

湘潭市 财 政 局

湖南省湘潭市 2025 年第三批次湖南省政府土地储备 类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年第三批次湖南省政府土地储备类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 35200.00 万元。项目均属于 2025 年湖南省政府专项债券（十期）。具体项目及本次发行金额及期限如下：



区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
湘潭县	2025 年湘潭县第二批土储 债 005 号	14400.00	5
湘乡市	2025 年湘乡市第一批土储 债项目 001	8300.00	5
韶山市	2025 年韶山市第二批土储 债项目 002 号	12500.00	5
合计	-	35200.00	-

湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘潭县第二批土储债 005 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭县第二批土储债 005 号拟发行专项债券
14,400.00 万，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 年湘潭县第二批土储债 005 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	14,400.00	5 年	湘潭县土地储备中心

湖南省湘潭市 2025 年土地储备专项债券
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭县第二批土储债 005 号

2025 年湘潭县第二批土储债 005 号

融资平衡方案

一、区域情况

湘潭县，隶属湖南省湘潭市。位于湖南中部偏东、湘江下游西岸，介于北纬 27°20'-28°05'、东经 112°25'-113°03'之间，东临湘潭市天元区、渌口区，南接衡东县、衡山县、双峰县，西抵湘乡市、韶山市，北与宁乡市相接、与湘潭市雨湖区、岳塘区隔涟水、湘江相望，属亚热带季风湿润气候。县域总面积 2134 平方千米。截至 2023 年末，湘潭县常住人口为 77.8 万人。截至 2023 年，湘潭县辖 14 个镇、3 个乡。

湘潭县有“湘中明珠”之美誉，是中国湘莲之乡、湖湘文化发祥地。战国时期，县域属楚国，隶长沙郡；唐天宝八年（749 年），湘潭县大部分划属衡山县，衡山县北部划属湘潭县，县治移至洛口（今易俗河镇），隶潭州；1983 年，湘潭地区撤销。7 月，隶湘潭市。湘潭县县域中心紧贴京广高铁和沪昆高铁，境内京珠高速及其复线、沪昆高速、107 国道、320 国道等交通动脉四通八达。县城距长株潭三市中心不超过 30 分钟车程。湘潭县素有“天下第一壮县”的美誉，开国元勋彭德怀、革命先驱罗亦农、世界文化名人齐白石的家乡。湘潭县石鼓镇青山唢呐是国家级非物质文化遗产保护项目。

2022 年至 2024 年，湘潭县分别实现一般公共预算收入 16.11 亿元、13.01 元和 13.64 亿元。2022 年至 2024 年，湘潭县政府性基金收入分别为 22.44 亿元、3.69 亿元和 1.94 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 21.43 亿元、3.25 亿元和 1.62 亿元。

湘潭县 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	572.64	573.08	626.49
居民人均可支配收入(元)	32,658	34,385	36,311
一般公共预算收入	16.11	13.01	13.64
政府性基金收入	22.44	3.69	1.94
其中：国有土地出让收入	21.43	3.25	1.62
政府性基金支出	31.9	12.55	15.3
其中：国有土地出让支出	21.43	2.81	3.83

注：表格中数据来源于湘潭县财政局

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，推动湘潭县基础设施的完善，提升湘潭县的整体形象和品质，增强湘潭县的吸引力和竞争力。同时，为湘潭县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年湘潭县第二批土储债005号拟申请发行政府专项债券资金 14,400.00 万元，其中本次申请发行政府专项债 14,400.00 万元。

四、项目情况

本次债券 2025 年湘潭县第二批土储债 005 号包含一个

地块，总规划用地面积 67908.21 平方米，土地收储价格暂定为 14,400.00 万元，项目总投资 15,766.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,366.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 14,400.00 万元，其中本次申请发行政府专项债 14,400.00 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 年湘潭县第二批土储债 005 号	4303212022B00329	天易大道以北、芙蓉大道以西	项目面积 67908.21 平方米，已办理不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000425 号。	15,766.00	湘潭县土地储备中心
	合计				15,766.00	

根据湖南正佳房地产土地评估有限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	天易大道以北、芙蓉大道以西地块	4303212022B00329	22,117.70

2025 年湘潭县第二批土储债 005 号已经通过湖南启同律师事务所律师合法性审查。

五、资金平衡

（一）项目概况

本项目收储面积为 67908.21 平方米，项目总投资 15,766.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,366.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 14,400.00 万元，其中本

次申请发行政府专项债 14,400.00 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	天易大道以北、芙蓉大道以西地块	2029 年	15,766.00	15,766.00	1,366.00	14,400.00	15,746.40
2	合计	2029 年	15,766.00	15,766.00	1,366.00	14,400.00	15,746.40

（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 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地价 (万元/亩)
1	湘潭县	商业服务设施用地	1952.77	1,750.00	8,961.63	597.44
2	湘潭县	商业服务业设施用地 (可建加油站)	1795.42	1,149.31	6,401.34	426.76
3	湘潭县	商服用地	4218.62	2,000.00	4,740.89	316.06

序号	区位	用地性质	出让建筑 面积（m²）	中标总地 价（万元）	楼面价 格（元/ 平米）	楼面地价 （万元/ 亩）																																			
出让结果																																									
湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂（2022）013号)																																									
发布时间：2022-09-17																																									
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《招标投标法实施条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托，我中心于2022年09月07日至2022年09月16日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：																																									
一、地块基本情况：																																									
<table><tr><td>地块编号</td><td>潭县公土网挂（2022）013号</td><td>地块位置</td><td>河口镇东江村</td><td>土地用途</td><td colspan="2">商业服务设施用地（可兼容加油站）</td></tr><tr><td>地块面积（㎡）</td><td>1952.77</td><td>地块年限</td><td colspan="4">40年</td></tr><tr><td>成交价(万元)</td><td colspan="6">1750.0000</td></tr><tr><td>竞得人</td><td colspan="6">湘潭山港经贸有限公司</td></tr><tr><td>备注：</td><td colspan="6"></td></tr></table>							地块编号	潭县公土网挂（2022）013号	地块位置	河口镇东江村	土地用途	商业服务设施用地（可兼容加油站）		地块面积（㎡）	1952.77	地块年限	40年				成交价(万元)	1750.0000						竞得人	湘潭山港经贸有限公司						备注：						
地块编号	潭县公土网挂（2022）013号	地块位置	河口镇东江村	土地用途	商业服务设施用地（可兼容加油站）																																				
地块面积（㎡）	1952.77	地块年限	40年																																						
成交价(万元)	1750.0000																																								
竞得人	湘潭山港经贸有限公司																																								
备注：																																									
出让结果																																									
湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂（2019）016号)																																									
发布时间：2019-10-18																																									
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《招标投标法实施条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托，我中心于2019年10月09日至2019年10月18日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：																																									
一、地块基本情况：																																									
<table><tr><td>地块编号</td><td>潭县公土网挂（2019）016号</td><td>地块位置</td><td>湘潭县排头乡回龙桥村</td><td>土地用途</td><td colspan="2">商业服务设施用地（可兼容加油站）</td></tr><tr><td>地块面积（㎡）</td><td>1795.42</td><td>地块年限</td><td colspan="4">40</td></tr><tr><td>成交价(万元)</td><td colspan="6">1149.3100</td></tr><tr><td>竞得人</td><td colspan="6">陈帝</td></tr><tr><td>备注：</td><td colspan="6"></td></tr></table>							地块编号	潭县公土网挂（2019）016号	地块位置	湘潭县排头乡回龙桥村	土地用途	商业服务设施用地（可兼容加油站）		地块面积（㎡）	1795.42	地块年限	40				成交价(万元)	1149.3100						竞得人	陈帝						备注：						
地块编号	潭县公土网挂（2019）016号	地块位置	湘潭县排头乡回龙桥村	土地用途	商业服务设施用地（可兼容加油站）																																				
地块面积（㎡）	1795.42	地块年限	40																																						
成交价(万元)	1149.3100																																								
竞得人	陈帝																																								
备注：																																									
出让结果																																									
湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂（2019）021号)																																									
发布时间：2019-12-13																																									
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《招标投标法实施条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托，我中心于2019年12月04日至2019年12月13日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：																																									
一、地块基本情况：																																									
<table><tr><td>地块编号</td><td>潭县公土网挂（2019）021号</td><td>地块位置</td><td>是伦河镇漓江路以南、晏竹路以东</td><td>土地用途</td><td colspan="2">商服用地</td></tr><tr><td>地块面积（㎡）</td><td>4218.62</td><td>地块年限</td><td colspan="4">40年</td></tr><tr><td>成交价(万元)</td><td colspan="6">2000.0000</td></tr><tr><td>竞得人</td><td colspan="6">湘潭市万德置业有限公司</td></tr><tr><td>备注：</td><td colspan="6"></td></tr></table>							地块编号	潭县公土网挂（2019）021号	地块位置	是伦河镇漓江路以南、晏竹路以东	土地用途	商服用地		地块面积（㎡）	4218.62	地块年限	40年				成交价(万元)	2000.0000						竞得人	湘潭市万德置业有限公司						备注：						
地块编号	潭县公土网挂（2019）021号	地块位置	是伦河镇漓江路以南、晏竹路以东	土地用途	商服用地																																				
地块面积（㎡）	4218.62	地块年限	40年																																						
成交价(万元)	2000.0000																																								
竞得人	湘潭市万德置业有限公司																																								
备注：																																									

结合湖南正佳房地产土地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，天易大道以北、芙蓉大道以西地块出让价格按 217.13 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格(万元)	土地面积 (m ²)	楼面价格 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	天易大道以北、芙蓉大道以西地块	22,117.70	67908.21	3,257.00	217.13

<p>预评估报告 正佳预估字〔2025〕第006号</p> <p>湘潭天易高新科技有限公司：</p> <p>承蒙委托，我们本着独立、客观、公正的原则，对湘潭县天易大道以南、芙蓉大道以西等四宗土地的市场价值进行了预评估。</p> <p>估价对象：</p> <p>估价对象1-3为位于天易大道以南、芙蓉大道西，土地用途为商服用地、住宅用地，容积率均为2.0-2.8，其中商业用地比例为10%，面积共计69634.62m²。</p> <p>估价对象4为位于天易大道以北、芙蓉大道以西，土地用途为零售商业用地，容积率均为2.0-3.0，面积67908.21m²。</p> <p>估价对象财产范围：土地使用权价格</p> <p>为委托方了解估价对象市场价值提供参</p> <p>价值时点：2025年1月2日</p> <p>价值类型：市场价值</p> <p>评估方法：基准地价法、收益法</p> <p>预评估结果：估价对象于价值时点的预评估价值为人民币43878.52万元，大写金额为人民币肆亿叁仟捌佰柒拾捌万伍仟贰佰元整，预评估结果明细见下表：</p> <table><tr><th>证号</th><th>坐落</th><th>用途</th><th>规划指标</th><th>面积(m²)</th><th>单价(元/m²)</th><th>总价(万元)</th></tr><tr><td>湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000025号</td><td rowspan="3">天易大道以南、芙蓉大道西</td><td rowspan="3">商服用地、住宅用地</td><td rowspan="3">容积率2.8，商业比例为10%</td><td>15311</td><td>3125</td><td>4794.06</td></tr><tr><td>湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000024号</td><td>28342.62</td><td>3125</td><td>8857.07</td></tr><tr><td>湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000026号</td><td>25951</td><td>3125</td><td>8109.69</td></tr><tr><td>小计</td><td></td><td></td><td></td><td>69634.62</td><td></td><td>21760.82</td></tr><tr><td>湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000125号</td><td>天易大道以北、芙蓉大道以西</td><td>零售商业用地</td><td>容积率3.0</td><td>67908.21</td><td>3257</td><td>22117.7</td></tr><tr><td></td><td></td><td>合计</td><td></td><td>137542.83</td><td></td><td>43878.52</td></tr></table> <p>注：本预评估报告结论仅为初步测算价值，最终价值以正式报告为准。</p> <p>湖南正佳房地产土地评估有限公司 2025年1月2日</p> <p>1 / 1</p>							证号	坐落	用途	规划指标	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000025号	天易大道以南、芙蓉大道西	商服用地、住宅用地	容积率2.8，商业比例为10%	15311	3125	4794.06	湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000024号	28342.62	3125	8857.07	湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000026号	25951	3125	8109.69	小计				69634.62		21760.82	湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000125号	天易大道以北、芙蓉大道以西	零售商业用地	容积率3.0	67908.21	3257	22117.7			合计		137542.83		43878.52
证号	坐落	用途	规划指标	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)																																											
湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000025号	天易大道以南、芙蓉大道西	商服用地、住宅用地	容积率2.8，商业比例为10%	15311	3125	4794.06																																											
湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000024号				28342.62	3125	8857.07																																											
湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000026号				25951	3125	8109.69																																											
小计				69634.62		21760.82																																											
湘〔2023〕湘潭县不动产权第0000125号	天易大道以北、芙蓉大道以西	零售商业用地	容积率3.0	67908.21	3257	22117.7																																											
		合计		137542.83		43878.52																																											

天易大道以北、芙蓉大道以西地块预计可出让土地

67908.21 平方米（101.86 亩），到 2029 年完成出让，出让价格为 217.13 万元/亩。项目预计可获得总收入 22,117.70 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
天易大道以北、芙蓉大道以西地块					22,117.70		22,117.70

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 2,654.12 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）
天易大道以北、芙蓉大道以西地块	22,117.70	2,654.12	19,463.58
合计	22,117.70	2,654.12	19,463.58

（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 22,117.70 万元，项目总成本 2,654.12 万元，项目净收益 19,463.58 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年湘潭县第二批土储债 005 号总投资金额为 15,766.00 万元，本次拟申请政府专项债券 14,400.00 万元，发行债券期限 5 年。根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行测算，本次预测利率为 1.87%，5 年本息共计 15,746.40 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

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还 利息	当年还本 付息合计
2025 年湘潭县 第二批土 储债 005 号	2025 年 7 月	-	14,400.00	-	14,400.00	-	-
	2026 年 7 月	14,400.00	-	-	14,400.00	269.28	269.28
	2027 年	14,400.00	-	-	14,400.00	269.28	269.28
	2028 年	14,400.00	-	-	14,400.00	269.28	269.28
	2029 年	14,400.00	-	-	14,400.00	269.28	269.28
	2030 年 7 月	14,400.00	-	14,400.00	-	269.28	14,669.28
	合计		14,400.00	14,400.00		1,346.40	15,746.40

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，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 19,463.58 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（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	天易大道 以北、芙蓉大道以 西地块	67908.21	零售 商业 用地	15,766.00	19,463.58	14,400.00	15,746.40	1.24
2	合计	67908.21		15,766.00	19,463.58	14,400.00	15,746.40	1.24

结论：综上所述，预计 2025 年湘潭县第二批土储债 005 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 年湘潭县第二批土储债 005 号融资平

衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

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。近年来，受宏观经济下行、房地产市场调整及政策收紧等因素影响，土地市场持续低迷，导致专项债支持的土储项目面临较大风险。一是土地出让收入不及预期，可能造成专项债偿债资金来源短缺，增加地方政府财政压力；二是土地流拍或低价成交现象增多，导致收储成本难以覆盖，形成资

金缺口；三是土地收储周期延长，占用资金成本上升，进一步加剧债务偿还风险。若土地长期无法出让，还可能引发专项债违约，影响地方政府信用及后续融资能力。

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。为化解风险，建议采取以下措施：一是优化土地收储结构，优先储备区位优、开发潜力大的地块，提升土地市场竞争力；二是加强市场研判，灵活调整供地节奏和出让条件（如分期出让、降低保证金比例），吸引市场主体参与；三是探索多元化处置路径，如通过“土地+产业”捆绑招商等方式盘活存量土地；四是健全风险预警机制，确保偿债来源稳定。

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年湘潭县第二批土储债005号储备项目主管部门为湘潭县自然资源局。

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 年湘潭县第二批土储债 005 号
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 06 月 19 日



湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘乡市第一批土储债项目 001
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 拟发行专项债券 9600.00 万元，本次发行金额 8300 万元，具体信息如下：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 年湘乡市第一批 土储债项目 001	2025 年湖南省 政府专项债券 (十期)	8300.00	5	湘乡市国土 资源储备中 心

一、项目概况

（一）区域介绍

湘乡市位于湖南省中部，湖南省县级市，属湘潭市管辖，中南地区、华中地区城市，湘军故里，楚南重镇，古称“龙城”。湘乡北邻韶山 22 公里，东距长沙 80 公里。湘乡占地总面积 1967 平方公里，下辖 3 乡 15 镇 4 个街道办事处，297 个村，48 个社区居委会，人口约 92.41 万。湘乡是省级文明城市、省级卫生城市、省级园林城市。2022 年、2023 年、2024 年，湘乡市分别实现一般预算收入 24.82 和 16.34 亿元、14.66 亿元。2022 年至 2024 年，政府性基金收入分别为 14.45 亿元和 36.40 亿元和 7.12 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 14.09 亿元和 16.40 亿元、0 亿元。

湘乡市 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）	577.12	564.17	619.4
居民人均可支配收入（万元）	3.284	3.4604	4.8479
一般公共预算收入	24.82	16.34	14.66
政府性基金收入	14.45	36.40	7.12
其中：国有土地出让收入	14.09	16.40	0
政府性基金支出	17.54	36.40	0.02
其中：国有土地出让支出	10.71	11.71	0

注：湘乡市统计局

（二）项目基本信息

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 拟收储面积 37,580.00 平方米，（产权证号：湘(2024)湘乡市不动产权第 0001608 号），性质为存量闲置用地，用地类型：居住用地。项目具体信息如下：

项目基本情况表

序号	地块名称 (待替换为 地块编号)	四至范围	项目概况	地块规划用途	项目实施方
1	湘储 2021	东山街道 大将路与 人民路交 叉口	面积 37,580.00 平方米，（产权证号：湘(2024)湘乡市不动产权第 0001608 号），性质为存量闲置用地。计划收储面积 37,580.00 平方米，预计土地收储成本 12775.14 万元（含出让前利息费用）。项目计划于 2029 年完成出让，用地类型：居住用地	居住用地	湘乡市国土资源储备中心

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 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公告、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

索引号: 4303000006/2025-1365730

发布机构: 市自然资源局

发布目录: 通知公告

湘乡市自然资源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

湘乡市人民政府门户网站 www.xxs.gov.cn

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）（附件1）文件精神，现面向社会征集收回收购存量闲置土地，请符合条件且有意向的企业积极报名，我局将按照政策要求充分考虑市场需求、地块条件等因素，确定拟收回意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2025年度运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地项目。具体公告如下：

一、征集区域

湘乡市行政辖区

二、征集项目范围

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

三、征集时间

2025年2月11日-2月20日

四、征集方式

现场申报：书面提交经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）至湘乡市国土资源储备中心510室。

3. 联系方式：罗志斌 13973225669

中国政务网 | 湖南省政府 | 湘潭市政府 | 湘乡市政府

湘乡市人民政府
www.xxs.gov.cn

湘乡市自然资源局

请输入关键词

首页 政务公开 通知公告 规划信息 人事信息 机构信息 领导信息

您当前的位置: 首页 > 政府网站导航 > 政府部门 > 市自然资源局 > 通知公告

索引号: 4303000006/2025-1364404 发布机构: 市自然资源局 发布目录: 通知公告

湘乡市2025年第一批土地储备领域申报地方专项债券项目的公示

湘乡市人民政府门户网站 www.xxs.gov.cn 发布时间: 2025-03-12 10:15

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）相关规定，我市拟收储以下6个地块，现就收储项目公示如下：

项目名称	宗地位置	土地用途	宗地面积 (公顷)
湘储2021	东山街道大书路与人民路交叉口	城镇住宅用地，其他商服用地	3.718
湘储15-B	望春门街道港滨北路污水处理厂旁	城镇住宅用地，其他商服用地	2.440393
湘储208	东山办事处大书路与特殊路段交汇处西北角	城镇住宅用地 其他商服用地	1.387446
湘储002	棋梓镇金水村	城镇住宅用地，其他商服用地	6.0522
湘储008	东山街道东林村起凤山庄旁	城镇住宅用地，其他商服用地	2.5832

任何单位和个人对公示拟收储的宗地有异议的，可向湘乡市自然资源局反映，单位反映情况的需加盖公章，个人反映情况的需签署真实姓名，留下联系电话、地址、邮编。

公示时间：2025年3月1日至2025年3月17日

公示机关：湘乡市自然资源局

地址：湘乡市工贸新区

邮政编码：411400

联系人：罗主斌

联系电话：13973225069

湘乡市自然资源局
2025年3月12日

扫一扫在手机打开当前页

没有更多评论了

分享到: 【来源：湘乡市自然资源局】 【责任编辑：1】 【网站编辑】 【7700浏览】 【打印/退出】

本衡市政府网站

其他县市区政府网站

政府部门

多端力

其他网站

政府网站

站址地图 | 网站声明

主办单位: 湘乡市人民政府 网站标识码: 4303810001

承办单位: 湘乡市融媒体中心

网站联系电话: 0731-56762200 (仅受理网站建设和维护相关事宜)

湘乡市政务 43038102010001号

警 备 号: 湘ICP警11016764号-2 (警网联动系统)

湘乡市融媒体中心

湘乡市人民政府

湘乡市人民政府

湘乡市人民政府

6

湘乡市范围内国有出让土地使用权收回涉及的5宗土地国有
出让土地使用权价格预评估报告

湘乡市自然资源局：

承蒙委托，我公司对拟收回的位于湘乡市范围内共计5宗土地进行了国有出让土地使用权价格预评估，估价日期为2025年3月1日，估价目的是为委托方收回国有出让土地使用权提供国有出让土地使用权价值参考依据。

根据委托方提供的项目清单确定估价对象位置、土地用途及规划利用条件，详见《估价结果一览表》。

经过初步测算，确定估价对象于估价期日（2025年3月1日），在设定用途、设定容积率、设定土地使用年期、设定土地开发程度下的国有出让土地使用权价值评估总价为41999.45万元（人民币大写肆亿壹仟玖佰玖拾玖万肆仟伍佰元整）。具体详见《结果一览表》。

此结果仅供贵单位参考，不具备任何法律效力，最终评估价值须以我公司出具的正式评估报告为准。

湖南万源土地房地产评估咨询有限公司湘潭分公司
二〇二五年三月十三日

估价结果一览表

币种：人民币

序号	宗地名称	宗地位置	原不动产权证书号	登记用途	容积率	剩余土地使用年限	宗地面积（平方米）	单价（元/㎡）	评估总价（万元）
1	湘储2021	东山街道大将路与人民路交叉口	湘（2024）湘乡市不动产权第0001608号	商服用地、住宅用地（商业占比10%）	2.2	商38.9年、住68.9年	37580.00	3211	12066.94
2	湘储015-B	望春门街道涟滨北路污水处理厂旁	湘（2024）湘乡市不动产权第0000974号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比10%）	2.5	商38.9年、住68.9年	24462.83	3211	7855.01
3	湘储268	东山办事处大将路与书院路交汇处西北角	湘（2020）湘乡市不动产权第0008073号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比10%）	2	商35.4年、住65.4年	13874.46	4017	5573.37
4	湘储602	棋梓镇谷水村	湘（2024）湘乡市不动产权第0001612号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比15%）	1.2	商38.9年、住68.9年	66522.00	845	5621.11
5	湘储008	东山街道东林村起凤山庄旁	湘（2023）湘乡市不动产权第0005064号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比8%）	2	商37.9年、住67.9年	25833.00	4213	10883.42
合计	/						168271.29	/	41999.45

备注：
1、此次评估涉及的5宗地，宗地坐落、宗地土地面积、宗地用途、规划条件均以委托方提供的《不动产权证书》、《出让合同》、《规划条件书》为准，如相关条件发生变化，估价结果需做相应的调整。

（四）债券资金需求合理性分析

项目需资金 12775.14 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 9600 万元,占项目资金的 75.15%，资本金 3175.14 万元，占项目资金的 24.85%。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 年湘乡市第一批土储债项目 001				
主管部门及其编码	湘潭市湘乡市国土资源储备中心				
项目实施单位	湘潭市湘乡市国土资源储备中心	项目负责人	罗志斌	联系电话	13973225669
项目资金 (万元)	资金总额：12775.14 万元				
	一、专项债券资金：9600 万元				
	二、其他资金：3175.14 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 4 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	37,580.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	9
		成本指标	项目投资概算	万元	12775.14
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	14,118.81
			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：

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。

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》、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。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	存量土地收购费用	12066.94
2	出让前利息费用	708.2
合计		12775.14

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司湘潭分公司评估报告，评估收储地价如下：

项目投资估算来源

湘乡市范围内国有出让土地使用权收回涉及的5宗土地国有
出让土地使用权价格预评估报告

湘乡市自然资源局：

承蒙委托，我公司对拟收回的位于湘乡市范围内共计5宗土地进行了国有出让土地使用权价格预评估，估价日期为2025年3月1日，估价目的是为委托方收回国有出让土地使用权提供国有出让土地使用权价值参考依据。

根据委托方提供的项目清单确定估价对象位置、土地用途及规划利用条件，详见《估价结果一览表》。

经过初步测算，确定估价对象于估价期日（2025年3月1日），在设定用途、设定容积率、设定土地使用年期、设定土地开发程度下的国有出让土地使用权价值评估总价为41999.45万元（人民币大写肆亿壹仟玖佰玖拾玖万肆仟伍佰元整）。具体详见《结果一览表》。

此结果仅供贵单位参考，不具备任何法律效力，最终评估价值须以我公司出具的正式评估报告为准。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司湘潭分公司
二〇二五年三月十三日

估价结果一览表

币种：人民币

序号	宗地名称	宗地位置	原不动产权证书号	登记用途	容积率	剩余土地使用年限	宗地面积 (平方米)	单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	湘储2021	东山街道 大将路与 人民路交 叉口	湘(2024) 湘乡市不 动产权第 0001608号	商服用地、 住宅用地 (商业占 比10%)	2.2	商 38.9 年、住 68.9 年	37580.00	3211	12066.94
2	湘储015-B	望春门街 道涟滨北 路污水处 理厂旁	湘(2024) 湘乡市不 动产权第 0000974号	其他商服 用地、城镇 住宅用地 (商业占 比10%)	2.5	商 38.9 年、住 68.9 年	24462.83	3211	7855.01
3	湘储268	东山办事 处大将路 与书院路 交汇处西 北角	湘(2020) 湘乡市不 动产权第 0008073号	其他商服 用地、城镇 住宅用地 (商业占 比10%)	2	商 35.4 年、住 65.4 年	13874.46	4017	5573.37
4	湘储602	棋梓镇谷 水村	湘(2024) 湘乡市不 动产权第 0001612号	其他商服 用地、城镇 住宅用地 (商业占 比15%)	1.2	商 38.9 年、住 68.9 年	66522.00	845	5621.11
5	湘储008	东山街道 东林村 起凤山庄 旁	湘(2023) 湘乡市不 动产权第 0005064号	其他商服 用地、城镇 住宅用地 (商业占 比8%)	2	商 37.9 年、住 67.9 年	25832.00	4213	10883.92
合计	/						168271.29	/	41999.45

备注：
1、此次评估涉及的5宗地，宗地坐落、宗地土地面积、宗地用途、规划条件均以委托方提供的《不动产权证书》、《出让合同》、《规划条件书》为准，如相关条件发生变化，估价结果需做相应的调整。

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 总投资 12775.14 万元，2025 年投入金额 12066.94 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	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年湘乡市第一批土储债项目 001	12775.14	0	12066.94	177.05	177.05	177.05	177.05

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年湘乡市第一批土储债项目 001	投资金额	0.00	0.00	0.00	1000	400	1600	100
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	1300	0

续上表

项目名称	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年湘乡市第一批土储债项目 001	投资金额	8500	100	100	100	100	66.94	12066.94
	其中：专项债券金额	8300	0	0	0	0	0	9600

（二）项目资金筹措方案

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 总投 12775.14 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 9600 万元,占项目资金的 75.15%，资本金 3175.14 万元，占项目资金的 24.85%。前期已发行专项债券 1300 万元，本次申请发行专项债券 8300 万元,未来拟申请发行专项债券 0 万元，本项目共计发行专项债 9600 万元。2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 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 1300 万元，本次申请发行专项债券 8300 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 年湘乡市第一批土储债项目 001	12775.14	3175.14	1300	8300	0.00	0.00	0.00	0.00	5

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目收益主要来源土地使用权出让收入。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司湘潭分公司评估报告，评估地价如下：

地块名称	面积（m ² ）	地面地价（元/m ² ）	评估价（万元）
湘储 2021	37,580.00	3,757.00	14,118.81

合计	37,580.00		14,118.81
----	-----------	--	-----------

本项目涉及的湖南省湘乡市土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

序号	地块编号	挂牌截止时间	地块坐落	地块面积 (m ²)	起始价 (万元)	成交价格 (万元)	成交单位	用途	容积率	单价 (元/ 平方米)
1	潭乡公土网挂(2021)012号	2021年4月29日	湘乡市东山新城西侧(东山办事处张江村)	2688	1363	1363	湖南霞光置业有限公司	商住(二类居住用地兼容15%以下商服用地)	2.5 ≤ 容积率 ≤ 2.8	5071
2	潭乡公土网挂(2021)055号	2021年12月13日	湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交汇处东南角	28795	12958	12958	湘乡市城乡置业有限公司	商业、住宅用地(商业8%)	<2.5	4500
3	潭乡公土网挂(2022)008号	2022年12月21日	湘乡市东山街道东林村南灌渠以北起凤山庄	25832	11625	11625	湘乡市城乡置业有限公司	商业、住宅用地(商业8%)	<2.0	4500

案例一、潭乡公土网挂（2021）012号

出让结果

湘潭市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2021）012号)

发布时间：2021-04-29

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭市自然资源局委托，我中心于2021年04月19日至2021年04月29日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	潭乡公土网挂 (2021) 012号	地块位置	湘乡市东山新城西侧(东山办事处张江村)	土地用途	商住(二类居住用地兼容15%以下商业用地)
地块面积 (㎡)	2688.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	1363.0000				
竞得人	湖南鑫光置业有限公司				
备注:					

二、公示期：2021年4月29日至2021年5月8日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式

联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湖湘西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2021年4月29日

案例二、潭乡公土网挂（2021）055号

出让结果

湘潭市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2021）055号)

发布时间：2021-12-14

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭市自然资源局委托，我中心于2021年12月02日至2021年12月13日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	潭乡公土网挂 (2021)055号	地块位置	湘潭市东山街道东林村人民路与大博路交汇处东南角	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	28795.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	12958.0000				
竞得人	湘潭市城乡置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2021年12月14日至2021年12月23日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式

联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湖湘西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2021年12月14日

案例三、潭乡公土网挂（2022）008 号

出让结果

湘乡市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2022）008号)

发布时间：2022-12-22

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘乡市自然资源局委托，我中心于2022年12月12日至2022年12月21日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	潭乡公土网挂（2022）008号	地块位置	湘乡市东山街道东林村南麓溪以北起凤山庄	土地用途	住宅用地兼容2%-8%商服用地
地块面积（㎡）	25832.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	11625.0000				
竞得人	湘乡市城乡置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年12月22日至2022年12月31日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式
联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湖湘西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2022年12月22日

数据来源：湘潭市公共资源交易中心

考虑到 2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 的土地自 2026-2030 年出让，本项目预计 2029 年完成出让,届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。

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，2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 预计可出让面积 37,580.00 平方米，预计可获得土地出让收入 14,118.81 万元，可用于资金平衡的相关收益为 14,118.81 万元。

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 土地储备项目收入预测表

单位：万元

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	14,118.81	0.00	0.00	0.00	0.00	14,118.81	0.00

(二) 项目预期收入预测合理性分析

湘乡市本级 2020 年-2024 年出让宗地数分别为 14 宗、24 宗、5 宗、10 宗、4 宗，出让合计面积分别为 374914.46 平方米、634143 平方米、91351.87 平方米、245056.01 平方米、37863.42 平方米，出让总额分别为 108612 万元、184931 万元、28002 万元、50835.25 万元、9498.42 万元。从湘乡市本级近 5 年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额有一些波动，结合近 5 年土地出让历史和湘乡市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对湘乡市未来五年地块出让预测，出让面积、出让总额平均分别为 451000 平方米、120466 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。

湘乡市本级近 5 年地块出让明细

湘乡市商服用地、住宅用地近 2020-2024 年年出让情况表（单位：万元、m²）							
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额
居住用地	湘储 2021	37580	3757	14118.81	168271.29	3553.8	48258.59

续表：

湘乡市商服用地、住宅用地 2020-2024 年出让明细表											
2020 年				2021 年				2022 年			
地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额
湘乡市虞唐镇新林村	3808	1050	400	湘乡市经开区，洵水湾区域中西侧	17588	2340	4116	湘储 415	1818	2255	410
湘乡市东山办事处东山社区，大将南路以西	13874.46	4200	5827	湘乡市经开区，洵水湾区域中西侧	68343	2340	15993	湘储 008	25832	4500	11625
湘乡市东山新城 18 号地东北角	3000	3750	1125	湘乡市城北片区北侧，大将路与龙城大道交叉口西北侧	45439	3900	17722	湘储 412-7	10315	3134	3233
湘乡市东山办事处城东村，育才小学对面	14859.11	4500	6687	湘乡市经开区北部，育墩乡育墩村	74732	558	4167	湘储 051	26692	1650	4405
湘乡市东郊乡长丰村、长丰商贸城一期以南、长巨线以东	8366.43	900	753	湘乡市东山新城西侧（东山办事处张江村）	2688	5071	1363	湘储 456-3	26694.87	3120	8329
湘乡市东山街道书院路南侧与大将路西侧的交汇处	36303.01	5700	20693	湘乡市泉塘镇南藪村双鲤组	6674	497	332				
湘乡市经开区，湘乡大道与红仑大道交汇处东北角，市公安局以西，三联环保以南	28281.3	2385	6746	湘乡市月山镇新桥村	9767	2390	2334				
湘乡市东山街道办事处张江村 1 组临滨南路、尊城路	24630.72	5070	12488	湘乡市东山街道大将南路与人民路交叉口西侧	5777	5070	2929				
湘乡市涟滨南路、文萃路、城东南路和城市支路围合地	52661.28	5748	30270	湘乡市新湘路街道桑梅西路延长线与城西路交汇处西北角	61129	2850	17422				
湘乡市泉塘镇泉塘村	99370.22	1200	11925	湘乡市新湘路街道桑梅西路延长线与城西路交汇处西北角	31648	2850	9020				
湘乡市东山街道办事处	2878	1595	459	湘乡市东山街道城东村	3238	3873	1254				

东胜村一组				文华路东侧						
湘乡市白田镇长江村	59302	603	3578	湘乡市望春门街道联盟村	5655	3001	1697			
湘乡市新湘路办事处长桥社区荣瑾三期以西，湘铝学校以北	25900	2820	7304	湘乡市东山街道城东村起凤路以南	30415	3750	11406			
湘乡市棋梓镇棋梓街	1679.93	2125	357	湘乡市东山街道城东村起凤路以南	16841	3750	6316			
				湘乡市经开区大将路西侧	15695	2700	4238			
				湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交叉口西南侧	44707	5250	23472			
				湘乡市经开区大将路西侧	47460	2700	12815			
				湘乡市经开区大将路西侧	15909	2700	4296			
				湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交汇处东南角	28795	4500	12958			
				湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交叉口西南侧	44924	4500	20216			
				湘乡市棋梓镇新城村	7642	1501	1147			
				湘乡市经开区大将路西侧	12169	2700	3286			
				湘乡市经开区大将路西侧	6205	2943	1826			
				湘乡市东山街道东胜村易湘线北侧	30703	1500	4606			
合计				合计				合计		
总面积	平均单价	总金额		总面积	平均单价	总金额		总面积	平均单价	总金额
374914.46	2897	108612		634143	2916	184931		91351.87	3065	28002

续表：

湘乡市商服用地、住宅用地 2020-2024 年出让明细表							
2023 年				2024 年			
地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额
湘储 2006	5017	3151	1581	湘储 5070	26154.4	2596	6790
湘储 2021	37580	3150	11838	湘储 3098-2	10174.93	2557	2602
湘储 048-2	15671.27	2909	4558	原潭市供销合作联社用地划拨转出	57.09	914	5.22
湘储 015-B	24462.8	3301	8075	原棋梓镇水管站用地划拨转出	1477	685	101.2

湘储 606	9365.07	2411	2258				
湘储 201	18301	2700	4942				
湘储 242	37917	1760	6674				
湘储 242-2	29098	1765	5136				
湘储 602	66522	840	5588				
湘储 3092	1121.87	1651	185.25				
合计				合计			
总面积	平均单价	总金额	总面积	平均单价	总金额		
245056.01	2074	50835.25	37863.42	2509	9498.42		

湘乡市各类型地块未来五年出让预测

湘乡市商服用地、住宅用地 2025-2030 年出让计划表								
地块类型		本项目				本次计划发行地块项目合计		
		地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额
居住用地		湘储 2021	37580	3757	14118.81	168271.29	3553.8	48258.59
2025 年计划出让			2026 年计划出让			2027 年计划出让		
地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
商服用地、住宅用地	440000	110000	商服用地、住宅用地	450000	116100	商服用地、住宅用地	455000	121030
2028 年计划出让			2029 年计划出让			2030 年计划出让		
地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
商服用地、住宅用地	460000	126500	商服用地、住宅用地	450000	128700	商服用地、住宅用地	445000	132165

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 14,118.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,118.81 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 本次拟发行专项债券 8300 万元，前期已发行 1300 万元，发行利率 1.68%，未来拟申请发行专项债 0 万元，2025 年共计发行 9600 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

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		1,300.00		1,300.00		
2025 年 7 月	1,300.00	8,300.00		9,600.00		
2026 年	9,600.00			9,600.00	177.05	177.05
2027 年	9,600.00			9,600.00	177.05	177.05
2028 年	9,600.00			9,600.00	177.05	177.05
2029 年	9,600.00			9,600.00	177.05	177.05
2030 年	9,600.00		9,600.00		177.05	9,777.05
合计		9,600.00	9,600.00		885.25	10,485.25

（三）项目融资平衡情况

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 收入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 14,118.81 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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 年湘乡市第一批土储债项目 001	14,118.81	9600	10,485.25	1.35

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）长沙分所审计通过。

（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：

单因素敏感性分析	-10%	0%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.35

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 1.21，能通过压力测试。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。

（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：

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				12,066.94	12,775.14		708.20	708.20
2026 年						177.05	-177.05	531.15
2027 年						177.05	-177.05	354.10
2028 年						177.05	-177.05	177.05
2029 年	14,118.81					177.05	13,941.76	14,118.81
2030 年						9,777.05	-9,777.05	4,341.76
合计	14,118.81			12,066.94	12,775.14	10,485.25	4,341.76	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

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

2、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于

补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

应对措施：此次湘乡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

本项目主管部门是湘乡市国土资源储备中心。

湘乡市国土资源储备中心负责按照专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、

收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2025 年湘乡市第一批土储债项目 001
土地储备项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年湖南省湘潭市政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年韶山市第二批土储债项目 002 号，拟发行政府专项债券资金 12,500.00 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 年韶山市第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	12,500.00	5 年	韶山市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

韶山市位于湖南省中部偏东的湘中丘陵区，湘乡、宁乡、湘潭交界处，是中华人民共和国的缔造者之一、中国各族人民的伟大领袖毛泽东主席的故乡。韶山市既是重要的革命纪念地，全国青少年革命传统教育基地，国家重点革命文物保护单位，也是享誉中外的景色秀丽的旅游胜地。韶山市下辖韶山乡、清溪镇、银田镇、杨林乡四个乡镇，面积247平方公里，人口将近12万。2024年全市地区生产总值123.54亿元，增长5.7%。2022年至2024年，韶山市分别完成一般公共预算收入7.08亿元、7.40亿元和7.49亿元；政府性基金收入分别完成11.26亿元、11.95亿元和8.93亿元。

韶山市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）	115.56	114.52	123.54
居民人均可支配收入（元）	46,144.00	48,627.00	51,144.00
一般公共预算收入	7.08	7.40	7.49
政府性基金收入	11.26	11.95	8.93
其中：国有土地出让收入	10.55	11.14	8.85
政府性基金支出	15.13	12.91	12.41
其中：国有土地出让支出	9.66	10.08	7.83

注：湘潭市、韶山市统计局。

（二）项目基本信息

2025年韶山市第二批土储债项目002号主要建设内容为收回储备地块4（金家冲）一宗土地。由韶山市土地储备中

心作为土地储备机构。拟收储土地面积63,731.32平方米，可出让面积63,731.32平方米。具体情况如下表所示：

韶山市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 (含出让前利息费用)	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025年韶山市第二批土储债项目002号	储备地块4(金家冲)	韶山市清溪镇湘宁线以西、韶山大道以南	该项目总投资为13,919.20万元，主要成本构成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于2025年启动收储程序，收储面积63,731.32平方米。	13,919.20	12,500.00	其他商服用地	其他商服用地	韶山市土地储备中心

2025年韶山市第二批土储债项目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

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，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，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，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施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) 《韶山市人民政府关于公布实施韶山市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、湖南省及韶山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/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年韶山市第二批土储债项目002号，总投资金额13,919.20万元，总投资主要用于收回2025年韶山市第二批土储债项目002号下共1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13,919.20万元，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年韶山市第二批土储 债项目002号	13,919.20	0.00	13,919.20	0.00

（二）资金筹措方案

2025年韶山市第二批土储债项目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13,919.20万元，其中：用于项目支出的自有资金1,419.20万元，占投资总额的10.20%；拟申请发行政府专项债券资金12,500.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金12,500.00万元，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 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	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				
1	2025年韶山市第二批土储债项目002号	1,419.20	12,500.00	0	12,500.00	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韶山市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（湖南）湘慧源土地【2025】（估）字第03001

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、市场比较法作为本次出让地价评估的方法，其中市场比较法是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。韶山市的土地出让价的估算过程如下：

储备地块 4（金家冲）位于韶山市天鹅山片区，地理空间间隔较近，未来规划用途皆为商服用地。经查询近期周边已成交同类用地市场情况，出让价格处于 2997~3360 元/平米水平。本项目用地预计出让价格显著低于该价格区间的较低水平，其中：储备地块 4（金家冲）出让合同价为 2883 元/平方米。因此本次测算按土地出让合同价格计算，计划于 2026 年-2029 年出让。

地块名称	不动产权证号	宗地位置	估价期日的用途			土地面积 (m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	评估出让 总地价 (万元)
			证载(或 批准)	实际	设定			
储备地块 4（金家冲）	湘（2021）韶山市不动产权第 0011801 号	韶山市湘宁线以西、韶山大道以南	其它商服用地	/	其它商服用地	63731.32	2883	18373.74
合计	/	/	/	/	/	63731.32	/	18373.74

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。

天鹅山片区储备地块项目周边土地出让情况表：

序号	挂牌编号	宗地坐落	出让面积 (m ²)	规划土地用途	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m ²)	成交时间	土地竞得人
1	潭韶公土网挂(2024)017号	韶山东方红路以西, 雨花韶苑以南	9179.27	零售商业用地	3084	3360	2024年12月15日	韶山城乡控股集团有限公司
2	潭韶公土网挂(2024)018号	东方红路以西、红旗路以北	12160.62	零售商业用地	4048	3329	2024年12月15日	韶山城乡控股集团有限公司
3	潭韶公土网挂(2023)004号	韶山市竹鸡路以西, 原电视机厂宿舍	10863.98	零售商业用地	3256	2997	2023年8月15日	韶山求实实业有限公司

(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湘潭市 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 4.7%、5.1%、5.7%, 近三年平均增速 5.2%, 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 年韶山市第二批土储债项目 002 号预计可出让土地 63,731.32 平方米, 于 2026 年开始挂牌交易, 分四年完成出让, 预计可获得收入 18,373.74 万元, 预估计提 8.0% “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等) 1,469.90 万元, 该项目宗地出让净收益为 16,903.84 万元

预计用于资金平衡的相关收益 16,903.84 万元, 具体如下:

2025 年韶山市第二批土储债项目 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 年韶山市第二批土储债项目 002 号	土地出让收入	—	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,373.74	18,373.74
	计提三金		400.00	400.00	400.00	269.90	1,469.90
	预计用于资金平衡的相关收益		4,600.00	4,600.00	4,600.00	3,103.84	16,903.84

五、项目融资平衡情况

（一）项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第二批土储债项目 002 号总投资金额为 13,919.20 万元，拟申请政府专项债券 12,500.00 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 12,500.00 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 年韶山市第二批土储债项目 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	12,500.00		12,500.00	0.00	0.00
2026 年	12,500.00			12,500.00	233.75	233.75
2027 年	12,500.00			12,500.00	233.75	233.75
2028 年	12,500.00			12,500.00	233.75	233.75
2029 年	12,500.00			12,500.00	233.75	233.75
2030 年 1 月	12,500.00			12,500.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	12,500.00		12,500.00		233.75	12,733.75
合计		12,500.00	12,500.00		1,168.75	13,668.75

（二）项目融资平衡情况

2025 年韶山市第二批土储债项目 002 号土储项目偿债资金来源为土地出让收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 16,903.84 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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 年韶山市第二批土储债项目 002 号	16,903.84	12,500.00	13,668.75	1.24

同时，2025 年韶山市第二批土储债项目 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

(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年韶山市第二批土储债项目002号土地储备项目主管部门为韶山市土地储备中心。

项目主管部门将负责按照韶山市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《韶山市 2025 年政府专项债券 2025 年韶山市第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日