

湖南省张家界市 2025 专项债券项目预期

收益与融资平衡方案

张家界市 2025 年共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 8,000.00 万元，其中武陵源区 8,000.00 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

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	发行期限
武陵源区	2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	8,000.00	5 年
合计			8,000.00	



张家界市武陵源区 2025 年专项债券
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目
001
预期收益与融资平衡方案

张家界市 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001
拟发行专项债券 8,000.00 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 年武陵源 区第一批土地 储备专项债项 目 001	2025 年湖南省政 府专项债券（十 期）	8,000.00	5 年	张家界市武陵源 区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 28°52′至 29°48′，东经 109°40′至 111°20′。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

根据《张家界市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，实现经济发展迈入高质量，旅游发展跨越新高度，生态文明实现新进步，改革开放取得新成效，治理效能得到新提升，社会民生增进新福祉；到 2035 年，建成国内外知名旅游胜地，建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市，实现富饶美丽幸福美好愿景，基本实现社会主义现代化。

武陵源区位于湖南省西北部的武陵山区，属张家界市管辖，与张家界市永定区、慈利县和桑植县交界。东邻慈利县的三官寺和阳和乡，南抵永定区的兴隆、禹溪、沙堤、新桥、合作桥和慈利县的许家坊，西与永定区的教字垭、桥头、桑植县的瑞塔铺三个乡接壤；北与桑植县的竹叶坪、汨湖、空壳树和慈利

县的三官寺乡毗连。

武陵源旅游资源十分丰富，由张家界、索溪峪、天子山三部分组成的国家级著名旅游风景区，总面积 369 平方千米，其中属国家一级保护区面积 53.5 平方千米，二级保护区面积 55.5 平方千米，三级保护区面积 203 平方千米。现辟有游路 14 条 70 千米，观景点 560 多个。九十年代以来连获联合国“世界自然遗产”、“全国风景区四十佳”、“全国 AAAA 级风景名胜区”、“砂岩峰林国家地质公园”等殊荣。

张家界市 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）	592.40	613.90	654.41
居民人均可支配收入 （元）	21,828.00	23,276.00	24,481.00
一般公共预算收入	36.08	35.39	35.88
政府性基金收入	65.99	16.71	-
其中：国有土地出让收入	59.21	10.84	-
政府性基金支出	103.27	62.30	-

注：数据来源于张家界市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报

武陵源区 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）	45.83	49.79	54.01
居民人均可支配收入（元）	30,056.00	31,910.00	33,342.00
一般公共预算收入	4.10	4.34	4.57

政府性基金收入	2.10	0.71	0.60
其中：国有土地出让收入	2.02	0.57	0.50
政府性基金支出	3.09	1.88	1.96

数据来源：武陵源区财政局

(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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	文丰项目（198 亩）	该项目总投资成本为 24,655.60 万元。项目四至范围为：东至文丰路，西至封合岗，南至张家界千古情景区，北至次岩河	项目建设主要是为回购文丰项目（198 亩）土地重新储备，地块面积 13.2537 公顷，现状用途为商服用地 其他商服用地；拟供应用途为商服用地 其他商服用地	张家界市武陵源区土地储备中心	1.张家界自然资源规划局与张家界市武陵源区水利投资发展有限公司《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号:4308002024B000015）； 2.张家界市测绘院《勘测定界图》； 3.《张家界市武陵源区商服用地级别基准地价图》； 4.湖南省人民政府《农用地转用、土地征收审批单》（2017）政图土字第 2 号）； 5.湖南德城房地产土地资产评估有限公司《土地估价结果一览表》； 6.《张家界市武陵源区土地储备中心事业单位法人证书》； 7.不动产权证书，湘（2024）张武不动产权第 0000371 号； 8.《关于张家界市武陵源区文丰片区地块规划指标用地性质和经济技术指标的说明》。

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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

张家界市武陵源区土地回收重新储备项目以“生态优先、产旅融合”为核心，展现了多重积极效益。通过整合低效用地和生态修复，项目优化了稀缺土地资源配置，为文旅、商业等高端产业释放空间，直接驱动土地出让收益及长期税收增长。同时，土地回收储备后重新开发兼顾环境保护与经济效益，废弃用地修复后转化为高附加值设施，实现环境治理与土地增值的协同。土地开发进程中，能创造就业岗位、提升旅游服务能级，形成“以地生财、以产兴城”的良性循环，通过产业结构调整，用地重新规划，促进城区经济的可持续发展为武陵源区生态保护与高质量发展提供了可持续路径。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 21,205.92 万元。

（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，助力武陵源区转型，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 24,655.60 万元，项目融资资金 12,900.00 万元，占总投资的 52.32%，其中申请政府专项债券金额 12,900.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 23,496.00 万元，申请政府专项债券 12,900.00 万元（本次申请发行 8,000.00 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

经武陵源区财政局根据《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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 土地回购。土地回购总投资 24,655.60 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	13.2537 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	成本指标	项目总投资	24,655.60 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

张家界市 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 包含 1 个地块。项目投资估算总额 24,655.60 万元，其中土地价款 23,496.00 万元，土地出让前利息 1,159.60 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 总投资 24,655.60 万元，2025 年投入金额 23,496.00 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	文丰项目（198 亩）	24,655.60	23,496.00	231.92	231.92	231.92	231.92	231.92

合计	24,655.60	23,496.00	231.92	231.92	231.92	231.92	231.92
----	-----------	-----------	--------	--------	--------	--------	--------

2025 年度,武陵源区 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	投资金额	/	/	/	/	/	2,800.00	4,000.00
	其中: 专项债券金额	/	/	/	/	/	2,000.00	2,900.00
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	投资金额	9,000.00	7,696.00	/	/	/	/	23,496.00
	其中: 专项债券金额	8,000.00	/	/	/	/	/	12,900.00

(备注: 2025 年 4 月已发行 4,900.00 万元, 安排于 5-6 月使用; 本次拟发行 8,000.00 万元, 安排于 7 月使用)

(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 24,655.60 万元, 其中: 用于项目支出的自有资金 11,755.60 万元, 占投资总额的 47.68%; 拟申请发行政府专项债券资金 12,900.00 万元, 已于 2025 年 4 月发行 2025 年湖南省政府专项债券(六期)专项债券 4,900.00 万元, 发行利率 1.68%,

本次拟申请发行专项债券 8,000.00 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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	24,655.60	11,755.60	4,900.00	8,000.00	-	-	-	-	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。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 2,174.60 万元/公顷~3,000.02 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 1,600.00 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)
索溪峪街道办事处迎宾路居委会	0.266716	商服用地 其他 商服用地	40.00	580.00	2024.02.21	2,174.60

索溪峪街道办事处迎宾路居委会	1.672312	商服用地 其他 商服用地	40.00	3,638.00	2024.01.29	2,175.43
永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧	3.905310	商服用地 其他 商服用地	40.00	11,716.00	2022.12.09	3,000.02

参考地块一：

武陵源城区岩门组团F-26（地块一）

发布时间：2024-07-08 10:07:56 | 行政区：武陵源区

【字号：大 中 小】【打印】【步

行政区:	武陵源区				
项目名称:	武陵源城区岩门组团F-26（地块一）				
项目位置:	索溪峪街道办事处迎宾路居委会				
供应面积(公顷):	0.266716		存量面积(公顷):		
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:	商务服务业	
土地级别:	三级		成交价格(万元):	580.000000	
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:	张家界乖么妹土家织锦开发有限公司				
约定容积率:	下限:	上限: 1.600	约定交地时间:	2024-02-29	
约定开工时间:	2025-02-28		约定竣工时间:	2028-02-27	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	张家界市人民政府		合同签订日期:	2024-02-21	

参考地块二：

武陵源城区岩门组团F-26（地块二）

发布时间：2024-06-25 08:06:52 | 行政区：武陵源区

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】

行政区:	武陵源区				
项目名称:	武陵源城区岩门组团F-26（地块二）				
项目位置:	索溪峪街道办事处迎宾路居委会				
供应面积(公顷):	1.672312		存量面积(公顷):	0.157428	
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:	道路运输业	
土地级别:	三级		成交价格(万元):	3638.000000	
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:	张家界润奇源实业发展有限公司				
约定容积率:	下限:	上限: 1.600	约定交地时间:	2024-02-29	
约定开工时间:	2025-02-28		约定竣工时间:	2028-02-27	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	张家界市人民政府		合同签订日期:	2024-01-29	

参考地块三：

沙堤控规B-2-06/08地块

时间: 2024-12-27 09:12:25 | 行政区: 张家界市本级

【字号: 大 中 小】 【打印】 【

行政区: 张家界市本级				
项目名称: 沙堤控规B-2-06/08地块				
项目位置: 永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧				
供应面积(公顷): 3.905310		存量面积(公顷): 0.000000		
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: 房地产业		
土地级别: 四级		成交价格(万元): 11716.000000		
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: 张家界贯坪购物中心有限公司				
约定容积率: 下限: 1.000		上限: 2.500	约定交地时间: 2022-12-09	
约定开工时间: 2023-12-08			约定竣工时间: 2026-12-07	
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位: 张家界市			合同签订日期: 2022-12-09	

2、国有土地使用权出让面积

根据不动产权证书，本次国有土地使用权可出让面积为13.2537 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 21,205.92 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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 土地出让收入				10,602.96	10,602.96	21,205.92
面积（公顷）				6.6268500	6.6268500	

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
单价(万元/公顷)				1,600.00	1,600.00	
小计	-	-	-	10,602.96	10,602.96	21,205.92

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 21,205.92 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 21,205.92 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 拟发行专项债券 12,900.00 万元，已于 2025 年 4 月发行 4,900.00 万元，发行利率 1.68%，本次拟发行专项债券 8,000.00 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%，债券偿付方式为一年付息一次，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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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 年武 陵源 区第 一批	2025 年 4 月		4,900.00		4,900.00		
	2025 年 7 月	4,900.00	8,000.00		12,900.00		
	2026 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
	2026 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
	2027 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32

土地 储备 专项 债项 目 001	2027 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
	2028 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
	2028 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
	2029 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
	2029 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
	2030 年 4 月	12,900.00		4,900.00	8,000.00	82.32	4,982.32
	2030 年 7 月	8,000.00		8,000.00	-	149.60	8,149.60
	合计		12,900.00	12,900.00		1,159.60	14,059.60

（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 21,205.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	21,205.92	12,900.00	14,059.60	1.51

同时，2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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	1.36	1.51	1.66

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 1.36，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，项目计算期内按半年还本付息，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	45,861.52	23,496.00	231.92	231.92	231.92	10,834.88	10,834.88
1	资本金流入	11,755.60	10,596.00	231.92	231.92	231.92	231.92	231.92
2	融资资金流入	12,900.00	12,900.00					
3	运营期现金流入	21,205.92					10,602.96	10,602.96
二	现金流出	37,555.60	23,496.00	231.92	231.92	231.92	231.92	13,131.92
1	建设期资金流出	23,496.00	23,496.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	14,059.60		231.92	231.92	231.92	231.92	13,131.92
4	债券发行费用	-						
三	现金净流量	8,305.92	0.00	0.00	0.00	0.00	10,602.96	-2,297.04
四	期末累计现金结存	18,908.88	0.00	0.00	0.00	0.00	10,602.96	8,305.92
五	项目净收益	21,205.92						

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权益，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张家界市武陵源区土地储备中心。

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《张家界市武陵源区 2025 年专项债券 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 18 日