

2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（十期）共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 13700.00 万元。其中，凤凰县 13700.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
凤凰县	2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号	7400.00	5
凤凰县	2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	6300.00	5
合计		13700.00	

湘西州凤凰县 2025 年专项债券 2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号拟发行 2025 年湖南省专项债券 7,400.00 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 年凤凰县第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	7,400.00	5 年	凤凰县国土资源收购储备中心

一、区域情况

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1,745 平方公里，辖 17 个乡镇。几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

2022-2024 年，凤凰县分别实现一般公共预算收入 8.65 亿元、8.76 亿元和 7.35 亿元，政府性基金收入分别 4.51 亿元和 1.09 亿元、2.56 亿元。

凤凰县 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	99.46	103.95	106.54
城乡居民人均可支配收入（元）	20076	21428	22613
一般公共预算收入	8.65	8.76	7.35
政府性基金收入	4.51	1.09	2.56
其中：国有土地出让收入	4.26	0.8	2.36
政府性基金支出	9.21	3.2	2.56
其中：国有土地出让支出	4.26	0.8	2.36

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 7,400.00 万元，本次拟发行专项债券 7,400.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	7,400.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

凤凰县国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 7,644.00 万元。资金来源为本级财政资金和申请专项债券资金，其中本级财政资金 244.00 万元，申请专项债券 7,400.00 万元。2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	地块面积 (公顷)	地块现状用途	拟供应用途	地块类型	2025 年投资计划（万元）		合计
								其中：专 项债券	其中：财 政资金	
1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	4331232018B01692	北至道路、南至山体、西至道路、东至道路	2.57	其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	2,100.00	0.00	2,100.00
2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	4331232019B00234	北至道路、南至山体、西至山体、东至山体	3.25	商服用地 其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	4,000.00	60.00	4,060.00
3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目	4331232022B00984	北至山体、南至道路、西至道路、东至山体	0.73	其它商服用地	商服用地 批发市场用地	回购闲置土地	300.00	134.00	434.00
4	凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	4331232020B02805	北至山体、南至山体、西至山体、冬至山体	1.00	其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	1,000.00	50.00	1,050.00
小计				7.55				7,400.00	244.00	7,644.00

四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目收储面积为 7.55 公顷、出让面积 7.55 公顷，项目总投资 7,644.00 万元，拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称(优先 序)	供应价 款总价	评估金额	折扣 率	收回金额
2025 年凤凰县第 一批土储债项目 002 号	凤凰县展凤投资 有限责任公司城 东加油站东南侧 商业用地地块	3,000.00	3,026.67	0.70	2,100.00
	凤凰县展凤投资 有限责任公司三 隧一桥商业用地 项目	5,800.00	5,904.70	0.70	4,060.00
	凤凰县水打田乡 农贸市场建设项 目	620.00	640.46	0.70	434.00
	凤凰县华创实业 有限责任公司凤 栖加油站建设项 目	1,500.00	1,671.00	0.70	1,050.00
合计		10,920.00	11,242.83		7,644.00

2025 年湖南省土储专债项目土地评估结果一览表

序号	市	县	项目名称	地块名称	回收收购范围类型	现使用权人	地块面积 (m ²)	土地用途	土地单价 (元/m ²)	土地总价 (万元)	备注
2312	湘西州	凤凰县	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目	1 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县通驿智慧停车服务有限公司	3630.74	商服用地	7935	2880.99	/
2313			综合医院西侧储备地块建设项目	2 综合医院西侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县新区文化旅游投资开发有限公司	19874.00	商服用地	2262	4495.50	/
2314			凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	3 凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目地块 2	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	10000.00	商服用地	1671	1671.00	/
2315			土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	4 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县城市建设投资开发有限公司	59947.30	商住用地	1246	7469.43	/
2316			凤凰县展风投资有限责任公司商业用地建设项目	5 凤凰县展风投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县展风投资有限责任公司	25693.28	商服用地	1178	3026.67	/

2317		产业园区人才公寓建设项目	6 人才公寓建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县新区文化旅游投资开发有限责任公司	25977.00	商住用地	635	1649.54	/
2318		凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目	7 凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	2500.00	商服用地	3030	757.50	/
2319		凤凰县德馨园建设用地项目	8 德馨园建设用地项目地块 4	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	45546.12	商住用地	980	4463.52	/
2320		凤凰县德馨园建设用地项目	9 德馨园建设用地项目地块 5	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	64944.40	商住用地	980	6364.55	/
2321		凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目	10 凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县通驿智慧停车服务有限责任公司	14002.00	商服用地	1620	2268.32	/
2322		凤凰县吉信镇游客服务中心建设项目	11 凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	46167.92	商服用地	495	2285.31	/
2323		凤凰县水打田乡农贸市场建	12 凤凰县水打田乡农贸市场	企业无力或无意愿继续开发、已供应未	凤凰县华创实业有限责	7278.00	商服用地	880	640.46	土地及地上建

			设项目	建设项目地块	动工的住宅用地和 商服用地	任公司					筑物
2324			凤凰古城旅游 开发有限公司 沱江镇登瀛街 商住用地建设 项目	13 凤凰古城旅 游开发有限公 司沱江镇登瀛 街商住用地项 目	企业无力或无意愿 继续开发、已供应未 动工的住宅用地和 商服用地	凤凰古城旅 游开发有限公 司	15628.00	商住用 地	6640	10376.99	/
2325			凤凰县华创实 业有限责任公司 杜田村教育 用地建设项目	14 凤凰县华创 实业有限责任 公司杜田村教 育用地建设项 目地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	15277.50	教育用 地	520	794.43	/
2326			华创公司沱江 镇城北游客中 心东侧教育用 地建设项目	15 华创公司沱 江镇城北游客 中心东侧教育 用地建设项目 地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	12734.50	教育用 地	520	662.19	/
2327			华创公司沱江 镇城北大唐领 域东侧教育用 地建设项目	16 华创公司沱 江镇城北大唐 领域东侧教育 用地地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	5356.70	教育用 地	690	369.61	/
2328			凤凰县凤凰之 窗北侧金叶公 司工业用地建 设项目	17 凤凰县凤凰 之窗北侧金叶 公司工业用地 建设项目地块	尚未动工建设的工 业用地、仓储用地等 经营性用地	凤凰县金叶 生物科技有 限公司	14648.00	工业用 地	430	629.86	/

2329		凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司党校旁建设用地项目	18 凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司党校旁建设用地项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司	22500.00	商服用地	3090	6952.5	/
2330		凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	19 凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县展凤投资有限责任公司	32532.78	商服用地	1815	5904.70	/
2331		凤凰县城市综合停车场建设项目	20 凤凰县城市综合停车场建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰铭城建设投资有限公司	/	商服用地	/	/	/
2332		凤凰县德馨园建设用地项目	21 德馨园建设项目用地3号地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	66912.66	商住用地	980	6557.44	/

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月七日

凤凰城市综合停车场建设项目土地估价结果一览表

宗地号	土地面积 (m²)	开发程度	容积率	单位面积地价 (元/m²)	土地总价 (万元)	备注 (土地用途)
地块 1	3116.55	五通一平	2.4	1560	486.18	商服用地
地块 2	22139.56	五通一平	2.4	1560	3453.77	商服用地
地块 3	31749.73	五通一平	2.4	1560	4952.96	商服用地
地块 4	7383.19	五通一平	2.4	1560	1151.78	商服用地
地块 5	734.97	五通一平	2.4	1560	114.66	商服用地
地块 6	11150.38	五通一平	2.4	1560	1739.46	商服用地
地块 7	11677.66	五通一平	2.4	1560	1821.71	商服用地
地块 8	27032.21	五通一平	2.4	1560	4217.02	商服用地
地块 9	52775.24	五通一平	2.4	1560	8232.94	商服用地
地块 10	46150.66	五通一平	2.4	1560	7199.50	商服用地
地块 11	2851.75	五通一平	2.4	1560	444.87	商服用地
地块 12	15285.57	五通一平	2.4	1560	2384.55	商服用地
地块 13	62891.47	五通一平	2.4	1560	9811.07	商服用地
地块 14	6394.26	五通一平	2.4	1560	997.50	商服用地
地块 15	9098.27	五通一平	2.4	1560	1419.33	商服用地
合计	310431.47				48427.31	

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

2025 年 03 月 07 日



（二）项目资金来源情况

项目总投资 7,644.00 万元，拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元。

项目投资资金来源表

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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025 年凤凰县第一批土储债项目 002 号	7,644.00	244.00		7,400.00			5 年

（三）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 7,400.00 万元，本次拟发行专项债券 7,400.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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 7 月		7,400.00		7,400.00		
2026 年 7 月	7,400.00			7,400.00	136.16	136.16
2027 年 7 月	7,400.00			7,400.00	136.16	136.16
2028 年 7 月	7,400.00			7,400.00	136.16	136.16
2029 年 7 月	7,400.00			7,400.00	136.16	136.16
2030 年 7 月	7,400.00		7,400.00		136.16	7,536.16

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
合计	-	-	7,400.00	-	680.80	8,080.80

项目分地块融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块	专项债券融资额 (万元)	专项债券融资利息 (万元)	本息和(万元)
1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	2,100.00	193.20	2,293.20
2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	4,000.00	368.00	4,368.00
3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目	300.00	27.60	327.60
4	凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	1,000.00	92.00	1,092.00
5	合计	7,400.00	680.80	8,080.80

(四) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。

根据凤凰县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个地块出让单价作为预测参考依据，分别为 410.63 万元/亩、459.05 万元/亩、218.24 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 210 万元/亩。

相关可比地块如下：

序号	地块名称	位置	成交日期	用地性质	地块面积(亩)	成交总价(万元)	土地出让单价(万元/亩)
1	凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地	凤凰县沱江镇虹桥路	2020/4/29	商业用地	5.82	2,390.00	410.63
2	凤凰县笔架山党校原址储备地块	凤凰县沱江镇	2022/5/19	商业用地	5.45	2,500.00	459.05
3	凤凰县沱江小学东侧储备地块	凤凰县沱江镇	2022/11/11	商业用地	4.33	945.00	218.24

【公示期结束】凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地使用权中标公示

【信息来源: 】 【作者: 】 【信息时间: 2020-05-12 11:19 阅读次数: 706】 【字体: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

项目名称	凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地使用权		
挂牌编号	风土网挂字[2020]2-6号	挂牌起始时间	2020年04月20日 08:00
		保证金截止时间	2020年04月27日 16:00
		挂牌截止时间	2020年04月29日 12:30
土地位置	凤凰县沱江镇虹桥路		
使用权面积(平方米)	3880.28		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	2390.0
竞买保证金(万元)	500.0	竞价增价幅度(万元)	10.0
竞得人名称	凤凰县华创实业有限责任公司	成交价(万元)	2390.0
成交时间	2020年04月29日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

【公示期结束】凤凰县笔架山党校原址储备地块国有建设用地使用权成交公示

【信息来源:】 【作者:】 【信息时间: 2022-05-19 11:23 阅读次数: 1782】 【字体: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

项目名称	凤凰县笔架山党校原址储备地块国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2022]5-1号	挂牌起始时间	2022年05月10日 08:00
		保证金截止时间	2022年05月17日 16:00
		挂牌截止时间	2022年05月19日 10:00
土地位置	凤凰县沱江镇		
使用权面积(平方米)	3630.74		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	2500.0
竞买保证金(万元)	500.0	竞价增价幅度(万元)	5.0
竞得人名称	凤凰县通驿智慧停车服务有限责任公司	成交价(万元)	2500.0
成交时间	2022年05月19日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

【公示期结束】凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权成交公示

【信息来源:】 【作者:】 【信息时间: 2022-11-11 16:25 阅读次数: 1937】 【字体: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

项目名称	凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2022]11-3号	挂牌起始时间	2022年11月02日 08:00
		保证金截止时间	2022年11月09日 16:00
		挂牌截止时间	2022年11月11日 12:00
土地位置	凤凰县沱江镇		
使用权面积(平方米)	2890		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	945.0
竞买保证金(万元)	480.0	竞价增价幅度(万元)	2.0
竞得人名称	袁友权	成交价(万元)	945.0
成交时间	2022年11月11日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

各地块预估市场价格及计划出让时间如下表:

各地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格 (万元)	出让时间
1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	4331232018B01692	8,093.30	2026年9月
2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	4331232019B00234	10,237.50	2027年9月
3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目	4331232022B00984	2,299.50	2028年9月
4	凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	4331232020B02805	3,150.00	2029年9月

2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据吉首市土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出

让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：

“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按

土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内净总收入为 20,928.57 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	20,928.57	0.00	7,124.03	9,008.99	2,023.55	2,772.00	0.00
2	预期土地出让收入（万元）	23,782.50	0.00	8,095.50	10,237.50	2,299.50	3,150.00	0.00
2.1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块			8,095.50				
	地块面积（亩）			38.55				
	出让价格（万元/亩）			210.00				
2.2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目				10,237.50			
	地块面积（亩）				48.75			
	出让价格（万元/亩）				210.00			
2.3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目					2,299.50		
	地块面积（亩）					10.95		
	出让价格（万元/亩）					210.00		
2.4	凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目						3,150.00	
	地块面积（亩）						15.00	
	出让价格（万元/亩）						210.00	
3	预期成本（计提土地收益基金等）	2,853.93	0.00	971.47	1,228.51	275.95	378.00	0.00
3.1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	971.47		971.47				
	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	161.91		161.91				
	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	404.78		404.78				
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	404.78		404.78				

3.2	鳳凰縣展風投資有限責任公司三隧一橋商業用地項目	1,228.51			1,228.51			
	土地銷售業務費用（按土地出讓收入的 2%）	204.75			204.75			
	國有土地收益基金（按土地出讓收入的 5%）	511.88			511.88			
	保障性安居工程建設資金（按土地出讓收入的 5%）	511.88			511.88			
3.3	鳳凰縣水打田鄉農貿市場建設項目	275.95				275.95		
	土地銷售業務費用（按土地出讓收入的 2%）	45.99				45.99		
	國有土地收益基金（按土地出讓收入的 5%）	114.98				114.98		
	保障性安居工程建設資金（按土地出讓收入的 5%）	114.98				114.98		
3.4	鳳凰縣華創實業有限責任公司鳳栖加油站建設項目	378.00					378.00	
	土地銷售業務費用（按土地出讓收入的 2%）	63.00					63.00	
	國有土地收益基金（按土地出讓收入的 5%）	157.50					157.50	
	保障性安居工程建設資金（按土地出讓收入的 5%）	157.50					157.50	

4、项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期净收入估算为20,928.57万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为20,928.57万元。

项目平衡情况表

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年凤凰县第一批土储债项目 002号	20,928.57	7,400.00	8,080.80	2.59

项目分地块平衡情况表

单位：万元

序号	地块	预期可供偿债收益（万元）	专项债券融资额（万元）	专项债券融资利息（万元）	本息和（万元）	覆盖本息倍数
1	凤凰县展凤投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	7,124.03	2,100.00	193.20	2,293.20	3.11
2	凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	9,008.99	4,000.00	368.00	4,368.00	2.06
3	凤凰县水打田乡农贸市场建设项目	2,023.55	300.00	27.60	327.60	6.18
4	凤凰县华创实业有限公司凤栖加油站建设项目	2,772.00	1,000.00	92.00	1,092.00	2.54
5	合计	20,928.57	7,400.00	680.80	8,080.80	2.59

结论：综上所述，预计2025年凤凰县第一批土储债项目002号整体收益对融资成本覆盖倍数为2.59，项目整体收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年凤凰县第一批

土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

5、压力测试

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

压力测试分析表

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	2.30	2.59	2.88
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.63	2.59	2.55

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 2.30，当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 2.55，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。

6、现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	31,426.50	7,644.00	8,095.50	10,237.50	2,299.50	3,150.00	0.00
1.1	资本金流入	244.00	244.00					
1.2	债券资金流入	7,400.00	7,400.00					
1.3	运营收入	23,782.50	0.00	8,095.50	10,237.50	2,299.50	3,150.00	0.00
2	现金流出	15,588.64	7,507.84	136.16	136.16	136.16	136.16	7,536.16
2.1	建设投资	7,507.84	7,507.84					
2.2	债券本息	8,080.80	0.00	136.16	136.16	136.16	136.16	7,536.16
3	净现金流量	15,837.86	136.16	7,959.34	10,101.34	2,163.34	3,013.84	-7,536.16
4	累计现金流量		136.16	8,095.50	18,196.84	20,360.18	23,374.02	15,837.86

五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体为凤凰县国土资源收购储备中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是凤凰县国土资源收购储备中心。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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 年凤凰县第一批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



凤凰县国土资源收购储备中心



2025年6月18日

湘西州凤凰县 2025 年专项债券 2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号拟发行 2025 年湖南省专项债券 6,300.00 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	本次发行期限	实施机构
2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	6,300.00	5 年	凤凰县国土资源收购储备中心

一、区域情况

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1,745 平方公里，辖 17 个乡镇。几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

2022-2024 年，凤凰县分别实现一般公共预算收入 8.65 亿元、8.76 亿元和 7.35 亿元，政府性基金收入分别 4.51 亿元和 1.09 亿元、2.56 亿元。

凤凰县 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	99.46	103.95	106.54
城乡居民人均可支配收入（元）	20076	21428	22613
一般公共预算收入	8.65	8.76	7.35
政府性基金收入	4.51	1.09	2.56
其中：国有土地出让收入	4.26	0.8	2.36
政府性基金支出	9.21	3.2	2.56
其中：国有土地出让支出	4.26	0.8	2.36

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 6,300.00 万元，本次拟发行专项债券 6,300.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	6,300.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

凤凰县国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 6,598.00 万元。资金来源为本级财政资金和申请专项债券资金，其中本级财政资金 298.00 万元，申请专项债券 6,300.00 万元。2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	地块面积 (公顷)	地块现状用途	拟供应用途	地块类型	2025 年投资计划（万元）		合计
								其中：专项债券	其中：财政资金	
1	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	4331232022B00427	北至山体、南至道路、西至空地、东至山体	0.25	其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	600.00	150.00	750.00
2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	4331232022B00445	北至地质博物馆、南至道路、西至道路、东至县第一中学	1.40	其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	2,200.00	0.00	2,200.00
3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	4331232021B02514	北至山体、南至道路、西至道路、东至道路	4.62	其它商服用地	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	2,000.00	88.00	2,088.00
4	人才公寓建设项目	4331232019B01316	北至道路、南至山体、西至向氏生物、东至山体	2.60	普通商品住房	商服用地 其它商服用地	回购闲置土地	1,500.00	60.00	1,560.00
小计				8.87				6,300.00	298.00	6,598.00

四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目收储面积为 8.87 公顷、出让面积 8.87 公顷，项目总投资 6,598.00 万元，拟申请发行政府专项债券 6,300.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 6,300.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称(优先序)	成本价	评估金额	资金需求	债券需求
2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	3103.25	757.50	750.00	600
	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	2200.00	2,268.32	2,200.00	2,200.00
	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	2189.30	2,285.31	2,088.00	2,000.00
	人才公寓建设项目地块	1623.18	1,649.54	1,560.00	1,500.00
合计		9115.73	6,960.67	6,598.00	6,300.00

2025 年湖南省土储专债项目土地评估结果一览表

序号	市	县	项目名称	地块名称	回收收购范围类型	现使用权人	地块面积 (m ²)	土地用途	土地单价 (元/m ²)	土地总价 (万元)	备注
2312	湘西州	凤凰县	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目	1 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县通驿智慧停车服务有限公司	3630.74	商服用地	7935	2880.99	/
2313			综合医院西侧储备地块建设项目	2 综合医院西侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县新区文化旅游投资开发有限责任公司	19874.00	商服用地	2262	4495.50	/
2314			凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目	3 凤凰县华创实业有限责任公司凤栖加油站建设项目地块 2	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	10000.00	商服用地	1671	1671.00	/
2315			土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	4 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县城市建设投资开发有限责任公司	59947.30	商住用地	1246	7469.43	/
2316			凤凰县展风投资有限责任公司商业用地建设项目	5 凤凰县展风投资有限责任公司城东加油站东南侧商业用地地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县展风投资有限责任公司	25693.28	商服用地	1178	3026.67	/

2317		产业园区人才公寓建设项目	6 人才公寓建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县新区文化旅游投资开发有限责任公司	25977.00	商住用地	635	1649.54	/
2318		凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目	7 凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	2500.00	商服用地	3030	757.50	/
2319		凤凰县德馨园建设用地项目	8 德馨园建设用地项目地块 4	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	45546.12	商住用地	980	4463.52	/
2320		凤凰县德馨园建设用地项目	9 德馨园建设用地项目地块 5	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	64944.40	商住用地	980	6364.55	/
2321		凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目	10 凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县通驿智慧停车服务有限责任公司	14002.00	商服用地	1620	2268.32	/
2322		凤凰县吉信镇游客服务中心建设项目	11 凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县华创实业有限责任公司	46167.92	商服用地	495	2285.31	/
2323		凤凰县水打田乡农贸市场建	12 凤凰县水打田乡农贸市场	企业无力或无意愿继续开发、已供应未	凤凰县华创实业有限责	7278.00	商服用地	880	640.46	土地及地上建

			设项目	建设项目地块	动工的住宅用地和 商服用地	任公司					筑物
2324			凤凰古城旅游 开发有限公司 沱江镇登瀛街 商住用地建设 项目	13 凤凰古城旅 游开发有限公 司沱江镇登瀛 街商住用地项 目	企业无力或无意愿 继续开发、已供应未 动工的住宅用地和 商服用地	凤凰古城旅 游开发有限公 司	15628.00	商住用 地	6640	10376.99	/
2325			凤凰县华创实 业有限责任公司 杜田村教育 用地建设项目	14 凤凰县华创 实业有限责任 公司杜田村教 育用地建设项 目地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	15277.50	教育用 地	520	794.43	/
2326			华创公司沱江 镇城北游客中 心东侧教育用 地建设项目	15 华创公司沱 江镇城北游客 中心东侧教育 用地建设项目 地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	12734.50	教育用 地	520	662.19	/
2327			华创公司沱江 镇城北大唐领 域东侧教育用 地建设项目	16 华创公司沱 江镇城北大唐 领域东侧教育 用地地块	其他法定情形导致 无法继续开发建设 的土地	凤凰县华创 实业有限责 任公司	5356.70	教育用 地	690	369.61	/
2328			凤凰县凤凰之 窗北侧金叶公 司工业用地建 设项目	17 凤凰县凤凰 之窗北侧金叶 公司工业用地 建设项目地块	尚未动工建设的工 业用地、仓储用地等 经营性用地	凤凰县金叶 生物科技有 限公司	14648.00	工业用 地	430	629.86	/

2329			凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司党校旁建设用地项目	18 凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司党校旁建设用地项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县广源国有资产投资管理有限责任公司	22500.00	商服用地	3090	6952.5	/
2330			凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目	19 凤凰县展凤投资有限责任公司三隧一桥商业用地项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县展凤投资有限责任公司	32532.78	商服用地	1815	5904.70	/
2331			凤凰县城市综合停车场建设项目	20 凤凰县城市综合停车场建设项目地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰铭城建设投资有限公司	/	商服用地	/	/	/
2332			凤凰县德馨园建设用地项目	21 德馨园建设项目用地3号地块	企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地	凤凰县恒泰房地产开发有限公司	66912.66	商住用地	980	6557.44	/

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月七日

凤凰城市综合停车场建设项目土地估价结果一览表

宗地号	土地面积 (m²)	开发程度	容积率	单位面积地价 (元/m²)	土地总价 (万元)	备注 (土地用途)
地块 1	3116.55	五通一平	2.4	1560	486.18	商服用地
地块 2	22139.56	五通一平	2.4	1560	3453.77	商服用地
地块 3	31749.73	五通一平	2.4	1560	4952.96	商服用地
地块 4	7383.19	五通一平	2.4	1560	1151.78	商服用地
地块 5	734.97	五通一平	2.4	1560	114.66	商服用地
地块 6	11150.38	五通一平	2.4	1560	1739.46	商服用地
地块 7	11677.66	五通一平	2.4	1560	1821.71	商服用地
地块 8	27032.21	五通一平	2.4	1560	4217.02	商服用地
地块 9	52775.24	五通一平	2.4	1560	8232.94	商服用地
地块 10	46150.66	五通一平	2.4	1560	7199.50	商服用地
地块 11	2851.75	五通一平	2.4	1560	444.87	商服用地
地块 12	15285.57	五通一平	2.4	1560	2384.55	商服用地
地块 13	62891.47	五通一平	2.4	1560	9811.07	商服用地
地块 14	6394.26	五通一平	2.4	1560	997.50	商服用地
地块 15	9098.27	五通一平	2.4	1560	1419.33	商服用地
合计	310431.47				48427.31	

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

2025 年 03 月 07 日



（二）项目资金来源情况

项目总投资 6,598.00 万元，拟申请发行政府专项债券 6,300.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 6,300.00 万元。

项目投资资金来源表

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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	6,598.00	298.00		6,300.00			5 年

（三）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 6,300.00 万元，本次拟发行专项债券 6,300.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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 7 月		6,300.00		6,300.00		
2026 年 7 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
2027 年 7 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
2028 年 7 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
2029 年 7 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
2030 年 7 月	6,300.00		6,300.00		115.92	6,415.92
合计	-	-	6,300.00	-	579.60	6,879.60

项目分地块融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块	专项债券融资额 (万元)	专项债券融资利 息(万元)	本息和(万 元)
1	凤凰县镇竿大道北侧加油站 建设项目地块	600.00	55.20	655.20
2	凤凰县地质博物馆南侧储备 地块建设项目地块	2,200.00	202.40	2,402.40
3	凤凰县吉信镇环城路西北侧 储备地块建设项目	2,000.00	184.00	2,184.00
4	人才公寓建设项目	1,500.00	138.00	1,638.00
5	合计	6,300.00	579.60	6,879.60

(四) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。

根据凤凰县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个地块出让单价作为预测参考依据，分别为 410.63 万元/亩、459.05 万元/亩、218.24 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 210 万元/亩。

相关可比地块如下：

序号	地块名称	位置	成交日期	用地性质	地块面 积 (亩)	成交总 价(万 元)	土地出让单 价(万元/ 亩)
1	凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地	凤凰县沱江镇虹桥路	2020/4/29	商业用地	5.82	2,390.00	410.63

2	鳳凰縣筆架山 黨校原址儲備 地塊	鳳凰縣沱江 鎮	2022/5/19	商業用地	5.45	2,500.00	459.05
3	鳳凰縣沱江小 學東側儲備地 塊	鳳凰縣沱江 鎮	2022/11/11	商業用地	4.33	945.00	218.24

【公示期结束】鳳凰縣自然資源局[2020]2-6號國有建設用地使用權中標 公示

【信息來源：】 【作者：】 【信息時間：2020-05-12 11:19 閱讀次數：706】 【字體：大 中 小】 【我要打印】 【關閉】

項目名稱	鳳凰縣自然資源局[2020]2-6號國有建設用地使用權		
掛牌編號	風土網掛字[2020]2-6號	掛牌起始時間	2020年04月20日 08:00
		保證金截止時間	2020年04月27日 16:00
		掛牌截止時間	2020年04月29日 12:30
土地位置	鳳凰縣沱江鎮虹橋路		
使用權面積（平方米）	3880.28		
規 劃 用 途	商業用地		
出讓年限（年）	40年	起 始 價(萬元)	2390.0
競買保證金(萬元)	500.0	競價增價幅度(萬元)	10.0
競得人名稱	鳳凰縣華創實業有限責任公司	成交價(萬元)	2390.0
成交時間	2020年04月29日		
其他交易條件	詳見出讓公告和競買須知		

【公示期结束】鳳凰縣筆架山黨校原址儲備地塊國有建設用地使用權成 交公示

【信息來源：】 【作者：】 【信息時間：2022-05-19 11:23 閱讀次數：1782】 【字體：大 中 小】 【我要打印】 【關閉】

項目名稱	鳳凰縣筆架山黨校原址儲備地塊國有建設用地使用權		
掛牌編號	風土網掛字[2022]5-1號	掛牌起始時間	2022年05月10日 08:00
		保證金截止時間	2022年05月17日 16:00
		掛牌截止時間	2022年05月19日 10:00
土地位置	鳳凰縣沱江鎮		
使用權面積（平方米）	3630.74		
規 劃 用 途	商業用地		
出讓年限（年）	40年	起 始 價(萬元)	2500.0
競買保證金(萬元)	500.0	競價增價幅度(萬元)	5.0
競得人名稱	鳳凰縣通驛智慧停車服務有限責任公司	成交價(萬元)	2500.0
成交時間	2022年05月19日		
其他交易條件	詳見出讓公告和競買須知		

【公示期结束】凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权成交公示

【信息来源:】 【作者:】 【信息时间: 2022-11-11 16:25 阅读次数: 1937】 【字体: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

项目名称	凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2022]11-3号	挂牌起始时间	2022年11月02日 08:00
		保证金截止时间	2022年11月09日 16:00
		挂牌截止时间	2022年11月11日 12:00
土地位置	凤凰县沱江镇		
使用权面积(平方米)	2890		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	945.0
竞买保证金(万元)	480.0	竞价增价幅度(万元)	2.0
竞得人名称	袁友权	成交价(万元)	945.0
成交时间	2022年11月11日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

各地块预估市场价格及计划出让时间如下表:

各地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格(万元)	出让时间
1	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目	4331232022B00427	787.50	2026年9月
2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目	4331232022B00445	4,410.00	2027年9月
3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	4331232021B02514	14,553.00	2028年9月
4	人才公寓建设项目	4331232019B01316	8,190.00	2029年9月

2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等,根据凤凰县土储项目申报要求,土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

（2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：

“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地

闲置费等)。各地可根据实际情况,确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例,但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5% (平均纯收益标准按国家规定的标准执行),新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地,不涉及征地拆迁,不计提此项资金。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现,债券存续期内净总收入为 24,587.63 万元,具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	24,587.63	0.00	692.99	3,880.80	12,806.64	7,207.20	0.00
2	预期土地出让收入（万元）	27,940.50	0.00	787.50	4,410.00	14,553.00	8,190.00	0.00
2.1	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块			787.50				
	地块面积（亩）			3.75				
	出让价格（万元/亩）			210.00				
2.2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块				4,410.00			
	地块面积（亩）				21.00			
	出让价格（万元/亩）				210.00			
2.3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目					14,553.00		
	地块面积（亩）					69.30		
	出让价格（万元/亩）					210.00		
2.4	人才公寓建设项目						8,190.00	
	地块面积（亩）						39.00	
	出让价格（万元/亩）						210.00	
3	预期成本（计提土地收益基金等）	3,352.87	0.00	94.51	529.20	1,746.36	982.80	0.00
3.1	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	94.51		94.51				
	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	15.75		15.75				
	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	39.38		39.38				
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	39.38		39.38				
3.2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	529.20			529.20			
	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	88.20			88.20			
	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	220.50			220.50			

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	220.50			220.50			
3.3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	1,746.36				1,746.36		
	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	291.06				291.06		
	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	727.65				727.65		
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	727.65				727.65		
3.4	人才公寓建设项目	982.80					982.80	
	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	163.80					163.80	
	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	409.50					409.50	
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	409.50					409.50	

4、项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期净收入估算为24,587.63万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为24,587.63万元。

项目平衡情况表

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 年凤凰县第二批土储债项目 003 号	24,587.63	6,300.00	6,879.60	3.57

项目分地块平衡情况表

单位：万元

序号	地块	预期可供偿债收益（万元）	专项债券融资额（万元）	专项债券融资利息（万元）	本息和（万元）	覆盖本息倍数
1	凤凰县镇竿大道北侧加油站建设项目地块	692.99	600.00	55.20	655.20	1.06
2	凤凰县地质博物馆南侧储备地块建设项目地块	3,880.80	2,200.00	202.40	2,402.40	1.62
3	凤凰县吉信镇环城路西北侧储备地块建设项目	12,806.64	2,000.00	184.00	2,184.00	5.86
4	人才公寓建设项目	7,207.20	1,500.00	138.00	1,638.00	4.40
5	合计	24,587.63	6,300.00	579.60	6,879.60	3.57

结论：综上所述，预计 2025 年凤凰县第二批土储债项目 003 号整体收益对融资成本覆盖倍数为 3.57，项目整体收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年凤凰县第二批

土储债项目 003 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

5、压力测试

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

压力测试分析表

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	3.17	3.57	3.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.62	3.57	3.53

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 3.17，当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 3.53，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

6、现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	34,538.50	6,598.00	787.50	4,410.00	14,553.00	8,190.00	0.00
1.1	资本金流入	298.00	298.00					
1.2	债券资金流入	6,300.00	6,300.00					
1.3	运营收入	27,940.50	0.00	787.50	4,410.00	14,553.00	8,190.00	0.00
2	现金流出	13,361.68	6,482.08	115.92	115.92	115.92	115.92	6,415.92
2.1	建设投资	6,482.08	6,482.08					
2.2	债券本息	6,879.60	0.00	115.92	115.92	115.92	115.92	6,415.92
3	净现金流量	21,176.82	115.92	671.58	4,294.08	14,437.08	8,074.08	-6,415.92
4	累计现金流量		115.92	787.50	5,081.58	19,518.66	27,592.74	21,176.82

五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体为凤凰县国土资源收购储备中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是凤凰县国土资源收购储备中心。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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年凤凰县第二批土储债项目 003号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



凤凰县财政局



凤凰县国土资源收购储备中心

2025年6月18日