39	42,389.71	547.56	547.56	547.56

四、资金平衡

项目现金流量测算表如下：

项目融资平衡情况表

项目		金额（万元）
土地出让收入		49,471.80
扣除提留政策		5,340.67
可用于资金平衡的土地相关收益		44,131.13
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,642.68
	各年应付本金	32,400.00
	应付利息及本金合计	34,042.68
本息覆盖倍数		1.30

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

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

有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍，且在债券本金偿还后仍有11,731.13万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，

合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.主要风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（3）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（4）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2.应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

（3）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（4）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（5）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规

资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

表　供地价格影响因素

分类	序号	项目	具体内容
1、施工进度类	1	项目施工进度	参考影响项目施工进度的风险及控制措施
2、收益单价	2	政策因素	能否第一时间把握新政策，并提出应对措施
	3	人口因素	区域人口密度、人口素质、家庭人口构成的改变
	4	经济因素	经济发展状况、储蓄和投资水平、财政收支与金融状况、居民收入和消费水平、物价变动和利率水平
	5	社会因素	政治安定状况、社会治安状况、房地产投机和城市化进程等

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜

渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、主管部门责任

当阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

当阳市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

当阳市土地收购储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收购收回，规划条件的办理，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府

的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为当阳市土地收购储备中心，为纳入名录管理的土地储备机构，已纳入2026年土地储备计划及处置存量闲置土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资44,032.39万元，其中项目资本金金额为11,632.39万元，占比26.42%，剩余的32,400.00万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电

话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、其他支出、基本预备费、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计32,400.00万元，占总投资比例的73.58%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.3倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

当阳市土地收购储备中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效

目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026 年湖北省（襄阳市）
收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108° 21′ 42″～116° 07′ 50″、北纬 29° 01′ 53″～33° 6′ 47″。全省国土总面积 18.59 万 km² ，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市(其中 3 个省直管市)，38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	7,233.60	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00	4,134.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00	未披露
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00	未披露
4.2 政府性基金收入	2,413.20	2,537.70	4,256.80	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40	14,245.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2,537.70	4,256.80	3,872.00

（二）襄阳市概况

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

表 1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1. 地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4. 地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5. 地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

（三）襄阳市襄州区概况

襄阳市襄州区地处鄂西北部、居汉江中游，介于东经 111°44′-112°23′、北纬 31°46′-32°28′之间，西与老河口市、谷城县接壤，东与襄阳市襄州区为邻，南与宜城市隔汉江相望，北与河南省邓州市、新野县、唐河县交界，总面积为 2,306.00km²。襄州区交通便利，自汉晋素有“南船北马，七省通衢”之称。另外境内有襄阳火车东站、襄阳市襄州汽车客运中心站，境内形成铁路、公路、水运、航空和地下管道五大交通运输网络。

表 1-3 襄州区财政经济数据

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	9,001,600.00	8,301,500.00	8,374,500.00	8,645,700.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,513.00	43,589.00	45,507.00	未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,237.00	27,079.00	28,623.00	未公示
4.地方财政总收入	647,868.00	812,931.00	872,369.00	955,792.00
4.1 地方公共预算收入	190,009.00	235,900.00	274,588.00	280,858.00
其中：税收收入	152,007.00	185,310.00	207,589.00	193,640.00
非税收入	38,002.00	50,590.00	88,966.00	87,218.00
4.2 政府性基金收入	227,689.00	239,517.00	323,394.00	382,677.00
其中：国有土地使用权出让收益	80,683.00	87,120.00	124,000.00	68,821.00
5.地方财政总支出	606,883.00	812,931.00	872,369.00	955,792.00
5.1 一般公共预算支出	552,914.00	638,419.00	767,541.00	778,058.00
5.2 政府性基金支出	227,689.00	239,517.00	323,394.00	382,677.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55,805.00	90,084.00	99,000.00	102,659.00

（四）专项债务情况

襄阳市襄州区专项债务情况表

金额单位：人民币万元

年度	限额	余额
2024 年	803,752.00	672,537.00
2025 年	812,710.00	762,908.00

襄州区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年	12,700.00
2 年	3,340.00
3 年	2,330.00
5 年	45,440.00
6 年	6,166.00
7 年	72,150.00
8 年	6,166.00
9 年	6,166.00
10 年	174,905.00
11 年	19,485.00
12 年	19,485.00
13 年	19,485.00
14 年	19,485.00
15 年	77,961.00
16 年	17,545.00
17 年	17,545.00
18 年	17,545.00
19 年	17,545.00
20 年	62,114.00
21 年	13,735.00

期限	2025 年
22 年	13,735.00
23 年	13,735.00
24 年	13,735.00
25 年	13,735.00
26 年	15,335.00
27 年	15,335.00
28 年	15,335.00
29 年	15,335.00
30 年	15,335.00
合计	**762,908.00**

二、债券情况

债券名称：收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目。

发行规模：本项目拟申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 6 月 22 日发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.63%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于襄阳市襄州区伙牌镇。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回 1 宗地块，地块总面积为 91.48 亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

本项目建设期为 12 个月（2026 年 10 月至 2027 年 9 月）。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	合计
资金筹措			
资本金	5.50	179.30	**184.80**
专项债券资金	5,500.00		**5,500.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**5,505.50**	**179.30**	**5,684.80**
资金使用			**0.00**
静态投资	5,500.00	0.00	**5,500.00**
建设期利息		89.65	**89.65**
发行费用	5.50	-	**5.50**
合计	**5,505.50**	**89.65**	**5,595.15**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	**0.00**	**89.65**	**89.65**

（三）项目绩效目标情况

新增债券项目绩效目标表			
项目名称	收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目		
主管部门	襄阳市襄州区自然资源和规划局	实施单位	襄阳市襄州区土地储备供应中心
项目属性	收回收购存量闲置土地		
项目资金	项目总投资	5,684.80	

（万元）	其中：自筹资金		184.80		
	债券资金		5,500.00		
总体目标	实施目标（2026 年 10 月—2029 年 12 月）				
	目标 1：完成地块收购工作。 目标 2：完成地块挂牌出让工作。				
年度绩效目标	年度绩效目标（2026）		完成中房集团襄阳房地产开发股份有限公司收回前期准备工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2027）		完成中房集团襄阳房地产开发股份有限公司收回工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司收回工作	土地面积 90.14 亩	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司收回工作，质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在计划期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资为 5,684.80 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	收回土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过收回土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”"优地"有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益指标	土地储备期土地集约利用水平，可再生能源	良好	

			使用，水资源循环利。		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	中房集团襄阳房地产开发股份有限公司收回工作	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 5,000.00 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、 项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规

模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目

根据 2025 年 12 月 19 日,襄阳市襄州区人民政府出具的《关于同意襄州区 2026 年度土地储备计划的批复》(襄州政函〔2025〕33 号)，项目所有地块已被纳入 2025 年度襄阳市襄州区土地储备计划。

根据 2025 年 4 月 23 日,湖北省人民政府出具的《关于襄阳市枣阳市等 7 个县级国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》，本项目所有地块均不位于生态保护红线范围内和永久基本农田保护线内，均在城镇开发边界内，符合城市总体规划和控制性详细规划。

3、项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 5,684.80 万元，其中项目资本金金额为 184.80 万元，占比 3.25%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号)的要求，剩余的 5,500.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5、债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 5,500.00 万元，占总投资比例的 96.75%，资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 2.38，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

9、评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 5,500.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 6 月 22 日发行的 2026 年湖北省政府专项债券（二十五期），相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.63%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。具体测算详见下表；

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	-	-	5,500.00	5,500.00	5,500.00
本期发行金额	5,500.00	5,500.00	-	-	-
本期还本付息	5,768.95	-	89.65	89.65	5,589.65
其中：付息	268.95	-	89.65	89.65	89.65
还本	5,500.00	-	-	-	5,500.00
期末专项债券余额	-	5,500.00	5,500.00	5,500.00	-

（二）收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目	18,028.00	4,320.39	5,684.80	5,768.95	0.00	238

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

经测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间累计现金结余为 8,117.96 万元，债券本 5,500.00 万元，付息 268.95 万元，本息合计 5,768.95 万元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 2.38，覆盖倍数大于 1，因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定收回中房集团襄阳地产开发公司地块土储专项债券项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完

善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2、项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3、项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4、施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容

明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2、利率波动风险

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

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、主管部门责任

襄阳市襄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

襄阳市襄州区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障

项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023 年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.00	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.10	9.10	8.60
第二产业（%）	36.20	35.90	34.90
第三产业（%）	54.70	55.00	56.50
固定资产投资增速（%）	5.00	6.50	2.60

进出口总额（亿元）	6449.70	7058.40	8340.10
出口额（亿元）	2116.40	4863.00	5818.60
进口额（亿元）	4333.30	2195.40	2521.50
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.70	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990.00	46987.00	49164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293.00	22580.00	23921.00
居民消费价格指数（上年 = 100）	100.10	100.40	100.10
工业生产者出厂价格指数（上年 = 100）	97.40	97.50	97.90
工业生产者购进价格指数（上年 = 100）	95.90	95.60	95.10
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；地处东经 114°32′～115°05′、北纬 30°00′～30°06′之间。全市行政总面积 1596 平方千米。截至 2025 年末，全市常住总人口 106.88 万人。全市现辖鄂城、华容、梁子湖三个县级行政区，以及国家级葛店经济技术开发区和省级临空经济区两个功能区。

表 1-2 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,264.55	1,266.03	1,341.30	1416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,654.00	42,996.00	50,778.00	46981.00

3.农村居民人均可支配收入（元）	23,111.00	24,926.00	26,574.00	28047.00
4.地方财政总收入	98.10	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	73.84	82.70	101.51	107.14
其中：税收收入	48.31	55.90	52.93	55.68
非税收入	25.53	26.80	48.59	51.47
5.政府性基金收入	54.35	79.78	113.06	134.68
其中：国有土地使用权出让收益	48.10	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	257.01	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	118.39	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	138.62	174.47	218.13	238.91
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	35.05	48.16	-	-

二、债券情况

（一）债券名称：鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目专项债券

（二）发行计划：鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目专项债券计划发行规模90000.00万元，2025年已发行18300.00万元，债券发行期限为1年；计划于2026年发行59700.00万元，债券发行期限为3年；计划于2027年发行12000.00万元，债券发行期限为3年。

（三）兑付安排：每年支付一次利息，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：鄂州市2025年第一期闲置存量土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：鄂州市土地储备供应中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为本项目实施过程中所需投入的资金，包括收购费用、财务费用、发行费用等。具体为：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	**131596.07**	**41596.07**		**90000.00**		
1	收购土地费用	131596.07	41596.07		90000.00		
二	静态总投资	**131596.07**	**41596.07**		**90000.00**		
三	建设期财务费用	**3655.53**	**3655.53**				
1	建设期债券利息	3565.53	3565.53				
2	债券发行费用	90.00	90.00				
四	项目投资合计	**135251.60**	**45251.60**		**90000.00**		

（二）投资计划

本项目实施周期为6年。具体投资计划见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	收储费用	**131596.07**	59211.35	60900.00	11484.72	0.00	0.00	0.00
2	财务费用	**3565.53**		274.50	913.41	1097.01	1097.01	183.60
3	发行费用	**90.00**	18.30	59.70	12.00	0.00	0.00	0.00
合计		**135251.60**	**59229.65**	**61234.20**	**12410.13**	**1097.01**	**1097.01**	**183.60**

（三）项目资金来源

本项目的资金来源于两部分，分别是土地储备专项债及自有资金。其中自有资金 45251.60 万元，占比 33.46%，专项债 90,000.00 万元，占比 66.54%。

序号	资金来源	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
1	**资本金**	**40929.65**	**1534.20**	**410.13**	**1097.01**	**1097.01**	**183.60**	**45251.60**
1.1	财政安排资金	40929.65	1534.20	410.13	1097.01	1097.01	183.60	**45251.60**
1.2	项目单位自筹资金							**0.00**
1.3	专项债券资金							**0.00**
1.4	其他资金							**0.00**
2	**融资资金**	18300.00	59700.00	12000.00	0.00	0.00	0.00	**90000.00**
2.1	专项债券资金	18300.00	59700.00	12000.00	0.00	0.00	0.00	**90000.00**
2.2	项目单位市场化融资							**0.00**
2.2	其他资金							**0.00**

3	**其他资金**							**0.00**
	合计	**59229.65**	**61234.20**	**12410.13**	**1097.01**	**1097.01**	**183.60**	**135251.60**

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券90000.00.00万元;计划于2025年发行18300.00万元，债券发行期限为1年；计划于2026年发行59700.00万元，债券发行期限为3年；计划于2027年发行12000.00万元，债券发行期限为3年。债券到期后，本息合计93565.53万元。

项目预期收入总额为159211.56万元，扣除财政计提23088.51万元后预计用于资金平衡相关收益为136123.05万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.45倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

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

（二）项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍，且在债券本金偿还后仍有 46,123.05 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地

资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方

政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.收益不足风险

风险描述：项目收益无法覆盖债务本息。

风险控制措施：严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方案需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

2.市场波动与资产贬值风险

风险描述：房地产市场下行可能导致收储地块难以出让

或价值缩水。

风险控制措施：优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收购价格和时序。

3.政策引发的风险

风险描述：政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策等带来的土地价格改变。

风险控制措施：加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡。

4.人口、经济、社会因素引发的风险

风险描述：人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社

会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。

风险控制措施：合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，按照“以需定供”原则，对项目后续土地出让时间节点及供应价格合理预期。运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

九、主管部门责任

鄂州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

鄂州市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保

障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

第一，缓解地方政府资金压力，维护财政跨期平衡。土储专项债作为地方政府专项债券的一种，其最显著的作用在于为土地储备项目提供稳定的资金来源。土地储备工作需要大量的前期投入，包括土地收储、开发和储备管理等，而土地出让收入往往相对滞后，导致地方政府面临跨期融资需求。而土储专项债的发行，有效缓解了地方政府的资金压力，确保了土地储备工作的顺利进行，同时也维护了政府性基金预算的跨期平衡。

第二，助力稳定房地产市场。房地产市场作为国民经济的重要组成部分其稳定与否直接关系到经济的整体运行。土储专项债通过为土地储备项目提供资金支持，间接促进了房

地产市场的稳定。特别是在当前房地产市场发生根本性变化和地方政府收入压力不断加大的背景下，土储专项债的重启更是为房地产市场注入了新的活力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目实施主体为鄂州市土地储备供应中心，为纳入名录管理的土地储备机构，项目地块已纳入 2025 年土地储备计划及处置存量闲置土地清单，且本项目可以实现资金平衡，符合自然资发〔2025〕45 号文件要求。本项目原土地使用人被收购的意愿强烈。综合看，本项目符合政策要求且成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资135251.60万元，其中项目资本金金额为45251.60万元，占比33.46%，剩余的90000.00万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目投资范围主要包括土地收购成本、财务费用、发行费用等。基本涵盖了项目所有成本，较为合理和完善。

5.债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计90000.00万元，占总投资比例的66.54%，且能够较好地满足后期还本付息要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.45倍，项目利息按一年支付，债券存续期最后一年偿还本金。项目能够实现较好的现金流和经营性，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性分析

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效

益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（十堰市）
十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	277.10
4.1地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2政府性基金收入	113.76	99	110.20
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	717.92	669.94
5.1一般公共预算支出	458.61	519.01	488.57
5.2政府性基金支出	141.1	198.91	181.37
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出		70.54	52.30

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
十堰市	764.89	663.29
其中：市本级	210.16	166.51

本地区专项债务期限结构表

期限	2025 年
1 年期	9.05
2 年期	1.09
3 年期	4.29
5 年期	1.2
7 年期	8.22
10 年期	6.43
15 年期	27.16
20 年期	92.43
30 年期	16.64

二、债券情况

2026 年债券情况：十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）2026 年发行专项债券 33,000.00 万元。

债券名称	十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）专项债券
债券发行规模	33,000.00 万元
债券发行期限	3 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）	十堰市紫霄大道东侧	项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购1宗存量闲置土地，纳入2026年度土地储备计划。本项目拟收储存量闲置土地1宗，收储面积 10.5831公顷，地块位于十堰市紫霄大道东侧。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积10.5831公顷。	41,961.00	十堰市国土储备中心

（二）分年度投资计划

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	合计
十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）	33,120.00	8,841.00	41,961.00

（三）项目资金来源

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）	2027年6月	41,961.00	41,961.00	8,961.00	33,000.00	34,584.00

四、资金平衡

十堰市2026年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	33,000.00	-	33,000.00	-	-
2027年	33,000.00	-	-	33,000.00	528.00	528.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	33,000.00	-	-	33,000.00	528.00	528.00
2029 年	33,000.00	-	33,000.00	-	528.00	33,528.00
合计	——	33,000.00	33,000.00	——	1,584.00	34,584.00

十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）	48,862.60	7,169.24	41,961.00	33,000.00	1,584.00	1.21

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定十堰市 2026 年回购存量土地储备项目三（紫霄大道至风神大道沿线片区）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、

储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面要精细化地完成相应工作，为后续土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一

动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用

效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

十堰市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

十堰市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负

责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目拟收储存量闲置土地1宗，收储面积10.5831公顷，地块位于十堰市紫霄大道东侧。规划用途为城镇住宅用地，可出售面积10.5831公顷。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目收储成本41,400.00万元,考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资41,961.00万元,其中土地收储成本41,400.00万元，占比98.66%；建设期利息528.00万元，占比1.26%，债券汇兑手续费33.00万元，占比0.08%

本项目总投资41,961.00万元,建设资金来源为项目单位自筹资金8,961.00万元、专项债券资金33,000.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入,根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量41,693.36万元，专项债券本息覆盖倍数为1.21，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，计划发行专项债券33,000.00万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方

政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为十堰市国土储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做

到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（荆州市）
石首市2025年回购存量土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.荆州市概况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达508.29万（2025年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2政府性基金支出	210.74	179.45	189.57

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

2.石首市概况

石首地处长江中游岸边，两湖平原（江汉平原、洞庭湖平原）地理中心，湖北省中轴线南端，长江经济带重要城市。南邻湖南安乡、华容、北抵江陵、东靠本省监利、西接公安。

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4.地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550
其中：税收收入	6.6837	7.5240	8.0683
非税收入	2.2069	2.4936	3.5867
4.2政府性基金收入	14.3662	12.2849	3.8734
其中：国有土地使用权出让收益	14.1746	11.9354	2.7101
5.地方财政总支出	63.0216	69.8732	60.5299
5.1一般公共预算支出	44.3640	51.1579	47.8544
5.2政府性基金支出	18.6239	18.4856	12.4955
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	14.8147	7.0514	0.0150

3.专项债务情况和期限结构

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
荆州市	833.82	738.96

其中：石首市	78.42	72.12

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.86460
3 年期	1.90000
5 年期	0.27240
6 年期	1.23600
7 年期	5.02400
8 年期	1.23600
9 年期	1.23600
10 年期	7.77090
11 年期	4.48888
12 年期	4.48888
13 年期	4.48888
14 年期	4.48888
15 年期	7.36598
16 年期	3.12888
17 年期	3.12888
18 年期	3.12888
19 年期	3.12888
20 年期	11.75118

二、债券情况

2026 债券情况：石首市 2025 年回购存量土地储备项目计划 2026 年发行专项债券 5,900.00 万元。

债券名称	石首市 2025 年回购存量土地储备项目专项债券
债券发行规模	5,900.00 万元
债券发行期限	3 年期
债券利率	固定利率

偿还方式	按年付息一次，到期一次偿还发行金额。

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

石首市2025年回购存量土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位
石首市2025年回购存量土地储备项目	石首市城区	项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购2宗存量闲置土地，纳入2025年度土地储备计划。项目位于石首市绣林办事处解放东路北侧、石首市绣林办事处车落岗社区，回购面积3.838935公顷，可出售面积3.838935公顷，土地规划性质为商服用地、城镇住宅用地。	15,217.48	石首市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

石首市2025年回购存量土地储备项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025年	2026年	合计
石首市2025年回购存量土地储备项目	2,810.00	12,407.48	15,217.48

（三）项目资金来源

石首市2025年回购存量土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	银行融资	
石首市2025年回购存量土地储备项目	2026年11月	15,217.48	15,217.48	6,517.48	8,700.00	-	8,989.80

四、资金平衡

石首市2025年回购存量土地储备项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
2026 年	2,800.00	5,900.00	2,800.00	5,900.00	42.00	2,842.00
2027 年	5,900.00	-	-	5,900.00	82.60	82.60
2028 年	5,900.00	-	-	5,900.00	82.60	82.60
2029 年	5,900.00	-	5,900.00	-	82.60	5,982.60
合计	——	8,700.00	8,700.00	——	289.80	8,989.80

石首市2025年回购存量土地储备项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
石首市2025年回购存量土地储备项目	15,369.19	2,248.68	15,217.48	8,700.00	289.80	1.46

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.46，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定石首市2025年回购存量土地储备项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延

误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化地完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指

导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资

收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还

和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

石首市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

石首市自然资源和规划局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.46倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目单位综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，对存量闲置土地进行梳理摸排，确定回购2宗存量闲置土地，纳入2025年度土地储备计划。项目位于石首市绣林办事处解放东路北侧、石首市绣林办事处车落岗社区，回购面积3.838935公顷，可出售面积3.838935公顷，土地规划性质为商服用地、城镇住宅用地。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

本项目资本金 6,517.48 万元，占项目总投资42.83%，符

合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

项目收储成本15,172.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资15,217.48万元，其中土地收储成本15,172.00万元，占比99.70%；建设期利息42.00万元，占比0.28%，债券汇兑手续费3.48万元，占比0.02%。

本项目总投资15,217.48万元，建设资金来源为项目单位自筹资金6,517.48万元、专项债券资金8,700.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入，根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量13,120.51万元，专项债券本息覆盖倍数为1.46，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券8,700.00万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为石首市土地收购储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一

级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2026年湖北省（天门市）
天门市回购存量土地储备项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

天门市位于湖北省中南部，江汉平原北部。介于东经112°33′45″至113°26′15″，北纬30°22′30″至30°52′30″之间。东与孝感市的汉川、应城接壤，北与荆门市的京山、钟祥毗邻，南面和西面隔汉江与仙桃、潜江、荆门相望。市境北缘与大洪山余脉的低丘相连，西、南面有汉水环绕。境内东西最大横距约85公里，南北最大纵距约58公里。全市共辖3个街道、21个镇、1个乡，总面积2622平方公里。根据第七次全国人口普查数据，天门市常住人口115.86万人。天门市曾获国家卫生城市、国家园林城市、全国百强县、全国县域经济百强、全国工业百强市、全国制造业百强市、中国县域品牌影响力百强市等称号。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

天门市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	712.17	785.40	831.53
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,425.00	40,054.00	42,218
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,812.00	25,148.00	26,748
4.地方财政总收入	41.53	43.87	49.78
4.1地方公共预算收入	25.12	30.08	34.19
其中：税收收入	17.58	18.96	21.11

非税收入	7.53	11.12	13.08
4.2政府性基金收入	16.41	13.79	23.52
其中：国有土地使用权出让收益	12.97	13.17	17.62
5.地方财政总支出	131.61	138.32	139.07
5.1一般公共预算支出	101.26	110.45	106.57
5.2政府性基金支出	30.35	27.87	32.50
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.27	5.05	12.87

3.专项债务情况

截至2025年12月末天门市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
天门市	125.3517	121.8470

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	3.1285
5年期	4.4174
7年期	12.5318
10年期	19.337
15年期	34.2172
20年期	28.0151
30年期	20.2

二、债券情况

2026债券情况：天门市回购存量土地储备项目（一期）计划2026年发行专项债券18,600.00万元。

债券名称	天门市回购存量土地储备项目（一期）专项债券
债券发行规模	18,600.00万元
债券发行期限	6,600.00万元1年期;12,000.00万元3年期
债券利率	固定利率

偿还方式	按年付息一次，到期一次偿还发行金额。

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

天门市回购存量土地储备项目（一期）概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施单位
天门市回购存量土地储备项目（一期）	天门市	本项目位于天门市，收储面积 11.6531 公顷，用途为住宅用地、商服用地，城镇住宅用地，可出售面积为 11.6531 公顷（116,526.50 平方米）。	32,496.48	天门市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

天门市回购存量土地储备项目（一期）

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	合计
天门市回购存量土地储备项目（一期）	19,000.00	13,496.48	32,496.48

（三）项目资金来源

天门市回购存量土地储备项目（一期）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	银行融资	
天门市回购存量土地储备项目（一期）	2027 年 11 月	32,496.48	32,496.48	13,896.48	18,600.00		19,207.44

四、资金平衡

天门市回购存量土地储备项目（一期）

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	18,600.00	-	18,600.00	-	-
2027 年	18,600.00	-	6,600.00	12,000.00	257.04	6,857.04
2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	175.20	175.20
2029 年	12,000.00	-	12,000.00	-	175.20	12,175.20
合计	——	18,600.00	18,600.00	——	607.44	19,207.44

天门市回购存量土地储备项目（一期）

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
天门市回购存量土地储备项目（一期）	31,783.30	4,044.57	32,496.48	18,600.00	607.44	1.44

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.44，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定天门市回购存量土地储备项目（一期）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）项目实施风险

风险：土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受

阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：

1.明确权责，强化土地收购储备责任机制

从土地储备业务分工和土地管理角度来看，土地储备机构是从事土地收购、整理后，提供政府按照土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划、土地供应计划等上市供应的特定机构，从事调控土地一级市场的行为，行使政府授予的特定职责，政府对土地储备机构的管理更多地体现在政策上的支持和业务上的指导；明确市土地收购储备中心职能、职责，建立健全土地收购储备责任机制。

2.加大土地储备力度，完善土地储备工作

在进行土地储备的过程中，一方面要继续保持取得的成果，另一方面精细化的完成相应工作，为今后的土地收储交易计划打下坚实的基础。在编制年度土地储备计划时可根据当地实际情况逐步将所有用地类型全部纳入土地储备计划。

3.制定土地储备中长期计划

土地储备计划除年度计划外，还应结合国民经济和社会发展计划、国家宏观政策调整、土地利用年度计划、招商引资项目用地需求以及房地产市场状况等，制定中长期计划，作为土地储备年度计划编制依据。下一步土地收储中，在做好充分的调查后制定土地储备的中长期计划，对土地储备工作的开展具有重要的指导意义。

（二）运营管理风险

风险：一是资产安全风险，储备土地在入库期间易被非法侵占、破坏或违规使用，导致资产价值贬损。二是财务与成本风险，项目资

金占用量大、周期长，若预算与成本控制失当，易引发成本超支和资金周转压力。三是合规与流程风险，在收购、拆迁、环境治理等环节若违反相关政策法规，将引发法律纠纷与行政处罚，严重阻碍项目进程。四是信息与管理决策风险，若缺乏统一动态的信息管理系统，将导致地块信息不透明、管理效率低下，并可能致使储备或出让决策失误。

控制措施：为有效管控上述风险，需实施系统性的管控措施。一是要建立标准化资产管护与闭环监控，通过设立物理围挡、专人巡查和电子监控等手段，确保储备土地资产安全完整；二是实施全生命周期成本预算与动态资金管理，通过精细化的预算编制、严格的成本监控及灵活的资金调度，保障财务稳健；三是构建制度化的合规审查与内控体系，为关键流程制定标准规范并引入法律顾问，确保全程合法合规；四是依托“一张图”等信息平台实现数据共享与动态更新，为土地储备、供应和融资决策提供精准及时的数据支持，从而提升整体运营效率与决策科学性。

（三）资金管控风险

风险：项目实施资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目实施工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使资金在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波

动损失。

（四）现金流风险

风险：一是因市场下行、规划变更或供地时序问题导致地价下跌或流拍，土地出让收入可能不及预期；二是征地拆迁成本失控和开发周期拉长可能导致项目成本超支与工期延误；三是债券资金闲置可能增加利息负担或挪用导致项目自身资金链紧张。

措施：严格实施项目与资金的闭环管理，确保专项债资金专款专用，并通过精细化的进度和成本控制，严防超支与延期；建立风险预警与熔断机制，密切监控土地市场动态，一旦发现收益可能无法覆盖债务，及时启动调整供地策略或寻求其他合规资金来源等预案，守住不发生违约的底线。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

天门市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进

行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

天门市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

为确保债券资金依法合规使用，收储项目规范有序实施，《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。

为消化存量房地产用地，《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。

为进一步框定拟收地块，有效启动收回收购程序，《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

项目的公益性：本项目投向领域为土地储备，符合财政部、自然资源部明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容。

项目收益性：主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，项目的运营收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.44倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目位于天门市，收储面积11.6531公顷，用途为住宅用地、商服用地，城镇住宅用地，可出售面积为11.6531公顷（ 116,526.50

平方米）。

项目取得的收储计划等相关证件或批复文件，符合《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）的相关要求。

3.项目资金来源和到位可行性

项目收储成本32,232.00万元，考虑建设期利息及汇兑手续费后总投资32,496.48万元，其中土地收储成本32,232.00万元，占比99.19%；建设期利息257.04万元，占比0.79%，债券汇兑手续费7.44万元，占比0.02%。

本项目总投资32,496.48万元，建设资金来源为项目单位自筹资金13,896.48万元、专项债券资金18,600.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于国有土地使用权出让收入，根据市场价格进行收入测算，收入预测合理。

本项目成本主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、土地出让业务费以及国有土地收益金。项目总成本参照相关政策文件测算，成本预测合理。

本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流量27,738.73万元，专项债券本息覆盖倍数为1.44，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需要合理性

为了完成项目整体建设，前期建设对资金的占用较大，需要部分资金给予支持。为了保证按计划完工，预计发行专项债券18,600.00万元，需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为天门市土地收购储备中心，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

2023年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,692.26亿元；地方一般公共预算支出9,295.79亿元。截至12月末，全省金融机构本外币各项存款余额为87,127.22亿元，比年初增加7,563.55亿元。各项贷款余额为81,368.01亿元，比年初增加7,195.01亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2024年，全年全省完成地方一般公共预算收入3,937.05亿元；地方一般公共预算支出9,974.11亿元。截至12月末，全省地区生产总值（GDP）为60,012.97亿元，城镇居民人均可支配收入46,987元，农村居民人均可支配收入22,580元。

2025年，全年全省完成地方一般公共预算收入4,210.55亿元；地方一般公共预算支出9,791.44亿元。截至12月末，全省地区生产总值（GDP）为62,660.90亿元，城镇居民人均可支配收入49,164元，农村居民人均可支配收入23,921元。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	2,885.00	2,880.00	2,860.00
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	3,955.00	4,483.00	4,950.00

2.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积 8,910 平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市 2023-2025 年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00

4.地方财政总收入	248.17	304.69	341.98
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	/	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	97.05	124.69	130.68
5.地方财政总支出		/	/
5.1 一般公共预算支出	459.22	511.83	478.80
5.2 政府性基金支出	152.67	133.63	168.73

2.专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝感市	701.6407	637.0545
其中市本级	172.8057	162.3195

表 1-4 本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4.12
2 年期	/
3 年期	1.87
5 年期	9.8321
7 年期	17.2888
10 年期	30.2016
15 年期	51.1303
20 年期	42.3667
30 年期	5.5

二、债券情况

（一）债券名称：孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目专项债券

（二）发行计划：本项目计划于 2026 年发行 3 年期土地储备专项债券 6,300.00 万元，本次债券发行利率参考已发行的 2026 年湖北

省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮25BP即1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

（三）兑付安排：计划利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：孝感市土地收购储备供应中心

3.项目概况：

本次投资估算范围为孝感市高新区二期存量闲置土地收储项目建设过程中所需投入的资金，包括土地储备费用、前期费用、财务利息、债券发行费用等。具体为：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	收储费用	7,196.60	896.60	0.00	6,300.00	0.00	0.00
1	收储收购土地费用	7,196.60	896.60	0.00	6,300.00	0.00	0.00
二	前期费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期咨询费用	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地收购工作经费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	359.83	359.83	0.00	0.00	0.00	0.00
四	静态总投资	7,606.43	1,306.43	0.00	6,300.00	0.00	0.00
五	建设期财务费用	309.33	309.33	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
1	建设期债券利息	304.29	304.29	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券发行费用	5.04	5.04	0.00	0.00	0.00	0.00
六	项目投资合计	7,915.76	1,615.76	0.00	6,300.00	0.00	0.00

（二）投资计划

项目建设2026年开始实施。具体投资计划见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	总投资使用计划	7,915.76	7,611.47	101.43	101.43	101.43
1.1	建设投资	7,606.43	7,606.43	-	-	-
1.2	建设期利息	304.29	-	101.43	101.43	101.43
1.3	债券发行费用	5.04	5.04	-	-	-
2	资金筹措及使用	7,915.76	7,611.47	101.43	101.43	101.43
2.1	自有资金	1,615.76	1,311.47	101.43	101.43	101.43
2.1.1	用于建设投资	1,306.43	1,306.43	-	-	-
2.1.2	用于建设期利息	304.29	-	101.43	101.43	101.43
2.1.3	用于债券发行费用	5.04	5.04	-	-	-
2.2	专项债券资金	6,300.00	6,300.00	-	-	-
2.2.1	用于建设投资	6,300.00	6,300.00	-	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-	-

（三）项目资金来源

项目资金需求：7,915.76万元。

资本金来源：本项目总投资7,915.76万元，建设资金来源为财政资金1,615.76万元、申请专项债券资金6,300.00万元。

本项目资本金共1,615.76万元，项目资本金将用于本项目前期费用、利息偿还、债券发行费用。截至目前，项目资本金已到位0.00万元，资本金将根据项目进度计划及资金需求于项目收储之前逐步落实到位。依据《土地储备管理办法》和《土地储备资金财务管理办法》，

本项目资本金主要来源于孝感市已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于土地储备的资金。

四、资金平衡

本项目计划于2026年发行3年期土地储备专项债券6,300.00万元，本次债券发行利率参考已发行的2026年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率1.36%，再上浮25BP即1.61%进行测算，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。债券利息共计304.29万元，项目还本付息总额合计6,604.29万元。

债券存续期内（2026年-2029年）项目预期收入合计9,109.06万元，扣除财政专项计提1,105.36万元后预计用于资金平衡相关收益为8,003.70万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍。

五、财评结果

湖北隆兴会计师事务有限责任公司认为：

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，且在债券本金偿还后仍有1,703.70万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此

得出的资金平衡结论合理恰当。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对项目专项债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行主体、发行额度、期限符合法律、行政法规、政策性文件的规定；

（二）项目实施机构为行政区划内唯一且纳入自然资源部名录的土地储备机构，符合《土储管理办法》等法律、行政法规、行政规章的规定；

（三）债券对应投资的土储项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（四）本次专项债券对应的储备地块，在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合相关规定；项目已取得土地储备计划批复及征收批准手续，收储价格已完成评估、集体决策及公示并签订收购协议，收储流程及相关手续齐全，项目具备实施条件，项目合法合规；

（五）项目土地使用权、收益权未办理抵押、质押，项目资产未被查封，无权属纠纷，对债券发行不构成影响；

（六）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，

合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（七）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（八）项目实施主体对债券存续期间可能影响收益实现的风险，制定了充分详尽的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《土储管理办法》《自然资发〔2025〕45号》《国办发〔2024〕52号》及附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响孝感市土地收购储备供应中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评价等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政风险

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方

债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者

来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的法律手续都按照法规办理。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息，包括抵押人、抵押权人、债务金额、期限、担保范围等；核实债务真实性，通过多种渠道确认债务的真实性和完整性；评估土地价值，委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务；设立资金监管账户，确保收购资金用于清偿抵押债务；购买保险，通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规，确保收购程序合法合规；公开透明操作，确保收购过程公开透明，接受社会监督；妥善处理纠纷，依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险；建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险；增强风险意识，加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项

目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评价等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期收益。例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前及实施阶段持续开展翔实市场调研，密切跟踪研判区域房地产市场走势、用地需求变化情况。充分结合宏观经济形势与本地土地市场发展趋势，动态优化后续土地出让方案；防范因市场下行造成土地出让价格、出让进度不及预期，进而对项目整体收益形成不利影响。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风

险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评价和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、

优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

九、主管部门责任

孝感市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝感市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的收储进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

项目开展存量商住用地收储盘活，化解闲置土地、低效开发带来的城市发展堵点。地块收储整理后统一统筹规划，在后续出让开发中优先配套完善片区市政基础设施、公园绿地与社区公共服务设施；结合片区住房需求统筹保障安置房、保障性住房用地供给，完善宜居配套，改善征迁群众与住房困难群体居住条件；通过政府主导收储理顺产权关系、规范土地开发秩序，稳定区域土地市场预期，推动片区有机更新、提升城市功能品质，促进公共服务均等化与社会公平。

项目通过处置长期闲置存量用地，遏制土地资源闲置浪费，优化城镇国土空间配置、提高土地集约利用水平；结合国土空间规划统筹

蓝绿空间布局，依托地块后续开发落实生态配套，助力城市人居环境提升与绿色低碳发展。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地已纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，孝感市土地收购储备供应中心作为项目实施单位，孝感市土地收购储备供应中心收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，项目预计总投资 7,915.76 万元，其中项目资本金金额为 1,615.76 万元，占比 20.41%，剩余的 6,300.00

万元通过发行专项债券方式取得。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4、项目收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，本项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5、债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计6,300.00万元，占总投资比例的79.59%，能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定最后一年偿债，债券本息覆盖倍数为1.21倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。主要风险点及防控措施详见本报告第六章。

7、绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成19,934.14平方米（折合1.9934公顷）商住用地的土地收购工作，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经

济发展。

（3）经济效益目标

本项目收储地块规划用途为商住用地，本次盘活处置后将优化孝感高新区商住类用地供应规模，适度均衡区域居住、商业配套用地投放比例，缓解中心城区优质商住用地供给不足问题；同时通过消化存量闲置低效用地，减少新增建设用地占用，腾挪指标空间保障高新区工业、公共服务等产业及配套用地供给，推动区域土地供应结构优化，助力孝感园区纸卫品、汽车零部件等主导产业集聚发展，助推孝感高新区产业结构优化升级，持续拉动区域固定资产投资、建筑建材、商贸运营等上下游产业链发展，稳定地方经济增长基本面。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2026年湖北省（襄阳市）
2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万km²，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

（二）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
襄阳市	**1,271.01**	**1,205.71**
其中：市本级	**803.13**	**642.82**

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

债务期限	债务余额
1 年	35.23
2 年	2.93
3 年	31.04
5 年	55.96
7 年	173.19
10 年	177.29
15 年	169.52
20 年	233.18
30 年	327.37
总计	1,205.71

二、债券情况

债券名称：2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目。

发行规模：本项目计划发债 10,600.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元，发行期限为 3 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于东津新区小方岗街以南、亭候路以北；东津新区小方岗街以南、亭候路以北；东津新区苏岭山大道以东、鹿门大道以西、大方岗路以南、内环南线以北。

建设规模及内容：本项目实施范围包含收回 3 宗地块，地块总面积为 120.52 亩，主要建设内容包括土地收回、地上建筑收回、场地平整，基础配套设施建设等。

建设期限：本项目建设期为 3 个月（2026 年 10 月至 2026 年 12 月）。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	合计
1	**资本金**	**35.60**	**35.60**
1.1	财政安排资金	35.60	35.60
1.2	项目单位自筹资金		
1.3	专项债券资金		
1.4	其他资金		
2	**融资资金**	**10,600.00**	**10,600.00**
2.1	专项债券资金	10,600.00	10,600.00
2.2	项目单位市场化融资		
2.2	其他资金		
3	**其他资金**		
合计		**10,635.60**	**10,635.60**

（三）项目绩效目标情况

新增债券项目绩效目标表			
项目名称	2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目		
主管部门	襄阳市自然资源和规划局	实施单位	襄阳市土地储备供应中心
项目属性	收回收购存量闲置土地		
项目资金（万元）	项目总投资	10,635.60	
	其中：自筹资金	35.60	
	债券资金	10,600.00	
总体目标	实施目标（2026 年 10 月—2031 年 12 月）		

	目标 1：完成地块收购工作。 目标 2：完成地块挂牌出让工作。				
年度绩效目标	年度绩效目标（2026）		完成华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）收回工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
	年度绩效目标（2027-2031）		完成华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）收回工作、收回工作后挂牌出让工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。		
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）收回工作	土地面积 120.52 亩	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	完成华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）收回工作，质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在储备期内完成所有储备工作及挂牌出让	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资为 10,635.60 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	收回土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。	良好	根据项目估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	通过收回土地，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。储备土地后形成的“净地”"优地"有利于改善境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。	良好	
		生态效益	土地储备期土地集约	良好	

		指标	利用水平，可再生能源使用，水资源循环利。		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	收储前期债券资金使用效率、项目收益覆盖本息倍数均有保障。项目收储后期进行合规性审查，实现生态保护、社会进步与经济效益的协调统一。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标（2026 年）	产出指标	数量指标	华侨城 15#地块（C0302）、华侨城 16#地块（C0305）、华侨城 29#地块（B0303）收回工作	100%	严格按照土地储备相关要求完成项目收储工作
		质量指标	质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在收储期内完成所有项目前期工作	
		成本指标	不超过当年投资	当年投资 10,635.60 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目

根据《襄阳市人民政府关于襄阳市市区 2025 年度土地储备计划（调整）的批复》(襄政函〔2025〕57 号文)，项目所有地块已被纳入 2025 年度襄阳市土地储备计划。

本项目经核对所有地块均符合经批准湖北省人民政府批准的《襄

阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》，所有地块均不位于生态保护红线范围内和永久基本农田保护线内，均在城镇开发边界内，符合城市总体规划和控制性详细规划。

3、项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资10,635.60万元，其中项目资本金金额为35.60万元，占比0.33%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）的要求，剩余的10,600.00万元通过发行政府专项债券方式取得。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

5、债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计10,600.00万元，占总投资比例的99.67%，资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.74，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关

规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

9、评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元。于 2026 年申请发行地方政府专项债 10,600.00 万元。发行期限均为 3 年。发行利率以 2026 年 8 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（3 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.50%。付息频次为每年付息一次，到期一次性还本。

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	10,600.00		10,600.00	-	-
2027 年	10,600.00			10,600.00	159.00	159.00
2028 年	10,600.00			10,600.00	159.00	159.00
2029 年	10,600.00		10,600.00	-	159.00	10,759.00
合计	-	**10,600.00**	**10,600.00**	**-**	**477.00**	**11,077.00**

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目	24,104.00	4,846.73	10,635.60	11,077.00	-	1.74

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

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 8,180.27 万元，本项目对债券本息的资金覆盖率为 1.74，本息资金覆盖倍数为 1.74 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

六、合法性审查

湖北杰楚律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定 2026 年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析: 该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据; 该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序; 是否符合科学发展观要求; 是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持; 是否经过严谨科学的可行性研究论证; 是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素; 建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施: 成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析: 一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施: 建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析: 施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施: 建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误; 其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内; 最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地

完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

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

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，

充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行2026年襄阳市第二批收回闲置土地土储专项债券项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

九、主管部门责任

襄阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

襄阳市自然资源和规划局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

咸宁市，湖北省辖地级市，地处湖北省东南部，湘鄂赣三省交界处，介于东经113°32′—114°58′、北纬29°02′—30°19′之间。素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；曾获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力城市、国家森林城市、首批通过全国水生态文明建设试点验收城市 、第一批国家农业可持续发展试验示范区、国家卫生城市 等荣誉称号；鄂南大竹海、赤壁黄盖湖、通山闯王李自成墓、九宫山、北伐贺胜桥、汀泗桥战役遗址等重要景区、一城十二泉（温泉）等皆为位于其境内；市境区位适中，交通便捷，128千米长江黄金水道依境东流，京广铁路、106、107、京珠高速公路贯通南北。

咸宁市交通区位优势显著，境内有京广铁路、武广铁路、106国道、107国道、京珠高速等交通干线穿过，长江沿辖区北缘流经。并且，咸宁生态环境优良，是一座宜游宜居的生态休闲旅游城市。拥有包括国家AAAAA级景区赤壁古战场在内的众多各级景点，以及各级非物质文化遗产103项，青铜文化、三国文化、红色文化在此交相辉映。

咸宁市2023-2025年财政经济数据如下：

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,819.20	1,944.57	2,033.31
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,361.00	42,145.00	44,295.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,609.00	22,867.00	24,253.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	169.82	180.12	195.58
4.1一般公共预算收入	106.97	115	126.05
其中：地方税收收入	77.89	80.31	85.77
非税收入	29.08	35.37	40.28
4.2政府性基金收入	81.31	69.9	60.2
其中：国有土地使用权出让收入	72.48	60.2	49.03
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	3.17	3.12	4.3
5.地方财政总支出	420.96	487.23	484.81
5.1一般公共预算支出	315.57	370.33	345.35
5.2政府性基金支出	105.39	116.9	139.46
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	54.89	48.08	36.28
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	36.57	46.63	61.9

咸宁市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023年**	**2024年**	**2025年**
1.地区生产总值(GDP)	-	-	-
2.城镇居民人均可支配收入(元)	46,250.00	48,378.00	50,990.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	23,693.00	25,044.00	26,672.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	49.10	51.42	54.82
4.1一般公共预算收入	26.75	28.92	30.95
其中：地方税收收入	19.68	20.52	20.51

非税收入	7.07	8.4	10.44
4.2政府性基金收入	27.03	26.21	21.37
其中：国有土地使用权出让收入	23.37	21.1	15.18
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	0.55	0.48	0.52
5.地方财政总支出	94.20	99.89	95.93
5.1一般公共预算支出	63.06	68.86	64.94
5.2政府性基金支出	31.14	31.03	30.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	24.04	20.02	12.68
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	4.04	5.17	6.32

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
咸宁市	722.7	473.8
其中：市本级	179.75	116.16

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1-3年期	2.55
5-10年期	39.78
11-15年期	32.84
16-20年期	36.9
21-30年期	4.09

二、债券情况

2026 年债券情况：咸宁市 2026 年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目拟发行债券 7,100.00 万元。

债券名称	咸宁市 2026 年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目专项债券
债券发行规模	7,100.00 万元
债券发行期限	3 年期

债券利率	固定利率
偿还方式	按年付息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目	咸宁市高新区横沟桥三路与八路交叉处	本次土地储备实施范围内包含2宗存量闲置用地。	7,614.31	咸宁市土地收购储备中心

（二）分年度投资计划

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目分年度投资计划

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年
1	**总投资**	**7,614.31**	**7,504.97**	**109.34**
1.1	收储收购费用	7,117.02	7,117.02	0.00
1.2	前期费用	25.00	25.00	0.00
1.3	预备费	355.85	355.85	0.00
1.4	建设期利息	109.34	0.00	109.34
1.5	债券发行费用	7.10	7.10	0.00

（三）项目资金来源

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资	
咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目	2029年	7,614.31	7,614.31	514.31	7,100.00	7,428.02

四、资金平衡

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	7,100.00	0.00	7,100.00	0.00	0.00
2027年	7,100.00	0.00	0.00	7,100.00	109.34	109.34
2028年	7,100.00	0.00	0.00	7,100.00	109.34	109.34
2029年	7,100.00	0.00	7,100.00	0.00	109.34	7,209.34
合计		7,100.00	7,100.00		328.02	7,428.02

咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目专项债券项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目	16,126.16	3,383.27	7,614.31	7,100.00	328.02	1.72

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.72，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求

平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸宁市2026年高新产业园片区收购存量闲置土地储备项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1、影响项目收储进度主要风险

（1）市场风险

土地市场波动：如果市场需求低迷或土地出让价格下跌，可能会影响土地储备中心的资金回收，进而拖延收储进度。土地市场的低迷可能导致政府在规划土地开发时，无法迅速回收足够的资金以支持项目推进。

政策变化：政府的土地政策、税收政策等的调整，可能会直接影响土地市场的活跃度。例如，限购、限贷等政策可能会导致市场需求下降，影响土地的流转与开发进度。

（2）财务风险

融资困难：土地储备专项债券的融资能否顺利进行，是决定收储进度的关键。如果融资渠道不畅，或者融资成本上升，将影响项目的资金到位，进而导致收储进度的延误。

资金保障不足：如果项目的自有资金比例较低，依赖债务融资的比例较高，债务偿还风险可能较大。如果债务市场的流动性

不足或融资条件恶化，将影响资金的筹集与项目进展。

（3）法律与政策风险

法律审批与手续：项目土地的收储过程涉及一系列法律审批、土地性质变更、土地出让手续等复杂的行政程序。如果在审批过程中遇到延误或法律争议，可能会导致项目的收储时间推迟。

环保要求：随着环保法规日益严格，土地开发项目可能面临更多的环保审核和审批程序。如果环境影响评估等环保手续未能及时完成，项目的收储进度也可能受到影响。

（4）土地抵押风险

债权债务风险：抵押土地被收购，抵押权人有权要求提前清偿债务或行使抵押权。若抵押人无力偿还，地方政府可能需代为清偿，增加财政负担。

债务金额不确定风险：抵押债务可能包含本金、利息、违约金等，若抵押人隐瞒债务或债务关系复杂，地方政府可能面临超出预期的债务。

隐性债务风险：抵押人可能还存在其他未披露的债务，地方政府可能面临未知的债务风险。

抵押权人不同意风险：土地收购需抵押权人同意，若其不同意，地方政府可能无法完成收购。

抵押权实现风险：若抵押人违约，抵押权人可能通过司法程序实现抵押权，导致地方政府无法取得土地使用权。

程序违法风险：若收购程序不符合法律规定，可能面临诉讼

或行政处罚。

土地价值波动风险：土地市场波动可能导致收购价格高于实际价值，造成经济损失。

开发风险：抵押土地可能存在权属不清、污染等问题，增加开发难度和成本。

资金占用风险：收购资金占用可能影响其他项目的资金安排。

（5）地方政府政策和财政状况

地方财政压力：地方政府面临较大的财政压力，可能会限制地方债务的发行或放缓资金的投放，这可能影响土地储备项目的资金到位和进度。

政府对项目的重视度：政府对于土地储备项目的重视程度、支持力度以及决策效率也会直接影响项目收储的速度。政府对该项目的政策支持不足或审批程序缓慢，可能导致项目延期。

（6）项目规划及实施风险

规划设计问题：项目的规划设计可能出现不符合市场需求、城市规划调整等问题。如果项目的规划设计需要重新评审或调整，可能会导致收储进度的拖延。

基础设施建设滞后：土地开发涉及的基础设施建设（如水电气等配套设施建设）进度不顺利，可能影响土地的实际收储与后续开发。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

监控土地市场动向：加强对土地市场的监控，特别是与项目相关区域的土地需求和价格变化，适时调整开发节奏。通过定期市场调研和数据分析，提前识别市场变化，做好灵活应对策略。

多元化融资途径：结合项目特点，探索多元化融资渠道，如通过金融机构、私募基金等市场化方式进行融资，降低对土地出让收入的过度依赖。

（2）财务风险对策

提高自有资金占比：确保项目资金结构中自有资金占比较高，以降低融资风险。在资金紧张时，考虑通过资产盘活或引入战略投资者来提升资金实力。

优化债务管理：根据项目现金流情况，制定合理的债务结构，确保债务的偿还来源稳定且多元。避免过度依赖单一的融资方式或单一债务来源，确保资金流动性充足。

（3）法律与政策风险对策

法律合规审查：加强法律和政策合规审查，特别是在项目的审批阶段，确保所有环节的手续都按照法规进行。通过法律顾问与相关部门保持沟通，提前识别可能的法律风险。

建立与相关部门的沟通机制：与政府和相关监管机构建立良好的沟通机制，确保政策的及时获取和理解。在项目推进过程中，快速响应政府的政策调整，并争取政策支持。

（4）土地抵押风险对策

尽职调查：全面核查抵押信息：包括抵押人、抵押权人、债

务金额、期限、担保范围等。核实债务真实性：通过多种渠道确认债务的真实性和完整性。评估土地价值：委托专业机构评估土地价值，为定价提供依据。

签订协议明确责任：与抵押人、抵押权人签订协议，明确各方权利义务。设立资金监管账户：确保收购资金用于清偿抵押债务。购买保险：通过保险转移部分风险。

依法依规操作：严格遵守法律法规：确保收购程序合法合规。公开透明操作：确保收购过程公开透明，接受社会监督。妥善处理纠纷：依法处理收购过程中出现的纠纷。

同时加强与金融机构合作：获取更多抵押信息，降低信息不对称风险。建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险。提高风险意识：加强相关人员培训，提升风险识别和应对能力。

（5）地方政府政策和财政风险对策

财政资金保障：与地方政府密切合作，确保专项债券资金和其他财政支持及时到位，避免因财政资金滞后影响项目推进。为地方政府提供详尽的项目预算和回报预期分析，争取更多的政策支持。

加强政策协调：在项目推进过程中，保持与政府相关部门的协调，确保项目符合地方政府的长远规划，并争取地方政府的积极支持和政策配合。

（6）项目规划及实施风险对策

规划优化与灵活调整：对项目的规划设计进行合理优化，确

保与市场需求和城市发展方向相匹配。在项目实施过程中，若市场或政策环境发生变化，应灵活调整项目规划，确保项目开发方向的适应性。

基础设施同步建设：确保基础设施建设与土地储备同步推进，避免基础设施滞后于土地开发进度，造成项目实施的瓶颈。可以通过合作方式与政府或其他企业共同建设基础设施，提高效率并分担风险。

3、小结

应建立风险应对预案：在项目实施过程中，土地储备机构应设立专门的风险管理团队，负责持续跟踪项目进展和风险情况。根据不同的风险类型制定详细的应对预案，如市场风险、融资风险、法律风险等，确保有备无患。

定期项目评审与调整：每个阶段完成后，土地储备机构组织项目评审会议，评估项目的进展情况，识别新出现的风险因素，并及时调整项目策略，确保项目按期推进。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、影响项目收益的主要风险

（1）市场风险

市场需求波动、土地价格变化、房地产市场萎缩等因素可能导致项目收益下降。例如，如果项目所在地区的房地产市场需求不如预期，或者土地出让价格下降，将影响土地的出让收入，进而影响项目收益。

（2）财务风险

融资难度增加、资金流动性不足、利率波动等因素可能导致项目资金压力增大，进而影响项目收益。例如，债务融资成本上升或无法按时获得融资，将影响项目的资金到位，延迟项目进展或增加项目成本。

（3）政策风险

政策调整可能影响项目开发的预期收益。例如，政府对房地产行业的调控政策（如限购、限贷、税收政策等）可能会导致市场需求下降，降低项目的销售收益。

（4）成本风险

项目收储成本上升或管理成本控制不当，可能影响项目的盈利能力。例如，原材料价格上涨、人工成本增加、收储延误等都会增加项目成本，从而影响收益。

（5）土地权属与法律风险

土地的权属问题、土地使用性质变更、法律诉讼等问题可能导致项目收益受损。例如，土地权属不清晰或发生法律纠纷，会导致开发延误或额外的赔偿费用。

（6）环境风险

环境政策的变化，特别是环保审核、土地开发的环境影响评估等因素，可能导致项目开发的延误或增加额外的环境治理成本。

（7）项目实施进度风险

项目进展不顺利，可能导致开发周期延长，影响预期的收益。

例如，收储进度滞后、审批流程延误等因素可能导致项目无法按期完成，从而影响收益。

2、对本项目的风险对策措施建议

（1）市场风险对策

在项目启动前和项目实施过程中进行详细的市场调研，评估房地产市场走势及需求变化。结合宏观经济环境和区域市场的变化趋势，及时调整项目收储策略。

（2）财务风险对策

合理安排项目融资计划，避免短期内资金链紧张。通过多元化融资渠道（银行贷款、私募基金、专项债券等）降低单一融资渠道的风险。

（3）政策风险对策

定期进行政策敏感性分析，评估不同政策变化对项目的潜在影响，提前做好应对措施。在遇到政策风险时，及时调整收储策略。

（4）成本风险对策

在项目启动前，制定详细的成本预算，并在项目实施过程中进行严格的成本控制。通过精细化管理和项目分阶段实施，控制成本超支。

（5）土地权属与法律风险对策

在项目启动前，进行全面的土地权属核查，确保项目土地的权属清晰、无纠纷。如有疑问或争议，尽早解决权属问题。聘请

专业法律顾问，定期对项目涉及的法律文件、合同等进行审查，确保项目所有环节符合法律法规要求，避免因法律风险造成的经济损失。

（6）环境风险对策

提前完成项目的环境影响评估和相关审批手续，确保项目符合环境保护要求。与环保部门保持沟通，确保项目不会因环保问题受到影响。

（7）项目实施进度风险

建立严格的项目进度监控机制，定期检查项目的各个环节，确保项目按计划推进。如发现进度滞后，及时采取措施调整进度安排。

3、小结

影响项目收益的风险因素较多，涉及市场、财务、政策、成本、法律等多个层面。通过有效的风险识别与管理措施，如加强市场调研、优化资金结构、控制成本、加强政策应对等，可以有效减少这些风险对项目收益的负面影响，确保项目的收益预期能够顺利实现。同时，建立综合的风险管理体系和应对机制，也是项目长期成功的保障。

七、主管部门责任

咸宁市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用

单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸宁市自然资源和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

咸宁市土地收购储备中心是本项目的项目实施部门，负责地块的收回，规划的调整，地块的日常管理维护，土地出让供应，确保项目按照既定的时间表和质量标准顺利推进；配合项目主管部门和财政部门，做好项目的监督管理和资金使用工作；确保项目能够如期产生预期收益，为债券本息的偿还提供有力保障。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

优化土地资源配置，促进经济发展，通过政府统一收购闲置土地，可以提高土地利用效率，推动产业升级和城市建设，解决

企业或个人因资金问题导致的土地闲置问题，促进土地市场健康发展。保障重点项目用地，支持城市规划，符合国土空间规划的要求，为基础设施、公共服务设施和产业园区等重大项目提供用地保障，促进城镇化进程，为未来发展腾出空间，防止无序扩张和“摊大饼”式发展。

闲置土地过多会影响市场信心，政府收购后可合理安排供应节奏，平衡土地供需关系，稳定土地市场。通过收储可优化土地供给结构，减少因土地投机或市场波动带来的负面影响。

（2）项目的公益性

推动基础设施和公共服务建设，收购的土地可用于学校、医院、公园、道路、环保设施等民生工程，提高公共服务水平，提供保障性住房和安置房用地，改善低收入群体的居住条件，促进社会公平。

改善生态环境，推动可持续发展，通过整治闲置土地，可建设绿地、公园、水系治理等生态项目，提升城市生态环境。预防土地资源浪费，合理规划土地用途，促进绿色低碳发展，结合乡村振兴战略，推动城乡一体化发展，提高土地利用效益。

（3）项目的收益性

经过政府收储、整理和开发后，土地价值提升，可通过招拍挂出让获得土地出让收入，增加地方财政收入。土地增值还能带来长期的税收增长，如房地产税、企业所得税等。

盘活闲置土地后，可引入高附加值产业，带动相关行业投资，

促进地方经济增长。促进房地产、基建、制造业等产业发展，增加就业岗位，提高社会经济活力。政府掌握一定规模的土地储备，可以在市场供应紧张时适当释放，稳定地价，防止市场大起大落。通过合理供地，提升城市规划的执行力，使土地资源配置更加科学合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

依据《土地储备管理办法》、《地方政府专项债管理办法》等相关法律法规，确保项目运作合规，土地收购正在履行审批程序，纳入土地储备计划，并经过评估、论证和公开招标等程序。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，咸宁市土地收购储备中心作为项目实施单位，收储程序、流程较为成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金514.31万元，占总投资比例的6.75%，拟发行专项债券7,100.00万元，占总投资比例的93.25%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的土地出让收入，项目的收入预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目土地出让收入进行充分论证，合理测算收入结果。

5.债券资金需求合理性分析

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金

514.31 万元，占总投资比例的 6.75%，拟发行专项债券 7,100.00 万元，占总投资比例的 93.25%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

规范项目资金管理，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用，债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

本项目债券本息覆盖倍数为 1.72 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。

7.绩效目标合理性分析

（1）项目目标

完成 2 个地块收购，后期进行公开出让。

（2）社会效益目标

通过收回收购土地，减少市场存量土地规模，发挥土地储备的“蓄水池”和投放调节功能，稳定市场预期。收回土地后形成的“净地”“优地”有利于改善环境，满足居住需要，同时腾出空间支持实体经济发展。

（3）经济效益目标

回购闲置土地后，不同用途土地（如商业、住宅、工业、公共服务等）的供应比例变化，以及对产业结构调整和经济发展的

促进作用。扣除土地储备成本后的土地出让金收益，反映政府在土地储备项目上的实际盈利情况。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应入库，支出应实行集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。