

湖南省常德市 2025 年政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 27,500.00 万元；其中安乡县 10,000.00 万元，汉寿县 1,500.00 万元，津市市 16,000.00 万元；各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

| 区域 | 项目名称 | 本次发行金额 | 发行期限 |
|-----|----------------------------|-----------|------|
| 安乡县 | 2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号 | 10,000.00 | 5 年 |
| 小计 | | 10,000.00 | |
| 汉寿县 | 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号 | 1,500.00 | 5 年 |
| 小计 | | 1,500.00 | |
| 津市市 | 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 16,000.00 | 5 年 |
| 小计 | | 16,000.00 | |
| 合计 | - | 27,500.00 | - |

常德市安乡县 2025 年专项债券
2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号拟发行 2025 年
专项债券 10,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------|--------|-----------------|
| 2025 年安乡县 第二批土储债 项目 001 号 | 2025 年湖南省政 府专项债券（六 期） | 10,000.00 | 5 年 | 安乡县国土资源 储备中心 |

一、区域情况

安乡县隶属于湖南省常德市，位于湖南省北部，北顶湖北省公安县、石首市，南抵汉寿县，东连南县，西界鼎城区、澧县、津市市，安乡县辖 4 乡 8 镇、2 个农场，有 55.4 万人口，其中农业人口 40 万，区域面积 1,087 m²公里。属于洞庭湖生态经济区的核心圈层，是长江“三口”（太平口、藕池口、松滋口）泄洪与澧水注入洞庭湖的必经之地。市内交通便利，“五垸相连、八县相通”的目标逐步实现。2021 年至 2023 年，安乡县实现一般公共预算收入 3.92 亿元、4.28 亿元和 4.59 亿元。政府性基金收入分别为 7.97 亿元、7.04 亿元和 6.79 亿元。

安乡县 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（GDP） | 240.19 | 254.28 | 269.50 |
| 居民人均可支配收入（元） | 32,664.00 | 34,396.00 | 35,669.00 |
| 一般公共预算收入 | 3.92 | 4.28 | 4.59 |
| 政府性基金收入 | 7.97 | 7.04 | 6.79 |
| 其中：国有土地出让收入 | 7.79 | 6.92 | 3.17 |
| 政府性基金支出 | 5.34 | 7.54 | 7.90 |
| 其中：国有土地出让支出 | 1.99 | 1.78 | 1.07 |

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 10,000.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

债券基本情况表

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行规模 | 本次发行期限 | 还本付息方式 |
|-------------------------|------|-----------|--------|-------------|
| 2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号 | | 10,000.00 | 5 年 | 每年付息，到期一次还本 |

三、项目情况

（一）收储实施单位

安乡县国土资源储备中心

（二）地块规划用途

2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号共包含 1 个地块，其中：

安乡县县城区老工业区土地收储项目规划用途为商业服务业用地。

（三）合法性审核情况

本项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

（四）项目基本信息

项目地块名称、涉及地块、地块位置、投资计划如下表所示：

项目概况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 宗地位置 | 概况 | 投资计划 | | 实施单位 |
|----|------------------|----------------|------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| | | | | 2025 年 | 合计 | |
| 1 | 安乡县县城区老工业区土地收储项目 | 安乡县深柳镇安乡大道南段东侧 | 回购存量闲置土地，面积 8.90 公顷，规划用地性质为商业服务业用地 | 10,215.14 | 10,215.14 | 安乡县国土资源储备中心 |
| | 合计 | | | 10,215.14 | 10,215.14 | |

（五）供应价款、评估价、资金需求

安乡县国土资源储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与土地成本（含取得价款、利息、直接投入），两者取其低再下调 8%，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 10,215.14 万元。

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 土地成本 | | | 评估价格 | 资金需求 | |
|----|------------------|----------|----------|------|-----------|-----------|-----------|
| | | 取得价款 | 利息 | 直接投入 | | 地块资金需求 | 其中专项债资金需求 |
| 1 | 安乡县县城区老工业区土地收储项目 | 8,591.52 | 2,511.90 | 0 | 16,071.58 | 10,215.14 | 10,000.00 |
| | 合计 | 8,591.52 | 2,511.90 | 0 | 16,071.58 | 10,215.14 | 10,000.00 |

具体的土地成本及评估价文件情况如下：

（1）评估价格如下：

安乡县城市建设投资开发有限责任公司位于安乡县深柳镇安乡大道南段东侧的一宗出让国有建设用地使用权收储价格预评估报告

安乡县自然资源局：

承蒙委托，我公司对安乡县城市建设投资开发有限责任公司位于安乡县深柳镇安乡大道南段东侧进行了收储价格预评估，估价日期为2025年2月18日，估价目的是为委托方拟定收储价格提供参考依据。

根据委托方提供的项目清单确定估价对象位置、土地用途及规划利用条件，详见《土地估价结果一览表》。

经过初步测算，确定估价对象于估价日期2025年2月18日，在设定用途为商服用地、设定容积率为2.8、设定土地使用年期为26.61年、设定土地开发程度为六通一平规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价值为16071.58万元（人民币大写壹亿陆仟零柒拾壹万捌仟伍佰捌元整）。具体详见《土地结果一览表》。

此结果仅供贵单位参考，不具备任何法律效力，最终评估价值须以我公司出具的正式评估报告为准。

湖南国源房地产评估咨询有限公司

2025年二月二十日

1

| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|--|---------------------------------|--|--|--|-----------------|--|--|--|--|--|
| 土地估价结果一览表 | | | | | | | | | | | | | |
| 估价机构：湖南国源房地产评估咨询有限公司 | | | | 估价报告编号：（安乡县）湖南国源（2025）（估）字第038号 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日 | | | | | | | | | |
| 估价目的：收购价格评估 | | | | 估价日期：2025年2月18日</ | | | | | | | | | |

注：上表中土地开发程度“六通”是指：宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯、通气。

（2）关于土地成本（含取得价款、利息、直接投入）的计算说明：取得价款，由于项目地块的土地出让合同与土地证面积因历史原因有一定出入（详见情况说明），故基于谨慎合理原则，本项目计算取得价款时按土地权证占合同面积的比例分摊计取土地出让金和契税。

安乡县自然资源局

关于 2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号出让合同面积与国土证面积不一致的 情况说明

2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号涉及一个地块，位于安乡县深柳大道安乡大道南段东侧。2010 年 11 月 14 日，安乡县国土资源局与安乡县城镇建设投资开发有限责任公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让面积 108950 平方米，其中 19960.1 平方米在 2013 年用于锦豪纺织工业项目建设。2014 年，安乡县城镇建设投资开发有限责任公司申请办理剩余面积《国有土地使用权证》（安国用 2014 第 375 号），登记面积 88989.9 平方米。

特此说明。



四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目土地收储面积合计为 8.90 公顷，项目总投资额为 10,215.14 万元（土地出让前利息费用已考虑）。

项目投资情况表

| 序号 | 地块名称 | 收储面积 (公顷) | 预计投资 额(万元) | 单价 (万元/亩) | 备注 |
|----|------------------|--------------|---------------|--------------|----|
| 1 | 安乡县县城区老工业区土地收储项目 | 8.90 | 10,215.14 | 76.53 | |
| | 合计 | 8.90 | 10,215.14 | 76.53 | |

(二) 项目资金来源

项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资 10,215.14 万元，其中：财政资金 215.14 万元，占投资总额的 2.11%；拟申请发行政府专项债券 10,000.00 万元，占投资总额的 97.89%。

项目投资资金来源表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 计划出让时间 | 总需求 | 资金来源 | | | 预计融资到期本息 |
|----|------------------|---------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|
| | | | | 小计 | 自有资金 | 融资 | |
| 1 | 安乡县县城区老工业区土地收储项目 | 2026年5月 | 10,215.14 | 10,215.14 | 215.14 | 10,000.00 | 10,995.00 |
| | 合计 | | 10,215.14 | 10,215.14 | 215.14 | 10,000.00 | 10,995.00 |

(三) 项目预期收入和成本测算

1、项目预期收入测算

本项目收入主要为土地出让收入，本项目 1 块地现状为商服用地，拟规划用地为商服用地。

参考安乡县相关用地出让价格，考虑地块位置，安乡县县城区老工业区土地收储项目按照 115 万元/亩预计。

住宅用地出让价格参考案例情况表

| 序号 | 土地用途 | 宗地位置 | 面积 (平方米) | 成交价格 (万元) | 成交单价 (万元/亩) | 出让年度 |
|------|------|-----------------------------|-------------|--------------|----------------|-------------|
| 案例 1 | 商服用地 | 深柳镇子龙庵社区 | 3,710.37 | 2,500.00 | 449.19 | 2022 年 10 月 |
| 案例 2 | 商服用地 | 保提社区和平路 南侧 | 2,283.10 | 2,310.00 | 674.52 | 2021 年 10 月 |
| 案例 3 | 商服用地 | 深柳镇深柳社区 和平路原交警事 故处理中队 | 4,090.52 | 2,350.00 | 383.00 | 2021 年 6 月 |

案例 1:

您当前位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

深柳镇子龙庵社区

行政区: [湖南省](#) > [常德市](#) > [安乡县](#)

结果详情

地块信息

| 供地结果信息 | | | | | | |
|-----------|-------------|--|------------|-----------|------------------|------------|
| 行政区: | 湖南省常德市安乡县 | | | 电子监管号: | 4307212022B00095 | |
| 项目名称: | 安乡大道北延加油站项目 | | | | | |
| 项目位置: | 深柳镇子龙庵社区 | | | | | |
| 土地面积(m²): | 3710.37 | | | | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | | | 供地方式: | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限: | 40 | | | 行业分类: | 零售业 | |
| 土地级别: | 五级 | | | 成交价格(万元): | 2500 | |
| 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 | | 2022-12-09 | | 2500 | -- |
| 土地使用权人: | 常德裕神能源有限公司 | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | | 上限: | 0.6 | 约定交地时间: | 2022-12-10 |
| 约定开工时间: | 2023-12-10 | | | 约定竣工时间: | 2026-12-10 | |
| 实际开工时间: | -- | | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 安乡县 | | | 合同签订日期: | 2022-10-10 | |

*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

公告保存

案例 2:



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前所在的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

保提社区和平路南侧

行政区: 湖南省 > 常德市 > 安乡县

结果详情

地块信息

供地结果信息

| | | | | | |
|------------------------|-------------|------------|------------------|------------|------------|
| 行政区: | 湖南省常德市安乡县 | 电子监管号: | 4307212021B00561 | | |
| 项目名称: | 安乡县和平加油站项目 | | | | |
| 项目位置: | 保提社区和平路南侧 | | | | |
| 土地面积(m ²): | 2283.10 | | | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 房地产业 | | |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 2310 | | |
| 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 | 2021-11-24 | 2310 | -- | |
| 土地使用权人: | 湖南静华新能源有限公司 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 0.6 | 约定交地时间: | 2021-12-24 |
| 约定开工时间: | 2022-10-24 | | 约定竣工时间: | 2025-10-24 | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 安乡县 | | 合同签订日期: | 2021-10-25 | |

*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

公告保存



中国土地市场网

www.landchina.com

主办: 自然资源部不动产登记中心 (自然资源部法律事务中心)
 邮箱: landchina7845@163.com
 地址: 北京市西城区阜成门内大街88号
 技术支持: 杭州瑞都科技有限公司

指导单位: 自然资源部自然资源开发利用司
 邮编: 100034
 联系电话: 010-66557845
 技术服务热线: 400-778-5228
 传真: 010-66558844
 邮箱: landchina@hzreal.cn

案例 3:

您当前所在的位置：[首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

深柳镇深柳社区和平路原交警事故处理中队

行政区: 湖南省 > 常德市 > 安乡县

结果详情

地块信息

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------|---|-----|------------|-----------|------------------|--------|--|----|
| 行政区: | 湖南省常德市安乡县 | | | | 电子监管号: | 4307212021B00306 | | | |
| 项目名称: | 原交警事故处理中队块项目 | | | | | | | | |
| 项目位置: | 深柳镇深柳社区和平路原交警事故处理中队 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²): | 4090.52 | | | | | | | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | | | | 供地方式: | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限: | 40 | | | | 行业分类: | 房地产业 | | | |
| 土地级别: | 二级 | | | | 成交价格(万元): | 2350 | | | |
| 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 | | | 2021-07-29 | | | 2350 | | -- |
| 土地使用权人: | 安乡县扶贫开发投资有限公司 | | | | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 1 | 上限: | 4 | 约定交地时间: | 2021-06-28 | | | |
| 约定开工时间: | 2022-06-28 | | | | 约定竣工时间: | 2025-06-28 | | | |
| 实际开工时间: | 2023-06-28 | | | | 实际竣工时间: | 2026-06-28 | | | |
| 批准单位: | 安乡县 | | | | 合同签订日期: | 2021-06-29 | | | |

*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

公告保存

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 15,350.76 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|----|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-----------|---|-----------|---|---|---|---|
| | 土地出让收入 | 15,350.76 | - | 15,350.76 | - | - | - | - |
| 1 | 安乡县县城区老 工业区土地收储 项目 | 15,350.76 | - | 15,350.76 | - | - | - | - |
| | 土地出让单价 (万元/亩) | | | 115.00 | | | | |
| | 土地面积 (亩) | | | 133.48 | | | | |

2、项目预期成本测算

项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据安乡县土储项目申报要求，土地集体基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（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。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“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。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据当地财政部门近三年编制的土地出让收支决算，**本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。**

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比重，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

项目成本预测如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|----------------------|----------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | 项目成本 | 1,842.09 | - | 1,842.09 | - | - | - | - |
| 1 | 安乡县县城区老工业 区土地收储项目 | 1,842.09 | - | 1,842.09 | - | - | - | - |
| 1.1 | 土地出让收入计提（12%） | 1,842.09 | - | 1,842.09 | - | - | - | - |

3、项目土地出让净收入

本项目土地出让金收入预计为 15,350.76 万元，成本预计为 1,842.09 万元，项目土地出让净收入预计为 13,508.67 万元。

（四）项目融资还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 10,000.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.99%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 余额 | 本期新 增 本金 | 本期偿 还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|--------|------------|-------------|-------------|------------|------------|--------------|
| 2025 年 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 199.00 | 199.00 |
| 2027 年 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 199.00 | 199.00 |
| 2028 年 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 199.00 | 199.00 |
| 2029 年 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 199.00 | 199.00 |
| 2030 年 | 10,000.00 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 199.00 | 10,199.00 |
| 合计 | | 10,000.00 | 10,000.00 | | 995.00 | 10,995.00 |

（五）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为土地出让净收入。预计用于融资平衡的相关收入为 13,508.67 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目平衡情况表

单位：万元

| 地块名称 | 规划收储 面积（公 顷） | 土地规划 性质 | 资金总需 求 | 预计地块 出让净收 入 | 计划发行 额 | 预计融资 成本 | 土地出让净 收入对融资 成本覆盖倍 数 |
|--------------------------|--------------------|------------|-----------|-------------------|-----------|------------|------------------------------|
| 安乡县县城区 老工业区土地 收储项目 | 8.90 | 商服用地 | 10,215.14 | 13,508.67 | 10,000.00 | 10,995.00 | 1.23 |
| 合计 | 8.90 | | 10,215.14 | 13,508.67 | 10,000.00 | 10,995.00 | 1.23 |

结论：综上所述，预计 2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（六）压力测试分析

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

压力测试分析表

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.11 | 1.23 | 1.35 |

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（七）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、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，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | 现金流入 | 25,565.90 | 10,215.14 | 15,350.76 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1 | 资本金 | 215.14 | 215.14 | | | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 10,000.00 | 10,000.00 | | | | | |
| 1.3 | 项目收入 | 15,350.76 | 0.00 | 15,350.76 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 现金流出 | 23,052.24 | 10,215.14 | 2,041.09 | 199.00 | 199.00 | 199.00 | 10,199.00 |
| 2.1 | 建设投资 | 10,215.14 | 10,215.14 | | | | | |
| 2.2 | 成本流出 | 1,842.09 | 0.00 | 1,842.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.4 | 债券本息 | 10,995.00 | 0.00 | 199.00 | 199.00 | 199.00 | 199.00 | 10,199.00 |
| 3 | 净现金流量 | 2,513.67 | 0.00 | 13,309.67 | -199.00 | -199.00 | -199.00 | -10,199.00 |
| 4 | 累计现金流量 | | 0.00 | 13,309.67 | 13,110.67 | 12,911.67 | 12,712.67 | 2,513.67 |

五、还款保障措施

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是安乡县自然资源局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和

融资平衡方案、预期收入等测算，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年安乡县第二批土储债项目
001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

汉寿县 2025 年土地储备专项债券
2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

【常德市汉寿县】 【2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号】，本次拟发行政府专项债券【1,500.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|-------------|
| 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券 (六期) | 1,500.00 | 5 年 | 汉寿县自然资源储备中心 |

一、区域情况

汉寿县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。汉寿县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称。是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道办事处，15 个镇，总面积 2,075.41 平方公里。2022 年至 2024 年，汉寿县分别实现一般公共预算收入 20.04 亿元、20.40 亿元和 13.71 亿元。政府性基金收入分别为 6.52 亿元、4.37 亿元和 1.92 亿元，2022 年至 2024 年土地出让收入分别为 6.03 亿元、3.78 亿元和 1.56 亿元。

汉寿县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值 | 448.10 | 475.90 | 414.80 |
| 居民人均可支配收入（元） | 30,466.50 | 29,647.00 | 33,014.00 |
| 一般公共预算收入 | 20.04 | 20.40 | 13.71 |
| 政府性基金收入 | 6.52 | 4.37 | 1.92 |
| 其中：国有土地出让收入 | 6.03 | 3.78 | 1.56 |
| 政府性基金支出 | 19.75 | 15.24 | 4.79 |
| 其中：国有土地出让支出 | 7.09 | 1.54 | 1.32 |

数据来源：<https://www.hanshou.gov.cn/>

二、债券情况

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号计划申请 2025 年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券

1,500.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为 5 年，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

本项目由汉寿县自然资源储备中心作为土地储备机构，收回收购地块 1 个，拟收储土地面积 9,034.00 平方米，可出让面积 9,034.00 平方米，拟收储价格为 1,515.60 万元：

项目概况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 四至范围 | 概况 | 拟收储价格 | 投资计划 | 实施单位 |
|----|---------|----------------------|----------------------------|----------|----------|-------------|
| 1 | 山湖海收回地块 | 省道 S205 东侧，沧浪街道办事处南侧 | 拟收储面积 9,034.00 平方米，规划用途为住宅 | 1,515.60 | 1,665.25 | 汉寿县自然资源储备中心 |
| | 合计 | | 9,034.00 平方米 | 1,515.60 | 1,665.25 | |

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

四、资金平衡

（一）资金筹措方案

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 1,665.25 万元，拟申请发行政府专项债券资金 1,500.00 万元，自有资金 165.25 万元。

项目投资资金来源表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 计划出让时间 | 总需求 | 资金来源 | | | 预计融资到期本息 |
|----|---------|--------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | | | | 小计 | 自有资金 | 融资 | |
| 1 | 山湖海收回地块 | 2030 年 | 1,665.25 | 1,665.25 | 165.25 | 1,500.00 | 1,649.25 |
| 3 | 合计 | | 1,665.25 | 1,665.25 | 165.25 | 1,500.00 | 1,649.25 |

（二）收入预测依据

1、收入预测依据

（1）政策因素依据及假设

- 1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5）土地出让价格在正常范围内变动；
- 6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（2）收入预测依据

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入，主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及住宅用地和商业用地项目共 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，本次项目参考下述土地出让情况进行预测。

1）周边用地土地出让情况表

近年汉寿县项目周边土地出让情况表

| 土地名称 | 土地坐落 | 土地面积 (m ²) | 土地用途 | 成交价 (万元) | 受让人 | 成交日期 | 平均地价 (元/m ²) | 土地平均价格 (元/m ²) |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 2020-33 号 出让地块 | 汉寿县汉 寿大道东 侧、八角 西路南侧 | 57,828.00 | 商服用 地、住宅 用地 | 16800 | 汉寿诚信创 业房地产开发有 限公司 | 2020-11- 22 | 2,905.17 | 5,010.37 |
| 汉寿县 2022-02 号 出让地块 | 汉寿县汉 寿大道东 侧、银河 汽贸以西 | 3332 | 零售商业 用地（加 油站） | 2560 | 中国石化销 售股份有限 公司湖南常 德石油分公 司 | 2022-8-26 | 7,683.07 | |
| 汉寿县 2023-25 号 出让地块 | 汉寿县芙 蓉西路以 南、汉寿 大道以东 | 4909 | 城镇住 宅、其他 商服用地 | 2181 | 汉寿县金城 城市建设投 资经营有限 公司 | 2023-11-3 | 4,442.86 | |

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号，参考近年周边同类型地块的出让单价，依据谨慎性原则，根据房地产行业现状，通过选取与本次预测涉及商住用地项目 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地平均地价为 5,010.37 元，考虑参考标的最低价 2,905.17 元/平方米，以及行业 and 地块现状，按谨慎性原则以 2,200.00 元/平方米计算本次土地储备项目的地价。

2) 汉寿县 2022 年至 2024 年全县生产总值情况

全市生产总值(GDP)同比增速，按可比价格计算分别为 30.58%、6.2%、-12.84%，三年平均增速为 7.98%。依据谨慎性原则此次预测不考虑近三年 GDP 增速，不计算土地价格的增长。

（三）项目收入预测

2025年汉寿县第二批土储债项目001号包含1个地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的最低价格，以低于该单价的金额预测拟出让土地价格。

2025年汉寿县第二批土储债项目001号预计可出让土地9,034.00平方米，于2030年全部完成挂牌交易，预计可获得收入1,987.48万元，预计用于资金平衡的相关收益1,987.48万元。

2025年汉寿县第二批土储债项目001号预期收入测算表

单位：万元

| 地块名称 | 收入类别 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 合计 | 预计用于资金平衡的相关收益 |
|---------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|---------------|
| 山湖海收回地块 | 土地使用权出让收入 | | | | | | 1,987.48 | 1,987.48 | 1,987.48 |
| 合计 | | - | - | - | - | - | 1,987.48 | 1,987.48 | 1,987.48 |

（四）项目还本付息情况

2025年汉寿县第二批土储债项目001号，本次拟发行专项债券1,500.00万元，未来拟发行专项债券0万元，根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券的预测利率以2025年3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，即债券的预测利率为1.99%。债券偿付方式为每年付息一次，到

期一次性还本。

项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|---------|------------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 1 | 山湖海收回地块 | 2025 年 4 月 | - | 1,500.00 | | 1,500.00 | | |
| | | 2026 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 29.85 | 29.85 |
| | | 2027 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 29.85 | 29.85 |
| | | 2028 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 29.85 | 29.85 |
| | | 2029 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 29.85 | 29.85 |
| | | 2030 年 4 月 | 1,500.00 | | 1,500.00 | | 29.85 | 1,529.85 |
| | | 合计 | | 1,500.00 | 1,500.00 | | 149.25 | 1,649.25 |

（五）项目融资平衡情况

2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 1,987.48 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21。

项目平衡情况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 资金总需求 | 预计土地出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|----|---------|-----------------------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| 1 | 山湖海收回地块 | 9,034.00 平方米（13.55 亩） | 住宅 | 1,665.25 | 1,987.48 | 1,500.00 | 1,649.25 | 1.21 |
| | 合计 | 9,034.00 平方米（13.55 亩） | | 1,665.25 | 1,987.48 | 1,500.00 | 1,649.25 | 1.21 |

结论：综上所述，预计 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年汉寿县第二批土储债项

目 001 号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

五、还款保障措施

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

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

六、主管部门责任

本项目行业主管部门是指汉寿县自然资源储备中心。

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

（本页无正文，为《常德市 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 4 月 17 日



常德市津市市 2025 年专项债券
2025 年津市市第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项
债券 16,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|-------------------------|---------------------|-----------|--------|-------------|
| 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（六期） | 16,000.00 | 5 年 | 津市市国土资源储备中心 |

一、项目概况

（一）区域介绍

常德，古称"武陵"，别名"柳城"，是湖南省省辖市，湖南省省域副中心城市，环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一。位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称"川黔咽喉，云贵门户"，是一座拥有二千年历史的文化名城，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市。常德先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市现辖武陵区、鼎城区、安乡县、汉寿县、桃源县、临澧县、石门县、澧县，共 6 县 2 区，以及代管 1 县级市津市市，另外还设有经济管理区：常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区，西洞庭管理区以及东山峰管理区，有乡（镇）225 个、行政村 4170 个。常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，常德正致力于打造成为省域副中心城市，并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。

津市市，湖南省辖县级市，由常德市代管，地处湘北，澧水中下游，傍澧水、滨洞庭。总面积 557.19 平方千米。截至 2023 年 6 月，津市市下辖 5 个街道、4 个镇。截至 2023 年末，津市市总户籍人口 22.0 万人，常住人口 20.80 万人。

津市市依澧水而生，傍津设市而名。1949 年 8 月，成立津市市；11 月，改为澧县辖市；1988 年 4 月，由常德市代管。津市港是澧水流域枢纽港，省内六大良港之一，拥有澧水流域唯一的县级公共保税仓和海关工作站；是孟姜女传说发源地、车胤故里，“孟姜女哭长城”“车胤囊萤照读”故事分别为国家、省级非物质文化遗产；虎爪山旧石器遗址、红二军团指挥部旧址是国家级重点文物保护单位。津市市是湘鄂边际工业重镇，历史上曾是湘鄂省际经济交流的要道，澧水流域最大的物资集散地，是国家确定的革命老区和比照西部开发的县市，是全国村庄清洁行动先进县、湖南省 2020 年度真抓实干成效明显的地区。

津市市 2022-2024 年财政经济数据

| 单位：亿元 | | | |
|--------------|--------|--------|--------|
| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| 地区生产总值（GDP） | 208.9 | 215.9 | 228.9 |
| 居民人均可支配收入（元） | 35670 | 37292 | 38983 |
| 一般公共预算收入 | 6.15 | 10.41 | 5.94 |
| 政府性基金收入 | 14.08 | 6.91 | 8.75 |
| 其中：国有土地出让收入 | 14.01 | 2.24 | 3.18 |
| 政府性基金支出 | 15.99 | 18.24 | 11.72 |
| 其中：国有土地出让支出 | 10.11 | 2.25 | 2.89 |

注：数据来源于津市市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

| 项目名称 | 地块名称 | 四至范围 | 项目概况 | 实施单位 |
|-------------------------|-----------------|--------------|---|-------------|
| 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 胥家湖南侧、规划支路西侧地块一 | 胥家湖南侧、规划支路西侧 | 该项目总投资 23,308.90 万元，主要成本构成为土地回购价格为 22,990.50 万元，地块出让前利息为 318.40 万元。项目拟于 2025 年 5 月启动，拟收储面积为 69337.74 平方米。 | 津市市国土资源储备中心 |

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、促进经济增长与产业升级

直接经济贡献：本项目的实施，首先会带来直接的经济增长。通过出让储备土地，政府可以获得土地出让金，这是财政收入的重要来源。同时，本项目的推进还会带动相关产业的发展，如建筑业、房地产业等，进一步推动经济增长。

促进产业升级：本项目为产业升级提供了空间。通过合理规划布局，可以引导产业向园区集聚，形成产业集群效应。这不仅有助于提升产业的整体竞争力，还能推动传统产业向高端化、智能化、绿色化方向发展，提高产业的附加值和经济效益。

2、优化资源配置

优化资源配置：本项目通过科学规划和合理布局，实现了土地资源的优化配置。政府可以根据市场需求和产业发展

趋势，适时调整土地供应结构，确保土地资源的有效利用。这不仅有助于提高土地的使用效率，还能推动经济结构的优化升级。

3、吸引投资与促进经济发展

吸引投资：本项目的实施，为投资者提供了更多的投资机会。通过出让储备土地，政府可以吸引各类企业和个人到津市市投资兴业。这些投资将带来资金、技术、人才等要素的集聚，进一步推动津市市的经济发展。

促进经济发展：本项目的实施，有助于形成良性循环的经济发展格局。一方面，通过出让储备土地吸引投资，可以推动相关产业的发展 and 壮大；另一方面，产业的发展又将带动更多就业机会的创造和居民收入的增加，进一步推动消费市场的扩大和经济的繁荣。

（二）社会效益分析

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展，加快形成城乡经济社会发展一体化新格局。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债

资金投向领域类型，具备合规性。

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 23,308.90 万元，拟申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《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）、《关于进一步加强地方政府专项债券项目储备申报和发行建设管理的》的通知（湘发改投资〔2022〕414 号）、《关于开展 2025 年土地储备计划及资金需求情况统计工作的函》（自然资权益〔2024〕90 号）、《关于做好土地储备专项债券项目申报前期工作》的通知（湘自资办发〔2024〕89 号）、《关于做好 2025 年度国有建设用地储备工作》的通知（湘自资办发〔2025〕6 号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以发行专项债。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地

使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，津市市组织相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。具体绩效目标如下：

| | | | | | |
|--------|--------------------------------------|--------------|-------------|--------|-----------|
| 项目绩效目标 | 1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。 | | | | |
| 项目绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值及单位 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 地块数量 | 个 | 1 |
| | | | 地块面积 | 平方米 | 69337.74 |
| | | 质量指标 | 收购完成率 | (%) | 100 |
| | | 时效指标 | 土地收购完成时长 | 12 个月 | 12 个月 |
| | | 成本指标 | 项目投资 | 万元 | 23,308.90 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 项目运营收入 | 万元 | 21,320.00 |
| | | | 促进经济发展 | 长期有效 | 长期有效 |
| | | 社会效益指标 | 满足城市发展的长期需求 | 长期有效 | 长期有效 |
| | | | 改善人民居住环境 | 长期有效 | 长期有效 |
| | | 可持续影响指标 | 城市形象持续提升 | 长期有效 | 长期有效 |
| | | 社会公众或服务对象满意度 | 服务对象满意度 | ≥90% | ≥90% |

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运

《用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

根据湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司2025年4月2日出具的评估报告显示，拟收储的2025年津市市第二批土储债项目002号评估价值合计25,550.96万元，计划收储的价格为22,990.50万元。

存量土地收购价格表

| 序号 | 地块 | 用途 | 土地面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价格 (万元) | 计划收储价格 (万元) |
|----|-----------------|---------|---------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|
| 1 | 胥家湖南侧、规划支路西侧地块一 | 商业服务业用地 | 69,337.74 | 3,685.00 | 25,550.96 | 22,990.50 |
| 合计 | / | / | / | / | 25,550.96 | 22,990.50 |



湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司

国有建设用地使用权收储价格预评估函

津市市国土资源储备中心：

我公司接受委托，对位于津市市5宗地块的国有建设用地使用权进行收储价格预估，设定估价日期为2025年2月24日，现函告如下：

一、估价对象基本情况及市场价值

| 序号 | 权利人 | 不动产权证号 | 权利性质 | 用途 | 级别 | 年限(年) | 容积率 | 土地面积(m ²) | 土地单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|------------|-------------------------|------|---------------|----|---------------|-----|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 津市嘉山实业有限公司 | 湘(2020)津市市不动产权第0002722号 | 出让 | 商服用地 | 五级 | 35.4 | 5.0 | 6418.45 | 3469.0 | 2226.56 |
| 2 | 津市嘉山实业有限公司 | 湘(2020)津市市不动产权第0000942号 | 出让 | 商住用地(配套40%商服) | 五级 | 商服:35年;住宅:65年 | 3.0 | 60000.0 | 1315.0 | 7890.0 |
| 3 | 津市嘉山实业有限公司 | 湘(2020)津市市不动产权第0002715号 | 出让 | 商服用地 | 五级 | 35.6 | 5.0 | 14616.27 | 3416.0 | 4992.92 |
| 4 | 津市嘉山实业有限公司 | 湘(2024)津市市不动产权第0000865号 | 出让 | 工业用地 | 五级 | 28.8 | 1.0 | 134540.0 | 343.0 | 4614.72 |
| 5 | 津市嘉山实业有限公司 | 湘(2021)津市市不动产权第0001170号 | 出让 | 商服用地 | 五级 | 35.9 | 4.0 | 69337.74 | 3685.0 | 25550.96 |
| 合计 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 45275.16 |

二、特别提示

- 1、本咨询函是估价对象初步测算的结果，仅委托方参考使用。
- 2、本预估函为非正式估价报告，不具备法律效力，最终估价结果应以我公司出具的正式评估为准。如使用不当造成的风险，使用人承担相应的责任。

湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二日



总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 金额 |
|----|-------------|-----------|
| 1 | 存量土地收购费用 | 22,990.50 |
| 2 | 土地出让前债券利息费用 | 318.40 |
| 合计 | | 23,308.90 |

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号总投资 23,308.90 万元，2025 年投入金额 22,990.50 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 前期投入 | 2025 年 | 2026 年及以后 |
|-------------------------|-----------|------|-----------|-----------|
| 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 23,308.90 | 0.00 | 22,990.50 | 318.40 |

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年津市市第二批土储债项目 002 号分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

| 项目名称 | 总投资金额 | 前期投入 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 |
|-------------------------|----------|------|-----|-----|------|------|-----------|-----------|
| 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 投资金额 | | | | | | 22,990.50 | |
| | 其中：专项债金额 | | | | | | 16,000.00 | |
| | 月份 | 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 | 合计 |
| | 投资金额 | | | | | | | 22,990.50 |
| | 其中：专项债金额 | | | | | | | 16,000.00 |

（二）资金筹措方案

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 23,308.90 万元（土地回购价格为 22,990.50 万元，地块出让前利息为 318.40 万元），其中，用于项目支出的资本金/自有资金 7,308.90 万元，占总投资金额比例 31.36%；拟申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元。2025 年津市市第二批土储债项目 002 号已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 16,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | | | 本次拟发行专项债券期限 |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
| | | 资本金/自有资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 | |
| 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号 | 23,308.90 | 7,308.90 | 0.00 | 16,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5 年 |

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入，计划出让时间 2026 年-2030 年。

1、胥家湖南侧、规划支路西侧地块一土地出让收入

该地块位于胥家湖南侧、规划支路西侧地块一，面积

69337.74 平方米（104 亩），规划用途商业服务业用地。经查询土地交易中心出让信息，选取近三年津市市建设项目周边地块土地出让情况，本项目土地储备项目未来出让底价按 205 万元/亩计算。

2022-2024 年津市市招拍挂项目成交情况表（参考案例）

| 序号 | 宗地编号 | 位置 | 出让方式 | 出让面积（亩） | 主要用途 | 成交价（万元） | 成交单价 | 受让人 |
|----|---------------|------------------|------|---------|--------|---------|--------|-------------------|
| 1 | 津供（2022）1 号 | 团胡路西侧、嘉山大道北侧 | 拍卖 | 42.65 | 其他商服用地 | 11122 | 260.75 | 津市智慧产业运营有限公司 |
| 2 | 津政土让（2022）5 号 | 上渡街道振兴北路以东、香槟路以南 | 拍卖 | 3.43 | 其他商服用地 | 824 | 240.41 | 津市市城市建设投资开发有限责任公司 |
| 3 | 津政土让（2024）1 号 | 建设路南侧、刘公桥路西侧 | 拍卖 | 49.266 | 零售商业用地 | 10100 | 205.41 | 津市大美城乡建设有限责任公司 |

注：数据来源于津市市自然资源局。

债券存续期内，2025 年津市市第二批土储债项目 002 号预期总收入为 21,320.00 万元。具体收益如下表：

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号收入测算表

单位：万元

| 地块 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----------------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 胥家湖南侧、规划支路西侧地块一 | 土地出让收入 | 21,320.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 |
| | 出让面积（亩） | 104.00 | 20.80 | 20.80 | 20.80 | 20.80 | 20.80 |
| | 单价（万元/亩） | | 205.00 | 205.00 | 205.00 | 205.00 | 205.00 |
| 合计 | | 21,320.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 | 4,264.0 |

（二）项目成本预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金。

1、计提基金

津市市当地实际无计提相关基金费用。

2、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税税目税率表》规定，产权转移书据，包括土地使用权出让书据，税率为价款的万分之五；土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移），税率为价款的万分之五。本项目印花税为土地出让金0.05%。

债券存续期内，项目预计总成本为 10.66 万元。如下：

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号成本测算表

单位：万元

| 地块 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 计提基金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 印花税 | 10.66 | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 |
| 3 | 合计 | 10.66 | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 |

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号预期总收入 21,320.00 万元，预期总成本 10.66 万元，项目净收益 21,309.34 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 16,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，根据 2025 年

3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为1.99%。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025年津市市第二批土储债项目002号还本付息情况如下表所示：

2025年津市市第二批土储债项目002号还本付息情况表

单位：万元

| 地块 | 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|-----------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 胥家湖南侧、规划支路西侧地块一 | 2025年4月 | | 16,000.00 | | 16,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 2026年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 318.40 | 318.40 |
| | 2027年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 318.40 | 318.40 |
| | 2028年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 318.40 | 318.40 |
| | 2029年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 318.40 | 318.40 |
| | 2030年4月 | 16,000.00 | | 16,000.00 | 0.00 | 318.40 | 16,318.40 |
| | 合计 | | 16,000.00 | 16,000.00 | | 1,592.00 | 17,592.00 |

（三）项目融资平衡情况

2025年津市市第二批土储债项目002号偿债资金来源为土地出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为21,309.34万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.21。

2025年津市市第二批土储债项目002号收益覆盖情况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 规划收储面积(m²) | 土地规划性质 | 资金总需求(万元) | 预计地块出让收入(万元) | 计划发行额(万元) | 预计融资成本(万元) | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|----|------|------------|--------|-----------|--------------|-----------|------------|-----------------|
|----|------|------------|--------|-----------|--------------|-----------|------------|-----------------|

| | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|------|
| 1 | 胥家湖南侧、规划支路西侧地块一 | 69,337.74 | 商业服务业用地 | 22,990.50 | 21,320.00 | 16,000.00 | 1,592.00 | 1.21 |
|---|-----------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|------|

2025年津市市第二批土储债项目002号融资平衡情况已通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | +10% |
|---------------|------|------|------|
| 净收益变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.09 | 1.21 | 1.33 |
| 融资成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.21 | 1.21 | 1.21 |

基于上表，净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

2025 年津市第二批土储债项目 002 号现金流预测表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | |
|---------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|------------|
| | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 现金流入 | 44,628.90 | 22,990.50 | 4,582.40 | 4,264.00 | 4,264.00 | 4,264.00 | 4,264.00 |
| 资本金 | 7,308.90 | 6,990.50 | 318.40 | | | | |
| 债券资金流入 | 16,000.00 | 16,000.00 | | | | | |
| 土地出让收入 | 21,320.00 | | 4,264.00 | 4,264.00 | 4,264.00 | 4,264.00 | 4,264.00 |
| 现金流出 | 40,593.16 | 22,990.50 | 320.53 | 320.53 | 320.53 | 320.53 | 16,320.53 |
| 土地收储成本 | 22,990.50 | 22,990.50 | | | | | |
| 土地出让成本 | 10.66 | | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 | 2.13 |
| 偿还债券利息 | 1,592.00 | | 318.40 | 318.40 | 318.40 | 318.40 | 318.40 |
| 偿还债券本金 | 16,000.00 | | | | | | 16,000.00 |
| 净现金流量 | 4,035.74 | 0.00 | 4,261.87 | 3,943.47 | 3,943.47 | 3,943.47 | -12,056.53 |
| 累计净现金流量 | | | 4,261.87 | 8,205.34 | 12,148.80 | 16,092.27 | 4,035.74 |

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工

安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

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

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

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在

大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

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

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

七、还款保障措施

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

不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是津市市国土资源储备中心。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年津市市第二批土储债项目
002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日