

# 湖南省邵阳市2025年土储专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2025年本批土地储备专项债券共涉及项目6个，本次拟发行政府专项债券资金总额为89,000.00万元。其中：邵阳市本级63,000.00万元；洞口县16,200.00万元；武冈市9,800.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元			
区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
邵阳市本级	2025年邵阳市第二批土储债项目003号	22,100.00	5 年
邵阳市本级	2025年邵阳市第二批土储债项目004号	25,900.00	5 年
邵阳市本级	2025年邵阳市第二批土储债项目005号	15,000.00	5 年
小计		63,000.00	
洞口县	2025年洞口县第二批土储债项目001号	3,200.00	5 年
洞口县	2025年洞口县第二批土储债项目002号	13,000.00	5 年
小计		16,200.00	
武冈市	2025年武冈市第二批土储债项目001号	9,800.00	5 年
小计		9,800.00	
合 计		89,000.00	

# 邵阳市土地储备专项债券

## 2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号拟发行土地储备专项债券 22,100.00 万元，本次拟申请发行 22,100.00 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 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	22,100.00	5 年	邵阳市土地储备中心

## 一、区域情况

### （一）区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂东地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬  $25^{\circ} 58' \sim 27^{\circ} 40'$ ，东经  $109^{\circ} 49' \sim 112^{\circ} 57'$  之间，总面积 20876 平方公里，占湖南省总面积的 9.8%。其幅员在全省 14 个地州市中位列第三，居省辖 8 市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。双清区位于邵阳市区东南部，东邻邵东市、东北部接新邵县、西南与大祥区隔河相望、西北与北塔区隔江相望。双清区是邵阳市区的东大门，基础设施完善，配套功能齐全，区内交通发达。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据 2015 年统计，其面积为  $20,876 \text{ km}^2$ ，占全省的 9.8%，总人口 821.37 万人，人口密度为 393.45（人/ $\text{km}^2$ ），国民生产总值 1,387 亿元。

### 邵阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	485.27	508.32	541.49
居民人均可支配收入（元）	34,790.67	37,819.08	33,095.45
一般公共预算收入	31.08	29.76	24.14
政府性基金收入	82.42	58.47	47.21
其中：国有土地出让收入	68.79	49.90	31.68
政府性基金支出	109.76	65.46	69.91
其中：国有土地出让支出	66.17	37.86	16.47

## （二）项目基本信息

G-03-2#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。

H-39#地块：2025 年 4 月 3 日湖南万源土地房地产评估测绘有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘万源评〔2025〕（预估）字第邵 010 号）。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价（万元）	实施机构	总投资（万元）
1	G-03-2#地块	邵阳经开区世纪大道与云峰路交叉口东南角	该地块收储成本为 3,232.36 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 3330.25 平方米（合 5.00 亩）。	加油站	3,175.00	邵阳市土地储备中心	24,188.45
2	H-39#地块	邵阳经开区谢姜路和湖口井路交汇处西北角	该地块收储成本为 22,846.04 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 46443.74 平方米（合 69.67 亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	20,825.37		

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号已经通过湖南云天律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城

乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、促进以土地要素保障支持实体经济发展。项目实施将促进房地产市场止跌回稳，是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 24,188.45 万元，申请发行地方政府专项债券 22,100.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

### （五）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

### （六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	邵阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：24,188.45 万元				
	一、专项债券资金：22,100.00 万元				
	二、自有资金：2,088.45 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；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	亩	74.66
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	24,188.45
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	29,863.66
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行

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

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

2025年邵阳市第二批土储债项目003号，总投资金额为24,188.45万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	24,188.45
合计		24,188.45

2025年邵阳市第二批土储债项目003号，总投资金额为24,188.45万元，2025年投入金额22,100.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
2025年邵阳市	24,188.45	0.00	22,100.00	417.69	417.69	417.69	417.69	417.69

第二批土储债 项目 003 号								
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

项目资金预计于 2025 年度全部投放,2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号分月投资计划具体如下表所示:

2025 年项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	总投资 金额	前期 投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	22,100.00	0	0	0	0	0	22,100.00
	其中: 专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	22,100.00	0	0	0	0	0	22,100.00

### (二) 项目资金筹措方案

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号, 资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 24,188.45 万元, 其中地方政府专项债券资金 22,100.00 万元, 占总投资 91.37%。计划本次申请发行专项债券 22,100.00 万元, 未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行 专项债券期限
		资本金 /自有 资金	已发行 专项债 券金额	本次拟发 行专项债 券金额	其中: 用 作资本金 金额	未来拟发 行专项债 券金额	其中: 用 作资本 金金额	其他 融资	
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	24,188.45	2,088.45	0	22,100.00	0	0	0	0	5 年

## 四、预期收益

### (一) 项目预期收入预测



本次预测以项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年以来项目周边地块成交情况、土地出让价格预测、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

### 1、土地价格增速预测

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市 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 4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速 5.1%；2025 年邵阳市政府工作报告提出，2025 年邵阳市经济增长预期目标确定为 5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的 growth，按照谨慎性原则，按增速 2.9%计算土地价格的 growth。

### 2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，经查询邵阳市公共资源交易中心土地出让信息,选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为加油站、城镇住宅用地兼容商服用地，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表、截图所示：

### 近三年周边地块土地出让情况

序号	地块名称	地块性质	出让面积 (m²)	成交价 (万元)	交易时间	单位地价 (万元/亩)	土地单价 (万元/m²)
1	邵阳市佘湖新城控规 D05-2#地块	加油加气站	2860	3,390.00	2022 年 8 月 15 日	790.21	1.19
2	邵阳经济开发区 3-03C#地块	加油加气站	8292.01	7,166.00	2023 年 11 月 23 日	576.14	0.86
3	邵阳市茶元新城 6-02a#地块局部用地	加油加气站	4197.58	3,398.00	2022 年 12 月 7 日	539.68	0.81
4	邵阳市敏州西路街区控规 6-4a-2#地块	住宅兼容商业	6678.54	3,575.00	2023 年 10 月 19 日	356.87	0.54
5	邵阳市滑石村街区 2-18#地块	住宅兼容商业	23687.87	17,410.00	2022 年 7 月 15 日	489.99	0.73
6	邵阳市大祥区戴家片区控规 3-8A#地块	住宅兼容商业	4210.16	3,663.00	2024 年 5 月 21 日	580.03	0.87

加油站:

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655f01c1419e4531fc661987](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655f01c1419e4531fc661987)

成交			
公示标题:	邵阳经济开发区3-03C#地块拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2023-12-15 17:00:00	公示截止时间:	2023-12-20 17:00:00
宗地编号:	邵阳经济开发区3-03C#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	经开区
土地位置:	世纪大道以东		
土地用途:	加油加气站	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	8292.01
土地级别:	/	出让年限:	40
成交价格(万元):	7166	成交日期:	2023年12月15日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	地块成交确认之日起2个月内
竞得人:	邵阳市科创产业园区开发建设有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	≤0.5	≤20%	≥20%
开工时间:		竣工时间:	
备注:			

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=62d669cd419e455f48b1da7c](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=62d669cd419e455f48b1da7c)

成交			
公示标题:	邵阳市余湖新城控规D05-2#地块拍卖出让		
公示起始时间:	2022-08-15 17:00:00	公示截止时间:	2022-08-25 17:00:00
宗地编号:	邵阳市余湖新城控规D05-2#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	双清区
土地位置:	临建设南路		
土地用途:	加油加气站	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	2860
土地级别:	/	出让年限:	商业40年
成交价格(万元):	3390	成交日期:	2022年08月10日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	湖南兆成能源股份有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	≤0.5	≤25%	≥25%
开工时间:		竣工时间:	
备注:			

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=637448e1419e453bccab12f6](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=637448e1419e453bccab12f6)

成交			
公示标题:	邵阳市茶元新城6-02a#地块局部用地拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2022-12-14 17:00:00	公示截止时间:	2022-12-24 17:00:00
宗地编号:	邵阳市茶元新城6-02a#地块局部用地	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	北塔区
土地位置:	北塔区茶元乡桂花桥旁		
土地用途:	加油加气站	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	4197.58
土地级别:	/	出让年限:	40
成交价格(万元):	3398	成交日期:	2022年12月07日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	邵阳市中粤能源有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	≤0.3	≤25%	≥20%
开工时间:		竣工时间:	
备 注:			

## 住宅兼容商业:

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=6513a287419e456564e4d4b0](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=6513a287419e456564e4d4b0)

成交			
公示标题:	邵阳市敬州西路街区控规6-4a-2#地块拍卖出让		
公示起始时间:	2023-11-03 12:00:00	公示截止时间:	2023-11-13 12:00:00
宗地编号:	邵阳市敬州西路街区控规6-4a-2#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	存量建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区敬州路与雪峰路交汇处		
土地用途:	住宅兼容商业	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	6678.54
土地级别:	/	出让年限:	住宅70年, 商业40年
成交价格(万元):	3575	成交日期:	2023年10月19日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	永兴能源(湖南)有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	≤3.4	≤30% (高层建筑≤20%)	≥30%
开工时间:		竣工时间:	
备 注:			

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=62aaa9c6419e455748c837d6](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=62aaa9c6419e455748c837d6)

成交			
公示标题:	邵阳市滑石村街区2-18#地块拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2022-07-20 16:00:00	公示截止时间:	2022-07-30 17:00:00
宗地编号:	邵阳市滑石村街区2-18#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区双拥路和敏州路交汇处		
土地用途:	住宅兼容商业	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	23687.87
土地级别:	/	出让年限:	住宅70年;商业40年
成交价格(万元):	17410	成交日期:	2022年07月15日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	地块成交确认之日起3个月内
竞得人:	湖南省其利置业有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	1.0≤R≤5.0	≤30%	≥30%
开工时间:		竣工时间:	
备注:			

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=66304150419e452f542a4e42](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=66304150419e452f542a4e42)

成交			
公示标题:	邵阳市大祥区戴家片区控规3-8A#地块拍卖出让		
公示起始时间:	2024-06-18 17:00:00	公示截止时间:	2024-06-23 17:00:00
宗地编号:	邵阳市大祥区戴家片区控规3-8A#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	存量建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区人大路以东		
土地用途:	住宅兼容商业	土地(出让)面积(m <sup>2</sup> ):	4210.16
土地级别:	/	出让年限:	住宅70年,商业40年
成交价格(万元):	3663	成交日期:	2024年05月21日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	交清全部价款后30天内交付
竞得人:	邵阳市宝成置业有限公司		
土地使用条件:	容积率	建筑密度	绿地率
	≤6.0	≤27% (高层≤20%)	≥35%
开工时间:		竣工时间:	
备注:			

### 3、土地出让收入预测

预计该项目所有地块在 2030 年 7 月出售。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 号的相关精神,本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农

民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价，本项目加油加气站地块按 0.80 万元/m<sup>2</sup> 计算，住宅兼容商业地块按 0.50 万元/m<sup>2</sup> 计算，可用于资金平衡的土地收益为 29,863.66 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单 价 (万元 /m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于资 金平衡的相 关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
G-03-2#地块	土地使用权 出让收入	3,330.25	0.80	3,073.57	0	0	0	0	0	3,073.57	3,073.57
H-39#地块	土地使用权 出让收入	46,443.74	0.50	26,790.08	0	0	0	0	0	26,790.08	26,790.08
合计		49,773.99		29,863.66	0	0	0	0	0	29,863.66	29,863.66

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号预期总收入 29,863.66 万元，项目净收益 29,863.66 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 22,100.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 7 月		22,100.00		22,100.00	1.89%	0.00	0.00
2026 年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2027 年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2028 年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2029 年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2030 年 7 月	22,100.00		22,100.00	0.00	1.89%	417.69	22,517.69
合计		22,100.00	22,100.00			2,088.45	24,188.45

（三）项目融资平衡情况

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 29,863.66 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资 本息	预计用于融资平衡的相关收益 对融资本息的覆盖倍数
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	29,863.66	22,100.00	24,188.45	1.23

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号融资平衡情况已经通过深圳成长会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
本息覆盖倍数	1.11	1.23	1.35

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.11，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

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

##### 1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

##### 2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹



集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

### 3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

### 4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

### 5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、

资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

邵阳市自然资源局负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核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 年邵阳市第二批土储债项目 003 号  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日

# 邵阳市土地储备专项债券

## 2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号拟发行土地储备专项债券 25,900.00 万元，本次拟申请发行 25,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	25,900.00	5 年	邵阳市土地储备中心

## 一、区域情况

### （一）区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂东地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬  $25^{\circ} 58' \sim 27^{\circ} 40'$ ，东经  $109^{\circ} 49' \sim 112^{\circ} 57'$  之间，总面积 20876 平方公里，占湖南省总面积的 9.8%。其幅员在全省 14 个地州市中位列第三，居省辖 8 市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。双清区位于邵阳市区东南部，东邻邵东市、东北部接新邵县、西南与大祥区隔河相望、西北与北塔区隔江相望。双清区是邵阳市区的东大门，基础设施完善，配套功能齐全，区内交通发达。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据 2015 年统计，其面积为  $20,876 \text{ km}^2$ ，占全省的 9.8%，总人口 821.37 万人，人口密度为 393.45（人/ $\text{km}^2$ ），国民生产总值 1,387 亿元。

### 邵阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	485.27	508.32	541.49
居民人均可支配收入（元）	34,790.67	37,819.08	33,095.45
一般公共预算收入	31.08	29.76	24.14
政府性基金收入	82.42	58.47	47.21
其中：国有土地出让收入	68.79	49.90	31.68
政府性基金支出	109.76	65.46	69.91
其中：国有土地出让支出	66.17	37.86	16.47

## （二）项目基本信息

邵州西路 3-2a#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。

桃花新城 10-02#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。

桃花新城 5-14#地块：2025 年 4 月 1 日湖南新天成房地产评估咨询有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘新天成土估预字(2025)第 EBSY040101 号）。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价（万元）	实施机构	总投资（万元）
1	邵州西路 3-2a#地块	大祥区大祥路东侧	该地块收储成本为 576.57 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 1378.23 平方米（合 2.07 亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	571.38	邵阳市土地储备中心	28,347.55
2	桃花新城 10-02#地块	大祥区湖口井路以南，金山路以西	该地块收储成本为 16,572.00 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 38477.37 平方米（合 57.72 亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	17,861.26		
3	桃花新城 5-14#地块	大祥区桃花路以东，湖口井路以北	该地块收储成本为 12,472.76 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 24252.15 平方米（合 36.38 亩）。	居住用地兼容商服用地	11,000.00		

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号已经通过律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

## **（一）经济效益分析**

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

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。



### （三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 28,347.55 万元，申请发行地方政府专项债券 25,900.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

### （五）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

### （六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号				
主管部门及其编码	邵阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：28,347.55 万元				
	一、专项债券资金：25,900.00 万元				
	二、自有资金：2,447.55 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；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	3
			地块面积	亩	96.16

		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	28,347.55
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	34,912.72
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给,更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

2025年邵阳市第二批土储债项目004号，总投资金额为28,347.55万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	28,347.55
合计		28,347.55

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号，总投资金额为 28,347.55 万元，2025 年投入金额 25,900.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	28,347.55	0.00	25,900.00	489.51	489.51	489.51	489.51	489.51

项目资金预计于 2025 年度全部投放，2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号分月投资计划具体如下表所示：

2025 年项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期 投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	25,900.00	0	0	0	0	0	25,900.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	25,900.00	0	0	0	0	0	25,900.00

## （二）项目资金筹措方案

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号，资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 28,347.55 万元，其中地方政府专项债券资金 25,900.00 万元，占总投资 91.37%。计划本次申请发行专项债券 25,900.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行 专项债券期限
		资本金 /自有 资金	已发行 专项债 券金额	本次拟发 行专项债 券金额	其中：用 作资本金 金额	未来拟发 行专项债 券金额	其中：用 作资本 金金额	其他 融资	
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	28,347.55	2,447.55	0	25,900.00	0	0	0	0	5 年

#### 四、预期收益

##### （一）项目预期收入预测

本次预测以项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年以来项目周边地块成交情况、土地出让价格预测、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

##### 1、土地价格增速预测

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市 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 4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速 5.1%；2025 年邵阳市政府工作报告提出，2025 年邵阳市经济增长预期目标确定为 5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的 growth，并取增速的 55%测算，即增速 2.99%计算土地价格的 growth。

##### 2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，经查询邵阳市公共资源交易中心土地出让信息,选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为住宅用地、住宅兼容商业，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表、截图所示：

## 2023 年政府储备周边地块土地出让情况

序号	地块名称	地块性质	出入面积 (m²)	成交价 (万元)	交易时间	单位地价 (万元/亩)	土地单价 (万元/m²)	土地单价 (万元/m²)
1	邵阳市大祥区资江南岸片区控规 3-10#部分地块	住宅用地	119034.61	57,137.00	2023 年 08 月 18 日	320.10	0.48	0.50
2	邵阳市敏州西路街区控规 2-11#地块	住宅兼容商业	10779.38	5,585.00	2023 年 12 月 12 日	344.75	0.52	
3	邵阳市敏州西路街区控规 7-2#地块	住宅兼容商业	41810.97	21,250.00	2023 年 12 月 12 日	338.92	0.51	

(1)[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=64b9e4be419e4589b8bf25ee](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=64b9e4be419e4589b8bf25ee)

成交			
公示标题:	邵阳市大祥区资江南岸片区控规3-10#部分地块拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2023-08-31 17:00:00	公示截止时间:	2023-09-10 17:00:00
宗地编号:	邵阳市大祥区资江南岸片区控规3-10#部分地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	存量建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区雪峰路与红旗西路交汇处		
土地用途:	住宅用地	土地(出让)面积(m²):	119034.61
土地级别:	/	出让年限:	70年
成交价格(万元):	57137	成交日期:	2023年08月18日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	邵阳市盈泰置业发展有限公司		

(2)[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=655ab2df419e4567586f7602](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=655ab2df419e4567586f7602)

成交			
公示标题:	邵阳市敬州西路街区控规2-11#地块拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2023-12-19 13:00:00	公示截止时间:	2023-12-24 13:00:00
宗地编号:	邵阳市敬州西路街区控规2-11#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区雪峰南路与迎春路交汇处		
土地用途:	住宅兼容商业	土地(出让)面积(m²):	10779.38
土地级别:	/	出让年限:	住宅70年, 商业40年
成交价格(万元):	5585	成交日期:	2023年12月12日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	邵阳市白洲棚改造项目管理有限公司		

(3)[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=655ab881419e45675874652e](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E4%B8%AD%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&tpid=655ab881419e45675874652e)

成交			
公示标题:	邵阳市敬州西路街区控规7-2#地块拍卖出让结果公示		
公示起始时间:	2023-12-19 13:00:00	公示截止时间:	2023-12-24 13:00:00
宗地编号:	邵阳市敬州西路街区控规7-2#地块	供地方式:	拍卖出让
土地来源:	新增建设用地	土地所在行政区:	大祥区
土地位置:	大祥区雪峰南路与迎春路交汇处		
土地用途:	住宅兼容商业	土地(出让)面积(m²):	41810.97
土地级别:	/	出让年限:	住宅70年, 商业40年
成交价格(万元):	21250	成交日期:	2023年12月12日
批准单位:	邵阳市人民政府	交地时间:	协商交付
竞得人:	邵阳市白洲棚改造项目管理有限公司		

### 3、土地出让收入预测

预计该项目所有地块在 2030 年 7 月出售。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 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.48 万元/m<sup>2</sup>，本项目按 0.47 万元/m<sup>2</sup> 计算，可用于资金平衡的土地收益为 34,912.72 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单价 (万元/ m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于资金平衡的相关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
邵州西路 3-2a#地块	土地使用权出让收入	1,378.23	0.47	750.58	0	0	0	0	0	750.58	750.58
桃花新城 10-02#地块	土地使用权出让收入	38,477.37	0.47	20,954.56	0	0	0	0	0	20,954.56	20,954.56
桃花新城 5-14#地块	土地使用权出让收入	24,252.15	0.47	13,207.58	0	0	0	0	0	13,207.58	13,207.58
合计		64,107.75		34,912.72	0	0	0	0	0	34,912.72	34,912.72



## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号预期总收入 34,912.72 万元，项目净收益 34,912.72 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 25,900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 7 月		25,900.00		25,900.00	1.89%		0.00
2026 年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2027 年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2028 年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2029 年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2030 年 7 月	25,900.00		25,900.00	0.00	1.89%	489.51	26,389.51
合计		25,900.00	25,900.00			2,447.55	28,347.55

### (三) 项目融资平衡情况

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 34,912.72 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号	34,912.72	25,900.00	28,347.55	1.23

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号融资平衡情况已经通过深圳成长会计师事务所（普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

#### 项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.11	1.23	1.35

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.11，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

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

### 1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

## 2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

## 3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

## 4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理

的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

#### 5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

### 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合

同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

邵阳市自然资源局负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核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 年邵阳市第二批土储债项目 004 号  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日

# 邵阳市土地储备专项债券

## 2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号拟发行土地储备专项债券 15,000.00 万元，本次拟申请发行 15,000.00 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 年邵阳市第二批土储债项目 005 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	15,000.00	5 年	邵阳市土地储备中心

## 一、区域情况

### (一) 区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂东地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬  $25^{\circ} 58' \sim 27^{\circ} 40'$ ，东经  $109^{\circ} 49' \sim 112^{\circ} 57'$  之间，总面积 20876 平方公里，占湖南省总面积的 9.8%。其幅员在全省 14 个地州市中位列第三，居省辖 8 市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。双清区位于邵阳市区东南部，东邻邵东市、东北部接新邵县、西南与大祥区隔河相望、西北与北塔区隔江相望。双清区是邵阳市区的东大门，基础设施完善，配套功能齐全，区内交通发达。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据 2015 年统计，其面积为  $20,876 \text{ km}^2$ ，占全省的 9.8%，总人口 821.37 万人，人口密度为 393.45（人/ $\text{km}^2$ ），国民生产总值 1,387 亿元。

### 邵阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	485.27	508.32	541.49
居民人均可支配收入（元）	34,790.67	37,819.08	33,095.45
一般公共预算收入	31.08	29.76	24.14
政府性基金收入	82.42	58.47	47.21
其中：国有土地出让收入	68.79	49.90	31.68
政府性基金支出	109.76	65.46	69.91
其中：国有土地出让支出	66.17	37.86	16.47



## （二）项目基本信息

2025 年 4 月 1 日湖南新天成房地产评估咨询有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘新天成土估字（2025）第 EBSY040102 号）。

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价（万元）	实施机构
紫薇街区控规 B-15# 地块	双清区张家排路与双龙路交汇处	该项目总投资为 16,417.50 万元，该地块收储成本为 18,591.89 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 4 月启动征地拆迁，拟收储土地 52834.45 平方米（合 79.25 亩）。	居住用地	18,523.80	邵阳市土地储备中心

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号已经通过律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

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

是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 16,417.50 万元，申请发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

## （五）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

## （六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号				
主管部门及其编码	邵阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：16,417.50 万元				
	一、专项债券资金：15,000.00 万元				
	二、自有资金：1,417.50 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；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	亩	79.25
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	16,417.50
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	20,523.35
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

2025年邵阳市第二批土储债项目005号，总投资金额为16,417.50万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	16,417.50
合计		16,417.50

2025年邵阳市第二批土储债项目005号，总投资金额为16,417.50万元，2025年投入金额15,000.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
2025年邵阳市第二批土储债项目005号	16,417.50	0.00	15,000.00	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50

项目资金预计于2025年度全部投放，2025年邵阳市第二批土储债项目005号分月投资计划具体如下表所示：

2025年项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资 金额	前期 投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
2025年邵阳市第二批土储债项目005号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	15,000.00	0	0	0	0	0	15,000.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	15,000.00	0	0	0	0	0	15,000.00

## （二）项目资金筹措方案

2025年邵阳市第二批土储债项目005号，资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资16,417.50万元，其中地方政府专项债券资金15,000.00万元，占总投资91.37%。计划本次申请发行专项债券15,000.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行 专项债券期限
		资本金 /自有 资金	已发行 专项债 券金额	本次拟发 行专项债 券金额	其中：用 作资本金 金额	未来拟发 行专项债 券金额	其中：用 作资本 金金额	其他 融资	
2025年邵阳市第二批土储债项目005号	16,417.50	1,417.50	0	15,000.00	0	0	0	0	5年

## 四、预期收益

### （一）项目预期收入预测

本次预测以项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年以来项目周边地块成交情况、土地出让价格预测、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

## 1、土地价格增速预测

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市 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 4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速 5.1%；2025 年邵阳市政府工作报告提出，2025 年邵阳市经济增长预期目标确定为 5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的 growth，并取增速的 50%测算，即增速 2.7%计算土地价格的 growth。

## 2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，经查询邵阳市自然资源和规划局土地出让信息,选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为住宅用地，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表所示：

## 2023 年政府储备周边地块土地出让情况

序号	地块名称	地块性质	出让面积 (m <sup>2</sup> )	成交价	交易时间	土地单价 (万元/ 亩)	土地单价 (万元/ m <sup>2</sup> )
1	邵阳市宝庆新城商住区一期 3-6#地块	住宅用地	35440.89	14888	2023-12-8	280.07	0.42
2	邵阳市小江湖半岛控规 E-03-01#地块拍卖出让公告	住宅用地	30690.24	12356	2023-11-20	268.38	0.40
3	邵阳市小江湖半岛控规 E-05-01#地块	住宅用地	20562.11	8266	2023.11.17	268.00	0.40

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=6535cc89419e455c2487102b](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=6535cc89419e455c2487102b)

基本信息			
项目名称:	邵阳市宝庆新城商住区一期3-6#地块拍卖出让公告		
起始价(万元):	14888	出让人:	邵阳市自然资源和规划局
项目编号:	2023TD10SQ0168	公告编号:	邵公资土网拍告字〔2023〕SQ第03号
项目所属区域:	双清区		
质疑起始时间:	2023-10-25 17:00:00	质疑截止时间:	2023-11-14 17:00:00
答疑起始时间:	2023-10-25 17:00:00	答疑截止时间:	2023-11-14 17:00:00
地块位置:	双清区新华路隧道西南侧	审核方式:	资格后审
土地使用权年期(年):	70年	竞买保证金(元):	45000000
土地用途:	住宅	出让面积(m <sup>2</sup> ):	35440.89

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655aae13419e4567586956db](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655aae13419e4567586956db)

基本信息			
项目名称:	邵阳市小江湖半岛控规E-03-01#地块拍卖出让公告		
起始价(万元):	12356	出让人:	邵阳市自然资源和规划局
项目编号:	2023TD11SQ0221	公告编号:	邵公资土网拍告字〔2023〕SQ第05号
项目所属区域:	双清区		
质疑起始时间:	2023-11-20 17:00:00	质疑截止时间:	2023-12-11 17:00:00
答疑起始时间:	2023-11-20 17:00:00	答疑截止时间:	2023-12-11 17:00:00
地块位置:	双清区小江湖社区	审核方式:	资格后审
土地使用权年期(年):	70	竞买保证金(元):	50000000
土地用途:	住宅	出让面积(m <sup>2</sup> ):	30690.24
规划容积率:	≤3.1	绿化率:	≥35%
地块编号:	邵阳市小江湖半岛控规E-03-01#地块	规划建筑密度:	≤25% (高层≤20%)
竞价增加幅度(万元):	100	保证金缴纳所在户:	中国邮政储蓄银行股份有限公司邵阳市分行 广发银行邵阳分行营业部 中国光大银行股份有限公司邵阳分行 中国银行股份有限公司邵阳分行

[http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx\\_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655aaf1f419e45675869f399](http://36.133.16.184:6045/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.aspx?iq=gt&type=%E6%8B%9B%E6%A0%87%E5%85%AC%E5%91%8A&tpid=655aaf1f419e45675869f399)

基本信息			
项目名称:	邵阳市小江湖半岛控规E-05-01#地块拍卖出让公告		
起始价(万元):	8266	出让人:	邵阳市自然资源和规划局
项目编号:	2023TD11SQ0222	公告编号:	邵公资土网拍告字〔2023〕SQ第06号
项目所属区域:	双清区		
质疑起始时间:	2023-11-20 17:00:00	质疑截止时间:	2023-12-11 17:00:00
答疑起始时间:	2023-11-20 17:00:00	答疑截止时间:	2023-12-11 17:00:00
地块位置:	双清区小江湖社区	审核方式:	资格后审
土地使用权年期(年):	70	竞买保证金(元):	42660000
土地用途:	住宅	出让面积(m <sup>2</sup> ):	20562.11
规划容积率:	≤3.1	绿化率:	≥35%
地块编号:	邵阳市小江湖半岛控规E-05-01#地块	规划建筑密度:	≤25% (高层≤20%)
竞价增加幅度(万元):	100	保证金缴纳所在户:	中国邮政储蓄银行股份有限公司邵阳市分行 广发银行邵阳分行营业部 中国光大银行股份有限公司邵阳分行 中国银行股份有限公司邵阳分行



### 3、土地出让收入预测

预计该项目包含地块在 2030 年 7 月出售。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 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.40 万元/m<sup>2</sup>，本项目按 0.34 万元/m<sup>2</sup> 计算，可用于资金平衡的土地收益为 20,523.35 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单 价 (万元/ m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于资 金平衡的相 关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
紫薇街区控 规 B-15#地 块	土地使用权 出让收入	52,834.45	0.34	20,523.35	0	0	0	0	0	20,523.35	20,523.35
合计		52,834.45		20,523.35	0	0	0	0	0	20,523.35	20,523.35

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号预期总收入 20,523.35 万元，项目净收益 20,523.35 万元。

**(二) 项目融资还本付息情况**

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，5 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次,到期一次性还本。

项目还本付息情况如下表所示：

**项目专项债券还本付息情况表**

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 7 月		15,000.00		15,000.00	1.89%		0.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2030 年 7 月	15,000.00		15,000.00	0.00	1.89%	283.50	15,283.50
合计		15,000.00	15,000.00			1,417.50	16,417.50

**(三) 项目融资平衡情况**

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,523.35 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号	20,523.35	15,000.00	16,417.50	1.25

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号融资平衡情况已经通过深圳成长会计师事务所（普通合伙）审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

### 项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.13	1.25	1.38

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.13，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 六、潜在风险评估

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

### 1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

## 2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

## 3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

## 4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理

的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

#### 5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

### 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合

同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

邵阳市自然资源局负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核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 年邵阳市第二批土储债项目 005 号  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 6 月 19 日

# 2025年洞口县第二批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡方案

2025年洞口县第二批土储债项目001号拟发行专项债券8,900.00万元，已发行专项债券5,700.00万元，本次拟申请发行专项债券3,200.00万元。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年洞口县第二批土储债项目001号	2025年湖南省政府专项债券（十期）	3200.00	5年	洞口县自然资源局



## 目 录

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

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

# 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

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

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

洞口县 2022—2024 年财政经济数据

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

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号包含 3 个地块，其中：

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

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

洞口县城西仓储物流建设项目，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县洞口大道西段北面，原农民中专两侧。原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 30,605.96 m<sup>2</sup>，电子监管号 4305252022B00075。计划收储面积 30,605.96 m<sup>2</sup>，企业拿地成本 4,388.35 万元，市场评估地价 3,801.98 万元，预计土地收储成本 3,800.00 万元。项目计划 2029 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率 $\leq 2.5$ 。

本项目已经通过湖南南琴（岳阳）律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

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

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

## **（二）社会效益分析**

本次3个地块的土地储备项目的建设与地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。是严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1.项目所属领域**

本项目所属资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

### **2.项目立项批复情况**

本项目正在进行立项批复工作。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目暂未开展勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 8,900.00 万元在合理范围内。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

#### **（六）项目存续期**

鉴于本项目为土地储备项目，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土

地使用权出让最高年限按用途确定为 40、70 和 50 年，均大于本项目发债年限 5 年。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号				
主管部门	洞口县自然资源局				
项目资金 (万元)	资金总额：9,280.00 万元				
	一、政府专项债券资金：8,900.00 万元				
	二、其他资金：380.00 万元				
项目实施 进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 11 月		2029 年 11 月		
项目绩效 目标	本项目为 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号，本项目共收储存量闲置土地 3 宗，收储面积 53,810.07 m²。				
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	B-06-01 地块	m²	20,831.47
			中欧新能源加注站建设用地	m²	2,372.64
			城西仓储物流建设用地	m²	30,605.96
		质量指标	债券资金使用合规率	%	100
		时效指标	完工时间	≤4 年	≤4 年
		成本指标	项目总投资	9,280.00 万元	≤9,280.00 万元
	效益指标	经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产投资规模，促进国民经济增长	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
风险描述：项目主要收益来源于土地使用权出让收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。					
应对措施：慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。					

三、项目投资估算及资金筹措计划



### （一）投资估算依据

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号为收购存量土地，存量土地的收储费用估算应依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242 号)要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。计划收储面积 53,810.07 m<sup>2</sup>，企业拿地成本 10,292.56 万元，市场评估地价 9,085.58 万元，本次收储土地成本按就低确定收地基础价格的原则拟定以市场评估地价作为依据，确定本次收储土地成本为 8,900.00 万元。自本债券发行之日起至还清本金之日止，预计需支付的专债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位，预测本项目土地出让前的专债利息为 380 万元。2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号对应的 3 个地块计划收储土地总投资金额 9,280.00 万元，详细情况如下表。

项目估算明细表

单位：万元

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

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

## (二) 项目资金筹措方案

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

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请 发行政府 专项债券 金额	已申请发 行政府专 项债券金 额	本次申请 发行政府 专项债券 名称	本次申请 发行政府 专项债券 期限
		自筹资金 （财政预 算安排）	计划申请发 行政府专项 债券金额				
合 计		380.00	8,900.00	3,200.00	5,700.00	2025 年 湖南省 政府专 项债卷 （十期）	5 年
2025 年 洞口县 第二批 土储债 项目 001 号	洞口县城东 片区 B-06-01 地块项目	180.00	4,500.00	1,500.00	3,000.00		5 年
	洞口县中欧 新能源加注 站建设用地 项目	40.00	600.00	0.00	600.00		5 年
	洞口县城西 仓储物流建 设项目	160.00	3,800.00	1,700.00	2,100.00		5 年

## 四、项目收入和成本预测

### (一) 收入预测

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号收益主要来源于

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

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

(1) 洞县城东片区 B-06-01 地块项目周边可比标的地块信息如下:

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

(2) 洞口县中欧新能源加注站建设用地项目周边可比标的地块信息如下：

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

(3) 洞口县城西仓储物流建设项目周边可比标的地块信息如下：

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

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

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

单位：万元

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

## （二）可用于资金平衡土地相关收益预测

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

单位：万元

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

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

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

### （二）项目融资还本付息情况

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



债券年利率为 1.87%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计 9,732.15 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
2025 年 洞口县 第二批 土储债 项目 001 号	洞口县城东 片区 B-06-01 地 块项目	2025 年 7 月		4,500.00		4,500.00		
		2026 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2027 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2028 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2029 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2030 年 7 月	4,500.00		4,500.00	4,500.00	84.15	4584.15
		小计		4,500.00	4,500.00		420.75	4,920.75
	洞口县中欧 新能源加注 站建设用地 项目	2025 年 7 月		600.00		600.00		
		2026 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2027 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2028 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2029 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2030 年 7 月	600.00		600.00	600.00	11.22	611.22
		小计		600.00	600.00		56.10	656.10
	洞口县城西 仓储物流建 设项目	2025 年 7 月		3,800.00		3,800.00		
		2026 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2027 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2028 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2029 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2030 年 7 月	3,800.00		3,800.00	3,800.00	71.06	3871.06
		小计		3,800.00	3,800.00		355.30	4,155.30
合 计				8,900.00	8,900.00		832.15	9,732.15

### （三）项目融资平衡情况

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

12,338.00 万元，债券及其他融资本息合计 9,732.15 万元，本息保障倍数为 1.27。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	合计	12,338.00	8,900.00	9,732.15	1.27
	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	3,964.00	4,500.00	4,920.75	0.81
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00	600.00	656.10	0.37
	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00	3,800.00	4,155.30	1.96

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	正常	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.27	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.27	

基于上表，出让收入的变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	21,618.00	8,900.00	190.00	4,154.00	243.00	8,131.00	-
1	财政预算安排	380.00		190.00	190.00			
2	融资资金流入	8,900.00	8,900.00					
3	运营期现金流入	12,338.00	-	-	3,964.00	243.00	8,131.00	-
二	现金流出	18,632.15	8,900.00	166.43	166.43	166.43	166.43	9,066.43
1	建设期资金流出	8,900.00	8,900.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	9,732.15		166.43	166.43	166.43	166.43	9,066.43
三	现金净流量	2,985.85	-	23.57	3,987.57	76.57	7,964.57	-9,066.43
四	期末累计现金结存		-	23.57	4,011.14	4,087.71	12,052.28	2,985.85

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 380.00 万元后现金额为 2,605.85 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

## **六、潜在风险评估**

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### **（一）工程风险**

风险描述：项目在施工期可能会产生一定程度的环境污染。

应对措施：建议加强施工监督管理，确保安全；文明施工，减少噪声、粉尘污染。

### **（二）资金风险**

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

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

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

使用效率收益对冲利率波动损失。

### **（三）外部协作条件风险**

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

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

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

土地储备项目主管部门是洞口县自然资源局，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核洞口县土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

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



2025 年 6 月12 日



# 2025年洞口县第二批土储债项目002号

## 预期收益与融资平衡方案

2025年洞口县第二批土储债项目002号拟发行专项债券13,000.00万元，本次拟申请发行专项债券13,000.00万元，未来拟申请发行专项债券0.00万元。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年洞口县第二批土储债项目002号	2025年湖南省政府专项债券（十期）	13000.00	5年	洞口县自然资源局

## 目 录

一、项目概况 .....	1
(一) 区域介绍 .....	1
(二) 项目基本信息 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	3
(一) 经济效益分析 .....	3
(二) 社会效益分析 .....	4
(三) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	4
(四) 债券资金需求合理性分析 .....	4
(五) 项目事前绩效评价结果 .....	4
(六) 项目绩效目标 .....	5
三、项目投资估算及资金筹措计划 .....	6
(一) 投资估算依据 .....	6
(二) 项目资金筹措方案 .....	7
四、项目收入和成本预测 .....	8
(一) 收入预测 .....	8
(二) 可用于资金平衡土地相关收益预测 .....	10
五、项目融资平衡情况 .....	11
(一) 项目净收益 .....	11
(二) 项目融资还本付息情况 .....	11
(三) 项目融资平衡情况 .....	12

(四) 压力测试 .....	13
(五) 现金流模拟分析 .....	13
六、潜在风险评估 .....	15
(一) 工程风险 .....	15
(二) 资金风险 .....	15
(三) 外部协作条件风险 .....	16
七、还款保障措施 .....	16
八、主管部门责任 .....	17

# 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

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

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

洞口县 2022—2024 年财政经济数据

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

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号包含 2 个地块，其中：

怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县城东大道与鸿兴路交叉口东南面，原规划用途为仓储用地，宗地面积为 195,311.63 m<sup>2</sup>，电子监管号 4305002022B00096。计划收储面积 195,311.63 m<sup>2</sup>，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）10,609.80 万元，市场评估地价 9,027.00 万元，预计土地收储成本 9,000.00 万元。地块计划 2029 年 3 季度完成出让，拟出让规划调整为商业服务业用地，建筑容积率 ≤0.8。

洞口县工艺美术建设项目地块，目前的使用权人是洞口县合一实业有限公司，地块位于北临洞口大道、南临规划路、东临城西大道、西临支一路（博雅路），原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 24,655.50 m<sup>2</sup>，电子监管号 4305252021B00479。计划收储面积 24,655.50 m<sup>2</sup>，企业拿地成本 5,629.17 万元，市场评估地价 4,054.39 万元，预计土地收储成本 4,000.00 万元。项目计划 2028 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整、建筑容积率 $\leq 2$ 。

本项目已经通过湖南南琴（岳阳）律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

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

## **（二）社会效益分析**

本次 2 个地块的土地储备项目的建设与地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。是严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1.项目所属领域**

本项目所属资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

### **2.项目立项批复情况**

项目立项已批复。

### **3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况**

本项目暂未开展勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 13,000.00 万元在合理范围内。

## **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

**（六）项目存续期**

鉴于本项目为土地储备项目，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为40、70和50年，均大于本项目发债年限5年。

**（七）项目绩效目标**

**项目绩效目标表**

项目名称	2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	
主管部门	洞口县自然资源局	
项目资金 (万元)	资金总额： 13,780.00 万元	
	一、政府专项债券资金： 13,000.00 万元	
	二、其他资金： 780.00 万元	
项目实施 进度计划	开始时间	完成时间
	2025 年 11 月	2029 年 11 月



项目绩效目标	本项目为 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号，本项目共收储存量闲置土地 2 宗，收储面积 219,967.13 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	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	m²	195,311.63
			洞口县工艺美术建设项目地块	m²	24,655.50
		质量指标	债券资金使用合规率	%	100
		时效指标	完工时间	≤4 年	≤4 年
		成本指标	项目总投资	13,780.00 万元	≤13,780.00 万元
	效益指标	经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产的投资规模，促进国民经济增长	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
	风险描述：项目主要收益来源于土地使用权出让收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号为收购存量土地，存量土地的收储费用估算应依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。计划收储面积 219,967.13 m²，企业拿地成本 18,590.61 万元，市场评估地价 13,081.39 万元，本次收储土地成本按就低确定收地基础价格

的原则拟定以市场评估地价作为依据，确定本次收储土地成本为 13,000.00 万元。自本债券发行之日起至还清本金之日止，预计需支付的专债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位，预测本项目土地出让前的专债利息为 780.00 万元。2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号对应的 2 个地块计划收储土地总投资金额 13,780.00 万元，详细情况如下表。

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	地块名称	储备面积 (m²)	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	195,311.63	9,540.00	9,000.00	180.00	180.00	180.00
	洞口县工艺美术建设项目地块	24,655.50	4,240.00	4,000.00	80.00	80.00	80.00
合计		219,967.13	13,780.00	13,000.00	260.00	260.00	260.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总投资 13,780.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）780.00 万元、拟发行政府专项债券 13,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 13,000.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额				
2025年洞口县第二批土储债项目002号	合计	780.00	13,000.00	13,000.00	0	2025年湖南省政府专项债券（十期）	5年
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	540.00	9,000.00	9,000.00	0		
	洞口县工艺美术建设项目地块	240.00	4,000.00	4,000.00	0		

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测

2025年洞口县第二批土储债项目002号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次土地储备项目2个地块拟出让规划用途为商业服务业用地和其他商服用地，通过选取与本次项目商服用地各2-3个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以标的宗地中楼面地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

(1) 怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	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	容积率	楼面价格(元/m²)	最低楼面价格(元/m²)
洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	南临洞口县雪峰东路、东面为城东大道	4305252022B00085-2	2372.64	零售商业用地	40	680	洞口县合一实业有限公司	2022/1/27	0.8	3583	1013 (商业服务业用途)
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36627.30	其他商服用地	40	4000	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1365	
洞口县丰和加油站建设用地项目	洞口县洞口大道与雪峰东路交汇处	4305252019B00138	3771.70	零售商业用地	40	382	洞口县丰和油气站(普通合伙)	2019/3/4	1	1013	
2029 年出让地价预测		地块出让土地单价=1013×0.8×（1+1.2%） <sup>4</sup> =850 元/m²									

(2) 洞口县工艺美术建设项目地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监 管码	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	容 积 率	楼面价格 (元/m²)	最低楼面价 格 (元/m²)
洞口县城北星级 宾馆建设用地项 目宾馆用地	洞口大道与新村路 交汇处东北侧	430525 2019B0 2466-1	19607.43	旅馆 用地	40	7280.54	洞口博仁 佳信置业 有限公司	2019/12/ 9	3	1238	1238(其他商 服用途)
洞口县黄桥镇黄 武加油站项目	洞口县黄桥镇尧王 村与武冈市马坪乡 交界处	430525 2019B0 0116	1205	零售 商业 用地	40	94	周朝鹏	2019/2/1 5	0.5	1560	
洞口县中欧新能 源加注站建设用 地项目	南临洞口县雪峰东 路、东面为城东大 道	430525 2022B0 0085-2	237 2.6 4	零售 商业 用地	40	680	洞口县合 一实业有 限公司	2022/1/2 7	0.8	3583	
2028 年出让地价预测		地块出让土地单价=1238×2×（1+1.2%）³=2566 元/m²									

本项目的土地自 2028 年开始出让，2029 年完成出让。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟；洞口县 2022 年 GDP 为 214.45 亿元，2023 年 GDP 为 225 亿元，2024 年 GDP 为 243 亿元，根据此计算全县生产总值（GDP）年平均增速 6.46%；项目地块未来出让的规划用途均为商业服务业用地和其他商服用地，据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块商服用地最低楼面地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目土地价格的年增长率预测不高于 1.2%，得出本项目怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块未来土地出让的土地单价为 850.00 元/m<sup>2</sup>；洞口县工艺美术建设项目地块未来土地出让的土地单价为 2,566.00 元/m<sup>2</sup>。

按上述地价，本项目 2 宗地预测 2029 年第 3 季度完成出让，预测收入为 22,928.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	收入合计	22,928.00			6,327.00	16,601.00
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	16,601.00				16,601.00
	洞口县工艺美术建设项目地块	6,327.00			6,327.00	

**（二）可用于资金平衡土地相关收益预测**

债券存续期内，2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号

预计总收入 22,928.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,928.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块					16,601.00
	洞口县工艺美术建设项目地块				6,327.00	
	合计				6,327.00	16,601.00

### 五、项目融资平衡情况

#### （一）项目净收益

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号预期净收益为 22,928.00 万元。

#### （二）项目融资还本付息情况

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号拟申请发行政府专项债券 13,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 13,000.00 万元，发行期限为 5 年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍五入计算到 0.01%)进行预测，本项目 5 年期债券年利率为 1.87%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续

期内本息共计 14,215.50 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	2025 年 7 月		9,000.00		9,000.00		
		2026 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2027 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2028 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2029 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2030 年 7 月	9,000.00		9,000.00	9,000.00	168.30	9168.30
		小计		9,000.00	9,000.00		841.50	9,841.50
	洞口县工艺美术建设项目地块	2025 年 7 月		4,000.00		4,000.00		
		2026 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2027 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2028 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2029 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2030 年 7 月	4,000.00		4,000.00	4,000.00	74.80	4074.80
		小计		4,000.00	4,000.00		374.00	4,374.00
	合计			13,000.00	13,000.00		1,215.50	14,215.50

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入为 22,928.00 万元，债券及其他融资本息合计 14,215.50 万元，本息保障倍数为 1.61。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	合计	22,928.00	13,000.00	14,215.50	1.61
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	16,601.00	9,000.00	9,841.50	1.69
	洞口县工艺美术建设项目地块	6,327.00	4,000.00	4,374.00	1.45

#### (四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	正常	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.61	1.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.61	

基于上表，出让收入的变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.45，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：



## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	36,708.00	13,000.00	260.00	260.00	6,587.00	16,601.00	-
1	财政预算安排	780.00		260.00	260.00	260.00		
2	融资资金流入	13,000.00	13,000.00					
3	运营期现金流入	22,928.00	-	-	-	6,327.00	16,601.00	-
二	现金流出	27,215.50	13,000.00	243.10	243.10	243.10	243.10	13,243.10
1	建设期资金流出	13,000.00	13,000.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	14,215.50		243.10	243.10	243.10	243.10	13,243.10
三	现金净流量	9,492.50	-	16.90	16.90	6,343.90	16,357.90	-13,243.10
四	期末累计现金结存		-	16.90	33.80	6,377.70	22,735.60	9,492.50

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 780.00 万元后现金净额为 8,712.50 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

## 六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### （一）工程风险

风险描述：项目在施工期可能会产生一定程度的环境污染。

应对措施：建议加强施工监督管理，确保安全；文明施工，减少噪声、粉尘污染。

### （二）资金风险

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

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

应对措施：控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （三）外部协作条件风险

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

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由

省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

土地储备项目主管部门是洞口县自然资源局，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核洞口县土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 6 月12日

邵阳市武冈市 2025 年专项债券  
2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 9,800.00 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 年武冈市 第二批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政府 专项债券(十期)	9800.00	5 年	武冈市土地储备中 心

一、区域情况

武冈市，湖南省辖县级市，邵阳市代管，位于湖南省西南部雪峰山东麓，南岭北缘，资水上游。地势东、西、南三面环山、中部低平，由南向北倾斜，最高海拔 1,410 米，最低海拔 260 米。资水由西南流向东北，汇纳众多支流斜贯市境。主要矿产有煤铁、锰、铅、锌、滑石、油页岩等。武冈地处资水上游、雪峰山麓，是邵阳市西南五县之间的中心地域，素有黔巫要地和湘西南重镇之称。武冈市东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、武冈市、洞口县、隆回县交界。地理坐标为东经 110° 25'35"~111° 01'58"，北纬 26° 32'42"~27° 02'09"。

全市总面积为 1.549 平方公里，疆域东西极宽 608 公里，南北极长 54.43 公里。武冈名胜古迹有云山森林公园、法相岩、武冈城墙、文庙大成殿、都梁侯国遗址、凌云塔、化龙寺、四季岩等。纪念地有中央陆军军官学校二分校旧址、宣风楼、烈士陵园革命历史纪念馆。武冈是国家商品粮基地市、茶叶生产基地市、丰收计划”重点市和省瘦肉型猪、辣椒基地及“铜鹅之乡”。境内有溪河 150 条，总流量 24.72 亿 m，流域面积 1.543.07km，占全市总面积的 90% 以上。

武冈市 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）	200.38	213.05	240.02
居民人均可支配收入（元）	26029	27602	29069.5

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	9.67	10.5	10.53
政府性基金收入	16.00	20.57	8
其中：国有土地出让收入	11.8	8.81	5.25
政府性基金支出	16.13	16.24	12.15
其中：国有土地出让支出	9.20	7.79	4.75

注：地区生产总值和居民人均可支配收入数据由武冈市统计局提供，其他数据由武冈市财政局提供。

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 9,800.00 万元，本次拟发行专项债券 9,800.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券(十期)	9,800.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

（一）收储实施单位

武冈市土地储备中心

（二）地块规划用途

本项目地块规划用途如下表所示：

序号	地块名称	现状用途	规划用途
1	武冈东大桥以南、塘富路以东	商业服务业用地	商业服务业用地。用于优化盘活土地资产，促进武冈市东部片区开发商住配套设施建设，显化土地资产价值，提升片区城市品质。



### **(三) 合法性审核情况**

本项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

### **(四) 项目基本信息**

项目地块名称、涉及地块、地块位置、投资计划如表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	概况					投资计划（万元）	
				地块类型	地块面积 （公顷）	建筑容积率	建筑密度	绿化率	2025 年	小计
1	武冈东大桥以南、 塘富路以东	4305812022B00199	塘富路以东、 武冈大道以南	闲置回购 用地	5.79	不高于 2.5 不低于 1	≤40%	≥30%	10,156.01	10,156.01


四、资金平衡

(一) 项目投资情况


本项目共涉及 1 宗土地，收储面积为 5.79 公顷，出让面积 5.79 公顷。

武冈市土地储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格（14,087.13 万元）、原供应价格（16,647.55 万元），两者取其低值再下调一定幅度（30%），确定本项目收储价格为 9,860.99 万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为 10,156.01 万元。

1、原始供应价格

成本分类	票据	金额（万元）														
出让价款	<div><div>中央非税收入统一票据（电子）</div><div><div>票据号码：00010222</div><div>支付人统一社会信用代码：91430581MA4Q96T19H</div><div>支付人：湖南民生控股集团有限公司</div></div><div><div>票据号码：4305001294</div><div>校验码：ebe07d</div><div>开票时间：2022年2月21日</div></div><div></div><table><thead><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr></thead><tbody><tr><td>30143</td><td>国有土地使用权出让收入</td><td></td><td>1.0</td><td>1.4585E8</td><td>1.4585E8</td><td>电子票据号码： 343058220200001007</td></tr></tbody></table><div>金额合计（大写） 人民币壹亿肆仟伍佰捌拾伍元整（小写） ¥145,850,000.00</div><div><div>其他信息</div><div>开票单位：武冈市税务局</div><div>征收人：收款人：</div><div>征收专用章</div></div></div> <td>14,585.00</td>	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30143	国有土地使用权出让收入		1.0	1.4585E8	1.4585E8	电子票据号码： 343058220200001007	14,585.00
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注										
30143	国有土地使用权出让收入		1.0	1.4585E8	1.4585E8	电子票据号码： 343058220200001007										



增值税 及附加	<div><div>中华人民共和国 税 收 完 税 证 明</div><div>No. 343055231200014346</div></div>	<div>填发日期: 2023年 12月 11日</div> <div>税务机关: 国家税务总局武汉市税务局税源管理股</div> <div>纳税人识别号: 91430581MA4Q96YH9H</div> <div>纳税人名称: 湖南庆丰投资发展有限公司</div> <table><thead><tr><th>发票序号</th><th>税种</th><th>品目名称</th><th>税款所属时期</th><th>入(出)库日期</th><th>金额(元)金额</th></tr></thead><tbody><tr><td>343056230900032731</td><td>地方教育附加</td><td>增值税地方教育附加</td><td>2023-08-01至2023-08-31</td><td>2023-09-15</td><td>254,118.45</td></tr><tr><td>343056230900032731</td><td>教育费附加</td><td>附加增值税教育费附加</td><td>2023-08-01至2023-08-31</td><td>2023-09-15</td><td>381,177.67</td></tr><tr><td>343056230900032731</td><td>城市维护建设税</td><td>市区</td><td>2023-08-01至2023-08-31</td><td>2023-09-15</td><td>889,414.56</td></tr><tr><td>343056230900032731</td><td>增值税</td><td>生活服务</td><td>2023-08-01至2023-08-31</td><td>2023-09-15</td><td>12,705,922.32</td></tr><tr><td colspan="5">金额合计 (大写) 人民币壹仟肆佰贰拾叁万零陆佰叁拾叁元整</td><td>¥14,230,633.00</td></tr></tbody></table> <div><div>税务机关: 武汉市税务局</div><div>填票人: 湖南省电子税务局</div><div>一般申报正税城市维护建设税 主管税务所(科、分局): 国家税务总局武汉市税务局税源管理股 税款所属税务机关代码: 14305810000</div><div>(第1次打印) 妥善保管</div></div>	发票序号	税种	品目名称	税款所属时期	入(出)库日期	金额(元)金额	343056230900032731	地方教育附加	增值税地方教育附加	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	254,118.45	343056230900032731	教育费附加	附加增值税教育费附加	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	381,177.67	343056230900032731	城市维护建设税	市区	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	889,414.56	343056230900032731	增值税	生活服务	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	12,705,922.32	金额合计 (大写) 人民币壹仟肆佰贰拾叁万零陆佰叁拾叁元整					¥14,230,633.00	<div>收 据 联</div> <div>交 纳 税 人 作 凭 证 明</div> <div>1,423.06</div>
			发票序号	税种	品目名称	税款所属时期	入(出)库日期	金额(元)金额																															
			343056230900032731	地方教育附加	增值税地方教育附加	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	254,118.45																															
			343056230900032731	教育费附加	附加增值税教育费附加	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	381,177.67																															
			343056230900032731	城市维护建设税	市区	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	889,414.56																															
			343056230900032731	增值税	生活服务	2023-08-01至2023-08-31	2023-09-15	12,705,922.32																															
			金额合计 (大写) 人民币壹仟肆佰贰拾叁万零陆佰叁拾叁元整					¥14,230,633.00																															
合计		16,647.55																																					

2、评估价格

本项目地块评估价格为 14,087.13 万元。具体情况如下:

土地预评估结果一览表																		
估价机构: 北京华远房地产土地资产评估有限公司																		
委托估价方: 武汉市土地储备中心      估价日期: 2025年4月1日																		
受估价人/估价日期/土地使用者	项目名称	宗地位置	土地用途/证编号	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m²)	单位面积楼面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
					证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
湖南庆丰投资发展有限公司	2025年武汉市第二批土地储备项目001号	4305812022B00199	武汉东大街以南、增富路以东	增富路以东、武河大道以南 出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让	14087.13	/
<p>注: ①上表中土地开发程度“五通”是指: 宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水; ②本次预评估价格仅供武汉市土地储备中心运用地方专项债券资金收购存量国有土地确定收购价格提供参考依据不作为其他用途; ③本次预评估价格为价值时点(2025年4月1日)所对应的价格, 未考虑未来市场价格波动、该资产所欠的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制 以及国家经济政策等发生变化对价值的影响; ④我们已对评估对象进行实地查勘 上述结果未考虑受估物业自身特殊因素对价值的影响; ⑤本次预评估结果仅供参考, 最终以估价报告为准。</p>																		

(二) 项目资金来源情况

项目总投资 10,156.01 万元, 其中财政配套资金 356.01 万元, 拟申请发行政府专项债券 9,800.00 万元, 本次拟申请发行政府专项债券 9,800.00 万元。

(三) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按预估的市场价格进行计算。

根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个商业服务业用地出让单价作为预测参考依据，分别为 181.48 万元/亩、199.40 万元/亩、260.24 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 180 万元/亩。相关可比地块如下：

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																																																	
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td colspan="2">4305812024B001214</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="5">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="5">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="5">33661.16</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td colspan="2">拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td colspan="2">房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td colspan="2">9163</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td colspan="2">约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td colspan="2">2025-01-26</td><td>4582</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td colspan="2">2025-12-26</td><td>4581</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="5">武冈市福鑫置业有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>1</td><td>上限:</td><td>3</td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="3">2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td colspan="2">2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="3">--</td><td>实际竣工时间:</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="3">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td colspan="2">2024-12-26</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214		项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东					项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东					土地面积(m²):	33661.16					土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让		土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业		土地级别:	二级		成交价格(万元):	9163		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	2025-01-26		4582	--	2	2025-12-26		4581	--	土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司					约定容积率:	下限:	1	上限:	3	约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06			约定竣工时间:	2028-02-05		实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		批准单位:	武冈市建设用地管理委员会			合同签订日期:	2024-12-26		2025 年 4 月 6 日
		供地结果信息																																																																																																		
		行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214																																																																																														
		项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																																	
		项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																																	
		土地面积(m²):	33661.16																																																																																																	
		土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让																																																																																														
		土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业																																																																																														
		土地级别:	二级		成交价格(万元):	9163																																																																																														
		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	2025-01-26		4582	--																																																																																																
2	2025-12-26		4581	--																																																																																																
土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司																																																																																																			
约定容积率:	下限:	1	上限:	3	约定交地时间:	2025-04-06																																																																																														
约定开工时间:	2026-02-06			约定竣工时间:	2028-02-05																																																																																															
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--																																																																																															
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会			合同签订日期:	2024-12-26																																																																																															

		<div>成交确认书</div> <div>交易中心：邵阳市公共资源交易中心 竞得人：卿石桥 根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》及省自然资源厅《湖南省国有建设用地使用权交易实施细则（试行）》，武冈市自然资源局委托邵阳市公共资源交易中心于至对编号为武冈市国土（2024）15号国有建设用地使用权进行网上交易。 竞得人经认真审阅《国有建设用地使用权出让文件》，并实地踏勘地块后，提交《竞买申请书》，缴纳竞买保证金，取得竞买资格。 在本次国有建设用地使用权网上交易活动中，竞得人最终以最高报价成交，竞得该地块的土地使用权。 一、出让地块的基本情况： （一）地块名称：2024-WG -15； （二）土地位置：武冈市新东路以南方家岭路以东； （三）土地面积：33661.16平方米（合50.4917亩）； （四）规划用途：普通商品住房用地(二类)、零售商业用地； （五）年限：70年，40年。 二、本次成交金额为人民币玖仟壹佰陆拾叁万元整（¥91630000元）。 三、竞得人应当在本《成交确认书》签订之日起7个工作日内，持本《成交确认书》及本宗地《出让须知》和《出让公告》要求的相关资料签订《国有建设用地使用权出让合同》。</div>																																																																							
法相岩街道办事处春光村1组	199.40	<div>供地结果信息</div> <table><tr><td>行政区：</td><td>湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号：</td><td>4305812024B000798</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td colspan="3">法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）</td></tr><tr><td>项目位置：</td><td colspan="3">法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）</td></tr><tr><td>土地面积(m²)：</td><td colspan="3">3654.30</td></tr><tr><td>土地用途：</td><td>零售商业用地</td><td>供地方式：</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td>40</td><td>行业分类：</td><td>其它</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td>一级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>1093</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td>2024-06-26</td><td>327.9</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td>2024-12-19</td><td>765.1</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人：</td><td colspan="4">武冈城乡融合产业投资有限责任公司</td></tr><tr><td>约定容积率：</td><td>下限：</td><td>上限：</td><td>1.5</td><td>约定交地时间：</td><td>2024-09-28</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td colspan="2">2025-07-28</td><td>约定竣工时间：</td><td colspan="2">2027-07-27</td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间：</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>批准单位：</td><td colspan="2">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期：</td><td colspan="2">2024-06-20</td></tr></table> <div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div>	行政区：	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号：	4305812024B000798	项目名称：	法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）			项目位置：	法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）			土地面积(m²)：	3654.30			土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让	土地使用年限：	40	行业分类：	其它	土地级别：	一级	成交价格(万元)：	1093	分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	1	2024-06-26	327.9	--	2	2024-12-19	765.1	--	土地使用权人：	武冈城乡融合产业投资有限责任公司				约定容积率：	下限：	上限：	1.5	约定交地时间：	2024-09-28	约定开工时间：	2025-07-28		约定竣工时间：	2027-07-27		实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--		批准单位：	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期：	2024-06-20		2024年9月28日
行政区：	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号：	4305812024B000798																																																																						
项目名称：	法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）																																																																								
项目位置：	法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）																																																																								
土地面积(m²)：	3654.30																																																																								
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让																																																																						
土地使用年限：	40	行业分类：	其它																																																																						
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	1093																																																																						
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注																																																																					
	1	2024-06-26	327.9	--																																																																					
	2	2024-12-19	765.1	--																																																																					
土地使用权人：	武冈城乡融合产业投资有限责任公司																																																																								
约定容积率：	下限：	上限：	1.5	约定交地时间：	2024-09-28																																																																				
约定开工时间：	2025-07-28		约定竣工时间：	2027-07-27																																																																					
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--																																																																					
批准单位：	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期：	2024-06-20																																																																					



		<div>成交确认书</div> <div>交易编号：邵国资（2024）208号</div> <div>转让人：武冈市国有资产管理中心</div> <div>地 址：</div> <div>竞得人：武冈城乡融合产业投资有限责任公司</div> <div>地 址：湖南省邵阳市武冈市迎春亭街道办事处都梁路30号</div> <div>于2024年06月14日10时30分00秒至2024年06月14日10时34分期间，对邵国资公告（2024）168号的法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）房地产（邵国资（2024）208号）进行网络拍卖。你方竞得本标的，现将相关事项确认如下：</div> <div>武冈城乡融合产业投资有限责任公司竞得：法相岩街道办事处春光村1组（春光小学）房地产（邵国资（2024）208号）。成交金额人民币10930000元（壹仟零玖拾叁万元整），含土地出让金865.70万元。</div>																																																																				
竹城公路以东、乐洋西路以北	260.24	<div>供地结果信息</div> <table><tr><td>行政区：</td><td>湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号：</td><td>4305812022B01309-4</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td>武冈市腾达新能源科技有限公司</td><td></td><td></td></tr><tr><td>项目位置：</td><td>竹城公路以东、乐洋西路以北</td><td></td><td></td></tr><tr><td>土地面积(m²)：</td><td>4034.82</td><td></td><td></td></tr><tr><td>土地用途：</td><td>零售商业用地</td><td>供地方式：</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td>40</td><td>行业分类：</td><td>零售业</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td>五级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>1575</td></tr><tr><td>分期支付约定：</td><td>支付序号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2022-09-19</td><td>1575</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人：</td><td>武冈市腾达新能源科技有限公司</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>约定容积率：</td><td>下限：</td><td>上限：</td><td>0.6</td><td>约定交地时间：</td><td>2022-11-27</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td>2023-09-27</td><td>约定竣工时间：</td><td>2025-09-26</td><td></td><td></td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td>2024-09-27</td><td>实际竣工时间：</td><td>2026-09-26</td><td></td><td></td></tr><tr><td>批准单位：</td><td>武冈市</td><td>合同签订日期：</td><td>2022-08-19</td><td></td><td></td></tr></table> <div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div> <div>成交确认书</div> <div>根据相关法律法规及本宗地出让文件有关规定，遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，2022年6月13日至2022年7月18日在邵阳市公共资源交易中心网上交易系统举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，最终确定武冈市腾达新能源科技有限公司竞得编号为武冈2022-新-13地块的国有建设用地使用权。现将有关事宜确认如下： 一、出让地块的基本情况及相关要求如下： (一) 地块位置：竹城公路以东、乐洋西路以北 (二) 出让面积：4034.82（其中净用地面积为3803.58平方米） (三) 规划用途：零售商业用地（用于加油站建设） (四) 土地使用权年限：40年 (五) 规划容积率：≤0.6 (六) 规划建筑密度：≤30% (七) 绿地率：≥20% (八) 建筑限高：15米 (九) 交付土地条件：现状 二、该地块成交总价为人民币壹仟伍佰柒拾伍万元整（¥15750000.00元），此款项不包括其他应缴纳的相关税费。 三、本《成交确认书》一经签订，竞得人应缴纳的定金自动转作该地块的成交价款，余款按《国有建设用地使用权出让合同》约定支付。 四、竞得人务必于成交结果公示无异议后10个工作日内，持此《成</div> <div>交确认书》到武冈市自然资源和规划局经济分区分局签订《国有建设用地使用权出让合同书》。 五、根据竞买须知规定，竞得人成立新公司的，可以以新公司的名义直接与出让人签订《国有土地使用权出让合同》和办理相关登记手续。 六、本成交确认书未尽事宜按本宗地《国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知》的规定办理。 七、本《成交确认书》一式四份，挂牌人执两份，出让人执一份，竞得人执一份，均具同等法律效力，双方签字后生效。 特此确认。</div> <div>网上挂牌人：邵阳市公共资源交易中心 出让人：武冈市国有资产管理中心 竞得人：武冈市腾达新能源科技有限公司 签订地点：邵阳市公共资源交易中心 签订时间：2022年7月17日</div>	行政区：	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号：	4305812022B01309-4	项目名称：	武冈市腾达新能源科技有限公司			项目位置：	竹城公路以东、乐洋西路以北			土地面积(m²)：	4034.82			土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让	土地使用年限：	40	行业分类：	零售业	土地级别：	五级	成交价格(万元)：	1575	分期支付约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注		1	2022-09-19	1575	--	土地使用权人：	武冈市腾达新能源科技有限公司				约定容积率：	下限：	上限：	0.6	约定交地时间：	2022-11-27	约定开工时间：	2023-09-27	约定竣工时间：	2025-09-26			实际开工时间：	2024-09-27	实际竣工时间：	2026-09-26			批准单位：	武冈市	合同签订日期：	2022-08-19			2022年 11月27 日
行政区：	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号：	4305812022B01309-4																																																																			
项目名称：	武冈市腾达新能源科技有限公司																																																																					
项目位置：	竹城公路以东、乐洋西路以北																																																																					
土地面积(m²)：	4034.82																																																																					
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让																																																																			
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业																																																																			
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	1575																																																																			
分期支付约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注																																																																		
	1	2022-09-19	1575	--																																																																		
土地使用权人：	武冈市腾达新能源科技有限公司																																																																					
约定容积率：	下限：	上限：	0.6	约定交地时间：	2022-11-27																																																																	
约定开工时间：	2023-09-27	约定竣工时间：	2025-09-26																																																																			
实际开工时间：	2024-09-27	实际竣工时间：	2026-09-26																																																																			
批准单位：	武冈市	合同签订日期：	2022-08-19																																																																			

2、项目成本测算依据



项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据武冈市土储项目申报要求，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列，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。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据，本项目地块拟在 2029 年按市场价格进行出让，债券存续期内净收入为 13,757.04 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	13,757.04	0.00	0.00	0.00	0.00	13,757.04	0.00
2	预计土地出让收入（万元）	15,633.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,633.00	0.00
3	计提土地收益基金等	1,875.96	0.00	0.00	0.00	0.00	1,875.96	0.00
3.1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	312.66	0.00	0.00	0.00	0.00	312.66	0.00
3.2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	781.65	0.00	0.00	0.00	0.00	781.65	0.00
3.3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	781.65	0.00	0.00	0.00	0.00	781.65	0.00

#### （四）项目净收益

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 13,757.04 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 13,757.04 万元。

#### （五）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 9,800.00 万元，本次拟发行专项债券 9,800.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 5 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 1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，土地出让前的债券利息由财政资金支付。本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

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		9,800.00		9,800.00		
2026 年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2027 年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2028 年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2029 年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2030 年	9,800.00		9,800.00		183.26	9,983.26
合计			9,800.00		916.30	10,716.30

#### （六）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 13,757.04 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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 年武冈市第二批土储债项目 001 号	13,757.04	9,800.00	10,716.30	1.28

综上所述，预计 2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.28，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

**（七）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：

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	1.16	1.28	1.41

**（八）现金流模拟分析**

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，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	24,167.81	9,860.99	183.26	183.26	183.26	13,757.04	0.00
1.1	资本金	356.01	60.99	183.26	111.76	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	9,800.00	9,800.00					
1.3	财政资金投入	254.76	0.00		71.50	183.26		
1.4	运营收入	13,757.04		0.00	0.00	0.00	13,757.04	0.00
2	现金流出	20,577.29	9,860.99	183.26	183.26	183.26	183.26	9,983.26
2.1	建设投资	9,860.99	9,860.99					
2.2	债券本息	10,716.30		183.26	183.26	183.26	183.26	9,983.26
3	净现金流量	3,590.52	0.00	0.00	0.00	0.00	13,573.78	-9,983.26
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	13,573.78	3,590.52

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。

## **五、还款保障措施**

1、本项目偿还责任主体武冈市土地储备中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

2、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。

3、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**

本项目主管部门是武冈市土地储备中心，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，审核武冈市土地储备资金需求，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年武冈市第二批土储债项目 001  
号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年 6月 19日