

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及土地储备项目 6 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 63,300.00 万元，其中临湘市 16,900.00 万元、平江县 4,200.00 万元、湘阴县 42,200.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
临湘市	2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	11,000.00	5
临湘市	2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	5,900.00	5
小计	-	16,900.00	-
平江县	2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	4,200.00	5
小计	-	4,200.00	-
湘阴县	2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	15,000.00	5
湘阴县	2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	14,200.00	5
湘阴县	2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	13,000.00	5
小计	-	42,200.00	-
合计	-	63,300.00	-

岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号拟发行专项债券
11,000.00 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 年临湘市 第二批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政府专 项债券（十期）	11,000.00	5	临湘市土地收购 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113°15'-113°45'，北纬 29°10'-29°52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1,760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 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）	332.41	343.94	364.85
居民人均可支配收入（元）	37,462	39,298	41,004
地方一般公共预算收入	13.38	15	11.04
政府性基金收入	21.58	21.11	9.90
其中：国有土地出让收入	5.41	6.88	2.43
政府性基金支出	32.08	24.66	17.56
其中：国有土地出让支出	4.85	6.10	1.80

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	原汽车东站	南至 107 国道, 东至原五里派出所, 北至长五东路, 西至鸿鹤社区	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估, 该地块总地价 8,439.32 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件, 该地块成本为 8,530.52 万元。该地块拟于 2025 年收储, 收储面积 23,954.92 m², 收储价格 5,907.52 万元, 可出让面积为 23,954.92 m²。	商服用地	临湘市土地收购储备中心
	原临湘市五尖山国家森林公园 (B 地块)	南至五尖山森林公园, 东至原五尖山森林公园, 北至飞越社区路, 西至兆邦大道	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估, 该地块总地价 6,905.97 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件, 该地块成本为 6,966.55 万元。该地块拟于 2025 年收储, 收储面积 20,145.76 m², 收储价格 4,834.18 万元, 可出让面积为 20,145.76 m²。	商服用地	
	原临湘市海湾石油站后侧地块项目	南至 107 国道, 东至海湾加油站, 北至南山社区居民区, 西至现状空地	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估, 该地块总地价 525.55 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件, 该地块成本为 578.24 万元。该地块拟于 2025 年收储, 收储面积 1,604.23 m², 收储价格 367.89 万元, 可出让面积为 1,604.23 m²。	商服用地	
合计			项目合计总投资 11,315.29 万元, 拟发行专项债券 11,000.00 万元。	-	-

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本次土地储备项目的实施，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。

（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

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 11,000.00 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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和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

本项目设计最低使用年限大于等于 40 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	临湘市土地收购储备中心				
项目实施单位	临湘市土地收购储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额： 11,315.29 万元				
	一、专项债券资金： 11,000.00 万元				
	二、财政资金： 315.29 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购； 2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	3
			地块面积	平方米	45,704.91
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	5
		成本指标	项目投资概算	万元	11,315.29
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	19,795.92
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效

		可持续影响 指标	综合影响力	\	城市形象 持续提升
		社会公众或服务 对象满意度 指标	服务对象满意度	(%)	99

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

本项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	11,315.29	11,109.59	205.70

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	11,315.29	11,109.59	205.70

(二) 资金筹措方案

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 11,315.29 万元，其中：财政资金 315.29 万元。拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元，本次拟申请发行 11,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资		
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	11,315.29	315.29	11,000.00	0	11,000.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

宗地编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	成交单价 (万元/m²)	测算单价 (万元/m²)
临土网挂(2024)15号	临湘市城中南路西侧	408.13	商业用地	40年	170	湖南振湘实业发展集团有限公司	2025年01月16日	0.42	0.42
临土网挂(2024)12号	临湘市城中南路西侧	1841.2	商业用地	40年	850	湖南振湘实业发展集团有限公司	2025年01月16日	0.46	
(2020)2-058号	临湘市云湖街道办事处王禾社区	3175	其他商服用地	40年	1,524	岳阳湘惠石油化工有限公司	2021年03月08日	0.48	

根据 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年来距离项目区域内较近的 3 个地块作为预测参考依据入。项目地块出让价格暂定为 4,200.00 元/平方米；原临湘市五尖山国家森林公园（B 地块）于 2028 年出让，原临湘市海湾石油站后侧地块项目于 2030 年出让，考虑经济增长因素，地价从 2026 年起每年增长 3%。

(二) 项目收入预测

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

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号	土地出让收入		10,061.07	0.00	8,976.51	0.00	758.34	19,795.92

(三) 项目成本预测

项目成本为参考临湘市实际情况，按土地出让收入的 11% 计提乡村振兴和业务经费提留。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	19,795.92
2	土地出让成本=1*11%	2,177.55

五、融资平衡方案

(一) 项目净收益

债券存续期内，2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号预期总收入 19,795.92 万元，预计总成本 2,177.55 万元，为计提乡村振兴费用 8%与土地出让工作经费提留 3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17,618.37 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号拟发行专项债券 11,000.00 万元，本次拟发行专项债券 11,000.00 万元，未来拟申

请发行 0 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，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 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 临湘市第 二批土储 债项目 001 号	2025	0.00	11,000.00	0.00	11,000.00	0.00	0.00
	2026	11,000.00		0.00	11,000.00	205.70	205.70
	2027	11,000.00		0.00	11,000.00	205.70	205.70
	2028	11,000.00		0.00	11,000.00	205.70	205.70
	2029	11,000.00		0.00	11,000.00	205.70	205.70
	2030	11,000.00		11,000.00	0.00	205.70	11,205.70
	合计		11,000.00	11,000.00		1,028.50	12,028.50

（三）项目融资平衡情况

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 17,618.37 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元、倍

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	预计用于融资平衡的 相关收益对融资本息的 覆盖倍数
2025 年临 湘市第二	17,618.37	11,000.00	12,028.50	1.46

批土储债 项目 001 号				
------------------	--	--	--	--

2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）通过。

（四）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	31,111.21	11,109.59	10,266.77	0.00	8,976.51	0.00	758.34
1	财政资金流入	315.29	109.59	205.70				
2	融资资金流入	11,000.00	11,000.00					
3	运营期现金流入	19,795.92	0.00	10,061.07	0.00	8,976.51	0.00	758.34
二	现金流出	25,315.65	11,109.59	1,312.42	205.70	1,193.12	205.70	11,289.12
1	建设期资金流出	11,109.59	11,109.59					
2	运营期资金流出	2,177.56	0.00	1,106.72	0.00	987.42	0.00	83.42
3	融资还本付息	12,028.50	0.00	205.70	205.70	205.70	205.70	11,205.70
三	现金净流量	5,795.56	0.00	8,954.35	-205.70	7,783.39	-205.70	-10,530.78
四	期末累计现金结存		0.00	8,954.35	8,748.65	16,532.04	16,326.34	5,795.56

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益

的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法

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临湘市土地收购储备中心。

主管部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的

专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券 2025 年临湘市第二批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 6 月 19 日

岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券
5,900.00 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 年临湘市第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	5,900.00	5	临湘市土地收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113°15'-113°45'，北纬 29°10'-29°52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1,760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 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）	332.41	343.94	364.85
居民人均可支配收入（元）	37,462	39,298	41,004
地方一般公共预算收入	13.38	15	11.04
政府性基金收入	21.58	21.11	9.90
其中：国有土地出让收入	5.41	6.88	2.43
政府性基金支出	32.08	24.66	17.56
其中：国有土地出让支出	4.85	6.10	1.80

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	原五里农贸市场地块	南至现状菜地, 东至五里国土所, 北至 107 国道, 西至五里变电站	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日评估, 该地块总地价 6,599.79 万元。根据该地块现所有人临湘市恒盛小城镇建设投资有限公司出具的成本文件, 该地块成本为 6,132.43 万元。该地块拟于 2025 年收储, 收储面积 65,086.71 m ² , 收储价格 5,948.46 万元, 可出让面积为 65,086.71 m ² 。项目总投资 6,500.11 万元, 拟发行专项债券 5,900.00 万元。	商服用地	临湘市土地收购储备中心

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土地储备项目的实施，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。

（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

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 5,900.00 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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和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

本项目设计最低使用年限大于等于 40 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	临湘市土地收购储备中心				
项目实施单位	临湘市土地收购储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：6,500.11 万元				
	一、专项债券资金：5,900.00 万元				
	二、财政资金：600.11 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	65,086.71
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	5
		成本指标	项目投资概算	万元	6,500.11
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	11,715.61
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给,更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

本项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	6,500.11	5,948.46	551.65

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年及以后
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	6,500.11	5,948.46	551.65

（二）资金筹措方案

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 6,500.11 万元，其中：财政资金 600.11 万元。拟申请发行政府专项债券资金 5,900.00 万元，本次拟申请发行 5,900.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资		
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	6,500.11	600.11	5,900.00	0	5,900.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

挂牌编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地价(元/平方米)	测算单价 (元/平方米)
临土网挂 (2024) 19 号	临湘市长五东路北侧	3765.59	商业用地	40年	1,280.00	湖南振湘实业发展集团有限公司	2025/1/16	3,399.20	1,800.00
临土网挂 (2024) 04 号	临湘市五塘路东侧、107国道北侧,海湾石油加油站后侧	1604.23	商服用地	40年	550.00	湖南振湘实业发展集团有限公司	2024/8/30	3,428.44	
(2020)2-05 8号	临湘市云湖街道办事处王禾社区	3175.00	其他商服用地	40年	1,524.00	岳阳湘惠石油化工有限公司	2021/3/8	4,800.00	

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入，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参考依据，基于谨慎性原则，本项目出让收入测算单价为 1,800.00 元/m²。

(二) 项目收入预测

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

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号	土地出让收入						11,715.61	11,715.61

(三) 项目成本预测

项目成本为参考临湘市实际情况，按土地出让收入的 11% 计提乡村振兴和业务经费提留。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	11,715.61
2	土地出让成本=1*11%	1,288.72

五、融资平衡方案

(一) 项目净收益

债券存续期内，2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号预期总收入 11,715.61 万元，预计总成本 1,288.72 万元，为计提乡村振兴费用 8%与土地出让工作经费提留 3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,426.89 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券 5,900.00 万元，本次拟发行专项债券 5,900.00 万元，未来拟申请

发行 0 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，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025 年 临湘市第 二批土储 债项目 002 号	2025		5,900.00		5,900.00		
	2026	5,900.00			5,900.00	110.33	110.33
	2027	5,900.00			5,900.00	110.33	110.33
	2028	5,900.00			5,900.00	110.33	110.33
	2029	5,900.00			5,900.00	110.33	110.33
	2030	5,900.00		5,900.00		110.33	6,500.11
	合计		5,900.00	5,900.00		551.65	6,451.65

（三）项目融资平衡情况

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10,426.89 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.62。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元、倍

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	预计用于融资平衡的 相关收益对融资本息的 覆盖倍数
2025 年临 湘市第二	10,426.89	5,900.00	6,451.65	1.62

批土储债 项目 002 号				
------------------	--	--	--	--

2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）通过。

（四）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	18,215.72	5,948.46	110.33	110.33	110.33	110.33	11,825.94
1	财政资金流入	600.11	48.46	110.33	110.33	110.33	110.33	110.33
2	融资资金流入	5900.00	5,900.00					
3	运营期现金流入	11715.61						11,715.61
二	现金流出	13,688.83	5,948.46	110.33	110.33	110.33	110.33	7,299.05
1	建设期资金流出	5,948.46	5,948.46					
2	运营期资金流出	1,288.72						1,288.72
3	融资还本付息	6,451.65		110.33	110.33	110.33	110.33	6,010.33
三	现金净流量	4,526.89						4,526.89
四	期末累计现金结存							4,526.89

六、潜在风险评估

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

生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府

性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门临湘市土地收购储备中心。

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

工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市临湘市 2025 年土地储备专项债券 2025 年临湘市第二批土储债项目 002 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日



岳阳市平江县 2025 年土地储备专项债券
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券
7,200.00 万元，本次拟申请发行 4,200.00 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 年平江县 第二批土储债 项目 002 号	2025 年湖南省政府专 项债券（十期）	4,200.00	5	平江县土地储备 中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

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

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

平江县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

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

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	甲山东路与育才东路交汇处西南角	东至育才路、西至南竹山路、南至凤凰山路、北至甲山东路	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司 2025 年 4 月 2 日评估，该地块总地价 8,609.48 万元；根据该地块现所有人平江县天岳城乡土地开发有限公司提供的成本文件，该地块总开支 9,652.395 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储价格为 8,300.00 万元，收储面积 24,431.00 m ² ，可出让面积总计为 24,431.00 m ² 。该项目总投资 8,565.60 万元，拟发行专项债券 7,200.00 万元。	商住用地	平江县土地储备中心

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项目的实施，在一定程度上将促进岳阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

（二）社会效益分析

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 7,200.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》

（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

本项目设计最低使用年限大于等于 40 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年平江县第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	平江县土地储备中心				
项目实施单位	平江县土地储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：8,565.60 万元				
	一、专项债券资金：7,200.00 万元				
	二、其他资金：1,365.60 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 4 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1

			地块面积	平方米	24,431.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	10
		成本指标	项目投资概算	万元	8,565.60
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	14,658.60
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给,更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

本项目投资估算具体如下表所示:

项目投资估算表

单位: 万元

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	8,565.60	8,300.00	265.00

各项目分年度投资金额, 具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位: 万元

项目名称	总投资	2025 年
------	-----	--------

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

(二) 资金筹措方案

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 8,565.60 万元，其中：财政资金 1,365.60 万元。拟申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(六期)3,000.00 万元，本次拟申请发行 4,200.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	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期限
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	8,565.60	1,365.60	7,200.00	0	4,200.00	3,000.00	5 年

四、预期收益

(一) 收入预测依据

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

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

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让预测单价为 6,000.00 元/㎡。

(二) 项目收入预测

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

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	土地出让收入		7,329.30				7,329.30	14,658.60

(三) 项目成本预测

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

单位：万元

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

五、融资平衡方案

(一) 项目净收益

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

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券

7,200.00 万元，已于 2025 年 4 月发行 3,000.00 万元，发行利率 1.68%，本次拟发行专项债券 4,200.00 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，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	2025.04	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2025.07	3,000.00	4,200.00	-	7,200.00	-	-
	2026	7,200.00	-	-	7,200.00	128.94	128.94
	2027	7,200.00	-	-	7,200.00	128.94	128.94
	2028	7,200.00	-	-	7,200.00	128.94	128.94
	2029	7,200.00	-	-	7,200.00	128.94	128.94
	2030.04	7,200.00	-	3,000.00	4,200.00	50.40	3,050.40
	2030.07	4,200.00	-	4,200.00	-	78.54	4,278.54
	合计	-	7,200.00	7,200.00	-	644.70	7,844.70

(三) 项目融资平衡情况

2025 年平江县第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 13,046.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.66。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡的
------	---------	------	------	-----------

	衡的相关收益	融资本金	融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年平江县第二批土储债项目 002 号	13,046.15	7,200.00	7,844.70	1.66

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

（四）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	23,224.20	8,565.60	7,329.30	0.00	0.00	0.00	7,329.30
1	资本金流入	1,365.60	1,365.60					
2	融资资金流入	7,200.00	7,200.00					
3	运营期现金流入	14,658.60		7,329.30				7,329.30
二	现金流出	16,657.14	7,200.00	935.16	128.94	128.94	128.94	8,135.16
1	建设期资金流出	7,200.00	7,200.00					
2	运营期资金流出	1,612.44		806.22				806.22
3	融资还本付息	7,844.70		128.94	128.94	128.94	128.94	7,328.94
三	现金净流量	6,567.06	1,365.60	6,394.14	-128.94	-128.94	-128.94	-805.86
四	期末累计现金结存		1,365.60	7,759.74	7,630.80	7,501.86	7,372.92	6,567.06

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门平江县土地储备中心。

主管部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项

债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市平江县 2025 年土地储备专项债券 2025 年平江县第二批土储债项目 002 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

岳阳市湘阴县 2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001
号拟发行专项债券 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 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	15,000.00	5 年	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）



一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：数据来源于湘阴县2022—2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 117,536.62 平方米，共涉及 4 个地块，总投资 15,791.50 万元，项目具体信息如下：

项目基本情况表

序号	地块名称	地块编号	四至范围	地块面积 (m ²)	地块规划用途	土地使用权人	项目概况	项目实施方
1	恒源新能源发展	4306242025R000878	湘阴县工业园区键铭大道北侧	22,323.77	商住用地	湘阴恒源新能源发展有限公司	该项目总投资 15,791.50 万元，主要成本构成为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 117,536.62 平方米。	湘阴县土地储备中心
2	恒泽农业	4306242025R000857	工业大道西侧	55,640.59	商住用地	湘阴恒泽农业发展有限公司		
	安广房地产地块一	4306242025R000227	湘杨路东侧	13,538.12	商住用地	湘阴县安广房地产开发有限公司		
	安广房地产地块二	4306242025R000230	文星镇洋沙湖大道北侧	26,034.14	住宅用地	湘阴县安广房地产开发有限公司		

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号已经通过湖南金州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

本次土地储备项目的实施，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。

（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

1、项目合规性

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得相关批复——湘阴县人民政府《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》（湘阴政函[2025]17号），项目成熟度较高。

湘阴县人民政府

湘阴政函〔2025〕17号

湘阴县人民政府 关于同意湘阴县 2025 年度国有建设用地 储备计划的批复

县自然资源局：

你局《关于请求批准湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划的请示》收悉。经县人民政府同意，现将有关事项批复如下：

一、湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划总规模为 280.151134 公顷，其中库存储备土地面积为 21.171853 公顷，年度计划新增收储地块面积为 258.979281 公顷。

二、湘阴县 2025 年度土地出库总量为 273.455234 公顷，其中住宅用地出库总量 61.370553 公顷。

三、你局要加强储备土地信息管理，及时将已完成收回、收购、征收流程、取得完整产权的地块纳入储备库。严格按照要求及时将计划成果提交省自然资源厅审核备案。

此复。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 15,791.50 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进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中

华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）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。

（七）项目绩效目标

2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号绩效目标表

项目名称	2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号
主管部门及其编码	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)

项目实施单位	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额: 15,791.50 万元				
	一、专项债券资金: 15,000.00 万元				
	二、其他资金: 791.50 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购; 2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	4
			地块面积	平方米	117,536.62
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	15,791.50
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	32,910.26
			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	\
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99
	财政局审核意见 (盖章)	年月日			

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

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，岳阳市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，总投资估算合计 15,791.50 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	项目类型	地块名称	投资金额
1	土地收购费用	恒源新能源发展	1,015.00
2	土地收购费用	恒泽农业	2,554.00
3	土地收购费用	安广房地产地块一	4,082.00
4	土地收购费用	安广房地产地块二	7,860.00
5	土地出让前利息	/	280.50
合计			15,791.50

项目投资估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	收回价格/投资金额
1	恒源新能源发展	1,015.00	1,031.36	1,015.00	1,015.00
2	恒泽农业	2,554.00	2,592.85	2,554.00	2,554.00
3	安广房地产地块一	4,082.00	4,153.50	4,082.00	4,082.00
4	安广房地产地块二	7,860.00	7,909.17	7,860.00	7,860.00

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	收回价格/投资金额
合计		15,511.00	15,686.88	15,511.00	15,511.00

地块价格评估报告（节选）

湖南正阳房地产评估咨询有限公司										土地估价报告				
表1 土地评估结果一览表														
估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司					报告编号：湘正[2025](估)字第21年53号地					估价日期:2025年4月1日				
土地使用权性质：国有出让										估价目的：市场价值				
估价期日 土地使用者	土地位置	宗地编号	土地使用 证编号	估价期日的用途 实际 或 规划	容积率 实际 或 设定	土地实际开发程 度	评估设定的土地 开发程度	土地出让 年限(年)	土地面积(㎡)	土地单价 (元/㎡)	土地价款 (万元)	备注		
湘阴恒源 新能源发 展有限公 司	湘阴县工 业园区旺 湘路北侧	---	/	工业 用地	工业 用地	0.8- 1.2	0 1.2	宗地红线外“五 通”（通路、通 电、供水、排水 、通讯）及宗地红 线内场地平整	宗地红线外“五 通”（通路、通 电、供水、排水 、通讯）及宗地红 线内场地平整	工业46.7	22323.77	462.00	1031.36	
合 计									22323.77	462.00	1031.36			
一、上述土地估价结果的限定条件：														
1、土地权利限制：无他项权利限制；														

湖南正阳房地产评估咨询有限公司										土地估价报告				
表1 土地评估结果一览表														
估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司					报告编号：湘正[2025](估)字第22年60号地					估价日期：2025年4月1日				
土地使用权性质：国有出让										估价目的：市场价值				
估价期日 土地使用者	土地位置	宗地编号	土地使用 证编号	估价期日的用途 实际 或 规划		容积率 实际 或 设定	土地实际开发程 度	评估设定的土地 开发程度	土地出让 年限(年)	土地面积(㎡)	土地单价 (元/㎡)	土地总价 (万元)	备注	
湘阴恒源 新能源发 展有限公 司	湘阴县工 业园区工 业大道西 侧	——	/	工业 用地	工业 用地	0.8- 1.2	0	1.2	宗地红线外“五 通”（通路、通 电、供水、排水 、通讯）及宗地红 线内场地平整	工业47.74	55640.59	466.00	2592.85	
合 计											55640.59	466.00	2592.85	
一、上述土地估价结果的限定条件：														
1、土地权利限制：无他项权利限制；					2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表									
3、规划限制条件：根据委托方提供的资料，规划用地性质为工业用地，容积率0.8-1.2，本次评估设定用途为工业用地，用地性质为国有出让，容积率为1.2。														
二、其他需要说明的事项：														
1、至估价基准日，估价对象规划用途为工业用地，容积率0.8-1.2，若其规划指标改变，则上述评估结果需要重新评估。														
2、本评估报告仅为委托方了解估价对象国有出让土地使用权价值参考依据而评估估价对象土地使用权价值。														
表2、土地基础设施条件：														
待估宗地	土地平整状况	周围道路状况	供水	排水	供电状况	通讯								
湘阴县工业园区工业大道西侧 55640.59平方米工业用地	平整	北里旺湘路	自来水厂用700管径750mm统一供水，供水保证率大于95%	雨污完全分流制，雨水随东临工业大道D8600管网排放	市政供电线路10千伏双回电网供电，供电保证率大于95%	直接与电信公司通讯网和广播电视网相联，线路畅通								
湖南正阳房地产评估咨询有限公司														
二〇二五年五月二十四日														
地址：岳阳市岳阳大道西408号圣鑫城财智会馆15楼														
电话：0730-8224839														
第3页														

表1、土地评估结果一览表														
估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司				报告编号：湘正[2025]（估）字第安广二号				估价日期：2025年3月27日						
估价目的：了解市场价值				土地使用权性质：国有出让用										
估价期日 土地使用者	宗地名称	宗地编号	土地使用 证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日的实际 开发程度	估价设定土地开 发程度	出让土地使 用权年限 (年)	土地面积(m ²)	单位面积 地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	楼面价 (元/m ²)
				批准	实际	实际	设定							
湖南县安 广地产开 发有限公 司	湘阴县湘 杨路东侧 一宗商业 、住宅用 地	未登记	未办证	商业、住宅用地	1.01-2.8 (商业≤20%)	0.00	2.80	宗地红线外“五通”（道路、通水、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整	40.00	2707.62	4109.76	1112.77	1467.77	
				商业、住宅用地	1.01-2.8 (商业≤20%)	0.00	2.80	宗地红线外“五通”（道路、通水、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整	70.00	10830.50	2807.67	3040.85	1002.74	
小计										40、70	13538.12	3068.00 204.53万/亩	4153.50	1534.00

一、上述土地估价结果的限定条件：
1、土地权利限制：无他项权利限制；
2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
3、规划限制条件：本次评估依据委托方提供建筑用地规划设计条件予以设定评估，宗地用地性质为商业、住宅用地，委托计算指标用地容积率1.01-2.8（商业≤20%），建筑密度≤22%，本次评估设定容积率2.8,建筑密度为22%。
二、其他需要说明的事项：
1、至估价基准日估价对象规划用途为商业、住宅用地,容积率1.01-2.8（商业≤20%），本次评估设定容积率2.8,若其规划指标或者方案发生改变则上述评估结果需要重新评估。
2、本评估报告仅为委托方了解估价对象国有出让土地使用权价值参考依据而评估估价对象土地使用权价值。

表2、宗地基础设施条件：						
项目	地面平整状况	周围道路状况	供水	排水	供电状况	通讯
宗地外	/	西临湘杨路	湘阴县自来水供水厂统一供水,供水保证率大于98%	雨污完全分流制,雨水随湘杨路管网排放,污水接污水处理厂,经处理后排放	市政供电10千伏双回路电网供电,供电保证率大于98%	直接与电信公司通讯网络和广播电视网相联,线路畅通
宗地内	平整	/	/	/	/	/

湖南正阳房地产评估咨询有限公司

二〇二五年三月二十八日

地址：岳阳市岳阳大道西408号圣鑫城财富公馆15楼

电话：0730-8224839

第3页

湖南正阳房地产评估咨询有限公司

地址：岳阳市岳阳大道西408号圣鑫城财富公馆15楼

电话：0730-8224839

第3页

土地估价报告

表1、土地评估结果一览表

估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

报告编号：湘正[2025]（估）字第安广一—号

估价日期：2025年3月27日

估价目的：市场价值

土地使用权性质：国有出让用地

估价期日 土地使用者	宗地名称	宗地编号	土地使用 证编号	估价期日的用途	容积率	估价期日的实际 开发程度	估价设定土地开 发程度	出让土地使 用权年限 (年)	土地面积(m ²)	单位面积 地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	
湖南县安 广房地产 开发有限 公司	湘阴县文 星镇长沙 湖大道北 侧一宗商 业、住宅 用地	未登记	43063420 22000702	电子商贸、商业、住宅用地	1.01-2.0 (商业≤20%)	0.00	2.00	宗地红线外“五通”（道路、通水、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整	37.58	781.62	7817.27	610.54	3908.64
				商业、住宅用地	1.01-2.0 (商业≤20%)	0.00	2.00	宗地红线外“五通”（道路、通水、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整	67.58	25253.12	29809.92	7297.96	1444.96
小计								37.58、 67.58	26034.14	3036.00 202.53万 元/亩	7909.17	1519.00	

一、上述土地估价结果的限定条件：
1、土地权利限制：无他项权利限制；
2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
3、规划限制条件：本次评估依据委托方提供建筑用地规划设计条件予以设定评估，宗地用地性质为商业、住宅用地，委托计算指标用地容积率1.01-2.0（商业≤20%），建筑密度≤25%，本次评估设定容积率2,建筑密度为25%。
二、其他需要说明的事项：
1、至估价基准日估价对象规划用途为商业、住宅用地,容积率1.01-2.0（商业≤20%），本次评估设定容积率2,若其规划指标或者方案发生改变则上述评估结果需要重新评估。
2、本评估报告仅为委托方发行土地专项债务对拟收购土地绩效评估提供宗地在规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格参考依据。

表2、宗地基础设施条件：						
项目	地面平整状况	周围道路状况	供水	排水	供电状况	通讯
宗地外	/	南临新世纪大道	湘阴县自来水供水厂统一供水,供水保证率大于98%	雨污完全分流制,雨水随新世纪大道管网排放,污水接污水处理厂,经处理后排放	市政供电10千伏双回路电网供电,供电保证率大于98%	直接与电信公司通讯网络和广播电视网相联,线路畅通
宗地内	平整	/	/	/	/	/

湖南正阳房地产评估咨询有限公司

二〇二五年四月八日

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号总投资 15,791.50 万元，具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	收储费用	土地出让前利息
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	15,791.50	15,511.00	280.50

2025 年投入金额 15,511.00 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
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	15,791.50	0	15,511.00

土地出让前利息金额，将于下一年度支付专项债券资金利息。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	15,511.00	0	0	0	0	0	15,511.00
	其中：专项债金额	15,000.00	0	0	0	0	0	15,000.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号资金来源主要为政府专项债券资金 15,000.00 万元；自有资金 791.50 万元，其中土地出让前利息 280.50 万元；项目总投资 15,791.50 万元，拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元，本次申请发行专项债券 15,000.00 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
		自有资金/财政资金	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 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	15,791.50	791.50	0	15,000.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、项目收入预测

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。

经查询土地交易中心出让信息，选取了近年来距离项目

区域内较近的 3 个地块作为预测参考依据，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

地块序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m ²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m ²)	成交日期	用地类型
1	湖南省南洞庭砂石经营有限公司	湘阴网挂(2024)15号	湘阴县东塘镇东南村(原湘阴六中)	18,289.01	8,104.00	4,431.08	2024/12/2	商住用地
2	湖南湘阴洋沙湖建设开发有限公司	湘阴网挂(2020)36号	湘阴县界头铺镇	30,661.75	11,037.6	3,632.41	2020/11/12	商住用地
3	湖南长旺房地产开发有限公司	湘阴网挂(2020)19号	湘阴县金龙镇金龙村	2,100.06	1,723.00	8,204.53	2020/05/29	商住用地

根据谨慎性原则，出让价格暂定为 2,800.00 元/平方米。2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号预计可出让面积 117,536.62 平方米，预计可获得土地出让收入 32,910.26 万元，可用于资金平衡的相关收益为 29,290.14 万元。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号收入预测明细

序号	地块名称	面积（m²）	是否调规	调规后用途	预测出让单价（元/m²）	出让计划及收入预测（万元）						
						小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	恒源新能源发展	22,323.77	是	商住用地	2,800.00	6,250.66		6,250.66				
2	恒泽农业	55,640.59	是	商住用地	2,800.00	15,579.37			15,579.37			
3	安广房地产地块一	13,538.12	否	商住用地	2,800.00	3,790.67				3,790.67		
4	安广房地产地块二	26,034.14	否	住宅用地	2,800.00	7,289.56					7,289.56	
合计		117,536.62				32,910.26	0	6,250.66	15,579.37	3,790.67	7,289.56	0

2、项目成本预测

项目成本为参考湘阴县实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	32,910.26
2	土地出让成本=1*11%	3,620.12

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号预期总收入32,910.26万元，项目净收益29,290.14万元。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	32,910.26
2	土地出让成本=1*11%	3,620.12

(二) 项目融资还本付息情况

2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号本次拟发行专项债券15,000.00万元，根据2025年6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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

2025年度湘阴县第二批次土储债项目001号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	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025年		15,000.00	0.00	15,000.00	1.87%	0.00	0.00

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2026 年	15,000.00		0.00	15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2027 年	15,000.00		0.00	15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2028 年	15,000.00		0.00	15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2029 年	15,000.00		0.00	15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2030 年	15,000.00		15,000.00	0.00	1.87%	280.50	15,280.50
合计		15,000.00	15,000.00			1,402.50	16,402.50

（三）项目融资平衡情况

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 29,290.14 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.79。

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 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号	29,290.14	15,000.00	16,402.50	1.79

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）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			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.79	1.99

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.79	1.76

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 1.59，当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.76，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

根据上述项目总投资、项目收入、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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2025 年	0.00	-15,511.00	15,511.00	0.00	0.00
2026 年	5,563.09	-280.50	280.50	5,563.09	5,563.09
2027 年	13,865.64	0.00	0.00	13,585.14	19,148.23
2028 年	3,373.70	0.00	0.00	3,093.20	22,241.43
2029 年	6,487.71	0.00	0.00	6,207.21	28,448.64
2030 年	0.00	0.00	0.00	-15,280.50	13,168.14
合计	29,290.14	-15,791.50	15,791.50	13,168.14	

六、潜在风险评估

项目存在影响项目进度或政策运营的风险、项目收益的

风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形

势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次湘阴县本级土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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

本项目主管部门是湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实

施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)



2025 年 6 月 19 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

岳阳市湘阴县 2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002
号拟发行专项债券 14,200.00 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 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	14,200.00	5 年	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）



一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：数据来源于湘阴县2022—2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 83,852.09 平方米，共涉及 2 个地块，总投资 14,839.54 万元，项目具体信息如下：

项目基本情况表

序号	地块名称	地块编号	四至范围	地块面积 (m^2)	地块规划用途	土地使用权人	项目概况	项目实施方
1	南洞庭砂石经营地块四	4306242025R000849	金龙镇芙蓉北路西侧	44,666.70	商住用地	湖南省南洞庭砂石经营有限公司	该项目总投资 14,839.54 万元，主要成本构成为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 83,852.09 平方米。	湘阴县土地储备中心
2	恒源土地开发	4306242025R000857	金龙镇安康路东侧	39,185.39	居住用地	湘阴恒源土地开发有限公司		

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号已经通过湖南金州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

本次土地储备项目的实施，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。

（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

1、项目合规性

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得相关批复——湘阴县人民政府《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》（湘阴政函[2025]17号），项目成熟度较高。

湘阴县人民政府

湘阴政函〔2025〕17号

湘阴县人民政府 关于同意湘阴县 2025 年度国有建设用地 储备计划的批复

县自然资源局：

你局《关于请求批准湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划的请示》收悉。经县人民政府同意，现将有关事项批复如下：

一、湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划总规模为 280.151134 公顷，其中库存储备土地面积为 21.171853 公顷，年度计划新增收储地块面积为 258.979281 公顷。

二、湘阴县 2025 年度土地出库总量为 273.455234 公顷，其中住宅用地出库总量 61.370553 公顷。

三、你局要加强储备土地信息管理，及时将已完成收回、收购、征收流程、取得完整产权的地块纳入储备库。严格按照要求及时将计划成果提交省自然资源厅审核备案。

此复。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 14,839.54 万元，申请发行地方政府专项债券 14,200.00 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进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中

华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）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。

（七）项目绩效目标

2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号绩效目标表

项目名称	2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号
主管部门及其编码	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)

项目实施单位	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额: 14,839.54 万元				
	一、专项债券资金: 14,200.00 万元				
	二、财政资金: 639.54 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购; 2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	2
			地块面积	平方米	83,852.09
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	14,839.54
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	26,942.68
			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	\
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99
	财政局审核意见 (盖章)	年月日			

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

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，岳阳市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，总投资估算合计 14,839.54 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	项目类型	地块名称	投资金额
1	土地收购费用	南洞庭砂石经营地块四	12,800.00
2	土地收购费用	恒源土地开发	1,774.00
3	土地出让前利息	/	265.54
合计			14,839.54

项目投资估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	收回价格/投资金额
1	南洞庭砂石经营地块四	12,800.00	13,210.07	12,800.00	12,800.00
2	恒源土地开发	1,774.00	1,814.28	1,774.00	1,774.00
合计		14,574.00	15,024.35	14,574.00	14,574.00

地块价格评估报告（节选）

表1、土地评估结果一览表

估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司				报告编号：湘正[2025] (估) 字第南洞庭二号				估价日期：2025年3月27日								
估价目的：市场价值				土地使用权性质：国有出让用地												
估价期日 土地使用者	宗地名称	宗地编号	土地 使用 证编 号	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际 开发程度	估价设定土地开 发程度	出让土地使 用权年限 (年)	土地面积 (㎡)	单位面积 地价 (元/㎡)	总地价 (万元)	楼面地价	
				批准	实际	设定	规划	实际								设定
湖南省南 洞庭砂石 经营有限 公司	湘阴县金 龙镇芙蓉 北路西一 宗商业、 居住用地	未登记	/	商 服、住 宅用地	商 服、住 宅用地	商 服、住 宅用地	1.01- 2.8 (商 业≤ 10%)	0.00	2.80	宗地红线外“五 通”(通路、通 电、供水、排水 、通讯)及宗地 红线内场地平整	宗地红线外“五 通”(通路、通 电、供水、排水 、通讯)及宗地 红线内场地平整	37.58	4466.67	4905.58	2191.16	1751.99
												67.58	40200.03	2741.02	11018.91	978.94
												37.58、 67.58	44666.70	2957.48	13210.07	1056.24

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无他项权利限制；

2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表

3、规划限制条件：本次评估宗地规划总用地面积为44666.70平方米，规划建设用地面积为44666.7平方米，本次评估按规划建设用地面积评估设定出让土地面积，依据委托方提供用地规划设计条件予以设定评估，宗地用地性质为商业、住宅用地，委托计算指标用地容积率1.01-2.8（商业≤10%），本次评估设定容积率2.8。

二、其他需要说明的事项：

1、至估价基准日估价对象规划用途为商业、住宅用地，容积率1.01-2.8（商业≤10%），本次评估设定容积率2.8，若其规划指标或者方案发生改变则上述评估结果需要重新评估。

2、本评估报告仅为委托方了解估价对象国有出让土地使用权价值参考依据而评估估价对象土地使用权价值。

表2、宗地基础设施条件：

项目	地面平整状况	周围道路状况	供水	排水	供电状况	通讯
宗地外	/	东临芙蓉北路	湘阴县自来水厂统一供水，供水保证率大于98%	雨污完全分流制，雨水随芙蓉北路管网排放，污水经污水处理厂，经处理后排放	市政供电10千伏双回路供电，供电保证率大于98%	直接与电信公司通讯网和广播电视网相联，线路畅通
宗地内	平整	/	/	/	/	/

湖南正阳房地产评估咨询有限公司
二〇二五年四月一日

表1 土地评估结果一览表

估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司				报告编号：湘正[2025] (估)字第B006号				估价日期：2025年1月13日								
土地使用权性质：国有出让				估价目的：市场价值												
估价期日 土地使用者	土地位置	宗地编号	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率		土地实际开发程 度	评估设定的土地 开发程度	土地出让 年限(年)	土地面积(㎡)	土地单价 (元/㎡)	土地价款 (万元)	备注	
				用途 或 实际 设定	规划	实际	设定	实际								设定
湘阴恒源 土地开发 有限公司	湘阴县金 龙镇安嘉 路东侧	——	湘 (2022) 湘阴县不 动产第 0000549 号	工业 用地	工业 用地	工业 用地	0.8- 1.2	0	1.2	宗地红线外“五 通”(通路、通 电、供水、排水 、通讯)及宗地红 线内场地平整	宗地红线外“五 通”(通路、通 电、供水、排水 、通讯)及宗地红 线内场地平整	工业46.94	39185.39	463.00	1814.28	
合 计												39185.39	463.00	1814.28		

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无他项权利限制；

2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表

3、规划限制条件：根据委托方提供的资料，规划用地性质为工业用地，容积率0.8-1.2，本次评估设定用途为工业用地，用地性质为国有出让，容积率为1.2。

二、其他需要说明的事项：

1、至估价基准日，估价对象规划用途为工业用地，容积率0.8-1.2，若其规划指标改变，则上述评估结果需要重新评估。

2、本评估报告仅为委托方了解估价对象国有出让土地使用权价值参考依据而评估估价对象土地使用权价值。

表2、土地基础设施条件：

待估宗地	土地平整状况	周围道路状况	供水	排水	供电状况	通讯
湘阴县金龙镇安嘉路东侧 39185.39平方米工业用地	平整	西临安嘉路	自来水厂用球管径7500统一供水，供水保证率大于95%	雨污完全分流制，雨水随南临金大道D8600管网排放	市政供电线路10千伏双回路供电，供电保证率大于95%	直接与电信公司通讯网和广播电视网相联，线路畅通

湖南正阳房地产评估咨询有限公司
二〇二五年三月七日

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号总投资
14,839.54 万元，具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	收储费用	土地出让前利息
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	14,839.54	14,574.00	265.54

2025 年投入金额 14,574.00 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
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	14,839.54	0	14,574.00

土地出让前利息金额，将于下一年度支付专项债券资金利息。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	14,574.00	0	0	0	0	0	14,574.00
	其中：专项债金额	14,200.00	0	0	0	0	0	14,200.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号资金来源主

要为政府专项债券资金 14,200.00 万元；自有资金 639.54 万元，其中土地出让前利息 265.54 万元；项目总投资 14,839.54 万元，拟申请发行政府专项债券资金 14,200.00 万元，本次申请发行专项债券 14,200.00 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
		自有资金/财政资金	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 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	14,839.54	639.54	0	14,200.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、项目收入预测

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近

年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。

经查询土地交易中心出让信息，选取了近年来距离项目区域内较近的两组不同性质的地块作为预测参考依据，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

商住用地参考案例

地块序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交日期	用地类型
1	湖南省南洞庭砂石经营有限公司	湘阴网挂(2024)15号	湘阴县东塘镇东南村(原湘阴六中)	18,289.01	8,104.00	4,431.08	2024/12/2	商住用地
2	湖南湘阴洋沙湖建设开发有限公司	湘阴网挂(2020)36号	湘阴县界头铺镇	30,661.75	11,037.6	3,632.41	2020/11/12	商住用地
3	湖南长旺房地产开发有限公司	湘阴网挂(2020)19号	湘阴县金龙镇金龙村	2,100.06	1,723.00	8,204.53	2020/05/29	商住用地

居住用地参考案例

地块序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	成交日期	用地类型
1	湘阴恒源	湘阴网挂(2024)19号	湘阴县金龙镇	42622.07	15444.00	3,623.47	2024/12/19	居住用地

地块序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m ²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m ²)	成交日期	用地类型
	新能源发展有限公司		芙蓉北路东侧					
2	湘阴恒源新能源发展有限公司	湘阴网挂(2024)10号	湘阴县旺湘路与中联大道交汇处东北角	33022.43	8025.0	2,430.17	2024/7/26	居住用地
3	湘阴梅溪湖开发建设有限公司	湘阴网挂(2023)46号	湘阴县金龙镇金龙村	12895.13	3482.00	2,700.24	2024/01/29	居住用地

商住用地出让价格暂定为 3,632.41 元/平方米；居住用地出让价格暂定为 2,430.17 元/平方米。出让单价从 2026 年起每年增长 3%。2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号预计可出让面积 83,852.09 平方米，预计可获得土地出让收入 26,942.68 万元，可用于资金平衡的相关收益为 23,978.98 万元。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号收入预测明细

序号	地块名称	面积（m²）	是否调规	调规后用途	预测出让单价（元/m²）	出让计划及收入预测（万元）						
						小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	南洞庭砂石经营地块四	44,666.70	否	商住用地	3,632.41	16,224.78		16,224.78				
2	恒源土地开发	39,185.39	是	居住用地	2,430.17	10,717.90						10,717.90
合计		83,852.09				26,942.68	0	16,224.78	0	0	0	10,717.90

2、项目成本预测

项目成本为参考湘阴县实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	26,942.68
2	土地出让成本=1*11%	2,963.70

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号预期总收入26,942.68万元，项目净收益23,978.98万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号本次拟发行专项债券14,200.00万元，根据2025年6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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

2025年度湘阴县第二批次土储债项目002号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	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025年		14,200.00	0.00	14,200.00	1.87%	0.00	0.00
2026年	14,200.00		0.00	14,200.00	1.87%	265.54	265.54
2027年	14,200.00		0.00	14,200.00	1.87%	265.54	265.54
2028年	14,200.00		0.00	14,200.00	1.87%	265.54	265.54

2029 年	14,200.00		0.00	14,200.00	1.87%	265.54	265.54
2030 年	14,200.00		14,200.00	0.00	1.87%	265.54	14,465.54
合计		14,200.00	14,200.00			1,327.70	15,527.70

(三) 项目融资平衡情况

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 23,978.98 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。

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 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号	23,978.98	14,200.00	15,527.70	1.54

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

(四) 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			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.54	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.54	1.53

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 1.37，当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，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

根据上述项目总投资、项目收入、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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2025 年	0.00	-14,574.00	14,574.00	0.00	0.00
2026 年	14,440.05	-265.54	265.54	14,440.05	14,440.05
2027 年	0.00	0.00	0.00	-265.54	14,174.51
2028 年	0.00	0.00	0.00	-265.54	13,908.97
2029 年	0.00	0.00	0.00	-265.54	13,643.43
2030 年	10,717.90	0.00	0.00	-4,926.61	8,716.82
合计	23,978.98	-14,839.54	14,839.54	8,716.82	

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国

有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次湘阴县本级土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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

本项目主管部门是湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)



2025 年 6 月 19 日

岳阳市湘阴县 2025 年专项债券
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号
预期收益与融资平衡方案

岳阳市湘阴县 2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003
号拟发行专项债券 13,000.00 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 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	13,000.00	5 年	湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）



一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积 1,541 平方公里，总人口 70.7 万人，辖 14 个镇 1 街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	401.44	421.78	476.39
居民人均可支配收入（元）	39908	41624	43139
一般公共预算收入	25.9	25.6	25.03
政府性基金收入	33	34	30
其中：国有土地出让收入	32.6	24.7	20
政府性基金支出	37.4	46.6	50.28
其中：国有土地出让支出	32.2	25.3	18.79

注：数据来源于湘阴县2022—2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 53,116.84 平方米，共涉及 2 个地块，总投资 15,248.10 万元，项目具体信息如下：

项目基本情况表

序号	地块名称	地块编号	四至范围	地块面积 (m²)	地块规划用途	土地使用权人	项目概况	项目实施方
1	锦瑞路桥地块一	4306242025R000243	金龙镇安嘉路西侧	3,3123.78	商住用地	湖南锦瑞路桥建设有限公司	该项目总投资 15,248.10 万元，主要成本构成为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 53,116.84 平方米。	湘阴县土地储备中心
2	锦瑞路桥地块二	4306242025R000252	金龙镇左公大道南侧、安嘉路西侧	19,993.06	商住用地	湖南锦瑞路桥建设有限公司		

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号已经通过湖南金州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

本次土地储备项目的实施，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。

(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

1、项目合规性

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得相关批复——湘阴县人民政府《关于同意湘阴县2025年度国有建设用地储备计划的批复》（湘阴政函[2025]17号），项目成熟度较高。

湘阴县人民政府

湘阴政函〔2025〕17号

湘阴县人民政府 关于同意湘阴县 2025 年度国有建设用地 储备计划的批复

县自然资源局：

你局《关于请求批准湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划的请示》收悉。经县人民政府同意，现将有关事项批复如下：

一、湘阴县 2025 年度国有建设用地储备计划总规模为 280.151134 公顷，其中库存储备土地面积为 21.171853 公顷，年度计划新增收储地块面积为 258.979281 公顷。

二、湘阴县 2025 年度土地出库总量为 273.455234 公顷，其中住宅用地出库总量 61.370553 公顷。

三、你局要加强储备土地信息管理，及时将已完成收回、收购、征收流程、取得完整产权的地块纳入储备库。严格按照要求及时将计划成果提交省自然资源厅审核备案。

此复。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 15,248.10 万元，申请发行地方政府专项债券 13,000.00 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进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中

华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）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。

（七）项目绩效目标

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号绩效目标表

项目名称	2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号
主管部门及其编码	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)

项目实施单位	湘阴县土地事务中心(湘阴县土地储备中心)	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额: 15,248.10 万元				
	一、专项债券资金: 13,000.00 万元				
	二、其他资金: 2,248.10 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购; 2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	2
			地块面积	平方米	53,116.84
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	15,248.10
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	20,205.69
			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
	财政局审核意见 (盖章)	年 月 日			

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

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，岳阳市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，总投资估算合计 15,248.10 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	项目类型	地块名称	投资金额
1	土地收购费用	锦瑞路桥地块一	9,245.00
2	土地收购费用	锦瑞路桥地块二	5,760.00
3	土地出让前利息	/	243.10
合计			15,248.10

项目投资估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	收回价格/投资金额
1	锦瑞路桥地块一	9,245.00	9,656.85	9,245.00	9,245.00
2	锦瑞路桥地块二	5,760.00	5,870.08	5,760.00	5,760.00
合计		15,005.00	15,526.93	15,005.00	15,005.00

地块价格评估报告（节选）

湖南正阳房地产评估咨询有限公司														土地估价报告																					
表1、土地评估结果一览表																																			
估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司										报告编号：湘正[2025] (估)字第路桥一号			估价日期:2025年3月27日																						
估价目的：市场价值										土地使用权性质：国有出让用地																									
估价期日 土地使用者	宗地名称	宗地编号	土地 使用 证编 号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际 开发程度	估价设定土地开 发程度	出让土地使 用权年限 (年)	土地面积(m²)	单位面积 地价 (元/m²)	总地价 (万元)	楼面地价																			
湖南锦瑞 路桥建设 有限公司	湘阴县金 龙湖左公 大道南侧 安嘉路一 西侧一宗 商业、居 住用地	未登记	/	商服 、住 宅用 地	商服 、住 宅用 地	1.01- 2.8 (商 业≤ 20%)	0.00	2.80	宗地红线外“五 通”(道路、通 电、供水、排 水、通讯)及宗地 红线内场地平整	宗地红线外“五 通”(道路、通 电、供水、排 水、通讯)及宗地 红线内场地平整	37.33	6624.76	3971.11	2630.77	1418.25																				
				商服 、住 宅用 地							67.33	32130.07	2186.76	7026.08	780.99																				
											37.33、 67.33	33123.78	2915.38	9656.85	1041.21																				
一、上述土地估价结果的限定条件：																																			
1、土地权利限制：无他项权利限制；				2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表																															
3、规划限制条件：本次评估宗地规划总用地面积为39524.48平方米,规划建设用地面积为33123.78平方米,其中3%为商服用地,本次评估按规划建设用地面积评 估设定出让土地面积,依据委托方提供用地规划设计条件予以设定评估,宗地用地性质为商业、住宅用地,委托计算指标用地容积率1.01-2.8(商业≤20%),本次 评估设定容积率2.8。																																			
二、其他需要说明的事项：																																			
1、至估价基准日估价对象规划用途为商服、住宅用地,容积率1.01-2.8(商业≤20%),本次评估设定容积率2.8,若其规划指标或者方案发生改变则上述评估结 果需要重新评估。																																			
2、本评估报告仅为委托方了解估价对象国有出让土地使用权价值参考依据而评估估价对象土地使用权价值。																																			
表2、宗地基础设施条件：																																			
项目	地面平整状况	周围道路状 况	供水			排水			供电状况		通讯																								
宗地外	/	北临左公大 道,东临安 嘉路	湘阴县自来水厂统一供 水,供水保证率大于98%			雨污完全分流制,雨水随芙蓉北路管网排 放,污水接污水处理厂,经处理后排放			市政供电10千伏双回路电 网,供电保证率大于98%		直接与电信公司通讯网和广 播电视网相联,线路畅通																								
宗地内	平整	/	/			/			/		/																								
湖南正阳房地产评估咨询有限公司																																			
二〇二五年三月二十八日																																			
地址：岳阳市岳阳大道西408号圣鑫城财智公馆15楼																																			
电话：0730-8224839																																			
第3页																																			

湖南正阳房地产评估咨询有限公司														土地估价报告				
表1、土地评估结果一览表																		
估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司				报告编号：湘正[2025] (估)字第路桥二号				估价日期:2025年3月27日										
估价目的：市场价值				土地使用权性质：国有出让用地														
估价期日 土地使用者	宗地名称	宗地编号	土地 使用 证编 号	估价期日的用途				容积率		估价期日的实际 开发程度	估价设定土地开 发程度	出让土地使 用权年限 (年)	土地面积(m²)	单位面积 地价 (元/m²)	总地价 (万元)	楼面地价		
				批准	实际	设定	规划	实际	设定									
湖南锦瑞 路桥建设 有限公司	湘阴县金 龙湖安嘉 路西侧一 宗商业、 居住用地	未登记	电子 监号： 43062 42022 B0040 9	商服 住宅用 地	商服、 住宅用 地	商服 住宅用 地	1.01- 2.8 (商业 ≤20%)	0.00	2.80	宗地红线外“五 通”(道路、通 电、供水、排 水、通讯)及宗地 红线内场地平整	宗地红线外“五 通”(道路、通 电、供水、排 水、通讯)及宗地 红线内场地平整	37.33	6624.76	3959.09	2622.8	1413.96		

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号总投资
15,248.10 万元，具体如下表所示：

项目名称	总投资	收储费用	土地出让前利息
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	15,248.10	15,005.00	243.10

2025 年投入金额 15,005.00 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
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	15,248.10	0	15,005.00

土地出让前利息金额，将于下一年度支付专项债券资金利息。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	15,005.00	0	0	0	0	0	15,005.00
	其中：专项债金额	13,000.00	0	0	0	0	0	13,000.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号资金来源主要为政府专项债券资金 13,000.00 万元；自有资金 2,248.10 万元，其中土地出让前利息 243.10 万元；项目总投资 15,248.10 万元，拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万

元，本次申请发行专项债券 13,000.00 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
		自有资金/财政资金	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 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	15,248.10	2,248.10	0	13,000.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、项目收入预测

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价日期、使用年期、开发程度等修正系数来估算。

经查询土地交易中心出让信息，选取了近四年来距离项目区域内较近的 3 个地块作为预测参考依据，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

地块序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m ²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m ²)	成交日期	用地类型
1	湖南省南洞庭砂石经营有限公司	湘阴网挂(2024)15号	湘阴县东塘镇东南村(原湘阴六中)	18,289.01	8,104.00	4,431.08	2024/12/2	商住用地
2	湖南湘阴洋沙湖建设开发有限公司	湘阴网挂(2020)36号	湘阴县界头铺镇	30,661.75	11,037.6	3,632.41	2020/11/12	商住用地
3	湖南长旺房地产开发有限公司	湘阴网挂(2020)19号	湘阴县金龙镇金龙村	2,100.06	1,723.00	8,204.53	2020/05/29	商住用地

出让价格暂定为 3,632.41 元/平方米。出让单价从 2026 年起每年增长 3%。2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号预计可出让面积 53,116.84 平方米，预计可获得土地出让收入 20,205.69 万元，可用于资金平衡的相关收益为 17,983.06 万元。

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号收入预测明细

序号	地块名称	面积（m²）	是否调规	调规后用途	预测出让单价（元/m²）	出让计划及收入预测（万元）						
						小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	锦瑞路桥地块一	28,977.00	否	商住用地	3,632.41	12,031.91		12,031.91				
2	锦瑞路桥地块二	28,844.00	否	商住用地	3,632.41	8,173.78						8,173.78
合计		53,116.84				20,205.69	0	12,031.91	0	0	0	8,173.78

2、项目成本预测

项目成本为参考湘阴县实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	20,205.69
2	土地出让成本=1*11%	2,122.36

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号预期总收入20,205.69万元，项目净收益17,983.06万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号本次拟发行专项债券13,000.00万元，根据2025年6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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

2025年度湘阴县第二批次土储债项目003号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	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025年		13,000.00	0.00	13,000.00	1.87%	0.00	0.00
2026年	13,000.00		0.00	13,000.00	1.87%	243.10	243.10
2027年	13,000.00		0.00	13,000.00	1.87%	243.10	243.10
2028年	13,000.00		0.00	13,000.00	1.87%	243.10	243.10

2029 年	13,000.00		0.00	13,000.00	1.87%	243.10	243.10
2030 年	13,000.00		13,000.00	0.00	1.87%	243.10	13,243.10
合计		13,000.00	13,000.00			1,215.50	14,215.50

（三）项目融资平衡情况

2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 17,983.06 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号	17,983.06	13,000.00	14,215.50	1.27

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）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			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.27	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.27	1.19

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 1.12，当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，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

根据上述项目总投资、项目收入、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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2025 年	0.00	-15,005.00	15,005.00	0.00	0.00
2026 年	10,708.40	-243.10	243.10	10,708.40	10,708.40
2027 年	0.00	0.00	0.00	-243.10	10,465.30
2028 年	0.00	0.00	0.00	-243.10	10,222.20
2029 年	0.00	0.00	0.00	-243.10	9,979.10
2030 年	7,274.66	0.00	0.00	-5,968.44	4,010.66
合计	17,983.06	-15,248.10	15,248.10	4,010.66	

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国

有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次湘阴县本级土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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

本项目主管部门是湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）。

湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年度湘阴县第二批次土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湘阴县土地事务中心（湘阴县土地储备中心）



2025 年 6 月 19 日