湖南省衡阳市2025年湖南省政府专项债券预期收益与融资平衡方案

湖南省衡阳市2025年本批土储专项债券共涉及项目3个，本次拟发行政府专项债券资金总额为35400万元。其中南岳区9100万元，衡阳县23800万元，衡东县2500万元。具体项目及本次发行金额、期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
南岳区	2025年南岳区第一批土储债项目001号	9100	5年
衡阳县	2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号	23800	5年
衡东县	2025年衡东县第二批土储债项目001号	2500	5年
合计		**35400**	

湖南省衡阳市土地储备专项债券
2025年衡东县第二批土储债项目001号
预期收益与融资平衡方案

2025年衡东县第二批土储债项目001号拟发行地方政府专项债券2500.00万元，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年衡东县第二批土储债项目001号	2025年湖南省政府专项债券（六期）	2500.00	5年	衡东县土地储备中心

目录

一、项目概况 3
（一）区域介绍 3
（二）审核评估依据 4
（三）项目基本信息 5
二、经济社会效益分析 7
（一）经济效益分析 7
（二）社会效益分析 7
（三）项目投资合规性与项目成熟度 7
（四）债券资金需求合理性分析 8
（五）项目事前绩效评价结果 8
（六）项目存续期 9
（七）项目绩效目标 9
三、项目投资估算及资金筹措计划 10
（一）投资估算依据 10
（二）项目资金筹措方案 12
四、项目收入和成本预测 13
（一）项目预期收入预测 13
（二）项目预期成本预测 16
（三）项目预期税费预测 21
五、项目融资平衡情况 21
（一）项目债券融资及应付本息评估分析 21
（二）项目融资平衡情况 22
（三）现金流模拟分析 22
六、融资项目审核评估结论 25
七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 25
八、还款保障措施 27
九、主管部门责任 28
附件：土地估价报告 30

一、项目概况

（一）区域介绍

衡东县是湖南省衡阳市辖县，位于湖南省东部偏南，居湘江中游的衡阳盆地与醴攸盆地之间。东连攸县，南与安仁县、衡南县为邻，西濒湘江与衡山县隔水相望，北与湘潭市、株洲市接壤，属亚热带季风温润气候，雨量丰沛，总面积 1926 平方千米。截至 2023 年末，衡东县常住人口 54.73 万人，常住人口城镇化率 40.0%。截至 2024 年 3 月，衡东县辖 15 个镇、2 个乡，县人民政府驻衡东县洣水镇兴衡东路 18 号。

2024 年，衡东县 GDP 突破 390 亿元，增长 6.7%；完成地方一般公共预算收入 12.97 亿元，增长 10.3%，税占比提升至 70%以上；规模工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额、全体居民收入分别增长 13.2%、11.7%、6.8%、5.8%，新增“四上”企业 52 家，主要经济指标整体增速高于省市平均水平，在全市“制造立市、文旅兴城”发展战略考核中排名第二，连续三年稳居全市第一方阵。

衡东县 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）	336.50	349.25	390.00
城镇居民人均可支配收入（元）	32542.00	34553.00	46638.00
一般公共预算收入	10.53	11.75	12.97

政府性基金收入	2.39	7.28	10.32
其中：国有土地出让收入	2.31	7.21	10.23
政府性基金支出	9.09	9.15	13.41
其中：国有土地出让支出	2.04	4.61	9.71

（数据来源：政府提供）

（二）审核评估依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《中华人民共和国土地管理法》；

3.《土地储备管理办法》；

4.《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；

5.《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；

6.《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

7.《土地储备资金财务管理办法》；

8.《衡阳市人民政府办公室关于印发〈衡阳市土地片区开发管理办法（暂行）〉的通知》（衡政办发〔2021〕20号）;

9.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

11.《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

12.《衡东县人民政府关于公布实施衡东县集体建设用地基准地价的通知》（东政发〔2023〕4号）；

13.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

14.《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）；

15.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

16.《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》；

17.《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）;

18.融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料;

19.与委托方签署的“业务约定书”。

（三）项目基本信息

1.项目收储情况

项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2025年衡东县第二批土储债项目001号	衡东县大浦镇经开区	本项目拟收储土地100.27亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2025年，拟供应时间为2027年。计划总投资2608.18万元，其中拟申请专项债2500.00万元。	衡东县土地储备中心

项目涉及地块基本情况表

序号	地块名称	地块面积（平方米）	原供应价格（万元）	评估价格总价（万元）	土地成本	收购价格（万元）	收购单位面积地价（元/平方米）	地块现状用途	拟供应用途
1	大浦镇经开区A-16-1#地块	11526.70	436.86	431.10	474.67	431.10	374.00	工矿仓储用地	工矿仓储用地
2	大浦镇经开区A-10-1#地块	55318.00	2118.68	2102.08	2302.75	2102.08	380.00	工矿仓储用地	工矿仓储用地

（注：评估价格依据附件土地估价报告）

本项目地块评估价由专业机构根据市场情况、土地用途、未来收益等因素确定，能够反映土地的真实价值。为确保资产定价的公允性，避免溢价或折价带来争议，同时考虑业主意愿，暂定以评估价格作为收储价格。

2025年衡东县第二批土储债项目001号已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

2.国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区三线”成果，储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内，收储用地均不涉及生态保护红线。

3.收储方案

收储范围为大浦镇经开区A-16-1#地块、大浦镇经开区

A-10-1#地块，由衡东县土地储备中心作为本项目收储主体。

本项目计划供应时间为 2027 年，收储后可供应面积 100.27 亩。

4.技术经济指标

项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
一	土地储备规模	亩	100.27
二	总投资估算	万元	2608.18
三	预期收入	万元	3509.45

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块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。本项目实施后，将通过盘活存量土地，完善基础设施建设，提升产业建设扩容能力，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

根据2024年11月自然资源部发布的《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》，本项目符合地方政府土地储备专项债资金投向领域类型。

2.项目符合申报要求情况

大浦镇经开区A-16-1#地块、大浦镇经开区A-10-1#地块的地块使用权人为湖南浦园建设开发投资有限责任公司。湖南浦园建设开发投资有限责任公司为国有企业，承担区域土地开发及基础设施建设职能。公司于2024年9月20日竞得用地使用权，拟用于推进片区整体开发、基础设施配套建设、产业易地搬迁升级改造、产业再投资等，以促进地方经济发展。但因项目建设资金无法到位，企业无意愿继续开发，故申请政府有偿收回/收购土地使用权。

3.项目立项批复情况

截至目前，本项目已取得土地使用权出让合同电子监管号：4304242023B000023，4304242023B000014；政府同意出让。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资2608.18万元，项目自有资金108.18万元，占总投资的4.15%，其中申请政府专项债券金额2500.00万元，符合相关规定要求。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。

（五）项目事前绩效评价结果

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，2025年衡东县第二批土储债项目001号实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

（六）项目存续期

项目存续期为50年，债券发行期限5年，项目存续期大于债券发行期限。

（七）项目绩效目标

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">2025年衡东县第二批土储债项目001号</td></tr>
<tr><td>项目单位</td><td colspan="5">衡东县土地储备中心</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：2608.18万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、申请专项债券：2500.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、县级财政资金：108.18万元</td></tr>
<tr><td>项目实施计划</td><td colspan="5">收储时间为2025年，拟供应时间为2027年</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益</td></tr>
<tr><td rowspan="6">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td>数量指标</td><td>工程实际完成率</td><td>100%</td><td>完成率=100%</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>质量达标率</td><td>100%</td><td>完成率=100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>进度</td><td>按计划实施</td><td>完成及时率≥90%</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>投资控制</td><td>2608.18万元内</td><td>不超过投资估算</td></tr>
</table>

	效益指标	经济效益指标	项目经营期限内累计经营收入	≥3509.45 万元	实现收入≥3509.45 万元
		社会效益指标	增加就业机会，提高当地居民收入	效果显著	效果显著
		生态效益指标	改善区域生态环境	效果显著	效果显著
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	效果显著
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

总投资估算详细情况如下:

项目总投资 2608.18 万元，其中土地收储成本 2533.18 万元，建设期利息 75.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	土地收储成本	2533.18	33.18		2500.00	0.00	
2	建设期利息	75.00	75.00		0.00	0.00	
	建设总投资	2608.18	108.18		2500.00	0.00	

本项目总投资 2608.18 万元。资金来源为申请债券资金和县级财政资金。

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	2025 年	2026 年
2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	2608.18	2558.18	50.00

2025 年度，2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	合计
2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	投资金额	-	-	-	-	2533.18	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	2500.00	-	-
项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	投资金额	-	-	-	25	-	-	2558.18
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	2500.00

（二）项目资金筹措方案

项目总投资 2608.18 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 108.18 万元，占比 4.15%，申请专项债券 2500.00 万元，占比 95.85%。

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 年衡东县第二批土储债项目 001 号	2608.18	108.18		2500.00					5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

1.运营规模

项目计划供应土地 100.27 亩，其中大浦镇经开区 A-16-1#地块 17.29 亩、大浦镇经开区 A-10-1#地块 82.98 亩。

大浦镇经开区 A-16-1#地块总供应面积 17.29 亩，其中 2027 年供应 17.29 亩。

大浦镇经开区 A-10-1#地块总供应面积 82.98 亩，其中 2027 年供应 82.98 亩。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份
	土地性质/宗地编号	累计面积	2027 年
1	大浦镇经开区 A-16-1#地块	17.29	17.29
2	大浦镇经开区 A-10-1#地块	82.98	82.98

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	受让人	成交日期	成交单价（万元/亩）

1	衡东县大浦工业园	17.1000	工业用地（通用）	50 年	600.0000	湖南新材料科技有限公司	2024 年 6 月 20 日	35.0900
2	衡东县新塘镇物流园	35.7000	仓储用地	50 年	1250.0000	衡东县交通投资有限公司	2024 年 9 月 10 日	35.0100
3	衡东县洣水镇经开区	10.7000	工业用地（通用）	50 年	375.0000	湖南装备制造企业	2024 年 8 月 25 日	35.0500

结合近两年可比地块的出让的情况，出让单价约为 35 万元/亩。考虑到经济不断回升向好，预期出让价格可能会有所上涨。但基于谨慎性原则，本项目大浦镇经开区 A-16-1#地块和大浦镇经开区 A-10-1#地块的出让单价暂定为 35 万元/亩。

3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 3509.45 万元。

项目计划供应土地 100.27 亩，其中大浦镇经开区 A-16-1#地块 17.29 亩，大浦镇经开区 A-10-1#地块 82.98 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 3509.45 万元。其中：大浦镇经开区 A-16-1#地块收入 605.15 万元，大浦镇经开区 A-10-1#地块收入 2904.30 万元。

具体情况如下表:

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00
1	土地供应收入		3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00
1.1	大浦镇经开区 A-16-1#地块	万元	605.15	0.00	0.00	605.15	0.00	0.00	0.00
	交易量	亩	17.29	0.00	0.00	17.29	0.00	0.00	0.00
	单价（不含税价）	万元		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	增值税-销项税	0.13	78.67	0.00	0.00	78.67	0.00	0.00	0.00
1.2	大浦镇经开区 A-10-1#地块	万元	2904.30	0.00	0.00	2904.30	0.00	0.00	0.00
	交易量	亩	82.98	0.00	0.00	82.98	0.00	0.00	0.00
	单价（不含税价）	万元		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	增值税-销项税	0.13	377.56	0.00	0.00	377.56	0.00	0.00	0.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）项目预期成本预测

总成本费用是指在计算期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，包括土地供应国家规定计提费用、建设成本结转费、财务费用。经计算，计算期内总成本费用 3112.99 万元。具体见下。

1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 3509.45 万元，土地储备成本为 2533.18 万元，项目土地增值收益 976.27 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 404.81 万元，其中：土地出让业务费 19.53 万元，农业土地开发资金 15.04 万元，教育资金 94.17 万元，廉租住房保障资金 94.17 万元，农田水利建设资金 94.17 万元，国有土地收益基金 87.74 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 2%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 19.53 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 15 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 15.04 万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴教育基金 94.17 万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出94.17万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金94.17万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土

地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为87.74万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2027年	合计
1	土地出让业务费	19.53	19.53
2	农业土地开发资金	15.04	15.04
3	教育资金	94.17	94.17
4	廉租住房保障资金	94.17	94.17
5	农田水利建设资金	94.17	94.17
6	国有土地收益基金	87.74	87.74
	小计	404.81	404.81

2.建设成本结转费

建设成本结转费主要指土地转让部分的结转成本。

根据项目投资估算表计算，土地储备结转成本2533.18万元。

3.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用175.00万元。

综上，项目计算期内，总成本费用3112.99万元。其中土地供应国家规定计提费用404.81万元,建设成本结转费2533.18万元，财务费用175.00万元。

具体情况如下表:

成本表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	404.81	0.00	0.00	404.81	0.00	0.00	0.00
1	土地供应国家规定计提费用	404.81	0.00	0.00	404.81	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让业务费	19.53	0.00	0.00	19.53	0.00	0.00	0.00
1.2	农业土地开发资金	15.04	0.00	0.00	15.04	0.00	0.00	0.00
1.3	教育资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.4	廉租住房保障资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.5	农田水利建设资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.6	国有土地收益基金	87.74	0.00	0.00	87.74	0.00	0.00	0.00
2	项目专项经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	耗材动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工资及福利费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：其他营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	建设成本结转	2533.18	0.00	0.00	2533.18	0.00	0.00	0.00
	房屋结转成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地储备结转成本	2533.18	0.00	0.00	2533.18	0.00	0.00	0.00
四	财务费用	175.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	25.00
五	总成本费用	3112.99	0.00	0.00	2987.99	50.00	50.00	25.00

（三）项目预期税费预测

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地增值税等。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。大埔镇经开区 A-16-1#地块增值税税率 13%，大埔镇经开区 A-10-1#地块增值税税率 13%。本项目采用的城市维护建设税税率为 5%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。印花税税率 0.05%。土地增值税实行四级超率累进税率。

经计算，城建税及教育费附加 45.62 万元，印花税 1.75 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 2500.00 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 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

融资项目专项债券融资本息偿付表

单位：万元

年度（年）	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	0.00	2500.00	0.00	2500.00	25.00	25.00
2026	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00

年度（年）	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
2027	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
2028	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
2029	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
2030	2500.00	0.00	2500.00	0.00	25.00	2525.00
合计		2500.00	2500.00		250.00	2750.00

（二）项目融资平衡情况

经计算，项目现金流入 3509.45 万元，运营成本 404.81 万元，支付的税金 47.38 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 3057.26 万元，项目应计本息为 2750.00 万元，本息覆盖倍数为 1.11。

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 年衡东县第二批土储债项目 001 号	3057.26 万元	2500.00 万元	2750.00 万元	1.11

项目融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所审计通过。

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%	0%	10%
项目收益变动	2751.53	3057.26	3362.98
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.11	1.22
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.11	1.10

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。

（三）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，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	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00
2	经营活动支付的现金流出（含税金）	452.19	0.00	0.00	452.19	0.00	0.00	0.00
3	经营活动产生的现金流量净额	3057.26	0.00	0.00	3057.26	0.00	0.00	0.00
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	2533.18	2533.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-2533.18	-2533.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	108.18	58.18	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	250.00	25.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00

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、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下:

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地供应收入作为项目融资资金还款来源，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

1.项目收益风险：本项目具有周期长的特点，预期土地供应收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备出让土地等三个阶段。这三个阶段都存在一

些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业逾期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

2.其他风险，包括:

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

3.风险控制：针对上述风险采取控制措施如下:

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券

项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

八、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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。

九、主管部门责任

2025年衡东县第二批土储债项目001号主管部门为衡东县自然资源局。

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。

（本页无正文，为《2025 年衡东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）

衡东县财政局

衡东县自然资源局

2025 年 4 月 17 日

附件：土地估价报告

湖南兆财不动产规划评估有限公司

土地估价结果一览表

估价机构：湖南兆财不动产规划评估有限公司　　估价期日：2025 年 3 月 29 日

估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第 ZC0012 号　　估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：国有出让用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期（年）	面积(m²)	地面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总价(万元)	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定								
湖南浦园建设开发投资有限责任公司	/	大浦镇经开区 A-10-1#地块	/	工业用地	待开发建设用地	工业用地	≥1.0	0	1	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	48.48	55318	380	/	2102.08	合 25.33 万元/亩

注：上表中“五通”指宗地红外围通路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件

1.根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象位于经开区永旺路以南、经二路以西，估价对象土地所有权为国有，土地使用权性质为国有出让用地，土地使用者为湖南浦园建设开发投资有限责任公司。根据委托方提供相关资料和估价人员调查结果，截至估价期日估价对象未有抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记；

2.基础设施条件：估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，有建筑物，详见下表。

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气状况	通暖状况
宗地红线外“五通”宗地红线内场地平整	临永旺路，车行道宽度约 20 米，所临道路为沥青路面，通行较顺畅	宗地接市政供电管网供电，从区域变电箱引入，供电设施能满足企业及居民用电需要，供电保证率 98%以上	宗地接市政供水管网，建设主干管，现有供水设施能满足项目各种用水需求，供水保证率 98%以上	宗地排放依附道路排水系统，雨污合流汇入城市排水管网。可控制性集中排放，排水通畅	宗地接市政通讯设施，有中国电信光缆、移动、联通综合网络覆盖该区域，区域通讯直接与市政通信网络相联，线路畅通，现有通讯能力保障率为 100%。	无	无

3.规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象位于经开区永旺路以南、经二路以西，用地面积 55318 平方米，规划容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 45%，绿地率不高于 18%不低于 15%，建筑限高不高于 30 米。

4.影响土地价值的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1.本次估价目的为为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

2.本估价报告有效期自提交估价报告日 2025 年 3 月 30 日至 2026 年 3 月 29 日一年内有效。

3.估价结果按规定须报请自然资源主管部门备案。

4.本评估报告中涉及的土地面积、土地权属以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）为依据，土地用途、规划利用指标以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）、、《规划条件书》（东规条字 2023-2 号）为依据，本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，则该估价结果应作相应调整。

5.依据道县自然资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象用地面积 55318 平方米，本次评估面积以合同为准。

6.本估价结果仅作为委托估价方在本次估价目的下使用，不得用做验资证明、征收补偿、司法、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。未经本估价机构和土地估价师的同意，该结果不得向委托估价方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和土地估价师不承担相应的责任。

湖南兆财不动产规划评估有限公司
2025 年 3 月 30 日

7

湖南兆财不动产规划评估有限公司

土地估价结果一览表

估价机构：湖南兆财不动产规划评估有限公司　　估价期日：2025 年 3 月 29 日

估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第 ZC0013 号　　估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：国有出让用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期（年）	面积(m²)	地面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总价(万元)	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定								
湖南浦园建设开发投资有限责任公司	/	大浦镇经开区 A-16-1#地块	/	工业用地	待开发建设用地	工矿仓储用地	≥1.0	0	1	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	48.48	11526.7	374	/	431.1	合 24.93 万元/亩

注：上表中“五通”指宗地红外围通路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件

1.根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东，估价对象土地所有权为国有，土地使用权性质为国有出让用地，土地使用者为湖南浦园建设开发投资有限责任公司。根据委托方提供相关资料和估价人员调查结果，截至估价期日估价对象未有抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记；

2.基础设施条件：估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，有建筑物，详见下表。

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气状况	通暖状况
宗地红线外“五通”宗地红线内场地平整	临永旺路，车行道宽度约 20 米，所临道路为沥青路面，通行较顺畅	宗地接市政供电管网供电，从区域变电箱引入，供电设施能满足企业及居民用电需要，供电保证率 98%以上	宗地接市政供水管网，建设主干管，现有供水设施能满足项目各种用水需求，供水保证率 98%以上	宗地排放依附道路排水系统，雨污合流汇入城市排水管网。可控制性集中排放，排水通畅	宗地接市政通讯设施，有中国电信光缆、移动、联通综合网络覆盖该区域，区域通讯直接与市政通信网络相联，线路畅通，现有通讯能力保障率为 100%。	无	无

3.规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东，用地面积 11526.7 平方米，规划容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 45%，绿地率不高于 18%不低于 15%，建筑限高不高于 30 米。

4.影响土地价值的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1.本次估价目的为为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

2.本估价报告有效期自提交估价报告日 2025 年 3 月 30 日至 2026 年 3 月 29 日一年内有效。

3.估价结果按规定须报请自然资源主管部门备案。

4.本评估报告中涉及的土地面积、土地权属以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014）为依据，土地用途、规划利用指标以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014）、《规划条件书》（东规条字 2023-3 号）为依据，本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，则该估价结果应作相应调整。

5.依据道县自然资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象用地面积 11526.7 平方米，本次评估面积以合同为准。

6.本估价结果仅作为委托估价方在本次估价目的下使用，不得用做验资证明、征收补偿、司法、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。未经本估价机构和土地估价师的同意，该结果不得向委托估价方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和土地估价师不承担相应的责任。

湖南兆财不动产规划评估有限公司
2025 年 3 月 30 日

7

土 地 估 价 报 告

项　目　名　称：衡东县自然资源局拟收回涉及位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东一宗工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：湖南兆财不动产规划评估有限公司

土地估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第ZC0013号

电子备案编号：/

提交估价报告日期：二〇二五年三月三十日

土地估价报告

第一部分　摘要

一、估价项目名称

衡东县自然资源局拟收回涉及位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东一宗工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

衡东县自然资源局

三、估价目的

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：东自然资 2023014)，估价对象为国有出让建设用地，现衡东县自然资源局拟收回该宗地土地使用权。

根据《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）和《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令，2007 年 9 月 28 日）《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资发[2006]114 号，2006 年 5 月 31 日）《关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发[2018]4 号，2018 年 4 月 9 日施行）等有关规定及委托方提供的《评估委托书》《衡东县自然资源局关于东规条字 2016-50 号、东规条字 2016-50-1 号等 6 个地块规划条件继续有效的函》《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014）、《规划条件书》（东规条字 2023-3 号）等资料，委托湖南兆财不动产规划评估有限公司对该土地使用权市场价格进行评估，为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

四、估价期日

本次土地估价师现场勘查日期为 2025 年 3 月 29 日，根据委托估

价方提供的《评估委托书》，结合本次估价目的，本次估价设定估价期日为2025年3月29日。

五、估价日期

2025年3月29日至2025年3月30日

六、地价定义

根据委托方出具的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：东自然资2023014)、《衡东县自然资源局关于东规条字2016-50号、东规条字2016-50-1号等6个地块规划条件继续有效的函》《规划条件书》（东规条字2023-3号）及现场勘查状况，估价对象土地面积为11526.7平方米，估价对象规划用途为工业用地，规划容积率不低于1.0，建筑密度不低于45%，绿地率不高于18%不低于15%，建筑限高不高于30米，至估价期日，估价对象现状为待开发用地，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）及此项目估价目的、土地的权属性质和用途特点，对地价定义中有关事项作以下设定：

1.估价期日的设定

本次土地估价师现场勘查日期为2025年3月29日，本次估价设定估价期日为2025年3月29日。

2.土地用途的设定

根据土地估价师现场勘查，估价对象现状为待开发用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资2023014），估价对象规划用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017，2017年11月01日)和估价目的，本次评估设定土地用途为工矿仓储用地。

3.土地使用权类型的设定

至估价期日止，估价对象土地使用权类型为国有出让土地，结合

本次估价目的，本次评估设定土地使用权类型为国有出让建设用地使用权。

4.土地使用年期的设定

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》（1990年5月19日国务院令第55号）规定，土地使用权出让最高年限为工矿仓储用地50年。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资2023014），湖南浦园建设开发投资有限责任公司于2023年9月21日取得国有建设用地土地使用权，土地使用权出让年期为工业用地50年，至估价期日已使用1.52年，剩余土地使用年限为工业用地48.48年，本次评估根据现行国家法律法规的规定、《评估委托书》约定和估价目的，设定土地使用年限为工矿仓储用地48.48年。

5.土地开发程度的设定

根据土地估价师实地勘查，估价对象于估价期日2025年3月29日实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。结合估价目的及实际情况，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。

6.用地利用条件的设定

根据实地勘查和《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资2023014）、《衡东县自然资源局关于东规条字2016-50号、东规条字2016-50-1号等6个地块规划条件继续有效的函》《规划条件书》（东规条字2023-3号）等资料，估价对象在估价期日土地利用现状为待开发用地，宗地规划容积率不低于1.0，建筑密度不低于45%，绿地率不高于18%不低于15%，建筑限高不高于30米，本次根据最有效利用原则及估价目的，本次评估设定容积率为1.0，建筑密度为45%，绿地率为18%。

7.权利特征的设定

根据委托方提供的资料及估价人员调查所获取的资料，估价对象为拟出让国有建设用地使用权，未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利。本次评估设定估价对象为未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利下的国有建设用地使用权。

综上所述，此次评估的地价内涵是指：估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 3 月 29 日，土地使用权面积 11526.7 平方米，土地用途设定为工业用地，容积率设定为 1.0，建筑密度设定为 45%，绿地率设定为 18%，土地使用权类型设定为国有出让建设用地使用权，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整下的土地使用权市场价格。

七、估价结果

（一）估价结论

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度、规划利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

土地面积：11526.7 平方米

单位面积地价：374 元/平方米 合 24.93 万元/亩

总地价：431.1 万元

大写：人民币肆佰叁拾壹万壹仟元整

详见《土地估价结果一览表》。

（二）出让底价建议

根据衡东县土地市场情况及有关法律法规和政策规定，该地区土地出让底价由选定的估价机构的估价结果、基准地价水平及具体宗地的实际情况综合确定。建议估价对象出让底价与本次估价结果相一致，具体由出让方根据出让土地的实际情况综合确定。

建议出让地价的理由：1.评估操作过程技术合理，本次评估技术操作方面严格参照《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)及《关

于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9日）要求，采用基准地价系数修正法和市场比较法分别进行测算，取基准地价系数修正法和市场比较法两种估价结果的加权平均值为最终结果。

2.估价对象土地用途为工业用地，根据《国土资源部关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》，衡东县位于第十二等，该等别工业用地出让价格最低标准为120元/平方米，估价对象所在级别基准地价为260元/平方米（50年期），本次估价结果为374元/平方米，高于自然资源部公布的工业用地出让价格最低标准，也高于其所在级别基准地价，符合相关法律、法规规定。

3.通过湖南省国土资源网上交易系统、中国土地交易市场网查询，衡东县近期通过“招拍挂”途径出让的估价对象周边土地单位面积地价与估价结果较为接近，估价结果符合该区域规划发展的趋势。

依据财政部、自然资源部、中国人民银行《关于加强土地成交价款管理规范资金缴库行为的通知》（财综[2009]89号，2009年12月31日），与土地出让有关的评估费、交易服务费等经营服务性成本费用应纳入土地出让底价。前述建议底价未包含契税、评估费及交易服务费等价外税费及经营服务性费用。

八、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证号	签　字
谢良元	2019430003	谢良元
彭翀	2004450008	彭翀

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：彭翀

湖南兆财不动产规划评估有限公司

2025 年 3 月 30 日

土地估价结果一览表

估价机构：湖南兆财不动产规划评估有限公司　　估价期日：2025 年 3 月 29 日

估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第 ZC0013 号　　估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：国有出让用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期（年）	面积(m²)	地面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总价(万元)	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定								
湖南浦园建设开发投资有限责任公司	/	大浦镇经开区 A-16-1#地块	/	工业用地	待开发建设用地	工矿仓储用地	≥1.0	0	1	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	48.48	11526.7	374	/	431.1	合 24.93 万元/亩

注：上表中“五通”指宗地红外围通路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件

1.根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东，估价对象土地所有权为国有，土地使用权性质为国有出让用地，土地使用者为湖南浦园建设开发投资有限责任公司。根据委托方提供相关资料和估价人员调查结果，截至估价期日估价对象未有抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记；

2.基础设施条件：估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，有建筑物，详见下表。

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气状况	通暖状况
宗地红线外“五通”宗地红线内场地平整	临永旺路，车行道宽度约 20 米，所临道路为沥青路面，通行较顺畅	宗地接市政供电管网供电，从区域变电箱引入，供电设施能满足企业及居民用电需要，供电保证率 98%以上	宗地接市政供水管网，建设主干管，现有供水设施能满足项目各种用水需求，供水保证率 98%以上	宗地排放依附道路排水系统，雨污合流汇入城市排水管网。可控制性集中排放，排水通畅	宗地接市政通讯设施，有中国电信光缆、移动、联通综合网络覆盖该区域，区域通讯直接与市政通信网络相联，线路畅通，现有通讯能力保障率为 100%。	无	无

3.规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象位于衡东县经开区永旺路以南、经二路以东，用地面积 11526.7 平方米，规划容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 45%，绿地率不高于 18%不低于 15%，建筑限高不高于 30 米。

4.影响土地价值的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1.本次估价目的为为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

2.本估价报告有效期自提交估价报告日 2025 年 3 月 30 日至 2026 年 3 月 29 日一年内有效。

3.估价结果按规定须报请自然资源主管部门备案。

4.本评估报告中涉及的土地面积、土地权属以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014）为依据，土地用途、规划利用指标以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014）、《规划条件书》（东规条字 2023-3 号）为依据，本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，则该估价结果应作相应调整。

5.依据道县自然资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023014），估价对象用地面积 11526.7 平方米，本次评估面积以合同为准。

6.本估价结果仅作为委托估价方在本次估价目的下使用，不得用做验资证明、征收补偿、司法、房地产交易等除本次目的之外的其他用途，未经本估价机构和土地估价师的同意，该结果不得向委托估价方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和土地估价师不承担相应的责任。

湖南兆财不动产规划评估有限公司

2025 年 3 月 30 日

土 地 估 价 报 告

项　目　名　称：衡东县自然资源局拟收回涉及位于经开区永旺路以南、经二路以西一宗工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

受 托 估 价 单 位：湖南兆财不动产规划评估有限公司

土地估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第ZC0012号

电 子 备 案 编 号：/

提交估价报告日期：二〇二五年三月三十日

土地估价报告

第一部分　摘要

一、估价项目名称

衡东县自然资源局拟收回涉及位于经开区永旺路以南、经二路以西一宗工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

衡东县自然资源局

三、估价目的

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象为国有出让建设用地，现衡东县自然资源局拟收回该宗地土地使用权。

根据《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）和《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令，2007 年 9 月 28 日）《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资发[2006]114 号，2006 年 5 月 31 日）《关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发[2018]4 号，2018 年 4 月 9 日施行）等有关规定及委托方提供的《评估委托书》《衡东县自然资源局关于东规条字 2016-50 号、东规条字 2016-50-1 号等 6 个地块规划条件继续有效的函》《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）、《规划条件书》（东规条字 2023-2 号）等资料，委托湖南兆财不动产规划评估有限公司对该土地使用权市场价格进行评估，为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

四、估价期日

本次土地估价师现场勘查日期为 2025 年 3 月 29 日，根据委托估

价方提供的《评估委托书》，结合本次估价目的，本次估价设定估价期日为 2025 年 3 月 29 日。

五、估价日期

2025 年 3 月 29 日至 2025 年 3 月 30 日

六、地价定义

根据委托方出具的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）、《衡东县自然资源局关于东规条字 2016-50 号、东规条字 2016-50-1 号等 6 个地块规划条件继续有效的函》《规划条件书》（东规条字 2023-2 号）及现场勘查状况，估价对象土地面积为 55318 平方米，估价对象规划用途为工业用地，规划容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 45%，绿地率不高于 18%不低于 15%，建筑限高不高于 30 米，至估价期日，估价对象现状为待开发用地，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）及此项目估价目的、土地的权属性质和用途特点，对地价定义中有关事项作以下设定：

1. 估价期日的设定

本次土地估价师现场勘查日期为 2025 年 3 月 29 日，本次估价设定估价期日为 2025 年 3 月 29 日。

2. 土地用途的设定

根据土地估价师现场勘查，估价对象现状为待开发用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象规划用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017，2017 年 11 月 01 日)和估价目的，本次评估设定土地用途为工矿仓储用地。

3. 土地使用权类型的设定

至估价期日止，估价对象土地使用权类型为国有出让土地，结合

本次估价目的，本次评估设定土地使用权类型为国有出让建设用地使用权。

4.土地使用年期的设定

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》（1990年5月19日国务院令第55号）规定，土地使用权出让最高年限为工矿仓储用地50年。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资2023015），湖南浦园建设开发投资有限责任公司于2023年9月21日取得国有建设用地土地使用权，土地使用权出让年期为工业用地50年，至估价期日已使用1.52年，剩余土地使用年限为工业用地48.48年，本次评估根据现行国家法律法规的规定、《评估委托书》约定和估价目的，设定土地使用年限为工矿仓储用地48.48年。

5.土地开发程度的设定

根据土地估价师实地勘查，估价对象于估价期日2025年3月29日实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。结合估价目的及实际情况，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。

6.用地利用条件的设定

根据实地勘查和《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资2023015）、《衡东县自然资源局关于东规条字2016-50号、东规条字2016-50-1号等6个地块规划条件继续有效的函》《规划条件书》（东规条字2023-2号）等资料，估价对象在估价期日土地利用现状为待开发用地，宗地规划容积率不低于1.0，建筑密度不低于45%，绿地率不高于18%不低于15%，建筑限高不高于30米，本次根据最有效利用原则及估价目的，本次评估设定容积率为1.0，建筑密度为45%，绿地率为18%。

7.权利特征的设定

根据委托方提供的资料及估价人员调查所获取的资料，估价对象为拟出让国有建设用地使用权，未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利。本次评估设定估价对象为未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利下的国有建设用地使用权。

综上所述，此次评估的地价内涵是指：估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 3 月 29 日，土地使用权面积 55318 平方米，土地用途设定为工业用地，容积率设定为 1.0，建筑密度设定为 45%，绿地率设定为 18%，土地使用权类型设定为国有出让建设用地使用权，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整下的土地使用权市场价格。

七、估价结果

（一）估价结论

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度、规划利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

土地面积：55318 平方米

单位面积地价：380 元/平方米 合 25.33 万元/亩

总地价：2102.08 万元

大写：人民币贰仟壹佰零贰万零捌佰元整

详见《土地估价结果一览表》。

（二）出让底价建议

根据衡东县土地市场情况及有关法律法规和政策规定，该地区土地出让底价由选定的估价机构的估价结果、基准地价水平及具体宗地的实际情况综合确定。建议估价对象出让底价与本次估价结果相一致，具体由出让方根据出让土地的实际情况综合确定。

建议出让地价的理由：1.评估操作过程技术合理，本次评估技术操作方面严格参照《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)及《关

于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9日）要求，采用基准地价系数修正法和市场比较法分别进行测算，取基准地价系数修正法和市场比较法两种估价结果的加权平均值为最终结果。

2.估价对象土地用途为工业用地，根据《国土资源部关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》，衡东县位于第十二等，该等别工业用地出让价格最低标准为120元/平方米，估价对象所在级别基准地价为260元/平方米（50年期），本次估价结果为380元/平方米，高于自然资源部公布的工业用地出让价格最低标准，也高于其所在级别基准地价，符合相关法律、法规规定。

3.通过湖南省国土资源网上交易系统、中国土地交易市场网查询，衡东县近期通过“招拍挂”途径出让的估价对象周边土地单位面积地价与估价结果较为接近，估价结果符合该区域规划发展的趋势。

依据财政部、自然资源部、中国人民银行《关于加强土地成交价款管理规范资金缴库行为的通知》（财综[2009]89号，2009年12月31日），与土地出让有关的评估费、交易服务费等经营服务性成本费用应纳入土地出让底价。前述建议底价未包含契税、评估费及交易服务费等价外税费及经营服务性费用。

八、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证号	签　字
谢良元	2019430003	谢良元
彭翀	2004450008	彭翀

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：彭翀

湖南兆财不动产规划评估有限公司

2025 年 3 月 30 日

土地估价结果一览表

估价机构：湖南兆财不动产规划评估有限公司　　估价期日：2025 年 3 月 29 日

估价报告编号：（湖南）湘兆财土地[2025]（估）字第 ZC0012 号　　估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：国有出让用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期（年）	面积(㎡)	地面地价(元/㎡)	楼面地价(元/㎡)	总价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
湖南浦园建设开发投资有限责任公司	/	大瀟镇经开区A-10-1#地块	/	工业用地	待开发建设用地	工业用地	≥1.0	0	1	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	宗地红线外围“五通”，红线内场地平整	48.48	55318	380	/	2102.08	合25.33万元/亩

注：上表中“五通”指宗地红外围道路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件

1.根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象位于经开区永旺路以南、经二路以西，估价对象土地所有权为国有，土地使用权性质为国有出让用地，土地使用者为湖南浦园建设开发投资有限责任公司。根据委托方提供相关资料和估价人员调查结果，截至估价期日估价对象未有抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记；

2.基础设施条件：估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，有建筑物，详见下表。

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气状况	通暖状况
宗地红线外“五通”宗地红线内场地平整	临永旺路，车行道宽度约20米，所临道路为沥青路面，通行较顺畅	宗地接市政供电管网供电，从区域变电箱引入，供电设施能满足企业及居民用电需要，供电保证率98%以上	宗地接市政供水管网，建设主干管，现有供水设施能满足项目各种用水需求，供水保证率98%以上	宗地排放依附道路排水系统，雨污合流汇入城市排水管网。可控制性集中排放，排水通畅	宗地接市政通讯设施，有中国电信光缆、移动、联通综合网络覆盖该区域，区域通讯直接与市政通信网络相联，线路畅通，现有通讯能力保障率为100%。	无	无

3.规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象位于经开区永旺路以南、经二路以西，用地面积 55318 平方米，规划容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 45%，绿地率不高于 18%不低于 15%，建筑限高不高于 30 米。

4.影响土地价值的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1.本次估价目的为为委托方办理土地使用权收回手续提供价格参考依据。

2.本估价报告有效期自提交估价报告日 2025 年 3 月 30 日至 2026 年 3 月 29 日一年内有效。

3.估价结果按规定须报请自然资源主管部门备案。

4.本评估报告中涉及的土地面积、土地权属以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）为依据，土地用途、规划利用指标以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015）、、《规划条件书》（东规条字 2023-2 号）为依据，本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，则该估价结果应作相应调整。

5.依据道县自然资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：东自然资 2023015），估价对象用地面积 55318 平方米，本次评估面积以合同为准。

6.本估价结果仅作为委托估价方在本次估价目的下使用，不得用做验资证明、征收补偿、司法、房地产交易等除本次目的之外的其他用途，未经本估价机构和土地估价师的同意，该结果不得向委托估价方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和土地估价师不承担相应的责任。

湖南兆财不动产规划评估有限公司

2025 年 3 月 30 日

衡阳市衡阳县2025年专项债券
2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号
预期收益与融资平衡方案

2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号拟发行地方政府专项债券23800.00万元，拟申请2025年4月发行地方政府专项债券23800.00万元，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年衡阳县第二批土储专项债项目003号	2025年湖南省专项债券（六期）	23800.00	5年	衡阳县土地储备中心

2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号预期收益与融资平衡方案

一、区域情况

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市:湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区南岳区5个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县5 个县，代管耒阳市、常宁市2 市。总面积15.310平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

衡阳县地处衡阳市西北部，湘江中游。因位于南岳衡山之南而得名，东与南岳区、衡山县交界，南毗蒸湘区、石鼓区、衡南县，西邻祁东县、邵东，北与双峰县接壤。东西宽74 公里，南北长 55 公里，总面积2558平方公里，距衡阳市区约10千米。截至2023年6月，衡阳县下辖17个镇、8个乡。截至2024年末，2024年末全县户籍总人口118.75万人，年末常住总人口84.79万人。衡阳县境物产丰富，有“鱼米之乡”之称，素有“有色金属之乡”和“非金属之乡”的美誉。衡阳县是中国南方重要的商品粮生产基地，也是生猪等农副产品的重要产区。京广铁路、怀邵衡铁路、安张衡铁路穿境而过。

2024年，衡阳县全年实现地区生产总值（GDP）483.19亿元，同比增长6.3%。分产业看，第一产业实现增加值80.48亿元，增长2.8%；第二产业实现增加值158.05亿元，增长10.4%；

第三产业实现增加值244.66亿元，增长5.1%。三大产业对GDP增长的贡献率分别为8.4%、51.9%和39.7%。其中：第一产业拉动GDP增长0.5个百分点，第二、三产业分别拉动增长3.3和2.5个百分点。产业结构比调整16.7%：32.7%：50.6%，人均GDP达到56500元，全县地区生产总值在全市占比为10.8%。全年实现一般公共预算总收入19.26亿元，同比增长5.2%。其中：完成地方一般公共预算收入14.85亿元，增长10.5%；地方税收收入10.47亿元，增长10.8%。

衡阳县 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）	420.77	426.21	483.19
居民人均可支配收入（元）	31,620.00	33,527.00	35,524.00
一般公共预算收入	12.16	13.44	14.85
政府性基金收入	10.11	15.35	10.24
其中：国有土地出让收入	9.45	14.97	9.86
政府性基金支出	15.43	28.83	20.62
其中：国有土地出让支出	6.60	13.41	4.09

注：数据来源于衡阳县财政局

二、债券情况

2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号，拟申请发行土地储备专项债券23800.00万元，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年衡阳县第二批土储专项债项目003号	2025年湖南省政府专项债券(六期)	23800.00	5	债券偿付方式均为每年付息一次,到期本息付清。	衡阳县土地储备中心

三、项目情况

2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储3宗存量闲置用地，拟收储土地面积241.89亩，项目资金总需求26420.08万元，可出让面积241.89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
1	衡阳县城镇第二批次用地项目0078地块	衡阳县西渡镇英南村洪建组、木陂组，北至蒸水河，东至现状民房。	本地块77.64亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在2025年实施收购,预计资金总需求为9623.80万元。	衡阳县土地储备中心
2	衡阳县2019年城镇第一批次建设项目1338地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状空地，西至现状山地，南至现状民房，北至船山西路。	本地块83.20亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在2025年实施收购,预计资金总需求为8475.05万元。	衡阳县土地储备中心
3	衡阳县2019年城镇第一批次建设项目1541-1地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状民房，西至现状小区，南至现状民房，北至船山西路。	本地块81.05亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在2025年实施收购,预计资金总需求为8321.23万元。	衡阳县土地储备中心

2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号，已经通过湖南南燕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 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号，共收储 3 宗存量闲置用地，总收储面积为 241.89 亩，资金来源为专项资金及地方财政资金。项目资金总需求 26420.08 万元，拟从以下渠道解决：一是地方财政资金 2620.08 万元，占总投资 9.92%；二是申请专项债 23800.00 万元，占总投资 90.08%。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	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	2026 年	9623.80	9623.80	1123.80	8500.00	9345.75
2	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1338 地块	2029 年	8475.05	8475.05	775.05	7700.00	8466.15
3	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1541-1 地块	2028 年	8321.23	8321.23	721.23	7600.00	8356.20
合计			26420.08	26420.08	2620.08	23800.00	26168.10

（二）项目融资还本付息情况

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号总投资

26420.08 万元，拟申请政府专项债券总额 23800.00 万元。本次申请政府专项债券 23800.00 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 月相同待偿期国债收益率算术平均数上浮 20%确定，据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%，债券存续期内 5 年利息合计 2368.10 万元。建设期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 26168.10 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	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	2025 年 4 月	0.00	8500.00		8500.00	112.77	112.77
		2026 年	8500.00			8500.00	169.15	169.15
		2027 年	8500.00			8500.00	169.15	169.15
		2028 年	8500.00			8500.00	169.15	169.15
		2029 年	8500.00			8500.00	169.15	169.15
		2030 年 4 月	8500.00		8500.00	0.00	56.38	8556.38
		合计		**8500.00**	**8500.00**		**845.75**	**9345.75**
2	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1338 地块	2025 年 4 月	0.00	7700.00		7700.00	102.15	102.15
		2026 年	7700.00			7700.00	153.23	153.23
		2027 年	7700.00			7700.00	153.23	153.23
		2028 年	7700.00			7700.00	153.23	153.23
		2029 年	7700.00			7700.00	153.23	153.23
		2030 年 4 月	7700.00		7700.00	0.00	51.08	7751.08
		合计		**7700.00**	**7700.00**		**766.15**	**8466.15**
3	衡阳县 2019 年城	2025 年 4 月	0.00	7600.00		7600.00	100.83	100.83
		2026 年	7600.00			7600.00	151.24	151.24

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
	镇第一批次建设项目 1541-1 地块	2027 年	7600.00			7600.00	151.24	151.24
		2028 年	7600.00			7600.00	151.24	151.24
		2029 年	7600.00			7600.00	151.24	151.24
		2030 年 4 月	7600.00		7600.00	0.00	50.41	7650.41
		合计		**7600.00**	**7600.00**		**756.20**	**8356.20**
总计				**23800.00**	**23800.00**		**2368.10**	**26168.10**

（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。

本项目 3 宗地块，属于居住用地，处于衡阳县核心城区。参考周边同类居住用地出让价格（表 4-1），基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格按 180 万元/亩预计。

表 4-1　周边同类核心地段居住用地出让价格参考依据

序号	宗地编号	面积（亩）	位置	用途	成交价格（万元）	成交时间	土地单价（万元/亩）
1	网挂【2022（衡阳）】41 号	0.69	衡阳县西渡镇新正街 32 号 4 栋	住宅 70 商业 40 年	190.9	2022-11-09	**276.67**
案例截图	查询网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=a9295972-cd99-49b2-b2a7-59c9e4655797&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0						

<table>
<tr><td></td><td>

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

衡阳县西渡镇新正街32号4栋

行政区：湖南省 > 衡阳市 > 衡阳县

结果详情 **地块信息**

<table>
<tr><td colspan="8">供地结果信息</td></tr>
<tr><td>行政区：</td><td colspan="2">湖南省衡阳市衡阳县</td><td>电子监管号：</td><td colspan="4">4304212022B00661</td></tr>
<tr><td>项目名称：</td><td colspan="7">资产归集衡阳县纺织品公司改制资产处置</td></tr>
<tr><td>项目位置：</td><td colspan="7">衡阳县西渡镇新正街32号4栋</td></tr>
<tr><td>土地面积(㎡)：</td><td colspan="7">461.25</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="4">挂牌出让</td></tr>
<tr><td>土地使用年限：</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类：</td><td colspan="4">农、林、牧、渔服务业</td></tr>
<tr><td>土地级别：</td><td colspan="2">十二级</td><td>成交价格(万元)：</td><td colspan="4">190.9</td></tr>
<tr><td rowspan="2">分期支付约定：</td><td>支付期号</td><td colspan="2">约定支付日期</td><td colspan="2">约定支付金额</td><td colspan="2">备注</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">2022-11-09</td><td colspan="2">190.9</td><td colspan="2">--</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>2</td><td>网挂【2023】衡阳 18 号（衡阳县）</td><td>15.23</td><td>西渡镇英陂村园岭组</td><td>居住、商业</td><td>3933.59</td><td>2023-8-22</td><td>258.28</td></tr>
<tr><td>案例截图</td><td colspan="7">查询网址：
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8ce24530-0c43-4fee-b9df-93283afaf523&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</td></tr>
</table>

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

衡阳县西渡镇英陂村园岭组

行政区：湖南省 > 衡阳市 > 衡阳县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省衡阳市衡阳县	电子监管号：	4304212023B000067
项目名称：	衡阳县2012年打捆项目三（英陂村园岭组）		
项目位置：	衡阳县西渡镇英陂村园岭组		
土地面积(㎡)：	10151.20		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	3933.59

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2023-08-22	3933.59	--

3	网挂【2023】衡阳 20 号	28.53	西渡镇槐花村	住宅兼容商业	5223.28	2023-9-6	**183.08**
案例截图	查询网址：https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght67ceed7f-3444-4431-a02b-d5893d1b7ee6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0						

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

衡阳县西渡镇槐花村

行政区：湖南省 > 衡阳市 > 衡阳县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省衡阳市衡阳县	电子监管号：	4304212023B000070
项目名称：	衡阳县2015年城镇第一批次（西渡镇槐花村）		
项目位置：	衡阳县西渡镇槐花村		
土地面积(㎡)：	19021.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	5223.28

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	2023-09-06	5223.28	--

（四）项目收入预测

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，在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测按上述预测依据保守估计。

本项目 3 宗存量闲置用地，将在 2025 年完成收储，预计总出让面积为 241.89 亩。项目将陆续在 2026 年至 2029 年对外土地招拍挂出让，预计 2026 年土地出让收入为 13975.20 万元，2028 年土地出让收入为 14589.0 万元，2029 年土地出让收入为

14976.00 万元，未来 5 年内预计累计土地出让收入为 43540.20 万元。

表 4-4　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	2026	2027	2028	2029	合计
1	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	居住用地	77.64	180		13975.20				13975.20
2	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1338 地块	居住用地	83.2	180					14976.00	14976.00
3	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1541-1 地块	居住用地	81.05	180				14589.00		14589.00
合计			**241.89**	**/**	**0**	**13975.20**	**0.00**	**14589.00**	**14976.00**	**43540.20**

（五）项目融资平衡情况

债券存续期内，2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号预期总收入 43540.20 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 43540.20 万元，项目融资本息 26168.10 万元，则项目净收益对融资本息的整体覆盖倍数为 1.66，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时各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	地块名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数

序号	地块名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	衡阳县城镇第二批次用地项目0078地块	77.64	普通商品住房用地	9623.80	13975.20	8500.00	9345.75	1.50
2	衡阳县2019年城镇第一批次建设项目1338地块	83.2	普通商品住房用地	8475.05	14976.00	7700.00	8466.15	1.77
3	衡阳县2019年城镇第一批次建设项目1541-1地块	81.05	普通商品住房用地	8321.23	14589.00	7600.00	8356.20	1.75
合计		241.89		26420.08	43540.20	23800.00	26168.10	1.66

同时，2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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	1.48	1.66	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.70	1.66	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10%的情况下，债券本息资金的

覆盖倍数为 1.48，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.60，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 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号的主管部门是衡阳县自然资源局。

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 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

衡阳县财政局

衡阳县自然资源局

2025 年 4 月 17 日

2025年南岳区第一批5年期土储债项目001号

预期收益与融资平衡方案

二〇二五年三月

目录

一、立项必要性 1

（一）项目政策符合性评估 1

（二）与项目主管部门工作相关性评估 1

（三）项目现实需求与服务对象评估 2

（四）项目建设必要性评估 3

二、投入经济性 4

（一）项目建设内容与规模 4

（二）项目总投资 4

（三）项目收入 5

（四）项目预期成本预测 10

（五）融资平衡方案 10

（六）潜在风险管控措施 13

（七）投入经济性评估小结 14

三、绩效目标合理性 14

四、实施方案可行性 15

（一）项目前期手续完备性评估 15

（二）区域财政可持续性分析 15

（三）债务风险承受能力 16

（四）项目偿债计划可行性及偿债风险点评估 17

（五）实施方案可行性评估小结 17

五、筹资合规性 17

（一）资金筹措方案评估 17
（二）融资平衡方案评估 17
（三）项目绩效管理职责分工 18
（四）还款保障措施 19
（五）筹资合规性评估小结 20
六、事前绩效评估结论 21
附件 22

一、立项必要性

（一）项目政策符合性评估

1、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）

2024年11月7日，自然资源部发布《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）》，通知明确运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，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的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

（二）与项目主管部门工作相关性评估

本项目主管部门是南岳区自然资源局。

主管部门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。

（三）项目现实需求与服务对象评估

项目通过回收闲置土地这一重要现实需求，旨在解决土地资源浪费问题，优化土地利用效率，促进城市更新和经济发展。被回收企业通常因经营困难或战略调整而持有闲置土地，希望通过回收获得合理补偿以缓解资金压力；政府则作为土地资源管理者，需要通过回收实现土地资源优化配置、增加财政收入并推动区域发展。双方在土地回收的目标上存在一致性，但也可能因补偿标准和回收流程的透明度产生潜在冲突。

为确保项目顺利实施，建议制定公平透明的补偿标准，保障企业利益，同时优化回收流程，提高效率，减少企业的时间成本。此外，应加强政府与企业之间的沟通协调，建立信任机制，必要时引入第三方评估机构，确保回收过程的公正性和透明度。通过合理协调双方需求，项目不仅能实现土地资源的高效利用，还能推动区域经济发展，达成多方共赢的目标。

项目需求明确，符合城市发展和资源优化的战略目标，具有较高的社会和经济价值。服务对象的需求总体一致，但需通过合理的政策设计和流程优化化解潜在冲突，例如在补偿标准和回收透明度方面达成平衡。通过建立公平透明的补偿机制、设计高效的回收流程以及加强政府与企业之间的有效沟通协调，项目可行性强，能够实现土地资源的高效利用

和区域经济的可持续发展。此外，项目的成功实施将为类似土地回收工作提供可复制的经验，具有广泛的示范意义，为未来土地资源管理和城市更新提供重要参考。

（四）项目建设必要性评估

1、本项目建设是解决城市土地供求矛盾的需要。

随着城市化的快速发展，城市土地供求矛盾日益突出。本项目通过集中管理闲置、低效或符合收购条件的土地，进行开发整理后再投入市场，有效缓解了土地供求矛盾，满足了城市建设和发展的需求。

2、本项目建设是优化土地资源配置的需要。

项目建设有助于优化城市土地资源的配置。通过政府的宏观调控，土地收储机构可以按照城市规划和市场需求，有计划地将储备土地投入市场，避免了土地市场的无序竞争，提高了土地利用效率。

3、本项目建设是促进城市规划和建设的需要。

项目建设有利于城市规划的有效实施。通过集中管理和统一供应，政府可以更好地控制土地使用，推动城市总体规划的实施，促进城市的提质更新和可持续发展。

4、本项目建设有利于增加政府财政收入。

土地收储后通过招标、拍卖等方式出让，可以增加政府的土地收益，防止土地资产流失。同时，通过收储成本和出

让价款的差额，政府可以获得可观的财政收入，用于城市建设和其他公共事业。

5、本项目建设有利于推动经济社会高质量发展。

通过盘活闲置低效土地资源，为经济社会发展提供了坚实的土地要素支撑。通过高效有序的推进，土地收储工作有助于推动地方经济的高质量发展。

二、投入经济性

（一）项目建设内容与规模

本项目涉及收储地块共4宗地，共62578.21㎡（约93.86亩），分别为：

1、南城区A-03-2地块，土地面积14409㎡，约21.61亩；可出让面积14409㎡，约21.61亩。

2、南城区B-06-1地块，土地面积12507.58㎡，约18.76亩；可出让面积12507.58㎡，约18.76亩。

3、南城区B-06-2地块，土地面积15630㎡，约23.44亩；可出让面积15630㎡，约23.44亩。

4、南城区B-07-1地块，土地面积20031.63㎡，约30.05亩；可出让面积20031.63㎡，约30.05亩。

项目涉及收储地块信息表

涉及地块	地块概况	地块位置
南城区A-03-2地块	用地面积14409㎡，约21.61亩，容积率1.1，公服Ⅰ类用地	南岳区南城区黄金路南侧，高速连接线东侧
南城区B-06-1地块	用地面积12507.58㎡，约18.76亩，容积率3.0，商业用地	南岳区祥光路以南、纬二路以北、禹王路以东
南城区B-06-2地块	用地面积15630㎡，约23.44亩，容积率3.0，商业用地	南岳区南城区祥光路以南、纬二路以北

南城区 B-07-1 地块	用地面积 20031.63 ㎡，约 30.05 亩，容积率 2.5，居住用地	南岳区谭家桥村，祥光路以南，纬二路以北，和顺路以西

（二）项目总投资

根据衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司评估价格，本项目总投资金额 13167.37 万元（包含土地收储价格 12948.97 以及当年专项债券利息 218.40 万元），其中本次专项债券融资 9100.00 万元，项目自筹资金 4067.37 万元。

地块预计 2029 年出让，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。

总投资构成情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	其中				
		A-03-2 地块土地收储	B-06-1 地块土地收储	B-06-2 地块土地收储	B-07-1 地块土地收储	利息
2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号	13167.37	1427.93	3099.38	3882.49	4539.17	218.40

本项目总投资 13167.37 万元，2025 年 5 月-2026 年 4 月全部投入，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	2025 年 5 月-2026 年 4 月投入
2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号	13167.37	13167.37

（三）项目收入

1、收入预测依据

（1）基本假设条件及依据

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（2）本项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过参照同类型地块的基准地价计算本次土地储备项目的出让价。

关于《南岳区城镇基准地价更新成果》的公示

来源:南岳区自然资源局 发布时间:2022-11-29

5 / 10 自动缩放

三、基准地价

表 3 南岳区级别基准地价 单位：元/平方米

用地类型		Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级
商服用地		3280	2560	2050	1650
住宅用地		2410	1930	1620	1350
工矿仓储用地		840	715	660	615
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ	1510	1295	1110	1015
	公共管理与公共服务用地Ⅱ	855	730	675	630

南岳区基准地价

通过选取与本次储备地块周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的出让价。

项目可比地块信息如下：

宗地编号	宗地位置	用地性质	出让面积	容积率	成交金额（万元）	楼面价（元/㎡）	亩单价（万元/亩）	成交时间	受让人
拍【2024】05号(南岳区)	文体路(南山路)以北、金钟岳府以南	居住用地	3246.6	1.7	970	1757.49	199.18	2024年6月25日	刘永辉
网挂【2021】南岳19号	南岳南部新城项目范围内，幼儿园以北，祥光路以南，和顺路以东	商业用地	8344	2.5	2615.844	1254.00	209.00	2021年12月15日	衡阳市南岳区聚浩酒店管理有限公司
网挂【2022】南岳2号	南城区幼儿园以南，祥光路以北，和顺路以东	商业用地	3348	1.2	1054.62	2625.00	210.00	2022年5月23日	湖南欣鑫盛置业有限公司，李甲成
网挂【2023】南岳01号	南岳镇黄竹村，水濂路以南，紫云路以东	居住用地	17480	2.4	3933	937.50	150.00	2023年8月30日	衡阳市南岳区文化旅游发展有限责任公司
网挂【2023】南岳03号	南岳镇岳东村、红光村、紫云路以东	居住用地	22786.64	2.2	4571.02	911.82	133.73	2023年8月30日	衡阳市南岳区文化旅游发展有限责任公司
网挂【2024】南岳04号	南岳镇岳东社区，紫云街以东，水濂路以南。	商业用地	41086.25	1.2	8320	1687.51	135.00	2024年10月11日	南岳道教协会

数据来源：衡阳市公共资源交易网

网挂【2021】南岳19号（南岳区）

来源：衡阳市公共资源交易中心　发布时间：2021-12-15

宗地编号	网挂【2021】南岳19号	成交时间	2021-12-15 16:04:00
宗地位置	南岳南部新城项目范围内，幼儿园以北，祥光路以南，和顺路以东		
宗地面积	12.5160亩	规划用途	商业用地
容积率	≤2.5	出让年限	40年
起始价	2615.8440万元	保证金	2615.8440万元
成交价	2615.8440万元	底价	
成交单价	209.0000万元/亩		
竞得人	衡阳市南岳区聚浩酒店管理有限公司		

网挂【2022】南岳2号（南岳区）

来源：衡阳市公共资源交易中心　发布时间：2022-05-24

宗地编号	网挂【2022】南岳2号	成交时间	2022-05-23 16:04:00
宗地位置	南岳南部新城项目范围内，南部新城幼儿园以南，纬二路以北，和顺路以东		
宗地面积	5.0220亩	规划用途	商业用地
容积率	≤1.2	出让年限	40年
起始价	1054.6200万元	保证金	1054.6200万元
成交价	1054.6200万元	底价	
成交单价	210.0000万元/亩		
竞得人	湖南欣鑫盛置业有限公司,李甲成		

网挂【2024】南岳04号（南岳区）

来源：衡阳市公共资源交易中心　发布时间：2024-10-11

宗地编号	网挂【2024】南岳04号	成交时间	2024-10-11 16:04:00
宗地位置	南岳镇岳东社区，紫云街以东，水濂路以南。		
宗地面积	61.6300亩	规划用途	商业用地
容积率	≤1.2	出让年限	40年
起始价	8320.0000万元	保证金	4180.0000万元
成交价	8320.0000万元	底价	
成交单价	134.9992万元/亩		
竞得人	南岳道教协会		

考虑到本项目的土地自2029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。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑南岳区2021年GDP为52.85亿元,2022年GDP为55.88亿元，2023年GDP为58.14亿元，2024年GDP为63.28亿

元，根据此计算全市生产总值(GDP)三年平均增速6.6%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与2024年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，保守考虑增速按2.5%。

根据南岳区基准地价，公服Ⅰ类用地三级土地基准地价为1110元/平方米，亩单价为74万元/亩。

根据南岳区土地交易数据，项目周边同类型商业用地2023-2024年成交楼面地价约1254.00-2625.00元/㎡。

根据南岳区土地交易数据，项目周边同类型住宅用地2023-2024年成交楼面地价约911.82-1757.49元/㎡。

本项目根据实际情况保守估计，2025年公服Ⅰ类用地出让地价为74万元/亩进行测算，每年增长2.5%；2025年商业用地出让地价按楼面地价900元/㎡进行测算，每年增长2.5%；2025年住宅用地出让地价按楼面地价1000元/㎡进行测算，每年增长2.5%。

预计2029年对地块进行出让，本项目公服Ⅰ类用地出让价格为81.68万元/亩，商业用地出让价格为楼面地价993.43元/㎡，住宅用地出让价格为楼面地价1103.81元/㎡。

项目预计可出让土地62578.21㎡（约93.86亩），于2029年挂牌交易，预计可获得收入15678.98万元；考虑10%

的国有土地出让金计提，则项目可获得净收入 14111.08 万元。预计用于资金平衡的相关收益 14111.08 万元。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地出让价格预测表

项目	收入类型	2025年	2026年	2027年	2028年	2029 年	合计（不含土地出让金计提）	预计用于资金平衡的相关收益
南岳区南城区A-03-2 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	1765.39	1765.39	1588.85
南岳区南城区B-06-1 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	3727.62	3727.62	3354.86
南岳区南城区B-06-2 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	4658.19	4658.19	4192.37
南岳区南城区B-07-1 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	5527.78	5527.78	4975.00
合计						15678.98	15678.98	14111.08

（四）项目预期成本预测

项目主要为债券期末出让土地使用权，债券期期间不涉及运营成本。

（五）融资平衡方案

1、项目净收益

本项目预期总收入15678.98万元，出让金计提1567.90万元，项目净收益14111.08万元。

2、项目融资还本付息情况

本项目总投资金额为13167.37万元，本次拟申请政府专项债券9100.00万元，利息由自有资金统筹安排，债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据2025年3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定。据此，本次债券5年期的预测利率为2.4%。每年需偿付利息218.40万元，债券存续期内本息共计10192.00万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为14111.08万元。

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	时间	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
本项目	2025年4月	0	9100	0	9100	0	0
	2026年4月	9100	0	0	9100	218.40	218.40
	2027年4月	9100	0	0	9100	218.40	218.40
	2028年4月	9100	0	0	9100	218.40	218.40
	2029年4月	9100	0	0	9100	218.40	218.40
	2030年4月	9100	0	9100	0	218.40	9318.40
	合计					1092.00	10192.00

3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑10%的国有土地出让金计提，预计用于融资平衡的相关收益为14111.08万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.38。

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
本项目	14111.08	9100	10192	1.38

4、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	1.25	1.38	1.52

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1.25，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。

5、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，项目计算期内按年付息，最后一年还本。根据上述项目总投资、运营收入、偿债资金来源，本项目现金流预测见下表：

序号	项目	合计	2025年5月-2026年4月	2026年5月-2027年4月	2027年5月-2028年4月	2028年5月-2029年4月	2029年5月-2030年4月
1	现金流入（万元）	27278.45	13167.37	0	0	0	14111.08
1.1	专项债资金（万元）	9100	9100				

1.2	自筹资金（万元）	4067.37	4067.37	0	0	0	0
1.3	土地出让净收入（万元）	14111.08	0	0	0	0	14111.08
2	现金流出（万元）	23140.97	13167.37	218.4	218.4	218.4	9318.4
2.1	土地购入成本（万元）	12948.97	12948.97	0	0	0	0
2.2	财务等成本（万元）	1092	218.4	218.4	218.4	218.4	218.4
2.3	偿还本金（万元）	9100	0	0	0	0	9100
3	净现金流量（万元）	4137.48	0	-218.4	-218.4	-218.4	4792.68
4	累计所得净现金流量（万元）		0	-218.4	-436.8	-655.2	4137.48

（六）潜在风险管控措施

程序合法性风险。收储程序不合法或存在瑕疵可能导致征收行为无效，进而引发法律纠纷。征收机构应依法取得规划许可，并遵循《中华人民共和国土地管理法》等相关法律规定，确保征收程序的合法性。在征收过程中，应充分保障被征收人的知情权、参与权和申诉权，及时公告征收决定，并通知相关权利人进行听证。征收完成后，依法进行集体土地权属确认，并及时支付补偿款，确保程序的完整性和合法性。

市场波动风险。市场的经济波动和政府房地产政策的变化也会影响土地收储的稳定性和预期收益。国家宏观调控政策、市场供需变化等因素都会对土地收储项目的投资回报产生不确定影响。

土地是城市稀缺的自然资源，近年来，随着城市发展和经济建设，土地市场需求十分活跃。本项目的实施能够提升南岳区城市形象，促进经济发展，符合政府提出的区域经济

发展战略布局。项目的开发和实施，符合国家政策，符合南岳区城市化建设发展规划，促进集约用地，为城市土地开发和建设腾出空间，保障了社会稳定。政府每年会根据城市建设需求和土地市场供求状况制定年度土地出让计划，土地出让价格稳中有升。当然，土地市场行情有时会国家宏观政策、房地产市场调控等因素影响会有所波动，但总体的趋势会越来越好，潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险较小。

（七）投入经济性评估小结

本项目总投资金额 13167.37 万元，其中本次专项债券融资 9100.00 万元，项目自筹资金 4067.37 万元。

项目预期总收入 15678.98 万元，出让金计提 1567.90 万元，项目净收益 14111.08 万元。

通过对项目投入经济性数据的分析，各项指标均显示其合理性。此外，项目的债务风险、市场风险和政策风险均在可控范围内，并通过合理的风险缓释措施进一步降低了不确定性。综合来看，投入经济性数据反映了项目的成本效益平衡、资金使用高效以及风险收益匹配，证明了项目的经济可行性和合理性。

三、绩效目标合理性

本项目绩效目标如下表：

项目绩效目标表

项目绩效目标	本项目涉及收储地块共 4 宗，共 62578.21 ㎡（约 93.86 亩），分别为： 南城区 A-03-2 地块，土地面积 14409 ㎡，约 21.61 亩；可出让面积 14409 ㎡，约 21.61 亩。 南城区 B-06-1 地块，土地面积 12507.58 ㎡，约 18.76 亩；可出让面积 12507.58 ㎡，约 18.76 亩。

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">南城区 B-06-2 地块，土地面积 15630 ㎡，约 23.44 亩；可出让面积 15630 ㎡，约 23.44 亩。
南城区 B-07-1 地块，土地面积 20031.63 ㎡，约 30.05 亩；可出让面积 20031.63 ㎡，约 30.05 亩。
总投资 13167.37 万元。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>收储面积</td><td>62578.21 ㎡
（约 93.86 亩）</td><td>62578.21 ㎡
（约 93.86 亩）</td></tr>
<tr><td>出让面积</td><td>62578.21 ㎡
（约 93.86 亩）</td><td>62578.21 ㎡
（约 93.86 亩）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>资金到位率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>验收合格程度</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>工期</td><td>1 年</td><td>1 年</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>13167.37 万元</td><td>13167.37 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>土地使用权出让收入（含土地出让金计提）</td><td>15678.98 万元</td><td>15678.98 万元</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>提升当地城市形象</td><td>长期有效</td><td>长期有效</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>推动当地经济发展</td><td>长期有效</td><td>长期有效</td></tr>
</table>

项目的绩效目标设定科学合理，既符合战略方向，又具备可操作性，能够在实现资源高效利用和区域经济发展的同时，确保各方利益得到平衡，为项目的成功实施奠定了坚实基础。

四、实施方案可行性

（一）项目建设前期手续完备性评估

本项目已完成土地评估等前期相关手续办理。

（二）区域财政可持续性分析

2024 年，南岳区实现地区生产总值（GDP）63.28 亿元，比上年增长 4.8%。其中，一、二、三产业增加值分别为 3.01 亿元、6.02 亿元、54.24 亿元，三次产业结构比为

4.76:9.52:85.72。分季度看，一季度GDP同比增长5.3%，二季度GDP同比增长4.8%，三季度GDP同比增长4.5%。人均地区生产总值达89252元。

2024年南岳区一般公共预算收入59830万元，政府性基金收入15666万元，政府性基金支出57727万元。

南岳区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）	558800	581400	632800
居民人均可支配收入（元）	51567	53733	55882
一般公共预算收入	48397	47491	59830
政府性基金收入	28852	53715	15666
其中：国有土地出让收入	28249	53247	15522
政府性基金支出	47866	66814	57727
其中：国有土地出让支出	26930	45762	39820

注：数据来源为国民经济公报

（三）债务风险承受能力

项目土地收储价格12948.97万元，5年共计偿还债券利息1092.00万元，项目收储后土地出让收入14111.08万元（已扣除国有土地出让金计提10%），项目净利润70.11万元。

本项目债券融资9100万元，每年需偿付利息218.40万元，债券存续期内本息共计10192.00万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为14111.08万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.38。

本项目债务风险承受能力较好。

（四）项目偿债计划可行性及偿债风险点评估

本项目偿债资金来源主要为土地出让收入，偿债风险点主要为土地出让收入的变动。本项目通过敏感性测试，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1.25，能通过压力测试。本项目偿债计划可行，偿债风险可控。

（五）实施方案可行性评估小结

本项目已完成土地评估等前期相关手续办理，区域财政可持续，本项目债务风险承受能力较好，偿债计划可行，偿债风险可控。

综上，本项目实施方案可行。

五、筹资合规性

（一）资金筹措方案评估

本项目资金来源主要为自有资金和发行专项债券。项目总投资13167.37万元，其中：用于项目支出的资本金4067.37万元，占投资总额的30.89%；拟申请发行政府专项债券资金9100.00万元，占投资总额的69.11%。

资金筹措方案符合申请专项债相关规定，具有可操作性。

（二）融资平衡方案评估

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9100.00万元在合理范围内。

融资平衡方案符合融资相关规定，具有可操作性

（三）项目绩效管理职责分工

为加强项目管理，理顺项目绩效管理流程，明确项目绩效管理流程中各环节的责任，促进项目的顺利有序开展，提升项目整体绩效，特制定本方案。

1、绩效管理原则

（1）以服务于项目工作为导向

项目绩效管理方案中制度、流程、表单的设计，以服务于项目工作的有序、高效推进为导向。

（2）项目评估结果为主、阶段为辅

项目整体评估以整体结果为主、各阶段评估为辅，项目各阶段评估以阶段性结果为主、各阶段评估为辅。

（3）公平、公正、公开

项目整体、各阶段的评估结果应公平、公正、公开。项目绩效评估的对象为项目经理或项目负责人。

1）项目经理：以正式任命的项目经理为准。

2）项目负责人：以正式任命的项目负责人为准。评估内容项目绩效评估以业绩和能力为导向，主要包括项目整体目标（投入产出效率、直接效果、外部影响、可持续性）

2、项目评估基础管理

（1）项目建设评估领导小组：是项目绩效评估最高评估机构，负责其所领导的项目整体及各阶段的绩效评估，负责对项目经理的工作业绩、工作能力进行评估，项目领导小组组长是其所领导的项目绩效评估负责人。

（2）规划资产部：负责项目绩效管理体系构建、项目绩效管理制度的制定、项目评估工作的组织实施，并综合协调、指导与监督项目领导小组的评估工作，以及评估结果的管理与归档。

3、评估方式

（1）阶段评估：项目各阶段项目经理、实施小组成员的评估按项目阶段目标达成情况，工作绩效进行评估；项目经理的评估责任人为项目领导小组，实施小组成员的评估责任人为项目经理。

（2）整体评估：项目结束时项目经理、实施小组成员的评估按项目整体目标的达成情况、工作业绩、工作能力进行评估：项目经理的评估责任人为项目领导小组，实施小组成员的评估责任人为项目经理。

项目经理、项目实施小组成员的评估按项目阶段，项目结束时综合评定。

（四）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。

（五）筹资合规性评估小结

项目需从政策合规性、资金使用规范性、债务风险控制、资金筹措方案、融资平衡方案、财务管理有效性及项目效益实现等多角度综合展开评估。通过细致评估工作，项目符合政策法规、资金专款专用、债务风险可控、资金筹措可靠，

融资可平衡、财务管理规范以及项目效益较为显著，项目合法合规、风险可控、效益最大化，可实现筹资合规性目标并支持地方经济可持续发展。

六、事前绩效评估结论

经衡阳市南岳区财政局根据《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》（见附件）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。

附件

1、B-06-1 地块土地估价结果

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）(估)字第 0319 号　　估价期日：2025 年 03 月 04 日

估价目的：拟收回　　估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m^2	单位面积地价/元/m^2	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳市南岳衡山旅游发展有限公司	1	衡阳市南岳区祥光路以南，禹王路以东，纬二路以北（南城区 B-06-1 地块）	湘（2021）南岳区不动产权第 0002840 号	其它商服用地	/	商服用地	≤3.0	0	3.0	五通一平	五通一平	35.76	12507.58	2478	3099.38	165.20 万元/亩

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内场地平整；

3、规划限制条件：依据规划条件。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本次估价对象位置、土地用途、土地面积、土地剩余使用年限、容积率根据委托方提供的《不动产权证书》[湘（2021）南岳区不动产权第 0002840 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：202015]及《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条[2020]6 号）为准；

2、本次评估是为南岳区自然资源局拟收回其出让土地使用权提供客观、公正的价格参考依据；

3、本次评估不包含宗地红线范围内建筑物、构筑物的价值及红线范围内基础设施开发费用。

表 1-2 委估宗地基础设施条件表

宗地序号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	祥光路以南，禹王路以东，纬二路以北	市政电网	市政供水	市政排水	无	无	程控直拨电话

估价机构：（加盖公章）

2025 年 03 月 06 日

2、A-03-2 地块土地估价结果

附

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）(估)字第 0321 号　　估价期日：2025 年 03 月 04 日

估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	总地价/万元	备注/万元/亩
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳市南岳衡山旅游发展有限公司	1	衡阳市南岳区黄金路南侧，高速连接线东侧（南城区 A-03-2 地块）	湘（2023）南岳区不动产权第 0001453 号	交通服务场站用地	/	公服 I 类用地	≤1.1	0	1.1	五通一平	五通一平	47.32	14409.00	991	1427.93	66.07

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整；

3、规划限制条件：根据南岳区自然资源局 2020 年 05 月 10 日出具的《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条字[2019]1 号），估价对象具体规划指标为：用地性质为社会停车场（S42），容积率≤1.1，建筑密度≤65%，绿地率≥35%，建筑高度≤25 米；

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本次评估土地用途、容积率以《不动产权证（湘（2023）南岳区不动产权第 0001453 号）》、《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条字[2019]1 号）为准；

2、本次评估土地面积以《不动产权证（湘（2023）南岳区不动产权第 0001453 号）》为准；

3、本次评估是为南岳区自然资源局拟收回待估宗地土地使用权提供客观、公正的价格参考依据。

表 1-2 委估宗地基础设施条件表

宗地序号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	西临高速连接线	市政电网	市政供水	市政排水	无	无	程控直拨电话

估价机构：（加盖公章）

2025 年 03 月 07 日

3、B-06-2 地块土地估价结果

附

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）(估)字第 0320 号　　估价期日：2025 年 03 月 04 日

估价目的：收回　　估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	总地价/万元	备注/万元/亩
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳市南岳衡山旅游发展有限公司	1	衡阳市南岳区祥光路以南、纬二路以北（南城区B-06-2 地块）	湘（2023）南岳区不动产权第 0001447 号	其它商服用地	/	商服用地	≤3.0	0	3.0	五通一平	五通一平	商业 37.32	15630.00	2484	3882.49	165.6

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整；

3、规划限制条件：根据南岳区自然资源局 2021 年 05 月 10 日出具的《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条[2021]6 号），估价对象具体规划指标为：用地性质为商业用地（B1），容积率≤3.0，建筑密度≤45%，绿地率≥30%，建筑高度≤45 米；

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本次评估土地用途、容积率以《不动产权证（湘（2023）南岳区不动产权第 0001447 号）》、《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条[2021]6 号）为准；

2、本次评估土地面积以《不动产权证（湘（2023）南岳区不动产权第 0001447 号）》为准；

3、本次评估是为南岳区自然资源局拟收回待估宗地土地使用权提供客观、公正的价格参考依据。

表 1-2 委估宗地基础设施条件表

宗地序号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	祥光路以南、纬二路以北	市政电网	市政供水	市政排水	无	无	程控直拨电话

估价机构：（加盖公章）

2025 年 03 月 07 日

4、B-07-1 地块土地估价结果

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）(估)字第 0318 号　　估价期日：2025 年 03 月 04 日

估价目的：拟收回　　估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m^2	单位面积地价/元/m^2	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳市南岳衡山旅游发展有限公司	南城区 B-07-1 地块	衡阳市南岳区祥光路以南，纬二路以北，和顺路以西	湘（2021）南岳区不动产权第 0002841 号	城镇住宅用地	/	住宅用地	≤2.5	0	2.5	五通一平	五通一平	65.76	20031.63	2266	4539.17	151.07 万元/亩

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内场地平整；

3、规划限制条件：依据规划条件。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本次估价对象位置、土地用途、土地面积、土地剩余使用年限、容积率根据委托方提供的《不动产权证书》[湘（2021）南岳区不动产权第 0002841 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：202014]及《南岳区建设项目规划设计条件》（岳规条[2020]7 号）为准；

2、本次评估是为南岳区自然资源局拟收回其出让土地使用权提供客观、公正的价格参考依据；

3、本次评估不包含宗地红线范围内建筑物、构筑物的价值及红线范围内基础设施开发费用。

表 1-2 委估宗地基础设施条件表

宗地序号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	祥光路以南，纬二路以北，和顺路以西	市政电网	市政供水	市政排水	无	无	程控直拨电话

估价机构：（加盖公章）

2025 年 03 月 06 日