

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及土地储备项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 64,000.00 万元，其中市本级 49,500.00 万元、君山区 5,500.00 万元、岳阳县 6,000.00 万元和平江县 3,000.00 万元。各县市区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
市本级	2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	49,500.00	5
小计	-	49,500.00	-
君山区	2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	5,500.00	5
小计	-	5,500.00	-
岳阳县	2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	6,000.00	5
小计	-	6,000.00	-
平江县	2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	3,000.00	5
小计	-	3,000.00	-
合计	-	64,000.00	-

岳阳市本级 2025 年土地储备专项债券 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001

项目预期收益与融资平衡方案

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号拟发行专项债券 150,000.00 万元，本次拟申请发行 49,500.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券(六期)	49,500.00	5	岳阳市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	13805	119.68

岳阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

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

项目基本情况表

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	01 己内酰胺地块片区开发(一期)	岳阳楼区七里山社区	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司 2025 年 3 月 5 日评估，“己内酰胺地块片区开发项目”地块总地价 451,523.82 万元；根据“己内酰胺地块片区开发项目”地块现所有人中石化湖南石油化工有限公司出具的说明，己内酰胺地块片区开发项目”地块总开支 439,488.79 万元。本项目为一期项目，拟于 2025 年收储，收储价格为 150,000.00 万元，收储面积 1,214,480.00 m²，可出让面积总计为 522,100.00 m²。该项目总投资 154,800.00 万元，拟发行专项债券 150,000.00 万元。 该项目为省重点项目，是中国石化岳阳地区 100 万吨/年乙烯炼化一体化及炼油配套改造项目的配套项目。	商住用地	岳阳市土地储备中心

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

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岳阳市相关产业发展，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

本项目已取得岳阳市自然资源和规划局出具的立项批复。

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分析了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 150,000.00 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	岳阳市 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	岳阳市土地储备中心，编码：12430600736789884W				
项目实施单位	岳阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：154,800.00 万元				
	一、政府专项债券资金：150,000.00 万元				
	二、其他资金：4,800.00 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	该项目总投资 154,800.00 万元，项目拟于 2025 年收储。该项目收储 1,214,480.00 m²，可出让面积总计为 522,100.00 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	收 储 面 积 (m²)	1,214,480.00	
		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(%)	98	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本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
2025年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	150,000.00	4,800.00

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

项目名称	总投资	2025 年
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	154,800.00

（二）资金筹措方案

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 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 154,800.00

万元，其中：财政资金 4,800.00 万元。拟申请发行政府专项债券资金 150,000.00 万元，本次拟申请发行 49,5000.00 万元，未来拟申请发行 100,500.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	4,800.00	150,000.00	0	49,5000.00	100,500.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 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，选取同性质岳阳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：

商业、住宅用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	容积率	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/ m²)	公示日期	用途
岳土网挂 (2024) 05 号	岳阳英伟置业有限公司	湖滨大道以东，龙山路以北	1.96	30,274.00	12,000.00	2,022.35	2024 年 9 月 2 日	商业、住宅用地
岳土网挂 (2023) 38 号	岳阳市交通建设投资集团有限公司	东临建设北路，西靠东风湖社区居民点，南抵东风湖社区居民点，北至湖光一路	2.25	9,863.00	4,660.00	2,099.88	2023 年 7 月 7 日	商业、住宅用地
岳土网挂 (2022) 75 号	岳阳天悦房地产开发有限公司	得胜北路以西，规划天图路以北	1.8	21122.5	8350	2,196.18	2023 年 1 月 12 日	商业、住宅用地

科研用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	容积率	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元 / m²)	公示日期	用途
岳土网挂 (2024) 09 号	湖南亿恒环保工程有限公司	奇康路以南，岭中路以西	2.2	3,812.00	572.00	682.06	2024 年 10 月 31 日	科研用地
岳土网挂 (2021) 88 号	岳阳兴长石化股份有限公司	庆丰路以西，赶山路以北	0.983	8,643.00	1,318.00	1,551.31	2021 年 12 月 21 日	科研用地

②项目土地出让单价预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，商服、住宅用地单价按 2,022.35 元/m²，科研用地按 682.06 元/m²测算。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。岳阳市 2022 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.40%、4.60%和 4.90%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 3.00%计算土地价格的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商服、住宅用地	2,022.35	2,083.02	2,145.51	2,209.88	2,276.18	2,344.47
科研用地	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67	790.70

（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。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	地块性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	商业、住宅用地		42,976.04	44,265.30	45,593.36	46,961.24	48,370.17	228,166.11
	科研用地		1,121.22	1,154.87	1,189.51	1,225.20	1,261.96	5,952.76
合计			44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13	234,118.87

（三）项目成本预测

项目成本为参考岳阳市实际情况，按土地出让收入的 11.5% 计提乡村振兴和业务经费提留。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	234,118.87
2	土地出让成本=1*11.5%	26,923.67

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号预期总收入 234,118.87 万元，预期总成本 26,923.67 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 207,195.20 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号拟发行专项债券 150,000.00 万元，本次拟发行专项债券 49,500.00 万元，未来拟申请发行 100,500.00 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号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	年度	期初本金	本期新增	本期偿	期末本金	当年偿还	当年还本付
----	----	------	------	-----	------	------	-------

		余额	本金	还本金	余额	利息	息合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	2025.04	-	49,500.00	-	49,500.00	-	-
	2025.05	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00	-	-
	2026	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
	2027	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
	2028	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
	2029	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
	2030.04	150,000.00	-	49,500.00	100,500.00	985.05	52,485.00
	2030.05	100,500.00	-	100,500.00	-	1,999.95	102,499.95
	合计	-	150,000.00	150,000.00	-	14,925.00	164,925.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 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 207,195.20 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	207,195.20	150,000.00	164,925.00	1.26

同时，2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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	388,918.87	154,800.00	44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13
资本金	4,800.00	4,800.00		-	-		
债券资金流入	150,000.00	150,000.00	-	-			
土地出让收入	234,118.87		44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13
现金流出	341,848.67	150,000.00	8,056.18	8,208.32	8,365.03	8,526.44	158,692.69
土地收储成本	150,000.00	150,000.00			-	-	-
土地出让成本	26,923.67		5,071.18	5,223.32	5,380.03	5,541.44	5,707.69
运营期利息	14,925.00	-	2,985.00	2,985.00	2,985.00	2,985.00	2,985.00
债券本金	150,000.00						150,000.00
净现金流量	47,070.20	4,800.00	36,041.08	37,211.85	38,417.84	39,660.00	-109,060.56
累计净现金流量	47,070.20	4,800.00	40,841.08	78,052.93	116,470.77	156,130.76	47,070.20

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

本级土地储备项目主管部门岳阳市土地储备中心。

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《岳阳市本级 2025 年土地储备专项债券 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

岳阳市君山区 2025 年土地储备专项债券
2025 年君山区第一批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号，拟申请发行政府
专项债券金额为 5,500.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府 专项债券(六期)	5,500.00	5 年	岳阳市君山区 土地储备中心

一、项目概况

君山区位于湖南省东北部，是 1996 年经国务院批准设立，由原国营君山农场、国营钱粮湖农场撤并而成的县级行政区，辖四个镇、一个街道、一个生产场，总面积 718 平方公里，是岳阳市中心城区三大组成部分之一。全区总面积 718.2 平方公里，下辖 4 镇 1 街道 1 农场，分别为广兴洲镇、许市镇、钱粮湖镇、良心堡镇、柳林洲街道、芦苇总场。

全区户籍人口 242044 人，总户数 103542 户。其中，城镇人口 135000 人，乡村人口 107044 人；男性 122596 人，女性 119448 人；0-17 岁年龄段 43096 人，比上年下降 1%，占总人口比为 17.8%；18-34 岁 43363 人，占比 17.9%；35-60 岁 102220 人，占比 42.2%，60 岁以上 53392 人，占比 22.1%；户籍人口城镇化率为 55.8%，常住人口城镇化率为 55.89%。

君山区 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	190.01	192.7	217.48
居民人均可支配收入（元）	34297	36349	38030
一般公共预算收入	4.1643	5.0477	5.4664
政府性基金收入	6.3623	9.5308	3.0828
其中：国有土地出让收入	6.1778	1.3393	0.5829
政府性基金支出	8.7870	11.0114	3.8558
其中：国有土地出让收入支出	5.5610	0.9391	0.4762

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

项目基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	中石油东	洞庭大道以南,沙鸥南路以西	该地块拟于 2025 年收储, 收储价格为 1,872.06 万元, 收储面积 12,944.00 m ² , 可出让面积总计为 12,944.00 m ² 。	商住用地	岳阳市君山区土地储备中心
	四农机站	洞庭大道以南,沙鸥南路以东	该地块拟于 2025 年收储, 收储价格为 3,646.78 万元, 收储面积 29,039.00 m ² , 可出让面积总计为 29,039.00 m ² 。	商住用地	
合计			该项目总投资 5,628.29 万元, 拟发行专项债券 5,500.00 万元。	-	-

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号已经通过湖南人和人（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

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、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了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 5,500.00 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 年君山区第一批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	岳阳市君山区土地储备中心				
项目实施单位	岳阳市君山区土地储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：5,628.29 万元				
	一、专项债券资金：5,500.00 万元				
	二、财政资金：128.29 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 4 月		2025 年 12 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	2

			地块面积	平方米	41,983.00
		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	5,628.29
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	8,671.39
			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
2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	5,628.29	5,518.84	109.45

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

项目名称	总投资	2025 年
------	-----	--------

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	5,628.29	5,628.29
-------------------------	----------	----------

(二) 资金筹措方案

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 5,628.29 万元，其中：财政资金 128.29 万元。拟申请发行政府专项债券资金 5,500.00 万元，本次拟申请发行 5,500.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年君山区第一批土储债项目 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	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 年君山区第一批 土储债项目 002 号	5,628.29	128.29	5,500.00	0	5,500.00	5 年

四、预期收益

(一) 收入预测依据

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号收益主要来源于土地
使用权出让收入。

具体可比地块信息具体如下表所示：

项目可比地块信息表

宗地编号	土地坐落	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	成交单价(元/ ㎡)	测算单价 (元/㎡)
岳君自网 挂[2020]08 号	山区君山大道以 东、旅游路以西、 富民路以南	14,467.43	商住用地	70、40年	4,720.00	庄志君	2021/2/5	3,262.50	1,700.00
岳君自网 挂[2022]12 号	君山区洞庭大道 以南、景明路以 东	64,250.93	商住用地	70、40年	11,020.00	岳阳青萝 旅游投资 有限责任 公司	2022/10/20	1,715.15	
岳君自网 挂[2022]08 号	君山区洞庭大道 以南、景明路以 西	22,657.00	商住用地	70、40年	4,320.00	岳阳君投 创源农业 投资有限 公司	2022/10/18	1,906.70	

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 1,700.00 元/㎡。本项目 2 块土地分别拟于 2026 年及 2030 年出让。

(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。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	土地出让收入合计
2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	土地出让收入	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91	8,671.39

(三) 项目成本预测

项目成本为参考岳阳县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 3%土地出让工作经费提留。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	8,671.39
2	乡村振兴经费=1*8%	693.71
3	土地出让工作经费提留=1*3%	260.14
4	土地出让成本合计	953.85

五、融资平衡方案

(一) 项目净收益

债券存续期内，2025 年君山区第一批土储债项目 002 号预期总收入 8,671.39 万元，预期总成本 953.85 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,717.54 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年君山区第一批土储债项目 002 号本次拟申请政府专项债券 5,500.00 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

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 年君山区第一批土储债项目 002 号	2025.04	0.00	5,500.00	-	5,500.00	-	-
	2026	5,500.00	-	-	5,500.00	109.45	109.45
	2027	5,500.00	-	-	5,500.00	109.45	109.45
	2028	5,500.00	-	-	5,500.00	109.45	109.45
	2029	5,500.00	-	-	5,500.00	109.45	109.45
	2030.04	5,500.00	-	5,500.00	0.00	109.45	5,609.45
	合计	-	5,500.00	5,500.00	-	547.25	6,047.25

（三）项目融资平衡情况

2025 年君山区第一批土储债项目 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 7,717.54 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

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 年君山区第	7,717.54	5,500.00	6,047.25	1.28

一批土储债项目 002 号				
------------------	--	--	--	--

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）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

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	14,299.68	5,628.29	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91
1	资本金流入	128.29	128.29					
2	融资资金流入	5,500.00	5,500.00					
3	运营期现金流入	8,671.39	0.00	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91
二	现金流出	12,519.94	5,518.84	351.50	109.45	109.45	109.45	6,321.25
1	建设期资金流出	5,518.84	5,518.84					
2	运营期资金流出	953.85	0.00	242.05	0.00	0.00	0.00	711.80
3	融资还本付息	6,047.25		109.45	109.45	109.45	109.45	5,609.45
三	现金净流量	1,779.74	109.45	1,848.98	-109.45	-109.45	-109.45	149.66
四	期末累计现金结存		109.45	1,958.43	1,848.98	1,739.53	1,630.08	1,779.74

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

本项目主管部门是岳阳市君山区土地储备中心。

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《岳阳市君山区 2025 年土地储备专项债券 2025 年君山区第一批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

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

2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号，拟申请发行政府
专项债券金额为 6,000.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券(六期)	6,000.00	5 年	岳阳县土地储备中心

一、项目概况

岳阳县地处湘北，濒临洞庭湖，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。岳阳县县域总面积 2809 平方公里，辖 14 个乡镇，总人口 72 万，其中农业人口 61 万，是一个农业大县。岳阳县交通便利快捷，物产资源丰富，发展前景广阔。建县 30 多年来，岳阳县经济社会快速发展，近几年主要经济指标增幅一直位居全市前列，多次被评为全省县域经济发展先进县。

岳阳县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	404.69	420.19	450.00
居民人均可支配收入（元）	29534	31257	32697
地方一般公共预算收入	9.45	10.20	11.20
政府性基金收入	10.94	10.28	17.33
其中：国有土地出让收入	6.1	5.5	4.81
政府性基金支出	15.52	14.44	24.98
其中：国有土地出让支出	6.1	4.66	4.77

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

项目基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	荣家湾街道兴荣农贸西北侧土地储备	岳阳县兴荣智慧农贸市场西北侧	经湖南新融达房地产土地资产评估有限公司 2025 年 1 月 14 日评估，该地块总地价 6,529.85 万元；根据该地块现所有人岳阳弘辉城乡建设开发有限公司提供的成本文	商住用地	岳阳县土地储备中心

	项目		件，该地块总开支 6,952.00 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储价格为 6,529.00 万元，收储面积 25,708.60 m ² ，可出让面积总计为 25,708.60 m ² 。该项目总投资 7,126.00 万元，拟发行专项债券 6,000.00 万元。		
--	----	--	---	--	--

2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号已经通过湖南人和人（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

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、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了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 6,000.00 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）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、

公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目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 年岳阳县第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	岳阳县土地储备中心				
项目实施单位	岳阳县土地储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：7,126.00 万元				
	一、专项债券资金：6,000.00 万元				
	二、财政资金：1,126.00 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 4 月		2025 年 12 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	平方米	25,708.60
		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	7,126.00
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	8,046.89

			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
2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	7,126.00	6,529.00	597.00

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

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	7,126.00	6,529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	119.40

(二) 资金筹措方案

2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 7,126.00 万元，其中：财政资金 1,126.00 万元。拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，本次拟申请发行 6,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年岳阳县第二批土储债项目 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 年岳阳县第二批 土储债项目 001 号	7,126.00	1,126.00	6,000.00	0	6,000.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年岳阳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。

具体可比地块信息具体如下表所示：

项目可比地块信息表

宗地编号	土地坐落	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	成交单价 (元/㎡)	测算单价 (元/㎡)
岳县网挂(2023)23号	岳阳县兴荣智慧农贸市场西侧	18213.6	商业40 居住70	商业40年、住宅70年	5475	岳阳弘辉城乡建设开发有限公司	2024/1/8	3006	2,700.00
岳县网挂(2023)22号	岳阳县兴荣智慧农贸市场西北侧	25708.1	商业40 居住50	商业40年、住宅70年	6952	岳阳弘辉城乡建设开发有限公司	2024/1/8	2704	
岳县网挂(2021)14号	岳阳县长丰路与城北路交叉口东南角	34626.53	居住70 商服40	商业40年、住宅70年	9550	湖南国沛置业有限公司	2021/8/9	2758	

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 2,700.00 元/㎡。考虑到本项目的土地自 2030 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。岳阳县 2022 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.00%、6.50%和 5.10%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 3.00%计算土地价格的增长。

（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。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	土地出让收入合计
2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	土地出让收入	-	-	-	-	8,046.89	8,046.89

（三）项目成本预测

项目成本为参考岳阳县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 3%土地出让工作经费提留。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	8,046.89
2	乡村振兴经费=1*8%	241.41
3	土地出让工作经费提留=1*3%	643.75
4	土地出让成本合计	885.16

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号预期总收入 8,046.89 万元，预期总成本 885.16 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,161.73 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号本次拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 0.00 万元，建

设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%。

具体如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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 年岳阳县第二批土储债项目 001 号	2025.04	0.00	6,000.00	-	6,000.00	-	-
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	119.40	119.40
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	119.40	119.40
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	119.40	119.40
	2029	6,000.00	-	-	6,000.00	119.40	119.40
	2030.04	6,000.00	-	6,000.00	0.00	119.40	6,119.40
	合计	-	6,000.00	6,000.00	-	597.00	6,597.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年岳阳县第二批土储债项目 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 7,161.73 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.09。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

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 年岳阳县第	7,161.73	6,000.00	6,597.00	1.09

二批土储债项目 001号				
-----------------	--	--	--	--

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）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

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	6,529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	8,166.19	6,529.00
1	资本金流入	529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	119.40	529.00
2	融资资金流入	6,000.00						6,000.00
3	运营期现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,046.79	0.00
二	现金流出	6,529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	7,004.54	6,529.00
1	建设期资金流出	6,529.00						6,529.00
2	运营期资金流出	0.00		0.00	0.00	0.00	885.14	0.00
3	融资还本付息		119.40	119.40	119.40	119.40	6,119.40	
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,161.65	0.00
四	期末累计现金结存	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,161.65	0.00

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

本项目主管部门是岳阳县土地储备中心。

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《岳阳县 2025 年土地储备专项债券 2025 年岳阳县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 17 日

平江县 2025 年土地储备专项债券

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号

项目预期收益与融资平衡方案

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券
8,300.00 万元，本次拟申请发行 3,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年平江县 第二批土储债 项目 002 号	2025 年湖南省政府专 项债券(六期)	3,000.00	5	平江县土地储备 中心



一、项目概况

(一) 区域介绍

平江县位于湖南省东北部，处汨水、罗水上游。东与江西省修水、铜鼓县交界，北与湖北省通城县和本省岳阳县相连，南与浏阳市接壤，西与长沙县、汨罗市毗邻。现辖 24 个乡镇、一个省级工业园和一个国家级风景名胜区；总面积 4125 平方公里，总人口 112 万。

平江区位独特，交通便捷。京珠高速、平汝高速、G106、S308、S207、S306 等国、省道穿境而过，京广铁路、武广高铁紧邻县西；县城到黄花国际机场半个小时车程，到长沙、岳阳车程不到一个小时。平江资源丰富，物华天宝。有林地面积 28 万公顷，林木总蓄积量 400 余万方，水力资源蕴藏丰富，矿产资源已探明发现的有 50 多种，其中黄金产量居全省第二。

平江县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	385.42	412.04	521.08
居民人均可支配收入（元）	20507	21718	22924
一般预算收入	15.26	16.8	17.82
政府性基金收入	31.15	36.03	37.89
其中：国有土地出让收入	25.63	16.27	21.29
政府性基金支出	24.75	24.31	25.93
其中：国有土地出让支出	11.67	13.83	9.09

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

项目基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	甲山东路与育才东路交汇处西南角	东至育才路、西至南竹山路、南至凤凰山路、北至甲山东路	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司 2025 年 4 月 2 日评估，该地块总地价 8,609.48 万元；根据该地块现所有人平江县天岳城乡土地开发有限公司提供的成本文件，该地块总开支 9,652.395 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储价格为 8,300.00 万元，收储面积 24,431.00 m ² ，可出让面积总计为 24,431.00 m ² 。该项目总投资 8,565.60 万元，拟发行专项债券 8,300.00 万元。	商住用地	平江县土地储备中心

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号已经通过湖南人和人（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

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岳阳市相关产业发展，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、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分析了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 8,300.00 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 年平江县第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	平江县土地储备中心				
项目实施单位	平江县土地储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：8,565.60 万元				
	一、专项债券资金：8,300.00 万元				
	二、其他资金： 265.60 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 4 月		2025 年 12 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	平方米	24,431.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	10
		成本指标	项目投资概算	万元	8,565.60
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	14,658.60
			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方案

(一) 项目投资估算

本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
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	8,565.60	8,300.00	265.00

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

项目名称	总投资	2025 年
------	-----	--------

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	8,565.60	8,565.60
-------------------------	----------	----------

(二) 资金筹措方案

2025 年平江县第二批土储债项目 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 8,565.60 万元，其中：财政资金 265.60 万元。拟申请发行政府专项债券资金 8,300.00 万元，本次拟申请发行 3,000.00 万元，未来拟申请发行 5,300.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	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 年平江县第二批土储债项目 002 号	8,565.60	265.60	8,300.00	0	3,000.00	5,300.00	5 年

四、预期收益

(一) 收入预测依据

2025 年平江县第二批土储债项目 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

具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

宗地编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年 限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	成交单价 (元/m²)	测算单价 (元/m²)
平政地出字 (2024) 15号	平江县才子路侧	1,202.00	住宅用地	70	1,180.00	傅福初、傅友、 张小玲、李昕遥、 陈卫平、傅爱军	2024/3/1	9,816.97	6,000.00
平政地出字 (2024) 88号	平江县怀甫路北 侧	338.00	住宅用地	70	215.00	平江县天岳嘉园 置业有限公司	2024/12/16	6,360.95	
平政地出字 (2024) 94号	平江县怀甫路北 侧	1,510.00	住宅用地	70	914.00	平江县天岳嘉园 置业有限公司	2024/12/24	6,052.98	

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 6,000.00 元/m²。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。平江县 2022 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.00%、7.40%和 7.20%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 3.00%计算土地价格的增长。

（二）项目收入预测

假设自融资开始日后第 1 年开始土地挂牌交易。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	土地出让收入		14,658.60					14,658.60

（三）项目成本预测

项目成本为参考平江县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费及按 3%土地出让工作经费提留。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	14,658.60
2	乡村振兴经费=1*8%	1,172.69
3	土地出让工作经费=1*3%	439.76
4	土地出让成本合计	1,612.45

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年平江县第二批土储债项目 002 号预期总收入 14,658.60 万元，预期总成本 1,612.45 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,046.15 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券

8,300.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟申请发行 5,300.00 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号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	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 年平江县第二批土储债项目 002 号	2025.04	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2025.05	3,000.00	5,300.00	-	8,300.00	-	-
	2026	8,300.00	-	-	8,300.00	165.17	165.17
	2027	8,300.00	-	-	8,300.00	165.17	165.17
	2028	8,300.00	-	-	8,300.00	165.17	165.17
	2029	8,300.00	-	-	8,300.00	165.17	165.17
	2030.04	8,300.00	-	3,000.00	5,300.00	59.70	3,059.70
	2030.05	5,300.00	-	5,300.00	-	105.47	5,405.47
	合计		8,300.00	8,300.00		825.85	9,125.85

（三）项目融资平衡情况

2025 年平江县第二批土储债项目 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 13,046.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	13,046.15	8,300.00	9,125.85	1.43

同时，2025 年平江县第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）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

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	23,224.20	8,565.60	14,658.60	0.00	0.00	0.00	0.00
1	资本金流入	265.60	265.60					
2	融资资金流入	8,300.00	8,300.00					
3	运营期现金流入	14,658.60		14,658.60				
二	现金流出	19,038.30	8,300.00	1,777.62	165.17	165.17	165.17	8,465.17
1	建设期资金流出	8,300.00	8,300.00					
2	运营期资金流出	1,612.45		1,612.45				
3	融资还本付息	9,125.85		165.17	165.17	165.17	165.17	8,465.17
三	现金净流量	4,185.90	265.60	12,880.98	-165.17	-165.17	-165.17	-8,465.17
四	期末累计现金结存		265.60	13,146.58	12,981.41	12,816.24	12,651.07	4,185.90

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

本级土地储备项目主管部门平江县土地储备中心。

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《平江县 2025 年土地储备专项债券 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 4 月 18 日