

湖南省常德市 2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 77000.00 万元，其中常德市本级 77000 万元；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

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
常德市本级	2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号	26900.00	5 年
常德市本级	2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号	42900.00	5 年
常德市本级	2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	7200.00	5 年
合计	-	77000.00	-

常德市市本级 2025 年专项债券
2025 年常德武陵区第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号拟发行土地
储备专项债券 26,900.00 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 年常德市 武陵区第二批 土储债项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 期）	26,900.00	5 年	常德市国土资源 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

常德，古称"武陵"，别名"柳城"，是湖南省省辖市，湖南省省域副中心城市，环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一。位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称"川黔咽喉，云贵门户"，是一座拥有二千年历史的文化名城，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市。常德先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市现辖武陵区、鼎城区、安乡县、汉寿县、桃源县、临澧县、石门县、澧县，共 6 县 2 区，以及代管 1 县级市津市市，另外还设有经济管理区：常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区，西洞庭管理区以及东山峰管理区，有乡（镇）225 个、行政村 4170 个。常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，常德正致力于打造成为省域副中心城市，并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。

常德市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)	4274.5	4385.7	4532.75
居民人均可支配收入(元)	40494	42155	43842
一般公共预算收入	207.63	202.22	192.02
政府性基金收入	319.21	141.87	113.85
其中：国有土地出让收入	208.09	114.29	69.57
政府性基金支出	262.44	201.51	196.08

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

序号	项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (m²)	项目概况	地块 规划 用途	土地 使用 权人	企业 性质	实施机 构
1	2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号	杨桥河地块七 A、B 地块	东临水面，南至储备土地，西至长庚路，北至紫菱路	50,709.54	该项目总投资 31,643.81 万元，主要成本为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 99,627.09 平方米。	居住用地	常德市天源住房建设有限公司	国有企业	常德市国土资源储备中心
2		丹溪花苑地块	东抵丹溪路，南临园区支路，西接园区内环路，北至滨湖路	48,917.55					



企业

动态

企查查



天源住房

常德市天源住房建设有限公司

91430700567693610D | 发票抬头

792

企查分

1万+

存续

国有企业

法定代表人

曾敬

注册资本

10000万元

成立日期

2011-01-24

企查查行业
商品房开发

规模
中型 M

员工 2023年
58人

营业收入 2021年
SVIP

0736-7222207 更多 1 邮箱 公众号

湖南省常德市武陵区白马湖街道惠家坪社区皂果路396号（芙蓉观邸17楼）

股东



常德市城市建设投资集团有限公司 国有企业

持股比例 100%
投资企业 36 家

人员 4



曾敬
董事长

关联企业 5 家



胡际伟
总经理,董事

关联企业 6 家



王明生
董事

关联企业 2 家

风险扫描

自身风险 15

该企业有商业合作
纠纷（被告）...(14)
重要(1)

关联风险 1

该企业的股东常德
市城市建设投资集
团有限公司有...(1)

历史信息 21

该企业曾有被执行
人信息(1)

动态

2024-11-28

发布中标公告：长胜桥棚户区改造项目一期项目三...

集

常德城发集团

常德城建集团



首页



报告



监控



笔记



关注

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号已经通过【湖南湘军麓和律师事务所】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，项目成熟度较高。根据常德市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 6 日出具的《常德市自然资源和规划局关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单的意见》，本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年土地储备计划，同意运用地方政府专项债券资金实施本项目；根据常德市自然资源和规划局、常德市财政局于 2025 年 4 月 2 日报送的《常德市自然资源和规划局 常德市财政局关于申报 2025 年度第二批土地储备专项债券拟收购地块的请示》（常自然资〔2025〕24 号），本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年度申报专项债券拟收购地块。

常德市自然资源和规划局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征集公告

2025-02-20 09:17 来源：常德市自然资源和规划局

【字体： 小 大】  【打印】 



为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，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）精神，现面向社会征集收回收购存量闲置土地，符合条件且有意向的企业积极报名，我局将按照政策要求充分考虑市场需求、地块条件等因素，确定拟收回意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2025年度运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地项目。具体公告如下：

一、征集区域

常德市武陵区、柳叶湖旅游度假区

二、征集项目范围

- 1.企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未开工的住宅用地和商服用地或已动工未建设完成但具备分割条件的土地；
- 2.老旧厂区、仓库等工业用地和教育、医疗、卫生等公共服务设施用地以及其他用途的低效用地；
- 3.因公共利益需要收回的土地，主要包括国防和外交需要，由政府组织实施的历史文化保护、公共基础设施、保障性安居工程、旧城改建等土地；
- 4.因整合地块、优化规划，进一步发挥土地价值需要收回的土地；
- 5.进入司法或破产拍卖的土地；
- 6.因政府原因导致闲置需要停收的土地；
- 7.土地使用权限届满不续期等其它闲置土地。

三、征集时间

2025年2月20日-2月27日

四、征集方式

- 1.线上申报：发送经公司盖章的《收回收购土地申请表》（见附件）、宗地红线图、宗地权属证明等电子资料（pdf版本）至671479050@qq.com。
- 2.现场申报：书面提交经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）至常德市国土资源储备中心301室。
- 3.联系方式：龙德君 0736-7263611

附件：[收回收购土地申请表.doc](#)

常德市自然资源和规划局
2025年2月20日

1000 10000000

常德市自然资源和规划局

常德市自然资源和规划局 关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券 资金拟收储项目名单的意见

市国土资源储备中心：

经审核，同意你单位报送的“2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单”（详见附件）。项目后续申报工作应尽快按程序完成。

附件：2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单

常德市自然资源和规划局

2025 年 3 月 6 日

常德市自然资源和规划局文件

常自然资〔2025〕24号

签发人：宋磊 徐冬

常德市自然资源和规划局 常德市财政局 关于申报2025年度第二批土地储备专项债券 拟收购地块的请示

市人民政府：

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）和《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）精神，地方政府专项债券资金可用于收回收购存量闲置土地，重点支持因企业无力开发、司法拍卖、规划调整造成的土地闲置情形。4月1日，

— 1 —

省自然资源厅召开 2025 年度全省第二批土地储备专项债券申报工作部署会，要求各市州尽快报送第二批拟收购地块。

为落实国家、省关于土地储备专项债券管理要求，加快盘活存量土地资源，破解土地闲置及低效利用难题，促进房地产市场止跌回稳。根据市城发集团、市经投集团、市财鑫投集团等国有企业的申请，经市自然资源规划局、市财政局会商，拟将市江北城区范围内杨桥河地块等 6 个项目共 8 宗国有建设用地（详见附件）纳入第二批拟收购地块范围。经核实，上述地块闲置原因均为企业无力开发，符合自然资发〔2024〕242 号和自然资源发〔2025〕45 号文件规定。现报请市政府审定，待审定后我局将报省自然资源厅审查，审查通过后按自然资源部 242 号文件明确的工作流程，确定具体收购价格，并报市政府研究批准后组织实施。

专此请示，恳请批示。

附件：2025 年第二批拟申报地块基本情况表



（联系人：徐莞清，联系电话：18873669007）

附件

2025 年第二批拟申报地块基本情况表

单位：亩、万元

序号	项目名称	地块名称	位置	面积	规划用途	原出让 价款	使用权人
1	杨桥河地块 项目	1.杨桥河地块七 A、B 地块	紫菱路与长庚路交汇处东南角	76.06	居住用地	21810	常德市天源住房建设有 限公司
		2.丹溪花苑 地块	丹溪路以西，滨湖路 以南	73.38	商服、居住用地	13500	常德市天源住房建设有 限公司
2	沾天湖北环路 项目	3.阳山储备北 地块	沾天湖北环路与阳山大道交汇 处东南角	4.5	商业用地	4060	常德市金禹能源集团有 限公司
		4.北部新城 B-18 地块三	沾天湖北环路与金牛路交汇处 东南角	76.63	商业、居住用地	28755	常德市天富房地产开发 有限公司
3	欢乐谷以北 项目	5.欢乐谷以北地块	渔歌路与环湖路交汇处东北角	77.25	商业、居住用地	16400	常德市经茂城市更新有 限公司
4	桃花源路以西 A-12 项目	6.桃花源路以西 A-12 地块	紫菱路以南、桃花源路以西	166.69	商服、居住、公共 管理与公共服务 设施用地	63800	常德市天源住房建设有 限公司
5	桃花源路以西 A-1 项目	7.桃花源路以西 A-1 地块	新桥路与合兴路交汇处东南角	119.02	商服、居住用地	44700	常德财鑫广场投资开发 有限公司
6	常德智慧产业 园项目	8.常德智慧产业园 首开区	滨湖路以北、珠港路以东	99.67	新型工业 用地	8025	常德泽欣建设开发有限 公司

— 3 —

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 31,643.81 万元，申请发行地方政府专项债券 26,900.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。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 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；本项目投资合规性和成熟度高；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

常德市收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025年常德市武陵区第二批土储债项目001号
主管部门及其编码	常德市国土资源储备中心

项目实施单位	常德市国土资源储备中心	项目负责人	肖建中	联系电话	0736-7261572
项目资金 (万元)	资金总额：31,643.81 万元				
	一、专项债券资金：26,900.00 万元				
	二、其他资金：4,743.81 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	99,627.09
		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	31,643.81
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	34,370.24
			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) 投资估算依据：

1、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。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司										编号：湘万源预估函[2025]常字第 004 号									
估价期日：2025.3.31										估价目的：收回					土地使用权性质：出让				
序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限（年）	土地面积（平方米）	土地单价（元/平方米）	总价（万元）	备注	基准地价情况					
														土地用途	土地级别	基准地价（元/平方米）	基准容积率		
1	杨桥河地块 A、B 地块	杨桥河地块 A、B 地块	常德市天源住房建设有限公司	紫菱路与长庚路交汇处东南	东临水面，南至储备土地，西至长庚路，北至紫菱路	住宅、体育、零售商业	2.0	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/50/40	50709.54	3871	19629.66	76.06 亩	住宅	2 级	4608	2.4		
														公服 II	2 级	987	1.0		
														商业	3 级	5183	1.8		

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

编号：湘万源预估函[2025]常字第005号

估价日期：2025.3.31

估价目的：收回

土地使用权性质：出让

序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
														土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	基准容积率
1	丹溪花苑地块	丹溪花苑地块	常德市天涯住房建设有限公司	丹溪路以西，滨湖路以南	东抵丹溪路，南临园区支路，西接园区内环路，北至滨湖路	住宅、商服	2.3	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/40	48917.55	2456	12014.15	73.38亩	住宅	5级	1370	1.6
														商业	6级	1372	1.4

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
二〇二五年四月一日

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	金额
1	存量土地收购费用	31,643.81
2	土地出让前债券利息费用	0.00
合计		31,643.81

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	杨桥河地块七 A、B 地块	25,068.92	19,629.66	19,629.66	0%	19,629.66
2	丹溪花苑地块	15,459.79	12,014.15	12,014.15	0%	12,014.15
合计		40,528.71	31,643.81	31,643.81		31,643.81

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目总投资 31,643.81 万元，2025 年投入金额 31,643.81 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 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号	31,643.81	0	31,643.81

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目分月投资计划具体如下表所示：

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 年常德市武陵区第二批土储债项目 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	31,643.81	0	0	0	0	0	31,643.81
	其中：专项债金额	26,900.00	0	0	0	0	0	26,900.00

（二）资金筹措方案

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目资金来源主要为资本金 4,743.81 万元和政府专项债券资金 26,900.00 万元。项目总投资 31,643.81 万元，其中：自有资金 4,743.81 万元，占投资总额的 14.99%；拟申请发行政府专项债券资金 26,900.00 万元，其中杨桥河地块七 A、B 地块申请政府专项债券资金 16,700.00 万元；丹溪花苑地块申请政府专项债券资金 10,200.00 万元，占总投资额的比例 85.01%；本次申请发行专项债券 26,900.00 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 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号	31,643.81	4,743.81	0.00	26,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

杨桥河地块七 A、B 地块东临水面，南至储备土地，西至长庚路，北至紫菱路，面积 50,709.54 平方米，规划用途居住用地，评估价格 19,629.66 万元，土地出让单价 3,871.00 元/m²。

丹溪花苑地块东抵丹溪路，南临园区支路，西接园区内环路，北至滨湖路，面积 48,917.55 平方米，规划用途居住用地，评估价格 12,014.15 万元，土地出让单价 2,456.00 元/m²。

土地出让价格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，选取近几年常德市建设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。

出让价格调查

序号	出让价 (元/m ²)	收入依据	来源
1	5167元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte277f854-d59c-48fc-9f56-cb19433e4d67&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	8976元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=e2945338-dbb7-47c3-b4c2-6d2c00ef458c&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	8784元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=5fecc71f-4589-4908-90fb-cf00df7c3674&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

考虑到本项目的土地自 2026-2030 年完成出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑常德市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60%，三年平均增速 5.39%；综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的年增长。2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目预计可出让土地 99,627.09 平方米，计划于 2026-2030 年完成挂牌交易，预计可获得收入：

1、杨桥河地块七 A、B 地块计划于 2029 年出让，预计可获得收入=出让预测基础单价*土地面积*(1+2.9%)^年限
=3,871.00*50,709.54*102.9%^4=22,007.68 万元；

2、丹溪花苑地块计划于 2026 年出让，预计可获得收入=出让预测基础单价*土地面积*(1+2.9%)^年限
=2,456.00*48,917.55*102.9%^1=12,362.56 万元，上述两块地合计可获得收入为 34,370.24 万元。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号项目收入预测表

序号	地块名称 (待替换 成土地编 号)	面积 (平方 米)	用途	是否 调规	出让计划及收入预测（万元）							出让预测 基础单价 （元/m²）
					小计	20 25 年	2026 年	20 27 年	20 28 年	2029 年	20 30 年	
1	杨桥河地 块七 A、B 地块	50,7 09.5 4	居住用 地	否	34,370.24					22,007.68		3,871.00

2	丹溪花苑 地块	48,9 17.5 5	居 住 用 地	否			12,362.56					2,456.00
---	------------	-------------------	------------------	---	--	--	-----------	--	--	--	--	----------

（二）项目收入合理性分析

常德市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 8 宗、9 宗、5 宗，出让合计面积分别为 362.22 亩、701.48 亩、361.6 亩，出让总额分别为 234191 万元、218592 万元、103210 万元。从常德市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势。

结合近三年土地出让历史和常德市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对常德市未来五年地块出让预测，出让面积、出让总额平均分别为 430.43 亩，122854.45 万元，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

同类型地块近 2022-2024 年年出让规模表													
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2022 年		2023 年		2024 年	
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	总面积	总金额	总面积	总金额	总面积	总金额
居住用地	杨桥河地块七 A、B 地块	76.06	258.08	19,629.66	76.06	258.08	19,629.66	362.22	234191.00	701.48	218592.00	361.60	103210.00
居住用地	丹溪花苑地块	73.38	163.73	12,014.15	73.38	163.73	12,014.15						

例：居住用地类地块 2022-2024 年出让明细表								
2022 年			2023 年			2024 年		
地块名称	面积	总金额	地块名称	面积	金额	地块名称	面积	金额
原锅检所棚改地块	22.60	17566	市民之家地块一	116.79	39000	柳叶湾地块三	147.18	43420
金桥十八组棚改	28.33	15510	市民之家地块二	128.5	42900	河湟老镇 A-03 地块	71.65	18800
汇金四组棚改	29.40	30260	宏户地块	43.15	4100	河湟老镇 A-04 地块	52.25	13700

三岔路棚改	45.60	27285	白龙地块	17.75	4100	河洑老镇A-01地块	49.47	13000
建民巷棚改地块	43.53	63840	张家堰地块	23.44	3150	安康小区地块五	41.05	14290
杨家巷二期棚改	39.42	26100	朱湖地块	54.05	9400			
恒大南北地块	64.59	19130	北部新城A-2地块	202.72	69834			
杨桥河地块六	88.76	34500	安全小区	92.87	32600			
			西苑棚改	22.21	13508			
合计								
总面积		总金额	总面积		总金额	总面积		总金额
362.22		234191.00	701.48		218592.00	361.60		103210.00

根据近三年出让情况，2023 年较 2022 年新增 339.26 亩，增长率 93.66%；2024 年较 2023 年减少 339.88 亩，增长率 48.45%，平均增长率 22.6%，预计未来五年增长率 5%。

同类型地块 2025-2030 年出让计划表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2025 年计划出让			2026 年计划出让			2027 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额

居住用地	杨桥河地块七A、B地块	76.06	258.08	19,629.66	76.06	258.08	19,629.66	居住用地	379.68	108370.50	居住用地	398.66	113789.03	居住用地	418.60	119478.48
居住用地	丹溪花苑地块	73.38	163.73	12,014.15	73.38	163.73	12,014.15									

续表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2028 年计划出让			2029 年计划出让			2030 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
居住用地	杨桥河地块七A、B地块	76.06	258.08	19,629.66	76.06	258.08	19,629.66	居住用地	439.53	125452.40	居住用地	461.50	131725.02	居住用地	484.58	138311.27
居住用地	丹溪花苑地块	73.38	163.73	12,014.15	73.38	163.73	12,014.15									

五、项目融资平衡情况

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号预期总收入 34,370.24 万元。

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。

项目净收益为 34,370.24 万元。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号总投资额 31,643.81 万元，本次拟申请政府专项债券 26,900.00 万元，无未来融资计划。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 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%。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 7 月	0	26,900.00		26,900.00	0	0
2026 年	26,900.00			26,900.00	503.03	503.03

2027 年	26,900.00			26,900.00	503.03	503.03
2028 年	26,900.00			26,900.00	503.03	503.03
2029 年	26,900.00			26,900.00	503.03	503.03
2030 年 7 月			26,900.00	0	503.03	27,403.03
合计		26,900.00			2,515.15	29,415.15

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号

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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号	34,370.24	26,900.00	29,415.15	1.17

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 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）长沙分所审计通过。

（一）压力测试

考虑到收入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	1.05	1.17	1.29

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 1.05，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。

（二）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目出让期内只付息不还本，项

目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

年 期	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		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			4,743.81	31,643.81	26,900.00		0.00	0.00
2026 年	12,362.56					503.03	11,859.53	11,859.53
2027 年						503.03	-503.03	11,356.50
2028 年						503.03	-503.03	10,853.47
2029 年	22,007.68					503.03	21,504.65	32,358.12
2030 年						27,403.03	-27,403.03	4,955.09
合 计	34,370.24	0.00	4,743.81	31,643.81	26,900.00	29,415.15	4,955.09	4,955.09

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、是否存在抵押、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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 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

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市级政府确定的主管部门。常德市土储主管部门为常德市国土资源储备中心。

常德市国土资源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《2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



常德市市本级 2025 年专项债券
2025 年常德武陵区第二批土储债项目 004 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号拟发行土地
储备专项债券 42,900.00 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 年常德市 武陵区第二批 土储债项目 004 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 期）	42,900.00	5 年	常德市国土资源 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

常德，古称"武陵"，别名"柳城"，是湖南省省辖市，湖南省省域副中心城市，环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一。位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称"川黔咽喉，云贵门户"，是一座拥有二千年历史的文化名城，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市。常德先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市现辖武陵区、鼎城区、安乡县、汉寿县、桃源县、临澧县、石门县、澧县，共 6 县 2 区，以及代管 1 县级市津市市，另外还设有经济管理区：常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区，西洞庭管理区以及东山峰管理区，有乡（镇）225 个、行政村 4170 个。常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，常德正致力于打造成为省域副中心城市，并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。

常德市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)	4274.5	4385.7	4532.75
居民人均可支配收入(元)	40494	42155	43842
一般公共预算收入	207.63	202.22	192.02
政府性基金收入	319.21	141.87	113.85
其中：国有土地出让收入	208.09	114.29	69.57
政府性基金支出	262.44	201.51	196.08

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

序号	项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (m²)	项目概况	地块 规划 用途	土地 使用 权人	企业性 质	实施机 构
1	2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号	桃花源路以西 A-12 地块	东临桃花源路，南临集体土地，西临集体土地，北临紫菱路	111,126.54	该项目总投资 58,072.09 万元，主要成本为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 111,126.54 平方米。	居住用地	常德市天源住房建设有限公司	国有企业	常德市国土资源储备中心



企业

动态

企查查



天源
住房

常德市天源住房建设有限公司

91430700567693610D

发票抬头

792

企查分

1万+

存续

国有企业

法定代表人

曾敬

注册资本

10000万元

成立日期

2011-01-24

企查查行业

商品房开发

规模

中型 M

员工 2023年

58人

营业收入 2021年

SVIP

0736-7222207 更多 1

邮箱

公众号

湖南省常德市武陵区白马湖街道惠家坪社区皂果路396号（芙蓉观邸17楼）

股东



常德市城市建设投资集团有限公司
国有企业

持股比例 100%
投资企业 36 家

人员 4



曾敬
董事长
关联企业 5 家



胡际伟
总经理,董事
关联企业 6 家



王明生
董事
关联企业 2 家

风险扫描

自身风险

15

该企业有商业合作
纠纷（被告）...(14)
重要(1)

关联风险

1

该企业的股东常德
市城市建设投资集
团有限公司有...(1)

历史信息

21

该企业曾有被执行
人信息(1)

动态

2024-10-26

新增裁判文书，案由：租赁合同纠纷案件执行

集

常德城发集团

常德城建集团



首页



报告



监控



笔记

关注

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号已经通过【湖南湘军麓和律师事务所】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

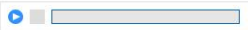
1、项目成熟度

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，项目成熟度较高。根据常德市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 6 日出具的《常德市自然资源和规划局关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单的意见》，本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年土地储备计划，同意运用地方政府专项债券资金实施本项目；根据常德市自然资源和规划局、常德市财政局于 2025 年 4 月 2 日报送的《常德市自然资源和规划局 常德市财政局关于申报 2025 年度第二批土地储备专项债券拟收购地块的请示》（常自然资〔2025〕24 号），本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年度申报专项债券拟收购地块。

常德市自然资源和规划局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征集公告

2025-02-20 09:17 来源：常德市自然资源和规划局

【字体： 小 大】 【打印】 



为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，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）精神，现面向社会征集收回收购存量闲置土地，请符合条件且有意向的企业积极报名，我局将按照政策要求充分考虑市场需求、地块条件等因素，确定拟收回意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2025年度运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地项目。具体公告如下：

一、征集区域

常德市武陵区、柳叶湖旅游度假区

二、征集项目范围

- 1.企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未开工的住宅用地和商服用地或已动工未建设完成但具备分割条件的土地；
- 2.老旧厂区、仓库等工业用地和教育、医疗、卫生等公共服务设施用地以及其他用途的低效用地；
- 3.因公共利益需要收回的土地，主要包括国防和外交需要，由政府组织实施的历史文化保护、公共基础设施、保障性安居工程、旧城改建等土地；
- 4.因整合地块、优化规划，进一步发挥土地价值需要收回的土地；
- 5.进入司法或破产拍卖的土地；
- 6.因政府原因导致闲置需要停收的土地；
- 7.土地使用权限满不续期等其它闲置土地。

三、征集时间

2025年2月20日-2月27日

四、征集方式

- 1.线上申报：发送经公司盖章的《收回收购土地申请表》（见附件）、宗地红线图、宗地权属证明等电子资料（pdf版本）至671479050@qq.com。
- 2.现场申报：书面提交经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）至常德市国土资源储备中心301室。
- 3.联系方式：龙德君 0736-7263611

附件：[收回收购土地申请表.doc](#)

常德市自然资源和规划局
2025年2月20日

0736-7263611

常德市自然资源和规划局

常德市自然资源和规划局 关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券 资金拟收储项目名单的意见

市国土资源储备中心：

经审核，同意你单位报送的“2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单”（详见附件）。项目后续申报工作应尽快按程序完成。

附件：2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单

常德市自然资源和规划局

2025 年 3 月 6 日

常德市自然资源和规划局文件

常自然资〔2025〕24号

签发人：宋磊 徐冬

常德市自然资源和规划局 常德市财政局 关于申报2025年度第二批土地储备专项债券 拟收购地块的请示

市人民政府：

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）和《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）精神，地方政府专项债券资金可用于回收收购存量闲置土地，重点支持因企业无力开发、司法拍卖、规划调整造成的土地闲置情形。4月1日，

— 1 —

省自然资源厅召开 2025 年度全省第二批土地储备专项债券申报工作部署会，要求各市州尽快报送第二批拟收购地块。

为落实国家、省关于土地储备专项债券管理要求，加快盘活存量土地资源，破解土地闲置及低效利用难题，促进房地产市场止跌回稳。根据市城发集团、市经投集团、市财鑫投集团等国有企业的申请，经市自然资源规划局、市财政局会商，拟将市江北城区范围内杨桥河地块等 6 个项目共 8 宗国有建设用地（详见附件）纳入第二批拟收购地块范围。经核实，上述地块闲置原因均为企业无力开发，符合自然资发〔2024〕242 号和自然资源发〔2025〕45 号文件规定。现报请市政府审定，待审定后我局将报省自然资源厅审查，审查通过后按自然资源部 242 号文件明确的工作流程，确定具体收购价格，并报市政府研究批准后组织实施。

专此请示，恳请批示。

附件：2025 年第二批拟申报地块基本情况表



（联系人：徐莞清，联系电话：18873669007）

附件

2025 年第二批拟申报地块基本情况表

单位：亩、万元

序号	项目名称	地块名称	位置	面积	规划用途	原出让 价款	使用权人
1	杨桥河地块 项目	1.杨桥河地块七 A、B 地块	紫菱路与长庚路交汇处东南角	76.06	居住用地	21810	常德市天源住房建设有 限公司
		2.丹溪花苑 地块	丹溪路以西，滨湖路 以南	73.38	商服、居住用地	13500	常德市天源住房建设有 限公司
2	沾天湖北环路 项目	3.阳山储备北 地块	沾天湖北环路与阳山大道交汇 处东南角	4.5	商业用地	4060	常德市金禹能源集团有 限公司
		4.北部新城 B-18 地块三	沾天湖北环路与金牛路交汇处 东南角	76.63	商业、居住用地	28755	常德市天富房地产开发 有限公司
3	欢乐谷以北 项目	5.欢乐谷以北地块	渔歌路与环湖路交汇处东北角	77.25	商业、居住用地	16400	常德市经茂城市更新有 限公司
4	桃花源路以西 A-12 项目	6.桃花源路以西 A-12 地块	紫菱路以南、桃花源路以西	166.69	商服、居住、公共 管理与公共服务 设施用地	63800	常德市天源住房建设有 限公司
5	桃花源路以西 A-1 项目	7.桃花源路以西 A-1 地块	新桥路与合兴路交汇处东南角	119.02	商服、居住用地	44700	常德财鑫广场投资开发 有限公司
6	常德智慧产业 园项目	8.常德智慧产业园 首开区	滨湖路以北、珠港路以东	99.67	新型工业 用地	8025	常德泽欣建设开发有限 公司

— 3 —

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 58,072.09 万元，申请发行地方政府专项债券 42,900.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。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 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；本项目投资合规性和成熟度高；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

常德市收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025年常德市武陵区第二批土储债项目004号
主管部门及其编码	常德市国土资源储备中心

项目实施单位	常德市国土资源储备中心	项目负责人	肖建中	联系电话	0736-7261572
项目资金 (万元)	资金总额：58,072.09 万元				
	一、专项债券资金：42,900.00 万元				
	二、其他资金：15,172.09 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	51,085.13
		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	58,072.09
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	63,293.30
			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) 投资估算依据：

1、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。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司										编号：湘万源预估函[2025]常字第007号							
估价期日：2025.3.31					估价目的：收回					土地使用权性质：出让							
序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
														土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	基准容积率
1	桃花源路以西A-12地块	桃花源路以西A-12地块	常德市天源住房建设有限公司	紫菱路以南、桃花源路以西	东临桃花源路，南临集体土地，西临集体土地，北临紫菱路	住宅、商服、公共管理与公共服务	2.6	宗地红线外“六通”，红线内地平整	70/40/50	111126.54	4937	54863.17	166.69亩	住宅	4级	2285	1.6
														商业	5级	2358	1.6
														公服Ⅰ	4级	1416	1.6

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



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	金额
1	存量土地收购费用	54,863.17
2	土地出让前债券利息费用	3,208.92
合计		58,072.09

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	桃花源路以西 A-12 地块	75,133.23	54,863.17	54,863.17	0%	54,863.17

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目总投资 58,072.09 万元，2025 年投入金额 58,072.09 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 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号	58,072.09	0	58,072.09

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目分月投资计划具体如下表所示：

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 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 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	58,072.09	0	0	0	0	0	58,072.09
	其中：专项债金额	42,900.00	0	0	0	0	0	42,900.00

（二）资金筹措方案

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目资金来源主要为资本金 15,172.09 万元和政府专项债券资金 42,900.00 万元。项目总投资 58,072.09 万元，其中：自有资金 15,172.09 万元，占投资总额的 26.13%；拟申请发行政府专项债券资金 42,900.00 万元，占总投资额的比例 73.87%；本次申请发行专项债券 42,900.00 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 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号	58,072.09	15,172.09	0.00	42,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

该地块东临桃花源路，南临集体土地，西临集体土地，北临紫菱路，面积 111,126.54 平方米，规划用途为居住用地，评估价格 54,863.17 万元，土地出让单价 4,937.00 元/m²。

土地出让价格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，选取近几年常德市建设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。

出让价格调查

序号	出让价 (元/m²)	收入依据	来源
1	11658元/ m²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bdd0b961-1cf4-4301-93d6-05778308abe7&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	9383元/ m²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=f74adf3d-dca0-4082-bd1d-59407523fb39&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	5265元/ m²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght90b8d0e6-2be5-41fc-a3e1-fea22e41b3c9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

考虑到本项目的土地自 2025-2030 年完成出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑常德市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比

价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60%，三年平均增速 5.39%；综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9% 计算土地价格的增长。2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目预计可出让土地 51,085.13 平方米，计划于 2025-2030 年完成挂牌交易，桃花源路以西 A-12 地块计划 2030 年出让，预计可获得收入=出让预测基础单价*土地面积*（1+2.9%）^{年限}=4,937.00*111,126.54*102.9%⁵=63,293.30 万元。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号项目收入预测表

序号	地块名称 (待替换成土地编号)	面积 (平方米)	用途	是否 调规	出让计划及收入预测（万元）							出让预测 基础单价 (元/m²)
					小计	20 25 年	20 26 年	20 27 年	20 28 年	20 29 年	2030 年	
1	桃花源路以西 A-12 地块	111,126.54	居住用地	否	63,293.30						63,293.30	4,937.00

（二）项目收入合理性分析

常德市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 8 宗、9 宗、5 宗，出让合计面积分别为 362.22 亩、701.48 亩、361.6 亩，出让总额分别为 234191 万元、218592 万元、103210 万元。从常德市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势。

结合近三年土地出让历史和常德市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对常德市未来五年地块出让预测，出让面积、出让总额平均分别为 430.43 亩，122854.45 万元，其

中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

同类型地块近 2022-2024 年年出让规模表													
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2022 年		2023 年		2024 年	
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	总面积	总金额	总面积	总金额	总面积	总金额
居住用地	桃花源路以西 A-12 地块	166.69	329.13	54,863.17	166.69	329.13	54,863.17	362.22	234191.00	701.48	218592.00	361.60	103210.00

例：居住用地类地块 2022-2024 年出让明细表								
2022 年			2023 年			2024 年		
地块名称	面积	总金额	地块名称	面积	金额	地块名称	面积	金额
原锅检所棚改地块	22.60	17566	市民之家地块一	116.79	39000	柳叶湾地块三	147.18	43420
金桥十八组棚改	28.33	15510	市民之家地块二	128.5	42900	河湟老镇 A-03 地块	71.65	18800
汇金四组棚改	29.40	30260	宏户地块	43.15	4100	河湟老镇 A-04 地块	52.25	13700
三岔路棚改	45.60	27285	白龙地块	17.75	4100	河湟老镇 A-01 地块	49.47	13000

建民巷棚改地块	43.53	63840	张家堰地块	23.44	3150	安康小区地块五	41.05	14290
杨家巷二期棚改	39.42	26100	朱湖地块	54.05	9400			
恒大南北地块	64.59	19130	北部新城A-2地块	202.72	69834			
杨桥河地块六	88.76	34500	安全小区	92.87	32600			
			西苑棚改	22.21	13508			
合计								
总面积		总金额	总面积		总金额	总面积		总金额
362.22		234191.00	701.48		218592.00	361.60		103210.00

根据近三年出让情况，2023 年较 2022 年新增 339.26 亩，增长率 93.66%；2024 年较 2023 年减少 339.88 亩，增长率 48.45%,平均增长率 22.6%，预计未来五年增长率 5%。

同类型地块 2025-2030 年出让计划表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2025 年计划出让			2026 年计划出让			2027 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
居住用地	桃花源路以西 A-12 地	166.69	329.13	54,863.17	166.69	329.13	54,863.17	居住用地	379.68	108370.50	居住用地	398.66	113789.03	居住用地	418.60	119478.48

	块															
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

续表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2028 年计划出让			2029 年计划出让			2030 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
居住用地	桃花源路以西 A-12 地块	166.69	329.13	54,863.17	166.69	329.13	54,863.17	居住用地	439.53	125452.40	居住用地	461.50	131725.02	居住用地	484.58	138311.27

五、项目融资平衡情况

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号预期总收入 63,293.30 万元。

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。

项目净收益为 63,293.30 万元。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号总投资金额 58,072.09 万元，本次拟申请政府专项债券 42,900.00 万元，无未来融资计划。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 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%。

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号还本付息情况如下表所示：

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 7 月	0	42,900.00		42,900.00	0	0
2026 年	42,900.00			42,900.00	802.23	802.23

2027 年	42,900.00			42,900.00	802.23	802.23
2028 年	42,900.00			42,900.00	802.23	802.23
2029 年	42,900.00			42,900.00	802.23	802.23
2030 年 7 月			42,900.00	0	802.23	43,702.23
合计		42,900.00			4,011.15	46,911.15

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号

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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号	63,293.30	42,900.00	46,911.15	1.35

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 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）长沙分所审计通过。

（一）压力测试

考虑到收入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	1.21	1.35	1.48

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 1.21，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。

（二）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目出让期内只付息不还本，项

目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

年 期	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		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			15,172.09	54,863.17	42,900.00		3,208.92	3,208.92
2026 年						802.23	-802.23	2,406.69
2027 年						802.23	-802.23	1,604.46
2028 年						802.23	-802.23	802.23
2029 年						802.23	-802.23	0.00
2030 年	63,293.30					43,702.23	19,591.07	19,591.07
合 计	63,293.30	0.00	15,172.09	54,863.17	42,900.00	46,911.15	19,591.07	19,591.07

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、是否存在抵押、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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 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

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市级政府确定的主管部门。常德市土储主管部门为常德市国土资源储备中心。

常德市国土资源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《2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号本次拟发行政府专项债券 7,200.00 万元，拟申请发行期限为 5 年，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 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券(十期)	7,200.00	5 年	常德经济技术开发区国土资源储备中心

常德经济技术开发区国土资源储备中心

2025 年 6 月 19 日

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债 项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

一、区域情况

1.常德市地理位置

常德地处湘西北，辖 9 个县市区和 6 个管理区，地域面积 1.82 万平方公里、全省第五，人口 600 万、全省第四，2023 年地区生产总值 4385.7 亿元、全省第三，地方一般公共预算收入 202.2 亿元、全省第二。3 月 19 日，习近平总书记首次亲临常德考察，调研了常德河街、鼎城区港中坪村，肯定了常德经济社会发展取得的成效。

常德史称“川黔咽喉、云贵门户”，东临洞庭、西接黔渝、南通长沙、北连荆襄，是长江经济带和洞庭湖生态区的重要节点城市，是长株潭都市圈和成渝地区双城经济圈的重要连接枢纽：

常德拥有 4D 级机场、高速铁路、高速公路、高等级航道立体交通网络，桃花源机场跻身全国百强常德港是全国 36 个内河主要港口之一，未来随着益常高速复线、宜常高铁、常岳九高铁等建成通车必将成为泛湘西北区域性综合交通枢纽和物流枢纽

2.常德经开区地理位置

常德经开区临沅水、靠德山，与常德市中心城区隔江相

望，总面积约 152 平方公里，总人口约 15 万。这里是“善德文化”的发源地伟人毛泽东曾在他的诗词中批注：常德德山山有德。

（二）发展情况

1. 常德市发展情况

2023 年常德市实现地区生产总值 4385.7 亿元，比上年增长 3.6% 其中，第一产业增加值 493.5 亿元，增长 3.1%，对经济增长的贡献率为 10.6%；第二产业增加值 1704.6 亿元，增长 1.1%，对经济增长的贡献率为 12.4%；第三产业增加值 2187.5 亿元，增长 5.8%，对经济增长的贡献率为 77.0%。

全市三次产业结构调整为 11.3:38.8:49.9。第一产业比重下降 0.3 个百分点，第二产业比重下降 2.4 个百分点，第三产业比重提升 2.7 个百分点

全市居民消费价格指数为 100.1%。按类别分，医疗保健类上涨 2.2%，食品烟酒类下降 0.8%，居住类上涨 0.4%，衣着类上涨 1.0% 交通和通信类下降 2.3%，教育文化和娱乐类上涨 1.3%，其他用品和服务类上涨 2.7%，生活用品及服务类上涨 0.2%

2. 常德经开区发展情况

2023 年，常德经开区围绕“五好”园区创建目标砥砺前行，完成技工贸总收入 1269 亿元，工业税收增长 29.1%，工业用电量增长 9.26%。在全国 230 家国家级经开区综合考评中排名第 80 位，在全省 10 家国家级经开区中排名第 3 位

2023 年，全区共有规模工业企业 232 家，限上三产与规上服务业企业 118 家，高新技术企业 106 家，拥有省级以上研发机构（平台）47 个，专精特新小巨人企业 33 家，建有省内规模最大的表面处理产业园，先后引进瑞士 ABB、法国施耐德、中国建材、国药集团等三类 500 强企业 18 家，逐步形成了“两主一特”产业发展格局：即轻工纺织产业和新能源新材料产业两大主导产业，生物制造产业一个特色产业

（三）发展目标

1. 常德市发展目标

到二〇三五年，经济和科技实力、城市影响力大幅提升，地区生产总值和城乡居民收入迈上新台阶，GDP 迈入万亿俱乐部全面建设成为现代化区域中心城市，基本实现社会主义现代化。经济比较优势进一步增强，三次产业形态发生巨大变化，建成现代化经济体系，思想和制度开放程度达到新高度，交通组织形式发生重大改变，营商环境位居中部地区前列，成为中部地区开放型经济战略支点。全市城镇化率达到 70%，中心城区人口达到 160 万人，生产生活生态三大空间相生相融：城市管理更加精明万物互联的信息化技术广泛应用，建成新型智慧城市。美丽乡村普遍建成，成为休闲度假重要目的地。社会文明程度达到新的高度，城市文化软实力显著增强。城乡居民收入水平和生活质量大幅提高，中等收入群体比例逐步提升，橄榄型社会结构形成雏形。法治城市、法治政府、法治社会加快构建，各方面制度更加完善市域治理

体系和治理能力现代化加快推进。人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，人们更加注重自身价值实现，全体人民共同富裕取得明显的实质性进展。

2.常德经开区发展目标

到 2026 年，一区三园（常德经开区德山园区、常德烟草科技园、湖南武陵互联网文化创意特色产业园）技工贸总收入突破 1500 亿元，规模工业总产值突破 1200 亿元，工业增加值突破 716 亿元。主体园区地区生产总值突破 200 亿元，六大工业产业规模工业总产值达 340 亿元，其中，轻工纺织产业产值达 80 亿元、装备制造产业产值达 61 亿元、食品加工产业产值达 50 亿元、数字产业产值达 23 亿元、新材料新能源产业产值达 100 亿元、生物医药产业产值达 25 亿元“两主一特”产业产值达 205 亿元，规模工业增加值年均增速 5%以上。

(四) 常德经开区近三年财政经济情况

常德市经开区 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）	165.70	163.40	163.44
一般公共预算收入	6.17	5.84	5.84
政府性基金收入	11.59	8.69	5.92
其中：国有土地出让收入	11.52	7.60	3.82
政府性基金支出	13.33	5.27	9.41
其中：国有土地出让支出	7.13	2.96	3.78

数据来源：常德经济技术开发区财政局

二、债券情况

（一）债券基本情况

【常德市】【2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号】拟发行专项债券【7,200.00】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 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券(十期)	7,200.00	5 年	常德经济技术开发区国土资源储备中心

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合土地储备项目专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目正在办理相关证件。

（三）债券需求合理性分析

项目计划申请政府专项债券资金 7,200.00 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 1.86%，债券存续期间的融资本息 7,851.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 9,836.10 万元，项目

净收益即可用于融资平衡的资金 9,836.10 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（四）项目事前绩效评价结果

常德经济技术开发区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，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。

（五）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 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号				
主管部门	常德经济技术开发区国土资源储备中心				
资金金额 (万元)	实施期资金总额	9,125.00			
	其中：资本金	1,925.00			
	债券资金	7,200.00			
总体目标	宗地位置				
	2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号		常德经济技术开发区莲子塘路以东、尚德路以南、益德路以北		
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积（亩）	242.42	
		质量指标	债券资金使用合规率（%）	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100	
			规范披露信息及时率（%）	100	
			足额还本付息及时率（%）	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离（±%）	小于等于 10%	
		社会效益	社会民众满意度（%）	98	
	经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是		

三、项目情况

（一）项目基本信息

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预计收储成本为 9,125.00 万元，面积 242.42 亩，共计 1 宗工业用地，不动产权登记号为湘（2023）常德经济技术开发区不动产权第 0001767 号，土地产权人为常德德润产业发展有限公司，地块位于常德经济技术开发区莲子塘路以东、尚德路以南、益德路以北，原土地性质为工业用地。

因我区土地规划的调整以及常德德润产业发展有限公司自身开发能力的问题，经区委区政府决定，本次决定有偿

收回常德德润产业发展有限公司的土地，后续该宗工业用地仍为工业用地，重新挂牌出让，特申请发行本次专项债券。

（二）土地评估情况

为了准确的了解本项目土地的价值，我区委托湖南正升泰房地产评估经纪有限公司对项目的收储成本进行准确的评估。具体结果如下表所示：

土地评估结果情况一览表

单位：万元

不动产权登记证书	面积	评估值
湘（2023）常德经济技术开发区不动产权第 0001767 号	161613.50	8209.97

（三）收储实施单位

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收储实施单位为常德经济技术开发区国土资源储备中心。具体项目概况如下：

项目概况表

序号	地块名称	四至范围 (地块位置)	概况	投资计划	实施单位
1	氢能项目	常德经济技术开发区莲子塘路以东、尚德路以南、益德路以北	项目总投资 9,125.00 万元，收储面积 242.42 亩，规划用途为工业用地。	项目总投资 9,125.00 万元	常德经济技术开发区国土资源储备中心

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

四、资金平衡

（一）项目收储面积

2025年常德经济技术开发区第二批土储债项目002号收储总面积为242.42亩。

（二）项目出让面积及出让时间

2025年常德经济技术开发区第二批土储债项目002号预计在2030年1月出让242.42亩。

（三）项目资金来源

资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资9,125.00万元，其中，资金来源为财政配套资金1,925.00万元及申请发行专项债券资金7,200.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金7,200.00万元。具体项目投资资金来源如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	氢能项目	2030年1月	9,125.00	9,125.00	1,925.00	7,200.00	7,851.60

（四）项目收入预测依据

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。

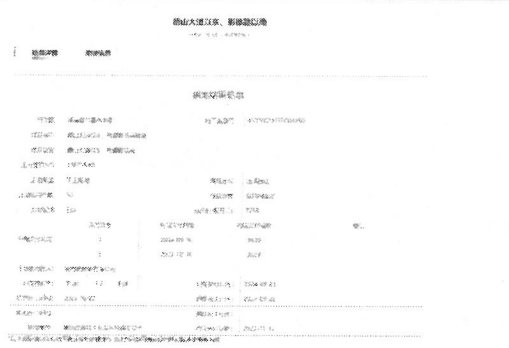
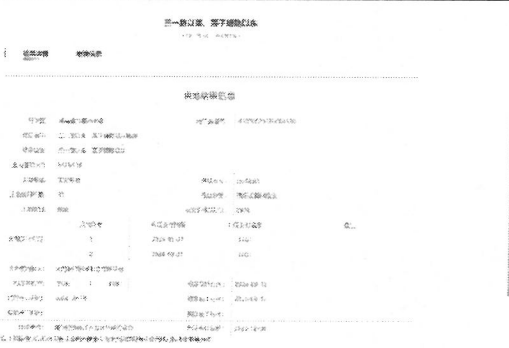
2、土地价格指数的确定

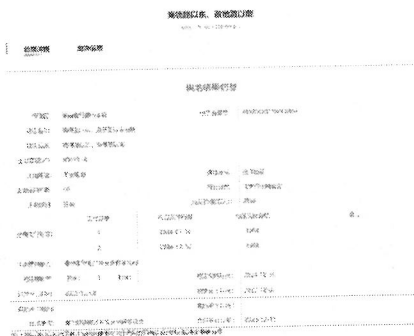
根据常德市经开区 2020 年-2023 年全区生产总值(GDP)均增速为 7.00%、5.20%、6.12%。综合考虑上述信息后,按谨慎原则预测 2025 年及期后土地价格的年平均增长率为 3.00%。在按土地价格的年预测平均增长率 3%的 100%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地价格指数	100.00%	103.00%	106.09%	109.27%	112.55%	115.93%

2、土地出让价格确定

根据常德市经开区基准地价文件,本项目土地属于工业用地,根据中国土地市场交易网查询的案例,周边的相关成交同性质地块的出让价格约为 35.00 万元/亩,详情见下表:

序号	名称	截图	价格
1	德山大道以东、彰德路以南地块		35 万元/亩
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte0ee538f-1c74-4011-b213-d7a2919e57f8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0			
2	三一路以南、莲子塘路以东地块		35 万元/亩
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta04ce67e-9e29-4baa-8cbf-72b901430c88&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0			

3	海德路以东、政德路以南地块		35 万元/亩
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte0ee538f-1c74-4011-b213-d7a2919e57f8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0			

审慎性考虑，预计 2025 年本项目土地出让单价约为 35.00 万元/亩。

(五) 项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，以 2025 年常德市 GDP 增速(3.00%)为土地价格增长率，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元、亩

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
氢能项目	-	-	-	-	-	
出让单价（万元/亩）	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39	40.57
宗地面积（亩）	242.42	242.42	242.42	242.42	242.42	242.42
合计	8,484.70	8,739.25	9,001.42	9,271.47	9,549.61	9,836.10

(六) 项目成本分析

根据氢能项目国有建设用地使用权出让合同价格 8485.00 万元，考虑相关税费及其他成本（包括交易费、财务费用、契税、印花税等其他成本），综合价格为 9852.22 万元。

根据湖南正升泰房地产评估经纪有限公司出具的土地

评估报告，氢能项目评估价格为 8209.97 万元

结合上述预测综合价格、土地评估价格及土地市场现状，氢能项目收购价格按照评估价格下调 10% 计取，收购价格为 7,300.00 万元。

（七）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 9,836.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 9,836.10 万元。

（八）项目融资还本付息情况

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号本次拟在 2025 年 6 月申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元。根据目前市场行情审慎性考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 5 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.86% 进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	氢能项目	2025 年	0.00	7,200.00		7,200.00	65.16	65.16
		2026 年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2027 年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2028 年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2029 年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2030 年	7,200.00		7,200.00	0.00	65.16	7,265.16
		合计	-	7,200.00	7,200.00		651.60	7,851.60

(九) 项目融资平衡情况

本项目债券存续期内，项目预期总收入 9,836.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 9,836.10 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。具体项目融资平衡情况如下：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	氢能项目	242.42	工业用地	9,125.00	9,836.10	7,200.00	7,851.60	1.25

结论：综上所述，预计 2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.25，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南永源会计师事务所（普通合伙）审计通过。

五、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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是指常德经济技术开发区国土资源储备中心，项目主管部门将负责按照 2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号工作要求并根据项目收储任务、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 年常德经济技术开发区第二批
土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案盖章页)



常德经济技术开发区财政局



常德经济技术开发区国土资源储备中心

2025 年 6 月 19 日