

2025年湖南省株洲市第二批土地储备专项债项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备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7,600.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年			
区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
株洲市本级	2025年株洲市第二批土储债项目006号	3,500.00	5
株洲市本级	2025年株洲市第二批土储债项目015号	1,800.00	5
茶陵县	2025年茶陵县第二批土储债项目001号	2,300.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号拟发行土地储备
专项债券 3,500.00 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 年株洲市第二批 土储债项目 006 号	2025 年湖南省政 府专项债券(六期)	3,500.00	5 年	株洲市土地 储备中心

一、区域情况

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	-
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	-
政府性基金支出	312.33	252.80	-
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	-

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报（<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>）

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置

土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给 的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压 力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地 储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通 过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问 题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时 也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而 拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机 会，对社会稳定做出贡献。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的 土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率， 推动芦淞区基础设施的完善，提升芦淞区的整体形象和品质， 增强芦淞区的吸引力和竞争力。同时，为芦淞区的产业发展 提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区 域经济增长和就业机会的增加。

三、债券情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。具体信息如下：

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	3,500.00	5 年	到期一次还本	株洲市土地储备中心

四、项目情况

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号包含一个地块，总规划用地面积 12316.60 平方米，项目总投资 4,025.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 525.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号	芦淞区公检法大楼北侧	项目面积 12316.60 平方米	4,025.00	株洲市土地储备中心
	合计			4,025.00	

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	振华小区储备地块一	4302032023B000016	4628.58

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号已经通过湖南金厚（株洲）律师事务所合法性审查。

五、资金平衡

（一）项目概况

本项目收储面积为 12316.60 平方米，项目总投资 4,025.00 万元。其中用于项目支出的自有资金 525.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。

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			预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	振华小区储备地块一	2026 年	4,025.00	4,025.00	525.00	3,500.00	3,848.25
2	合计	2026 年	4,025.00	4,025.00	525.00	3,500.00	3,848.25

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让土地面积（m²）	中标总地 价（万元）	出让价格 （元/平米）	出让价格 （万元/亩）
1	株洲市	城镇住宅用地	57,398.81	25,105.00	4,373.78	291.59
2	株洲市	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	株洲市	商住用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告
株洲市国土〔2024〕078号

经当地人民政府批准，株洲市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权，并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下：

一、本次网上挂牌出让地块的基本情况和规划技术指标

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
株洲市国土〔2024〕078号	芦淞区，东至五南一路，南至枫林一路，西至商业用地，北至枫林一路	57398.81m ² (合86.1亩)	城镇住宅用地(商业3-5%)	7231.5	25105	251	70年，商业40年	1.0<容积率≤2.2；建筑密度≤22%；绿地率≥35%；建筑限高≤80米

〔2023〕网挂第180号成交公告

地块编号：	〔2023〕网挂第180号	报价日期：	2023年09月20日08时00分至2023年10月07日09时00分
土地位置：	荷塘区北至商四路、南至荷园路、西至悦舍路、东至枫丹南路	开发程度：	
		土地用途：	商住用地
出让面积(m ²)：	64241.05	使用年限：	城镇住宅兼容商服用地(商服3-4%)住宅70年、商服40年
容积率：	1.0<容积率≤2.2	建筑密度：	建筑密度≤22%%
绿地率：	绿地率≥35%%	建筑限高：	建筑限高≤80米米
起始价：	31060万元	成交价：	31060万元
竞得人：	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期：	2023年10月07日09时00分

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
株洲市国土〔2024〕089号	荷塘区桂花街道办事处新桂村	14844.97m ² (合22.27亩)	城镇住宅用地(3-5%)	3970	7940	80	住宅70、商业40	1<容积率≤2.2；建筑密度≤22%；绿地率≥35%；建筑限高≤80米

参考周边同类型地块，根据谨慎原则，振华小区储备地块一出让价格按 4,370.00 元/平方米。

序号	地块名称	土地面积 (m ²)	土地出让总价 (万元)	土地地价(元/平方米)	土地地价(万元/亩)
1	振华小区储备地块一	12316.60	5,382.35	4,370.00	291.53

振华小区储备地块一预计可出让土地 12316.60 平方米

（合 18.47 亩），到 2026 年完成出让，出让价格为 4,370.00 元/平米。项目预计可获得总收入 5,382.35 万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	振华小区 储备地块 一		5,382.35					5,382.35
	合计							5,382.35

2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让

国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让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：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的

土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比列，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12%计提。项目计提成本总费用 645.88 万元。

项目计提成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	5,382.35	2%	107.65
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	5,382.35	5%	269.12
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	5,382.35	5%	269.12
	合计			645.88

（三）融资平衡方案

1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目收入 5,382.35 万元，测算项目成本 645.88 万元，项目净收入 4,736.47 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本(万元)	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
振华小区储备地块一	5,382.35	645.88	4,736.47
合计	5,382.35	645.88	4,736.47

2、项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号总投资金额为 4,025.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,500.00 万元，发行债券期限 5 年。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，本次预测利率为 1.99%，5 年本息共计 3,848.25 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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	2024年五星社区储备地块一	2025年4月	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-
		2026年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
		2027年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
		2028年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
		2029年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
		2030年4月	3,500.00		3,500.00	-	69.65	3569.65
		合计		3,500.00	3,500.00		348.25	3,848.25

3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入估算为 4,736.47 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 4,736.47 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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	振华小区储备地块一	12316.60	居住用地	4,025.00	4,736.47	3,500.00	3,848.25	1.23
2	合计	12316.60		4,025.00	4,736.47	3,500.00	3,848.25	1.23

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 006 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

4、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：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	40056.15	36050.54	40056.15
成本	4806.74	4806.74	5287.41
净收益	35249.41	31243.80	34768.74
本息合计	29136.75	29136.75	29136.75
覆盖倍数	1.21	1.07	1.19

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 1.07，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 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、

用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

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是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。2025年株洲市第二批土储债项目006号储备项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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 年株洲市第二批土储债项目
006 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



株洲市财政局



株洲市自然资源和规划局

2025 年 4 月 17 日

2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号拟发行土地储备专项债券 1,800.00 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 年株洲市第二批土储债项目 015 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	1,800.00	5	株洲市土地储备中心

一、区域情况

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	3616.81	3667.90	3902.40
居民人均可支配收入(元)	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	-
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	-
政府性基金支出	312.33	252.80	-
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	-

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报
(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>)

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置

土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给 的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压 力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地 储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通 过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问 题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时 也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而 拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机 会，对社会稳定做出贡献。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的 土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率， 推动株洲经开区基础设施的完善，提升株洲经开区的整体形 象和品质，增强株洲经开区的吸引力和竞争力。同时，为株 洲经开区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资 和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

三、债券情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号拟申请发行政府专项债券资金 1,800.00 万元。具体信息如下：

项目信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号	2025 年湖南省政府专项债券（六期）	1,800.00	5 年	到期一次还本	株洲市土地储备中心

四、项目情况

本次债券涉及的 2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号包含一个地块，地块名称：2021 年龙头社区储备地块四。总规划用地面积 51054 平方米，项目总投资 1,980.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 180.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 1,800.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号	东至桔园路，西至官典路，北至规划支路	项目总规划用地面积 51054 平方米	1,980.00	株洲市土地储备中心
	合计			1,980.00	

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号	4302002022B024371	2,830.94

2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号已经通过湖南金

厚（株洲）律师事务所合法性审查。

五、资金平衡

（一）项目概况

项目总规划用地面积 51054 平方米，项目总投资 1,980.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 180.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 1,800.00 万元。

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			预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	2021 年龙头社区储备地块四	2026 年	1,980.00	1,980.00	180.00	1,800.00	2,421.59
2	合计		1,980.00	1,980.00	180.00	1,800.00	2,421.59

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。具有可比案例如下表所示。

项目周边土地出让信息表

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)
1	株洲市	工业用地	66,673.18	3,600.00	539.95
2	株洲市	工业用地	66,584.15	3,596.00	540.07
3	株洲市	工业用地	4,616.30	275.00	595.72

株洲市国土〔2024〕066号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕066号	报价日期:	2024年11月11日08时00分至2024年11月20日09时00分
土地位置:	石峰区龙头铺街道龙升社区云霞大道以北，柏水路以东。	开发程度:	
		土地用途:	工业用地
出让面积(m²):	66673.18	使用年限:	二类工业用地50年
容积率:	1≤容积率≤2	建筑密度:	建筑密度≥40%
绿地率:	绿地率≤15%	建筑限高:	
起始价:	3600万元	成交价:	3600万元
竞得人:	株洲中创星科产业园发展有限公司	竞得日期:	2024年11月20日09时00分

株洲市国土〔2024〕036号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕036号	报价日期:	2024年09月02日08时00分至2024年09月11日09时00分
土地位置:	石峰区龙头铺街道龙升社区云龙大道以东，云霞大道以北。	开发程度:	
		土地用途:	工业用地
出让面积(m²):	66584.15	使用年限:	二类工业用地50年
容积率:	1≤容积率≤2	建筑密度:	建筑密度≥40%
绿地率:	绿地率≤15%	建筑限高:	
起始价:	3596万元	成交价:	3596万元
竞得人:	果子熟了(湖南)生物科技有限责任公司	竞得日期:	2024年09月11日09时00分

株洲市国土〔2024〕012号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕012号	报价日期:	2024年05月09日08时00分至2024年05月20日09时00分
土地位置:	株洲市荷塘区金达路以东	开发程度:	
		土地用途:	工业用地
出让面积(m²):	4616.3	使用年限:	工业用地50年
容积率:	容积率≥1	建筑密度:	建筑密度≥40%
绿地率:	绿地率≤15%	建筑限高:	
起始价:	275万元	成交价:	275万元
竞得人:	株洲金城华亿发展有限公司	竞得日期:	2024年05月20日09时00分

2021 年龙头社区储备地块四可出让土地 51054 平方米，到 2026 年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎

性原则，出让价格按 539 元/m²。不考虑价格上浮，项目预计可获得总收入 2,751.81 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2021 年龙头社区储备地块四		2,751.81					2,751.81
合计							2,751.81

2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国

有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让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：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，

不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此专项资金。本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12%计提。项目计提成本总费用 330.22 万元。

地块成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
----	----	----	------	----

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	2,751.81	2%	55.04
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	2,751.81	5%	137.59
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	2,751.81	5%	137.59
	合计			330.22

3、项目净收入预测

项目总收入 2,751.81 万元，总成本 330.22 万元，预计净收益 2,421.59 万元，即用于资金平衡的相关收益 2,421.59 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
2021 年龙头社区储备地块四	2,751.81	330.22	2,421.59
合计	2,751.81	330.22	2,421.59

（三）融资平衡方案

1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 2,751.81 万元，测算项目成本 330.22 万元，预计净收益 2,421.59 万元，即用于资金平衡的相关收益 2,421.59 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号总投资为 1,980.00 万元，本次拟申请政府专项债券 1,800.00 万元，发行债券期限 5 年。根据根据 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，本次预测利率为 1.99%，5 年本息共计 1,979.10 万元。债券偿付方式为每年付息一次，

到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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
2021 年龙头社区储备地块四	2025 年 4 月	-	1,800.00	-	1,800.00	-	-
	2026 年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2027 年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2028 年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2029 年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2030 年 4 月	1,800.00		1,800.00	-	35.82	1835.82
	合计		1,800.00	1,800.00		179.10	1,979.10

3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入估算为 2,421.59 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 2,421.59 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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	2021 年龙头社区储备地块四	51054	工矿用地	1,980.00	2,421.59	1,800.00	1,979.10	1.22
2	合计	51054		1,980.00	2,421.59	1,800.00	1,979.10	1.22

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.22，项目收益完全可

以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 015 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过。

4、压力测试

考虑到收入因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	2751.81	2476.63	2751.81
成本	330.22	330.22	363.24
净收益	2421.59	2146.41	2388.57
本息合计	1979.10	1979.10	1979.10
覆盖倍数	1.22	1.08	1.21

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.08，当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍能通过压力测试。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。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

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是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。2025年株洲市第二批土储债项目015号项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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 年株洲市第二批土储债项目
015 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市财政局



株洲市自然资源和规划局

2025 年 4 月 17 日

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号项目拟发行土地
储备专项债券资金 2,300.00 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 年茶陵县第 二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (六期)	2,300.00	5 年	茶陵县 土地储备中心

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号

融资平衡方案

一、区域情况

茶陵县地处湘赣边界、罗霄山脉西麓，隶属株洲市，位于湖南东部。北抵长沙，南通广州，西接衡阳、东邻江西，地处东经 $113^{\circ}20' \sim 113^{\circ}65'$ ，北纬 $26^{\circ}30' \sim 27^{\circ}7'$ 之间，属亚热带季风湿润气候。总面积 2500 平方公里，辖 16 个乡镇（街道），总人口 62 万。茶陵县是中国历史上唯一一个以茶命名的行政县，古因陵谷多生茶茗而称“茶乡”，后因炎帝神农氏崩葬于“茶乡之尾”而得名“茶陵”。

茶陵县是井冈山革命根据地六县之一，湘赣革命根据地重点县、模范县，是毛泽东亲手缔造的中国第一个红色政权。2018 年 8 月，湖南省政府批复同意茶陵县脱贫“摘帽”。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

2022 年至 2024 年，茶陵县分别实现一般预算收入 10.08 亿元、10.74 亿元和 10.49 亿元。2022 年至 2024 年，茶陵县政府性基金收入分别为 12.77 亿元、10.8 亿元和 2.82 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 12.61 亿元、10.69 亿元和 2.67 亿元。

茶陵县 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	262.80	270.5	285.7
居民人均可支配收入（元）	28,271.50	30,003.00	31,544.00
一般预算收入	10.08	10.74	10.49
政府性基金收入	12.77	10.80	2.82
其中：国有土地出让收入	12.61	10.69	2.67
政府性基金支出	22.04	23.4	11.72
其中：国有土地出让支出	11.33	7.26	1.52

注：（茶陵县2022-2024年国民经济和社会发展统计公报）

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分企业的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动茶陵县基础设施的完善，提升茶陵县的整体形象和品质，增强茶陵县的吸引力和竞争力。同时，为茶陵县的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

三、债券情况

2025年茶陵县第二批土储债项目001号拟申请发行政府专项债券资金2,300.00万元。具体信息如下：

2025年茶陵县第二批土储债项目001号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025年茶陵县第二批土储债项目001号	2025年湖南省政府专项债券(六期)	2,300.00	5年	到期一次还本	茶陵县土地储备中心

四、项目情况

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收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。两宗用地面积合计 35748.83 平方米，项目总投资 2,550.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 250.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 2,300.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	电子监管号	项目位置	项目概况	地块现状用途	拟供应用途	投资计划	项目实施单位
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	4302242023B000878	茶陵县洙江街道，东环线东侧	项目面积 22815.34 平方米，已办理不动产权证：湘（2024）茶陵县不动产权 0007178 号	交通场站用地	商住用地	780.00	茶陵县土地储备中心
	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	4302242023B000931	茶陵县经开区，心桥大街与金孟大道交汇处东南侧	项目面积 12933.49 平方米，已办理不动产权证：湘（2024）茶陵县不动产权第 0007305 号	商服用地	商服用地	1770.00	
	合计						2,550.00	

本次债券 2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号包含二个地块，宗地 1 为茶陵县交通违法车辆扣押停车场用地，宗地 2 为茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地，根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的宗地

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			预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	2027年	780.00	780.00	80.00	700.00	769.65
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	2029年	1,770.00	1,770.00	170.00	1,600.00	1,759.20
3	合计		2,550.00	2,550.00	250.00	2,300.00	2,528.85

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

根据茶陵县自然资源局文件《茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地规划条件通知书》，茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地进行了规划调整，用途由交通场站用地调整为商住用地，商住比为 1：9，调整后，根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的价格预测评估报告[(长沙)湘恒业腾飞(2025)(估)字第 1051 号]，两宗土地价格为 6148.63 万元。

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	4302242023B000878	3,745.59
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	4302242023B000931	2403.04
	合计		6148.63

附

表 1 土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
估价报告编号: (长沙) 湘恒业腾飞(2025) (估) 字第1051号
估价日期: 2025年4月3日
估价目的: 出让
估价期日的土地用途: 储备用地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途			容积率	估价期日宗地土地开发程度	估价期日宗地土地开发程度	宗地面积(m²)	宗地面积(m²)	宗地面积(m²)	宗地面积(m²)	备注
				现状(或规划)	现状	现状								
拟以出让方式确定	1	茶陵县经济开发区, 湘恒业腾飞(2025) (估) 字第1051号		居住用地	≤2.0	2.0	五通六平	五通六平	住宅70年	26333.61	1615	3346.21	808	除单位面积地价1622元/m², 综合地价1622元/m²
小计										26333.61		3346.21		
拟以出让方式确定	2	茶陵县经济开发区, 湘恒业腾飞(2025) (估) 字第1051号		其它商服用地	≤2.0	2.0	五通六平	五通六平	商业40年	26333.61	1615	3346.21	808	
合计										26333.61		3346.21		

注: 上表中“五通六平”指宗地外道路、通水、通电、通讯、供水、排水, 宗地红线内场地平整。

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 本次评估未考虑抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利限制, 且无相邻权利限制。

2、基础设施条件: 详见下表:

表 2 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地内平整情况	宗地外平整情况	宗地外供水情况	宗地外排水情况	宗地外供电情况	宗地外供气情况	宗地外供热情况	宗地外其他情况
1	红砖内场地平整	临路30米	宗地外供水情况: 供水管网覆盖率95%	宗地外排水情况: 排水管网覆盖率95%	宗地外供电情况: 供电管网覆盖率95%	宗地外供气情况: 供气管网覆盖率95%	宗地外供热情况: 供热管网覆盖率95%	宗地外其他情况: 宗地外其他情况
2	红砖内场地平整	临路30米, 临路30米	宗地外供水情况: 供水管网覆盖率95%	宗地外排水情况: 排水管网覆盖率95%	宗地外供电情况: 供电管网覆盖率95%	宗地外供气情况: 供气管网覆盖率95%	宗地外供热情况: 供热管网覆盖率95%	宗地外其他情况: 宗地外其他情况

3、规划限制条件: 宗地1土地规划用途为居住用地兼商业用地(商业占比10%以内), 容积率≤2.0, 建筑密度≤35%; 宗地2土地规划用途为其它商服用地, 容积率≤2.0, 建筑密度≤35%, 建筑高度≤24米, 建筑密度≤40%, 绿化率≥25%。

4、影响土地价格的其它限定条件: 无特殊限制。

二、其它需要说明的事项:

1、本评估结果有效期自评估报告之日起一年内有效。

2、本评估结果仅为委托估价方通过集体决策确定土地用途提供决策参考依据, 不能用于除此以外的其他任何经济活动。

3、本次评估中宗地1的土地用途、土地规划利用条件等依据《茶陵县交通运输局车辆扣押停车场宗地规划条件通知书》, 宗地2的土地用途、土地规划利用条件等依据《国有建设用地使用权出让合同》。

4、本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月六日

为更准确的预测两宗土地收储后的挂牌价格, 我们选取了本项目周边六宗可比案例地块, 作为参照案例进行分析比较。

茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地参考

序号	区位	用地性质	出让建筑面积(m²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平米)	楼面地价(万元/亩)
1	茶陵县	商住用地	46759.83	10381	2220.07	148.01
2	茶陵县	商住用地	62744.53	14118	2250.08	150.01
3	茶陵县	商住用地	11900.34	3123	2624.29	174.95

〔2023〕网挂第080号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第080号	报价日期:	2023年10月17日08时00分至2023年10月26日09时00分
土地位置:	茶陵县经济开发区一园区	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	居住用地80%以上, 商业用地20%以内
出让面积(m ²):	46759.83	使用年限:	商业用地40年, 住宅用地70年
容积率:	容积率≤2.5	建筑密度:	建筑密度≤30%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	10381万元	成交价:	10381万元
竞得人:	茶陵县凯华置地有限公司	竞得日期:	2023年10月26日09时00分

〔2023〕网挂第430号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第430号	报价日期:	2023年12月18日08时00分至2023年12月27日09时00分
土地位置:	茶陵县青云街与茶祖路交汇处	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	居住用地(90%以上), 商业用地(10%以内)
出让面积(m ²):	62744.53	使用年限:	居住70年, 商业40年
容积率:	容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤35%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	14118万元	成交价:	14118万元
竞得人:	陈经纬、谭庆文【联合竞买】	竞得日期:	2023年12月27日09时00分

〔2023〕网挂第427号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第427号	报价日期:	2023年12月14日08时00分至2023年12月25日09时00分
土地位置:	茶陵县云阳街道	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业用地(65%以上),居住用地(35%以内)
出让面积(m ²):	11900.34	使用年限:	商业40年,居住70年
容积率:	容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤30%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤54米
起始价:	3073万元	成交价:	3123万元
竞得人:	湖南鸿图置业有限公司	竞得日期:	2023年12月25日09时08分

茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地参考

序号	区位	用地性质	出让建筑面积(m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平方米)	楼面地价(万元/亩)
1	茶陵县	商业用地	2631.7	552	2097.5	139.83
2	茶陵县	商业用地	32518.2	8342	2565.33	171.02
3	茶陵县	商业用地	26668.38	6152	2306.85	153.79

地块编号:	(2023)网挂第211号	报价日期:	2023年10月18日08时00分至2023年10月27日11时00分
土地位置:	茶陵县下东街道	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业用地
出让面积(m ²):	2631.7	使用年限:	40年
容积率:	容积率≤1.8	建筑密度:	
绿地率:		建筑限高:	
起始价:	552万元	成交价:	552万元
竞得人:	茶陵县海程资源利用有限公司	竞得日期:	2023年10月27日11时00分

地块编号:	[2022]网挂第211号	报价日期:	2022年10月09日 08:00 至 2022年10月20日 10:00
土地位置:	茶陵县思聪街道红桥村	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业服务业用地
其他交易条件:	1、竞得人应在成交确认书签订并完成土地出让成交公示后,10个工作日内签订出让合同。2、土地成交价款由竞得者在签订出让合同一个月内缴纳50%,剩余50%可在签订出让合同后60日内缴清,逾期未缴部分,根据相关规定,征收违约金。3、竞买意向单位在竞买过程中应对本宗土地进行实地勘察,并完全知晓土地现状情况,对按现状交地无异议。4、竞得人须严格按照2022年7月29日出具的《茶陵县城北农贸市场综合体建设项目用地规划条件通知书》(茶规通【2022】41号)内容和茶陵县土地管理委员会2022年第3次专题会议纪要相关精神实施。5、由茶陵县自然资源局土地储备中心按现状条件交地,并承担因交地产生的相关法律责任。6、经现场踏勘,项目规划用地红线范围内现已有1栋建筑物,总建筑面积1501.7平方米,价格为260.24万元。竞买人自确认最高报价人身份之日起5个工作日内,须将该地面建筑物价款260.24万元全额缴入指定财政账户(开户名:茶陵县财政事务中心非税收入缴户,开户行:茶陵浦发村镇银行,账号:24010154900000053),方可签订《成交确认书》,否则竞买无效,竞买保证金不予退还,由此造成的相关经济损失和法律责任由最高报价人自行承担。宗地成交后,该建筑物自成交之日起60日内无条件移交给竞得人。		
土地级别:	商业三级		
出让面积(m ²):	32518.2	使用年限:	商业用地40年
容积率:	1.8以内	建筑密度:	50%以内
绿地率:	15%以上	建筑限高:	层数六层以内,檐口高度24米以内米
起始价:	8342.0万元	成交价:	8342.0万元
竞得人:	茶陵县海程砂石经营有限公司	竞得日期:	2022年10月20日

地块编号:	[2020]网挂第306号	报价日期:	2020年12月21日 08:00 至 2020年12月30日 09:40
土地位置:	茶陵县经济开发区	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业
其他交易条件:	1、竞得人应在成交确认书签订并完成土地出让成交公示后,10个工作日内签订出让合同。2、土地成交价款由竞得者在签订出让合同一个月内缴纳50%,剩余50%可在签订出让合同后60日内缴清,逾期未缴部分,根据相关规定,征收违约金。3、竞买意向单位在竞买过程中应对本宗土地进行实地勘察,并完全知晓土地现状情况,对按现状交地无异议。4、竞得人必须严格按照2020年11月24日出具的茶陵县茶水南路与金孟大道交汇处南侧宗地规划条件通知书(茶规通【2020】36号)》的要求约定实施。5、由县自然资源局土地储备中心按现状条件交地,并承担因交地产生的相关法律责任。6、其他事项按照县土委会2020年第七次会议纪要精神执行。		
土地级别:	商业三级		
出让面积(m ²):	26668.38	使用年限:	商业40年
容积率:	2.0以内	建筑密度:	30%以内
绿地率:	30%以上	建筑限高:	檐口高度80米以内米
起始价:	6152.0万元	成交价:	6152.0万元
竞得人:	株洲市沐鑫实业发展有限公司	竞得日期:	2020年12月30日

根据以上案例,结合湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的价格预测评估报告,根据谨慎原则,本项目宗地的出让价格,采用比可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,收回茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地调整用地规划后出让价格按 109.45 万元/亩,收回茶陵县心

桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地出让价格按 123.87 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格 (万元)	土地面积 (m ²)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地 价(万 元/亩)
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场 宗地	3,745.59	22815.34	1,641.70	109.45
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交 汇处东南角宗地	2,403.04	12933.49	1,858.00	123.87

收回茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地预计可出让土地 22815.34 平方米 (34.22 亩)，到 2027 年完成出让，出让价格为 109.45 万元/亩。收回茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地预计可出让土地 12933.49 平方米 (19.4 亩)，到 2029 年完成出让，出让价格为 123.87 万元/亩。项目预计可获得总收入 6148.63 万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	茶陵县交通违法车辆扣 押停车场宗地			3745.59				3,745.59
2	茶陵县心桥大街与金孟 大道交汇处东南角宗地					2403.04		2,403.04
3	合计							6148.63

2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社

会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

(4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让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：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各

地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 737.83 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	3,745.59	449.47	3,296.12
茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	2,403.04	288.36	2,114.68
合计	6,148.63	737.83	5,410.80

（三）融资平衡方案

1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 6148.63 万元，测算项目成本 737.83 万元，项目净收益 5,410.80 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号总投资金额为 2,550.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,300.00 万元，发

行债券期限 5 年。根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行测算，本次预测利率为 1.99%，5 年本息共计 2,528.85 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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
茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	2025 年 4 月		700.00		700.00	-	-
	2026 年 4 月	700.00	-		700.00	13.93	13.93
	2027 年	700.00	-		700.00	13.93	13.93
	2028 年	700.00	-		700.00	13.93	13.93
	2029 年	700.00	-		700.00	13.93	13.93
	2030 年 4 月	700.		700.00	-	13.93	713.93
	合计		700.00	700.00		69.65	769.65
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
茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	2025 年 4 月		1,600.00		1,600.00	-	-
	2026 年 4 月	1,600.00	-		1,600.00	31.84	31.84
	2027 年	1,600.00	-		1,600.00	31.84	31.84
	2028 年	1,600.00	-		1,600.00	31.84	31.84
	2029 年	1,600.00	-		1,600.00	31.84	31.84
	2030 年 4 月	1,600.00		1,600.00	-	31.84	1,631.84
	合计		1,600.00	1,600.00		159.20	1,759.20

3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入为 5,410.80 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 5,410.80 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.14。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(平方米)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	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	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	22815.34	交通场站用地	780.00	3,296.12	700.00	769.65	4.28
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	12933.49	其他商业服务业用地	1,770.00	2,114.68	1,600.00	1,759.20	1.20
3	合计	35748.83		2,550.00	5,410.80	2,300.00	2,528.85	2.14

结论：综上所述，预计 2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 2.14，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

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是指各级自然资源部门以及市县政府确定的主管部门。2025年茶陵县第二批土储债项目001号储备项目主管部门为茶陵县自然资源局。

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 年茶陵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

