

2025 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益
与融资平衡方案（土地储备）

湖南省益阳市本批政府专项债券（土地储备）共涉及项目 3 个,本次拟发行政府专项债券资金总额为 34500.00 万元,其中赫山区 12000.00 万元,沅江市 22500.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下:

单位: 万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
赫山区	2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号	12000	5
沅江市	2025 年沅江市第一批土储债项目 002 号	10400	5
沅江市	2025 年沅江市第一批土储债项目 003 号	12100	5

2025 年湖南省政府专项债券(六期)

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

益阳市赫山区拟发行政府专项债券 12,000.00 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年益阳市赫山区第二批土储债项目001号	2025年湖南省政府专项债券(六期)	12,000.00	5年	益阳市赫山区土地储备发展中心

一、项目概况

（一）区域介绍

赫山区，原名益阳县，1994 年改县为区，位于湘中偏北，地理坐标为：北纬 28°16′至 28°53′，东经 112°11′至 112°43′。地处洞庭湖畔，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，是全市的政治、经济、文化中心，区位条件优越区境西南为雪峰山余脉，最高点碧云峰海拔 502 米；中部地面起伏平缓，丘岗与平原相间；东北部为滨湖平原，平坦开阔，耕地连片，土壤肥沃，为全区主要农产品基地。赫山区区域总面积 1285 平方公里（不含高新区），辖 12 个乡镇 4 个街道及 1 个工业园。259 个行政自然村、50 个社区居委会。总人口 86 万，其中农业人口 56.6 万。

赫山区地区 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）	472.67	479.51	718.87
城镇居民人均可支配收入（元）	47,957.00	49,732.00	51,771.00
一般公共预算收入	18.92	20.59	17.89
政府性基金收入	2.64	5.81	1.03
其中：国有土地出让收入	2.61	5.76	0.99
政府性基金支出	14.03	11.58	11.36
其中：国有土地出让支出	2.44	5.43	1.48

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

（二）项目基本信息

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号拟收储土地面积 107,812.00 平方米，详细情况如下：

项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	项目位置	规划用途	储备面积 (m ²)	预计收储价格 (万元)	实施机构
1	2025年益阳市赫山区第二批土储债项目001号	沧水铺镇住宅用地160亩项目	沧水铺镇银城大道西侧、高新大道北侧、彩晨路东侧	城镇住宅用地、其他商服用地（商业占比8.33%）	107,812.00	16,513.56	益阳市赫山区土地储备发展中心
合计					107,812.00	16,513.56	-

根据前期地块初步评估结果与实际情况，本次项目地块的预计收储价格为 16,513.56 万元，即项目总投资为 16,513.56 万元。

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级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。但城市土地开发

的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

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。

2.项目立项批复情况

本项目已取得益阳市赫山区人民政府《关于同意赫山区 2025 年度土地储备计划的批复》（益赫政函〔2025〕10 号）、已取得益阳市赫山区自然资源局《益阳市赫山区自然资源局关于收储益阳市龙桥建设开发有限公司等单位国有建设用地使用权的请示》（益赫资字〔2025〕15 号）。此外，项目已签署意向收购协议书，权属证明材料完备，具备较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，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，本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%，债券存续期间的融资本息 13,194.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 22,499.34 万元，预期总成本 6,380.89 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,118.45 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.22。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 1.05，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《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）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、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）、财政部关于印发《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）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 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；

项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规。项目事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目住宅用地最高使用年限为 70 年，商业用地最高使用年限为 40 年。本次债券发行期限为 5 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如：产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和效益（如：生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	益阳市赫山区土地储备发展中心； 统一社会信用代码：124309030601425456				
项目实施单位	益阳市赫山区土地储备发展中心	项目负责人	崔研	联系电话	17373752927
项目资金 (万元)	资金总额：16,513.56 万元				
	一、政府专项债券资金：12,000.00 万元				
	二、其他资金：4,513.56 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2030 年进行收储				
项目绩效目标	收储面积及卖出面积 107,812.00 平方米，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及	绩效标准

				单位	
	产出指标	数量指标	收储面积 (m^2)	107,812.00	
		质量指标	项目收储合格率(%)	100.00	
			债券资金使用合规率(%)	100.00	
			工程验收合格率(%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100.00	
			规范披露信息及时率(%)	100.00	
			足额还本付息及时率(%)	100.00	
	效益指标	成本指标	初设批复投资偏离($\pm\%$)	小于等于10.00%	
		经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	90	

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	出让前债券利息
1	2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号	16,513.56	1,194.00
合计		16,513.56	1,194.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。根据前期地块初步评估结果与实际情况，本次项目地块的预计收储价格为 16,513.56 万元，即项目总投资为 16,513.56 万元。其中：自有资金 4,513.56 万元。项目出让前债券利息为 1,194.00 万元。项目拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万元，本次拟申请发行 12,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请 发行政府 专项债券 期限	项目出让 前债券利 息
		自有资 金	计划申请 发行政府 专项债券 金额	其他 融资			
2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号	16,513.56	4,513.56	12,000.00	0	12,000.00	5 年	1,194.00

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

1、土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同地区类似性质的几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

项目参考案例

单位：万元

项目	地块编号	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/m ²)	公示日期	用途
1	2021(赫挂)-009号	益阳市赫山区城镇建设开发(集团)有限责任公司	沧水铺镇益宁城际干道南侧、云峰路西侧	26,264.00	4,728.00	1,800.18	2021/10/15	城镇住宅-普通商品住房用地
2	益赫 2020-144号	益阳市赫山区城镇建设开发(集团)有限责任公司	沧水铺镇粮油路与青山路、彩晨路交叉路口	14,315.00	3,436.00	2,400.28	2020/12/21	城镇住宅-普通商品住房用地
3	南县 2024(挂)-K010号	益阳木易森房地产开发有限公司	南县南洲镇南洲西路与九都山路东南角(原德兴纺织厂)	38,632.48	9,245.00	2,393.06	2024/7/17	城镇住宅-普通商品住房用地

2、项目土地出让单价预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价 1800.00 元/m²，结合考虑益阳市 2022-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.60%、3.40%、4.70%，依据谨慎性原则按土地价格增长率为 3.00%，现预测项目出让土地单价如下：

单位：元 / m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	1800.00	1,800.00	1,854.00	1,909.62	1,966.91	2,025.92

（二）项目收入预测

假设 2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号，自融

资开始日后第一年开始土地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

单位：万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
沧水铺 160 亩项目						22,499.34	22,499.34
合计			-	-	-	22,499.34	22,499.34

（三）项目成本预测

项目成本根据《益阳市赫山区人民政府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》（益赫政发（2012）22 号），计提国有土地基金、农业土地开发基金、征地拆迁补偿调节专项资金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设基金、教育基金，具体情况如下：

项目预计成本

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	22,499.34
2	计提国有土地收益基金=总价*5%	1,124.97
3	计提农业土地开发资金 7.05 元/m ²	76.01
4	计提征地拆迁补偿调节专项资金 2.35 元/m ²	25.34
5	保障性安居工程建设资金=总价*5%	1,124.97
6	农田水利建设基金=纯收益*10%	2,014.81
7	教育基金、=纯收益*10%	2,014.81
合计		6,380.89

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号预期总收入 22,499.34 万元，预期总成本 6,380.89 万元，项目预计净收益 16,118.45 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号本次拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 0.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%，债券存续期内本息共计 13,194.00 万元，具体情况如下：

项目还本付息情况表

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
2025.4	0.00	12,000.00		12,000.00	0.00	-
2026	12,000.00	-	-	12,000.00	238.80	238.80
2027	12,000.00	-	-	12,000.00	238.80	238.80
2028	12,000.00	-	-	12,000.00	238.80	238.80
2029	12,000.00	-		12,000.00	238.80	238.80
2030.4	12,000.00		12,000.00	0.00	238.80	12,238.80
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	1,194.00	13,194.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 16,118.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22，具体情况如下：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号	16,118.45	12,000.00	13,194.00	1.22

同时，项目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。

(四) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，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

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、出让收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	39,012.90	16,513.56	-	-	-	-	22,499.34
1.1	资本金	4,513.56	4,513.56					
1.2	债券资金流入	15,000.00	12,000.00					
1.3	土地出让收入	22,499.34		-				22,499.34
2	现金流出	36,088.45	16,513.56	238.80	238.80	238.80	238.80	18,619.69
2.1	土地收储成本	16,513.56	16,513.56					
2.2	土地出让成本	6,380.89						6,380.89
2.3	运营期利息	1,194.00		238.80	238.80	238.80	238.80	238.80
2.4	债券本金	12,000.00						12,000.00
3	净现金流量	2,924.45	-	-238.80	-238.80	-238.80	-238.80	3,879.65
4	累计净现金流量	2,924.45	-	-238.80	-477.60	-716.40	-955.20	2,924.45

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、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。

七、主管部门责任

本项目主管部门是益阳市赫山区土地储备发展中心。

益阳市赫山区土地储备发展中心负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金

需求，做好土地储备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，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025年湖南省政府专项债券(六期)2025年益阳市赫山区第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

2025 年湖南省政府专项债券

2025 年沅江市第一批土储债项目 002 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年沅江市第一批土储债项目 002 号拟发行专项债券
10400.00 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 年沅江市第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券(六期)	10400.00	5 年	沅江土地储备发展中心

一、立项必要性

（一）项目政策符合性评估

本项目为土地储备项目，为贯彻落实党的二十大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，特实施本项目。项目符合《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国土资源部财政部人民银行银监会关于印发<土地储备管理办法>的通知》等政策规定。

（二）项目现实需求与服务对象评估

土地收储有助于促进企业盘活存量土地资产，满足资金需求；其次，它有利于缩减市场存量房地产用地规模，更有效地发挥土地储备的“蓄水池”及投放调节功能，稳定市场预期，进而保障购房者的权益；此外，土地收储亦有助于提升资金流动性，促使房地产企业集中资金确保房屋交付，维护社会的和谐稳定。

（三）项目建设必要性评估

土地收储工作具有至关重要的意义。首先，它有助于优化土地资源的配置。通过收储，可以将分散、低效利用的土

地集中起来，进行统一规划和开发，提高土地的利用效率，使其更好地服务于城市建设和经济发展。

二、投入经济性

（一）项目基本情况

本项目预计收储原氮肥厂（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目地块，该地块面积为 43199.70 平方米，合计 64.8 亩，现状土地产权人为湖南瑞鑫产业运营管理有限公司，土地性质为商服用地、住宅用地，土地位置位于沅江市内。项目总投资 13514.8 万元，其中自有资金 3114.8 万元，申请专项债金额 10,400.00 万元。

（二）项目收储成本

根据前期对地块的初步评估结果，本项目的预计收储成本约为 12480.00 万元。

（三）项目收入

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。

2、土地价格指数的确定

根据沅江 2020 年-2023 年全区生产总值(GDP)均增速为 4.30%、8.40%、6.20%。综合考虑上述信息后，按谨慎原则

预测 2025 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。在按土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地价格指数	100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2、土地出让价格确定

根据沅江基准地价文件，本项目土地属于四级住宅用地，根据中国土地市场交易网查询的案例，周边的相关成交同性质地块的出让价格在 160 万元/亩-212 万元/亩之间。详情见下表：

住宅用地案例表

序号	名称	截图	价格																																																																
1	商业、住宅用地（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）	<table><tr><td colspan="4">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区：</td><td>湖南省益阳市沅江市</td><td>电子监管号：</td><td>4309812023808871</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td colspan="3">商业、住宅用地（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）</td></tr><tr><td>项目位置：</td><td colspan="3">沅江市沅南街道街道办事处驻地西侧</td></tr><tr><td>土地面积(m²)：</td><td colspan="3">43199.70</td></tr><tr><td>土地用途：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供应方式：</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；</td><td>行业分类：</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td>四级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>10400</td></tr><tr><td>分期付款约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-07-20</td><td>10400</td></tr><tr><td>土地使用者人：</td><td colspan="3">湖南瑞鑫产业运营管理有限公司</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td>下限：1</td><td>上限：3</td><td>约定交地时间：2024-05-28</td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td colspan="2">--</td><td>约定竣工时间：2028-05-27</td></tr><tr><td>批准单位：</td><td>沅江市</td><td>实际竣工时间：</td><td>--</td></tr><tr><td></td><td></td><td>合同签订日期：</td><td>2023-06-20</td></tr></table>	供地结果信息				行政区：	湖南省益阳市沅江市	电子监管号：	4309812023808871	项目名称：	商业、住宅用地（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）			项目位置：	沅江市沅南街道街道办事处驻地西侧			土地面积(m²)：	43199.70			土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式：	挂牌出让	土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	行业分类：	房地产业	土地级别：	四级	成交价格(万元)：	10400	分期付款约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额		1	2023-07-20	10400	土地使用者人：	湖南瑞鑫产业运营管理有限公司			约定开工时间：	下限：1	上限：3	约定交地时间：2024-05-28	实际开工时间：	--		约定竣工时间：2028-05-27	批准单位：	沅江市	实际竣工时间：	--			合同签订日期：	2023-06-20	160.50 万元/亩				
供地结果信息																																																																			
行政区：	湖南省益阳市沅江市	电子监管号：	4309812023808871																																																																
项目名称：	商业、住宅用地（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）																																																																		
项目位置：	沅江市沅南街道街道办事处驻地西侧																																																																		
土地面积(m²)：	43199.70																																																																		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式：	挂牌出让																																																																
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	行业分类：	房地产业																																																																
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	10400																																																																
分期付款约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额																																																																
	1	2023-07-20	10400																																																																
土地使用者人：	湖南瑞鑫产业运营管理有限公司																																																																		
约定开工时间：	下限：1	上限：3	约定交地时间：2024-05-28																																																																
实际开工时间：	--		约定竣工时间：2028-05-27																																																																
批准单位：	沅江市	实际竣工时间：	--																																																																
		合同签订日期：	2023-06-20																																																																
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=3a8b44f5-5c3d-41ed-9af0-6f756f92b417&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0																																																																			
2	商业、住宅用地（沅江市新民房地产开发有限公司）	<table><tr><td colspan="4">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区：</td><td>湖南省益阳市沅江市</td><td>电子监管号：</td><td>4309812023807210</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td colspan="3">商业、住宅用地（沅江市新民房地产开发有限公司）</td></tr><tr><td>项目位置：</td><td colspan="3">沅江市沅南街道办事处湖南山路交环湖路西北角</td></tr><tr><td>土地面积(m²)：</td><td colspan="3">5130.80</td></tr><tr><td>土地用途：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供应方式：</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；</td><td>行业分类：</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td>二级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>1296</td></tr><tr><td>分期付款约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-02-27</td><td>648</td></tr><tr><td></td><td>2</td><td>2024-01-27</td><td>648</td></tr><tr><td>土地使用者人：</td><td colspan="3">沅江市新民房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td>下限：1</td><td>上限：3.95</td><td>约定交地时间：2023-04-01</td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td colspan="2">2024-03-01</td><td>约定竣工时间：2026-02-28</td></tr><tr><td>批准单位：</td><td>沅江市</td><td>实际竣工时间：</td><td>--</td></tr><tr><td></td><td></td><td>合同签订日期：</td><td>2023-01-28</td></tr></table>	供地结果信息				行政区：	湖南省益阳市沅江市	电子监管号：	4309812023807210	项目名称：	商业、住宅用地（沅江市新民房地产开发有限公司）			项目位置：	沅江市沅南街道办事处湖南山路交环湖路西北角			土地面积(m²)：	5130.80			土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式：	挂牌出让	土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	行业分类：	房地产业	土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1296	分期付款约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额		1	2023-02-27	648		2	2024-01-27	648	土地使用者人：	沅江市新民房地产开发有限公司			约定开工时间：	下限：1	上限：3.95	约定交地时间：2023-04-01	实际开工时间：	2024-03-01		约定竣工时间：2026-02-28	批准单位：	沅江市	实际竣工时间：	--			合同签订日期：	2023-01-28	162.09 万元/亩
供地结果信息																																																																			
行政区：	湖南省益阳市沅江市	电子监管号：	4309812023807210																																																																
项目名称：	商业、住宅用地（沅江市新民房地产开发有限公司）																																																																		
项目位置：	沅江市沅南街道办事处湖南山路交环湖路西北角																																																																		
土地面积(m²)：	5130.80																																																																		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式：	挂牌出让																																																																
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	行业分类：	房地产业																																																																
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1296																																																																
分期付款约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额																																																																
	1	2023-02-27	648																																																																
	2	2024-01-27	648																																																																
土地使用者人：	沅江市新民房地产开发有限公司																																																																		
约定开工时间：	下限：1	上限：3.95	约定交地时间：2023-04-01																																																																
实际开工时间：	2024-03-01		约定竣工时间：2026-02-28																																																																
批准单位：	沅江市	实际竣工时间：	--																																																																
		合同签订日期：	2023-01-28																																																																
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=31a5caab-d518-42b1-924c-3530705ce115&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0																																																																			

3	商业、住宅用地（辉达房地产有限公司）	供地结果信息					217.78 万元/亩	
		行政区:		湖南省益阳市沅江市	电子监管号:			4309812022806435
		项目名称:		商业、住宅用地（南达房地产有限公司）				
		项目位置:		沅江市金笔路交规划路东南角				
		土地面积(m²):		4494.00				
		土地用途:		城镇住宅、普通商品住房用地	供应方式:			挂牌出让
		土地使用年限:		城镇住宅、普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:			房地产业
		土地级别:		一级	成交价格(万元):			1468
		分期交付约定:		交付期号	约定交付日期	约定交付金额		备注
				2	2023-10-26	734		--
		1	2022-11-26	734	--			
土地竞得人:						湖南南达房地产开发有限公司		
约定容积率:		下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2022-11-01	
约定开工时间:		2022-12-30			约定竣工时间:		2024-12-29	
实际开工时间:		--			实际竣工时间:		--	
档案单位:		沅江市			合同签订日期:		2022-11-01	
*以上数据需以湖南省自然资源厅建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让合同为准								
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght701a2488-98d3-425b-a99e-cccc0c2aedd2&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0								

本着保守预测的逻辑，预计 2025 年本项目土地出让单价约为 160 万元/亩，预计项目在 2030 年出让，预计能够产生的收入为 13874.56 万元。

（四）项目预期成本预测

本项目为土储项目，除前期的收储成本之外，不产生其他成本。

（五）融资平衡方案

（1）项目净收入

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 13874.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 13874.56 万元。

（2）项目融资还本付息情况

本项目本次拟在 2025 年 4 月申请发行政府专项债券资金 10,400.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.99%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

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	原氮肥厂（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	2025 年		10400		10,400.00	103.48	103.48
		2026 年	10400			10,400.00	206.96	206.96
		2027 年	10,400.00			10,400.00	206.96	206.96
		2028 年	10,400.00			10,400.00	206.96	206.96
		2029 年	10,400.00			10,400.00	206.96	206.96
		2030 年	10,400.00		10,400.00	-	103.48	10503.48
		合计	-		-		1034.8	11434.8

相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。具体项目融资平衡情况如下：

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	预计地块出让收入	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	原氮肥厂（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	64.80 亩	商业用地、住宅用地	13514.8	13874.56	10,400.00	11434.8	1.21

（3）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 13874.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 13874.56 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。具体项目融资平衡情况如下：

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	预计地块出让收入	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	原氮肥厂（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	64.80亩	商业用地、住宅用地	13514.8	13874.56	10,400.00	11434.8	1.21

结论：综上所述，预计项目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，项目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）潜在风险管控措施

投资项目的风险是由于一些不确定因素的存在，导致项目实施后偏离预期结果而造成损失的可能性，项目风险贯穿于项目建设和经营的全过程。项目风险分析旨在识别拟建项目建设和运行中潜在的风险因素，分析风险程度，提出控制风险的对策，以达到降低风险损失的目的。本项目在实施中可能会遇到一系列风险，需对各种风险有足够的估计，以便采取相应的对策。本项目建设属于公益基础建设项目，其主要的风险在于建设资金的筹集到位以及运营期的经营管理。预测本项目风险因素主要体现在以下几方面：

（1）资金风险

项目资金筹措方式主要有以下几种方式：申请财政专项资金，银行贷款。资金筹措方式中，申请财政专项资金手续比较繁琐，程序较复杂，受政府政策影响大，落实有一定难

度。银行贷款量大，审批手续繁杂，引进社会资本或民营资本，同样受到市场的制约。因此，建设资金是否能及时足额到位尚存在一定的困难。

（2）市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加。

（七）投入经济性评估小结

本项目拟申请政府专项债券共 10,400.00 万元，本次拟申请 10,400.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%。本项目债券存续期

间的融资本息总计 11434.8 万元。债券存续期内，项目预期总收入 13874.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13874.56 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.21。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目具备经济合理性。

三、绩效目标合理性

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目填报单位：沅江土地储备发展中心

项目名称	2025 年沅江市第一批土储债项目 002 号					
主管部门	沅江土地储备发展中心					
资金金额 (万元)	实施期资金总额	13514.8				
	其中：资本金	3114.8				
	债券资金	10,400.00				
总体目标	宗地位置					
	原氮肥厂（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目			本项目位于沅江市琼湖办事处书院路西侧		
	一级指标	二级指标	三级指标		指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积（亩）		64.80	
		质量指标	债券资金使用合规率(%)		100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)		100	
			规范披露信息及时率(%)		100	
			足额还本付息及时率(%)		100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离(±%)		小于等于10%	
		社会效益	社会民众满意度(%)		98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响		是	

四、实施方案可行性

（一）项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性评估

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。项目相关前期手续材料均已办理完成。

（二）区域财政可行性分析

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。项目相关前期手续材料均已办理完成。

（二）区域财政可行性分析

沅江居洞庭之南，因沅水归宿之地而得名，境纳“湘资沅澧”四水，呈“三分垸田三分洲，三分水面一分丘”的地貌特征。全市现辖 10 个镇、2 个街道和 2 个湿地保护中心，人口 76 万，面积 2177 平方公里，水域 100 万亩，湖洲湿地 86 万亩。中心城区汇聚资水、沅水“两江”，坐拥浩江湖、蓼叶湖、下琼湖、上琼湖、石矶湖、胭脂湖和榨南湖“七湖”。作为湖南省特色县域经济重点县（市）、湖南省卫生城市、湖南省文明城市，一座“湖在城中、城在湖里、湖城一体”的秀美生态水城正魅力彰显，一片投资兴业的希望热土正愈发充满活力。

沅江市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2023年
地区生产总值（GDP）	300.05	301.67	321.75
居民人均可支配收入（元）	34,230.00	35893.00	37757.00
一般公共预算收入	13.71	14.92	16.12
政府性基金收入	13.12	6.60	5.69
其中：国有土地出让收入	4.40	6.30	3.18
政府性基金支出	14.28	8.78	13.93

综上所述，沅江市财政状况良好，具备一定的抗风险能力，本次发行土地储备专项债券对于区域财政基本可行。

（三）债务风险承受能力

债券存续期内，项目预期总收入 13874.56 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13874.56 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.21，具备一定的债务承受能力。

（四）项目偿债计划可行性及偿债风险点评估

（1）社会稳定风险

1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，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；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

本项目是沅江的社会事业的需要，程序合法，手续齐全。本项目符合区域经济发展需要及当地利益：该项目的建设将进一步完善中心的布局，提高全区的教育水平，满足沅江日

益发展的需求，达到增加周边广大群众收入的目的，而且有效地保护了当地资源环境，有利于社会和谐稳定发展。

应对措施：协调当地居委会召开居民代表会，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

2) 项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目占地面积小，不会影响原有的自然生态系统，就环境方面而言，不存在影响工程兴建的制约因素。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、建筑垃圾、生态破坏的影响等，项目在运营期间不产生燥音，有利于改善环境。

施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、建筑垃圾会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。在对项目沿线周边的居民进行的环境调查问卷中，居民积极踊跃参与，对本项目有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与居民沟通并能提建议表示认同。

应对措施：一是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民

疑虑事项进行解答，并对有关事项向居委会承诺。二是动员当地青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地居民，改善当地居民的收入条件。

3) 群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：本项目当地居民以上班为主。项目建设生产期间，项目将有大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

在施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体，且施工主要在未利用地上进行的，不会破坏当地的生态环境，同时交通流和人流打破以往的宁静，让居民感到不适应也是暂时的，施工完成后将大大改善当地群众的生活环境。

应对措施：建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。项目组紧密联系和依靠居委会，采取以预防为主、治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

(2) 工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方

面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，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、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的

检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（五）实施方案可行性评估小结

经沅江财政局根据《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）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<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）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划，项目实施基本可行。

五、筹资合规性

（一）资金筹措方案评估

本项目资金筹措方案较为可行，资金需求较为合理。

（二）融资平衡方案评估

本项目融资平衡方案数据较为合理，覆盖倍数在一定承受的范围之类。

（三）项目绩效管理职责分工

本项目的具体的收储、谈判、出让等事项由土地储备中心负责进行实施，由沅江市自然资源局作为监督机构负责对土地储备中心进行绩效考核管理工作。

（四）还款保障性措施

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。

（五）筹资合规性评估小结

本项目筹资方案较为可行，资金需求合理，具备还款保障措施，因此有一定可行性。

六、事前绩效评估结论

经沅江财政局根据《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）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<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）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

(本页无正文，为 2025 年沅江市第一批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案盖章页)



沅江市财政局



沅江土地储备发展中心

2025 年 4 月 17 日

2025 年湖南省政府专项债券

2025 年沅江市第一批土储债项目 003 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年沅江市第一批土储债项目 003 号拟发行专项债券
12100.00 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 年沅江市第一批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券(六期)	12100.00	5 年	沅江土地储备发展中心

一、立项必要性

（一）项目政策符合性评估

本项目为土地储备项目，为贯彻落实党的二十大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，特实施本项目。项目符合《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国土资源部 财政部 人民银行 银监会关于印发<土地储备管理办法>的通知》等政策规定。

（二）项目现实需求与服务对象评估

土地收储有助于促进企业盘活存量土地资产，满足资金需求；其次，它有利于缩减市场存量房地产用地规模，更有效地发挥土地储备的“蓄水池”及投放调节功能，稳定市场预期，进而保障购房者的权益；此外，土地收储亦有助于提升资金流动性，促使房地产企业集中资金确保房屋交付，维护社会的和谐稳定。

（三）项目建设必要性评估

土地收储工作具有至关重要的意义。首先，它有助于优化土地资源的配置。通过收储，可以将分散、低效利用的土

地集中起来，进行统一规划和开发，提高土地的利用效率，使其更好地服务于城市建设和经济发展。

二、投入经济性

（一）项目基本情况

本项目预计收储原石矶湖（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目地块，该地块面积为 56005.40 平方米，合计 84.09 亩，现状土地产权人为湖南瑞鑫产业运营管理有限公司，土地性质为批发市场用地，土地位置位于沅江市内。项目总投资 13363.95 万元，其中自有资金 1263.95 万元，申请专项债金额 12100.00 万元。

（二）项目收储成本

根据前期对地块的初步评估结果，预计收储成本约为 12160.00 万元。

（三）项目收入

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。

2、土地价格指数的确定

根据沅江 2020 年-2023 年全区生产总值(GDP)均增速为 4.30%、8.40%、6.20%。综合考虑上述信息后，按谨慎原则

预测 2025 年及期后土地价格的年平均增长率为 5.00%。在按土地价格的年预测平均增长率 5%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地价格指数	100.00%	105.00%	110.25%	115.76%	121.55%	127.63%

2、土地出让价格确定

根据沅江基准地价文件，根据中国土地市场交易网查询的案例，周边的相关成交同性质地块的出让价格在 160 万元/亩 212 万元/亩之间。详情见下表：

住宅用地案例表

序号	名称	截图	价格																																																																																
1	湖南瑞鑫产业运营管理有限公司	<table><tr><td>行政区:</td><td>湖南省益阳市沅江市</td><td>电子监管号:</td><td>4309812023808871</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="3">商业、住宅用地 (湖南瑞鑫产业运营管理有限公司)</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="3">沅江市沅江街道办事处沅江路西侧</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="3">43199.70</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供应方式:</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>四级</td><td>成交价格(万元):</td><td>10400</td></tr><tr><td>分期付款约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-07-20</td><td>10400</td><td>---</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">湖南瑞鑫产业运营管理有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 3</td><td>约定交地时间:</td><td>2024-05-28</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2025-05-28</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-05-27</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">---</td><td>实际竣工时间:</td><td>---</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">沅江市</td><td>合同签订日期:</td><td>2023-06-20</td></tr></table>	行政区:	湖南省益阳市沅江市	电子监管号:	4309812023808871	项目名称:	商业、住宅用地 (湖南瑞鑫产业运营管理有限公司)			项目位置:	沅江市沅江街道办事处沅江路西侧			土地面积(m²):	43199.70			土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	挂牌出让	土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业	土地级别:	四级	成交价格(万元):	10400	分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注		1	2023-07-20	10400	---	土地使用权人:	湖南瑞鑫产业运营管理有限公司				约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2024-05-28	约定开工时间:	2025-05-28		约定竣工时间:	2028-05-27	实际开工时间:	---		实际竣工时间:	---	批准单位:	沅江市		合同签订日期:	2023-06-20	160.50 万元/亩																	
行政区:	湖南省益阳市沅江市	电子监管号:	4309812023808871																																																																																
项目名称:	商业、住宅用地 (湖南瑞鑫产业运营管理有限公司)																																																																																		
项目位置:	沅江市沅江街道办事处沅江路西侧																																																																																		
土地面积(m²):	43199.70																																																																																		
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	挂牌出让																																																																																
土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业																																																																																
土地级别:	四级	成交价格(万元):	10400																																																																																
分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注																																																																															
	1	2023-07-20	10400	---																																																																															
土地使用权人:	湖南瑞鑫产业运营管理有限公司																																																																																		
约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2024-05-28																																																																															
约定开工时间:	2025-05-28		约定竣工时间:	2028-05-27																																																																															
实际开工时间:	---		实际竣工时间:	---																																																																															
批准单位:	沅江市		合同签订日期:	2023-06-20																																																																															
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=3a8b44f5-5c3d-41ed-9af0-6f756f92b417&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0																																																																																			
2	沅江市新民房地产开发有限公司	<table><tr><td colspan="5">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区:</td><td>湖南省益阳市沅江市</td><td>电子监管号:</td><td colspan="2">4309812023807210</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">商业、住宅用地 (沅江市新民房地产开发有限公司)</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">沅江市沅江街道办事处山洪交环湖路西北角</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="4">5330.80</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供应方式:</td><td colspan="2">挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类:</td><td colspan="2">房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>二级</td><td>成交价格(万元):</td><td colspan="2">1296</td></tr><tr><td>分期付款约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-02-27</td><td>648</td><td>---</td></tr><tr><td></td><td>2</td><td>2024-01-27</td><td>648</td><td>---</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">沅江市新民房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 3.95</td><td>约定交地时间:</td><td>2023-04-01</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2024-03-01</td><td>约定竣工时间:</td><td>2026-02-28</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">---</td><td>实际竣工时间:</td><td>---</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">沅江市</td><td>合同签订日期:</td><td>2023-01-28</td></tr></table> <p><small>*以上数据信息以湖南省建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书为准</small></p>	供地结果信息					行政区:	湖南省益阳市沅江市	电子监管号:	4309812023807210		项目名称:	商业、住宅用地 (沅江市新民房地产开发有限公司)				项目位置:	沅江市沅江街道办事处山洪交环湖路西北角				土地面积(m²):	5330.80				土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	挂牌出让		土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业		土地级别:	二级	成交价格(万元):	1296		分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注		1	2023-02-27	648	---		2	2024-01-27	648	---	土地使用权人:	沅江市新民房地产开发有限公司				约定容积率:	下限: 1	上限: 3.95	约定交地时间:	2023-04-01	约定开工时间:	2024-03-01		约定竣工时间:	2026-02-28	实际开工时间:	---		实际竣工时间:	---	批准单位:	沅江市		合同签订日期:	2023-01-28	162.09 万元/亩
供地结果信息																																																																																			
行政区:	湖南省益阳市沅江市	电子监管号:	4309812023807210																																																																																
项目名称:	商业、住宅用地 (沅江市新民房地产开发有限公司)																																																																																		
项目位置:	沅江市沅江街道办事处山洪交环湖路西北角																																																																																		
土地面积(m²):	5330.80																																																																																		
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	挂牌出让																																																																																
土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业																																																																																
土地级别:	二级	成交价格(万元):	1296																																																																																
分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注																																																																															
	1	2023-02-27	648	---																																																																															
	2	2024-01-27	648	---																																																																															
土地使用权人:	沅江市新民房地产开发有限公司																																																																																		
约定容积率:	下限: 1	上限: 3.95	约定交地时间:	2023-04-01																																																																															
约定开工时间:	2024-03-01		约定竣工时间:	2026-02-28																																																																															
实际开工时间:	---		实际竣工时间:	---																																																																															
批准单位:	沅江市		合同签订日期:	2023-01-28																																																																															
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=31a5caab-d518-42b1-924c-3530705ce115&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0																																																																																			

3	辉达房地产有限公司	供地结果信息									
		行政区:		湖南省益阳市沅江市	电子监管号:		4309812022806435				
		项目名称:		商业、住宅用地 (南达房地产有限公司)							
		项目位置:		沅江市金笔路交规划路东南角							
		土地面积(m²):		4494.00							
		土地用途:		城镇住宅、普通商品住房用地	供应方式:		挂牌出让				
		土地使用年限:		城镇住宅、普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类:		房地产业				
		土地级别:		一级	成交价格(万元):		1468				
		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		2023-10-26		734		--	
		1		2022-11-26		734		--			
土地使用权人:		湖南辉达房地产开发有限公司									
约定容积率:		下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:		2022-11-01			
约定开工时间:		2022-12-30				约定竣工时间:		2024-12-29			
实际开工时间:		--				实际竣工时间:		--			
挂牌单位:		沅江市				合同签订日期:		2022-11-01			
*以上数据需以湖南省自然资源厅建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让合同为准											
217.78 万元/亩											

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght701a2488-98d3-425b-a99e-cccc0c2aedd2&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

本着保守预测的逻辑，预计 2025 年本项目土地出让单价约为 160 万元/亩，预计项目在 2030 年出让，预计能够产生的收入为 17155.04 万元。

（四）项目预期成本预测

本项目为土储项目，除前期的收储成本之外，不产生其他成本。

（五）融资平衡方案

（1）项目净收入

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 17155.04 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 17155.04 万元。

（2）项目融资还本付息情况

本项目本次拟在 2025 年 4 月申请发行政府专项债券资金 12,100.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 3 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.99%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

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	原石矾湖（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	2025 年		12100		12100	120.40	120.40
		2026 年	12100			12100	240.79	240.79
		2027 年	12100			12100	240.79	240.79
		2028 年	12100			12100	240.79	240.79
		2029 年	12100			12100	240.79	240.79
		2030 年	12100		12100	-	120.40	12220.40
		合计	-		-		1203.95	13303.95

相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 具体项目融资平衡情况如下：

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	预计地块出让收入	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	原石矾湖（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	84.09 亩	批发市场用地	13363.95	17155.04	12100.00	13303.95	1.29

（3）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 17155.04 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 17155.04 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。具体项目融资平衡情况如下：

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	预计地块出让收入	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	原石矶湖（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目	84.00亩	批发市场用地	13363.95	17155.04	12100	13303.95	1.29

结论：综上所述，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.29，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，项目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）潜在风险管控措施

投资项目的风险是由于一些不确定因素的存在，导致项目实施后偏离预期结果而造成损失的可能性，项目风险贯穿于项目建设和经营的全过程。项目风险分析旨在识别拟建项目建设和运行中潜在的风险因素，分析风险程度，提出控制风险的对策，以达到降低风险损失的目的。本项目在实施中可能会遇到一系列风险，需对各种风险有足够的估计，以便采取相应的对策。本项目建设属于公益基础建设项目，其主要的风险在于建设资金的筹集到位以及运营期的经营管理。预测本项目风险因素主要体现在以下几方面：

（1）资金风险

项目资金筹措方式主要有以下几种方式：申请财政专项资金，银行贷款。资金筹措方式中，申请财政专项资金手续

比较繁琐，程序较复杂，受政府政策影响大，落实有一定难度。银行贷款量大，审批手续繁杂，引进社会资本或民营资本，同样受到市场的制约。因此，建设资金是否能及时足额到位尚存在一定的困难。

（2）市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

应对措施：运用合同条件转移风险；优化竞标机制，通过竞争降低成本；精心设计投资计划，合理确定资金结构与投放次序，降低资金成本；加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加。

（七）投入经济性评估小结

本项目拟申请政府专项债券共 12100.00 万元，本次拟申请 12100.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，

即本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%。本项目债券存续期间的融资本息总计 13303.95 万元。债券存续期内，项目预期总收入 17155.04 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17155.04 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.29。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目具备经济合理性。

三、绩效目标合理性

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目填报单位：沅江土地储备发展中心

项目名称	2025 年沅江市第一批土储债项目 003 号				
主管部门	沅江土地储备发展中心				
资金金额（万元）	实施期资金总额	13363.95			
	其中：资本金	1263.95			
	债券资金	12100.00			
总体目标	宗地位置				
	原石矶湖（湖南瑞鑫产业运营管理有限公司）收储项目		沅江市琼湖办事处南洞庭大道交高乐路东北角和东南角		
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积（亩）	84.09	
		质量指标	债券资金使用合规率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离(±%)	小于等于10%	
		社会效益	社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

四、实施方案可行性

（一）项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性评估

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。项目相关前期手续材料均已办理完成。

（二）区域财政可行性分析

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。项目相关前期手续材料均已办理完成。

（二）区域财政可行性分析

沅江居洞庭之南，因沅水归宿之地而得名，境纳“湘资沅澧”四水，呈“三分垸田三分洲，三分水面一分丘”的地貌特征。全市现辖 10 个镇、2 个街道和 2 个湿地保护中心，人口 76 万，面积 2177 平方公里，水域 100 万亩，湖洲湿地 86 万亩。中心城区汇聚资水、沅水“两江”，坐拥浩江湖、蓼叶湖、下琼湖、上琼湖、石矶湖、胭脂湖和榨南湖“七湖”。作为湖南省特色县域经济重点县（市）、湖南省卫生城市、湖南省文明城市，一座“湖在城中、城在湖里、湖城一体”的秀美生态水城正魅力彰显，一片投资兴业的希望热土正愈发充满活力。

沅江市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2023年
地区生产总值（GDP）	300.05	301.67	321.75
居民人均可支配收入（元）	34,230.00	35893.00	37757.00
一般公共预算收入	13.71	14.92	16.12
政府性基金收入	13.12	6.60	5.69
其中：国有土地出让收入	4.40	6.30	3.18
政府性基金支出	14.28	8.78	13.93

综上所述，沅江市财政状况良好，具备一定的抗风险能力，本次发行土地储备专项债券对于区域财政基本可行。

（三）债务风险承受能力

债券存续期内，项目预期总收入 17155.04 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17155.04 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.29，具备一定的债务承受能力。

（四）项目偿债计划可行性及偿债风险点评估

（1）社会稳定风险

1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，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；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

本项目是沅江的社会事业的需要，程序合法，手续齐全。本项目符合区域经济发展需要及当地利益：该项目的建设将进一步完善中心的布局，提高全区的教育水平，满足沅江日

益发展的需求，达到增加周边广大群众收入的目的，而且有效地保护了当地资源环境，有利于社会和谐稳定发展。

应对措施：协调当地居委会召开居民代表会，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

2) 项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目占地面积小，不会影响原有的自然生态系统，就环境方面而言，不存在影响工程兴建的制约因素。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、建筑垃圾、生态破坏的影响等，项目在运营期间不产生燥音，有利于改善环境。

施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、建筑垃圾会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。在对项目沿线周边的居民进行的环境调查问卷中，居民积极踊跃参与，对本项目有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与居民沟通并能提建议表示认同。

应对措施：一是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民

疑虑事项进行解答，并对有关事项向居委会承诺。二是动员当地青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地居民，改善当地居民的收入条件。

3) 群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：本项目当地居民以上班为主。项目建设生产期间，项目将有大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

在施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体，且施工主要在未利用地上进行的，不会破坏当地的生态环境，同时交通流和人流打破以往的宁静，让居民感到不适应也是暂时的，施工完成后将大大改善当地群众的生活环境。

应对措施：建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。项目组紧密联系和依靠居委会，采取以预防为主、治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导、说服、化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

(2) 工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方

面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，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、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的

检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（五）实施方案可行性评估小结

经沅江财政局根据《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）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<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）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划，项目实施基本可行。

五、筹资合规性

（一）资金筹措方案评估

本项目资金筹措方案较为可行，资金需求较为合理。

（二）融资平衡方案评估

本项目融资平衡方案数据较为合理，覆盖倍数在一定承受的范围之类。

（三）项目绩效管理职责分工

本项目的具体的收储、谈判、出让等事项由土地储备中心负责进行实施，由沅江市自然资源局作为监督机构负责对土地储备中心进行绩效考核管理工作。

（四）还款保障性措施

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。

（五）筹资合规性评估小结

本项目筹资方案较为可行，资金需求合理，具备还款保障措施，因此有一定可行性。

六、事前绩效评估结论

经沅江财政局根据《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）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<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）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件1）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

(本页无正文，为 2025 年沅江市第一批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案盖章页)



2025 年 4 月 17 日