

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期 收益与融资平衡方案



湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 9,700.00 万元，其中怀化市本级 5,200.00 万元、通道县 500.00 万元、麻阳县 4,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
怀化市本级	2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	5,200.00	5
通道县	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号	500.00	5
麻阳县	2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	4,000.00	5
合计	-	9,700.00	-

怀化市国际陆港经济开发区 2025 年专项债券
2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目
001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001
号拟发行专项债券 5200 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 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	5200	5 年	湖南怀化经济开发区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

怀化市位于湖南省西部偏南，处于武陵山脉和雪峰山脉之间，沅水自南向北贯穿全境，地理坐标北纬25°52'22"-29°01'25"，东经108°47'13"-111°06'30"。南接广西壮族自治区（桂林、柳州），西连贵州省（铜仁、黔东南），与湖南省的邵阳、娄底、益阳、常德、张家界等市和湘西土家族苗族自治州接壤。南北长353公里，东西宽229公里，总面积27564平方公里，是湖南省面积最大的地级市。距省会长沙379公里（铁路）。

2024年，全年完成地区生产总值（GDP）2093.82亿元，比上年增长5.3%。其中：第一产业增加值300.06亿元，增长3.4%；第二产业增加值658.28亿元，增长8.9%；第三产业增加值1135.48亿元，增长3.7%。按常住人口计算，全市人均GDP为47116元，增长6.5%。全市实现地方一般公共预算收入122.21亿元。全市一般公共预算支出558.36亿元。

怀化市 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）	1877.64	1948.52	2093.82
居民人均可支配收入（元）	23031	24555	26017
一般公共预算收入	119.56	124.18	122.21
政府性基金收入	90.12	111.61	107.04
其中：国有土地出让收入	86.08	87.86	88.64

政府性基金支出	203.16	210.99	180.06
其中：国有土地出让支出	73.85	77.59	65.96

注：数据来源于怀化市 2022-2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 94402.53 平方米，共涉及 4 个地块，总投资 23032.67 万元，该地块土地使用权人为国有企业，项目具体信息如下：

项目基本情况表

序号	地块名称	地块编号	土地证号	坐落（四至范围）	地块面积（m²）	地块规划用途	土地使用权人	项目概况	项目实施方
1	怀化国际陆港 2023-18 号地块	2023-18	湘（2025）怀化国际陆港不动产权第 0002008 号	河西大道东侧、滨江路西侧	26698	居住用地	湖南怀化国际陆港发展有限公司	该项目总投资 23032.67 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地出让前利息支出。项目拟于 2025 年 5 月启动，拟收储面积为 94402.53 平方米，收储地块性质为存量闲置用地。	湖南怀化经济开发区土地储备中心
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块	GF-2022-11	湘(2023) 怀化市不动产权第 0003061 号	怀化市经开区河西大道与高堰路西侧交汇处西南角	10715.03	商业服务业用地	湖南怀化国际陆港发展有限公司		
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块	2023-20	湘（2025）怀化国际陆港不动产权第 0002015 号	怀化国际陆港经开区吉祥大道东侧、青子坪水库西侧	13070.24	居住用地	湖南怀化国际陆港发展有限公司		
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块	GF-2021-10	湘(2023) 怀化市不动产权第 0003106 号	怀化经开区肖家湾路西侧、吉祥大道东侧、青子坪水库南侧	43919.26	居住用地	湖南怀化国际陆港发展有限公司		

2025 年怀化国际陆港经济开发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

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——《怀化市人民政府关于同意申报 2025 年度第二批土地储备专项债的批复》（怀政函[2025]47 号）、《湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会关于收购怀化经济开发区舞阳经济开发有限公司、湖南怀化国际陆港发展有限公司国有土地使用权方案的批复》（怀经开管[2025]5 号）、《怀化市人民政府关于公布实施怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高新区 2025 年度土地储备供应计划的批复》（怀政函[2025]33 号），项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
1	收回收购存量闲置土地征集公告	<p>怀化市自然资源和规划局直属一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</p> <p>发布时间：2025-03-18 17:17 信息来源：怀化市自然资源和规划局直属一局</p> <p>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，依法处置闲置土地，有效盘活存量闲置土地，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）、《关于实施盘活存量闲置土地若干政策举措的通知》（自然资发〔2024〕104号）等文件精神，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均可报名。现将按照政策要求综合考虑市场需求、地块条件等因素，确定拟收回地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报专项债券资金，具体公告如下：</p> <p>一、征集区域</p> <p>湖南怀化国际陆港经济开发区</p> <p>二、征集项目范围</p> <p>1. 企业无力或不需再开发使用的土地，已供应未动工的土地和闲置用地（已动工未建设或具备分割条件的土地）；</p> <p>2. 老旧厂房、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；</p> <p>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；</p> <p>4. 因整合地块、优化规划，进一步发现土地价值需要收回的土地；</p> <p>5. 进入法定破产程序的土地；</p> <p>6. 因政府原因导致闲置需要收回的土地；</p> <p>7. 土地使用权益满不定期等其它闲置土地。</p> <p>三、征集时间</p> <p>2025年3月17日-4月15日</p> <p>四、征集方式</p> <p>1. 线上报名：发送意向征集意向书、宗地红线图、宗地权属证明等电子资料（pdf版本）至94511814@qq.com。</p> <p>2. 现场报名：提交收购意向书、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）至怀化市自然资源和规划局直属一局112号办公室。</p> <p>3. 联系方式：湖南怀化国际陆港经济开发区土地储备中心电话：17769452333。</p> <p>特此公告。</p>	<p>https://jkq.huaihua.gov.cn/jkq/c115232/202503/d8d82387155346ce8f85904e78de2044.shtml</p>

2	怀化市 人民政府 批复- 同意申 报第二 批专项 债券	<div><div>怀化市人民政府</div><div>怀政函〔2025〕47号</div><div>怀化市人民政府</div><div>关于同意申报 2025 年度第二批土地储备 专项债券的批复</div><div>市自然资源和规划局： 你局《关于申报 2025 年度第二批土地储备专项债的请示》 （怀自然资〔2025〕43 号）收悉。经研究，现批复如下： 原则同意你局梳理的 4 个资产项目包、9 个地块，土地面积 约 654.98 亩，其中：怀化高新区 1 个资产项目包、3 个地块， 土地面积约 297.2 亩（198145.52 平方米）；怀化国际陆港经济开 发区 3 个资产项目包、6 个地块，土地面积约 357.78 亩（238518.98 平方米）作为怀化市 2025 年度第二批土地储备专项债券项目申 报，并纳入 2025 年我市地方政府专项债券发行额度内。你局要 抓紧按有关程序做好申报工作，专项债券资金到位后做好土地收 储相关工作，确保资金使用管理安全。</div><div>附件：怀化市申报 2025 年度第二批土地储备专项债券项目 汇总表</div><div><div>怀化市人民政府</div><div>2025 年 4 月 23 日</div></div></div> <div><div>怀化市人民政 府</div><div>同意申报 2</div></div>	
3	管委会 批复	<div><div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会文件</div><div>怀经开管〔2025〕5 号</div><div>签发人：艾成清</div><div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会</div><div>关于收购怀化经济开发区舞阳经济开发有限公 司、湖南怀化国际陆港发展有限公司国有土地使 用权方案的批复</div><div>怀化市自然资源和规划局直属一局： 你局《关于收购怀化经济开发区舞阳经济开发有限公司、湖 南怀化国际陆港发展有限公司国有土地使用权的请示》已收悉。 经研究，现批复如下： 为公共利益和经开区产业规划调整的需要，根据《中华人民 共和国土地管理法》第五十八条第一款第（一）项规定和市委、 市政府《关于进一步向怀化国家高新区和怀化经开区下放市经 济管理权限，理顺管理机制的决定》（怀发〔2019〕11 号），同意</div><div>收购怀化经济开发区舞阳经济开发有限公司、湖南怀化国际陆 港发展有限公司如下国有土地使用权。 同意收购土地使用权证为：湘〔2025〕怀化国际陆港不动 产权第 0002008 号，收购面积 26698 平方米，湘〔2025〕怀化国际 陆港不动产权第 0002015 号，收购面积 13070.24 平方米，湘 〔2023〕怀化不动产权第 0003061 号，收购面积 10715.03 平方 米，湘〔2023〕怀化不动产权第 0003106 号，收购面积 43919.26 平方米，湘〔2024〕怀化国际陆港不动产权第 0002207 号，收 购面积 101272.11 平方米。 湘〔2021〕怀化不动产权第 0005724 号，收购面积 42844.34 平 方米。 你局应依法依规程序开展国有土地收购相关工作，在本地项目 发债额度范围内，优先安排土储专项项目，土地收购后纳入国 有建设用地储备。</div><div><div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会</div><div>2025 年 3 月 24 日</div></div><div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会办公室2025 年 3 月 24 日印</div></div> <div><div>政府同意收购 -经开区管委</div></div>	
4	怀化市 人民政府 批复-2025 年 土地供 应计划	<div><div>怀化市人民政府</div><div>怀政函〔2025〕33 号</div><div>怀化市人民政府</div><div>关于公布实施怀化市本级、怀化国际陆港 经开区、怀化高新区 2025 年度土地 储备供应计划的批复</div><div>市自然资源和规划局： 你局《关于审批怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高 新区 2025 年度土地储备供应计划的请示》（怀自然资〔2025〕32 号）收悉。经研究，现批复如下： 一、同意公布实施怀化市本级 2025 年度全民所有土地资产 管理计划和怀化市本级 2025 年度国有建设用地供应计划，总规 模分别为 583.786929 公顷和 342.467127 公顷。 二、同意公布实施怀化国际陆港经济开发区 2025 年度全民 所有土地资产管理计划和怀化国际陆港经济开发区 2025 年度国 有建设用地供应计划，总规模分别为 222.462794 公顷和 84.635702 公顷。 三、同意公布实施怀化高新技术产业开发区 2025 年度全民 所有土地资产管理计划和怀化高新技术产业开发区 2025 年度国</div></div> <div><div>怀化市人民政 府</div><div>批复-2025 年市</div></div>	

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 23032.67 万元，申请发行地方政府专项债券 19300 万元，本次申请发行 5200 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估

审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，项目存续期与发债年限未有直接联系。

（七）项目绩效目标

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号绩效目标表

项目名称	2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	湖南怀化经济开发区土地储备中心				
项目实施单位	湖南怀化经济开发区土地储备中心	项目负责人	周怡萍	联系电话	0745-2310725
项目资金 (万元)	资金总额：23032.67 万元				
	一、专项债券资金：19300 万元				
	二、其他资金：3732.67 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 5 月		2025 年 11 月	
项目绩效目标	1. 完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	3
			地块面积	平方米	94402.53
		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	23032.67
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	25381
			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) 投资估算依据

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格，怀化市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，项目总投资估算合计 23032.67 万元，其中：土地收购费用 22698.55 万元，土地出让前利息 334.12 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目类型	金额
一	土地收购费用	22698.55
1	怀化国际陆港 2023-18 号地块收购费	7610.79
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块收购费	3381.28
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块收购费	2261.08

4	怀化国际陆港 2021-31 号地块收购费	9445.4
二	土地出让前利息	334.12
1	2026 年债券利息	334.12
项目投资总投资		23032.67

土地收购费用估算来源

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	怀化国际陆港 2023-18 号地块	7610.79	7611.60	7610.79	0%	7610.79
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块	3381.28	3381.66	3381.28	0%	3381.28
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块	2261.08	2261.15	2261.08	0%	2261.08
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块	9445.4	9447.03	9445.4	0%	9445.4
合计		22698.55	22701.45	22698.55	0%	22698.55

地块收回价格评估报告（节选）

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 4 月 3 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价值的预估价格为：

土地面积合计：94402.53 平方米

总地价：22701.4476 万元

大 写：贰亿贰仟柒佰零壹万肆仟肆佰柒拾陆元整（币种：人民币）

序号	权证号	土地座落	土地用途	使用权类型	土地面积(m ²)	土地评估单价(元/m ²)	土地评估总价(万元)
1	湘(2025)怀化国际陆港不动产权第0002008号	怀化国际陆港经开区河西大道东侧、滨江路西侧	商服、城镇住宅用地	出让	26698.00	2851	7611.5998
2	湘(2023)怀化市不动产权第0003061号	怀化国际陆港经开区河西大道与高堰路西侧交汇处西南角	商服用地	出让	10715.03	3156	3381.6635
3	湘(2025)怀化国际陆港不动产权第0002015号	怀化国际陆港经开区吉祥大道东侧、青子坪水库西侧	城镇住宅用地	出让	13070.24	1730	2261.1515
4	湘(2023)怀化市不动产权第0003106号	怀化国际陆港经开区肖家湾路西侧、吉祥大道东侧、青子坪水库南侧	城镇住宅用地	出让	43919.26	2151	9447.0328
合计	/	/	/	/	94402.53	/	22701.4476

2025年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目001号总投资23032.67万元，2025年投入金额22698.55万元，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
2025年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目001号	23032.67	0	22698.55	334.12

2025年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目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	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债	投资金额	0	0	0	0	0	15000	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	14100	0
	月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计

项目 001 号	投资金额	7698.55	0	0	0	0	0	22698.55
	其中：专项 债金额	5200	0	0	0	0	0	19300

（二）项目资金筹措方案

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。本项目计划筹集资金 23032.67 万元，其中自有资金 3732.67 万元，占总投资的 16.21%；政府专项债券资金 19300 万元，占总投资的 83.79%。项目总投资 23032.67 万元，拟申请发行政府专项债券资金 19300 万元。2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号已于 2025 年 4 月 28 日发行 2025 年湖南省政府专项债券（六期）专项债券 14100 万元，发行利率 1.68%，本次申请发行专项债券 5200 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 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	23032.67	3732.67	14100.00	5200.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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顶资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。




1、项目收入预测

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、地块周边规划、地块出让规划时间等进行预测。具体预测过程如下：

(1) 可比案例

通过查询中国土地市场网，选取 2022-2024 年以来怀化国际陆港经济开发区出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

地块对应序号	对应地块名称	案例序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
1	怀化国际陆港2023-18号地块	1	怀化经济开发区舞水国有资产经营管理有限责任公司	怀化经开区国土公告[2024]11号	2024年怀化国际陆港经开区组团A-03-02部分地块	22359.36	7378.5888	3300	2	2024/12/2	普通商品住房用地(二类)	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght9157a0ad-93c7-4f29-9765-f9442a2aac64&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
		2	怀化市经投实业集团有限公司	怀公资挂告字[2023]47号	怀化市雪峰大道北侧	31593.21	10173.0136	3220	3	2023/12/29	城镇住宅-普通商品住房用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b7bf72e-1230-4ef9-9cf2-a748219500cd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
		3	怀化市城市建设投资有限公司	怀化市本级国土公告[2024]21号	怀化市鹤城区紫东路与顺天大道交汇处东南侧	14498.06	4672.7248	3223	3.1	2024/12/16	普通商品住房用地(二类)	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf8d91659-e4c1-42a9-8501-c7687a7a772f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	

地块对应序号	对应地块名称	案例序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m²)	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
2	怀化国际陆港2022-43号地块	1	怀化市交建投港产城开发有限公司	/	怀化市鹤城区东盟大道南侧（华侨村民安置区南侧）	32620.56	10102.59	3097	2	2024/12/20	娱乐用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1fc14d5d-8c14-47ed-ac43-6ba14d7e0d4b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
		2	供销商贸物流（怀化）有限公司	经开区）国土[2024]04号	湖南省怀化市鹤城区河西街道花背村东南约120米	23770.96	7773.1	3270	2	2024/7/5	其他商服用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07d764dd-b993-4f84-b5c7-dd9e29b18c09&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
		3	供销商贸物流(怀化)有限公司)	怀公资挂告字[2023]37号	怀化国际陆港经开区组团G-2-01、G-2-02、G-2-06地块	129317.27	42286.7473	3270	2	2023/12/19	其他商服用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght677b0cfb-4b63-4baf-a4ec-259fe5099314&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	

地块对应序号	对应地块名称	案例序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积（m²）	成交总价（万元）	成交单价（元/m²）	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
3、4	怀化国际陆港2023-20号地块、怀化国际陆港2021-31号地块	1	怀化兴港建设工程有限公司	怀化经开区国土公告[2024]13号	怀化国际陆港经开区组团E-06-02部分地块	5948.13	1695.2171	2850	3	2024/12/30	普通商品住房用地（二类）	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtb5a31207-2d06-4d09-93d9-468ed4c6a465&type=%E4%B E%9B%E5%9C%B0%E7%BB%E%9E%9E%9C&path=0	
		2	怀化经济开发区舞水国有资产经营管理有限责任公司	怀化经开区国土公告[2024]11号	2024年怀化国际陆港经开区组团A-03-02部分地块	22359.36	7378.5888	3300	2	2024/12/2	普通商品住房用地（二类）	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght9157a0ad-93c7-4f29-9765-f9442a2aac64&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
		3	怀化国际陆港经济开发区开发投资有限公司	怀化市经开区[2024]12号	怀化国际陆港经开区组团A-02-02部分地块	2879.66	777.5082	2700	2	2024/12/13	普通商品住房用地（二类）	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5edf9d82-57bc-4f70-854f-d526c2c1ec0b&type=%E4%B E%9B%E5%9C%B0%E7%BB%E%9E%9E%9C&path=0	

（2）收入预测

考虑到 2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号的土地预计于 2027-2029 年出让，根据《怀化国际陆港经济开发区国土空间规划委员会联席会议纪要》（[2025]第 4 次），本项目地块周边（河西大道西侧、编组站东侧）将新建一个综合性医院，预计今年开工建设；根据《怀化市鹤中一体化教育实施布局规划》（该规划已于 2023 年获得怀化市人民政府的批复-怀证函[2023]202 号），本项目地块周边将新建国际陆港中学及国际陆港幼儿园（其中新建中学项目目前怀化市教育局已完成选址调研，预计今年开工建设），并明确落实小区配套。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、区域环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。

《怀化国际陆港经济开发区国土空间规划委员会联席会议纪要》 节选

11. 关于出让 1 宗医疗卫生项目地块。该地块位于河西大道西侧、万通路东侧，需收储再出让地块，现控规已明确为医疗卫生用地。会议议定按以下方案进行挂牌出让：出让净用地面积 50 亩，用地性质为医疗卫生用地，经济技术指标容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 35\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高 60 米；出让起始价按土地基准地价 63 万/亩，出让年限 50 年。

红雅医院新建规划平面图



《教育规划》节选

城东组团	坨院幼儿园	12	360	12.6	新建
城南组团	湖天桥幼儿园	12	360	11.5	改建 (原湖天桥小学)
	锦溪幼儿园	6	180	7.4	新建
高铁新城组团	高铁新城幼儿园	9	270	9.1	新建
国际陆港组团	国际陆港幼儿园	9	270	10.1	新建
合计		75	2250	76	

(2) 现有公办园挖掘并标准化办学。市幼湖天园区将红星街道办用地纳入园区；同时各现状公办幼儿园按照标准幼儿园办学要求缩减办学规模。现状公办幼儿园学位 2921 个，通过挖潜和标准化办学，学位可保持在 2500 个。

通过上述新建、改建和挖潜，可提供中心城区公办幼儿园学位 4750 个。

→ (3) 落实小区配套。进一步落实 2022 年 7 月 27 日《怀化市城区中小学幼儿园配套建设实施细则（试行）》要求，加快启动 2016 年 7 月 1 日至本实施细则发布之日期间，开发单位已取得商品住宅用地使用权，但尚未开工、竣工验收备案的商品住宅项目，按照一事一议原则，与开发建设单位协商，制定具体的处理办法相关工作。

3、国际陆港中学：规划在国际陆港组团青子坪水库西侧新建一所普通高中，规划用地面积 102 亩，48 班，学位数为 2400 个。

中心城区公办普通高中规划情况一览表						
	序号	学校名称	用地面积 (亩)	规划规模		备注
				班级 (班)	学位 (人)	
近期	1	怀化市第一中学	127	60	3000	近期扩建
	2	怀铁一中	120	60	3000	保留
	3	怀化市第三中学	138	60	3000	近期改建
	4	怀化市第五中学	50	36	1800	远期扩建
	5	湖天中学	139	60	3000	远期扩建
小计			574	276	13800	
远期	6	高铁新城中学	125	60	3000	新建
	7	国际陆港中学	102	48	2400	新建
总计			801	384	19200	

怀化市 2022-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 3.8%、5.6%、5.3%，近三年平均增速 4.9%，2024 年怀化市政府工作报告提出，2025 年怀化市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%以上。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 2.8%计算土地价格的增長。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号预计可出让面积 94402.53 平方米，预计可获得土地出让收入 25381 万元，可用于资金平衡的相关收益为 25381 万元。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号收入

预测表

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	25381	0	0	3398	11683	10300	0

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号收入

预测明细

序号	地块名称	面积（m ² ）	是否调规	调规后用途	出让预测基础单价（元/m ² ）	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	怀化国际陆港 2023-18 号地块	26698	否	\	3000	8701				8701		
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块	10715.03	否	\	3000	3398			3398			
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块	13070.24	否	\	2100	2982				2982		
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块	43919.26	否	\	2100	10300					10300	
合计		94402.53				25381	0	0	3398	11683	10300	0

2、项目收入预测合理性分析

从怀化国际陆港经济开发区 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年年平均出让地块数 13 宗、年平均出让面积 716325.27 平方米，年平均出让收入 115689.48 万元。结合近三年土地出让历史和怀化国际陆港经济开发区土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对怀化国际陆港经济开发区未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 15 宗、802020 平方米，120922 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。

怀化国际陆港经济开发区近三年地块出让明细

内容		2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块 (宗)	总量	12	12	16	13.33
	其中：商服用地	5	2	5	4

	其中：居住用地	2	3	8	4.33
面积 (m²)	总量	434098.62	899222.03	815655.15	716325.27
	其中：商服用地	103517.81	315449.67	124289.90	181085.79
	其中：居住用地	118299.40	141040.35	254600.74	171313.50
金额 (万元)	总量	70909.79	140759.79	135398.88	115689.48
	其中：商服用地	29852.87	60065.72	28884.77	39601.12
	其中：居住用地	19069.86	27631.00	50725.00	32475.29

怀化国际陆港经济开发区地块未来五年出让预测

年份	分类	出让地块数（宗）	出让规模（m²）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	14	750700	109000
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2026 年	整体情况预测	15	769400	112575
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2027 年	整体情况预测	15	797500	119498
	其中：纳入专项债地块	1	10715.03	3398
	占比	6.67%	1.34%	2.84%
2028 年	整体情况预测	16	841500	128868
	其中：纳入专项债地块	2	39768.24	11683
	占比	12.50%	4.73%	9.07%
2029 年	整体情况预测	16	851000	134667
	其中：纳入专项债地块	3	188035.71	44099
	占比	18.75%	22.10%	32.75%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号预期总收入 25381 万元，项目净收益 25381 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号已发行政府专项债券 14100 万元，发行利率为 1.68%；本次拟发行专项债券 5200 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。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 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

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		14100.00	0.00	14100.00		0.00
2025 年 7 月	14100.00	5200.00	0.00	19300.00		0.00
2026 年	19300.00	0.00	0.00	19300.00	334.12	334.12
2027 年	19300.00	0.00	0.00	19300.00	334.12	334.12
2028 年	19300.00	0.00	0.00	19300.00	334.12	334.12
2029 年	19300.00	0.00	0.00	19300.00	334.12	334.12
2030 年	19300.00	0.00	19300.00	0.00	334.12	19634.12
合计		19300.00	19300.00		1670.60	20970.60

（三）项目融资平衡情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 25381 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	25381	19300	20970.6	1.21

项目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			
覆盖倍数	1.09	1.21	1.33

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.09，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

年份	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
	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	0			22698.55	23032.67		334.12	334.12
2026 年	0					334.12	-334.12	0.00
2027 年	3398					334.12	3063.88	3063.88
2028 年	11683					334.12	11348.88	14412.76
2029 年	10300					334.12	9965.88	24378.64

2030 年	0					19634.12	-19634.12	4744.52
合计	25381	-	-	22698.55	23032.67	20970.6	4744.52	

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孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南怀化经济开发区土地储备中心。

湖南怀化经济开发区土地储备中心负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目任务、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推进进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年怀化国际陆港经济开发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)



湖南怀化经济开发区土地储备中心



2025 年 6 月 18 日

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项 债项目 001 号 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号
拟发行专项债券 4,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

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 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	4,000.00	5	麻阳苗族自治县土地收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

麻阳苗族自治县，隶属湖南省怀化市，位于湖南省西部、怀化市北部，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。县域面积 1568.19 平方千米，下辖 10 个乡、8 个镇。截至 2023 年末，麻阳苗族自治县常住人口为 30.075 万人。

2024 年麻阳县完成地区生产总值（GDP）125 亿元，预计比上年增长 7%，完成规模工业增加值 23.99 亿元，预计比上年增长 11%，完成固定资产投资 78.57 亿元，预计比上年增长 15%，完成全社会消费品零售总额 36.72 亿元，预计比上年增长 6.8%，城镇居民人均可支配收入为 33125 元，预计比上年增长 5.5%，城镇居民人均可支配收入为 14688 元，预计比上年增长 7%。2024 年，全县一般公共预算收入完成 5.25 亿元，地方税收收入完成 34217 万元，，非税收入完成 18305 万元。整体来看，麻阳县近年经济发展较快，经济实力不断增强。

麻阳县 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	109.21	116.83	125
一般公共预算收入	6.01	8.04	5.25
政府性基金收入	5.4	5.16	1.75
其中：国有土地出让收入	5.35	4.96	1.6
政府性基金支出	6.58	9.65	6.46

其中：国有土地出让支出	3.2	3.58	1.34
-------------	-----	------	------

注：上表数据来源于怀化市麻阳苗族自治县国民经济和社会发展统计公报和麻阳苗族自治县 2025 政府工作报告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	宗地名称	项目地点	建设内容	实施机构
2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	1、项目总投资 5,500.00 万元；2、项目建设期 1 年，为 2025 年 1 月至 2025 年 12 月。3、收储地块为工业用地及仓储用地。	地块一：麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目	宗地一的四至为：东至高村通溪变电站，南至 254 国道，西与北至高村镇学里社区集体土地	宗地一拟收储土地 24,312.17 平方米	麻阳苗族自治县土地收购储备中心
		地块二：麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目	宗地二的四至为：东至高村通溪变电站，南至 254 国道，西与北至高村镇学里社区集体土地	宗地二拟收储土地 97,248.67 平方米	

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号已经通过湖南金州（永州）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

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

（二）社会效益分析

上述项目的建设与地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的

正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目已取得麻阳苗族自治县人民政府出具的批复文件。

3、前期工作开展情况

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

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目本年度专项债券资金需求 4,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号				
主管部门及其编码	麻阳苗族自治县土地收购储备中心				
项目实施单位	麻阳苗族自治县土地收购储备中心	项目负责人	徐华	联系电话	15526189666
项目资金（万元）	资金总额：5,500.00				
	一、专项债券资金：4,000.00				
	二、财政资金：1,500.00				
项目实施进度计划	地块名称	开始时间		完成时间	
	麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一	2025 年 1 月		2025 年 12 月	
	麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 3 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二	2025 年 1 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	项目收储土地面积为 12.16 公顷，总投资 5,500.00 万元。				
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	土地收储面积	12.16 公顷	12.16 公顷
			土地供应面积	12.16 公顷	12.16 公顷
		质量指标	土地收储合规率	100%	100%
			土地供应准确性	100%	100%
		时效指标	项目工期	12 个月	12 个月
		成本指标	土地收储成本	5,500.00 万元	5,500.00 万元
	效益指标	经济效益指标	土地出让收益完成率	100%	100%
		社会效益指标	重点项目用地保障率	长期有效	长期有效
			土地市场稳定度	长期有效	长期有效
		生态效益指标	生态保护措施落实	长期有效	长期有效

			率		
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	97%	97%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	收储费用	利息	直接投入	评估价格
2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	4002.10	197.90	1300.00	4522.06

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年
2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	5,500.00	5,500.00

（二）资金筹措方案

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和发行土地储备专项债券。

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号总投资 5,500.00 万元，其中，项目自筹资金 1,500.00 万元，占

总投资金额比例 27.27%；拟申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万元。2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 4,000.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	1,500.00	4,000.00	0	4,000.00		5

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测设计项目周边地块市场土地交易价格作为标的，以标的的均价计算本次土地储备项目的地价。2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

①工业用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/㎡）	公示日期	用途	平均楼面价格（元/㎡）
麻招拍挂2022-01	麻阳锦江建材有限责任公司	城北文名山大道和马兰路交叉口东侧	20180.61	610	302.27	2022年04月08日至2022年04月14日	工业用地	325.85
麻招拍挂2021-32	廖亨斌	高村镇城北老虎路西侧	7,682.73	270	351.44	2022年01月10日至2022年01月19日	工业用地	
麻招拍挂2022-02	麻阳苗族自治县农业发展有限公司	长寿产业园凤飞路和兴贸路交叉口	27328.36	885	323.84	2022年04月08日至2022年04月14日	工业用地	

②仓储用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/㎡）	公示日期	用途	平均楼面价格（元/㎡）
2023-51（麻阳县）	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原锦和中心小学	7956	1035	1,300.90	2024年01月10日至2024年01月14日	仓储用地	1,050.85
2023-48（麻阳县）	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原兰里粮站	7893.7	545	690.42	2024年01月10日至2024年01月14日	仓储用地	
2023-59（麻阳县）	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原尧市镇集贸市场	1033.38	120	1,161.24	2024年01月10日至2024年01月14日	仓储用地	

(二) 项目收入预测

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。

2025 年 3 月 31 日作为基期，在按 2025 年及期后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：

2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
100.00%	103.00%	106.09%	109.27%	112.55%	115.93%

2025 年 3 月 31 日作为基期，在按 2025 年及期后土地价格的年预测平均增长率 3%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
100.00%	102.70%	105.47%	108.32%	111.24%	114.24%

2025 年 3 月 31 日作为基期，在按 2025 年及期后土地价格的年预测平均增长率 3%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
100.00%	102.40%	104.86%	107.37%	109.95%	112.59%

根据麻阳县出让地块的信息，合理预估出让地块的出让单价：

地块情况	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目	302.27	311.34	320.68	330.29	340.20	350.42

地块一						
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目 地块二	690.42	711.13	732.47	754.42	777.07	800.40

2、土地出让收入预测

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，分别以 2025 年麻阳县 GDP 增速（3%）的 100%、90%、80%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一

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		151.39	155.93	160.60	165.42	170.39
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二		1,383.13	1,424.63	1,467.33	1,511.38	1,556.76
土地出让收入		1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 100%。

项目预期收入测算表二

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		150.94	155.01	159.21	163.50	167.90
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二		1,379.10	1,416.31	1,454.57	1,493.78	1,534.08
土地出让收入		1,530.04	1,571.32	1,613.78	1,657.28	1,701.98

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 90%。

项目预期收入测算表三

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		150.50	154.11	157.82	161.60	165.48
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二		1,375.08	1,408.08	1,441.87	1,476.47	1,511.91
土地出让收入		1,525.58	1,562.19	1,599.69	1,638.07	1,677.39

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 80%。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 100% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,146.96 万元；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 90% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,074.40 万元；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 80% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,002.92 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号计划总融资金额 4,000.00 万元，涉及 2 宗地块。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，5 年期预测利率 2%，本次申报土储项目期限为五年，每年年末支付

利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2025 年 麻阳苗族 自治县第 二批土地 储备专项 债项目 001 号	2025 年		4,000.00		4,000.00	2%	
	2026 年	4,000.00			4,000.00	2%	80.00
	2027 年	4,000.00			4,000.00	2%	80.00
	2028 年	4,000.00			4,000.00	2%	80.00
	2029 年	4,000.00			4,000.00	2%	80.00
	2030 年	4,000.00		4,000.00		2%	80.00
	合计		4,000.00	4,000.00			400.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 100% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,146.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.85；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 90% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,074.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.84；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 80% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,002.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.82，具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	按麻阳苗族自治县近3年GDP平均增速5%的比例	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年麻阳苗族自治县第一批土储债项目	100%	8,146.96	4,000.00	4,400.00	1.85
	90%	8,074.40	4,000.00	4,400.00	1.84
	80%	8,002.92	4,000.00	4,400.00	1.82

同时，2025年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目001号融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所审计通过。

（四）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	5,500.00	1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15
1.1	资本金	1,500.00					
1.2	债券资金流入	4,000.00					
1.3	土地出入收入		1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15
2	现金流出	5,500.00	79.64	79.64	79.64	79.64	4,081.74
2.1	土地收储支	5,500.00					

	出						
2.2	运营期利息		79.64	79.64	79.64	79.64	79.64
2.3	债券本金						4,000.00
3	净现金流量	-	1,454.88	1,500.92	1,548.29	1,597.16	-2,354.59
4	累计净现金流量	-	1,435.02	2,935.94	4,484.23	6,081.39	3,726.80

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

2、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门麻阳苗族自治县土地收购储备中心。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日

怀化市通道县 2025 年专项债券
2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号本次拟
发行专项债券 500.00 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年通道侗族自治县第二批土储债项目 001号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	500.00	5年	通道侗族自治县土地收购储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

通道侗族自治县位于湖南省西南边陲，怀化市最南端，辖 9 镇 2 乡、152 个行政村 10 个社区居委会，总面积 2239 平方公里，总人口 23.98 万人。1954 年 5 月 7 日，经中央人民政府政务院批准成立通道侗族自治县，是湖南省成立最早的少数民族自治县。

通道是一方红色圣地。红色侗乡，好运通道。1934 年 12 月 12 日，中共中央领导人在县溪恭城书院召开的“通道会议”，采纳毛泽东同志的正确主张，作出“放弃原定计划、转兵西进贵州”的正确抉择。中央红军过境通道期间，留下“一盏马灯”“一担皮箩”等红色故事，诠释着浓浓的军民鱼水之情。“通道转兵”是实现红军长征伟大转折的历史开端，这一历史地位得到党中央肯定。

通道是生态宜居绿地。绿色侗乡，美丽通道。全县森林覆盖率达 77.24%，年平均气温 16.6℃，空气质量平均优良天数比例 98%以上，是国家生态文明示范县，被联合国教科文组织誉为“未被污染的神奇绿洲”。2019 年被国家气象部门授予“中国天然氧吧”称号，连续四年入列“全国百佳深呼吸小城”，入列全国文明城市提名城市名单。

通道是侗族集聚福地。古色侗乡，神奇通道。全县侗族人口占 77.9%，是侗族群众核心聚居区。侗族建筑、歌舞、服饰、习俗保存完整，被誉为“侗族文化活态博物馆”，有全国唯一

侗锦织造技艺国家生产性保护示范基地，是文化和旅游部命名中国民间文化艺术之乡。通道侗族村寨入列中国世界文化遗产预备名录，芋头古侗寨、恭城书院、马田鼓楼等 6 处 14 个单位被列为国家级重点文物保护单位。

通道是全域旅游胜地。这里红色、绿色、古色资源丰富，“三色”资源交相辉映，集生态旅游、民俗旅游、红色旅游于一地，境内有万佛山、皇都侗文化村、通道转兵纪念地、芋头侗寨等 4 个 4A 级景区，横岭侗寨等 3 个 3A 级景区，是首批国家全域旅游示范区创建县、湖南省旅游强县、湖南省特色县域经济（文化旅游）重点县，2019 年获批湖南省全域旅游示范区。

通道是三省交融要地。通道位于湘、桂、黔三省（区）交界处，自古为楚越分界的走廊地带、中原通往西南的通衢要地，素有“南楚极地，百越襟喉”之称。先后建立湘桂跨省基层党组织一将王屯党支部、湘黔桂三省坡联合人民调解委员会，实现了组织共建、党员共管、产业共兴、纠纷共调、和谐共创、发展共谋。

2023 年全县地区生产总值 68.2 亿元，比上年增长 5.9%。其中：第一产业增加值 10.51 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 20.15 亿元，增长 6.9%，第三产业增加值 37.54 亿元，增长 5.8%。三次产业结构比为 15.4:29.5:55.0。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 11.9%、35.3%和 52.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 34480 元，比上年增长 7.0%。

全年全部工业增加值 15.76 亿元，比上年增长 5.5%，其中

规模以上工业增加值增长 13.3%，规模以下工业增加值增长 4.2%。分门类看，采矿业增长 21.0%，制造业增长 8.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 34.8%。全年建筑业增加值 4.42 亿元，增长 13.3%。2023 年房屋建筑施工面积 16.9 万平方米，增长 13.5%，房屋建筑竣工面积 7.03 万平方米，增长 28%。

通道侗族自治县地区 2021-2023 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）	60.84	63.44	68.20
居民人均可支配收入（元）	15900	16900	18062
一般公共预算收入	3.14	3.61	4.04
政府性基金收入	1.60	1.98	1.59
其中：国有土地出让收入	1.52	1.69	1.19
政府性基金支出	4.41	5.68	6.10
其中：国有土地出让支出	1.59	1.51	0.55

注：来源于通道侗族自治县国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	用地位置	现使用 权人	项目概况	收储用地 面积（平 方米）	收储价 格总价 （万 元）	债券 资金 需求	规划 用途	实施 机构
1	2025 年通道 侗族自 治县第 二批土 储债项 目 001 号地块 一	通道 侗族自 治县县 溪镇恭 城村	通道振 兴乡村 发展有 限公司	该项目总投 524.41 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 11544.24 m²。土地性质为住宅用地，目前被列入闲置土地，规划性质为住宅用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 11544.24 m²	11544.24	524.41	400.00	城镇住宅用地	通道侗族自治县土地收购储备中心
2	2025	通道	通道振	该项目总投 124.86	1999.82	124.86	100.00	商	

序号	地块名称	用地位置	现使用 权人	项目概况	收储用地 面积（平 方米）	收储价 格总价 （万 元）	债券 资金 需求	规划 用途	实施 机构
	年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二	侗族自治县县溪镇恭城村	兴乡村发展有限公司	万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 1999.82 m ² 。土地性质为商服用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商服用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 1999.82 m ²				服用地	
	合计				13544.06	649.27			

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号已经通过道格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

该项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级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。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划

优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在设计城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，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，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域。

2、项目立项批复情况

本项目已取得通道侗族自治县人民政府《关于同意申报通道县 2025 年土地储备专项债券项目的批复》（2025 年 4 月 3 日），项目所涉及地块已纳入自然资源管理部门储备计划。

3、前期工作开展情况

本项目已根据需向社会发布回收收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

综上所述，本项目属于地方政府专项债券募集资金投向领域（土地储备专项债券），已履行政府投资项目决策程序，因此本项目的成熟度非常高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 649.27 万元，拟发行政府专项债资金 500.00 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；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《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。项目存续期大于债券发行期限，债券存续期内项目预期收益能够按计划取得。

（七）项目绩效目标

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如:产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和效益（如:生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目名称	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号				
主管部门	通道侗族自治县自然资源局				
实施机构	通道侗族自治县土地收购储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：649.27 万元				
	其中：政府专项债券资金：500.00 万元，资本金 149.27 万元				
项目实施进度计 划	开始时间			完成时间	
	2025 年 6 月			2025 年 12 月	
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
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	工程实际完成率	100%	计划标准
		质量指标	工程合格率	≥95%	计划标准
		时效指标	完工时间	2026 年 6 月	按时完工
		成本指标	项目总投资	649.27 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	带动区域经济发展	改善居住环境，提高周边地块价值，增加该区域招商引	计划标准

				资的吸引力。	
项目绩效指标	效益指标	社会效益指标	对居民民生影响	提高城镇品位形象，推动城镇化进程。	计划标准
			对居民就业影响	项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应。项目建成后，有助于当地招商引资，预计将为当地提供大量就业岗位。	计划标准
		可持续影响指标	改善人居环境	显著提升	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据与说明

国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了<中华人民共和国民法典>，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的

决定》第三次修正)；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,自2008年1月1日起施行。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国2020年国务院令第732号)；

(7) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号,2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过,自2007年11月1日起施行)；

(8) 《协议出让国有出让土地使用权规定》(国土资源部令第21号,2003年6月5日国土资源部第6次部务会议通过,自2003年8月1日起施行)；

(9) 《关于调整〈工业用地出让最低价标准〉实施政策的通知》

(国土资发<2009>56号文)

(10) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发<2011>15号)；

(11) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发<2004>28号);

(12) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发<2008>3号);

(13) 《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策》(财税<2008>137号);

(14) 《湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》(湘政办发(2015)1号);

(15) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价[2019]47号);

(17) 国务院、自然资源部、建设部、财政部、湖南省及怀化市颁布的有关土地评估法规和政策文件;

有关技术规程和技术标准:

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508--2014);

(2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507--2014);

(3) 《标定地价规程》(TD/T1052-2017);

(4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010--2017);

(5) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009--2007);

(6) 《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知>国土资厅发<2018>4号);

(7) 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知(自然资办函[2019]922号);

(8) 自然资源分等定级通则 (TD/T1060-2021) ;

(9) 自然资源价格评估通则 (TD/T1061-2021) 。

前期，通道侗族自治县土地收购储备中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 704.92 万元。该地块原取得成本为 649.27 万元。按低确定收地基础价格，因此项目收地的基础价格为 649.27 万元。

实施时间：计划开始时间 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月完成收储。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年投入	2026 年及之后
1	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号	649.27	0.00	649.27	0.00

2025 年度，2025 年通道侗族自治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	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号	投资金额							
	其中：专项债券金额							
项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	总合计	
2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号	投资金额		649.27				649.27	
	其中：专项债券金额		500.00				500.00	

（二）项目资金筹措方案

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号，总投资 649.27 万元，其中资本金 149.27 万元，占总投资比 22.99%；申请专项债券资金 500.00 万元，占总投资比 77.01%。

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年通道侗族自治县第二批土储债项目 001号	649.27	149.27	0.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5年

四、资金平衡

（一）项目收入及税费预测

1.运营规模

项目计划供应土地 1.354406 公顷，2030 年供应 1.354406 公顷。其中：

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一 1.154424 公顷，其中 2030 年供应 1.154424 公顷；

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二 0.199982 公顷，其中 2030 年供应 0.199982 公顷。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（公顷）		供地年份
	地块名称	面积（公顷）	2030 年
1	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一	1.154424	1.154424

序号	供地计划（公顷）		供地年份
	地块名称	面积（公顷）	2030 年
1	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一	1.154424	1.154424
2	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二	0.199982	0.199982

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

项目周边土地出让案列表

序号	电子监管号	年份	地块位置	用地性质	土地面积(m ²)	成交价格(万元)	单价(元/m ²)	竞得人
1	4312302023B00332	2023 年	双江镇长征中路 (原汽车大修厂)	城镇住宅用地	18.77	3.040	1619.61	潘秋宇
2	4312302023B00389	2023 年	双江镇长征北路地连 林场	城镇住宅用地	20.14	2.093	1039.23	王继煌
3	4312302023B00447	2023 年	通道县双江镇长征南 路	城镇住宅用地	25.88	2.648	1023.18	李任安
4	4312302023B00135	2023 年	县溪镇正街(供销社门 面)	商服用地	9.63	1.257	1305.30	黄冬红
5	4312302023B00171	2023 年	通道县双江镇萨岁路 与东环路交汇处	商住用地	180.00	24.000	1333.33	杨浪
6	4312302023B00659	2023 年	通道县双江镇城南南 方加油站与 209 国道 之间	商服用地	98.7	22.070	2236.07	通道侗族自治县金农科技有限公司

注：案例来源于中国土地市场网及通道侗族自治县土地出让台账

经调研市场现状，周边同类型城镇住宅用地出让价格在 1023.18-1619.61 元 / m² 之 间 ， 商 服 用 地 出 让 价 格 在 1305.30-2236.07 元/m²之间。结合项目实际情况，综合考虑，项目居城镇住宅用地销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，按 800 元/平方米；项目商服用地销售单价在可比案例最低价格

基础上下浮，按 1050 元/平方米。

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市通道侗族自治县			电子监管号：		4312302023B00332		
项目名称：		住宅房（潘秋宇）							
项目位置：		通道县双江镇长征中路（原汽车大修厂）							
土地面积(m²)：		18.77							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：		协议出让		
土地使用年限：		70			行业分类：		房地产业		
土地级别：		一级			成交价格(万元)：		3.04		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2023-07-11		3.04		--	
土地使用权人：		潘秋宇							
约定容积率：		下限：	6.77	上限：	7.2	约定交地时间：		--	
约定开工时间：		--			约定竣工时间：		--		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		通道侗族自治县			合同签订日期：		2023-05-12		

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息										
行政区：	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号：	4312302023B00389				
项目名称：	住宅房（王继煌）									
项目位置：	通道县双江镇长征北路（地连林场）									
土地面积(㎡)：	20.14									
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	协议出让				
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业				
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	2.0925				
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1			2023-07-14		2.0925		--		
土地使用权人：	王继煌									
约定容积率：	下限：	6.57	上限：	7.2	约定交地时间：		--			
约定开工时间：	--				约定竣工时间：		--			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：		--			
批准单位：	通道侗族自治县				合同签订日期：	2023-05-15				

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号：	4312302023B00447			
项目名称：	住宅房（李任安）								
项目位置：	通道县双江镇长征南路（燕子坪）								
土地面积(m²)：	25.88								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	协议出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	2.6475			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2023-07-14		2.6475		--	
土地使用权人：	李任安								
约定容积率：	下限：	3.81	上限：	7.2	约定交地时间：	--			
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	通道侗族自治县				合同签订日期：	2023-05-15			

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号：	4312302023B00135			
项目名称：	商服门面（黄冬红）								
项目位置：	通道县县溪镇正街								
土地面积(m²)：	9.63								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	协议出让			
土地使用年限：	20.5				行业分类：	房地产业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	1.2567			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-05-21		1.2567		--		
土地使用权人：	黄冬红								
约定容积率：	下限：	2.89	上限：	7.2	约定交地时间：	--			
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	通道侗族自治县				合同签订日期：	2023-03-22			

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号：	4312302023B00171-2			
项目名称：	房地产开发								
项目位置：	通道县双江镇萨岁路与东环路交汇处								
土地面积(㎡)：	180.00								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	24			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-05-19		24		--		
土地使用权人：	杨浪								
约定容积率：	下限：	1	上限：	5.6	约定交地时间：	2023-04-28			
约定开工时间：	2023-04-28				约定竣工时间：	2025-04-27			
实际开工时间：	2024-09-27				实际竣工时间：	2025-12-31			
批准单位：	通道侗族自治县				合同签订日期：	2023-04-19			

3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内总收入 1133.52 万元。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		1133.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1133.52
1	土地供应收入		1133.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1133.52
1.1	地块一	万元	923.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	923.54
	交易量	平方米	11544.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11544.24
	单价(不含税价)	元/m²		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
1.2	地块二	万元	209.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	209.98
	交易量	平方米	1999.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1999.82
	单价(不含税价)	元/m ²		1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(二) 项目预期成本预测

总成本费用是指在计算期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，包括土地供应国家规定计提费用、建设成本结转费、财务费用。经计算，计算期内总成本费用 907.08 万元。具体见下。

1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

(1) 土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 1133.52 万元，土地储备成本为 649.27 万元，财务费用 46.50 万元，计提的基金费用 211.31 万元，项目土地增值收益 227.69 万元。

(2) 国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 211.31 万元，其中：土地出让业务费 11.34 万元，农业土地开发资金 2.03 万元，教育资金 47.09 万元，廉租住房保障资金 47.09 万元，农田水利建设资金 47.09 万元，国有土地收益基金 56.68 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提，经计算，项目需上缴土地出让业务费 11.34 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 10 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 2.03 万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴教育基金47.09万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出47.09万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导

作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 47.09 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》第八条：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。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 56.68 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030 年	合计
1	土地出让业务费	11.34	11.34
2	农业土地开发资金	2.03	2.03
3	教育资金	47.09	47.09
4	廉租住房保障资金	47.09	47.09
5	农田水利建设资金	47.09	47.09
6	国有土地收益基金	56.68	56.68
	小计	211.31	211.31

2.建设成本结转费

建设成本结转费主要指房屋转让部分的结转成本。

根据项目投资估算表计算，土地储备结转成本 649.27 万元。

3.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 46.50 万元。

综上，项目计算期内，总成本费用 907.08 万元。其中土地供应国家规定计提费用 211.31 万元，建设成本结转费 649.27 万元，财务费用 46.50 万元。

项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	211.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	211.31
1	土地供应国家规定计提费用	211.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	211.31
1.1	土地出让业务费	11.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.34
1.2	农业土地开发资金	2.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.03
1.3	教育资金	47.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.09
1.4	廉租住房保障资金	47.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.09
1.5	农田水利建设资金	47.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.09
1.6	国有土地收益基金	56.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.68
2	项目专项经营成本	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	耗材动力费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工资及福利费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	修理费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	其他费用	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：其他营业费用	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他管理费用	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
	其他相关费用	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	折旧费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	摊销费	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	建设成本结转	649.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	649.27
	房屋结转成本	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地储备结转成本	649.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	649.27
四	财务费用	46.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.50
五	总成本费用	907.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	907.08

（三）项目税费预测

项目土地是土储中心收储后在一级市场挂牌出让，出让收入属于非税收入，无需测算增值税及其他相关税费。

（四）项目资金平衡分析

1、融资还本付息情况

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 500.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 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 1.86%。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号

还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	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	票面 利率
1	2025 年 通道侗 族自治县第二 批土储 债项目 001 号地 块一	2025 年 7 月		400		400	0.00	0.00	1.86%
		2026	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2027	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2028	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2029	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2030 年 7 月	400		400	0	7.44	407.24	
		合计			400		37.20	437.20	
2	2025 年 通道侗 族自治县第二	2025 年 7 月		100		100	0.00	0.00	1.86%
		2026	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2027	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2028	100			100	1.86	1.86	1.86%

序号	项目名称	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	票面 利率
	批土储 债项目 001号地 块二	2029	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2030年7月	100		100	0	1.86	101.81	
		合计					9.30	109.30	
总计								546.50	

2、融资平衡情况

项目可用于资金平衡的项目收益=经营活动产生的现金流入-经营活动支付的现金-经营活动支付的税金。

经计算，经营活动产生的现金流入 1133.52 万元，经营活动支付的现金 211.31 万元，经营活动支付的税金 0 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 922.21 万元，项目应计本息为 546.50 万元，本息覆盖倍数为 1.69。

项目资金平衡分析

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	922.21	万元	
二	应付本息	546.50	万元	
1	应付利息合计	46.50	万元	
2	应付本金合计	500.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.69		一÷二

综上所述，预计 2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.69，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经湖南永源会计师事务所（普通合伙）审计通过。

3、压力测试

考虑到项目收益、债券利率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：

项目压力测试表

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	829.99	922.21	1014.43
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.69	1.86
利率变动	1.68%	1.86%	2.05%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.87	1.69	1.53

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

4、现金流分析

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	经营活动产生的现金流量	922.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	922.21
1	经营活动产生的现金流入	1133.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1133.52
2	经营活动支付的现金	211.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	211.31
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	922.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	922.21
二	投资活动产生的现金流量	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
2	投资活动产生的现金流量净额	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量	104.02	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-395.98
1	吸收资本金收到的现金	149.27	0.00	9.05	9.05	9.05	9.05	113.07
2	债券融资收到的现金	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	46.50	0.00	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
5.1	偿还专项债利息支付的现金	46.50	0.00	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	104.02	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-395.98
四	现金及现金等价物增加额	526.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	526.23
五	期末现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	526.23

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

本项目主管部门是通道侗族自治县自然资源局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省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，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目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 年通道侗族自治县第二批土储
债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日