

湖南省郴州市 2025 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年共涉及 6 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 45,900.00 万元，其中郴州市 27,200.00 万元，桂阳县 9,000.00 万元，永兴县 9,700.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
郴州市本级	2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号	16,300.00	5 年
郴州市本级	2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号	10,900.00	5 年
桂阳县	2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	4,700.00	5 年
桂阳县	2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	4,300.00	5 年
永兴县	2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	2,000.00	5 年
永兴县	2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号	7,700.00	5 年
合计	-	45,900.00	

郴州市 2025 年专项债券
2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号拟发行土地储备专项债券 16300.00 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 年郴州市第一批土储债项目 008 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	16300.00	5 年	郴州市土地储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角长株潭成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析、郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站(京广高铁站点)，郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州市 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）	2980.50	3110.58	3327.8
居民人均可支配收入（元）	31627.00	33323.00	44039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
国有土地出让支出	207.46	205.20	239.74

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

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	实施机构
政府储备 2023-22 号 宗地	郴州市凤凰路以北， 望仙路以西，青年大 道以东。	该 项 目 总 投 资 为 17837.05 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7月启动征地拆 迁，拟收储土地 52621.00 平方米（合 78.89亩）。	居住用地	郴州市土地储备中心

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号经过湖南卓越律师
事务所审核。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号的实施，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) 项目成熟度分析

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，同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 17837.05 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债券 16300.00 万元，占项目资金的 91.38%，资本金 1537.05 万元，占项目资金的 8.62%。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，项目存续期与发债年限未有直接联系。

(七) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号				
主管部门及其编码	郴州市土地储备中心				
项目实施单位	郴州市土地储备中心	项目负责人	黄维	联系电话	13207353333
项目资金 (万元)	资金总额：17837.05 万元				
	一、专项债券资金：16300.00 万元				
	二、其他资金：1537.05 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 6 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	平方米	52621.00

		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	60
		成本指标	项目投资概算	万元	17837.05
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	22101.82
			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

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年郴州市第一批土储债项目008号总投资金额17837.05万元。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	16313.00
2	出让前利息	1524.05
合计		17837.05

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	下调幅度	收回价格/投资金额
1	政府储备 2023-22 号宗地	17911.1	16313	16313	0%	16313
合计		17911.1	16313	16313	0%	16313

地块收回价格评估报告（节选）

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司					估价报告编号：（郴州）长永信（2025）（估）字第 1017 号													
估价期日：2024 年 12 月 31 日					估价目的：价格咨询													
					估价期日的土地使用权性质：国有出让土地													
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地面地价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	总地价（万元）	备注
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定								
郴州高新市政工程有限公司	1	政府储备 2023-22	/	郴州市望仙路与凤路交汇处西北角	商服、城镇住宅用地（其中商服用地占 5%、城镇住宅占 95%）	/	商服、城镇住宅用地（其中商服用地占 5%、城镇住宅占 95%）	3	/	3	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	商服用地 39 城镇住宅用地 69	52621	3100（综合单价）	1240（综合）	16313（取整）	/
合计														52621	3100	1240	16313	

注：①上表中土地开发程度“六通一平”是指：宗地红线外通路、通电、供水、通讯、排水、供气，红线内场地平整；
②查估价期日正在执行的《郴州市中心城区商业服务业用地级别与基准地价图》及《郴州市中心城区居住用地级别与基准地价图》，估价对象位于商服用地四级、住宅用地四级范围内。其中四级商服用地大类级别基准地价为 1750 元/平方米、住宅用地基准地价 1325 元/平方米。

一、上述土地估价结果的限定条件：
1、土地权利限制：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：050254），估价对象土地所有权为国有，土地使用权人为郴州高新市政工程有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地用途为商服、城镇住宅用地，土地面积 52621 平方米，出让年期商服用地至 2063 年 12 月 27 日止，城镇住宅用地至 2093 年 12 月 27 日止。根据委托估价方提供的资料及估价人员调查结果，估价对象未办理土地使用权登记，根据本次估价目的，本次评估设定估价对象地上无抵押权、地役权、租赁权等其他权利限制。

宗地编号	周围道路状况	外围供电状况	外围通讯条件	外围供水状况	外围排水状况	外围供气状况	外围供暖状况	宗地内平整状况
1	凤凰路、望仙路	市政提供	市政提供	市政提供	市政提供	市政提供	无	设定为平整

3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：050254），估价对象用途为商服、城镇住宅用地（其中商服用地占 5%），容积率≤3，建筑密度≤22%，建筑限高 80 米，绿地率≥35%。

4、影响土地价格的其他限制条件：无。

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
二〇二五年三月十八日

2025 年郴州市本级第一批土储债项目 008 号总投资 17837.05 万元，2025 年投入金额 16313.00 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 年郴州市第一批土储债项目 008 号	17837.05	0	16313.00	304.81	304.81	304.81	304.81	304.81

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 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
政府储备 2023-22 号宗地土地储备项目	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	16313	0	0	0	0	0	16313
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	16300	0	0	0	0	0	16300

(二) 项目资金筹措方案

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号资金来源主要为财政资金和政府专项债券资金。项目总投资 17837.05 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 16300 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 年郴州市第一批土储债项目 008 号	17837.05	1537.05	0	16300.00	0	0	0	0	5 年

四、预期收益

(一)项目预期收入预测

2025 郴州市本级第一批土储债项目 008 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、土地出让价格预测

考虑到本项目的土地自 2025 年-2030 年出让，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，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郴州市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、5.0%、5.6%，三年平均增速 5.4%；2024 年郴州市政府工作报告提出，2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。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增速，并取增速的 50%进行测算，取增速 2.7%计算土地价格的增速。

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，经查询土地交易中心出让信息，选取 2023-2025 年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：

2023-2025 年政府储备 2023-22 号宗地周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	成交总 地价(万 元)	土地单 价 (万 元 / m²)	成交日期	用地类 型
1	郴州市金石置业有 限公司	郴土挂告字 [2023]038 号	鳌头湾棚户区 改造项目	苏仙区	飞虹路北侧 鳌头湾巷	15865.60	4.56	72347.14	15018.0 0	0.95	2023 年 12 月 25 日	住宅
2	郴州市鼎日房地产 开发有限公司	郴挂国土公告 [2024]026 号	燕泉路 50 号	北湖区	燕泉路 50 号	4341.00	7.00	30387.00	4950.00	1.14	2024 年 7 月 29 日	住宅
3	郴州东禹房地产有 限公司	郴挂国土公告 [2024]021 号	北湖岭棚改项 目	北湖区	郴州市北湖 区第三人民 医院北侧	33083.24	5.00	165416.20	27648.0 0	0.84	2024 年 6 月 17 日	住宅

- 

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)[土地供应](#)[土地推介](#)[专项服务](#)[政策法规](#)[行业动态](#)

您当前的位置：[首页](#)>[供地结果](#)>[结果详情](#)

飞虹路北侧鳌头湾巷

行政区：湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情

地块信息

鳌头湾

 出让公告  成交公告

受让人：郴州市金石置业有限公司

招拍挂时间：2023-12-13 至 2023-12-22

保证金

起拍价

成交价

供应方式：挂牌出让

土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地

7509万元

15018万元

15018万元

建筑面积：72347.14㎡

容积率：1.6<=4.56

占地面积：15865.60㎡

绿化率：<30%

土地坐落：飞虹路北侧鳌头湾巷

- 

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前的位置: [首页](#)> [供地结果](#)> [结果详情](#)

燕泉路50号

行政区: [湖南省](#) > [郴州市本级](#) >

结果详情

地块信息

燕泉路50号

 出让公告

 成交公告

招拍挂时间: 2024-06-05 至 2024-06-14

供应方式: 挂牌出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

建筑面积: 30387.00m²

土地面积: 4341.00m²

容积率: 1<≤<7

绿化率: <18%

保证金

4950万元

起拍价

4950万元

成交价

4950万元

受让人:郴州市鼎房地产开发有限公司

 土地坐落: 燕泉路50号

- 

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前的位置：[首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

郴州市北湖区第三人民医院北侧

行政区：[湖南省](#) > [郴州市本级](#) >

结果详情

地块信息

北湖岭棚改项目

 出让公告

 成交公告

出让让人:郴州市东禹房地产有限公司

招拍挂时间：2024-06-04 至 2024-06-14

保证金

起拍价

成交价

供应方式：挂牌出让

土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地

5529.6万元

27648万元

27648万元

建筑面积：165416.20㎡

绿化率：15%≤5

绿化率：≤30%

土地面积：33083.24㎡

容积率：1.5≤2.5

 土地坐落：郴州市北湖区第三人民医院北侧

2、土地出让收入预测

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号预计可出让面积 52621.00 平方米，计划于 2030 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 22101.82 万元，可用于资金平衡的相关收益 22101.82 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地使用权 出让收入	22101.82	0	0	0	0	0	22101.82

项目收入预测明细

序号	地块名称	面积（㎡）	是否 调规	调规 后用途	预测出 让单价 （元/㎡）	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	政府储备 2023-22号 宗地	52621.00	否	\	4200.19	22101.82						22101.82
合计		52621.00			4200.19	22101.82						22101.82

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号预期总收入 22101.82 万元，项目净收益 22101.82 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟发行专项债券 16300 万元，未来拟发行专项债券 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，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年郴州市第一批土储债项目008号	2025年7月	0.00	16300.00		16300.00		
	2026年	16300.00			16300.00	304.81	304.81
	2027年	16300.00			16300.00	304.81	304.81
	2028年	16300.00			16300.00	304.81	304.81
	2029年	16300.00			16300.00	304.81	304.81
	2030年7月	16300.00		16300.00	0.00	304.81	16604.81
	小计		16300.00	16300.00	0.00	1524.05	17824.05

(三) 项目融资平衡情况

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 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 22101.82 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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 年郴州市第一批土储债项目 008 号	22101.82	16300.00	17824.05	1.24

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号融资平衡情况已经通过大信会计师事务所(特殊普通合伙)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）	1.12	1.24	1.36

基于上表，收入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，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	-	-16313.00	17837.05	1524.05	1524.05
2026 年	-	-	-304.81	-304.81	1219.24
2027 年	-	-	-304.81	-304.81	914.43
2028 年	-	-	-304.81	-304.81	609.62
2029 年	-	-	-304.81	-304.81	304.81
2030 年	22101.82	-	-16604.81	5497.01	5801.82
合计	22101.82	-16313.00	13.00	5801.82	-

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，通过项目业主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）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。

（二）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。

（三）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，而近些年来房地产调控政策较为严厉，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 2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号覆盖倍数较高，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

2025年郴州市第一批土储债项目008号主管部门是郴州市土地储备中心。郴州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，审核郴州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 年郴州市第一批土储债项目 008 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



郴州市财政局



郴州市自然资源和规划局

2025 年 6 月 18 日

郴州市 2025 年专项债券
2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号拟发行土地储备专项债券 10900.00 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 年郴州市第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	10900.00	5 年	郴州市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角长株潭成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析、郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站(京广高铁站点)，郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州市 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）	2980.50	3110.58	3327.8
居民人均可支配收入（元）	31627.00	33323.00	44039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
国有土地出让支出	207.46	205.20	239.74

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

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	实施机构
爱莲湖旁地块	郴州市锁石路与爱莲路交汇处西北侧，其四至为：北至空地，南至爱莲路，西至林邑星湖湾，东至锁石路。	该项目总投资为16181.77万元，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5月启动征地拆迁，拟收储土地38312.95平方米（合57.47亩）。	居住用地	郴州市土地储备中心

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号经过湖南卓越律师事务所审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号的实施，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）项目成熟度分析

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，同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 16181.77 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债券 14100.00 万元，占项目资金的 87.14%，其中已发行专项债 3200.00 万元，本次申请发行 10900.00 万元；资本金 2081.77 万元，占项目资金的 12.86%。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，项目存续期与发债年限未有直接联系。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	郴州市土地储备中心				
项目实施单位	郴州市土地储备中心	项目负责人	黄维	联系电话	13207353333
项目资金 (万元)	资金总额：16181.77 万元				
	一、专项债券资金：14100.00 万元				
	二、其他资金：2081.77 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 5 月		2030 年 4 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	平方米	38312.95

		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	60
		成本指标	项目投资概算	万元	16181.77
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	18279.83
			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

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年郴州市第二批土储债项目002号总投资金额16181.77万元。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	14844.22
2	出让前利息	1337.55

合计		16181.77
----	--	----------

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	下调幅度	收回价格/ 投资金额
1	爱莲湖旁地块	23955.00	14844.22	14844.22	0%	14844.22
合计		23955.00	14844.22	14844.22	0%	14844.22

地块收回价格评估报告（节选）

土地预估价结果一览表

估价机构：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司										估价日期：2025 年 04 月 02 日					
估价目的：为委托方了解土地使用权市场价值提供咨询参考										估价期日的土地使用权性质：出让					
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称、位置	权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	面积（㎡）	单位面积地价（元/㎡）	总地价 /（万元）
			证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
郴州市发展投资集团有限公司	政府储备 2012-48 号宗地	郴州市苏仙区王仙岭街道锁石桥社区、爱莲湖社区一宗商业、住宅用地	-	居住、商业用地	/	商业、住宅用地	<2.5	/	2.5	“六通一平”	“六通一平”	商业	1913.95	5016	960.04
												居住	36365.05	3818	13884.18
合计													38279		14844.22

注：① “六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通讯、通气、供水、排水，宗地红线内场地平整。

② 依据郴州市现执行的基准地价，估价对象所在区域为住宅用地二级，级别基准地价为 2200 元/㎡，商业用地四级，级别基准地价为 1940 元/㎡。

③ 根据《关于政府储备 2012-48 号宗地规划条件通知书》（郴资规条〔2021〕78 号）及《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号 4310002021B02352），土地面积为 38279 平方米（其中住宅用地面积 36365.05 平方米，商业用地面积 1913.95 平方米），估价对象宗地规划容积率为 <2.5，总建筑面积 <95697.50 平方米，建筑限高小于 80 米，建筑密度小于 23%，绿地率大于 35%。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：根据委托方提供的资料及估价人员调查了解，估价对象与相邻地地界分明，无相关权利限制；在估价期日，估价对象未设置抵押、租赁等其他权利。

2. 基础设施条件

宗地编号	周边道路状况	外围供电状况	外围通信状况	外围供水状况	外围排水状况	外围供气状况	宗地内土地平整状况
政府储备 2012-48 号宗地	南临爱莲路，东临锁石路	按市政供电网，供电保障率较高	在市政通讯网覆盖范围内，线路畅通	按市政供水系统，供水保障率较高	排往市政排水系统，排水较通畅	按市政供气系统，供气保障率较高	平整

3. 影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二 其他需要说明的事项：

1. 本预估价仅为委托方了解土地使用权市场价值提供咨询参考依据，不得用于除此之外的其他任何经济活动。

2. 评估结果有效期自估价期日起壹年内有效。

3. 本预估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。



2025 年郴州市本级第二批土储债项目 002 号总投资 16181.77 万元，2025 年投入金额 14844.22 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 年郴州市第二批土储债项目 002 号	16181.77	0	14844.22	267.51	267.51	267.51	267.51	267.51

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 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 年郴州市第二批土储债项目 002 号	投资金额	0	0	0	0	0	3844.22	0	11000.00	0	0	0	0	0	14844.22
	其中：专项债金	0	0	0	0	0	3200.00	0	10900.00	0	0	0	0	0	14100.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 16181.77 万元，其中自有资金 2081.77 万元，占总投资的 12.86%；政府专项债券资金 14100 万元，占总投资的 87.14%，其中已发行专项债 3200 万元，本次申请发行专项债券 10900 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 年郴州市第二批土储债项目 002 号	16181.77	2081.77	3200.00	10900.00	0	0	0	0	5 年

四、预期收益

(一)项目预期收入预测

2025 年郴州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。

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、土地出让价格预测

考虑到本项目的土地自 2025 年-2030 年出让，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，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郴州市 2022 年-2024 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、5.0%、5.6%，三年平均增速 5.4%；2024 年郴州市政府工作报告提出，2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。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 30% 进行测算，取增速 1.62% 计算土地价格的 growth。

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，经查询土地交易中心出让信息，选取 2023-2025 年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：

2023-2025 年爱莲湖旁地块周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	成交总 地价(万 元)	土地单 价（万 元 / m²）	成交日期	用地类 型
1	郴州市金石置业有限公司	郴土挂告字 [2023]038 号	鳌头湾棚户区 改造项目	苏仙区	飞虹路北侧 鳌头湾巷	15865.60	4.5 6	72347.14	15018.0 0	0.95	2023 年 12 月 25 日	住宅
2	郴州市鼎日房地产开发有限公司	郴挂国土公告 [2024]026 号	燕泉路 50 号	北湖区	燕泉路 50 号	4341.00	7.0 0	30387.00	4950.00	1.14	2024 年 7 月 29 日	住宅
3	郴州东禹房地产有限公司	郴挂国土公告 [2024]021 号	北湖岭棚改项目	北湖区	郴州市北湖区 第三人民医院 北侧	33083.24	5.0 0	165416.2 0	27648.0 0	0.84	2024 年 6 月 17 日	住宅

2、土地出让收入预测

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号预计可出让面积 38312.95 平方米，计划于 2030 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 18279.83 万元，可用于资金平衡的相关收益 18279.83 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地使用权 出让收入	18279.83	0	0	0	0	0	18279.83

项目收入预测明细

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	爱莲湖旁 地块	38312.95	否	\	4771.19	18279.83	0	0	0	0	0	18279.83
合计		38312.95			4771.19	18279.83	0	0	0	0	0	18279.83

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号预期总收入 18279.83 万元。

项目净收益 18279.83 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 3200 万元，利率 1.99%；本次拟发行专项债券 10900.00 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2025年郴州市第二批土储债项目002号	2025年4月	0.00	3200.00		3200.00		0.00
	2025年7月	3200.00	10900.00		14100.00		0.00
	2026年	14100.00			14100.00	267.51	267.51
	2027年	14100.00			14100.00	267.51	267.51
	2028年	14100.00			14100.00	267.51	267.51
	2029年	14100.00			14100.00	267.51	267.51
	2030年4月	14100.00		3200.00	10900.00	63.68	3263.68
	2030年7月	10900.00		10900.00	0.00	203.83	11103.83
	小计		14100.00	14100.00		1337.55	15437.55

(三) 项目融资平衡情况

2025 年郴州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，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 18279.83 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

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 年郴州市第二批土储债项目 002 号	18279.83	14100.00	15437.55	1.18

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过大信会计师事务所(特殊普通合伙)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）	1.07	1.18	1.30

基于上表，收入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 1.07，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	-	-14844.22	16181.77	1337.55	1337.55
2026 年	-	-	-267.51	-267.51	1070.04
2027 年	-	-	-267.51	-267.51	802.53
2028 年	-	-	-267.51	-267.51	535.02
2029 年	-	-	-267.51	-267.51	267.51
2030 年	18279.83	-	-14367.51	3912.32	4179.83
合计	18279.83	-14844.22	744.22	4179.83	-

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，通过项目业主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）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。

（二）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。

（三）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，而近些年来房地产调控政策较为严厉，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 2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号覆盖倍数较高，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

2025年郴州市第二批土储债项目 002 号主管部门是郴州市土地储备中心。郴州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，审核郴州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 年郴州市第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 18 日

郴州市土地储备专项债券
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号拟发行土地储备
专项债券 4,700.00 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	发行期限	实施机构
2025 年桂阳县 第二批土储债 项目 001 号	2025 年湖南 省政府专项 债券（十期）	4,700.00	5 年	桂阳县土地 收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

桂阳县位于郴州市西部，现辖 22 个乡镇(街道)、398 个行政村(社区)，总面积 2958 平方公里、总人口 90.1 万，是郴州市面积最大、人口最多的县。2023 年跻身乡村振兴全国百强县、中国县域发展潜力百强县、中部县域经济百强县。桂阳县是历史悠久的千年古郡。自汉初设郡以来已有 2200 多年历史，历为郡、国、监、军、路、府、州、直隶州、县的重要地方治所，历来被称为“楚南名区，汉初古郡”。桂阳县是人才荟萃的人文福地。桂阳籍名人中，有造纸术发明者蔡伦，有新中国成立以来 100 位感动中国人物之一、共产主义战士欧阳海，有奥运冠军易思玲、史逸婷、侯志慧被誉为“冠军摇篮”“英雄故乡”。桂阳是革命老区，红色资源丰富，境内有苏维埃旧址、欧阳海故居、夜宿梨山等红色文化基地，欧阳海故居获评“湖南省爱国主义教育基地”。桂阳县是资源富庶的八宝之地。素有“有色金属之乡”美誉。境内已探明的矿藏达 11 类 103 种，其中铅、锌、铜锡和微晶石墨储量位居全国前列，潜在经济价值在 2000 亿元以上。矿产采冶起始于汉代，盛极于唐宋，至今仍为县内重要支柱产业。

桂阳县是区位独特的交通枢纽。历为中原通往岭南的交通要道和兵家必争之地，被称作“三湘之屏藩，两广之管钥”。如今，郴州北湖机场毗邻县城，京深高铁、厦蓉高速、许广

高速和正在建设的桂新高速贯穿全境，北上长沙、南下广州均在 1 小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

桂阳县县域经济综合实力连续多年稳居全省十强，全面小康实现程度排全市第一、全省第七，先后荣获“中国最具投资潜力特色魅力示范县”、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国首批自然资源节约集约示范县、全国新时代文明实践中心建设试点县、国家园林县城、国家卫生县城、省级历史文化名城，是全国文明城市提名城市。

2022-2024 年，桂阳县全县分别实现一般公共预算收入 438.97 亿元、464.89 亿元、496.99 亿元，政府性基金收入分别为 8.86 亿元、12.43 亿元和 14.95 亿元，其中国有土地出让收入分别为 7.73 亿元、12.29 亿元和 14.01 亿元。

桂阳县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	438.97	464.89	496.99
城镇居民人均可支配收入 (元)	44,903.00	46,654.00	48,567.00
一般公共预算收入	21.75	23.05	23.59
政府性基金收入	12.43	10.31	9.58
其中：国有土地出让收入	12.29	9.18	9.45
政府性基金支出	14.08	13.12	14.00

注：数据来源为桂阳县财政局

(二) 项目基本情况

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号包含 1 宗地块，
相关信息如下：

项目	地块名称	现使用权人	地块位置	地块面积 (公顷)	地块现状用途	拟供应用途	投资计划 (万元)	实施单位
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	桂阳明德房地产开发有限责任公司商住项目用地	桂阳明德房地产开发有限责任公司	桂阳县骏马大道旁（人民医院东院旁）	3.89555	商住用地	商住用地	11,702.00	桂阳县土地收购储备中心

(二) 项目立项情况或实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》(国办发〔2024〕52 号)。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发[2024]242 号)。

2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104 号)。

2025 年 3 月 10 日，桂阳县人民政府出具《关于同意对桂阳县工业园开发有限公司等单位国有建设用地进行收储的批复》。

(三) 实施单位情况

桂阳县土地 收购储备中心	统一社会信用代码	12431021748380226Q
	名称	桂阳县土地收购储备中心
	宗旨和业务范围	保护与合理利用土地，促进经济发展，制定县城区（镇）土地供应计划，依法征收集体土地和收购（回）闲置土地，落实土地储备资金，按计划供应建设用土地。
	住所	桂阳县国土资源局办公楼
	法定代表人	邓卫红
	经费来源	全额拨款
	开办资金	100 万元
	举办单位	桂阳县国土资源局

（四）项目投资合规性与项目成熟度

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。

本项目为存量土地收储，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 11,702.00 万元，申请发行地方政府专项债券 10,600.00 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。

（六）项目事前绩效评价结果

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号已经通过律师事务所合法性审查。同时，2025 年桂阳县第二批土储债项目

001 号项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

(七) 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。

(八) 项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	桂阳县土地收购储备中心				
项目实施单位	桂阳县土地收购储备中心	项目负责人	邓卫红 侯识平	联系电话	15073575966 13187366468
项目资金 （万元）	资金总额：11,702.00 万元				
	一、专项债券资金：10,600.00 万元				
	二、资本金：1,102.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收和整理	2025 年 4 月		2030 年 4 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购和整理；2.项目涉及地块收储后的出让；3.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	公顷	3.89555
		质量指标	收购完成率	（ % ）	100%

		时效指标	土地收购完成时长	月	60
		成本指标	项目投资概算	万元	11,702.00
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	13,682.18
			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	(%)	99.00

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（二）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体

化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(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。

根据项目实施计划，本项目总投资估算 11,702.00 万元，具体以实际发生费用为准。

实施期间：1 年。

拟投资项目具体明细如下：

项目名称	地块名称	投资计划（万元）
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	桂阳明德房地产开发有限责任公司商住项目用地	11,702.00
	合计	11,702.00

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号总投资

11,702.00 万元，2025 年投入金额 11,702.00 万元。

(二) 项目资金筹措方案

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为政府专项债券资金。项目总投资 11,702.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1,102.00 万元，占投资总额的 9.42%；拟申请发行政府专项债券资金 10,600.00 万元，约占总投资 90.58%；截至目前，前期已发行政府专项债券 5,900.00 万元，本次申请发行专项债券 4,700.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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
		资本金/自有资金	已发行专项债金额	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 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	11,702.00	1,102.00	5,900.00	4,700.00	0.00	0	0.00	0.00	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收益

本次项目收入为土地出让收入。经查询桂阳县房地产市场行业相关信息，选取 2023 年-2024 年该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

土地出让案例表

项目	中标单位	区位	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	土地价格(元 / m²)	出让日期	用途	网址链接
1	湖南省北 腾湖房地 产开发有 限公司	桂阳县麒麟 山路、北腾 路与骏马大 道交叉口	64,221.00	23,352.00	3,636.19	2024/12/25	普通商品 住房用 地、零售 商业用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3838803.html
2	桂阳县金 盛房地产 开发有限 责任公司	桂阳县正和 镇朝阳村骏 马大道与迎 宾路交叉口 西北侧	26,601.80	9,896.00	3,720.05	2023/3/17	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3567493.html
3	郴州汇新 房地产开 发有限公 司	郴州大道、 观山大道、 郴县路围合 处	43,049.20	15,120.00	3,512.26	2024/10/21	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3806420.html

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，本次项目土地出让价格预测为 3,512.26 元/平方米，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

项目收益的计算方式为：收益=出让面积×出让单价。
则计算出 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号收益如下
表：

项目收益预测表

单位：万元

地块名称	地块面积 (公顷)	拟供应用途	预计收益(2030 年)
桂阳明德房地产开发有限责任公司商住项目用地	3.89555	商住用地	13,682.18
合计	3.89555		13,682.18

（二）项目预期成本预测

根据评估公司出具的土地评估报告，未来出让地单价保持不变，预计该项目包含地块在 2030 年 4 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。可用于资金平衡的土地收益为 13,682.18 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 13,682.18 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,682.18 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

桂阳县第二批土储债项目 001 号已发行政府专项债券 5,900.00 万元，票面利率为 1.68%。本次拟发行专项债券 4,700.00 万元，未来拟申请发行 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，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。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本金增加	本金减少	期末本金 金额	应付利息	应付本息
2025 年 桂阳县第 二批土储 债项目 001 号	2025 年 4 月	-	5,900.00		5,900.00		
	2025 年 7 月	5,900.00	4,700.00		10,600.00		
	2026	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2027	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2028	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2029	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2030	10,600.00		10,600.00		187.01	10,787.01
	合计		10,600.00	10,600.00		935.05	11,535.05

(三) 项目融资平衡情况

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 13,682.18 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

项目平衡情况表

单位：公顷、万元

项目名称	规划收储面积	土地用途	总投资	预计用于融资平衡的相关收益	债券发行金额	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	3.89555	商住用地	11,702.00	13,682.18	10,600.00	11,535.05	1.19

（四）压力测试情况

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.19	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.07，能通过压力测试。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。

综上所述，预计 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.19，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过新财苑会计师事务所审计通过。

六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指桂阳县土地收购储备中心。

主管部门负责按照桂阳县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。

（以下无正文，为盖章页）

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



2025 年 6 月 19 日

郴州市土地储备专项债券
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号拟发行土地储备
专项债券 4,300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	发行期限	实施机构
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	4,300.00	5 年	桂阳县土地收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

桂阳县位于郴州市西部，现辖 22 个乡镇(街道)、398 个行政村(社区)，总面积 2958 平方公里、总人口 90.1 万，是郴州市面积最大、人口最多的县。2023 年跻身乡村振兴全国百强县、中国县域发展潜力百强县、中部县域经济百强县。桂阳县是历史悠久的千年古郡。自汉初设郡以来已有 2200 多年历史，历为郡、国、监、军、路、府、州、直隶州、县的重要地方治所，历来被称为“楚南名区，汉初古郡”。桂阳县是人才荟萃的人文福地。桂阳籍名人中，有造纸术发明者蔡伦，有新中国成立以来 100 位感动中国人物之一、共产主义战士欧阳海，有奥运冠军易思玲、史逸婷、侯志慧被誉为“冠军摇篮”“英雄故乡”。桂阳是革命老区，红色资源丰富，境内有苏维埃旧址、欧阳海故居、夜宿梨山等红色文化基地，欧阳海故居获评“湖南省爱国主义教育基地”。桂阳县是资源富庶的八宝之地。素有“有色金属之乡”美誉。境内已探明的矿藏达 11 类 103 种，其中铅、锌、铜锡和微晶石墨储量位居全国前列，潜在经济价值在 2000 亿元以上。矿产采冶起始于汉代，盛极于唐宋，至今仍为县内重要支柱产业。

桂阳县是区位独特的交通枢纽。历为中原通往岭南的交通要道和兵家必争之地，被称作“三湘之屏藩，两广之管钥”。如今，郴州北湖机场毗邻县城，京深高铁、厦蓉高速、许广

高速和正在建设的桂新高速贯穿全境，北上长沙、南下广州均在 1 小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

桂阳县县域经济综合实力连续多年稳居全省十强，全面小康实现程度排全市第一、全省第七，先后荣获“中国最具投资潜力特色魅力示范县”、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国首批自然资源节约集约示范县、全国新时代文明实践中心建设试点县、国家园林县城、国家卫生县城、省级历史文化名城，是全国文明城市提名城市。

2022-2024 年，桂阳县全县分别实现一般公共预算收入 438.97 亿元、464.89 亿元、496.99 亿元，政府性基金收入分别为 8.86 亿元、12.43 亿元和 14.95 亿元，其中国有土地出让收入分别为 7.73 亿元、12.29 亿元和 14.01 亿元。

桂阳县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	441.29	464.89	496.99
居民人均可支配收入 (元)	44,903.00	46,654.00	48,567.00
一般公共预算收入	21.75	23.10	23.59
政府性基金收入	12.43	8.86	9.58
其中：国有土地出让收入	12.29	7.73	9.45
政府性基金支出	14.08	16.50	14.00

注：数据来源为桂阳县财政局

(二) 项目基本情况

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号包含 1 宗地块，
相关信息如下：

项目	地块名称	现使用权人	地块位置	地块面积 (公顷)	地块现状用途	拟供应用途	投资计划 (万元)	实施单位
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	桂阳县工业园建设开发有限公司项目用地	桂阳县工业园建设开发有限公司	桂阳县舂陵江镇蓉峰的大道旁)	4.49979	商住用地	商住用地	4,608.00	桂阳县土地收购储备中心

(二) 项目立项情况或实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》(国办发〔2024〕52 号)。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发[2024]242 号)。

2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104 号)。

2025 年 3 月 10 日，桂阳县人民政府出具《关于同意对桂阳县工业园开发有限公司等单位国有建设用地进行收储的批复》。

(三) 实施单位情况

桂阳县土地	统一社会信用代码	12431021748380226Q
-------	----------	--------------------

收购储备中心	代码	
	名称	桂阳县土地收购储备中心
	宗旨和业务范围	保护与合理利用土地，促进经济发展，制定县城区（镇）土地供应计划，依法征收集体土地和收购（回）闲置土地，落实土地储备资金，按计划供应建设用土地。
	住所	桂阳县国土资源局办公楼
	法定代表人	邓卫红
	经费来源	全额拨款
	开办资金	100 万元
	举办单位	桂阳县国土资源局

（四）项目投资合规性与项目成熟度

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。

本项目为存量土地收储，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

（五）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 4,608.00 万元，申请发行地方政府专项债券 4,300.00 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。

（六）项目事前绩效评价结果

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号已经通过律师事务所合法性审查。同时，2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

（七）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。

（八）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	桂阳县土地收购储备中心				
项目实施单位	桂阳县土地收购储备中心	项目负责人	邓卫红 侯识平	联系电话	15073575966 13187366468
项目资金 (万元)	资金总额：4,608.00 万元				
	一、专项债券资金：4,300.00 万元				
	二、资本金：308.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收和整理	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和整理；2.项目涉及地块收储后的出让；3.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	公顷	4.49979
		质量指标	收购完成率	(%)	100%
		时效指标	土地收购完成时长	月	12
		成本	项目投资概	万元	4,608.00

		指标	算		
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	5,544.78
			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	(%)	99.00

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（二）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(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。

根据项目实施计划，本项目总投资估算 4,608.00 万元，具体以实际发生费用为准。

实施期间：1 年。

拟投资项目具体明细如下：

项目名称	地块名称	投资计划（万元）
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	桂阳县工业园建设开发有限公司项目用地	4,608.00
	合计	4,608.00

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号总投资 4,608.00 万元，2025 年投入金额 4,608.00 万元。

(二) 项目资金筹措方案

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为政府专项债券资金。项目总投资 4,608.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 308.00 万元，占投资总额的 6.68%；拟申请发行政府专项债券资金 4,300.00 万元，约占总投资 93.32%；本次申请发行专项债券 4,300.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 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
		资本金/自有资金	已发行专项债金额	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 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	4,608.00	308.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收益

本次项目收入为土地出让收入。经查询桂阳县房地产市场行业相关信息，选取 2023 年-2024 年该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

土地出让案例表

项目	中标单位	区位	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	土地价格(元 / m ²)	出让日期	用途	网址链接
1	郴州市桂富置业有限公司	桂阳县凤凰路东侧	3,390.50	917.00	2,704.62	2024/10/18	普通商品住房用地、零售商业用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3806509.html
2	郴州北腾房地产开发有限公司	桂阳县龙潭街道龙潭东路北侧	102,635.50	26,258.00	2,558.37	2024/1/3	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3686440.html
3	桂阳宝园房地产开发有限公司	桂阳县鹿峰街道宝山铅锌矿一村范围内	14,883.50	2,727.00	1,832.23	2023/4/6	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3574607.html

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，本次项目土地出让价

格预测为 1,332.23 元/平方米，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

项目收益的计算方式为：收益=出让面积×出让单价。
则计算出 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

地块名称	地块面积 (公顷)	拟供应用途	预计收益(2030 年)
桂阳县工业园建设开发有限公司 项目用地	4.49979	商住用地	5,544.78
合计	4.49979		5,544.78

(二) 项目预期成本预测

根据评估公司出具的土地评估报告，未来出让地单价保持不变，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。可用于资金平衡的土地收益为 5,544.78 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 5,544.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 5,544.78 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 4,300.00 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。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本金增加	本金减少	期末本金 金额	应付利息	应付本息
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	2025	-	4,300.00	-	4,300.00		
	2026	4,300.00	-	-	4,300.00	80.41	80.41
	2027	4,300.00	-	-	4,300.00	80.41	80.41
	2028	4,300.00	-	-	4,300.00	80.41	80.41
	2029	4,300.00	-	-	4,300.00	80.41	80.41
	2030	4,300.00	-	4,300.00	-	80.41	4,340.21
	小计		4,300.00	4,300.00		402.06	4,702.06

（三）项目融资平衡情况

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 5,544.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

项目平衡情况表

单位：公顷、万元

项目名称	规划收储面积	土地用途	总投资	预计用于融资平衡的相关收益	债券发行金额	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	4.49979	商住用地	4,608.00	5,544.78	4,300.00	4,702.06	1.18

（四）压力测试情况

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.18	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.06，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。

综上所述，预计 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.18，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过新财苑会计师事务所审计通过。

六、潜在风险评估

（一）潜在风险及控制措施

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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指桂阳县土地收购储备中心。

主管部门负责按照桂阳县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。

（以下无正文，为盖章页）

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



2025 年 6 月 19 日

郴州市永兴县 2025 年专项债券

2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号拟发行专项债券 2,000.00 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 年永兴县第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	2,000.00	5 年	永兴县土地储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程 1860 公里，距省会长沙 280 公里，距郴州市 40 公里，距南粤广州 445 公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212 纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

永兴县矿产资源较丰富，旅游业发达。通过地质队普查、勘探，共发现矿产 22 种，总资源储量为 33780.69 万吨，人均占有矿产资源 54485 吨，地均占有矿产资源 17.07 万吨/海平方公里。此外，县内旅游资源丰富，全县共有国家等级旅游区(点)5 家，其中，4A 级及以上旅游区(点)1 家。

永兴县历史悠久，文化遗产丰富，大力投入教育项目和科技项目，被列为湖南省标准化学校建设试点县。近年来，全县共取得国内领先水平科技成果 14 项，获市科技进步奖 19 项，获市首届专利奖 1 项，获专利授权 510 多件，成为首批湖南省科技成果转化示范县。

郴州市 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）	2,980.50	3,110.58	3,327.80
居民人均可支配收入（元）	31,627.00	33,323.00	44,039.00
一般公共预算收入	257.1	285	193.67
政府性基金收入	157.46	120.4	135.96

其中：国有土地出让收入	147.34	105.2	121.48
政府性基金支出	207.46	205.2	239.74

注：数据来源为财政局

永兴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	379.00	398.13	434.30
居民人均可支配收入（元）	42,251.00	34,492.00	36,424.00
一般公共预算收入	18.86	20.14	20.68
政府性基金收入	8.64	8.78	7.73
其中：国有土地出让收入	8.53	6.87	6.02
政府性基金支出	8.63	16.22	17.62
其中：国有土地出让支出	7.7	5.89	6.00

注：数据来源为财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025 年 永兴县 第二批 土储债 项目 001 号	人民路 两厢 A 地块	该项目总投资成本为 3,116.50 万元。项目四至范围为：东面为金河铭庄小区、南面为人民路、西面为县残联、北面为便江村安置小区	项目建设主要是为回购人民路两厢 A 地块土地重新储备，地块面积 0.933 公顷，现有用途为商住用地；拟供应用途为商住用地。	永兴县土地储备中心	1.永兴银都恒达实业有限公司用地勘测定界图； 2.永兴县人民路两厢 A 块勘测定界图； 3.湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2022）政国土字第 109 号； 4.永兴县自然资源局情况说明； 5.土地估价结果一览表。

2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号已经通过湖南鑫湾

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

本次土储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，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 2,705.70 万元。

因此，该项目具有良好的经济效益。

（二）社会效益分析

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力永兴县转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范。

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共富链条，实现社会效益与经济效益的深度融合。

因此，该项目的社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，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。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 3,116.50 万元，项目融资资金 2,000.00 万元，占总投资的 64.17%，其中申请政府专项债券金额 2,000.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 2,929.50 万元，申请政府专项债券 2,000.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经永兴县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为永兴县 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号回购。土地回购总投资 3,116.50 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	0.933 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	3,116.50 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号包含 1 个地块。项目投资估算总额 3,116.50 万元，其中土地价款 2,929.50 万元，土地出让前利息 187.00 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号总投资 3,116.50 万元，2025 年投入金额 2,929.50 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	人民路两厢 A 地块	3,116.50	2,929.50	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40
合计		3,116.50	2,929.50	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40

2025 年度，2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年永兴县第二批土储债项目	投资金额		-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金		-	-	-	-	-	-

001 号	额							
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	投资金额	2,929.50	-	-	-	-	-	2,929.50
	其中：专 项债券金 额	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00

（二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 3,116.50 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1,116.50 万元，占投资总额的 35.83%；拟申请发行政府专项债券资金 2,000.00 万元。本次拟申请发行专项债券 2,000.00 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	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 永兴县 第二批 土储债 项目 001 号	3,116.50	1,116.50	-	2,000.00	-	-	-	-	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1、国有土地使用权出让价格

本项目地块收储完成后拟供应用途为商住用地。通过选取 4 个项目周边地块市场同类型土地交易价格作为标地，标地地价在 3,362.00 万元/公顷~5,122.92 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以 2,900.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公顷)
永兴县永兴大道	0.5437	商住用地	商服用地 40 年,住宅用地 70 年	2,785.33	2023.12.19	5,122.92
永兴县便江街道永兴大道北侧	1.1176	商住用地	城镇住宅-普通商品住房用地 70 年,其他商服用地 40 年	3,757.37	2022.1.11	3,362.00
永兴县便江街道大桥路	1.5986	商住用地	商业 40 年、住宅 70 年	5,887.65	2020.12.30	3,683.00
永兴县便江北路与千劲路交叉口	1.2209	商业、住宅用地	商业用地 40 年、住宅用地 70 年	4,687.51	2020.7.23	3,839.39

参考地块一：

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字[2023]第166号

出让人：永兴县自然资源局

法定代表人： 侯嘉健

挂牌人： 郴州市公共资源交易中心

法定代表人： 何超南

竞得人： 永兴镇恒达实业有限公司

法定代表人： 曹永前


出让人委托挂牌人于2023年12月08日至2023年12月19日09时00分公开挂牌出让位于 永兴县永兴大道 编号为 20230044# 号地块的国有建设用地使用权。根据国土资源部《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》（部令第39号）和《永兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告（永土挂告字[2023]第038号）》的有关规定，挂牌人确认此次交易成交，竞得人为 永兴镇恒达实业有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。


挂牌人与竞得人签订本《成交确认书》后，竞得人应当在7个工作日内持本《成交确认书》与出让人办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续。无正当理由不按期签订的，视为竞得人违约。

国有建设用地使用权挂牌出让成交表

地块编号	20230044#
成交时间	2023年12月19日09时08分
成交地点	郴州市自然资源网上交易系统
土地面积	5437平方米
土地用途	商住用地
出让年限	商服用地40年，住宅用地70年。
成交总价	人民币2785.33万元

本《成交确认书》壹式叁份，出让人、挂牌人、竞得人各执壹份，均具有同等法律效力。

挂牌人：郴州市公共资源交易中心（公章）
法定代表人或其委托代理人签字： 

竞得人： 永兴镇恒达实业有限公司
法定代表人或其委托代理人签字： 

2023年12月19日

参考地块二：

财富公馆

发布时间: 2022-01-11 08:40:21 | 行政区: 永兴县

【字号: 大 中 小】【打印】【关闭】 分享到: 

行政区: 永兴县

项目名称: 财富公馆

项目位置: 永兴县便江街道永兴大道北侧

供应面积(公顷): 1.1176

土地用途: 0703

城镇住宅-普通商品住房用地70年; 其他

土地使用年限: 商服用地40年;

土地级别: 十三等级

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

土地使用权人:

约定容积率: 下限: 1 上限: 3.5

约定开工时间: 2024-01-11

实际开工时间:

批准单位: 永兴县

存量面积(公顷): 1.1176

供地方式: 挂牌出让

行业分类: 房地产业

成交价格(万元): 3757.37

约定支付金额(万元)

备注

约定交地时间: 2023-01-11

约定竣工时间: 2026-01-10

实际竣工时间:

合同签订日期: 2022-01-11

参考地块三：

10

374

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字〔2020〕第 303 号

出让人：永兴县自然资源局
法定代表人：刘海健

挂牌人：郴州市公共资源交易中心
法定代表人：何超南

竞得人：永兴安阿置业有限公司
法定代表人：周俊

出让人委托挂牌人于2020年12月18日至2020年12月20日19时00分公开挂牌出让位于永兴县双江镇大塘村202002138号地块的国有建设用地使用权。根据《郴州市国有建设用地使用权挂牌出让公告》（永土挂告字〔2020〕第039号）的有关规定，挂牌人确认此次交易成交，竞得人为永兴安阿置业有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。

挂牌人与竞得人签订本《成交确认书》后，竞得人应当在7个工作日内持本《成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。无正当理由不按期签订的，视为竞买人违约。

国有建设用地使用权挂牌出让成交表	
地块编号	202002138
成交时间	2020年12月20日10时06分
成交地点	湖南省国土资源网上交易系统
土地面积	土地总面积13965平方米
土地用途	商住用地
出让年限	商业40年、住宅70年
成交总价	人民币9887.65万元

本《成交确认书》壹式叁份，出让人、挂牌人、竞得人各执壹份，均具有同等法律效力。

挂牌人：郴州市公共资源交易中心（公章）
法定代表人或其委托代理人签字：何超南

竞得人：永兴安阿置业有限公司（公章）
法定代表人或其委托代理人签字：周俊

2020年12月20日

参考地块四：

41

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字〔2020〕第 129 号

出让人：永兴县自然资源局
法定代表人：刘海健

挂牌人：郴州市公共资源交易中心
法定代表人：何超南

竞得人：永兴县金弘房地产开发有限公司
法定代表人：侯军政

出让人委托挂牌人于2020年07月09日至2020年07月23日10时00分公开挂牌出让位于永兴县便江北路与干劲路交叉路口20200248号地块的国有建设用地使用权。根据《郴州市国有建设用地使用权挂牌出让公告》（永土挂告字〔2020〕第016号）的有关规定，挂牌人确认此次交易成交，竞得人为永兴县金弘房地产开发有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。

挂牌人与竞得人签订本《成交确认书》后，竞得人应当在7个工作日内持本《成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。无正当理由不按期签订的，视为竞买人违约。

国有建设用地使用权挂牌出让成交表	
地块编号	20200248
成交时间	2020年07月23日10时18分
成交地点	湖南省国土资源网上交易系统
土地面积	12209平方米
土地用途	商业、住宅用地
出让年限	商业用地40年、住宅用地70年
成交总价	人民币4687.51万元

本《成交确认书》壹式叁份，出让人、挂牌人、竞得人各执壹份，均具有同等法律效力。

挂牌人：郴州市公共资源交易中心（公章）
法定代表人或其委托代理人签字：何超南

竞得人：永兴县金弘房地产开发有限公司（公章）
法定代表人或其委托代理人签字：侯军政

2020年07月28日

2、国有土地使用权出让面积

根据用地勘测定界图，本次国有土地使用权可出让面积为

0.933 公顷。

(二) 项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 2,705.70 万元。项目运营期为 2026 年~2030 年。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
人民路两厢 A 地块 土地出让收入	-	-	-	-	2,705.70	2,705.70
面积（公顷）	-	-	-	-	0.9330	-
单价（万元/公顷）	-	-	-	-	2,900.00	-
小计	-	-	-	-	2,705.70	2,705.70

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 2,705.70 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 2,705.70 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 2,000.00 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。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2025 年永兴县第二批土储债项目 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

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 年永兴县第二批土储债项目 001 号	2025 年 7 月		2,000.00		2,000.00		
	2026 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2027 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2028 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2029 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2030 年 7 月	2,000.00		2,000.00		37.40	2,037.40
	合计		2,000.00	2,000.00		187.00	2,187.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 2,705.70 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	2,705.70	2,000.00	2,187.00	1.24

同时，2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通

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：

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	1.11	1.24	1.36

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，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。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按一年还本付息，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	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	5,822.20	2929.50	37.40	37.40	37.40	37.40	2743.10
1	资本金流入	1,116.50	929.50	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40
2	融资资金流入	2,000.00	2000.00					
3	运营期现金流入	2,705.70						2705.70
二	现金流出	5,116.50	2929.50	37.40	37.40	37.40	37.40	2037.40
1	建设期资金流出	2,929.50	2929.50					
2	运营期资金流出	0.00						
3	融资还本付息	2,187.00		37.40	37.40	37.40	37.40	2037.40
4	债券发行费用	0.00						
三	现金净流量	705.70	-	-	-	-	-	705.70
四	期末累计现金结存	705.70	-	-	-	-	-	705.70
五	项目净收益	2,705.70						

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，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：谨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。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。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，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

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

本项目主管部门是指永兴县土地储备中心。

主管部门负责按照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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《郴州市永兴县 2025 年专项债券 2025 年
永兴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 18 日

郴州市永兴县 2025 年专项债券 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号拟发行专项债券 7,700.00 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 年永兴县第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	7,700.00	5 年	永兴县土地储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程 1860 公里，距省会长沙 280 公里，距郴州市 40 公里，距南粤广州 445 公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212 纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

永兴县矿产资源较丰富，旅游业发达。通过地质队普查、勘探，共发现矿产 22 种，总资源储量为 33780.69 万吨，人均占有矿产资源 54485 吨，地均占有矿产资源 17.07 万吨/海平方公里。此外，县内旅游资源丰富，全县共有国家等级旅游区(点)5 家，其中，4A 级及以上旅游区(点)1 家。

永兴县历史悠久，文化遗产丰富，大力投入教育项目和科技项目，被列为湖南省标准化学校建设试点县。近年来，全县共取得国内领先水平科技成果 14 项，获市科技进步奖 19 项，获市首届专利奖 1 项，获专利授权 510 多件，成为首批湖南省科技成果转化示范县。

郴州市 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)	2,980.50	3,110.58	3,327.80
居民人均可支配收入 (元)	31,627.00	33,323.00	44,039.00
一般公共预算收入	257.1	285	193.67
政府性基金收入	157.46	120.4	135.96

其中：国有土地出让收入	147.34	105.2	121.48
政府性基金支出	207.46	205.2	239.74

注：数据来源为财政局

永兴县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	379.00	398.13	434.30
居民人均可支配收入（元）	42,251.00	34,492.00	36,424.00
一般公共预算收入	18.86	20.14	20.68
政府性基金收入	8.64	8.78	7.73
其中：国有土地出让收入	8.53	6.87	6.02
政府性基金支出	8.63	16.22	17.62
其中：国有土地出让支出	7.7	5.89	6.00

注：数据来源为财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025年永兴县第二批土储债项目002号	原永兴县氮肥厂地块	该项目总投资成本为11,754.15万元。项目四至范围为：东面为环城西路、南面为村庄、西面为村庄、北面为便江河。	项目建设主要是为回购原永兴县氮肥厂地块土地重新储备，地块面积5.8382公顷，现状用途为其他商服用地，拟供应用途其他商服用地。	永兴县土地储备中心	1.不动产权证，编号：湘（2024）永兴县不动产权第0003172号； 2.建设用地规划许可证，编号：永规公地字第2024-T013号； 3.永兴银都恒达实业有限公司2023G045#地块勘测定界图； 4.土地估价结果一览表 5.原永兴县氮肥厂地块情况说明

2025 年永兴县第二批土储债项目 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

本次土储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，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 10,508.76 万元。

因此，该项目具有良好的经济效益。

（二）社会效益分析

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力永兴县转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范。

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共富链条，实现社会效益与经济效益的深度融合。

因此，该项目的社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，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。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 11,754.15 万元，项目融资资金 7,700.00 万元，占总投资的 65.51%，其中申请政府专项债券金额 7,700.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 11,034.20 万元，申请政府专项债券 7,700.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经永兴县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政

每年收支计划。

（六）项目存续期

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号土地回购。土地回购总投资 11,754.15 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	5.8382 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	11,754.15 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号包含 1 个地块。项目投资估算总额 11,754.15 万元，其中土地价款 11,034.20 万元，土地出让前利息 719.95 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

永兴县 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号总投资 11,754.15 万元，2025 年投入金额 11,034.20 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号	原永兴县氮肥厂地块	11,754.15	11,034.20	143.99	143.99	143.99	143.99	143.99
合计		11,754.15	11,034.20	143.99	143.99	143.99	143.99	143.99

2025 年度，永兴县 2025 年永兴县第二批土储债项目 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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年永兴县第二批土储债项目002号	投资金额		-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额		-	-	-	-	-	-
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年合计
	投资金额	11,034.20	-	-	-	-	-	11,034.20
	其中：专项债券金额	7,700.00	-	-	-	-	-	7,700.00

(二) 资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 11,754.15 万元，其中：用于项目支出的自有资金 4,054.15 万元，占投资总额的 34.49%；拟申请发行政府专项债券资金 7,700.00 万元。本次拟申请发行专项债券 7,700.00 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	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年永兴县第二批土储债项目002号	11,754.15	4,054.15	-	7,700.00	-	-	-	-	5年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1、国有土地使用权出让价格




本项目地块收储完成后拟供应用途为其他商服用地。通过选取3个项目同类型周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在2,280.27万元/公顷~2,396.00万元/公顷之间。基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以1,800.00万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公顷)
永兴县便江街道 橙乡路	2.333	其他商服用地	40	5,589.87	2024.06.05	2,396.00
永兴县便江街道 马仰村	3.7295	其他商服用地	40	8,504.25	2023.12.22	2,280.27
永兴县便江街道	12.3333	其他商服用地	40	28,852.29	2024.12.19	2,339.38

参考地块一：

2024G001#地块项目

发布时间: 2024-10-08 02:10:50 | 行政区: 永兴县




【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 永兴县				
项目名称: 2024G001#地块项目				
项目位置: 永兴县便江街道橙乡路				
供应面积(公顷): 2.333000	存量面积(公顷): 0.176000			
土地用途: V3-0904	供地方式: 挂牌出让			
土地使用年限: 40	行业分类: 其它			
土地级别: 十三等级	成交价格(万元): 5589.870000			
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
土地使用权人: 湖南晨三湘企业管理有限公司				
约定容积率: 下限:	上限: 2.100		约定交地时间: 2025-06-05	
约定开工时间: 2026-06-05			约定竣工时间: 2028-06-05	
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位: 永兴县人民政府			合同签订日期: 2024-06-05	

参考地块二：

2023G046#地块

发布时间: 2023-12-22 10:12:05 | 行政区: 永兴县




【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 永兴县				
项目名称: 2023G046#地块				
项目位置: 永兴县便江街道马仰村				
供应面积(公顷):	3.729500	存量面积(公顷):	3.729500	
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	其它	
土地级别:	十三等级	成交价格(万元):	8504.250000	
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
土地使用权人: 永兴银都恒达实业有限公司				
约定容积率:	下限:	上限: 1.500	约定交地时间:	2024-12-22
约定开工时间:	2025-12-22		约定竣工时间:	2027-12-21
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	永兴县人民政府		合同签订日期:	2023-12-22

参考地块三:

2024G018#

发布时间: 2024-12-19 10:12:01 | 行政区: 永兴县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 永兴县				
项目名称: 2024G018#				
项目位置: 永兴县便江街道				
供应面积(公顷):	12.333300	存量面积(公顷):		
土地用途:	V3-0904	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	其它	
土地级别:	十三等级	成交价格(万元):	28852.290000	
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
土地使用权人: 永兴县瑞兴新能源有限公司				
约定容积率:	下限:	上限: 0.800	约定交地时间:	2025-12-19
约定开工时间:	2026-12-19		约定竣工时间:	2028-12-19
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	永兴县人民政府		合同签订日期:	2024-12-19

2、国有土地使用权出让面积

根据土地不动产权证,本次国有土地使用权可出让面积为5.8382公顷。

(二) 项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为10,508.76万元。项目运营期为2026年~2030

年。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号土地出让收入			-		10,508.76	10,508.76
面积（公顷）			-		5.8382	-
单价（万元/公顷）			-		1,800.00	-
小计			-		10,508.76	10,508.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 10,508.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,508.76 万元。

（二）项目融资还本付息情况

郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 7,700.00 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。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，郴州市 2025 年永兴县第二批土储债项目 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

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 年永兴县第二批土储债项目 002 号	2025 年 7 月		7,700.00		7,700.00		
	2026 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
	2027 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
	2028 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
	2029 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
	2030 年 7 月	7,700.00		7,700.00	-	143.99	7,843.99
	合计		7,700.00	7,700.00		719.95	8,419.95

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10,508.76 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 年永兴县第二批土储债项目 002 号	10,508.76	7,700.00	8,419.95	1.25

同时，2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

(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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.25	1.37

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按一年还本付息，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	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	22,262.91	11,034.20	143.99	143.99	143.99	143.99	10,652.75
1	资本金流入	4,054.15	3,334.20	143.99	143.99	143.99	143.99	143.99
2	融资资金流入	7,700.00	7,700.00					
3	运营期现金流入	10,508.76					0.00	10,508.76
二	现金流出	19,454.15	11,034.20	143.99	143.99	143.99	143.99	7,843.99
1	建设期资金流出	11,034.20	11,034.20					
2	运营期资金流出							
3	融资还本付息	8,419.95		143.99	143.99	143.99	143.99	7,843.99
4	债券发行费用							
三	现金净流量	2,808.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,808.76
四	期末累计现金结存	2,808.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,808.76
五	项目净收益	10,508.76						

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，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：谨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。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。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，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

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

本项目主管部门是指永兴县土地储备中心。

主管部门负责按照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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《郴州市永兴县 2025 年专项债券 2025 年
永兴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 18 日