

湖南省邵阳市2025年土储专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2025年土储专项债券共涉及项目2个，
本次拟发行政府土储专项债券资金总额为8,800.00万元。

其中：洞口县5,700.00万元；新宁县3,100.00万元。各县市
区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
洞口县	2025年洞口县第二批土储债项目001号	5,700.00	5 年
小计		5,700.00	
新宁县	2025年新宁县第一批土储债项目001号	3,100.00	5 年
小计		3,100.00	
合 计		8,800.00	

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案



目 录

一、项目概况	1
(一) 区域介绍	1
(二) 项目基本信息	2
二、经济社会效益分析	3
(一) 经济效益分析	3
(二) 社会效益分析	4
(三) 项目投资合规性与项目成熟度	4
(四) 债券资金需求合理性分析	5
(五) 项目事前绩效评价结果	5
(六) 项目存续期	5
(七) 项目绩效目标	6
三、项目投资估算及资金筹措计划	6
(一) 投资估算依据	7
(二) 项目资金筹措方案	8
四、项目收入和成本预测	8
(一) 收入预测	8
(二) 可用于资金平衡土地相关收益预测	14
五、项目融资平衡情况	14
(一) 项目净收益	14

(二) 项目融资还本付息情况	14
(三) 项目融资平衡情况	15
(四) 压力测试	16
(五) 现金流模拟分析	16
六、潜在风险评估	19
(一) 工程风险	19
(二) 资金风险	19
(三) 外部协作条件风险	20
七、还款保障措施	20
八、主管部门责任	21

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

洞口县位于湖南省中部偏西南，雪峰山东麓，资水上游，洞口县隶属于湖南省邵阳市，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。全县共辖文昌、雪峰、花古 3 个街道，高沙、竹市等 14 镇，古楼、渣坪、桐山等 3 个乡，大屋、长塘、罗溪等 3 个瑶族乡及茶铺茶场管理区，共有 32 个社区，334 个建制村，全县总面积 2182 平方公里，共有 88.51 万人。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。2013 年 10 月 25 日正式被授予“中国楹联文化县”匾额。洞口山川秀丽，风光旖旎。著名景点有罗溪森林公园、廻龙洲、文昌塔、洞口塘崖、雪峰山、平溪水、县内森林覆盖率达 66%，活立木蓄积量 633.00 万立方米，绿色生态，宜居宜业，百岁老人人数居全省之首，是全省的“长寿之乡”。洞口交通便利、区位优势。洞口县现有交通运输体系由高铁、高速公路、干线公路、农村公路、渡口码头、客货运输站场等组成，以公路交通为主。公路交通中有高速公路、干线公路及农村公路三个层次。高速公路有国家高速网

G60 沪昆线邵怀高速公路、S20 洞城高速，正在规划的洞口至溆浦高速公路洞口段，与邵怀高速洞口段形成十字交叉。

洞口县 2022—2024 年财政经济数据

项 目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	214.45	225	243
居民人均可支配收入（元）	23,514	36,136	37,762
一般公共预算收入（亿元）	8.37	9.19	8.26
政府性基金收入（亿元）	5.15	2.89	0.71
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.94	2.71	0.59
政府性基金支出（亿元）	13.02	7.39	4.78
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.88	2.61	1.17

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号包含 3 个地块，其中：

洞口县城东片区 B-06-01 地块项目，目前的使用权人是湖南韵财建设工程有限公司，地块位于洞口县城东大道与站前大道交叉口西南面，原规划用途为城镇住宅 17,838.90 m²，商服用地 2,992.57 m²，宗地总面积为 20,831.47 m²，电子监管号 4305252021B00140。计划收储面积 20,831.47 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）5,057.62 万元，市场评估地价 4,590.00 万元，预计土地收储成本 4,500.00 万元。地块计划 2027 年 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为城镇住宅和商服用地（住宅占 86%、商服占 14%），城镇住宅建筑容积率≤2.5，商服用地建筑容积率≤0.5。

洞口县中欧新能源加注站建设用地项目，目前的使用权人是洞口县合一实业有限公司，地块位于南临雪峰东路、东面为城东大道，原规划用途为零售商业用地，宗地面积为 2,372.64 m²，电子监管号 4305252022B00085。计划收储面积 2,372.64 m²，企业拿地成本 846.59 万元，市场评估地价 693.60 万元，预计土地收储成本 600.00 万元。项目计划 2028 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率 ≤ 0.8 。

洞口县城西仓储物流建设项目，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县洞口大道西段北面，原农民中专两侧。原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 30,605.96 m²，电子监管号 4305252022B00075。计划收储面积 30,605.96 m²，企业拿地成本 4,388.35 万元，市场评估地价 3,801.98 万元，预计土地收储成本 3,800.00 万元。项目计划 2029 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率 ≤ 2.5 。

本项目已经通过湖南南琴（岳阳）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

该项目符合自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》精神，核心是减少市

场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，能够起到三方面作用：一是减少市场存量房地产用地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调解的功能，稳定市场预期；二是增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房；三是收储后形成“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

（二）社会效益分析

本次3个地块的土地储备项目的建设与地方经济、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。是严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目所属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

本项目正在进行立项批复工作。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目暂未开展勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

（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，本年度项目专项债券资金需求 8,900.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《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）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据《中华人民共和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、70 和 50 年，均大于本项目发债年限 5 年。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号				
主管部门	洞口县自然资源局				
项目资金 (万元)	资金总额：9,280.00 万元				
	一、政府专项债券资金：8,900.00 万元				
	二、其他资金：380.00 万元				
项目实施 进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 9 月		2029 年 9 月		
项目绩效 目标	本项目为 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号，本项目共收储存量闲置土地 3 宗，收储面积 53,810.07 m²。				
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	B-06-01 地块	m²	20,831.47
			中欧新能源加注站建设用地	m²	2,372.64
			城西仓储物流建设用地	m²	30,605.96
		质量指标	债券资金使用合规率	%	100
		时效指标	完工时间	≤4 年	≤4 年
		成本指标	项目总投资	9,280.00 万元	≤9,280.00 万元
	效益指标	经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产投资规模，促进国民经济增长	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
风险描述：项目主要收益来源于土地使用权出让收入。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：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。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。					

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号为收购存量土地，存量土地的收储费用估算应依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242 号)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。计划收储面积 53,810.07 m²，企业拿地成本 10,292.56 万元，市场评估地价 9,085.58 万元，本次收储土地成本按就低确定收地基础价格的原则拟定以市场评估地价作为依据，确定本次收储土地成本为 8,900.00 万元。自本债券发行之日起至还清本金之日止，预计需支付的专债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位，预测本项目土地出让前的专债利息为 380 万元。2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号对应的 3 个地块计划收储土地总投资金额 9,280.00 万元，详细情况如下表。

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	地块名称	储备面积 (m ²)	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	20,831.47	4,680.00	4,500.00	90.00	90.00
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	2,372.64	640.00	600.00	20.00	20.00
	洞口县城西仓储物流建设项目	30,605.96	3,960.00	3,800.00	80.00	80.00

项目名称	地块名称	储备面积 (m ²)	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
合 计		53,810.07	9,280.00	8,900.00	190.00	190.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总投资 9,280.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）380.00 万元、拟发行政府专项债券 8,900.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 5,700.00 万元，未来申请发行政府专项债 3,200.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目 名称	地块名称	资金来源		本次申请 发行政府 专项债券 金额	未来申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请 发行政府 专项债券 名称	本次申请 发行政府 专项债券 期限
		自筹资金 （财政预 算安排）	计划申请发 行政府专项 债券金额				
合 计		380.00	8,900.00	5,700.00	3,200.00	2025 年湖 南省政府 专项债券 （第六 期）	5 年
2025 年 洞口县 第二批 土储债 项目 001 号	洞口县城东 片区 B-06-01 地块项目	180.00	4,500.00	3,000.00	1,500.00		
	洞口县中欧 新能源加注 站建设用地 项目	40.00	600.00	600.00	0.00		
	洞口县城西 仓储物流建 设项目	160.00	3,800.00	2,100.00	1,700.00		

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号收益主要来源于

土地使用权出让收入。本次土地储备项目 3 个地块拟出让规划用途为住宅用地和其他商服用地，通过选取与本次项目住宅用地和其他商服用地各 2-3 个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以住宅用地和其他商服用地标的宗地中楼面地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

(1) 洞口县城东片区 B-06-01 地块项目周边可比标的地块信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/㎡)	最低楼面价 格 (元/㎡)
洞口县城东片区 C-11-01 地块	洞口县祥云路与 金坪路交叉西北 面	4305252021 B00270	16,287.17	城镇住宅- 普通商品 住房用地	70	4,250.00	洞口坤龙置业 有限公司	2021/7/5	3	870	824 (城镇住宅 用地)
洞口县罗溪瑶族乡竹 木购销公司房地产国 有资产处置项目	洞口县罗溪瑶族 乡罗溪村	4305252021 B00390	100.10	城镇住宅- 普通商品 住房用地	70	46.20	刘之权、阳东 云	2021/11/12	5.4	855	
洞口大道西段 3 号地 块国有建设用地项目	洞口县旭阳路以 北、健民路以西、 德民路以南	4305252020 B02959	23,850.01	城镇住宅- 普通商品 住房用地	70	7,472.00	洞口县鸿天置 业有限公司	2020/4/21	3.8	824	
洞口县城北星级宾馆 建设用地项目宾馆用 地	洞口大道与新村 路交汇处东北侧	4305252019 B02466-1	19,607.43	旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信 置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	1,238 (其他商服 用途)
洞口县金辉车辆检测 及驾驶员科目一科目 二标准化考试场地建 设项目	洞口县都梁路与 兴洲路交叉口东 面	4305252022 B00058	36,627.30	其他商服 用地	40	4,000.00	洞口县金辉车 检实业发展有 限公司	2022/1/20	0.8	1,365	
洞口县黄桥镇黄武加 油站项目	洞口县黄桥镇尧 王村与武冈市马 坪乡交界处	4305252019 B00116	1,205.00	零售商业 用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2027 年出让地价预测		地块出让土地单价=(824×2.5×86%+1,238×0.5×14%)× (1+1.2%) ² =1,903 元/㎡									

(2) 洞口县中欧新能源加注站建设用地项目周边可比标的地块信息如下：

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/㎡)	最低楼面价格 (元/㎡)
洞口县城北星级宾馆 建设用地项目宾馆用地	洞口大道与新村路 交汇处东北侧	4305252019B 02466-1	19,607.43	旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信 置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	1,238 (其他商服用 途)
洞口县金辉车辆检测 及驾驶员科目一科目 二标准化考试场地建 设项目	洞口县都梁路与兴 洲路交叉口东面	4305252022B 00058	36,627.30	其他商 服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车 检实业发展有 限公司	2022/1/20	0.8	1,365	
洞口县黄桥镇黄武加 油站项目	洞口县黄桥镇尧王 村与武冈市马坪乡 交界处	4305252019B 00116	1,205.00	零售商 业用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2028 年出让地价预测		地块出让土地单价= 1,238×0.8× (1+1.2%) ³ =1,026 元/㎡									

(3) 洞口县城西仓储物流建设项目周边可比标的地块信息如下：

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/㎡)	最低楼面价格 (元/㎡)
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	1,013 (其他商服用途)
洞口县石柱加油站项目	石柱镇坎上村	4305252020B03077	1,177.74	零售商业用地	40	124.00	尹华兴	2020/10/26	0.8	1,316	
洞口县丰和加油站建设用地项目	洞口县洞口大道与雪峰东路交汇处	4305252019B00138	3,771.70	零售商业用地	40	382.00	洞口县丰和油气站 (普通合伙)	2019/3/4	1	1,013	
2029 年出让地价预测		地块出让土地单价= 1,013×2.5× (1+1.2%) ⁴ =2,657 元/㎡									

本项目的土地自 2027 年开始出让，2029 年完成出让。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；洞口县 2022 年 GDP 为 214.45 亿元，2023 年 GDP 为 225 亿元，2024 年 GDP 为 243 亿元，根据此计算全县生产总值（GDP）年平均增速 6.46%；项目地块未来出让的规划用途均为商服和住宅用地，据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块商服用地和住宅用地最低楼面地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目土地价格的年增长率预测不高于 1.2%，得出本项目洞口县城东片区 B-06-01 地块项目未来土地出让的土地单价为 1,903 元/m²；洞口县中欧新能源加注站建设用地项目未来土地出让的土地单价为 1,026 元/m²；洞口县城西仓储物流建设项目未来土地出让的土地单价为 2,657 元/m²。

按上述地价，本项目 3 宗地预测 2029 年第 3 季度完成出让，预测收入为 12,338.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	收入合计	12,338.00		3,964.00	243.00	8,131.00
	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	3,964.00		3,964.00		
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00			243.00	
	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00				8,131.00

（二）可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号预计总收入 12,338.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,338.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目			3,964.00	-	-
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目				243.00	-
	洞口县城西仓储物流建设项目					8,131.00
	合计			3,964.00	243.00	8,131.00

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号预期净收益为 12,338.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号拟申请发行政府专项债券 8,900.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 5,700.00 万元，未来申请发行政府专项债 3,200.00 万元，发行期限为 5 年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025 年 3 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍五入计算到 0.01%)进行预测，本项目 5 年期

债券年利率为 1.99%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计 9,785.55 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
2025 年 洞口县 第二批 土储债 项目 001 号	洞口县城东 片区 B-06-01 地 块项目	2025 年 4 月		4,500.00		4,500.00		
		2026 年 4 月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2027 年 4 月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2028 年 4 月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2029 年 4 月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2030 年 4 月	4,500.00		4,500.00	4,500.00	89.55	4589.55
		小计		4,500.00	4,500.00		447.75	4,947.75
	洞口县中欧 新能源加注 站建设用地 项目	2025 年 4 月		600.00		600.00		
		2026 年 4 月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2027 年 4 月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2028 年 4 月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2029 年 4 月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2030 年 4 月	600.00		600.00	600.00	11.94	611.94
		小计		600.00	600.00		59.70	659.70
	洞口县城西 仓储物流建 设项目	2025 年 4 月		3,800.00		3,800.00		
		2026 年 4 月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2027 年 4 月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2028 年 4 月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2029 年 4 月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2030 年 4 月	3,800.00		3,800.00	3,800.00	75.62	3875.62
		小计		3,800.00	3,800.00		378.10	4,178.10
合 计				8,900.00	8,900.00		885.55	9,785.55

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为

12,338.00 万元，债券及其他融资本息合计 9,785.55 万元，本息保障倍数为 1.26。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	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 年洞口县第二批土储债项目 001 号	合计	12,338.00	8,900.00	9,785.55	1.26
	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	3,964.00	4,500.00	4,947.75	0.8
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00	600.00	659.70	0.37
	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00	3,800.00	4,178.10	1.95

（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%	正常	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.26	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.26	

基于上表，出让收入的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 1.13，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、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

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	21,618.00	8,900.00	190.00	4,154.00	243.00	8,131.00	-
1	财政预算安排	380.00		190.00	190.00			
2	融资资金流入	8,900.00	8,900.00					
3	运营期现金流入	12,338.00	-	-	3,964.00	243.00	8,131.00	-
二	现金流出	18,685.55	8,900.00	177.11	177.11	177.11	177.11	9,077.11
1	建设期资金流出	8,900.00	8,900.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	9,785.55		177.11	177.11	177.11	177.11	9,077.11
三	现金净流量	2,932.45	-	12.89	3,976.89	65.89	7,953.89	-9,077.11
四	期末累计现金结存		-	12.89	3,989.78	4,055.67	12,009.56	2,932.45

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 380.00 万元后现金额为 2,552.45 万元大于 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。

（一）工程风险

风险描述：项目在施工期可能会产生一定程度的环境污染。

应对措施：建议加强施工监督管理，确保安全；文明施工，减少噪声、粉尘污染。

（二）资金风险

资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金缺口通过专项债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

应对措施：控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金

使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）外部协作条件风险

风险描述：项目的公用辅助设施如供水、供电设施，以及居住、生活服务设施等，这些辅助设施对于保持项目的建设持续性及劳动力的稳定性也起着很大的作用。

应对措施：建设单位通过与政府各职能部门做好协商，建设好相关公用辅助设施，可以降低风险。

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

土地储备项目主管部门是洞口县自然资源局，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，审核洞口县土地储备资金需求，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。

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



2025 年 4 月 5 日

邵阳市新宁县 2025 年专项债券

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目 预期收益与融资平衡方案

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号拟发行地方政府专项债券 3100.00 万元，2025 年 4 月拟发行地方政府专项债券 3100.00 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 年新宁县第一批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	3100.00	5 年	新宁县土地储备中心

一、区域情况

新宁县位于湘西南边陲、夫夷水上游，东经 $110^{\circ} 18'$ — $110^{\circ} 28'$ ，北纬 $26^{\circ} 15'$ — $26^{\circ} 55'$ 。东连东安县，西接城步苗族自治县，南邻广西全州县、资源县，北枕武冈市、邵阳县。

新宁县地处湖南省西南边陲，越城岭山脉西北部，雪峰山脉东南部，衡邵盆地丘陵山脉西南部。

新宁县全域地貌西南、东南山高岭峻，中部地势低平，西北山丘遍布，东北谷口敞开，侵蚀、堆积地貌发育，崀山石林耸峙，丹霞地貌奇特；土壤质地主要为砂壤、粉砂壤、粘壤，粘壤占比一半以上。全域有 4 处自然保护地，主要生态功能为水源涵养和生物多样性维护功能。

生态保护极重要区面积为 1281.74 平方千米，主要集中分布在湖南舜皇山国家级自然保护区、崀山国家级风景名胜区、湖南新宁夫夷江国家级湿地公园、湖南新宁国家级石漠公园以及各林场；生态保护重要区面积为 618.62 平方千米。

新宁县 2021-2023 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）	1332622.00	1398271.00	1528619.00
居民人均可支配收入（元）	21175.00	22382.00	23680.00
一般公共预算收入	427774.00	469742.00	66583.00
政府性基金收入	71300.00	92500.00	19844.00

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让收入	70300.00	91500.00	18079.00
政府性基金支出	58500.00	68912.00	52804.00
其中：国有土地出让支出	41600.00	46895.00	14900.75

注：数据来源于财政局。

二、债券情况

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目，拟申请发行土地储备专项债券 3100.00 万元，具体信息如下：

债券基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	发行规模	发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	3100.00	5	每年付一次利息，到期一次还本。	新宁县土地储备中心

三、项目情况

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目，由新宁县土地储备中心作为土地储备机构，拟在 2025 年收储 1 宗存量闲置商服用地，拟收储土地面积 37.05 亩，项目资金总需求 3387.00 万元（收储地价 3108 万元及出让前利息费用 279 万元），可出让面积 37.05 亩。

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
----	------	------	----	------	------

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	2020-28#宗地	新宁县城崑山大道西侧(崑山大道与东风路交叉口上侧)	本地块 37.05 亩, 为存量闲置用地, 规划用途为商服用地。	计划在 2025 年实施收购, 预计资金总需求为 3387 万元。	新宁县土地储备中心

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目已经通过湖南裕生律师事务所合法性审查。

四、资金平衡

(一) 项目总投资与资金筹措方案

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目, 共收储 1 宗存量闲置商服用地, 总收储面积为 37.05 亩, 资金来源为专项资金及地方财政资金。项目资金总需求 3387 万元, 拟从以下渠道解决: 申请专项债 3100.00 万元, 占总投资 91.53%, 地方财政出资 287 万元, 占总投资 8.47%。本项目资金来源渠道、筹措程序合规, 财权与事权匹配, 投入渠道及方式合理, 筹资还款风险可控, 满足筹资合规性要求, 本项目债券资金需求合理。

项目投资资金来源表

单位: 万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	2020-28#宗地	2028 年	3387.00	3387.00	287.00	3100.00	3472.00

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目总投资

3387.00 万元，拟申请政府专项债券总额 3100.00 万元。本次申请政府专项债券 3100.00 万元，发行期限 5 年。根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2025 年 3 月同期限平均国债利率上浮 20%确定，据此，本次 5 年期债券的预测利率为 2.4%，债券存续期内 5 年利息合计 372.00 万元。土地出让前债券利息由财政资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券存续期内本项目本息共计 3472.00 万元。

综合考虑项目融资情况，项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

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	2021-13#宗地	2025 年 4 月	0	3100		3100	55.8	55.8
		2026 年	3100			3100	74.4	74.4
		2027 年	3100			3100	74.4	74.4
		2028 年	3100			3100	74.4	74.4
		2029 年	3100			3100	74.4	74.4
		2030 年 4 月	3100		3100	0	18.6	3118.6
		合计		3100	3100		372	3472

（三）收入预测依据

土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取本项目周边同类地块市场土地交易价格作为参考，来预测本次土地储备项目的地价。

表 4-1 当地同类商住用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积(亩)	用途	成交价格(万元)	土地出让时间	土地单价(万元/亩)
----	------	----	-------	----	----------	--------	------------

1	蒋勇等 27 人 2023-07#	新宁县城华轩路 东北侧	2.975	城镇住宅-普 通商品住房 用地	839.9202	2024-1-17	282.32
2	马昌银受 让编号 为新宁县 2023-02# 宗地	新宁县城春 风路旁	0.8116	城镇住宅-普 通商品住房 用地	213.08	2024-7-28	262.54
3	2023-15#	新宁县金石镇舜 大道	0.17325	城镇住宅-普 通商品住房 用地	140	2024-8-26	808

具体如下：

序号	项目名称	位置	面积(亩)	用途	成交总价(万元)	土地单价(万元/亩)	土地出让时间
1	蒋勇等 27 人 2023-07#	新宁县城华轩路东北侧	2.975	城镇住宅-普通商品住房用地	839.9202	282.32	2024-1-26

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght759ab020-3711-48e5-ba91-70b4b16eda69&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>



您当前位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

新宁县城华轩路东北侧

行政区: 湖南省 > 邵阳市 > 新宁县

结果详情

地块信息


供地结果信息				
行政区:	湖南省邵阳市新宁县		电子监督号:	4305282024B000034
项目名称:	蒋勇等27人2023-07#			
项目位置:	新宁县城华轩路东北侧			
土地面积(m ²):	1983.53			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	三级		成交价格(万元):	839.9202
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-09	419.96	-
	2	2024-06-30	419.9602	-
土地使用权人:	蒋勇、彭波等27人			
约定容积率:	下限: 1	上限: 3.45	约定交地时间:	2024-04-30
约定开工时间:	2025-04-30		约定竣工时间:	2028-04-30
实际开工时间:	-		实际竣工时间:	-
批准单位:	新宁县人民政府		合同签订日期:	2024-01-26

*以上数据供真以原国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例截图

截图

截图

序号	项目名称	位置	面积(亩)	用途	成交总价(万元)	土地单价(万元/亩)	土地出让时间																																																																																											
2	马昌银受让编号为新宁县2023-02#宗地	新宁县城春风路旁	0.8116	城镇住宅-普通商品住房用地	213.08	262.54	2024-7-28																																																																																											
案例截图	<p>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtdle0dbb6-c668-40ca-a88a-b9a6a4aa129a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</p> <div><div><div>中国土地市场网 www.landchina.com</div></div><div>土地市场信息发布 全面、及时、准确</div></div> <div>首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态</div> <p>您当前的位置: 首页>供地结果>结果详情</p> <p>新宁县城春风路旁</p> <p>行政区: 湖南省>邵阳市>新宁县</p> <div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div> <table><tr><th colspan="6">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市新宁县</td><td>电子监管号:</td><td colspan="2">4305282023B0000028</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="5">马昌银受让编号为新宁县2023-02#宗地</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="5">新宁县城春风路旁</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="5">541.08</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供地方式:</td><td colspan="2">拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td colspan="2">房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">三级</td><td>成交价格(万元):</td><td colspan="2">213.08</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td colspan="2">备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-07-20</td><td>213.08</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="5">马昌银</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>1</td><td>上限:</td><td>4.2</td><td>约定交地时间:</td><td>2023-10-20</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2024-07-20</td><td>约定竣工时间:</td><td colspan="2">2027-07-20</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">新宁县人民政府</td><td>合同签订日期:</td><td colspan="2">2023-07-28</td></tr></table> <p>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</p>							供地结果信息						行政区:	湖南省邵阳市新宁县		电子监管号:	4305282023B0000028		项目名称:	马昌银受让编号为新宁县2023-02#宗地					项目位置:	新宁县城春风路旁					土地面积(m²):	541.08					土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让		土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业		土地级别:	三级		成交价格(万元):	213.08		分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注			1	2023-07-20	213.08	--		土地使用权人:	马昌银					约定容积率:	下限:	1	上限:	4.2	约定交地时间:	2023-10-20	约定开工时间:	2024-07-20		约定竣工时间:	2027-07-20		实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--		批准单位:	新宁县人民政府		合同签订日期:	2023-07-28	
	供地结果信息																																																																																																	
	行政区:	湖南省邵阳市新宁县		电子监管号:	4305282023B0000028																																																																																													
	项目名称:	马昌银受让编号为新宁县2023-02#宗地																																																																																																
	项目位置:	新宁县城春风路旁																																																																																																
	土地面积(m²):	541.08																																																																																																
	土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让																																																																																													
	土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业																																																																																													
	土地级别:	三级		成交价格(万元):	213.08																																																																																													
	分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注																																																																																													
	1	2023-07-20	213.08	--																																																																																														
土地使用权人:	马昌银																																																																																																	
约定容积率:	下限:	1	上限:	4.2	约定交地时间:	2023-10-20																																																																																												
约定开工时间:	2024-07-20		约定竣工时间:	2027-07-20																																																																																														
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																																														
批准单位:	新宁县人民政府		合同签订日期:	2023-07-28																																																																																														

序号	项目名称	位置	面积 (亩)	用途	成交总价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	土地出让时间
3	2023-15#	新宁县金石镇舜大道	0.17325	城镇住宅-普通商品住房用地	140	808	2024-8-26
案例截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5ccee12d-cdec-4a71-a0d0-1d106a1fe744&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0						
	新宁县金石镇舜大道						
	行政区: 湖南省>邵阳市>新宁县						
	结果详情 地块信息						
	供地结果信息						
	行政区: 湖南省邵阳市新宁县 电子监管号: 4305282024B000280						
	项目名称: 2023-15#						
	项目位置: 新宁县金石镇舜大道						
	土地面积(m): 115.50						
	土地用途: 普通商品住房用地(二类) 供地方式: 挂牌出让						
	土地使用年限: 70 行业分类: 房地产业						
	土地级别: 二级 成交价格(万元): 140						
	分期支付约定:						
	支付期号 约定支付日期 约定支付金额 备注						
	1 2024-09-02 140 --						
	土地使用权人: 李建华						
	约定容积率: 下限: 1 上限: 6.4 约定交地时间: 2025-09-04						
	约定开工时间: 2026-09-04 约定竣工时间: 2029-09-04						
	实际开工时间: -- 实际竣工时间: --						
	批准单位: 新宁县人民政府 合同签订日期: 2024-08-26						
	*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准						

（四）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2028 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，在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格按上述三个地块最低单价 262.54 万元的 70% 预测，保守预估单价为 183.78 万元/亩。

本项目 1 宗地，将在 2025 年 4 月完成收储，预计总出让面积为 37.05 亩。项目将在 2028 年 4 月对外土地招拍挂出让，预计 2028 年土地出让收入为 6809.05 万元。

表 4-3 土地储备项目预期收入测算表

序号	项目名称	规划用途	收储面积 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目	商住用地	37.05	183.78	0	0	0	0
合计			37.05	/	0	0	0	6809.05

（五）项目融资平衡情况

2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目债券存续期内，项目预期总收入 6809.05 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 5624.71 万元（总收入扣除生态修复基金、保障性住房资金、农业开发资金、耕地占用税、契税等），项目融资本息 3472 万元，则项目净收益对融资本息的整体覆盖倍数为 1.62，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时宗地的出让收益也完全可以覆盖融资成本，详见下表。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	5624.71	万元	
二	应付本息	3472	万元	
1	应付利息合计	372	万元	
2	应付本金合计	3100	万元	
三	本息覆盖倍数	1.62		一÷二

同时，2025年新宁县第一批土储债项目 001 号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) 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：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	5161.7	5393.21	5624.71	5856.22	6087.73
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.55	1.62	1.69	1.75
利率变动	2.16%	2.28%	2.4%	2.52%	2.64%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60

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 5%、10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.55、1.48，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%、10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.61、1.60，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很小。

五、还款保障措施

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

六、主管部门责任

2025年新宁县第一批土储债项目001号项目的主管部门是新宁县自然资源局。

项目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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025年新宁县第一批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



新宁县财政局



新宁县自然资源局
2025年4月17日