

# 湖南省张家界市 2025 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

张家界市 2025 年共涉及 2 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 14,800.00 万元，其中武陵源区 4,900.00 万元，永定区 9,900.00 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、年

| 区域   | 项目名称                       | 本次发行金额    | 发行期限 |
|------|----------------------------|-----------|------|
| 武陵源区 | 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 4,900.00  | 5    |
| 永定区  | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号   | 9,900.00  | 5    |
| 合计   | -                          | 14,800.00 |      |





# 张家界市永定区 2025 年专项债券

## 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号

### 预期收益与融资平衡方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目拟发行专项债券 9900 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 年张家界市第二批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（六期） | 9900   | 5 年    | 张家界市永定区土地储备中心 |

#### 一、项目概况

##### （一）区域介绍

张家界市位于湖南省西北部，地处武陵山脉腹地，地理坐标介于东经109° 40′ -111° 20′ 、北纬28° 52′ -29° 48′ 之间。市域总面积约9533平方公里（2023年数据），北邻湖北省恩施州，东接常德市，南连怀化市，西靠湘西州，是连接鄂西与云贵的重要通道。

2024年，全年完成地区生产总值(GDP)654.41亿元，GDP增速3.89%。其中：第一产业94.43亿元；第二产业83.39亿元；第三产业476.58亿元。全市实现地方一般公共预算收入36.67亿元，增长 3.9%。其中：地方税收收入22.46亿元，收入占比61.23%；非税收入14.21亿元，收入占比38.77%。全市一般公共预算支出210.61亿元。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

| 项目           | 2022年  | 2023年 | 2024年  |
|--------------|--------|-------|--------|
| 地区生产总值（GDP）  | 592.4  | 613.9 | 654.41 |
| 居民人均可支配收入（元） | 21828  | 23276 | 24481  |
| 一般公共预算收入     | 36.08  | 35.39 | 35.88  |
| 政府性基金收入      | 65.99  | 16.71 | -      |
| 其中：国有土地出让收入  | 59.21  | 10.84 | -      |
| 政府性基金支出      | 103.27 | 62.30 | -      |

注：数据来源于张家界市 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

单位：万元

| 序号 | 地块名称<br>(待替换为<br>地块编号)      | 坐落                                      | 项目概况  | 地块规划<br>用途 | 项目实施方         |
|----|-----------------------------|---|---|------------|---------------|
| 1  | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号地块四 | 张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪西侧 | 该项目总投资 11,124.57 万元，主要成本构成为土地取得成本。项目拟于 2025 年 3 月启动，拟收储面积为 34,468.40 平方米。 | 商业服务业用地    | 张家界市永定区土地储备中心 |
| 2  | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号地块五 | 张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪东侧 |   | 商业服务业用地    | 张家界市永定区土地储备中心 |
| 3  | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号地块六 | 张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪西侧 |   | 商业服务业用地    | 张家界市永定区土地储备中心 |



2025年张家界市第二批土储债项目001号已经通过湖南湘军麓和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

本次土地储备项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、促进以土地要素保障支持实体经济发展。

### （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。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，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，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。



### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集公告、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**

本项目总投资 11,124.57 万元，申请发行地方政府专项债券9900万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。因此本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《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；项目投资合规性和项目成熟度高；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”，建议予以入库。

#### （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

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

|          |  |            |             |             |                     |
|----------|--|------------|-------------|-------------|---------------------|
| 项目名称     | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号               |            |             |             |                     |
| 主管部门及其编码 | 张家界市永定区土地储备中心                          |            |             |             |                     |
| 项目实施单位   | 张家界市永定区土地储备中心                          | 项目负责人      | 黄兴强         | 联系电话        | 13974456821         |
| 项目资金（万元） | 资金总额： 11,124.57 万元                     |            |             |             |                     |
|          | 一、专项债券资金：9900 万元                       |            |             |             |                     |
|          | 二、其他资金：1224.57 万元                      |            |             |             |                     |
| 项目实施进度计划 | 项目实施内容                                 | 开始时间       |             | 完成时间        |                     |
|          | 土地收购                                   | 2025 年 5 月 |             | 2025 年 11 月 |                     |
| 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        | m²          | 34,468.40           |
|          |  | 质量指标       | 收购完成率       | (%)         | 100                 |
|          |  | 时效指标       | 土地收购完成时长    | 月           | 9                   |
|          |  | 成本指标       | 项目投资概算      | 万元          | 11,124.57           |
|          | 效益指标                                   | 经济效益指标     | 项目运营收入      | 万元          | 12,152.09           |
|          |  |            | 促进经济发展      | \           | 带动相关产业发展、社会有效投资、就业等 |
|          |  | 社会效益指标     | 满足城市发展的长期需求 | \           | 增强城市建设用地的有          |



|  |  |                |          |     |               |
|--|--|----------------|----------|-----|---------------|
|  |  |                |          |     | 效供给，更好地执行城市规划 |
|  |  |                | 改善人民居住环境 | \   | 长期有效          |
|  |  | 可持续影响指标        | 综合影响力    | \   | 城市形象持续提升      |
|  |  | 社会公众或服务对象满意度指标 | 服务对象满意度  | (%) | 99            |

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （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收回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，对收回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。

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 | 10,533.54 |
| 2  | 出让前利息费用  | 591.03    |
| 合计 |          | 11,124.57 |

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目总投资11,124.57万元，2025年投入金额11,124.57万元，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 | 2025 年   | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|--------------------------|-----------|-----|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号 | 11,124.57 | 0   | 10533.54 | 197.01 | 197.01 | 197.01 | 0      | 0      |

## 项目投资分月计划表

2025 年度，张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目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 年张家界市第二批土储债项目 001 号 | 投资金额     | 0    | 0   | 0   | 0    | 0    | 11,124.57 | 0         |
|                          | 其中：专项债金额 | 0    | 0   | 0   | 0    | 0    | 9900      | 0         |
|                          | 月份       | 7 月  | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月      | 合计        |
|                          | 投资金额     | 0    | 0   | 0   | 0    | 0    | 0         | 11,124.57 |
|                          | 其中：专项债金额 | 0    | 0   | 0   | 0    | 0    | 0         | 9900      |

### （二）项目资金筹措方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目资金来源主要为资本金 1224.57 万元和政府专项债券资金 9900 万元。项目总投资 11,124.57 万元，其中：用于项目支出的资本金 1224.57 万元，占投资总额的 11%；拟申请发行政府专项债券资金 9900 万元；本次申请发行专项债券 9900 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 年张家界市第二批土地储备项目 001 号 | 11,124.57 | 1224.57  | 0         | 9900        | 0          | 0           | 0          | 0    | 5 年         |

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司 评估报告，评估地价如下：

| 地块名称                                 | 面积（m <sup>2</sup> ） | 地面地价（元/m <sup>2</sup> ） | 评估价（万元）  |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧（地块四） | 4289.9              | 3056                    | 1310.99  |
| 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧（地块五） | 12750               | 3056                    | 3896.4   |
| 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧（地块六） | 17428.5             | 3056                    | 5326.15  |
| 合计                                   | 34468.4             |                         | 10533.54 |

湘新融达地预估(2025)第 0132 号：

# 土地使用权价格预评估函

湘新融达地预估(2025)第0132号

张家界智尚建设开发有限公司:

承蒙委托, 我公司根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》有关规定, 遵循客观、独立、公正、科学的原则, 采用科学、公允的估价方法, 于估价期日 2025 年 4 月 2 日, 对位于张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧(地块四、地块六)、陈家溪河道东侧(地块五), 土地面积合计为 34468.4 平方米的参宗旅馆用地国有出让建设用地使用权市场价格进行了预评估。估价目的是为委托估价方了解估价对象市场价格提供价格参考依据。

## 一、估价对象概述

### 1、估价对象权益状况

#### (1)土地使用权状况

| 序号       | 1  | 2  | 3  |
|----------|--|--|--|
| 不动产权证书号  | 湘(2022)张不动产权第 0005877 号                              | 湘(2022)张不动产权第 0005876 号                              | 湘(2022)张不动产权第 0005880 号                              |
| 不动产权证书编号 | No. 43019080007                                      | /  | No. 43019080010                                      |
| 权利人      | 张家界智尚建设开发有限公司  | 张家界智尚建设开发有限公司  | 张家界智尚建设开发有限公司  |
| 共有情况     | 单独所有   | 单独所有   | 单独所有   |
| 坐落       | 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧(地块四)                 | 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道东侧(地块五)                 | 张家界市永定区西溪坪办事处西溪坪社区永定大道以南陈家溪河道西侧(地块六)                 |
| 不动产单元号   | 430802035013GB00009900000000                         | 43080235029GB00068900000000                          | 430802035029GB00064900000000                         |
| 权利类型     | 国有建设用地使用权  | 国有建设用地使用权  | 国有建设用地使用权  |
| 权利性质     | 出让   | 出让   | 出让   |
| 用途       | 旅馆用地   | 旅馆用地   | 旅馆用地   |
| 面积       | 4289.9 平方米   | 12750 平方米  | 17428.5 平方米  |
| 使用期限     | 国有建设用地使用权 2022-01-11 起至 2062 年 1 月 10 日止             | 国有建设用地使用权 2022-01-11 起至 2062 年 1 月 10 日止             | 国有建设用地使用权 2022-01-11 起至 2062 年 1 月 10 日止             |
| 权利其他状况   | 土地使用权面积: 4289.9 平方米                                  | 土地使用权面积: 12750 平方米                                   | 土地使用权面积: 17428.5 平方米                                 |
| 附记       | 出让合同(编号: 20220005GYJSDYSC)共包含 7 个地块, 该宗地为其中一个地块(地块四) | 出让合同(编号: 20220005GYJSDYSC)共包含 7 个地块, 该宗地为其中一个地块(地块五) | 出让合同(编号: 20220005GYJSDYSC)共包含 7 个地块, 该宗地为其中一个地块(地块六) |

### 2、土地利用状况:





(1)土地利用现状

估价对象1-3现状条件下为待开发建设用地。估价对象实际土地开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地内场地平整。

(2)规划利用条件

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》可知，估价对象1-3规划利用条件如下：

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 合同编号   | 2022000507J31D75C                 |
| 规划用途   | 旅馆用地                              |
| 规划利用条件 | 建筑容积率不大于0.9，建筑密度不大于40%，绿化率不低于35%。 |

3、估价对象地价定义一览表

| 序号 | 不动产权证书号               | 土地评估面积的设定(m <sup>2</sup> ) | 估价期日土地权利性质 | 估价设定土地权利性质 | 估价期日登记用途 | 估价设定用途 | 估价设定使用年限 | 估价期日实际土地开发程度 | 估价设定土地开发程度 | 设定容积率 | 设定建筑密度 | 备注 |
|----|-----------------------|----------------------------|------------|------------|----------|--------|----------|--------------|------------|-------|--------|----|
| 1  | 湘(2022)张不动产权第0005877号 | 4289.9                     | 出让         | 出让         | 旅馆用地     | 旅馆用地   | 36.8年    | 六通一平         | 六通一平       | 0.9   | 40%    | /  |
| 2  | 湘(2022)张不动产权第0005876号 | 12750                      | 出让         | 出让         | 旅馆用地     | 旅馆用地   | 36.8年    | 六通一平         | 六通一平       | 0.9   | 40%    | /  |
| 3  | 湘(2022)张不动产权第0005880号 | 17428.5                    | 出让         | 出让         | 旅馆用地     | 旅馆用地   | 36.8年    | 六通一平         | 六通一平       | 0.9   | 40%    | /  |

注：“六通一平”指宗地外围“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日2025年4月2日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为：

土地面积合计：34468.4平方米

总地 价：10533.54万元

大 写：壹亿零伍佰叁拾叁万伍仟肆佰元整

（币种：人民币）

| 序号 | 不动产权证书号               | 土地座落           | 土地用途 | 权利性质 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 土地评估总价(万元) |
|----|-----------------------|----------------|------|------|-----------------------|---------------------------|------------|
| 1  | 湘(2022)张不动产权第0005877号 | 张家界市永定区西溪河办事处西 | 旅馆用地 | 出让   | 4289.9                | 3056                      | 13110.99   |

|   |                       |                                      |      |    |         |      |          |
|---|-----------------------|--------------------------------------|------|----|---------|------|----------|
| 2 | 湘(2022)张不动产权第0005876号 | 张家界市永定区西溪河办事处西溪河社区永定大道以南陈家溪河堤东麓(地块五) | 旅馆用地 | 出让 | 12750   | 3056 | 3896.4   |
| 3 | 湘(2022)张不动产权第0005880号 | 张家界市永定区西溪河办事处西溪河社区永定大道以南陈家溪河堤西麓(地块六) | 旅馆用地 | 出让 | 17428.5 | 3056 | 5326.15  |
| - | 合计                    | -                                    | -    | -  | 34468.4 | -    | 10533.54 |

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二日

注：1、本次估价结果为预评估，若正式估价结果与本次估价结果有差异，最终以不动产登记机构出具的评估报告为准。  
2、本次评估中有关估价对象的土地权属状况、土地用途、土地面积以及委托方提供的估价对象的《不动产权证书》（证书：湘(2022)张不动产权第0005877号、湘(2022)张不动产权第0005876号、湘(2022)张不动产权第0005880号）为依据，涉及规划利用指标以《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2022000507J31D75C）为依据。若估价对象的权属状况、土地面积、规划利用指标等发生变化，则本次评估结果需做相应调整，敬请委托方注意。



扫一扫 新真防

| 序号 | 公告编号    | 挂牌截止时间                 | 地块坐落                | 地块面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 起始价<br>(万元) | 成交价格<br>(万元) | 成交单位          | 用途        | 容积率  | 单价<br>(元/平方米) |
|----|---------|------------------------|---------------------|---------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------|------|---------------|
| 1  | 202219  | 2022 年<br>11 月 14<br>日 | 永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧    | 39053.1                   | 11716       | 11716        | 张家界贯坪购物中心有限公司 | 商业服务业设施用地 | <2.5 | 3000          |
| 2  | 202219  | 2022 年<br>11 月 14<br>日 | 绕城公路以东，茅溪河与澧水交汇处西南侧 | 401523.2                  | 156598      | 156598       | 张家界城西开发建设有限公司 | 商服用地      | <1.1 | 3900          |
| 3  | 2022222 | 2022 年<br>11 月 24<br>日 | 南庄坪组团五组 坡、机场路北侧     | 69447.09                  | 20836       | 20836        | 张家界城西开发建设有限公司 | 商业服务业设施用地 | <2   | 3000          |

## 中标公示

打印

## 202219

| 地块<br>编号        | 土地坐落                            | 土地<br>面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地<br>用途          | 出让<br>年限<br>(年) | 容<br>积<br>率 | 成交价<br>(万元) | 竞得人及代码                                  | 成交日期       |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|---|------------|
| 97JY<br>2022-27 | 金坛区沙塘街道<br>办事处茅家<br>湾路北侧        | 39053.1                       | 商业服务<br>业设施用<br>地 | 40              | ≤2.5        | 11716       | 张謇县环境创新中心有<br>限公司<br>91430300MA7D88F52F | 2022-11-14 |
| 67JY<br>2022-28 | 沙塘片区积水<br>坑                     | 174818.89                     | 商业和居<br>住用地       | 商业40<br>住宅70    | ≤2.6        | 62864       | 张謇县城镇开发建设有<br>限公司<br>91430300MA7PH78C4M | 2022-11-14 |
| 97JY<br>2022-29 | 新城公路以<br>东、茅塘河地<br>道水交汇处西<br>南侧 | 401522.2                      | 商业用地              | 40              | ≤1.1        | 156598      | 张謇县城镇开发建设有<br>限公司<br>91430300MA7PH78C4M | 2022-11-14 |

张家界市公共资源交易中心

11



案例三：

| 中标公示  |      |               | 打印 |
|-------|------|---------------|----|
| 20836 | 竞得人： | 张家界城西开发建设有限公司 |    |

## 张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交结果公示

202222

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律法规规定，经张家界市人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

| 地块编号            | 土地坐落          | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地用途     | 出让年限(年) | 容积率  | 成交价(万元) | 竞得人及代码        | 成交日期       |
|-----------------|---------------|-----------------------|----------|---------|------|---------|---------------|------------|
| GTJY<br>2022-37 | 两庄坪组团五路、机场路北侧 | 69447.09              | 商业服务设施用地 | 40      | ≤2.0 | 20836   | 张家界城西开发建设有限公司 | 2022-11-24 |

咨询电话：0744-8833293

张家界市公共资源交易中心

2022年11月24日

数据来源：张家界市公共资源交易中心

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算。考虑到张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2029 年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。张家界市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 2.9%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，按年增速 2.9% 计算土地价格的增长。张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 34,468.40 平方米，预计可获得土地出让收入 12,152.09 万元，可用于资金平衡的相关收益为 12,152.09 万元。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收入预测表

| 序号 | 地块名称<br>(待替换成土地编号)       | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 用途      | 是否调规 | 出让计划及收入预测 (万元) |        |        |        |        |           |        |
|----|--------------------------|----------------------|---------|------|----------------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|    |                          |                      |         |      | 小计             | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年    | 2030 年 |
| 1  | 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号 | 34,468.40            | 商业服务业用地 | 否    | 12,152.09      |        |        |        |        | 12,152.09 |        |

(二) 项目预期收入预测合理性分析

从张家界市永定区近 5 年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额有一些波动，结合近 5 年土地出让历史和张家界市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对张家界市永定区未来五年地块出让预测，具体如下：



| 张家界市永定区商服用地近 2020-2024 年年出让情况表（单位：万元、m²） |                   |          |        |                                |              |          |           |                    |           |          |        |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
|--|-------------------|----------|--------|--------------------------------|--------------|----------|-----------|--------------------|-----------|----------|--------|-------------------|------|------|--------|----------------------------|---------|------|---------|
| 地块类型                                     | 本项目               |          |        |                                | 本次计划发行地块项目合计 |          |           |                    |           |          |        |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
|  | 地块名称              | 面积       | 单价     | 总金额                            | 合计面积         | 平均单价     | 合计金额      |                    |           |          |        |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
| 商业服务业用地                                  | 2025 年土储债项目 001 号 | 34,468.4 | 3055.9 | 10,533.5                       | 34,468.4     | 3055.9   | 10,533.54 |                    |           |          |        |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
| 张家界市永定区商服用地 2020-2024 年出让明细表             |                   |          |        |                                |              |          |           |                    |           |          |        |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
| 2020 年                                   |                   |          |        | 2021 年                         |              |          |           | 2022 年             |           |          |        | 2023 年            |      |      |        | 2024 年                     |         |      |         |
| 地块名称                                     | 面积                | 单价       | 总金额    | 地块名称                           | 面积           | 单价       | 总金额       | 地块名称               | 面积        | 单价       | 总金额    | 地块名称              | 面积   | 单价   | 总金额    | 地块名称                       | 面积      | 单价   | 总金额     |
| 官黎坪办事处黄金塔社区（张罗公路 C）                      | 32027.5           | 3000     | 9608   | 西溪坪组团 XXP-5-05（张家界市农副产品交易中心项目） | 31800.16     | 1199.99  | 3816      | 永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧地块 | 39053.53  | 2999.99  | 11716  | 永定区大庸桥街道小河坎社区储备地块 | 4700 | 1455 | 683.85 | 沙堤组团控规 A-1-21（2024 年储备地块一） | 9660.07 | 1200 | 1159.21 |
| 崇文路北侧张家界国光实验学校东侧（原食品厂）                   | 6712.7            | 6406     | 4300   | 永定区马儿山乡村旅游综合体项目地块              | 43346.88     | 909.46   | 3942.21   | 沙堤街道热水坑            | 174620.87 | 3600.03  | 62864  |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
| 华天二期官黎坪办事处东临迎宾路，南至靛达广场                   | 77783.3           | 4500     | 35002  | 奇峰市场棚改项目                       | 24800.12     | 12104.78 | 30020     | 枫香岗组团绕城公路以东地块      | 401528.67 | 3900.05  | 156598 |                   |      |      |        |                            |         |      |         |
| 红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以西                     | 19323.1           | 1860     | 3594   | 且住岗 Q5 地块                      | 44800.22     | 4508.91  | 20200     | 黄家阁棚改项目地块一         | 22686.78  | 12003.47 | 27232  |                   |      |      |        |                            |         |      |         |

|                                     |          |       |         |                 |           |         |       |                     |          |          |       |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------|----------|-------|---------|-----------------|-----------|---------|-------|---------------------|----------|----------|-------|--|--|--|--|--|--|--|
| 红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以东                | 28886.2  | 1860  | 5373    | 且住岗万家溶棚改项目地块一   | 18760.09  | 5703.60 | 10700 | 黄家阁棚改项目地块二          | 9073.38  | 11999.94 | 10888 |  |  |  |  |  |  |  |
| 宁邦广场酒店用地沙堤大道西侧、太及南路南侧               | 9180     | 2355  | 2162.22 | 且住岗万家溶棚改项目地块二   | 57953.62  | 5711.46 | 33100 | 黄家阁棚改项目地块三          | 4560.02  | 11999.94 | 5472  |  |  |  |  |  |  |  |
| 西溪坪永安东路北侧，橘颂路东侧永定区公安局南侧             | 20425.14 | 3195  | 6524.9  | 且住岗万家溶棚改项目（地块三） | 48726.91  | 5705.27 | 27800 | 岩塔菜市场周边棚改项目 A 地块    | 25426.79 | 12749.94 | 32419 |  |  |  |  |  |  |  |
| 文津公寓西溪坪永定中学及永安东路北侧，区司法局东侧           | 16472.65 | 2249  | 3705    | 沙堤热水坑温泉地块       | 174620.87 | 3159.30 | 55168 | 岩塔菜市场周边棚改项目 B 地块    | 17966.76 | 12754.67 | 22916 |  |  |  |  |  |  |  |
| 前社小区阳湖坪组团独子岩村境内、阳湖坪科技工业园 13 号安置点西北侧 | 6475.8   | 2699  | 1747.8  | 沙堤贯坪储备土地（奥莱）地块一 | 39053.53  | 5786.93 | 22600 | 岩塔菜市场周边棚改项目 C 地块    | 6320.03  | 12764.18 | 8067  |  |  |  |  |  |  |  |
| 永定组团子午路南侧澧滨小学东侧                     | 999.1    | 31478 | 3145    | 沙堤贯坪储备土地（奥莱）地块二 | 54800.27  | 5786.93 |       | 岩塔菜市场周边棚改项目 D 地块    | 3086.68  | 12777.47 | 3944  |  |  |  |  |  |  |  |
| 尹家溪旅游能源综合 大桥街道小河坎社区                 | 3028.7   | 4556  | 1380    | 沙堤郝坪储备土地（原华家班）  | 38373.53  | 3304.36 | 12680 | 2016 年第六批次（原俄罗斯马戏城） | 69447.01 | 3000.27  | 20836 |  |  |  |  |  |  |  |



|                                     |              |          |             |   |                   |                  |            |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------|--------------|----------|-------------|---|-------------------|------------------|------------|-------------------------------|------------------|---------------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 武陵源区天子山镇向家坪居委会                      | 2213.3<br>2  | 256<br>1 | 566.8       | 后坪汤家山<br>储备土地                           | 2002<br>74.3<br>3 | 112<br>3.4<br>6  | 2250<br>0  | 金域滨<br>江西侧<br>地块              | 582<br>6.7<br>0  | 57<br>75<br>.1<br>4 | 3365  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 文旅小镇一期枫香岗组团绕城公路以东茅溪河南侧              | 135798<br>.2 | 225<br>0 | 30555       | 荷花组团<br>C-09 地块二<br>(A)                 | 3833<br>.35       | 175<br>6.4<br>5  | 673.<br>31 | 且住岗<br>万家溶<br>棚改项<br>目地块<br>一 | 187<br>60.<br>09 | 67<br>52<br>.6<br>3 | 12668 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 西溪坪组团内，北临永昌路，东临张沅公路，南临焦柳铁路（农资仓库）    | 23656.<br>1  | 262<br>6 | 6212.6      | 荷花组团<br>C-09 地块二<br>(B)                 | 2360<br>.01       | 175<br>4.1<br>4  | 413.<br>98 | 且住岗<br>万家溶<br>棚改项<br>目地块<br>二 | 579<br>53.<br>62 | 67<br>50<br>.0<br>5 | 39119 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 官黎坪办事处龙门社区（潭头湾棚户区改造二期）地块            | 83438.<br>7  | 450<br>2 | 37560       | 西溪坪中级<br>法院北侧棚<br>改项目                   | 3089<br>3.49      | 362<br>8.6<br>0  | 1121<br>0  |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 且住岗组团高远路南侧、崇州西侧 QZC02-06-03 (Q4) 地块 | 29091.<br>6  | 386<br>4 | 11241.<br>8 | 大庸桥黄家<br>阁棚改项目                          | 1723<br>3.42      | 120<br>26.<br>05 | 2072<br>5  |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 后坪街道办事处荷花社区 C-04 部分地块               | 51354.<br>5  | 175<br>7 | 9020.8      | 沙堤大道两<br>侧、桂花路<br>北侧地块二<br>期用地（地<br>块四） | 3630<br>6.85      | 240<br>7.2<br>6  | 8740       |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 后坪街道办事处荷花社区 C-05 部分地块               | 5999.2<br>7  | 175<br>7 | 1054        | 沙堤大道两<br>侧、桂花路<br>北侧地块二<br>期用地（地<br>块五） | 5794<br>6.96      | 239<br>5.2<br>9  | 1388<br>0  |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 后坪街道办事处荷花社区                         | 41823.<br>7  | 175<br>7 | 7347.6      | 沙堤大道两<br>侧、桂花路<br>北侧地块二                 | 2900<br>0.15      | 229<br>3.0<br>9  | 6650       |                               |                  |                     |       |  |  |  |  |  |  |  |  |

|   |              |          |              |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
|---|--------------|----------|--------------|--------------|--|----------|------------|--------|--|----------|------------|------|----|----------|-----|---------|--|----------|------|
|   |              |          |              | 期用地（地<br>块六） |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 三角坪棚改项目<br>B、C 地块子午西路<br>张家界国际大酒<br>店周边 | 44121        | 600<br>6 | 26498.<br>41 |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 沙堤大道与武陵<br>山大道交汇处东<br>南侧                | 73912.<br>9  | 270<br>0 | 19957        |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 西溪坪办事处彭<br>家巷社区                         | 19735.<br>9  | 389<br>9 | 7696         |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 旭生公司补征地<br>块三南庄坪办事<br>处五子坡              | 26528.<br>4  | 247<br>5 | 6567         |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 旭生公司补征地<br>块四南庄坪办事<br>处五子坡              | 9306.8       | 247<br>5 | 2303.4       |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 枫香岗组团国绕<br>城公路以东，澧水<br>河西侧地块一           | 38807.<br>8  | 225<br>0 | 8731.5       |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 枫香岗组团国绕<br>城公路以东，澧水<br>河西侧地块二           | 233473<br>.3 | 225<br>0 | 52531.<br>5  |              |  |          |            |        |  |          |            |      |    |          |     |         |  |          |      |
| 合计                                      |              |          |              | 合计           |  |          | 合计         |        |  | 合计       |            |      | 合计 |          |     | 合计      |  |          |      |
| 总面积                                     |              | 平均<br>单价 | 总金额          | 总面积          |  | 平均<br>单价 | 总金额        | 总面积    |  | 平均<br>单价 | 总金额        | 总面积  |    | 平均<br>单价 | 总金额 | 总面积     |  | 平均<br>单价 | 总金额  |
| 1004771                                 |              | 412<br>6 | 236383       | 954884       |  | 397<br>2 | 3048<br>18 | 856310 |  | 85<br>59 | 41810<br>4 | 4700 |    | 145<br>5 | 683 | 9660.07 |  | 12<br>00 | 1159 |



## 张家界市永定区各类型地块未来五年出让预测

张家界市永定区商服用地、住宅用地 2025-2030 年出让计划表

| 张家界市永定区商服用地、住宅用地 2025-2030 年出让计划表 |        |                       |            |        |              |            |        |          |
|-----------------------------------|--------|-----------------------|------------|--------|--------------|------------|--------|----------|
| 地块类型                              |        | 本项目                   |            |        | 本次计划发行地块项目合计 |            |        |          |
|                                   |        | 地块名称                  | 面积         | 单价     | 总金额          | 合计面积       | 平均单价   | 合计金额     |
| 商业服务业用地                           |        | 2025 年土储<br>债项目 001 号 | 34,468.4   | 3055.9 | 10,533.5     | 34,468.4   | 3055.9 | 10,533.5 |
| 2025 年计划出让                        |        |                       | 2026 年计划出让 |        |              | 2027 年计划出让 |        |          |
| 地块类型                              | 计划总面积  | 计划总金额                 | 地块类型       | 计划总面积  | 计划总金额        | 地块类型       | 计划总面积  | 计划总金额    |
| 商服用地、住宅用地                         | 440000 | 110000                | 商服用地、住宅用地  | 450000 | 116100       | 商服用地、住宅用地  | 455000 | 121030   |
| 2028 年计划出让                        |        |                       | 2029 年计划出让 |        |              | 2030 年计划出让 |        |          |
| 地块类型                              | 计划总面积  | 计划总金额                 | 地块类型       | 计划总面积  | 计划总金额        | 地块类型       | 计划总面积  | 计划总金额    |
| 商服用地、住宅用地                         | 460000 | 126500                | 商服用地、住宅用地  | 450000 | 128700       | 商服用地、住宅用地  | 445000 | 132165   |

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预期总收入 12,152.09 万元，项目净收益 12,152.09 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目本次拟发行专项债券 9900 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，预测利率为 1.99%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

| 单位：人民币万元 |          |          |          |       |        |
|----------|----------|----------|----------|-------|--------|
| 年度       | 期初本金余额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
| 2025 年   |          |          | 9,900.00 |       | 0.00   |
| 2026 年   | 9,900.00 |          | 9,900.00 | 1.99% | 197.01 |
| 2027 年   | 9,900.00 |          | 9,900.00 | 1.99% | 197.01 |
| 2028 年   | 9,900.00 |          | 9,900.00 | 1.99% | 197.01 |
| 2029 年   | 9,900.00 |          | 9,900.00 | 1.99% | 197.01 |
| 2030 年   | 9,900.00 | 9,900.00 |          | 1.99% | 197.01 |
| 合计       |          |          |          |       | 985.05 |

### （三）项目融资平衡情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目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 12,152.09 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。



## 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 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|--------------------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|
| 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号 | 12,152.09     | 9900     | 10,885.05 | 1.12                    |

项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

### （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%   |
| 收入变动敏感性分析     |      |      |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.01 | 1.12 |

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 1.01，能通过压力测试。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

根据上述项目总投资、项目收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

## 现金流量表

单位：万元

| 年 期    | 经营活动净现金流量 |      | 投资活动净现金流量 |           | 筹资活动净现金流量 |           | 本期净现金流量    | 累计净现金流    |
|--------|-----------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
|        | 现金流入      | 现金流出 | 现金流入      | 现金流出      | 现金流入      | 现金流出      |            |           |
| 2025 年 |           |      | 1,224.57  | 10,533.54 | 9,900.00  |           | 591.03     | 591.03    |
| 2026 年 |           |      |           |           |           | 197.01    | -197.01    | 394.02    |
| 2027 年 |           |      |           |           |           | 197.01    | -197.01    | 197.01    |
| 2028 年 |           |      |           |           |           | 197.01    | -197.01    | 0.00      |
| 2029 年 | 12,152.09 |      |           |           |           | 197.01    | 11,955.08  | 11,955.08 |
| 2030 年 |           |      |           |           |           | 10,097.01 | -10,097.01 | 1,858.07  |
| 合 计    | 12,152.09 | 0.00 | 1,224.57  | 10,533.54 | 9,900.00  | 10,885.05 | 1,858.07   | 1,858.07  |

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

2、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需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前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、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次张家界市永定区土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受

到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## **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**

本项目主管部门是张家界市永定区土地储备中心。

张家界市永定区土地储备中心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，做好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《张家界市永定区2025年张家界市第二批  
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18日



张家界市武陵源区 2025 年专项债券  
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目  
001  
预期收益与融资平衡方案

张家界市 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001  
拟发行专项债券 4,900.00 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 年武陵源<br>区第一批土地<br>储备专项债项<br>目 001 | 2025 年湖南省政<br>府专项债券(六期) | 4,900.00 | 5 年    | 张家界市武陵源<br>区土地储备中心 |

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 28°52′至 29°48′，东经 109°40′至 111°20′。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

根据《张家界市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，实现经济发展迈入高质量，旅游发展跨越新高度，生态文明实现新进步，改革开放取得新成效，治理效能得到新提升，社会民生增进新福祉；到 2035 年，建成国内外知名旅游胜地，建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市，实现富饶美丽幸福美好愿景，基本实现社会主义现代化。

武陵源区位于湖南省西北部的武陵山区，属张家界市管辖，与张家界市永定区、慈利县和桑植县交界。东邻慈利县的三官寺和阳和乡，南抵永定区的兴隆、禹溪、沙堤、新桥、合作桥和慈利县的许家坊，西与永定区的教字垭、桥头、桑植县的瑞塔铺三个乡接壤；北与桑植县的竹叶坪、汨湖、空壳树和慈利



县的三官寺乡毗连。

武陵源旅游资源十分丰富，由张家界、索溪峪、天子山三部分组成的国家级著名旅游风景区，总面积 369 平方千米，其中属国家一级保护区面积 53.5 平方千米，二级保护区面积 55.5 平方千米，三级保护区面积 203 平方千米。现辟有游路 14 条 70 千米，观景点 560 多个。九十年代以来连获联合国“世界自然遗产”、“全国风景区四十佳”、“全国 AAAA 级风景名胜区”、“砂岩峰林国家地质公园”等殊荣。

武陵源区 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）  | 45.83     | 49.79     | 54.01     |
| 居民人均可支配收入（元） | 30,056.00 | 31,910.00 | 33,342.00 |
| 一般公共预算收入     | 4.10      | 4.34      | 4.57      |
| 政府性基金收入      | 2.10      | 0.71      | 0.60      |
| 其中：国有土地出让收入  | 2.02      | 0.57      | 0.50      |
| 政府性基金支出      | 3.09      | 1.88      | 1.96      |

数据来源：武陵源区财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

| 项目名称                | 地块名称        | 项目概况                       | 建设内容               | 实施机构           | 批复文件  |
|---------------------|-------------|----------------------------|--------------------|----------------|---|
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项 | 文丰项目（198 亩） | 该项目总投资成本为 23,496.00 万元。项目四 | 项目建设主要是为回购文丰项目（198 | 张家界市武陵源区土地储备中心 | 1.张家界自然资源规划局与张家界市武陵源区水利投资发展有限公司《国有建设用地使用权出让合同》（电子 |

|              |  |                                       |   |  |  |
|--------------|--|---------------------------------------|---|--|--|
| 债 项 目<br>001 |  | 至范围为：<br>东至文丰路，西至封合岗，南至张家界千古情景区，北至次岩河 | 亩)土地重新储备，地块面积13.2537公顷，现状用途为商服用地 其他商服用地；拟供应用途为商服用地 其他商服用地 |  | 监管号:4308002024B000015)；<br>2.张家界市测绘院《勘测定界图》；<br>3.《张家界市武陵源区商服用地级别基准地价图》；<br>4.湖南省人民政府《农用地转用、土地征收审批单》(2017)政图土字第2号)；<br>5.湖南德城房地产土地资产评估有限公司《土地估价结果一览表》；<br>6.《张家界市武陵源区土地储备中心事业单位法人证书》；<br>7.不动产权证书，湘(2024)张武不动产权第0000371号；<br>8.《关于张家界市武陵源区文丰片区地块规划指标用地性质和经济技术指标的说明》。 |
|--------------|--|---------------------------------------|---|--|--|

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 已经通过湖南金州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

张家界市武陵源区土地回收重新储备项目以“生态优先、产旅融合”为核心，展现了多重积极效益。通过整合低效用地和生态修复，项目优化了稀缺土地资源配置，为文旅、商业等高端产业释放空间，直接驱动土地出让收益及长期税收增长。同时，土地回收储备后重新开发兼顾环境保护与经济效益，废弃用地修复后转化为高附加值设施，实现环境治理与土地增值



的协同。土地开发进程中，能创造就业岗位、提升旅游服务能级，形成“以地生财、以产兴城”的良性循环，通过产业结构调整，用地重新规划，促进城区经济的可持续发展为武陵源区生态保护与高质量发展提供了可持续路径。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 21,205.92 万元。

## **（二）社会效益分析**

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力武陵源区转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共富链条，实现社会效益与经济效益的深度融合。

因此，该项目的社会效益良好。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已按照规定的程序申请设立，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。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 23,496.00 万元，项目融资资金 14,500.00 万元，占总投资的 61.71%，其中申请政府专项债券金额 14,500.00 万元，符合相关规定要求。2025 年建设工程计划投资 23,496.00 万元，申请政府专项债券 14,500.00 万元（本次申请发行 4,900.00 万元），没有超出当年工程建设资金需求，专项债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

经武陵源区财政局根据《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）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》和事前绩效评估报告进行审核，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。

### **（六）项目存续期**

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 12 条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

**（七）项目绩效目标**

本项目总体绩效目标为 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 土地回购。土地回购总投资 23,496.00 万元。

**项目绩效指标表**

| 一级指标  | 二级指标      | 三级指标    | 指标值             |
|-------|-----------|---------|-----------------|
| 产出指标  | 数量指标      | 面积      | 13.2537 公顷      |
|       | 质量指标      | 合格率     | ≥95%            |
|       | 时效指标      | 完工时间    | 1 年             |
|       | 成本指标      | 项目总投资   | 23,496.00 万元    |
| 项目管理  | 资金管理指标    | 资金使用效率  | 资金到位后在年底前形成有效产出 |
|       | 项目进度指标    | 施工进度    | 按照计划实施          |
| 效益指标  | 经济效益指标    | 对居民经济影响 | 效果显著            |
|       | 社会效益指标    | 带动行业发展  | 效果显著            |
|       |           | 对居民就业影响 | 增加居民就业机会        |
|       | 生态效益指标    | 改善生活环境  | 效果显著            |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 公众社会满意度 | ≥90%            |

**三、项目投资估算及资金筹措方案**

**（一）项目投资估算**



张家界市 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 2025 年土地储备专项债券包含 1 个地块。项目投资估算总额 23,496.00 万元，全部为土地回购成本（收购价格）。

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 总投资 23,496.00 万元，2025 年投入金额 23,496.00 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                       | 地块名称        | 总投资       | 2025 年    |
|----------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 文丰项目（198 亩） | 23,496.00 | 23,496.00 |
| 合计                         |             | 23,496.00 | 23,496.00 |

2025 年度，武陵源区 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

| 项目名称                       | 月份        | 前期投入 | 1 月 | 2 月 | 3 月  | 4 月  | 5 月       | 6 月       |
|----------------------------|-----------|------|-----|-----|------|------|-----------|-----------|
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 投资金额      |      | -   | -   | -    | -    | 13,496.00 | 10,000.00 |
|                            | 其中：专项债券金额 |      | -   | -   | -    | -    | 4,900.00  | 9,600.00  |
|                            |           | 7 月  | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月      | 2025 年合计  |
|                            | 投资金额      | -    | -   | -   | -    | -    | -         | 23,496.00 |

|  |           |   |   |   |   |   |   |           |
|--|-----------|---|---|---|---|---|---|-----------|
|  | 其中：专项债券金额 | - | - | - | - | - | - | 14,500.00 |
|--|-----------|---|---|---|---|---|---|-----------|

（备注：2025 年 4 月拟发行 4,900.00 万元，安排于 5 月使用；2025 年 6 月拟发行 9,600.00 万元，安排于 6 月使用）

## （二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 23,496.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 8,996.00 万元，占投资总额的 38.29%；拟申请发行政府专项债券资金 14,500.00 万元，本次拟申请发行专项债券 4,900.00 万元，未来拟申请发行专项债券 9,600.00 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 |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|------|-------------|
|                            |           | 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：用作资本金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金额 | 其他融资 |             |
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 23,496.00 | 8,996.00 | -         | 4,900.00    | -         | 9,600.00    | -         | -    | 5 年         |

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。



通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 2,174.60 万元/公顷~3,000.02 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 1,600.00 万元/公顷计算。

| 土地坐落             | 土地面积<br>(公顷) | 土地用途            | 出让<br>年限<br>(年) | 成交价<br>(万元) | 成交日期       | 平均地<br>价(万元<br>/公顷) |
|------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|------------|---------------------|
| 索溪峪街道办事处迎宾路居委会   | 0.266716     | 商服用地 其他<br>商服用地 | 40.00           | 580.00      | 2024.07.08 | 2,174.60            |
| 索溪峪街道办事处迎宾路居委会   | 1.672312     | 商服用地 其他<br>商服用地 | 40.00           | 3,638.00    | 2024.06.25 | 2,175.43            |
| 永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧 | 3.905310     | 商服用地 其他<br>商服用地 | 40.00           | 11,716.00   | 2.2412.27  | 3,000.02            |

参考地块一：

武陵源城区岩门组团F-26（地块一）

发布时间: 2024-07-08 10:07:56 | 行政区: 武陵源区

【字号: 大 中 小】【打印】【3

行政区: 武陵源区

项目名称: 武陵源城区岩门组团F-26（地块一）

项目位置: 索溪峪街道办事处迎宾路居委会

供应面积(公顷): 0.266716

存量面积(公顷):

土地用途: 其他商服用地

供地方式: 挂牌出让

土地使用年限: 40

行业分类: 商务服务业

土地级别: 三级

成交价格(万元): 580.000000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 张家界乖么妹土家织锦开发有限公司

约定容积率:

下限:

上限: 1.600

约定交地时间: 2024-02-29

约定开工时间: 2025-02-28

约定竣工时间: 2028-02-27

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位: 张家界市人民政府

合同签订日期: 2024-02-21

参考地块二：

武陵源城区岩门组团F-26（地块二）

发布时间：2024-06-25 08:06:52 | 行政区：武陵源区

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】

行政区：武陵源区

项目名称：武陵源城区岩门组团F-26（地块二）

项目位置：索溪峪街道办事处迎宾路居委会

供应面积(公顷): 1.672312

存量面积(公顷): 0.157428

土地用途: 其他商服用地

供地方式: 挂牌出让

土地使用年限: 40

行业分类: 道路运输业

土地级别: 三级

成交价格(万元): 3638.000000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 张家界润奇源实业发展有限公司

约定容积率: 下限: 上限: 1.600

约定交地时间: 2024-02-29

约定开工时间: 2025-02-28

约定竣工时间: 2028-02-27

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位: 张家界市人民政府

合同签订日期: 2024-01-29

参考地块三：

沙堤控规B-2-06/08地块

时间：2024-12-27 09:12:25 | 行政区：张家界市本级

【字号：大 中 小】

【打印】

【

|                       |            |                        |            |            |
|-----------------------|------------|------------------------|------------|------------|
| 行政区：张家界市本级            |            |                        |            |            |
| 项目名称：沙堤控规B-2-06/08地块  |            |                        |            |            |
| 项目位置：永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧 |            |                        |            |            |
| 供应面积(公顷): 3.905310    |            | 存量面积(公顷): 0.000000     |            |            |
| 土地用途: 其他商服用地          |            | 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: 四级              |            | 成交价格(万元): 11716.000000 |            |            |
| 分期支付约定                | 支付期号       | 约定支付日期                 | 约定支付金额(万元) | 备注         |
| 土地使用权人: 张家界贯坪购物中心有限公司 |            |                        |            |            |
| 约定容积率:                | 下限: 1.000  | 上限: 2.500              | 约定交地时间:    | 2022-12-09 |
| 约定开工时间:               | 2023-12-08 |                        | 约定竣工时间:    | 2026-12-07 |
| 实际开工时间:               |            | 实际竣工时间:                |            |            |
| 批准单位: 张家界市            |            | 合同签订日期: 2022-12-09     |            |            |

2、国有土地使用权出让面积

根据不动产权证书，本次国有土地使用权可出让面积为



13.2537 公顷。

**（二）项目收入预测**

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 21,205.92 万元。项目运营期为 2026 年 1 月~2030 年 5 月。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

| 收入类别                              | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计        |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------|--------|--------|-----------|
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 土地出让收入 | 10,602.96 | 10,602.96 |        |        |        | 21,205.92 |
| 面积（公顷）                            | 6.62685   | 6.62685   |        |        |        |           |
| 单价（万元/公顷）                         | 1,600.00  | 1,600.00  |        |        |        |           |
| 小计                                | 10,602.96 | 10,602.96 | -      | -      | -      | 21,205.92 |

**五、项目融资平衡情况**

**（一）项目净收益**

债券存续期内，项目预期总收入 21,205.92 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,205.92 万元。

**（二）项目融资还本付息情况**

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 本次拟发行专项债券 4,900.00 万元，未来拟申请发行专项债券 9,600.00 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，预测利率为 1.99%，债券偿付方式为一年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 项目                         | 年度         | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 2025 年 4 月 |            | 4,900.00   |            | 4,900.00   |            |              |
|                            | 2025 年 6 月 | 4,900.00   | 9,600.00   |            | 14,500.00  |            |              |
|                            | 2026 年 4 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 97.51      | 97.51        |
|                            | 2026 年 5 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 191.04     | 191.04       |
|                            | 2027 年 4 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 97.51      | 97.51        |
|                            | 2027 年 5 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 191.04     | 191.04       |
|                            | 2028 年 4 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 97.51      | 97.51        |
|                            | 2028 年 5 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 191.04     | 191.04       |
|                            | 2029 年 4 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 97.51      | 97.51        |
|                            | 2029 年 5 月 | 14,500.00  |            |            | 14,500.00  | 191.04     | 191.04       |
|                            | 2030 年 4 月 | 14,500.00  |            | 4,900.00   | 9,600.00   | 97.51      | 4,997.51     |
|                            | 2030 年 6 月 | 9,600.00   |            | 9,600.00   | -          | 191.04     | 9,791.04     |
|                            | 合计         |            | 14,500.00  | 14,500.00  |            | 1,442.75   | 15,942.75    |

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 21,205.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 | 21,205.92     | 14,500.00 | 15,942.75 | 1.33                    |

同时，2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(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 | 1.20 | 1.33 | 1.46 |

基于上表，收入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 1.20，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，项目计算期内按半年还本付息，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        | 建设期       | 运营期       |           |           |           |            |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|    |          |           | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年     |
| 一  | 现金流入     | 44,701.92 | 23,496.00 | 10,602.96 | 10,602.96 | 0.00      | 0.00      | 0.00       |
| 1  | 资本金流入    | 8,996.00  | 8,996.00  |           |           |           |           |            |
| 2  | 融资资金流入   | 14,500.00 | 14,500.00 |           |           |           |           |            |
| 3  | 运营期现金流入  | 21,205.92 |           | 10,602.96 | 10,602.96 |           |           |            |
| 二  | 现金流出     | 39,438.75 | 23,496.00 | 288.55    | 288.55    | 288.55    | 288.55    | 14,788.55  |
| 1  | 建设期资金流出  | 23,496.00 | 23,496.00 |           |           |           |           |            |
| 2  | 运营期资金流出  | -         |           |           |           |           |           |            |
| 3  | 融资还本付息   | 15,942.75 |           | 288.55    | 288.55    | 288.55    | 288.55    | 14,788.55  |
| 4  | 债券发行费用   | -         |           |           |           |           |           |            |
| 三  | 现金净流量    | 5,263.17  |           | 10,314.41 | 10,314.41 | -288.55   | -288.55   | -14,788.55 |
| 四  | 期末累计现金结存 | 76,598.39 |           | 10,314.41 | 20,628.82 | 20,340.27 | 20,051.72 | 5,263.17   |
| 五  | 项目净收益    | 21,205.92 |           |           |           |           |           |            |

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分

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

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。

## 2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

## 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

本项目主管部门是指张家界市武陵源区土地储备中心。

主管部门负责按照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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《张家界市武陵源区 2025 年专项债券 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

武陵源区财政局



张家界市武陵源区土地  
储备中心



2025 年 4 月 18 日