

# 2025年湖南省株洲市第三批土地储备专项债项目

## 预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备专项债券共涉及项目5个，本次拟发行政府专项债券资金总额为78,900.00万元。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
株洲市本级	2025年株洲市本级第二批土储债项目009号	29,200.00	5
株洲市本级	2025年株洲市第二批土储债项目012号	14,800.00	5
株洲市本级	2025年株洲市第二批土储债项目007号	13,000.00	5
天元区	2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号	14,100.00	5
炎陵县	2025年炎陵县第一批土储债项目002号	7,800.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号拟发行土地  
储备专项债券 29,200.00 万元，具体信息如下：

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 年株洲市 本级第二批土 储债项目 009 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 期）	29,200.00	5	株洲市土地储备 中心

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.40
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	-
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	-
政府性基金支出	312.33	252.80	-
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	-

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报  
(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/20250327/i2337068.html>)

（二）项目基本信息

本次债券 2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号包含三宗地块，分别是轨道科技城 G 地块、中南机电地块、

配套 B 新增地块，总规划用地面积 96603.49 平方米。项目总投资 32,120.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 2,920.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 29,200.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	轨道科技城 G 地块	田心大道以东，规划一路以西，中车大道以南，四兴路以北	收储土地 33,026.02 平方米，目前被列入闲置土地。	10,450.00	株洲市土地储备中心
2	中南机电地块	东至 JC131 路、南至华南路，西至 JC68 路，北至规划道路	收储土地 27,933.05 平方米，目前被列入闲置土地。	10,670.00	株洲市土地储备中心
3	配套 B 新增地块	东至盘龙中路、南至规划道路，西至龙母河，北至崇德路	收储土地 35,644.42 平方米，目前被列入闲置土地。	11,000.00	株洲市土地储备中心
	合计			32,120.00	

2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号已经通过湖南誉翔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

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳



在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

## （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动荷塘区基础设施的完善，提升荷塘区的整体形象和品质，增强荷塘区的吸引力和竞争力。同时，为经开区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

### （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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划的批复》（株政函〔2025〕34 号）。株洲市自然资源和规划局

于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理(土地储备)计划》的请示，本项目所涉及地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划。株洲市人民政府《关于市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕49 号）。

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕34 号

## 株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



# 株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

## 株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《关于做好 2025 年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6号）的文件要求，以“十四五”规划和 2035 远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级 2025 年度全民所有土地资产总规模为 1724.52 公顷，

其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕49号

## 株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第二批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕51 号）收悉。经研究，现批复如下：

- 一、原则同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目土地收储。
- 二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。
- 三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 32,120.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 29,200.00 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，均大于本项目发债年限5年。

(七) 项目绩效目标

项目名称	2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号				
主管部门	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：32,120.00				
	一、地方债券资金：29,200.00				
	二、其他资金：2,920.00				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	土地收储		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	地块面积	96603.49 平方米	96603.49 平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	32,120.00 万元	32,120.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	39,203.38 万元	39,203.38 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.23	1.23
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升

		社会公众或 服务对象满 意度指标	区域辐射人群满意度	≧90%	≧90%
			区域生活居民满意度	≧95%	≧95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 29.85%。

（2）新增土地征收和拆迁费用依据:根据《中华人民共和国土地管理法》、等相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 41,627.28 万元，土地取得成本价为 46,695.00 万元，收地基础价格就低确定为 41,627.28 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 29.85%，因此项目土地收购费用为 29,200.00 万元。

项目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	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	轨道科技城 G 地块	17925.00	12,923.08	12,923.08	26.49%	9,500.00
2	中南机电地块	16155.00	14,849.21	14,849.21	34.68%	9,700.00
3	配套 B 新增地块	12615.00	13,854.99	13,854.99	27.82%	10,000.00
4	合计	46695.00	41,627.28	41,627.28	29.85%	29,200.00

根据湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	轨道科技城 G 地块	4302002022B04399	12,923.08
2	中南机电地块	4302002022B04365	14,849.21
3	配套 B 新增地块	4302002023B000069	13,854.99
4	合计		41,627.28

附：

估价机构：湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司  
估价目的：拟办理土地储备专项债券定价

表 1 《土地估价结果一览表》

估价报告编号：湘天正【2025】（估）字第 007 号 估价期日：2025 年 01 月 14 日  
估价期日的土地使用权类型：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	土地面积 (m²)	单位面积地价 (元/m²)	总价 (万元)	备注
				证载或批准	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲品隆房地产有限公司	1	G 地块	湘(2023)株洲市不动产权第 0016546 号	城镇住宅、其它商服用地(商服占比 30%)	/	城镇住宅、其它商服用地(商服占比 30%)	1.0< FAR≤ 2.0	/	2.0	宗地红线外六通,红线内场地平整	宗地红线外六通,红线内场地平整	商服 37.91 年、住宅 67.91 年	33026.02	3913	12923.08	/

附：

估价机构：湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司  
估价目的：拟办理土地储备专项债券定价

表 1 《土地估价结果一览表》

估价报告编号：湘天正【2025】（估）字第 013 号 估价期日：2025 年 04 月 02 日  
估价期日的土地使用权类型：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	土地面积 (m²)	单位面积地价 (元/m²)	总价 (万元)	备注
				证载或批准	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲市拓远房地产有限公司	1	中南机电地块	湘(2023)株洲市不动产权第 0015517 号	城镇住宅、其它商服用地	/	城镇住宅、其它商服用地	1.0≤ FAR≤ 2.2	/	2.2	宗地红线外六通,红线内场地平整	宗地红线外六通,红线内场地平整	商服 37.68 年、住宅 67.68 年	27933.05	5316	14849.21	/

附：

估价机构：湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司  
估价目的：拟办理土地储备专项债券定价

表 1 《土地估价结果一览表》

估价报告编号：湘天正【2025】（估）字第 012 号 估价期日：2025 年 04 月 02 日  
估价期日的土地使用权类型：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	土地面积 (m²)	单位面积地价 (元/m²)	总价 (万元)	备注
				证载或批准	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲市凤利置业有限公司	1	配套 B 新增地块	湘(2024)株洲市不动产权第 0012018 号	城镇住宅、其它商服用地	/	城镇住宅、其它商服用地	1.0≤ FAR≤ 1.5	/	1.5	宗地红线外六通,红线内场地未平整	宗地红线外六通,红线内场地未平整	商服 38.74 年、住宅 68.74 年	35644.42	3887	13854.99	/

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号	29,200.00	2,920.00	32,120.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号项目总投资 32,120.00 万元,其中用于项目支出的自有资金 2,920.00 万元,项目拟申请发行政府专项债券资金 29,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	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	已发行专项债券资金	本次发行专项债券资金	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券资金	其中：用作资本金额	其他融资	
轨道科技城 G 地块	10,450.00	950.00		9,500.00					5 年
中南机电地块	10,670.00	970.00		9,700.00					5 年
配套 B 新增地块	11,000.00	1,000.00		10,000.00					5 年
合计	32,120.00	2,920.00		29,200.00					5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

1、项目预期收入测算及依据

项目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涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

（1）轨道科技城 G 地块、配套 B 新增地块区域可比案例信息如下。

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	单位面积地价（元/平米）
1	株洲市国土（2024）103 号	城镇住宅用地	6,957.06	3,000.00	4,312.17
2	（2023）挂网第 282 号	住宅用地	7,750.55	3,478.00	4,487.42
3	株洲市国土（2024）061 号	商住用地	77,960.97	37,559.00	4,817.67

株洲市国土〔2024〕103号成交公告

地块编号：	株洲市国土（2024）103 号	报价日期：	2025年02月17日08时00分至2025年02月24日09时00分
土地位置：	石峰区新民路与雁塘路交汇处西南角	开发程度：	
		土地用途：	住宅用地
出让面积(m²)：	6957.06	使用年限：	住宅70年、商业（3%-4%）40年
容积率：	1.0<容积率<2.2	建筑密度：	建筑密度≤22%
绿地率：	绿地率≥35%	建筑限高：	建筑限高≤54米
起始价：	3000万元	成交价：	3000万元
竞得人：	株洲市兴业资产管理有限公司	竞得日期：	2025年02月24日09时08分

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面 积（m²）	中标总价 （万元）	单位面积地价（元/平 米）
〔2023〕网挂第282号成交公告					
地块编号：	〔2023〕网挂第282号	报价日期：	2023年11月16日08时00 分至2023年11月27日09 时00分		
土地位置：	株洲市石峰区龙头铺街道办 事处龙头社区	开发程度：			
		土地用途：	住宅用地		
出让面积(m²)：	7750.55	使用年限：	居住用地兼容30%商业服务 用地住宅70年，商业40年		
容积率：	1<容积率≤3.5	建筑密度：	建筑密度≤45%		
绿地率：	绿地率≥20%	建筑限高：	建筑限高≤80米		
起始价：	3478万元	成交价：	3478万元		
竞得人：	株洲市云发融城开发投资有 限公司	竞得日期：	2023年11月27日09时00 分		

株洲市国土〔2024〕061号成交公告					
地块编号：	株洲市国土〔2024〕061 号	报价日期：	2024年11月04日08时00 分至2024年11月13日09 时00分		
土地位置：	石峰区龙头铺街道兴隆山社 区，四兴路以北，枫树路以 东，峡山塘路以南	开发程度：			
		土地用途：	商住用地		
出让面积(m²)：	77960.97	使用年限：	住宅70年、商业5%40年		
容积率：	1.0<容积率≤2.5	建筑密度：	建筑密度≤35%		
绿地率：	绿地率≥30%	建筑限高：	建筑限高=80米		
起始价：	37559万元	成交价：	37559万元		
竞得人：	株洲市云发融城开发投资有 限公司	竞得日期：	2024年11月13日09时00 分		

中南机电地块区域可比案例信息如下。

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总价（万元）	单位面积地价（元/平方米）
1	株洲市国土（2024）089号	城镇住宅用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61
2	株洲市国土（2024）040号	商住用地	26,355.19	14,125.00	5,359.48
3	株洲市国土（2024）049号	城镇住宅用地	11,107.20	6,340.00	5,708.01

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位面积地价 (元/平米)
株洲市国土〔2024〕089号成交公告					
地块编号:	株洲市国土〔2024〕089号	报价日期:	2024年12月05日08时00分至2024年12月16日09时00分		
土地位置:	荷塘区桂花街道办事处新桂村	开发程度:			
		土地用途:	住宅用地		
出让面积(m²):	14844.97	使用年限:	住宅70年、商业40年		
容积率:	1<容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%		
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米		
起始价:	7940万元	成交价:	7940万元		
竞得人:	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期:	2024年12月16日09时00分		

株洲市国土〔2024〕040号成交公告					
地块编号:	株洲市国土〔2024〕040号	报价日期:	2024年10月24日08时00分至2024年10月30日09时00分		
土地位置:	天元区东平路与新楠路交汇处西北角，南至东平路、西至黑龙江路、东至新楠路、北至规划地块	开发程度:			
		土地用途:	住宅用地		
出让面积(m²):	26355.19	使用年限:	住宅用地70年、商业用地(3-4%) 40年		
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%		
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤54米		
起始价:	14125万元	成交价:	14125万元		
竞得人:	株洲易凯房地产开发有限公司	竞得日期:	2024年10月30日09时00分		

株洲市国土〔2024〕049号成交公告					
地块编号:	株洲市国土〔2024〕049号	报价日期:	2024年10月14日08时00分至2024年10月23日09时00分		
土地位置:	天元区泰山西路以南、规划150路以东、规划151路以西、规划156路以北	开发程度:			
		土地用途:	商住用地		
出让面积(m²):	11107.2	使用年限:	住宅用地70年、商业用地(20%) 40年		
容积率:	1.0<容积率≤3.0	建筑密度:	建筑密度≤45%		
绿地率:	绿地率≥10%	建筑限高:	建筑限高≤80米		
起始价:	6340万元	成交价:	6340万元		
竞得人:	湖南神骅房地产开发有限公司	竞得日期:	2024年10月23日09时00分		

根据以上可比案例，根据谨慎原则，轨道科技城 G 地块、



配套 B 新增地块两块地出让单位地价均按 4312 元/平方米计算，中南机电地块地块出让单位地价按 5348 元/平方米计算。

轨道科技城 G 地块预计可出让土地 33,026.02 平方米，于 2030 年完成土地出让，预计可获得收入 14,240.82 万元；中南机电地块预计可出让土地 27,933.05 平方米，于 2030 年完成土地出让，预计可获得收入 14,938.60 万元；配套 B 新增地块预计可出让土地 35,644.42 平方米，于 2030 年完成土地出让，预计可获得收入 15,369.87 万元。项目预计可获得总收入 44,549.29 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
轨道科技城 G 地块						14,240.82	14,240.82
中南机电地块						14,938.60	14,938.60
配套 B 新增地块						15,369.87	15,369.87
合计						44,549.29	44,549.29

（二）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，根据湖南省土储项目申报要求，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。

成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
	<b>轨道科技城 G 地块</b>			1708.90
1	土地销售业务费用(按土地出让收入的 2%)	14,240.82	2%	284.82
2	国有土地收益基金(按土地出让收入的 5%)	14,240.82	5%	712.04
3	保障性安居工程建设资金(按土地出让收入的 5%)	14,240.82	5%	712.04
	<b>中南机电地块</b>			1792.63
1	土地销售业务费用(按土地出让收入的 2%)	14,938.60	2%	298.77
2	国有土地收益基金(按土地出让收入的 5%)	14,938.60	5%	746.93
3	保障性安居工程建设资金(按土地出让收入的 5%)	14,938.60	5%	746.93
	<b>配套 B 新增地块</b>			1844.38
1	土地销售业务费用(按土地出让收入的 2%)	15,369.87	2%	307.40
2	国有土地收益基金(按土地出让收入的 5%)	15,369.87	5%	768.49
3	保障性安居工程建设资金(按土地出让收入的 5%)	15,369.87	5%	768.49
	<b>合计</b>			<b>5345.91</b>

因此，轨道科技城 G 地块计提成本费用 1,708.90 万元，

中南机电地块提成本费用 1,792.63 万元，配套 B 新增地块提成本费用 1,844.38 万元，项目计提成本总费用 5,345.91 万元。

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
轨道科技城 G 地块	14,240.82	1,708.90	12,531.92
中南机电地块	14,938.60	1,792.63	13,145.97
配套 B 新增地块	15,369.87	1,844.38	13,525.49
合计	44,549.29	5,345.91	39,203.38

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 44,549.29 万元，总成本 5,345.91 万元，预计用于资金平衡的相关收益 39,203.38 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号总投资金额为 32,120.00 万元，本次拟申请政府专项债券 29,200.00 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%进行测算，本次预测利率为 1.86%，5 年本息共计 31,915.60 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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	轨道	2025 年 7 月	-	9,500.00	-	9,500.00	-	-

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
	科技城 G 地块	2026 年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2027 年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2028 年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2029 年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2030 年 6 月	9,500.00		9,500.00	-	176.7	9,676.70
		合计		9,500.00	9,500.00		883.50	10,383.50
2	中南机电地块	2025 年 7 月	-	9,700.00	-	9,700.00	-	-
		2026 年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2027 年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2028 年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2029 年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2030 年 6 月	9,700.00		9,700.00	-	180.42	9,880.42
		合计		9,700.00	9,700.00		902.10	10,602.10
3	配套 B 新增地块	2025 年 7 月	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
		2026 年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2027 年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2028 年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2029 年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2030 年 6 月	10,000.00		10,000.00	-	186.00	10186.00
		合计		10,000.00	10,000.00		930.00	10,930.00
		合计		29,200.00	29,200.00	0.00	2,715.60	31,915.60

项目平衡情况表

单位：万元

地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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
轨道科技城 G 地块	3.30	居住用地	10,450.00	12,531.92	9,500.00	10,383.50	1.21
中南机电地块	2.79	居住用地	10,670.00	13,145.97	9,700.00	10,602.10	1.24
配套 B 新增地块	3.56	居住用地	11,000.00	13,525.49	10,000.00	10,930.00	1.24
合计	9.65		32,120.00	39,203.38	29,200.00	31,915.60	1.23

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市本级第二批土储债项目 009 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过。

4、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：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	44549.29	40094.36	44549.29
成本	5345.91	5345.91	5880.50
净收益	39203.38	34748.45	38668.79

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
本息合计	31915.60	31915.60	31915.60
覆盖倍数	1.23	1.09	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍然能通过压力测试。

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。

## 六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策

的依赖。

## 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

## 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

# 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县政府确定的主管部门。2025年株洲市本级第二批土储债项目 009 号主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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。

(本页无正文，为《2025 年株洲市本级第二批土储债项目  
009 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日



# 2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号拟发行土地储备  
专项债券 14,800.00 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 年株洲市第二批 土储债项目 012 号	2025 年湖南省政府 专项债券 (十期)	14,800.00	5 年	株洲市土地储备中心

# 2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号融 资平衡方案

## 一、区域情况

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

## 株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	/
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	/
政府性基金支出	312.33	252.80	/
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	/

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报  
(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>)

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### （1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

#### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

#### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

### （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动石峰区基础设施的完善，提升石峰区的整体形象和品质，

增强石峰区的吸引力和竞争力。同时，为石峰区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

三、债券情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号拟申请发行政府专项债券资金 14,800.00 万元。具体信息如下：

2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号		14,800.00	5 年	到期一次还本	株洲市土地储备中心

四、项目情况

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号包含一个地块，总规划用地面积 27421.82 平方米，项目总投资 16,140.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,340.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 14,800.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号	4302002023B00125	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角（天元区原武广片区十七号地块）	项目面积 27421.82 平方米，地块已签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号：XC(1)5568。	16,140.00	株洲市土地储备中心
	合计				16,140.00	

根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的土地估价报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	武广片区十七号地块	4302002023B00125	22230.87

2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号已经通过湖南金厚（株洲）律师事务所合法性审查。

五、资金平衡

（一）项目概况

本项目收储面积为 27421.82 平方米，项目总投资 16,140.00 万元,其中用于项目支出的自有资金 1,340.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 14,800.00 万元。

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			预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	武广片区十七号地块	2029 年	16,140.00	16,140.00	1,340.00	14,800.00	16,176.40
2	合计	2029 年	16,140.00	16,140.00	1,340.00	14,800.00	16,176.40

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

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。

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	天元区	城镇住宅用地(兼容商服 3-5%)	111,816.99	103,010.00	4,187.44	279.16
2	天元区	商住用地	24,935.56	25,415.00	4,632.85	308.86
3	天元区	城镇住宅用地(兼容商服 3-5%)	88,842.09	84,825.00	3471.82	231.46

[湖南省·株洲市·天元区][2022]网挂第298号成交公告

【信息时间: 2022-12-14】 【阅读次数: 】 【字号: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

[2022]网挂第298号出让成交公告

地块编号:	[2022]网挂第298号	报价日期:	2022年12月05日 08:00 至 2022年12月14日 11:30
土地位置:	宗地位于天元区栗雨南路以东、衡山西路以南、栗合路以西、响合路以北	开发程度:	竞得人必须按照株洲市自然资源和规划局2022年8月4日出具的《地块规划条件》和蓝线图实施
		土地用途:	城镇住宅用地(兼容商服3-5%)
其他交易条件:	付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》（株资规办发〔2021〕43号）实施交地。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金（按宗地出让价款的20%确定）后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 ①【配建幼儿园】需配建独立占地12班规模以上幼儿园一所，建筑面积不小于4320m²，占地面积不小于7200m²，建成后无偿移交政府可退还幼儿园计容建筑面积的土地出让金（按幼儿园计容建筑面积×宗地成交楼面地价×40%核算）。②【土壤污染状况调查】根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	住宅四级2283元/m² 商业四级3089元/m²		
出让面积(m²):	111816.99	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	≤22%
绿地率:	≥35%	建筑限高:	80米
起始价:	89570.0万元	成交价:	103010.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月14日

[2022]网挂第288号出让成交公告

地块编号:	[2022]网挂第288号	报价日期:	2022年12月01日 08:00 至 2022年12月12日 10:30
土地位置:	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处东北角	开发程度:	竞得人必须按照《地块规划条件》（B1[2022]0104号）和蓝线图实施
		土地用途:	商住综合用地(商业比例30%)
其他交易条件:	付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》（株资规办发〔2021〕43号）实施交地。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 【逾期缴纳土地出让金处置】 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金（按宗地出让价款的20%确定）后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 【土壤污染状况调查】根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	商服四级3089元/m² 住宅四级2283元/m²		
出让面积(m²):	24935.56	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0 < 容积率 ≤ 2.5	建筑密度:	≤22%
绿地率:	≥35%	建筑限高:	80米
起始价:	21175.0万元	成交价:	25415.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月12日



[湖南省·株洲市·天元区][2022]网挂第287号成交公告

【信息时间：2022-12-12】 【阅读次数：】 【字号：大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

[2022]网挂第287号出让成交公告

地块编号:	[2022]网挂第287号	报价日期:	2022年12月01日 08:00 至 2022年12月12日 10:00
土地位置:	宗地位于天元区栗合路以东、衡山西路以南、西环路以西、响合路以北	开发程度:	竞得人必须按照株洲市自然资源和规划局2022年8月4日出具的《地块规划条件》和蓝线图实施
		土地用途:	城镇住宅用地(兼容商服3-5%)
其他交易条件:	付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》（株资规办发〔2021〕43号）实施交地。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金（按宗地出让价款的20%确定）后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 【土壤污染状况调查】根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	住宅四级2283元/m <sup>2</sup> 商业四级3089元/m <sup>2</sup>		
出让面积(m <sup>2</sup> ):	88842.09	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	≤22%
绿地率:	≥35%	建筑限高:	80米
起始价:	70685.0万元	成交价:	84825.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月12日

结合湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格，因此，武广片区十七号地块出让价格按 216.19 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格 (万元)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	武广片区十七号地块	22,230.87	27,421.82	3,242.80	216.19

附

表1 土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒亚腾飞房地产土地资产评估有限公司  
估价报告编号:\*\*\*\*\*  
估价日期:2025年4月2日  
估价目的:了解市场价格  
估价期日的土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地用途	估价期日的用途				容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	总地价(万元)	亩价(万元/亩)	楼面地价(元/m²)	备注
				证载(或批)用途	实际	设定	规划	实际	设定										
株洲市武广新城开发建设有限公司	1	株洲市天元区炎帝大道与栗港路交汇处西北角用地	/	其他商服用地、城镇住宅用地(商住比30%:70%)	/	商业用地、城镇住宅用地(商住比30%:70%)	不低于2.5 不高于1	/	2.5		"六通未平"	"六通未平"	商业:37.7年住宅:67.7年	27421.82	8107	22230.87	540	3243	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	27421.82	/	22230.87	/	/	/

注:上表中“六通未平”指宗地外围道路、通电、通讯、供水、排水、通气,宗地红线内场地未平整。

一、上述土地估价结果的限定条件:  
1、土地权利限制:根据委托估价方提供的资料,至估价期日止,估价对象未设置抵押权、担保权、租赁权、地役权等其他权利限制,且无相邻相关权利限制;  
2、基础设施条件:详见下表:

表2 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地内平整状况	周边道路状况	外围供电状况	外围供水状况	外围排水状况	外围通讯条件	外围供气状况	外围供暖状况
1	红线内场地未平整	东临栗港路、南临炎帝大道	接市政供电,供电保障率98%	接市政供水系统,供水保障率98%	排往市政排水系统,排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内,线路通畅	接市政供气系统,供气保障率98%	/

3、规划限制条件:土地规划用途为其他商服用地、城镇住宅用地(商住比30%:70%),建筑总面积68554.55平方米,建筑容积率不高于2.5不低于1,建筑限高不高于80米,建筑密度不高于22%,绿地率不低于35%。

4、影响土地价格的其它限定条件:无特殊限制。

二、其它需要说明的事项:  
1、本评估结果有效期自提交报告日起一年内有效;  
2、本估价结果仅为估价委托人了解估价对象市场价格提供参考依据,不能用于除此以外的其他任何经济活动;  
3、本估价报告中估价对象涉及的土地权属、土地用途、土地面积、规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:10(1)5568)为依据;  
4、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出,由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况,不影响计算结果及最终评估结论的准确性;  
5、本报告所示币种为人民币。

湖南恒亚腾飞房地产土地资产评估有限公司  
二〇二五年四月三日

武广片区十七号地块预计可出让土地 27421.82 平方米 (41.13 亩), 到 2026 年完成出让, 出让价格为 216.19 万元 /亩。项目预计可获得总收入 22,230.87 万元。

预期收入测算表

单位: 万元

地块名称	2025	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
武广片区十七号地块					22,230.87		22,230.87

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, 根据湖南省土储项目申报要求, 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。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 2,667.70 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
武广片区十七号地块	22,230.87	2,667.70	19,563.17
合计	22,230.87	2,667.70	19,563.17

（三）融资平衡方案

1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 22,230.87 万元，测算项目成本 2,667.70 万元，项目净收益 19,563.17 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号总投资金额为 16,140.00 万元，本次拟申请政府专项债券 14,800.00 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%进行测算，本次预测利率为 1.86%，5

年本息共计 16,176.40 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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	武广片区十七号地块	2025 年 7 月	-	14,800.00	-	14,800.00	137.64	137.64
		2026 年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2027 年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2028 年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2029 年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2030 年 6 月	14,800.00		14,800.00	-	137.64	14937.64
		合计		14,800.00	14,800.00		1,376.40	16,176.40

3、项目融资平衡情况

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，项目预期净收入为 19,563.17 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 19,563.17 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	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	武广片区十七号地块	27,421.82	商住综合用地	16,140.00	19,563.17	14,800.00	16,176.40	1.21
2	合计	27,421.82		16,140.00	19,563.17	14,800.00	16,176.40	1.21

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 012 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

## 六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

### 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估

土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

### 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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县政府确定的主管部门。**2025**年株洲市第二批土储债项目**012**号储备项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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。

（本页无正文，为《2025 年株洲市第二批土储债项目  
012 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 6 月 19 日



2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号拟发行土地储备  
专项债券 13,000.00 万元，具体信息如下：

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 年株洲市 第二批土储债 项目 007 号	2025 年湖南省政府 专项债券（十期）	13,000.00	5	株洲市土地储备 中心

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.40
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	-
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	-
政府性基金支出	312.33	252.80	-
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	-

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报  
(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/20250327/i2337068.html>)

（二）项目基本信息

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号包含一个地块，地块名称太阳村 D1 地块，地块面积为 41,558.11

平方米，地块位于荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角，为存量闲置用地，项目总投资 14,300.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号	太阳村 D1 地块	荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角	地块面积为 41,558.11 平方米。土地性质为居住用地，目前被列入闲置土地。	14,300.00	株洲市土地储备中心
合计					14,300.00	

2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号已经通过湖南金厚（株洲）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

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地

储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

### （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动荷塘区基础设施的完善，提升荷塘区的整体形象和品质，增强荷塘区的吸引力和竞争力。同时，为荷塘区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

### （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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划的批复》（株政函〔2025〕34 号）。株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度

全民所有土地资产管理(土地储备)计划》的请示，本项目所涉及地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划。株洲市人民政府《关于市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕49 号）。

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕34 号

## 株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



# 株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

## 株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《关于做好 2025 年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6号）的文件要求，以“十四五”规划和 2035 远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级 2025 年度全民所有土地资产总规模为 1724.52 公顷，



其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发



# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕49号

## 株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第二批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕51 号）收悉。经研究，现批复如下：

- 一、原则同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目土地收储。
- 二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。
- 三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 14,300.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 13,000.00 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，均大于本项目发债年限5年。

(七) 项目绩效目标

项目名称	2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号				
主管部门	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：14,300.00				
	一、地方债券资金：13,000.00				
	二、其他资金：1,300.00				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	土地收储		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	地块面积	41,558.11 平方米	41,558.11 平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	14,300.00 万元	14,300.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	17,664.66 万元	17,664.66 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.24	1.24
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升

		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 33.66%。

（2）新增土地征收和拆迁费用依据:根据《中华人民共和国土地管理法》、等相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 19,594.65 万元，土地取得成本价为 22,564.26 万元，收地基础价格就低确定为 19,594.65 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 33.66%，因此项目土地收购费用为 13,000.00 万元。

项目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	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	太阳村 D1 地块	22,564.26	19,594.65	19,594.65	33.66%	13,000.00
2	合计	22,564.26	19,594.65	19,594.65	33.66%	13,000.00

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

土地估价结果一览表																
估价机构：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司										估价期日：2025 年 3 月 7 日						
估价目的：为债券定价提供价格参考依据										估价期日设定土地使用权性质：国有出让						
估价日期/土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/m²	土地地价/元/m²	总地价/万元	备注
				证载、规划	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲资源投资新动能产业投资有限公司	01	太阳村 D1 地块	/	城镇住宅、其它商服用地	/	城镇住宅、其它商服用地	2.2	/	2.2	红线外“六通”，红线内“场地未平整”	红线外“六通”，红线内“场地未平整”	住宅 69.40、商服 39.40	41558.11	4715	19594.65	商服占比 3%
1、土地权利限制：根据委托估价方提供的资料及估价师调查，于本次估价期日，待估宗地权属清晰，土地界线清楚，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利及地上地下权及相邻关系。																
2、基础设施条件：以实际开发程度为准。																
3、规划限制条件：无。																
4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。																
5、其他需要说明的事项：																
(1) 评估价格仅为估价委托方办理土地储备专项债券定价提供价格参考依据。																
(2) 本报告及估价结果有效期为壹年，自估价报告提交之日算起。																
(3) 本报告估价机构、估价人员与本项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。																
(4) 除土地管理部门外，本报告未经双方同意，任何一方不得将评估报告或相关文字向第三方提供。																

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

2025 年 3 月 8 日

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号	13,000.00	1,300.00	14,300.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号项目总投资 14,300.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,300.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名	总投资	资金来源	本次拟
-----	-----	------	-----

称		资本金/ 自有资金	已发行 专项债 券资金	本次发行 专项债券 资金	其中： 用作 资本金 金额	未来拟 发行专 项债券 资金	其中： 用作 资本金 金额	其他 融资	发行专 项债券 期限
太阳村 D1 地 块	14,300.00	1,300.00	0	13,000.00	0	0	0	0	5 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

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。

序号	地块编号	中标时间	坐落	土地用途	出让土地 面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	单价 (元 /平方米)	折合亩 价 (万 元/亩)
1	(2023) 挂网第 044 号	2023/6/12	荷塘区水 竹湖片区 迎风路与 水园路交 汇处以西	住宅用地 兼容商服 (4%)	23,257.37	14,190.00	6,101.29	406.75
2	(2023) 挂网第 180 号	2023/10/7	荷塘区北 至商四路、 南至荷园 路、西至悦 舍路、东至 枫 丹南路	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	株洲国土 (2024) 089 号	2024/12/1 6	荷塘区桂 花街道办 事处新贵 村	住宅用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

〔2023〕网挂第044号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第044号	报价日期:	2023年06月01日08时00分至2023年06月12日15时30分
土地位置:	荷塘区水竹湖片区迎凤路与水园路交汇处以西	开发程度:	
		土地用途:	居住用地兼容商服(4%)
其他交易条件:	<p>1、付款时限:由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。</p> <p>2、土地交付:按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。</p> <p>3、合同录入:宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。</p> <p>4、逾期缴纳土地出让金处置:竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗地成交价款20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。</p>		
出让面积(m²):	23257.37	使用年限:	居住用地兼容商服(4%)住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.9	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	14190万元	成交价:	14190万元
竞得人:	株洲市拓远房地产有限公司	竞得日期:	2023年06月12日15时30分

〔2023〕网挂第180号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第180号	报价日期:	2023年09月20日08时00分至2023年10月07日09时00分
土地位置:	荷塘区北至商四路、南至荷园路、西至悦舍路、东至枫丹南路	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m²):	64241.05	使用年限:	城镇住宅兼容商服用地(商服3-4%)住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%%
绿地率:	绿地率≥35%%	建筑限高:	建筑限高≤80米米
起始价:	31060万元	成交价:	31060万元
竞得人:	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期:	2023年10月07日09时00分



株洲市国土〔2024〕089号成交公告			
地块编号:	株洲市国土〔2024〕089号	报价日期:	2024年12月05日08时00分至2024年12月16日09时00分
土地位置:	荷塘区桂花街道办事处新桂村	开发程度:	
		土地用途:	住宅用地
出让面积(m²):	14844.97	使用年限:	住宅70年、商业40年
容积率:	1<容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	7940万元	成交价:	7940万元
竞得人:	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期:	2024年12月16日09时00分

太阳村 D1 地块预计可出让土地 41,558.11 平方米(62.34 亩)，到 2030 年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按 322 万元/亩。项目预计可获得总收入 20,073.48 万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	太阳村 D1 地块						20,073.48	20,073.48

（二）项目预期成本预测

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，根据湖南省土储项目申报要求，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。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 2,408.82 万元。

项目计提成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	20,073.48	2%	401.48
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	20,073.48	5%	1003.67
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	20,073.48	5%	1003.67
	合计			2,408.82

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目土地出让收入 20,073.48 万元，测算项目成本 2,408.82 万元，项目净收入 17,664.66 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
太阳村 D1 地块	20,073.48	2,408.82	17,664.66

合计	20,073.48	2,408.82	17,664.66
----	-----------	----------	-----------

（二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号总投资金额为 14,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 13,000.00 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，本次预测利率为 1.86%，5 年本息共计 14,209.00 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

单位：万元

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
太阳村 D1 地块	2025 年 7 月	-	13,000.00	-	13,000.00	-	-
	2026 年	13,000.00			13,000.00	241.80	241.80
	2027 年	13,000.00			13,000.00	241.80	241.80
	2028 年	13,000.00			13,000.00	241.80	241.80
	2029 年	13,000.00			13,000.00	241.80	241.80
	2030 年 7 月	13,000.00		13,000.00	-	241.80	13241.80
	合计		13,000.00	13,000.00		1,209.00	14,209.00

（三）项目融资平衡情况

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 17,664.66 万元，本项目净

收益即可用于资金平衡相关收益为 17,664.66 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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	太阳村 D1 地块	4.16	居住用地	14,300.00	17,664.66	13,000.00	14,209.00	1.24
2	合计	4.16		14,300.00	17,664.66	13,000.00	14,209.00	1.24

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.24，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 007 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、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：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	20073.48	18066.13	20073.48
成本	2408.82	2408.82	2649.70
净收益	17664.66	15657.31	17423.78
本息合计	14209.00	14209.00	14209.00

覆盖倍数	1.24	1.10	1.23
------	------	------	------

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

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。

## 六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。



## 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

## 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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县政府确定的主管部门。2025年株洲市第二批土储债项目007号储备项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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。

（本页无正文，为《2025 年株洲市第二批土储债项目  
007 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市财政局



株洲市自然资源局

2025 年 6 月 19 日

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号，拟发行政  
府专项债券资金 14,100.00 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 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	14,100.00	5 年	株洲市天元区土地储备中心

## 2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

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），天元区自然资源局梳理了区内土地储备情况，拟将仙月环路储备地块作为土地专项债发债主体进行融资。

### 一、区域情况

天元区位于株洲市河西地区。株洲市委、市政府位于区东部，得天独厚的地理位置，使天元区成为株洲市政治中心。2022 年至 2024 年，天元区分别实现一般公共预算收入 33.04 亿元、75.77 亿元和 71.91 亿元。天元区政府性基金收入分别为 34.79 亿元、14.73 亿元和 10.31 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 34.79 亿元、14.73 亿元和 7.23 亿元。

#### 天元区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
地区生产总值	600.23	568.05	545.12
居民人均可支配收入（元）	71,861.00	69,297.00	66,651.00
一般公共预算收入	71.91	75.77	33.04
政府性基金收入	10.31	14.73	34.79
其中：国有土地出让收入	7.23	14.73	34.79
政府性基金支出	27.60	17.18	26.68
其中：国有土地出让支出	9.06	15.83	18.72

注：数据来源于天元区统计局

**天元地区土地储备周期：**土地储备周期包括土地储备前期工作、土地前期开发工作两个阶段：

土地储备前期工作，主要指土地报批（可能需要数月到一年左右的时间）与征地拆迁（如涉及大量居民或企业的搬迁安置，可能需要 1-3 年甚至更长时间来完成）等工作；

土地前期开发工作，如“三通一平”（通水、通电、通路和平整土地）等工作，以达到可出让的条件。对于一般规模的土地，前期开发可能需要半年到一年左右的时间；若土地面积较大或开发难度较高，开发周期可能会延长至 2-3 年；

从天元区近年来的一些土地储备情况来看，从发布征收土地预公告到完成前期工作并推向市场，整个周期大致在 1-3 年左右。

**土地供应周期：**主要取决于市场需求与规划匹配、宏观经济与政策调控；天元区由于属于主城区，因此速度较快，一般为 1-3 年左右。

**天元区土地出让情况：**

工业用地：2022 年-2024 年天元区工业用地出让共 41 宗，总面积 2803 亩，其中：2022 年出让 18 宗，面积 1542 亩；2023 年出让 14 宗，面积 709 亩；2024 年出让 9 宗，面积 552 亩。

涉宅用地：从 2023 年区域成交来看，株洲涉宅土地供应成交主要集中在天元区，2023 年涉宅用地供应建筑面积为 268.9 万  $m^2$ ，同比下降 5.85%；成交建面为 246.5 万  $m^2$ ，同比下降 12.15%；楼面均价为 1935 元/ $m^2$ ，同比下降 31.09%。

## 以下是近三年天元区部分土地交易情况：

年份	部分土地挂牌交易情况
2024 年	<p>12月5日：株洲市国土〔2024〕88号地块，位于天元区森林路与规划121路交汇处东北角，面积4703.42 m<sup>2</sup>（合7.055亩），土地用途为工业用地，竞买保证金948.00万元，挂牌起始价1895.00万元，出让年限为住宅70年、商业40年，容积率1.1-3.5，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑限高≥36米，成交价1895.00万元，竞得人为株洲资源投新动能产业投资有限公司。</p> <p>11月12日：株洲市国土〔2024〕67号地块，位于株洲市天元区金塘路以东、新马西路以西、金月路以北，面积150447.16 m<sup>2</sup>（合225.67亩），土地用途为工业用地，竞买保证金2637.00万元，挂牌起始价8787.00万元，出让年限50年，1.0≤容积率≤2.0，建筑密度≥40%，绿地率≤10%，建筑限高≤36米，成交价8787.00万元，竞得人为株洲光启超材料技术有限公司。</p> <p>11月1日：株洲市国土〔2024〕58号地块，位于天元区东至响合路、南至燕子岭路、西至博古山水系、北至炎帝大道，面积9553.21 m<sup>2</sup>（合14.3298亩），土地用途为商住用地，竞买保证金1238.00万元，挂牌起始价4125.00万元，出让年限为住宅70年、商业40年，1&lt;容积率≤1.5，建筑密度≤32%，绿地率≥30%，建筑限高≤27米，成交价4125.00万元，竞得人为株洲市武广新城开发建设有限公司。</p>
2023 年	<p>11月20日：[2023]网挂第302号，位于株洲市天元区金丰路以南、丰产三路以东，面积47252.1 m<sup>2</sup>（合70.8782亩），土地用途为工业用地，竞买保证金755.00万元，挂牌起始价2514.00万元，出让年限50年，1≤容积率&lt;2，建筑密度&gt;40%，绿地率&lt;15%，成交价2514.00万元，竞得人为株洲高科产业转型升级投资运营有限公司。</p> <p>6月19日：（2023）网挂第071号，位于天元区东至万富路，北至仙月环路，西至林株路，南至万溪路，面积119323.58 m<sup>2</sup>（合178.985亩），土地用途为商住用地，竞买保证金12585.00万元，1.0&lt;容积率≤1.9，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，限高≤80m，停车位标准：住宅1个/户，商业0.8个/100m，成交价48319.00万元，竞得人为株洲市城发置地集团有限公司。</p> <p>5月15日：株洲市国土〔2023〕016号地块，位于天元区金龙路以东、新马南路以南、仙月环路以西、金月路以北，面积32168.76 m<sup>2</sup>（合48.25亩），土地用途为工业用地，竞买保证金1195万元（其中在建工程费用840万元），挂牌起始价2026万元（其中土地价款1186万元，在建工程费用840万元），出让年限30年，容积率1.0-2.0，建筑密度≥40%，绿地率≤10%，产业类型为金属制品，固定投资强度不小于435万元/亩，亩均税收不低于30万元/亩，成交价2026.00万元，竞得人为株洲精工硬质合金有限公司。</p>
2022 年	<p>12月14日：株洲市国土〔2022〕298号地块，位于天元区栗雨南路以东、衡山西路以南、栗合路以西、响合路以北，面积111816.99 m<sup>2</sup>，容积率1.0&lt;容积率≤2.2，土地用途为城镇住宅用地（兼容商服3-5%），起始价89570.0万元，成交价103010.0万元，竞得人为株洲市武广新城开发建设有限公司。</p> <p>9月12日：株洲市国土〔2022〕168号地块，位于天元区新马工业园片区新马东路西侧，面积115843.38 m<sup>2</sup>，容积率1.0&lt;容积率≤2.2，土地用途为城镇住宅用地（商业比例3-5%），起始价48656.0万元，成交价48656.0万元，竞得人为株洲雅辉房地产开发有限公司。</p> <p>6月27日：株洲市国土〔2022〕086号地块，位于天元区新马工业园片区新马大道东侧，面积72521.15 m<sup>2</sup>，容积率1.0&lt;容积率≤2.2，土地用途为城镇住宅用地（商业比例3-5%），起始价27304.0万元，成交价27304.0万元，竞得人为株洲易辉房地产开发有限公司；[2022]网挂第091号地块，位于天元区新马工业园片区新马大道</p>

	东侧，面积 61745.52 m <sup>2</sup> ，容积率 1.0 < 容积率 ≤ 2.2，土地用途为城镇住宅用地（商业比例 3-5%），起始价 24081.0 万元，成交价 24081.0 万元，竞得人为株洲易联房地产开发有限公司。
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 天元区房地产市场情况：

2024 年株洲市房地产市场实现平稳发展，1-12 月房地产开发投资及销售面积降幅收窄。天元区在 2024 年表现较为突出，多个项目上榜热门楼盘。例如，建发央著、星合湘水湾、金地天元汇等项目表现良好。2024 年 12 月，天元区二手房均价为 5834 元/m<sup>2</sup>，同比去年下降 7.23%；新房均价为 7247 元/m<sup>2</sup>，同比去年上涨 28.49%。

天元区房地产市场预期：尽管市场整体表现较为平稳，但未来仍需关注政策调整和市场信心的恢复。随着政策的持续宽松和市场信心的逐步恢复，预计市场有望进一步回暖。

## 二、债券情况

债券名称：2025 年湖南省政府专项债券（十期）

发行规模：14,100.00 万元

发行期限：5 年

还本付息方式：土地出让收入

## 三、项目情况

### （一）项目基本信息

项目为 2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号，土地储备范围包括 1 个地块，总面积约 74.43 亩土地，地块规划用途为商住用地，由株洲市天元区土地储备中心实施收储，预计出让周期 1-3 年。项目概况表如下：



## 项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	规划用途	规划容积率	四至范围	收储面积（亩）	土地性质	投资计划	实施单位
1	2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号	仙月环路储备地块	商住用地	2.2	北至万仙路、南至仙月环路、西至万通路	74.43	商住	暂无	株洲市天元区土地储备中心

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号已经通过北京盈科（长沙）律师事务所合法性审查。

## （二）项目建设运营方案

项目地块为株洲超材料产业园组成部分，其建设运营依托产业园核心区整体建设运营规划具体实施。产业园核心区产业布局初步设想如下：

1、产业园核心区包含光启超材料一期规划区、无人机市场规划区、民用市场规划区及军机市场规划区。

2、产业园核心区的首要建设内容为光启超材料一期规划区，主要用于目前光启技术顺德基地溢出产能的建设。

3、待光启超材料一期规划区基本建设完成后，陆续开展无人机市场规划区、民用市场规划区及军机市场规划区的建设。无人机市场规划区主要面对军用无人机市场建设产能，民用市场规划区主要面对汽车、手机等重要民用市场建设产能，军机市场规划区用于光启技术在其他军工装备领域的产能建设。

本项目仙月环路储备地块计划于 2029 年完成出让，用作产业园商住配套用地。

### （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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的批复》（株政函〔2025〕34 号）。株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的请示，本项目所涉地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划。

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕34 号

## 株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



# 株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23 号

签发人：徐业伟

## 株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）和省自然资源厅《关于做好 2025 年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6 号）的文件要求，以“十四五”规划和 2035 远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级 2025 年度全民所有土地资产总规模为 1724.52 公顷，

其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

#### （四）债券资金需求合理性分析

本项目资金总需求 15,419.76 万元。拟申请发行地方政府专项债券 14,100.00 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

项目名称	2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	株洲市天元区自然资源局				
项目实施单位	株洲市天元区土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：15,419.76 万元				
	一、地方债券资金：14,100.00 万元				
	二、其他资金：1,319.76 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	土地收储		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	地块面积	49623.41 平方米	49623.41 平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	5 个月	5 个月
		成本指标	项目总投资	15,419.76 万元	15,419.76 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	20,474.27 万元	20,474.27 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.33	1.33
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

#### 四、经济社会效益分析

##### （一）经济效益分析

本项目对区域内土地进行整体开发，充分利用项目片区优势，优化盘活存量土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

##### （二）社会效益分析

本项目有利于政府合理统筹辖区内用地规划，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。同时，上述项目的实施是统筹区域内城乡发展，构建社会主义和谐社会的重要手段。

#### 五、项目投资估算与资金筹措方案

本次项目包含 1 个地块，收储面积 74.43 亩，总投资金额 15,419.76 万元。该地块土地成本为 20,672.77 万元（含原成交价格 19,855.00 万元、契税、印花税及土地使用税 817.77 万元），土地估价机构评估得到的土地市场价格为 19,442.45 万元，取二者较低值为基准价格，并在此基础上集体决策确定下调幅度 27.5%，最终确定收储价格为 14,100.00 万元。

项目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	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	仙月环路储备地块	20,672.77	19,442.45	19,442.45	27.5%	14,100.00



依据湖南建业房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

附：

土地估价结果一览表

估价机构：湖南建业房地产土地资产评估有限公司  
估价日期：2025 年 03 月 01 日  
估价报告编号：湘建房土估字（2025）第 02\*\*\*号  
估价目的：土地市场价格评估  
估价期日的土地使用权类型：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限（年）	土地面积（m²）	土地单价（元/m²）	总地价（万元）	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲鼎恒房地产开发有限公司	I	仙月环路储备地块	湘（2024）株洲市不动产权第 0006502 号	城镇住宅用地/其它商服用地	城镇住宅用地/其它商服用地	城镇住宅用地/其它商服用地	1.0-2.2	--	2.2	六通一平	六通一平	商服 38.8 住宅 68.8	49623.41	3918	19442.45	商服 4%

注：六通指：通路、通电、供水、排水、供气、通讯。基准地价：商服 VI 级，1812 元/m²，住宅 V 级，1869 元/m²。

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，估价对象至估价期日未设置抵押、担保、地役、租赁权等他项权利。

2、基础设施条件：见《设定估价对象基础设施表》。

3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：4302112023B000256），估价对象建筑容积率 1.0-2.2，建筑密度≤22%，绿化率≥35%，建筑限高≤80m。

4、影响土地价格的其他限定条件：土地使用者依法以出让方式取得，闲置未开发，现委托方拟收回收购。

二、其他需要说明的事项

1、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积、规划条件等以《不动产权证书》（湘（2024）株洲市不动产权第 0006502 号）和《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：4302112023B000256）为准。

2、本报告结果仅为委托方了解拟收回收购地块土地市场价格提供参考依据。

3、本报告的估价结果自估价报告提交之日起一年内有效。当地产市场发生较大变化时，本估价结果应作相应调整。

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

5、本报告估价结果系为委托方提供价格参考，本身并无强制执行的效力，我公司不对资产业务定价决策负责，提请报告使用方注意。

设定估价对象基础设施表

估价对象	围圈道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯状况	宗地内平整状况
I	外联道路新马大道	接市政电网	接市政水网	接市政排水网	接市政供气管网	接市政通讯网	红线内场地平整

湖南建业房地产土地资产评估有限公司  
二〇二五年四月三日

项目的资金来源主要为财政自有资金和发行政府专项债券。其中财政自有资金 1,319.76 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 14,100.00 万元。具体如下表所示：

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	仙月环路储备地块	2029 年	15,419.76	15,419.76	1,319.76	14,100.00	15,419.76
	总计		15,419.76	15,419.76	1,319.76	14,100.00	15,419.76

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号资金总需求 15,419.76 万元，2025 年投入金额 14,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

## 项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号	15,419.76	0.00	14,100.00	1,319.76

2025 年度，2025 年株洲市天元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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年株洲 市天元区第 二批土储债 项目 001 号	投资金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：专项债 资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	14,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,100.00
	14,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,100.00

## 六、项目预期收益

项目收益主要来源于土地使用权出让收入。项目地块预计出让总收入 20,474.27 万元。仙月环路储备地块计划于 2029 年以商住用地性质出让，出让面积 74.43 亩，基于专项收入的成本化、低收益化特征，以市场价格（商住用地参考市场楼面地价确定，市场综合楼面地价 2,206.38 元/m<sup>2</sup>）的 0.85 倍为标准确定出让价格，预计出让楼面地价为 1,875.42 元/m<sup>2</sup>，预测仙月环路储备地块的土地出让收入为 20,474.27 万元。综上，预计用于资金平衡相关收益总额为 20,474.27 万元。具体如下表所示：

项目可比商住用地地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/m²)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/ m²)
1	株洲市国土 (2024)091 号	天元区滨江北 路与力嘉路交 汇处东南角， 北至滨江北 路、南至兴湖 家园小区、西 至力嘉路、东 至兴湖家园小 区	13.54	9,029.18	4,335.00	2,182.32	2,206.38
2	株洲市国土 (2024)048 号	天元区月塘片 区，育学路以 南、栗雨南路 以东、竹山路 以西、泉源路 以北	53.00	63,600.32	12,745.00	2,000.54	
3	株洲市国土 (2024)071 号	天元区湘芸路 与蜈蚣形路交 汇处西北角， 南至蜈蚣形 路、西至规划 地块、东至湘 芸路、北至规 划一路	22.96	15,308.34	8,205.00	2,436.28	

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类 别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	预计用于资金平衡 的相关收益
1	土地出 让收入	-	-	-	-	20,474.27	20,474.27	20,474.27
	合计	-	-	-	-	20,474.27	20,474.27	20,474.27

七、项目预期成本测算及依据

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，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。

本次项目实施主体为株洲市天元区土地储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由自有资金统筹，不单独计入本项目经营成本。按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益为 20,474.27 万元。

## 八、融资平衡情况

### （一）项目净收益

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号，债券存续期项目净收益为 20,474.27 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本次土地储备项目总投资金额为 15,419.76 万元，本次拟申请政府专项债券 14,100.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。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% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 1.87%，5 年本息共计 15,419.76 万元。具体见下表：

项目还本付息情况表

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	仙月环路储备地块	2025.07	-	14,100.00	-	14,100.00	263.95	263.95
		2026	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2027	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2028	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2029.07	14,100.00	-	14,100.00	-	263.95	14,363.95
		合计	-	-	14,100.00	-	1,319.76	15,419.76
		总计	-	-	14,100.00	-	1,319.76	15,419.76

### （三）项目融资平衡情况

2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 20,474.27 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33。具体如下表所示：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
1	仙月环路储备地块	74.43	商住用地	15,419.76	20,474.27	14,100.00	15,419.76	1.33
	总计	74.43		15,419.76	20,474.27	14,100.00	15,419.76	1.33

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.33，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市天元区第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%
收入	20,474.27	18,426.85
本息合计	15,419.76	15,419.76
覆盖倍数	1.33	1.20

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 1.20，仍能通过压力测试。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。

### 九、还款保障措施

1、按照《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。市县财政将按照《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。

2、依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52 号规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

## 十、主管部门责任

本项目主管部门为天元区自然资源局。天元区自然资源局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。

## 十一、潜在风险评估

### 1、项目施工进度风险

因土地收集改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周



期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

### （1）内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，要避免土地储



备量太多而引起资金和土地的积压。出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

## （2）外部风险

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领

域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

### （1）完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

### （2）防范土地储备运营风险

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取

现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

### （3）规范政府职能科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

## 2、项目收益与预期存在差异风险

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

影响项目收益的风险主要有以下几点：

(1) 土地出让计划变动, 使可返还政府收益未能正常流入。

(2) 土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施:

(1) 应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。

(2) 用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情, 在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地时候收储进度和预算安排, 完善出让土地计划, 合理安排土地出让。

（本页无正文，为《2025 年株洲市天元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）



2025 年 6 月 19 日

湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目  
预期收益与融资  
平衡方案

—2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号—

# 2025 年湖南省株洲市政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号项目，拟发行政府专项债券资金 7,800.00 万元。本次发行金额及期限如下：

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 年炎陵县第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	7,800.00	5 年	炎陵县土地储备中心

## 一、项目概况

### (一) 区域介绍

炎陵县位于湖南省东南部，地处罗霄山脉中部，株洲地区的最南端，东临江西省的井冈山市、遂川县，南接桂东、资兴，西连安仁，北界茶陵。境内群山起伏，岭谷相间，山、丘、岗、坪交错。炎陵县是长株潭城市一体化的后花园，是新兴的旅游城市。炎陵县现辖10个乡镇，一个县级经济技术开发区。全县总面积2030.8平方公里，总人口18.6万人。县城距长沙280公里，距株洲210公里。城区人文、自然景观优美和谐，独具“山、水、圣人”的特色。

2024年实现地区生产总值110.11亿元，同比增长4.2%。其中，第一产业增加值17.5亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值43.2亿元，同比增长4.5%；第三产业增加值49.3亿元，同比增长4.1%。其中批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、交通运输仓储邮政业、房地产业同比增长5.3%、7.4%、4.6%、-0.9%、1.8%。全县三次产业结构由上年15.4:39.7:44.8调整为15.9:39.3:44.8。其中，第一产业比重上升0.50个百分点，第二产业比重下降0.47个百分点，第三产业比重下降0.03个百分点。工业增加值占地区生产总值的比重为34.4%，较上年下降0.18个百分点。第一、三产业对经济增长的贡献率分别为13.9%、43.3%。

### 炎陵县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
----	-------	-------	-------



地区生产总值（GDP）	101.50	104.00	110.11
居民人均可支配收入（元）	23,501.00	24,967.00	26,239.00
一般公共预算收入	4.70	4.87	4.88
政府性基金收入	2.33	1.10	0.55
其中：国有土地出让收入	-	-	0.51
政府性基金支出	6.12	4.42	4.46
其中：国有土地出让支出	-	-	1.29

注：数据来源于炎陵县人民政府网站

## （二）项目基本信息

2025年炎陵县第一批土储债项目002号主要建设内容为收回中医药文化馆、炎陵县2018-03号地块、炎陵县2021-22号地块三宗土地。由炎陵县土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积140,577.26平方米，可出让面积140,577.26平方米。具体情况如下表所示：

炎陵县土地储备专项债券募投项目基本情况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成（含出让期利息）	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025年炎陵县第一批土储债项目002号	中医药文化馆	东临县道X064，其余三面为塘旺村其他地块	该项目总投资为9,746.58万元。主要成本构成成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于	4267.80	3400.00	其他商服用地	其他商服用地	炎陵县土地储备中心
		炎陵县2018-03号地块	神农谷片区内，规划道路三面环绕，一		2487.18	2000.00	其他商服用地	其他商服用地	

			侧为未 利用地	2025年启 动收储程 序,收储面 积					
		炎陵县 2021-22 号地块	东临炎 帝大 道,其 余三面 为其他 地块	140,577.26 平方米。	2991.60	2400.00	其他 商服 用地	其他 商服 用地	

2025年炎陵县第一批土储债项目002号已经通过湖南湘达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

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手,在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。党的二十届三中全会提出,合理扩大地方政府专项债券支持范围,适当扩大用作资本金的领域、规模、比例。可以预见,今年年底以及明年,专项债券在带动有效投资、保障改善民生上将会更加给力。中指研究院发文称,上述《通知》落地意味着更多低成本的增量资金将进入市场,对于房企来说,应抓住机会出售存量土地,缓解资金压力,或进一步改善土储结构:对于地方政府来说,专项债券用于收购存量土地,也能够增强地方政府的资金流动性,缓解地方政府的资金压力,支持地方经济发展、保障民生;对于市场来说,收回收购存量闲置土地,有助于改善市场供求关系,是促进房地产市场止跌回稳的关键举措,可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。《通知》明确指出“运用专项债券资金收回收购存量闲置土地,是减少市场存量土地规模、

改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性促进房地产市场止跌回稳的关键举措”，鼓励各地利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，一是有利于地方政府提升土地资源利用效率，减少市场存量房地产用地规模，改善土地供求关系；二是可以增加企业资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房，改善市场预期，同时也有助于改善企业的土储结构；三是可以提供满足市场需要的新产品，进一步改善供求关系，这些均有利于促进房地产市场止跌回稳。

## （二）社会效益分析

政府通过专项债收回土地的社会效益主要体现在以下几个方面：

减少市场存量房地产用地规模：通过专项债收回闲置土地，可以有效减少市场上的存量房地产用地规模，从而稳定市场预期，避免土地供应过剩导致的市场波动。

增加资金流动性：专项债收回土地后，资金可以用于其他建设项目，特别是保障性住房的建设，这有助于缓解房企的资金压力，促进保交房工作的顺利进行。

优化土地资源配置：专项债收回的土地经过整理后，可以形成“净地”“优地”，这些土地可以用于补齐公共服务设施短板，改善居住环境，满足居住需求，同时也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

促进房地产市场平稳健康发展：通过专项债收回闲置土地，可以减少市场上的闲置土地供应，改善供求关系从而促进房地产市场的平稳健康发展。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

##### 1、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）；

(16) 《炎陵县人民政府关于公布实施炎陵县城镇基准地价更新成果及集体建设用地基准地价评估成果的通知》；

(17) 国务院、自然资源部、建设部、财政部、湖南省及炎陵县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/T 18508--2014）；

(2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507--2014）；

(3) 《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）；

(4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010--2017）；

(5) 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009--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/T 1060-2021）；

(9) 自然资源价格评估通则（TD/T 1061-2021）

## 2、估算结果

2025年炎陵县第一批土储债项目002号，总投资金额9,746.58万元，总投资主要用于收回2025年炎陵县第一批土

储债项目 002 号下共 3 个闲置子地块国土权证，实现土地重新收储。

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，2025 年计划投资 9,746.58 万元，未来尚需投资金额为 0.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年 及以后
1	2025 年炎陵县第一批土储 债项目 002 号	9,746.58	0.00	9,746.58	0.00

(二) 资金筹措方案

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号土地储备资金来源主要为财政自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 9,746.58 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1,946.58 万元，占投资总额的 19.97%；拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元，未来计划继续发行政府专项债券资金 0.00 万元。

资金筹措情况表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发 行政府专 项	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	还本付 息方式
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资				

					债券金额		期限	
1	2025年炎陵县第一批土储债项目002号	1,946.58	7,800.00	0	7,800.00	2025年湖南省政府专项债券（十期）	5年	建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金到期一次性偿还

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目收入预测依据

本期债券项目涉及的炎陵县的土地出让价的估算，评估专业人员认真分析了所掌握的资料，进行了现场查勘，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，并出具了编号为湘康驰地评（2025）（估）字第 K0023-3 号的《土地估价报告》。根据待估宗地的特点，以基准地价系数修正法、剩余法作为本次出让地价评估的主要方法，在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。另外以市场比较法作为参考要素。基准地价系数修正法、剩余法下 2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号的土地出让价的估算结果如下：

宗地编号	宗地名称	宗地位置	设定用途	设定容积率	设定使用权类型	设定土地使用权年限（年）	土地面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ）	土地总价（万元）
------	------	------	------	-------	---------	--------------	-----------------------	---------------------------	----------



1	炎陵县 2018-03 号 地块	东临县道 X064, 其余三 面为塘旺村其 他地块	其他商 服用地	1.8	出让	33.11 年	61548.6	600	3692.92
2	中医药文化 馆	神农谷片区 内, 规划道路 三面环绕, 一 侧为未利用地	其他商 服用地	1.8	出让	36.97 年	44400	1129	5012.76
3	炎陵县 2021-22 号 地块	东临炎帝大 道, 其余三面 为其他地块	其他商 服用地	1.0	出让	36.97 年	34628.66	973	3369.37
小计	/	/	/	/		/	140,577.26	/	12075.05

市场比较法下, 通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地, 对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数, 预测本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下。

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号周边土地出让情况表:

序号	电子监管号	成交时间	坐落	用途	容积率	土地面积	出让总价	单价	折合单价	竞得人
						(m²)	(万元)	(元/m²)	(万元/亩)	
1	430225202 4B000096	2024/1 /16	鹿原镇 集镇区	城镇 住宅- 普通商 品住房 用地	1. 5	84	13.944	1660	11 1	罗峰

2	430225202 3B000192	2023/1 0/18	鹿原镇 集镇区 (鹿原 镇特色 文旅小 镇示范 街区项 目用地)	城镇 住宅- 普通 商品 住房 用地	1. 5	2014.6 3	241.755 6	1200	80	唐波
3	430225202 3B000090	2023/1 0/18	鹿原镇 集镇区 (鹿原 镇特色 文旅小 镇示范 街区项 目用地)	城镇 住宅- 普通 商品 住房 用地	1. 5	189.79	28.4685	1500	10 0	张恒

## (二) 项目预期收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，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株洲市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.5%、5.2%、5.5%，近三年平均增速 5.07%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测考虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号预计可出让土地 140,577.26 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，参考 002 号的土地出让价的估算结果，预计可获得收入 12,075.05 万元，计提 10% “三金” (农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金)1,207.51 万元，该项目

宗地出让净收益为 10,867.55 万元

预计用于资金平衡的相关收益 10,867.55 万元，具体如下：

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号	土地出让收入	—	4,000.00	2,500.00	2,500.00	3,075.05	12,075.05
	计提三金		400.00	250.00	250.00	307.51	1,207.51
	预计用于资金平衡的相关收益		3,600.00	2,250.00	2,250.00	2,767.55	10,867.55

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目融资还本付息情况

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号总投资金额为 9,746.58 万元，拟申请政府专项债券 7,800.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.87%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年炎陵县第一批土储债项

目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	7,800.00		7,800.00	0.00	0.00
2026 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2027 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2028 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2029 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2030 年 1 月	7,800.00			7,800.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	7,800.00		7,800.00		145.86	7,945.86
合计		7,800.00	7,800.00		729.30	8,529.30

## （二）项目融资平衡情况

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号土储项目偿债资金来源为土地出让收入。考虑土地成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,867.55 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号	10,867.55	7,800.00	8,529.30	1.27

同时，2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

## 六、潜在风险评估

因土地收集改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

### 1、项目施工进度风险

#### （1）内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。储备过程中的风险指的是进入土地储备库的

土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

## （2）外部风险

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，

需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

### （1）完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

### （2）防范土地储备运营风险

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，

对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

### （3）规范政府职能科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

### 2、项目收益与预期存在差异风险

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场



供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

影响项目收益的风险主要有以下几点：

（1）土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。

（2）土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

（1）应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。

（2）用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地时候收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

## **七、还款保障措施**

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

2025年炎陵县第一批土储债项目002号土地储备项目主管部门为炎陵县土地储备中心。

项目主管部门将负责按照炎陵县本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行政府专项债券项目库，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，做好产业政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业政府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《炎陵县 2025 年政府专项债券 2025 年炎陵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）



2025 年 6 月 19 日