

湖南省娄底市 2025 年专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省娄底市 2025 年专项债券共涉及土地储备项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 16,700.00 万元，其中冷水江市 15,100.00 万元，涟源市 1,600.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
冷水江市	2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	15,100.00	5
涟源市	2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号	1,600.00	5
合计	-	16,700.00	-



# 冷水江市 2025 年土地储备专项债券

## 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号，拟申请发行政府专项债券金额为 15,100.00 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 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	15,100.00	5 年	冷水江市土地收购储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

冷水江市为湖南省下辖县级市，由娄底市代管。位于湖南省中部，资水中游，东接涟源市，西连新化县，南为新邵县，下辖1乡、5镇、4街道，总面积438平方千米。冷水江市地势南北高、中部低，呈不对称马鞍形，属亚热带季风气候，交通较为便利，湘黔铁路、娄怀高速公路从东至西横贯全境，资水可常年通航。风景名胜有波月洞、大乘山等。

冷水江市 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）	264.79	267.86	255.61
居民人均可支配收入（万元）	4.09	4.28	4.47
一般公共预算收入	9.20	8.65	8.29
政府性基金收入	2.22	6.32	6.12
其中：国有土地出让收入	1.71	6.17	5.89
政府性基金支出	3.22	4.33	8.92
其中：国有土地出让支出	1.02	3.55	2.8

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年冷水江市第二批	GT2023-05 号地块	冷水江市城东生态城资江大道东侧	经冷水江盛鑫土地评估事务所（普通合伙）2025 年 2 月 20 日评估，该地块总地价 18,694.44 万元；根据该地块现所有人娄底梯都投资发展有限公司出具的成本结算单，该地块摘牌	商住用地	冷水江市土地收购储备

土储 债项 目 001 号			价 17,000.00 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 56,547.00 m <sup>2</sup> ，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 16,197.42 万元，可出让面积总计为 56,547.00 m <sup>2</sup> 。		中心
	GT2022-16 号地块	冷水江市城东生态城通和佳园旁	经冷水江盛鑫土地评估事务所（普通合伙）2025 年 2 月 20 日评估，该地块总地价 14,078.03 万元；根据该地块现所有人娄底梯都投资发展有限公司出具的成本结算单，该地块总摘牌价 12,800.00 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 56,561.00 m <sup>2</sup> ，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 3,306.97 万元，可出让面积总计为 56,561.00 m <sup>2</sup> 。	商住用地	
	GT2022-17 号地块	冷水江市城东生态城通和佳园南侧	经冷水江盛鑫土地评估事务所（普通合伙）2025 年 2 月 20 日评估，该地块总地价 9,566.64 万元；根据该地块现所有人娄底梯都投资发展有限公司出具的成本结算单，该地块总开支 8,760.00 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 38,700.00 m <sup>2</sup> ，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 2,243.26 万元，可出让面积总计为 38,700.00 m <sup>2</sup> 。	商住用地	
合计			该项目总投资 22,048.14 万元，拟发行专项债券 15,100.00 万元。	-	-

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号已经通过湖南金凯华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

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项目的实施，在一定程度上将促进娄底市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

## **（二）社会效益分析**

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

## **（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类型。

### **2、项目立项批复情况**

本项目已取得冷水江市自然资源局出具的立项批复。

### **3、前期工作开展情况**

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块应分析是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 15,100.00 万元在合理范围内。

### **（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 and 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”。

### **（六）项目存续期**

本项目设计最低使用年限大于等于 40 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**

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并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

项目名称	2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	冷水江市土地收购储备中心 编码：12431381748383769L				
项目实施单位	冷水江市土地收购储备中心	项目负责人	欧斌辉	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：22,048.14 万元				
	一、政府专项债券资金： 15,100.00 万元				
	二、其他资金： 6,948.14 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2025 年进行收储				
项目绩效目标	项目总投资 22,048.14 万元，项目收储面积 15.1808 公顷（即 151,808.00 平方米），其中：娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号地块 56,547.00 平方米、娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号地块 56,561.00 平方米；娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号地块 38,700.00 平方米。				
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	收储面积（㎡）	151,808.00	
		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	

		成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10.00%	
	效益指标	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(%)	99	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(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

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
GT2023-05 号地块	16,408.36	16,197.42	210.94
GT2022-16 号地块	3,360.70	3,306.97	53.73
GT2022-17 号地块	2,279.08	2,243.26	35.82
2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	22,048.14	21,747.65	300.49

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年
1	2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	22,048.14	0	22,048.14

(二) 资金筹措方案



2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 22,048.14 万元，其中：财政资金 6,948.14 万元。拟申请发行政府专项债券资金 15,100.00 万元，本次拟申请发行 15,100.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号资金筹措表

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
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他 融资		
2025 年冷水江市 第二批土储债项 目 001 号	22,048.14	6,948.14	15,100.00	0	15,100.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年冷水江市第二批土储债项目 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，选取同性质冷水江市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

项目可比地块信息表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积 (㎡)	中标总地 价(万元)	平均单价 (元/㎡)	公示日期	用途
--------	------	----	-------------	---------------	---------------	------	----

娄冷土网告字（2023）11号地块	冷水江市创新实业有限公司	冷水江市城东生态城资江大道东侧	15,768.00	4,750.00	3,012.43	2023年8月14日	商服住宅
娄冷土网告字（2023）05号地块	冷水江市城东生态城建设投资有限公司	冷水江市城东生态城市公安局旁	19,710.00	5,650.00	2,866.57	2023年7月28日	商服住宅
娄冷土网告字（2023）04号地块	冷水江市创新实业有限公司	冷水江市城东生态城	49,947.00	15,000.00	3,003.18	2023年7月28日	商服住宅
娄冷土网告字（2022）14号地块	冷水江市嘉园房地产开发有限公司	冷水江市城东生态城群丰路西侧	11,767.00	3,180.00	2,702.47	2022年11月9日	商服住宅

### 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，出让预测单价为 2,702.47 元/m<sup>2</sup>。考虑到本项目的土地自 2026 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。同时出于谨慎性原则，不考虑单价的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/ m<sup>2</sup>

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47

### （二）项目收入预测

假设自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，第一年全部出让。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
娄底锦都投资		15,281.67					15,281.67

发展有限公司 宗地 GT2023-05 号							
娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-16 号		15,285.46					15,285.46
娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-17 号		10,458.57					10,458.57
合计		<b>41,025.70</b>	-	-	-	-	<b>41,025.70</b>

### （三）项目成本预测

项目成本为参考冷水江市实际情况，分别按土地出让收入的 10%计提农田水利建设资金和按 10%教育资金提留。同时，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的 0.05%。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	<b>41,025.70</b>
2	农田水利建设资金=1*10%	4,102.58
3	教育资金=1*10%	4,102.58
4	印花税=1*0.05%	20.51
5	土地出让成本合计=2+3+4	<b>8,225.67</b>

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号预期总收入 41,025.70 万元，预期总成本 8,225.67 万元，项目净

收益即可用于融资平衡的资金为 32,800.03 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号本次拟申请政府专项债券 15,100.00 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%。

具体如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	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	2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	2025.04	0.00	15,100.00		15,100.00		-
		2026	15,100.00	-		15,100.00	300.49	300.49
		2027	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2028	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2029	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2030.04	15,100.00	-	15,100.00	0.00	300.49	15,400.49
		合计	-	15,100.00	15,100.00	-	1,502.45	16,602.45

(三) 项目融资平衡情况

2025 年冷水江市第二批土储债项目 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 32,800.03 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.98。

具体如下表所示：

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
娄底梯都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号	12,217.69	15,100.00	16,602.45	1.98
娄底梯都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号	12,220.72			
娄底梯都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号	8,361.62			
合计	32,800.03	15,100.00	16,602.45	1.98

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）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、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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	63,073.84	22,048.14	41,025.70	-	-	-	-
资本金	6,948.14	6,948.14					
债券资金流入	15,100.00	15,100.00					

土地出让收入	<b>41,025.70</b>		41,025.70				
现金流出	<b>46,575.77</b>	<b>21,747.65</b>	<b>8,526.16</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>	<b>300.49</b>	<b>15,400.49</b>
土地收储成本	<b>21,747.65</b>	21,747.65					
土地出让成本	<b>8,225.67</b>		8,225.67				
运营期利息	<b>1,502.45</b>		300.49	300.49	300.49	300.49	300.49
债券本金	<b>15,100.00</b>						15,100.00
净现金流量	<b>16,498.07</b>	<b>300.49</b>	<b>32,499.54</b>	<b>-300.49</b>	<b>-300.49</b>	<b>-300.49</b>	-
累计净现金流量	<b>16,498.07</b>	<b>300.49</b>	<b>32,800.03</b>	<b>32,499.54</b>	<b>32,199.05</b>	<b>31,898.56</b>	<b>16,498.07</b>

## 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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

### 2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变

化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

## 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**

本项目主管部门是冷水江市土地收购储备中心。

主管部门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《冷水江市 2025 年土地储备专项债券 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

# 涟源市 2025 年土地储备专项债券

## 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号，拟申请发行政府专项债券总额为 16,500.00 万元，本次拟发行金额 1,600.00 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 年涟源市第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	1,600.00	5 年	涟源市自然资源收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经 111° 33′ 的三甲乡碛下村，东至东经 112° 2′ 的金石镇江边村，南起北纬 27° 27′ 的荷塘镇左湾村，北至北纬 28° 2′ 的伏口镇梅湾村，南北最长 65 公里，东西最宽 40 公里，总面积 1897 平方公里。全境属山地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”，是湖南的能源原材料基地，世界最大的触煤生产基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市 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）	348.7	356.3	382.98
一般公共预算收入	9.55	8.99	9.14
政府性基金收入	5.97	4.67	1.99
其中：国有土地出让收入	5.74	4.44	1.88
政府性基金支出	14.54	11.27	11.49
其中：国有土地出让支出	5.20	4.10	0.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号	涟源竹檀生态园项目	娄底大道南侧、书院路东侧	经湖南东升房地产评估有限公司评估，该地块总地价 17634.38 万元；根据该地块现所有人涟源市新城镇建设投资开发有限公司出具的成本结算单，该地块摘牌价 11,135.31 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 94,050.00 m²，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 11,100.00 万元，可出让面积总计为 94,050.00 m²。	住宅用地	涟源市自然资源收购中心
	涟源全民健身运动中心	娄底大道南侧、振定路西侧	经湖南东升房地产评估有限公司评估，该地块总地价 6826.06 万元；根据该地块现所有人涟源市新城镇建设投资开发有限公司出具的成本结算单，该地块总摘牌价 3,880.92 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 36,155.00 m²，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 3,800.00 万元，可出让面积总计为 36,155.00 m²。	住宅用地	
	涟源竹檀生态园项目	娄底大道南侧、书院路东侧	经湖南东升房地产评估有限公司评估，该地块总地价 2580.02 万元；根据该地块现所有人涟源市新城镇建设投资开发有限公司出具的成本结算单，该地块总开支 1,641.04 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储面积 15,339.00 m²，因现所有人未足额缴纳土地出让金，收储价格为 1,600.00 万元，可出让面积总计为 15,339.00 m²。	住宅用地	
合计			该项目总投资 17,028.00 万元，拟发行专项债券 16,500.00 万元，本次拟发行金额 1,600.00 万元。	-	-

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号已经通过湖南金凯华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

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项目的实施，在一定程度上将促进娄底市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

## **（二）社会效益分析**

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

## **（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类型。

### **2、项目立项批复情况**

本项目已取得涟源市自然资源局出具的立项批复。

### **3、前期工作开展情况**

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块应分析是否具备分宗纳入储备债券

地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 16,500.00 万元，本次拟发行金额 1,600.00 万元在合理范围内。

#### **（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 and 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”。

(六) 项目存续期

本项目设计最低使用年限大于等于 40 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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并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

项目名称	2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	涟源市自然资源收购储备中心 编码：12431382748383742B				
项目实施单位	涟源市自然资源收购储备中心	项目负责人	文翼均	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：17,028.00 万元				
	一、政府专项债券资金：16,500.00 万元				
	二、其他资金：528.00 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2025 年进行收储				
项目绩效目标	项目总投资 17,028.00 万元，项目收储面积 145,544.00 平方米，其中：涟源竹檀生态园项目收储面积为 94,050.00 平方米，涟源全民健身运动中心收储面积为 36,155.00 平方米，涟源竹檀生态园项目收储面积为 15,339.00 平方米；项目出让面积为 143,331.58 平方米，其中：涟源竹檀生态园项目出让面积为 91,837.97 平方米，涟源全民健身运动中心出让面积为 36,155.00 平方米，涟源竹檀生态园项目出让面积为 15,338.61 平方米。				
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	收 储 面 积 ( m² )	145,544.00	
			出 让 面 积 ( m² )	143,331.58	
		质量指标	项目收储合	100.00	

			格率（%）		
			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（±%）	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（%）	98	

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （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

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
涟源竹檀生态园项目	11,455.20	11,100.00	355.20



涟源全民健身运动中心	3,921.60	3,800.00	121.60
涟源竹檀生态园项目	1,651.20	1,600.00	51.20
<b>2025 年涟源市第二批土储 债项目 002 号</b>	<b>17,028.00</b>	<b>16,500.00</b>	<b>528.00</b>

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年
1	2025 年涟源市第二批 土储债项目 002 号	17,028.00	0	17,028.00

（二）资金筹措方案

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 17,028.00 万元，其中：财政资金 528.00 万元。拟申请发行政府专项债券资金 16,500.00 万元，本次拟发行金额 1,600.00 万元，未来拟申请发行 14,900.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号资金筹措表

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	未来拟 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
		自有资金	计划申 请发行 政府专 项债券 金额	其他融资			
2025 年 涟源市 第二批	17,028.00	528	16,500.00	0	1,600.00	14,900.00	5 年

土储债 项目 002 号							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年涟源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。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质涟源市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

项目可比地块信息表

项目名称	宗地编号	成交单位	区位	占地面积 (㎡)	中标总地 价(万元)	单价(元 /㎡)	公示日期	用途
颐轩园小区 项目项目	4313822024B 000067	肖杰	涟源市石马山街 道马家境村，南 临小区道路	234.44	164.00	6,995.39	2024 年 1 月 10 日	住宅用地
颐轩园小区 项目项目	4313822024B 000088	曾东鳌	涟源市石马山街 道马家境村，南 临人民东路	482.93	225.00	4,659.06	2024 年 1 月 10 日	住宅用地
涟源市 20212 度第一批次 用地、涟源市 洪兴物流中 心等项目打 捆项目	4313822022B 00229	涟源市新 区建设开 发有限责 任公司	涟源市變和路东 侧、娄底大道南 侧	30,782.00	10,168.00	3,303.23	2022 年 3 月 20 日	住宅用地

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，

参考案例最低单价为 3,303.23 元/m<sup>2</sup>，谨慎性考虑，住宅用地出让价格按 2,600.00 元/m<sup>2</sup>，结合 3%的土地价格增长率计算，现预测项目出让土地单价如下：

单位：元/ m<sup>2</sup>

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	2,600.00	2,678.00	2,758.34	2,841.09	2,926.32	3,014.11

（二）项目收入预测

假设自融资开始日后分别于 2026 年、2027 年、2028 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

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
涟源竹檀生态园项目		24,594.21					24,594.21
涟源全民健身运动中心			9,972.78				9,972.78
涟源竹檀生态园项目		-		4,357.84			4,357.84
合计		24,594.21	9,972.78	4,357.84	-	-	38,924.83

（三）项目成本预测

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11 号）政策文件，项目的主要成本为提取国有土地收益基金、偿债资金、被征地农民社会保障资金、土地出让业务费、乡村振兴统筹资金等。

### ① 国有土地收益基金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%”。本项目土地国有土地收益基金按土地出让收入的5%计取。

### ② 偿债资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%”。本项目土地偿债资金按土地出让收入的5%计取。

### ③ 被征地农民社会保障资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业

用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金 3%、乡村振兴统筹资金 4%”。本项目土地被征地农民社会保障资金按土地出让收入的 3%计取。

④ 土地出让业务费

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11 号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提 22%，其中国有土地收益基金 5%、偿债资金 5%、被征地农民社会保障资金 3%、土地出让业务费 5%、乡村振兴统筹资金 4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金 3%、乡村振兴统筹资金 4%”。本项目土地土地出让业务费按土地出让收入的 5%计取。

⑤ 乡村振兴统筹资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11 号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提 22%，其中国有土地收益基金 5%、偿债资金 5%、被征地农民社会保障资金 3%、土地出让业务费 5%、乡村振兴统筹资金 4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金 3%、乡村振兴统筹资金 4%”。本项目土地乡村振兴统筹资金按土地出让收入的 4%计取。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	38,924.83
2	国有土地收益基金=1*5%	1,946.24
3	偿债资金=1*5%	1,946.24

4	被征地农民社会保障资金=1*3%	1,167.75
5	土地出让业务费=1*5%	1,946.24
6	乡村振兴统筹资金=1*4%	1,556.99
7	土地出让成本合计=2+3+4+5+6	8,563.46

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号预期总收入 38,924.83 万元，预期总成本 8,563.46 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 30,361.37 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号本次拟申请政府专项债券 1,600.00 万元，未来拟申请政府专项债券 14,900.00 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%。

具体如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	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	2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号	2025.04	-	1,600.00	-	1,600.00	-	-
		2025.05	1,600.00	14,900.00	-	16,500.00	-	-
		2026	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
		2027	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35

		2028	16,500.00	-	-	<b>16,500.00</b>	328.35	328.35
		2029	16,500.00	-	-	<b>16,500.00</b>	328.35	328.35
		2030.04	16,500.00	-	16,500.00	<b>0.00</b>	328.35	16,828.35
		合计	-	<b>16,500.00</b>	<b>16,500.00</b>	-	<b>1,641.75</b>	<b>18,141.75</b>

### （三）项目融资平衡情况

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 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 30,361.37 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.67。

具体如下表所示：

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
涟源竹檀生态园项目	19,183.48	16,500.00	18,141.75	1.67
涟源全民健身运动中心	7,778.77			
涟源竹檀生态园项目	3,399.12			
合计	<b>30,361.37</b>	<b>16,500.00</b>	<b>18,141.75</b>	<b>1.67</b>

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）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、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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	55,952.83	17,028.00	24,594.21	9,972.78	4,357.84	-	-
资本金	528.00	528.00					
债券资金流入	16,500.00	16,500.00					
土地出让收入	38,924.83		24,594.21	9,972.78	4,357.84		
现金流出	43,205.21	16,500.00	5,739.08	2,522.36	1,287.07	328.35	16,828.35
土地收储成本	16,500.00	16,500.00					
土地出让成本	8,563.46		5,410.73	2,194.01	958.72		
运营期利息	1,641.75		328.35	328.35	328.35	328.35	328.35
债券本金	16,500.00						16,500.00
净现金流量	12,747.62	528.00	18,855.13	7,450.42	3,070.77	-328.35	-16,828.3
累计净现金流量	12,747.62	528.00	19,383.13	26,833.55	29,904.32	29,575.97	12,747.62

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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。



应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

## 2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

## 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

本项目主管部门是涟源市自然资源收购储备中心。

主管部门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）

2025 年 4 月 18 日