

2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（十六期）共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 37,200.00 万元。其中，高新区 13,900.00 万元，凤凰县 9,300.00 万元，泸溪县 14,000.00 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 |
|-----|---------------------------|-----------|------|
| 高新区 | 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 | 13,900.00 | 5 |
| 凤凰县 | 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 | 9,300.00 | 5 |
| 泸溪县 | 2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号 | 7,200.00 | 5 |
| 泸溪县 | 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号 | 6,800.00 | 5 |
| 合计 | | 37,200.00 | |

2025 年湖南省政府专项债券（十六期） 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（十六期）13,900.00 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 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（十六期） | 13,900.00 | 5 年 | 湘西高新技术产业开发区土地储备中心 |

一、区域情况

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂黔渝四省市交界处。1952年8月成立湘西苗族自治区，1955年改为湘西苗族自治州，1957年9月成立湘西土家族苗族自治州。现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道）。国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫重要论述的首倡地，是国家西部开发、国家承接产业转移示范区、武陵山片区区域发展地区，是湖南省唯一的少数民族自治州。

初步核算，全州实现生产总值(GDP)825.85亿元，增长2.6%。其中，第一产业增加值121.71亿元，增长3.6%;第二产业增加值225.48亿元，下降4.7%;第三产业增加值478.66亿元，增长6%。第一产业、第二产业、第三产业增加值占生产总值的比重分别为14.7%、27.3%、58%,工业增加值占生产总值比重为22.2%。第一产业、第三产业分别拉动GDP增速0.5个、3.4个百分点，其中营利性服务业对经济增长贡献率达55.8%。全州人均地区生产总值33,758.00元，增长3.6%。全州高新技术产业增加值71.70亿元，占GDP8.7%。民营经济增加值增长2.8%,占GDP66.1%。

2022-2024年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现一般公共预算收入21.22亿元、23.15亿元和19.63亿元，政府性基金收入分别为3.19亿元、0.53亿元和0.34亿元，其中

国有土地出让收入分别为 2.79 亿元、0.36 亿元和 0.27 亿元。
2022-2024 年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 817.50 | 825.90 | 855.95 |
| 城镇居民人均可支配收入（亿元） | 3.14 | 3.30 | 3.43 |
| 一般预算收入（亿元） | 21.22 | 23.15 | 19.63 |
| 政府性基金收入（亿元） | 3.19 | 0.53 | 0.34 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 2.79 | 0.36 | 0.27 |
| 政府性基金支出（亿元） | 16.62 | 17.60 | 14.7 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 1.18 | 0.35 | 0.15 |

二、债券情况

本项目计划申请 2025 年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券 13,900.00 万元。本次债券发行期限为 5 年，发行利率根据 2025 年 6 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

（一）项目基本概况

本次湘西高新技术产业开发区土地收储 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号项目情况如下：

| 项目名称 | 地块名称 | 地块名称(宗地号) | 地块面积(公顷) | 四至范围 | 项目概况 | 地块用途 | 投资计划(万元) | 实施单位 |
|-------------------------|---------------|-------------|----------|--|---|------|-----------|-------------------|
| 2025年湘西高新区第一批土储债项目 001号 | 01 湖南吉凤置业有限公司 | 5-333-1-1 | 6.98 | 东：209 国道；南：张社大道；西：吉凤融城大道；北：湖南吉凤置业公司 | 经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 3 月 17 日评估，该地块总地价 10,633.81 万元。 | 商住用地 | 9,859.00 | 湘西高新技术产业开发区土地储备中心 |
| | 02 湖南吉凤置业有限公司 | 5-250-1-4-4 | 4.07 | 东：吉凤融城大道；南：张社大道；西：湖南吉凤置业公司；北：湖南吉凤置业公司 | 经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 3 月 17 日评估，该地块总地价 4,839.61 万元。 | 商住用地 | 4,556.00 | |
| | 03 湖南吉凤置业有限公司 | 5-250-1-4-3 | 5.16 | 东：湖南吉凤置业公司；南：张社大道；西：湘西高新区公用事业中心；北：湖南吉凤置业公司 | 经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 3 月 17 日评估，该地块总地价 5,942.13 万元。 | 商住用地 | 5,559.00 | |
| | 04 湖南吉凤置业有限公司 | 5-333-1-2 | 6.87 | 东：209 国道；南：湖南吉凤置业公司；西：吉凤融城大道；北：湖南吉凤置业公司 | 经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 3 月 17 日评估，该地块总地价 10,493.05 万元。 | 商住用地 | 9,700.00 | |
| | 05 湖南吉凤置业有限公司 | 5-250-1-4-2 | 5.99 | 东：吉凤融城大道；南：湖南吉凤置业公司；西：湘西高新区公用事业中心；北：湖南吉凤置业公司 | 经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 3 月 17 日评估，该地块总地价 7,145.40 万元。 | 商住用地 | 6,690.00 | |
| 合计 | | | 29.07 | - | - | - | 36,364.00 | |

(二) 项目审批情况

项目审批情况如下：

| 项目名称 | 地块名称 | 文件名称 | 文件编号 |
|---------------------------|---------------|----------------------------------|---|
| 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 | 01 湖南吉凤置业有限公司 | 省人民政府农用地转用土地征收审批单 | 政国土字第（2015）61 号、（2016）1823 号 |
| | | 湘西高新区管委会关于 5-333-1-1 宗地出让方案的批复 | 高新区管函（2021）110 号 |
| | 02 湖南吉凤置业有限公司 | 省人民政府农用地转用土地征收审批单 | 政国土字第（2015）37 号、61 号，（2016）1823 号 |
| | | 湘西高新区管委会关于 5-250-1-4-4 宗地出让方案的批复 | 高新区管函（2021）108 号 |
| | 03 湖南吉凤置业有限公司 | 省人民政府农用地转用土地征收审批单 | 政国土字第（2015）37 号、61 号，（2016）1823 号，（2018）929 号 |
| | | 湘西高新区管委会关于 5-250-1-4-3 宗地出让方案的批复 | 高新区管函（2021）107 号 |
| | 04 湖南吉凤置业有限公司 | 省人民政府农用地转用土地征收审批单 | 政国土字第（2015）61 号、（2016）1823 号 |
| | | 湘西高新区管委会关于 5-333-1-2 宗地出让方案的批复 | 高新区管函（2021）111 号 |
| | 05 湖南吉凤置业有限公司 | 省人民政府农用地转用土地征收审批单 | 政国土字第（2015）61 号、（2016）1823 号 |
| | | 湘西高新区管委会关于 5-250-1-4-2 宗地出让方案的批复 | 高新区管函（2021）109 号 |

（三）实施单位情况

| | | |
|-------------------------------|----------|---------------------------|
| 2025 年湘西高新区第一批土储债 项目 001 号 | 统一社会信用代码 | 12433100668243084N |
| | 名称 | 湘西高新技术产业开发区土地储备中心 |
| | 宗旨和业务范围 | 负责湘西经济开发区土地收购、储备、开发和管理工作的 |
| | 住所 | 吉首市人民南路 69 号 |
| | 法定代表人 | 田婷 |
| | 经费来源 | 全额拨款 |
| | 开办资金 | 11,569.00 万元 |
| | 举办单位 | 湘西州国土资源局 |
| | 有效期 | 至 2027 年 4 月 13 日 |

四、资金平衡情况

（一）项目资金来源

本次债券发行计划收储土地面积 29.06 公顷。项目总投资合计 36,633.66 万元，其中自有资金 22,733.66 万元，项目融资 13,900.00 万元，具体情况如下：

项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 预计出让时间 | 总投资 | 资金来源 | | | 预计融资本息 |
|-------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 合计 | 自有资金 | 专项债金额 | |
| 湘西高新技术产业开发区土地储备项目 | 2026 年 | 36,633.66 | 36,633.66 | 22,733.66 | 13,900.00 | 15,178.80 |

（二）项目预期收益预测

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出售的土地情况如下：

项目可供出售土地情况

| 项目名称 | 宗地编号 | 不动产权证号/电子监管号 | 宗地坐落 | 地块现状用途 | 面积（m²） |
|---------------------------|-------------|--------------------|---------------|--------|-----------|
| 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 | 5-333-1-1 | 4331002021B01406-4 | 湘西高新区鱼公山融城大道旁 | 商住用地 | 69,780.18 |
| | 5-333-1-2 | 4331002021B01412-4 | 湘西高新区鱼公山融城大道 | 商住用地 | 68,662.80 |
| | 5-250-1-4-2 | 4331002021B01431-4 | 湘西高新区鱼公山融城大道旁 | 商住用地 | 59,851.61 |
| | 5-250-1-4-3 | 4331002021B01440-4 | 湘西高新区鱼公山融城大道旁 | 商住用地 | 51,576.50 |

| | | | | | |
|--|-------------|--------------------|---------------|------|-----------|
| | 5-250-1-4-4 | 4331002021B01450-4 | 湘西高新区鱼公山融城大道旁 | 商住用地 | 40,740.86 |
|--|-------------|--------------------|---------------|------|-----------|

根据项目运营计划，本项目土地全部用于出售，假定该土地于 2029 年全部出让 290,611.95 平方米。

单价预测：经查询近几年该县市土地交易案例，具备可比性的土地成交案例如下，故采用市场比较法进行价格预测。

本项目土地历史成交情况如下：

| 可比地块编号 | 成交单位 | 区位 | 占地面积（平方米） | 中标总地价（万元） | 平均单价（元/平方米） | 公示日期 | 用途 |
|----------------|---------------|-----------------|-----------|-----------|-------------|------------|---------------|
| 5-250-1-4-3 | 湖南吉凤置业有限公司 | 湘西高新区鱼公山融城大道旁地块 | 51,578.00 | 5,053.00 | 709.74 | 2021-11-22 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 吉土网挂(2023)05-3 | 吉首市腾达物流开发有限公司 | 湘西高新区双河路旁地块 | 46,671.00 | 7,062.00 | 1,513.15 | 2023/11/14 | 其他商服用地，普通商品住房 |
| 5-437-1-5 | 湘西牯牛置业有限公司 | 湘西高新区牯牛城 | 3,481.00 | 423.00 | 1,215.17 | 2023-10-08 | 普通商品住房，零售商业用地 |

根据上述案例，采用最低出让价格做为基准，即 709.74 元/m²，根据谨慎性原则，未来价格不考虑增长率。

综上，2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号收益 = 出让面积 × 出让单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|----|--------|--------|----|
|----|--------|--------|----|

| | | | |
|-------------|--|------------------|------------------|
| 5-333-1-1 | | 6,836.22 | 6,836.22 |
| 5-333-1-2 | | 6,726.76 | 6,726.76 |
| 5-250-1-4-2 | | 5,863.54 | 5,863.54 |
| 5-250-1-4-3 | | 5,052.85 | 5,052.85 |
| 5-250-1-4-4 | | 3,991.30 | 3,991.30 |
| 合计 | | 28,470.67 | 28,470.67 |

（三）项目融资平衡情况

1、项目净收益

债券存续期内，项目净收益即可用于融资平衡的资金为28,470.67万元。

2、项目融资还本付息情况

湘西高新技术产业开发区土地储备项目，本次拟发行专项债券13,900.00万元，根据2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

| 项目 | 年份 | 期初本金金额 | 本金增加 | 本金减少 | 期末本金金额 | 应付利息 | 应付本息 |
|-------------------------|------|-----------|------------------|------------------|-----------|-----------------|------------------|
| 2025年湘西高新区第一批土地储备项目001号 | 2025 | - | 13,900.00 | - | 13,900.00 | - | - |
| | 2026 | 13,900.00 | - | - | 13,900.00 | 255.76 | 255.76 |
| | 2027 | 13,900.00 | - | - | 13,900.00 | 255.76 | 255.76 |
| | 2028 | 13,900.00 | - | - | 13,900.00 | 255.76 | 255.76 |
| | 2029 | 13,900.00 | - | - | 13,900.00 | 255.76 | 255.76 |
| | 2030 | 13,900.00 | - | 13,900.00 | - | 255.76 | 14,155.76 |
| | 小计 | | 13,900.00 | 13,900.00 | | 1,278.80 | 15,178.80 |

3、项目融资平衡情况

湘西州高新区土地储备项目偿债资金来源为土地出让收入表，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为28,470.67万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.88。

项目平衡情况表

单位：公顷、万元

| 项目名称 | 总投资 | 预计用于融资平衡的相关收益 | 债券发行金额 | 项目预计融资本息 | 相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|--------------|-----------|---------------|-----------|-----------|----------------|
| 湘西州高新区土地储备项目 | 36,633.66 | 28,470.67 | 13,900.00 | 15,178.80 | 1.88 |

4、压力测试情况

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 | 覆盖倍数（预期收益不变） | 覆盖倍数（预期收益下降 5%） | 覆盖倍数（预期收益下降 10%） |
|---------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| 2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号 | 1.88 | 1.78 | 1.69 |

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.78；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 1.69，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。

综上所述，预计湘西高新技术产业开发区土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.88，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，湘西高新技术产业开发区土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所审计通过。

5、现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | |
|-----|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|------------|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 1 | 现金流入 | 65,104.33 | 36,633.66 | - | - | - | 28,470.67 | - |
| 1.1 | 资本金 | 22,733.66 | 22,733.66 | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 13,900.00 | 13,900.00 | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 运营收入 | 28,470.67 | | - | - | - | 28,470.67 | - |
| 2 | 现金流出 | 51,812.46 | 36,633.66 | 255.76 | 255.76 | 255.76 | 255.76 | 14,155.76 |
| 2.1 | 建设投资 | 36,633.66 | 36,633.66 | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营成本 | - | | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 运营期利息 | 1,278.80 | | 255.76 | 255.76 | 255.76 | 255.76 | 255.76 |
| 2.4 | 债券本金 | 13,900.00 | | | | | - | 13,900.00 |
| 3 | 净现金流量 | 13,291.87 | - | -255.76 | -255.76 | -255.76 | 28,214.91 | -14,155.76 |
| 4 | 累计净现金流量 | | - | -255.76 | -511.52 | -767.28 | 27,447.63 | 13,291.87 |

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。

五、还款保障措施

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是指湘西高新技术产业开发区土地储备中心。

主管部门负责按照湘西高新技术产业开发区专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，

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

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025年湖南省政府专项债券（十六期）
2025年湘西高新区第一批土储债项目001号预期收益与融资
平衡方案》盖章页)

湘西土家族苗族自治州财政局



湘西高新技术产业开发区土地储备中心



2025年7月16日

湘西州凤凰县 2025 年专项债券 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 融资平衡方案

2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号拟发行 2025 年湖南省专项债券 9,300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 本次发行期限 | 实施机构 |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|---------------|
| 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（十六期） | 9,300.00 | 5 年 | 凤凰县国土资源收购储备中心 |

一、区域情况

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

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

凤凰县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 | 99.46 | 103.95 | 106.54 |
| 城乡居民人均可支配收入（元） | 20076 | 21428 | 22613 |
| 一般公共预算收入 | 8.65 | 8.76 | 7.35 |
| 政府性基金收入 | 4.51 | 1.09 | 2.56 |
| 其中：国有土地出让收入 | 4.26 | 0.8 | 2.36 |
| 政府性基金支出 | 9.21 | 3.2 | 2.56 |
| 其中：国有土地出让支出 | 4.26 | 0.8 | 2.36 |

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 9,300.00 万元，本次拟发行专项债券 9,300.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行规模 | 本次发行期限 | 还本付息方式 |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|-------------|
| 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（十六期） | 9,300.00 | 5 年 | 每年付息，到期一次还本 |

三、项目情况

凤凰县国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 9,647.40 万元。资金来源为本级财政资金和申请专项债券资金，其中本级财政资金 347.40 万元，申请专项债券 9,300.00 万元。2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

| 序号 | 地块名称 | 电子监管号 | 四至范围 | 地块现状用途 | 拟供应用途 | 概况 | | | | | 2025年投资计划（万元） | | |
|----|------------------------|------------------|----------------|--------|----------------------|--------|----------|-------|------|------|---------------|---------|----------|
| | | | | | | 地块类型 | 地块面积（公顷） | 建筑容积率 | 建筑密度 | 绿化率 | 其中：专项债券 | 其中：财政资金 | 合计 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | 4331232022B00459 | 凤凰县笔架山党校原址 | 其它商服用地 | 商服用地 其它商服用地 | 闲置回购用地 | 0.36 | ≤1.2 | ≤50% | ≥30% | 1,700.00 | 50.00 | 1,750.00 |
| 2 | 综合医院西侧储备地块建设项目 | 4331232021B01462 | 综合医院西侧 | 其它商服用地 | 商服用地 其它商服用地 | 闲置回购用地 | 1.99 | ≤2.0 | ≤40% | ≥30% | 3,000.00 | 130.40 | 3,130.40 |
| 3 | 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目 | 4331232021B01436 | 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧 | 普通商品住房 | 住宅用地 城镇住宅用地—普通商品住房用地 | 闲置回购用地 | 5.99 | ≤1.8 | ≤45% | ≥20% | 4,600.00 | 167.00 | 4,767.00 |
| 4 | 合计 | | | | | | 8.34 | | | | 9,300.00 | 347.40 | 9,647.40 |

四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目收储面积为 8.34 公顷、出让面积 8.34 公顷，凤凰县国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低再下调 30%，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 9,647.40 万元。拟申请发行政府专项债券 9,300.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 9,300.00 万元。

单位：万元

| 地块名称 | 电子监管号 | 供应价款总价 | 评估金额 | 折扣率 | 收回金额 |
|--------------------------|------------------|----------|----------|-----|----------|
| 1 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | 4331232022B00459 | 2,500.00 | 2,880.99 | 0.7 | 1,750.00 |
| 2 综合医院西侧储备地块建设项目 | 4331232021B01462 | 4,472.0 | 4,495.50 | 0.7 | 3,130.40 |
| 3 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目 | 4331232021B01436 | 6,810.00 | 7,469.43 | 0.7 | 4,767.00 |

2025 年湖南省土储专债项目土地评估结果一览表

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

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

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

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

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月七日

凤凰城市综合停车场建设项目土地估价结果一览表

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

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

2025 年 03 月 07 日



（二）项目资金来源情况

项目总投资 9,647.40 万元，拟申请发行政府专项债券 9,300.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 9,300.00 万元。

项目投资资金来源表

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | 本次拟发行专项债券期限 |
|-------------------------|----------|--------|-----------|-------------|-------------|------|-------------|
| | | 财政资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其他融资 | |
| 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 | 9,647.40 | 347.40 | | 9,300.00 | | | 5 年 |

（三）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 9,300.00 万元，本次拟发行专项债券 9,300.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------------|----------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| 2025 年 7 月 | | 9,300.00 | | 9,300.00 | | |
| 2026 年 7 月 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 171.12 | 171.12 |
| 2027 年 7 月 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 171.12 | 171.12 |
| 2028 年 7 月 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 171.12 | 171.12 |
| 2029 年 7 月 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 171.12 | 171.12 |
| 2030 年 7 月 | 9,300.00 | | 9,300.00 | | 171.12 | 9,471.12 |
| 合计 | | 9,300.00 | 9,300.00 | | 855.60 | 10,155.60 |

(四) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。

(1) 商服用地

根据凤凰县土地储备项目周边商服用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个地块出让单价作为预测参考依据，分别为 410.63 万元/亩、459.05 万元/亩、218.24 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 190 万元/亩。

相关可比地块如下：

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

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

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

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

【公示期结束】凤凰县笔架山党校原址储备地块国有建设用地使用权成交公示

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

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

【公示期结束】凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权成交公示

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

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

(2) 住宅用地

根据凤凰县土地储备项目周边住宅用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的3个地块出让单价作为预测参考依据，分别为135.82万元/亩、130.06万元/亩、131.28万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为120万元/亩。

相关可比地块如下：

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 成交日期 | 用地性质 | 地块面积(亩) | 成交总价(万元) | 土地出让单价(万元/亩) |
|----|-----------------|---------------|-----------|------|---------|----------|--------------|
| 1 | 凤凰县综合医院西侧小宗地A54 | 凤凰县廖家桥镇 | 2024/5/8 | 住宅用地 | 0.8835 | 120.00 | 135.82 |
| 2 | 朱敏子个人住宅用地 | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 | 2024/8/29 | 住宅用地 | 0.9165 | 119.20 | 130.06 |
| 3 | 廖志成个人住宅用地 | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 | 2024/9/26 | 住宅用地 | 0.975 | 128.00 | 131.28 |

凤凰县廖家桥镇

行政区：湖南省 > 湘西土家族苗族自治州 > 凤凰县

结果详情

地块信息

供地结果信息

| | | | | | | | | | |
|-----------|------------------|---|-----|------------|-----------|-------------------|------------|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县 | | | | 电子监督号： | 43312320248000214 | | | |
| 项目名称： | 凤凰县综合医院西侧小宗地A54 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 凤凰县廖家桥镇 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²)： | 589.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-经济适用住房用地 | | | | 供地方式： | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 其它 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 120 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2024-06-12 | | 120 | | -- | |
| 土地使用权人： | 刘祝全 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.1 | 约定交地时间： | | 2024-05-13 | | |
| 约定开工时间： | 2025-05-12 | | | | 约定竣工时间： | | 2027-05-12 | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | | -- | | |
| 批准单位： | 凤凰县人民政府 | | | | 合同签订日期： | | 2024-05-13 | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

公示预览

凤凰县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

挂2024-5号 2024年05月08日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》、《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。我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

| | | | | | |
|-------|--------|--------|----------|-------|---------|
| 宗地编号： | 小宗地A54 | 宗地总面积： | 0.0589公顷 | 宗地坐落： | 凤凰县廖家桥镇 |
| 年限： | 70年 | 土地用途： | 经济适用住房 | 项目名称： | |
| 成交价： | 120万元 | 受让单位： | 刘祝全 | | |
| 备注： | | | | | |

二、公示期：2024年05月08日 至 2024年05月12日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民俗园政务中心二楼
邮政编码：416200
联系人：郭其云
联系电话：0743--3221895
电子邮件：

凤凰县自然资源局

公告保存

凤凰县廖家桥镇综合医院西侧

行政区：湖南省 > 湘西土家族苗族自治州 > 凤凰县

结果详情

地块信息

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|-----------|------------------|---|-----|------------|-----------|-------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县 | | | | 电子监管号： | 4331232024B000444 | | | |
| 项目名称： | 朱敏子个人住宅用地 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²)： | 611.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-经济适用住房用地 | | | | 供地方式： | 协议出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 其他服务业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 119.2 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2024-10-03 | | 119.2 | | -- | |
| 土地使用权人： | 朱敏子 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 1.1 | 约定交地时间： | 2024-09-03 | | | |
| 约定开工时间： | -- | | | | 约定竣工时间： | -- | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 凤凰县自然资源局 | | | | 合同签订日期： | 2024-09-03 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

公示预览

凤凰县自然 资源局国有土地使用权协议出让公示

出2022-66 2024年08月29日

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。我局 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况:

| | | | | | |
|-------|-----------|--------|----------|-------|---------------|
| 宗地编号： | 朱敏子个人住宅用地 | 宗地总面积： | 0.0611公顷 | 宗地坐落： | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 |
| 年限： | 70年 | 土地用途： | 经济适用住房 | 项目名称： | |
| 成交价： | 119.2万元 | 受让单位： | 朱敏子 | | |
| 备注： | | | | | |

二、公示期：2024年08月29日 至 2024年09月02日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民俗园
邮政编码：416200
联 系 人：郭其云
联系电话：0743-3221895
电子邮件：

凤凰县自然 资源局

凤凰县廖家桥镇综合医院西侧

行政区：湖南省 > 湘西土家族苗族自治州 > 凤凰县

结果详情

地块信息

| 供地结果信息 | | | | |
|-----------|------------------|-----------|---------|-------------------|
| 行政区: | 湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县 | | 电子监管号: | 4331232024B000492 |
| 项目名称: | 廖志成个人住宅用地 | | | |
| 项目位置: | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 | | | |
| 土地面积(m²): | 650.00 | | | |
| 土地用途: | 城镇住宅-经济适用住房用地 | 供地方式: | 协议出让 | |
| 土地使用年限: | 70 | 行业分类: | 其他服务业 | |
| 土地级别: | 十四等级 | 成交价格(万元): | 128 | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
| 土地使用权人: | 廖志成 | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 1 | 上限: | 1.1 |
| 约定开工时间: | -- | | 约定竣工时间: | -- |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- |
| 批准单位: | 凤凰县自然资源局 | | 合同签订日期: | 2024-10-08 |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

公示预览

凤凰县自然 资源局国有土地使用权协议出让公示

出2024-46 2024年09月26日

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。我局 1 宗国有土地使用权。现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

| | | | | | |
|-------|---------------------|--------|---------|-------|---------------|
| 宗地编号: | 地字第433123202410046号 | 宗地总面积: | 0.065公顷 | 宗地坐落: | 凤凰县廖家桥镇综合医院西侧 |
| 年限: | 70年 | 土地用途: | 经济适用住房 | 项目名称: | |
| 成交价: | 128万元 | 受让单位: | 廖志成 | | |
| 备注: | | | | | |

二、公示期：2024年09月26日 至 2024年09月30日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民俗园
邮政编码：416200
联 系 人：郭其云
联系电话：0743-3221895
电子邮件：

凤凰县自然 资源局

公告保存

各地块预估市场价格及计划出让时间如下表：

各地块预估市场价格及计划出让时间信息表

| 序号 | 地块名称 | 电子监管号 | 出让价格（万元） | 出让时间 |
|----|----------------------|------------------|----------|------------|
| 1 | 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | 4331232022B00459 | 1,026.00 | 2028 年 6 月 |
| 2 | 综合医院西侧储备地块建设项目 | 4331232021B01462 | 5,671.50 | 2029 年 6 月 |

| 序号 | 地块名称 | 电子监管号 | 出让价格(万元) | 出让时间 |
|----|------------------------|------------------|-----------|------------|
| 3 | 沱江镇土桥垌机动车检测站东侧储备地块建设项目 | 4331232021B01436 | 10,782.00 | 2030 年 6 月 |

2、项目预期成本测算及依据

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

(1) 土地销售业务费用

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

(2) 国有土地收益基金

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

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出

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

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

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

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

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

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内净总收入为 15,381.95 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|------------|--------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1 | 土地出让净收入 | 15,381.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 902.88 | 4,990.91 | 9,488.16 |
| 2 | 预计土地出让收入（万元） | 17,479.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,026.00 | 5,671.50 | 10,782.00 |
| 2.1 | 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | | | | | 1,026.00 | | |
| | 地块面积（亩） | | | | | 5.40 | | |
| | 出让价格（万元/亩） | | | | | 190.00 | | |
| 2.2 | 综合医院西侧储备地块建设项目 | | | | | | 5,671.50 | |
| | 地块面积（亩） | | | | | | 29.85 | |
| | 出让价格（万元/亩） | | | | | | 190.00 | |
| 2.3 | 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目 | | | | | | | 10,782.00 |
| | 地块面积（亩） | | | | | | | 89.85 |
| | 出让价格（万元/亩） | | | | | | | 120.00 |
| 3 | 计提土地收益基金等 | 2,097.55 | | | | 123.12 | 680.59 | 1,293.84 |
| 3.1 | 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | 123.12 | | | | 123.12 | | |
| | 土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%） | 20.52 | | | | 20.52 | | |
| | 国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%） | 51.30 | | | | 51.30 | | |
| | 保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%） | 51.30 | | | | 51.30 | | |
| 3.2 | 综合医院西侧储备地块建设项目 | 680.59 | | | | | 680.59 | |
| | 土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%） | 113.43 | | | | | 113.43 | |
| | 国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%） | 283.58 | | | | | 283.58 | |
| | 保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%） | 283.58 | | | | | 283.58 | |
| 3.3 | 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目 | 1,293.84 | | | | | | 1,293.84 |
| | 土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%） | 215.64 | | | | | | 215.64 |
| | 国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%） | 539.10 | | | | | | 539.10 |
| | 保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%） | 539.10 | | | | | | 539.10 |

4、项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期净收入估算为 15,381.95 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 15,381.95 万元。

项目平衡情况表

单位：万元

| 项目名称 | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-------------------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|
| 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 | 15,381.95 | 9,300.00 | 10,155.60 | 1.51 |

项目分地块平衡情况表

单位：万元

| 序号 | 地块 | 预期可供偿债收益（万元） | 专项债券融资额（万元） | 专项债券融资利息（万元） | 本息和（万元） | 覆盖本息倍数 |
|----|------------------------|--------------|-------------|--------------|-----------|--------|
| 1 | 凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块 | 902.88 | 1,700.00 | 156.40 | 1,856.40 | 0.49 |
| 2 | 综合医院西侧储备地块建设项目 | 4,990.91 | 3,000.00 | 276.00 | 3,276.00 | 1.52 |
| 3 | 沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目 | 9,488.16 | 4,600.00 | 423.20 | 5,023.20 | 1.89 |
| 4 | 合计 | 15,381.95 | 9,300.00 | 855.60 | 10,155.60 | 1.51 |

结论：综上所述，预计 2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.51，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

5、压力测试

考虑到收入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：

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.34 | 1.51 | 1.69 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.54 | 1.51 | 1.49 |

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.49，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

6、现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----------|---------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 现金流入 | 25,029.35 | 9,300.00 | 173.70 | 173.70 | 902.88 | 4,990.91 | 9,488.16 |
| 1.1 | 资本金 | 347.40 | | 173.70 | 173.70 | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 9,300.00 | 9,300.00 | | | | | |
| 1.3 | 运营收入 | 15,381.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 902.88 | 4,990.91 | 9,488.16 |
| 2 | 现金流出 | 19,455.60 | 9,300.00 | 171.12 | 171.12 | 171.12 | 171.12 | 9,471.12 |
| 2.1 | 建设投资 | 9,300.00 | 9,300.00 | | | | | |
| 2.2 | 债券本息 | 10,155.60 | 0.00 | 171.12 | 171.12 | 171.12 | 171.12 | 9,471.12 |
| 3 | 净现金流量 | 5,573.75 | 0.00 | 2.58 | 2.58 | 731.76 | 4,819.79 | 17.04 |
| 4 | 累计现金流量 | | 0.00 | 2.58 | 5.16 | 736.92 | 5,556.71 | 5,573.75 |

五、还款保障措施

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

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是凤凰县自然资源局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025年凤凰县第一批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



凤凰县财政局



凤凰县国土资源收购储备中心

2025 年 7 月 15 日

湘西州泸溪县 2025 年专项债券
2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券
7,200.00 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 年泸溪县 第二批土储债 项目 001 号 | 2025 年湖南省政府 专项债券（十六 期） | 7,200.00 | 5 年 | 泸溪县自然资源 储备交易中心 |

一、区域情况

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东至沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖 7 镇 4 乡 147 个行政村（社区），总面积 1,565.6 平方公里，总人口 32 万人，其中农业人口占 78%、少数民族人口占 60%。2024 年全年实现地区生产总值 81.40 亿元，2022-2024 年，泸溪县分别实现一般预算收入 5.50 亿元、6.24 亿元和 6.97 亿元，政府性基金收入分别为 2.03 亿元、1.97 亿元和 0.48 亿元。

泸溪县 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 | 82.00 | 80.86 | 81.40 |
| 居民人均可支配收入（元） | 30,421.00 | 31,699.00 | 32,872.00 |
| 一般预算收入 | 5.50 | 6.24 | 6.97 |
| 政府性基金收入 | 2.03 | 1.97 | 0.48 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1.97 | 1.88 | 0.41 |
| 政府性基金支出 | 5.87 | 7.43 | 6.31 |
| 其中：国有土地出让支出 | 0.95 | 0.40 | 0.70 |

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 7,200.00 万元，本次拟发行专项债券 7,200.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行规模 | 本次发行期限 | 还本付息方式 |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|-------------|
| 2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（十六期） | 7,200.00 | 5 年 | 每年付息，到期一次还本 |

三、项目情况

（一）收储实施单位

泸溪县自然资源储备交易中心

（二）地块规划用途

本项目包含一个地块，其中：

| 序号 | 地块名称 | 现状用途 | 规划用途 |
|----|--------------------------------|------|---------|
| 1 | 泸溪县国有建设用地（浦市）2021-16 号地块国有建设用地 | 居住用地 | 商业服务业用地 |

（三）合法性审核情况

本项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

（四）项目基本信息

项目地块名称、四至范围、收储面积、概况、地块资金需求、投资计划、出让计划等信息如表所示：

项目概况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 四至范围 | 收储面积 (平方米) | 概况 | 地块资金 需求 | 计划出让时 间 | 实施单位 |
|----|---|--------------------------------|---------------|---|------------|------------|-------------------|
| 1 | 泸溪县国有建设用地 (浦市) 2021-16 号 地块国有建设用地 | 东至溪沟、西至环城路 、南至二中、北至游客 中心 | 45667.36 | 地块为回购存量闲置土地，地块 面积约4.57公顷，土地现状用途 为居住用地，未来规划用途为商 业服务业用地。 | 7,798.50 | 2029年6月前 | 泸溪县自然资源 储备交易中心 |
| 合计 | | | 45667.36 | | 7,798.50 | | |

四、资金平衡

(一) 项目投资情况

本项目共涉及 1 宗土地，收储面积为 45667.36 平方米（4.57 公顷），出让面积 45667.36 平方米。

泸溪县自然资源储备交易中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，评估价格为 8,210.99 万元；原供应成本价格 8,099.00 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本项目资金总需求为 7,798.50 万元。

1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，其原供应成本价格为 8,099.00 万元（注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 16 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 8,099.00 万元），具体情况如下：

单位：万元

| 原始 成本 费用 | 价格 | 相关依据 |
|----------------|----|------|
|----------------|----|------|

土地出让金

14998.00
万元

(注：
1、上述金额为16号、17号地块出让金合计金额；
2、根据出让合同，16号地块出让金额7788.00万元。)

湖南省非税收入一般缴款书

湘财通字(2019)

征收大厅编码: 02 湘财通字(2019) 3140016535

执收单位编码: 20301 2021年12月27日 集中汇缴

执收单位名称: 泸溪县自然资源局 2021年12月27日 3140016535

付款人: 泸溪县城市建设投资有限公司 收款人: 泸溪县财政局非税收入汇缴结算户

付款账号: 收款账号: 84015000000000039

开户银行: 泸溪农村商业银行白沙支行

收入项目: 土地出让金 编码: 0140990 数量: 1 缴款标准: 金额: 149,980,000.00

金额(大写): 壹亿肆仟玖佰玖拾捌万元整 (小写): 149,980,000.00

单位主管: 会计: 复核: 记账: 银行盖章: 复核: 记账: 出纳:

校验码: CB27 开票人: fsgj02 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为70年, 按本合同第六条约定的交付土地之日起算; 原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的, 出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 柒仟柒佰捌拾捌元 (小写 77880000 元), 每平方米人民币大写 壹仟柒佰零伍元叁角 (小写 1705.37 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 壹仟伍佰伍拾柒万陆仟元 (小写 15576000 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:
(一)本合同签订之日起 30 日内, 一次性付清国

印花税、契税

约 603.67
万元

(注：
1、上述金额为16号、17号地块出让印花税额、契税合计金额；
2、16号地块出让印花税额、契税311.00万元。)

中华人民共和国 税收 完税 证明

No. 343315211200040582

填发日期: 2021年12月23日 税务机关: 国家税务总局泸溪县税务局纳税服务股

纳税人识别号: 91433122750629318M 纳税人名称: 泸溪县城市建设投资有限公司

| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 |
|----------------------------|-----|---------|-----------------------|------------|---------------|
| 343316211200043802 | 印花税 | 产权转移书据 | 2021-12-01至2021-12-31 | 2021-12-23 | 37,495.00 |
| 343316211200043802 | 契稅 | 土地使用权出让 | 2021-12-23至2021-12-23 | 2021-12-23 | 5,999,200.00 |
| 金额合计 (大写)人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾伍元整 | | | | | ¥6,036,695.00 |

填票人: 泸溪主厅航信自助02

备注: 正常申报一般申报正税自行申报主管税务所(科、分局); 国家税务总局泸溪县税务局武陵税务所 土地税面编号:T43312220210008692 不动产产权证号: 土地坐落地址: 泸溪县浦市镇城乡村 土地面积: 45667.36 平米 合同日期: 2021-12-23, 土地税源编号: T43312220210009393 不动产产权证号: 土地坐落地址: 泸溪县浦市镇 土地面积: 42280.78 平米 合同日期: 2021-12-23

第2次打印 妥善保管

| | | |
|----|--|--|
| 合计 | | 注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 16 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 8,099.00 万元。 |
|----|--|--|

2、评估价格

本项目涉及 1 宗土地，评估价格 8,210.99 万元。

| 土地估价结果一览表 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------|-----------|-------------------------|-------------|----|--------------|-------|---------------------------------|-----|-------------------|-------------------|---------------------|----------|--------------|---------|----|
| 估价机构：湖南圆通房地产土地资产评估有限公司 | | | | | | | | 估价报告编号：湘圆通[2025]湘土（估）字第 04-***号 | | | | | | | | |
| 估价期日：2025 年 04 月 03 日 | | | | | | | | 估价目的：土地收储 | | | | 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地 | | | | |
| 估价期日的土地使用者 | 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 | | | 估价期日实际土地程度 | 估价设定土地开发程度 | 剩余土地使用权年限（年） | 土地面积（m²） | 单位面积地价（元/m²） | 总地价（万元） | 备注 |
| | | | | 证载（或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 | | | | | | | |
| 泸溪县城市建设开发投资有限公司 | 1 | 泸溪县浦市镇城乡村 | 湘（2022）泸溪县不动产权第0000381号 | 城镇住宅用地、商服用地 | — | 商服、住宅用地（3:7） | ≤ 3.0 | — | 3.0 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 商服 36.84、住宅 66.84 | 45667.37 | 1798 | 8210.99 | |
| 注 1：“五通”是指通水、通路、通电、通讯、通下水； | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 注 2：此价格为国有出让土地使用权价格。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 湖南圆通房地产土地资产评估有限公司 二〇二五年四月五日 | | | | | | | | | | | | | | | | |

(二) 项目资金来源情况

项目总资金需求 7,798.50 万元，其中财政配套资金 598.50 万元，占比 7.67%。拟申请发行政府专项债券 7,200.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 7,200.00 万元。

(三) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目收入主要为土地出让收入。

(1) 土地出让收入

根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年距离项目区域内较近的地块作为参考依据，泸溪县国有建设用地（浦市）2021-16 号地块未来规划用途的为商业服务业用地，未来出让时拟按出让价格 160 万/亩计取。

参考案例情况表

| 序号 | 土地用途 | 宗地位置 | 面积 (平方米) | 成交价格 (万元) | 成交单价 (万元/亩) | 出让年度 |
|------|-------------------|--------------------------------|-------------|--------------|----------------|--------|
| 案例 1 | 普通商品住房用地 (二类) | 浦市镇游客中心对面 | 100.00 | 38.00 | 253.33 | 2024 年 |
| 案例 2 | 城镇住宅-普通 商品住房用地 | 武溪镇白沙片区 建设路旁 | 108.66 | 34.77 | 213.33 | 2024 年 |
| 案例 3 | 城镇住宅-普通 商品住房用地 | 泸溪县武溪镇六 车道安置区 | 231.00 | 204.00 | 588.74 | 2023 年 |
| 案例 4 | 零售商业用地 | 泸溪县 2022-1 号 储备地块国有建 设用地 | 2370.30 | 1008.00 | 283.51 | 2022 年 |

案例 1：浦市镇游客中心对面

供地结果信息

供地结果信息

| | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------|---|-----|------------|-----------|-------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222024B000079 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县浦市镇2024-2号地块国有建设用地 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 浦市镇游客中心对面 | | | | | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 100.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | | 供地方式： | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 38 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2024-11-15 | | 38 | | -- | |
| 土地使用权人： | 陈子明、罗海珍 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 3 | 约定交地时间： | 2025-04-16 | | | |
| 约定开工时间： | 2025-10-16 | | | | 约定竣工时间： | 2028-10-15 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-16 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 2：武溪镇白沙片区建设路旁

供地结果信息

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|----------|------------------------------|---|--------|--|-----------|-------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222024B000022 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县武溪镇白沙片区建设路2022-5号地块建设用地项目 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 武溪镇白沙片区建设路旁 | | | | | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 108.66 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | | 供地方式： | 协议出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 34.7712 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | 约定支付日期 | | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| 土地使用权人： | 戴三、宋璇 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | | 约定交地时间： | 2024-08-17 | | | |
| 约定开工时间： | 2025-02-18 | | | | 约定竣工时间： | 2028-02-17 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-02-18 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 3：泸溪县武溪镇六车道安置区

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------|---|-----|------------|-----------|------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222023B00057 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号第块 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号地块 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²)： | 231.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | | 供地方式： | 拍卖出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 204 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2023-03-08 | | 204 | | -- | |
| 土地使用权人： | 杨景国、杨家雨、李万来 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | | 约定交地时间： | 2023-08-07 | | | |
| 约定开工时间： | 2024-02-06 | | | | 约定竣工时间： | 2027-02-05 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县 | | | | 合同签订日期： | 2023-02-06 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 4：泸溪县 2022-1 号储备地块国有建设用地

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------------|--|-----|------------|-----------|------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222022B00142 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县2022-1号储备地块国有建设用地使用权 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 泸溪县武溪镇319国道污水处理厂 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²)： | 2370.30 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 零售商业用地 | | | | 供地方式： | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限： | 40 | | | | 行业分类： | 零售业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 1008 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2022-04-30 | | 1008 | | -- | |
| 土地使用权人： | 中国石化销售股份有限公司湖南湘西石油分公司 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： | 1 | 约定交地时间： | 2022-09-16 | | | |
| 约定开工时间： | 2023-03-15 | | | | 约定竣工时间： | 2026-03-14 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县 | | | | 合同签订日期： | 2022-03-31 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

2、项目收入预测

2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号中收储地块土地计划自债券存续期内土地挂牌交易出让完毕。根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 10,960.11 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目经营收入预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|--------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 1 | 土地出让收入 | 10,960.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,960.11 | 0.00 |
| 1.1 | 泸溪县国有建设用地(浦市)2021-16 号地块国有建设用地 | 10,960.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,960.11 | 0.00 |
| | 土地出让单价（万元/亩） | | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 |
| | 土地面积（亩） | | 68.50 | 68.50 | 68.50 | 68.50 | 68.50 | 68.50 |
| | 出让率 | | | | | | 100.00% | |

3、项目成本测算依据

本次项目实施主体为泸溪县自然资源储备交易中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由地方财政统筹，不单独计入本项目经营成本。

土地进行挂牌出让后，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。同时根据向税务、财政部门落实，由于政策提留暂停计提，项目运营成本按 0.00 计取，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产生现金净流入。

4、项目成本预测

经预测，债券存续期内经营成本为 0.00 万元。

(四) 项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为 10,960.11 万元，预期总成本估算为 0.00 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 10,960.11 万元。

(五) 项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 7,200.00 万元，本次拟发行专项债券 7,200.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初余额 | 本期发行 | 本期还本 | 期末余额 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 2025 年 | 0.00 | 7,200.00 | 0.00 | 7,200.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 7,200.00 | | 0.00 | 7,200.00 | 132.48 | 132.48 |
| 2027 年 | 7,200.00 | | 0.00 | 7,200.00 | 132.48 | 132.48 |
| 2028 年 | 7,200.00 | | 0.00 | 7,200.00 | 132.48 | 132.48 |
| 2029 年 | 7,200.00 | | 0.00 | 7,200.00 | 132.48 | 132.48 |
| 2030 年 | 7,200.00 | | 7,200.00 | 0.00 | 132.48 | 7,332.48 |

| 年度 | 期初余额 | 本期发行 | 本期还本 | 期末余额 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|----|------|------|----------|------|--------|----------|
| 合计 | - | - | 7,200.00 | - | 662.40 | 7,862.40 |

（六）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10,960.11 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39。

| 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 年泸溪县第二批土储债项目 001 号 | 10,960.11 | 7,200.00 | 7,862.40 | 1.39 |

综上所述，预计 2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.39，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（七）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：

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.25 | 1.39 | 1.53 |

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。

(八) 现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|--------|-----------|----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| 1 | 现金流入 | 18,758.61 | 7,268.58 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 11,092.59 | 0.00 |
| 1.1 | 资本金 | 598.50 | 68.58 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 7,200.00 | 7,200.00 | | | | | |
| 1.4 | 运营收入 | 10,960.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,960.11 | 0.00 |
| 2 | 现金流出 | 15,130.98 | 7,268.58 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 7,332.48 |
| 2.1 | 建设投资 | 7,268.58 | 7,268.58 | | | | | |
| 2.2 | 运营流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.4 | 债券本息 | 7,862.40 | 0.00 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 132.48 | 7,332.48 |
| 3 | 净现金流量 | 3,627.63 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,960.11 | -7,332.48 |
| 4 | 累计现金流量 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,960.11 | 3,627.63 |

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。

五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体泸溪县自然资源储备交易中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是泸溪县自然资源局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年7月16日

湘西州泸溪县 2025 年专项债券
2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券
6,800.00 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 年泸溪县 第二批土储债 项目 002 号 | 2025 年湖南省政府 专项债券（十六 期） | 6,800.00 | 5 年 | 泸溪县自然资源 储备交易中心 |

一、区域情况

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东至沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖 7 镇 4 乡 147 个行政村（社区），总面积 1,565.6 平方公里，总人口 32 万人，其中农业人口占 78%、少数民族人口占 60%。2024 年全年实现地区生产总值 81.40 亿元，2022-2024 年，泸溪县分别实现一般公共预算收入 5.50 亿元、6.24 亿元和 6.97 亿元，政府性基金收入分别为 2.03 亿元、1.97 亿元和 0.48 亿元。

泸溪县 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 | 82.00 | 80.86 | 81.40 |
| 居民人均可支配收入（元） | 30,421.00 | 31,699.00 | 32,872.00 |
| 一般公共预算收入 | 5.50 | 6.24 | 6.97 |
| 政府性基金收入 | 2.03 | 1.97 | 0.48 |
| 其中：国有土地出让收入 | 1.97 | 1.88 | 0.41 |
| 政府性基金支出 | 5.87 | 7.43 | 6.31 |
| 其中：国有土地出让支出 | 0.95 | 0.40 | 0.70 |

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 6,800.00 万元，本次拟发行专项债券 6,800.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行规模 | 本次发行期限 | 还本付息方式 |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|-------------|
| 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号 | 2025 年湖南省政府专项债券（十六期） | 6,800.00 | 5 年 | 每年付息，到期一次还本 |

三、项目情况

（一）收储实施单位

泸溪县自然资源储备交易中心

（二）地块规划用途

本项目包含一个地块，其中：

| 序号 | 地块名称 | 现状用途 | 规划用途 |
|----|-----------------------------------|------|---------|
| 1 | 泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17 号地块国有建设用地使用权 | 居住用地 | 商业服务业用地 |

（三）合法性审核情况

本项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

（四）项目基本信息

项目地块名称、四至范围、收储面积、概况、地块资金需求、投资计划、出让计划等信息如表所示：

项目概况表

单位：万元

| 序号 | 地块名称 | 四至范围 | 收储面积 (平方米) | 概况 | 地块资金 需求 | 计划出让时 间 | 实施单位 |
|----|--|--------------------------------|---------------|---|------------|------------|-------------------|
| 1 | 泸溪县国有建设用地 (浦市) 2021-17 号 地块国有建设用地使 用权 | 东至溪沟、西至环城 路、南至二中、北至 游客中心 | 42,280.8 | 地块为回购存量闲置土地，地块 面积约4.23公顷，土地现状用途为 居住用地，未来规划用途为商业 服务业用地。 | 7,382.58 | 2029年6月前 | 泸溪县自然资源 储备交易中心 |
| 合计 | | | 42,280.8 | | 7,382.58 | | |

四、资金平衡

(一) 项目投资情况


本项目共涉及 1 宗土地，收储面积为 42,280.8 平方米（4.23 公顷），出让面积 42,280.8 平方米。

泸溪县自然资源储备交易中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，评估价格为 7,602.08 万元；原供应成本价格 7,502.00 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本项目资金总需求为 7,382.58 万元。

1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，其原供应成本价格为 7,502.00 万元（注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 17 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 7,502.00 万元），具体情况如下：

单位：万元

| 原始成本费用 | 价格 | 相关依据 |
|--------|---|---|
| 土地出让金 | 14998.00 万元 (注： 1、上述金额为 16 号、17 号地块出让金合计金额； 2、根据出让合同，17 号地块出让金额 7210.00 万元。) |  <p>湖南省非税收入一般缴款书 湘财通字(2019) 征收大厅编码: 02 执收单位编码: 20301 执收单位名称: 泸溪县自然资源局 缴款人: 泸溪县城市建设开发投资有限公司 收款人: 泸溪县财政局非税收入汇缴结算 开户银行: 泸溪农村商业银行白沙支行 收入项目: 土地出让金 金额(大写): 壹亿肆仟玖佰玖拾捌万元整 金额(小写): ¥149,980,000.00 单位主管: 会计: 复核: 记账: 银行盖章: 复核: 记账: 出纳: 校验码: CB27 开票人: fsj02 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效。</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|-----------------------|--------------------|---------------|-------|-----------------|-----------------|---------|-----|-----------|----------------------------------|---------|---------|--------------------|------|--------|-----------------------|-------------|-----------|--------------------|------|---------|-----------------------|------------|--------------|--------|-----------------------|---|--|--|---------------|
| | | <div>泸溪县人民政府</div> <div>国有土地使用权出让审批单</div> <div>泸政出字（2022）10号</div> <table><tr><td>申请出让单位</td><td colspan="3">泸溪县自然资源局</td></tr><tr><td>受让单位</td><td colspan="3">泸溪县城市建设开发投资有限公司</td></tr><tr><td>建设项目及建设规模</td><td colspan="3">泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17号地块国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">批准出让土地使用权情况</td><td>出让方式</td><td>挂牌出让</td><td>出让地价</td><td>1705.27元/m²</td></tr><tr><td>土地用途</td><td>城镇住宅用地</td><td>出让年限</td><td>70</td></tr><tr><td>出让面积</td><td>42280.78m²</td><td>出让金总额</td><td>7210万元</td></tr><tr><td>备 注</td><td colspan="4">该宗城镇住宅用地（兼容商服用地不超过30%），出让年限住宅70年，商服40年。</td></tr></table> | 申请出让单位 | 泸溪县自然资源局 | | | 受让单位 | 泸溪县城市建设开发投资有限公司 | | | 建设项目及建设规模 | 泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17号地块国有建设用地使用权 | | | 批准出让土地使用权情况 | 出让方式 | 挂牌出让 | 出让地价 | 1705.27元/m² | 土地用途 | 城镇住宅用地 | 出让年限 | 70 | 出让面积 | 42280.78m² | 出让金总额 | 7210万元 | 备 注 | 该宗城镇住宅用地（兼容商服用地不超过30%），出让年限住宅70年，商服40年。 | | | |
| 申请出让单位 | 泸溪县自然资源局 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受让单位 | 泸溪县城市建设开发投资有限公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建设项目及建设规模 | 泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17号地块国有建设用地使用权 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 批准出让土地使用权情况 | 出让方式 | 挂牌出让 | 出让地价 | 1705.27元/m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地用途 | 城镇住宅用地 | 出让年限 | 70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 出让面积 | 42280.78m² | 出让金总额 | 7210万元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备 注 | 该宗城镇住宅用地（兼容商服用地不超过30%），出让年限住宅70年，商服40年。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 印花 税、 契 税 | <div>约 603.67 万元</div> <div>（注： 1、上述金额为16号、17号地块出让印花 税、契税合计金额； 2、17号地块 出让印花 税、契 税约 292.00 万元。）</div> | <div><div>同意支付</div><div>中华人民共和国 税 收 完 税 证 明</div><div>No. 343315211200040582</div><div>填发日期： 2021 年 12 月 23 日 税务机关：国家税务总局泸溪县税务局纳税服务股</div><table><tr><td>纳税人识别号</td><td colspan="2">91433122750629318M</td><td>纳税人名称</td><td colspan="2">泸溪县城市建设开发投资有限公司</td></tr><tr><td>原 凭 证 号</td><td>税 种</td><td>品 目 名 称</td><td>税款所属时期</td><td>入(退)库日期</td><td>实缴(退)金额</td></tr><tr><td>343316211200043802</td><td>印花税</td><td>产权转移书据</td><td>2021-12-01至2021-12-31</td><td>2021-12-23</td><td>37,495.00</td></tr><tr><td>343316211200043802</td><td>契税</td><td>土地使用权出让</td><td>2021-12-23至2021-12-23</td><td>2021-12-23</td><td>5,999,200.00</td></tr><tr><td>金额合计</td><td colspan="4">(大写)人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾伍元整</td><td>¥6,036,695.00</td></tr></table><div>备 注：正常申报一般申报正税自行申报主管税务所（科、分局）； 国家税务总局泸溪县税务局或武溪税务所 土地税源编号：T4331220210008692 不动产权证号码：土地坐落地址：泸溪县浦市镇城乡村 土地面积 45667.36 平方米 合同日期：2021-12-23，土地税源编号：T4331220210009993 不动产权证号码：土地坐落地址：泸溪县浦市镇 土地面积 42280.78 平方米 合同日期：2021-12-23</div><div>填 票 人 泸溪主厅航信自助 02</div><div>第2次打印 妥善保管</div><div>收款人：[Signature]</div></div> | 纳税人识别号 | 91433122750629318M | | 纳税人名称 | 泸溪县城市建设开发投资有限公司 | | 原 凭 证 号 | 税 种 | 品 目 名 称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 | 343316211200043802 | 印花税 | 产权转移书据 | 2021-12-01至2021-12-31 | 2021-12-23 | 37,495.00 | 343316211200043802 | 契税 | 土地使用权出让 | 2021-12-23至2021-12-23 | 2021-12-23 | 5,999,200.00 | 金额合计 | (大写)人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾伍元整 | | | | ¥6,036,695.00 |
| 纳税人识别号 | 91433122750629318M | | 纳税人名称 | 泸溪县城市建设开发投资有限公司 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原 凭 证 号 | 税 种 | 品 目 名 称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 343316211200043802 | 印花税 | 产权转移书据 | 2021-12-01至2021-12-31 | 2021-12-23 | 37,495.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 343316211200043802 | 契税 | 土地使用权出让 | 2021-12-23至2021-12-23 | 2021-12-23 | 5,999,200.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 金额合计 | (大写)人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾伍元整 | | | | ¥6,036,695.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | <div>注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花 税、契税是一起缴纳，其中 17 号地 块的土地出让金与印花 税、契 税金 额为 7,502.00 万元</div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2、评估价格

本项目涉及1宗土地，评估价格 7,602.08 万元。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南圆通房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：湘圆通[2025]湘土（估）字第 04-***号
估价期日：2025 年 04 月 03 日 估价目的：土地收储 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

| 估价期日的土地使用者 | 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 | | | 估价期日实际土地程度 | 估价设定土地开发程度 | 剩余土地使用权年限（年） | 土地面积（m²） | 单位面积地价（元/m²） | 总地价（万元） | 备注 |
|---------------|------|----------|---------------------------|-------------|----|--------------|-------|----|-----|-------------------|-------------------|-------------------|----------|--------------|---------|-----------------|
| | | | | 证载（或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 | | | | | | | |
| 泸溪县城市建设投资有限公司 | 1 | 泸溪县浦市镇城乡 | 湘（2022）泸溪县不动产权第 0000380 号 | 城镇住宅用地、商服用地 | — | 商服、住宅用地（3:7） | ≤ 3.0 | — | 3.0 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 商服 36.84、住宅 66.84 | 42280.78 | 1798 | 7602.08 | 单价合 119.86 万元/亩 |

注 1：“五通”是指通水、通路、通电、通讯、通下水；
注 2：此价格为国有出让土地使用权价格。



（二）项目资金来源情况

项目总资金需求 7,382.58 万元，其中财政配套资金 582.58 万元，占比 7.89%。拟申请发行政府专项债券 6,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,800.00 万元。

（三）收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年距离项目区域内较近的地块作为参考依据，泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17 号地块未来规划用途的为商业服务业用地，未来出让时拟按出让价格 160 万/亩计取。

参考案例情况表

| 序号 | 土地用途 | 宗地位置 | 面积 (平方米) | 成交价格 (万元) | 成交单价 (万元/亩) | 出让年度 |
|------|-------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|----------------|--------|
| 案例 1 | 普通商品住房用地 (二类) | 浦市镇游客中心对 面 | 100.00 | 38.00 | 253.33 | 2024 年 |
| 案例 2 | 城镇住宅-普通商 品住房用地 | 武溪镇白沙片区 建设路旁 | 108.66 | 34.77 | 213.33 | 2024 年 |
| 案例 3 | 城镇住宅-普通商 品住房用地 | 泸溪县武溪镇六 车道安置区 | 231.00 | 204.00 | 588.74 | 2023 年 |
| 案例 4 | 零售商业用地 | 泸溪县 2022-1 号 储备地块国有建 设用地使用权 | 2370.30 | 1008.00 | 283.51 | 2022 年 |

案例 1：浦市镇游客中心对面

供地结果信息

供地结果信息

| | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------|---|-----|------------|-----------|-------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222024B000079 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县浦市镇2024-2号地块国有建设用地 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 浦市镇游客中心对面 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²)： | 100.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | | | | 供地方式： | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 38 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2024-11-15 | | 38 | | -- | |
| 土地使用权人： | 陈子明、罗海珍 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | 3 | 约定交地时间： | 2025-04-16 | | | |
| 约定开工时间： | 2025-10-16 | | | | 约定竣工时间： | 2028-10-15 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-10-16 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 2：武溪镇白沙片区建设路旁

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|----------|------------------------------|---|-----|--------|-----------|-------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222024B000022 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县武溪镇白沙片区建设路2022-5号地块建设用地项目 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 武溪镇白沙片区建设路旁 | | | | | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 108.66 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | | 供地方式： | 协议出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 34.7712 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| 土地使用权人： | 戴三、宋璇 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | | 约定交地时间： | 2024-08-17 | | | |
| 约定开工时间： | 2025-02-18 | | | | 约定竣工时间： | 2028-02-17 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-02-18 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 3：泸溪县武溪镇六车道安置区

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------|---|-----|------------|-----------|------------------|--|----|--|
| 行政区： | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号： | 4331222023B00057 | | | |
| 项目名称： | 泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号第块 | | | | | | | | |
| 项目位置： | 泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号地块 | | | | | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 231.00 | | | | | | | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | | 供地方式： | 拍卖出让 | | | |
| 土地使用年限： | 70 | | | | 行业分类： | 房地产业 | | | |
| 土地级别： | 十四等级 | | | | 成交价格(万元)： | 204 | | | |
| 分期支付约定： | 支付期号 | | | 约定支付日期 | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | | 2023-03-08 | | 204 | | -- | |
| 土地使用权人： | 杨景国、杨家雨、李万来 | | | | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1 | 上限： | | 约定交地时间： | 2023-08-07 | | | |
| 约定开工时间： | 2024-02-06 | | | | 约定竣工时间： | 2027-02-05 | | | |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- | | | |
| 批准单位： | 泸溪县 | | | | 合同签订日期： | 2023-02-06 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 4：泸溪县 2022-1 号储备地块国有建设用地使用权

| 供地结果信息 | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------------|--|------------|---|-----------|------------------|--|----|--|
| 行政区: | 湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县 | | | | 电子监管号: | 4331222022B00142 | | | |
| 项目名称: | 泸溪县2022-1号储备地块国有建设用地使用权 | | | | | | | | |
| 项目位置: | 泸溪县武溪镇319国道污水处理厂 | | | | | | | | |
| 土地面积(m²): | 2370.30 | | | | | | | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | | | | 供地方式: | 挂牌出让 | | | |
| 土地使用年限: | 40 | | | | 行业分类: | 零售业 | | | |
| 土地级别: | 十四等级 | | | | 成交价格(万元): | 1008 | | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | | 约定支付日期 | | | 约定支付金额 | | 备注 | |
| | 1 | | 2022-04-30 | | | 1008 | | -- | |
| 土地使用权人: | 中国石化销售股份有限公司湖南湘西石油分公司 | | | | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | | 上限: | 1 | 约定交地时间: | 2022-09-16 | | | |
| 约定开工时间: | 2023-03-15 | | | | 约定竣工时间: | 2026-03-14 | | | |
| 实际开工时间: | -- | | | | 实际竣工时间: | -- | | | |
| 批准单位: | 泸溪县 | | | | 合同签订日期: | 2022-03-31 | | | |

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

2、项目收入预测

2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号中收储地块土地计划自债券存续期内土地挂牌交易出让完毕。根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 10,147.39 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目经营收入预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|-----------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 1 | 土地出让收入 | 10,147.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,147.39 | 0.00 |
| 1.1 | 泸溪县国有建设用地(浦市)2021-17 号地块国有建设用地使用权 | 10,147.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,147.39 | 0.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----|--------------|----|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| | 土地出让单价（万元/亩） | | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 |
| | 土地面积（亩） | | 63.42 | 63.42 | 63.42 | 63.42 | 63.42 | 63.42 |
| | 出让率 | | | | | | 100.00% | |

3、项目成本测算依据

本次项目实施主体为泸溪县自然资源储备交易中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由地方财政统筹，不单独计入本项目经营成本。

土地进行挂牌出让后，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。同时根据向税务、财政部门落实，由于政策提留暂停计提，项目运营成本按 0.00 计取，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产生现金净流入。

4、项目成本预测

经预测，债券存续期内经营成本为 0.00 万元。

（四）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为 10,147.39 万元，预期总成本估算为 0.00 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 10,147.39 万元。

（五）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 6,800.00 万元，本次拟发行专项债券 6,800.00 万元。发行债券期限 5 年。根据 2025 年 6 月

相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初余额 | 本期发行 | 本期还本 | 期末余额 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 2025 年 | 0.00 | 6,800.00 | 0.00 | 6,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 6,800.00 | | 0.00 | 6,800.00 | 125.12 | 125.12 |
| 2027 年 | 6,800.00 | | 0.00 | 6,800.00 | 125.12 | 125.12 |
| 2028 年 | 6,800.00 | | 0.00 | 6,800.00 | 125.12 | 125.12 |
| 2029 年 | 6,800.00 | | 0.00 | 6,800.00 | 125.12 | 125.12 |
| 2030 年 | 6,800.00 | | 6,800.00 | 0.00 | 125.12 | 6,925.12 |
| 合计 | - | - | 6,800.00 | - | 625.60 | 7,425.60 |

（六）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10,147.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37。

| 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 年泸溪县第二批土储债项目 002 号 | 10,147.39 | 6,800.00 | 7,425.60 | 1.37 |

综上所述，预计 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.37，项目收益完全可以覆盖融资成本。

同时，2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（七）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：

| | | | |
|---------------|------|------|------|
| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.23 | 1.37 | 1.50 |

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 1.23，能通过压力测试。

（八）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-----|--------|-----------|----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| 1 | 现金流入 | 17,529.97 | 6,882.10 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 10,272.51 | 0.00 |
| 1.1 | 资本金 | 582.58 | 82.10 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 6,800.00 | 6,800.00 | | | | | |
| 1.4 | 运营收入 | 10,147.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,147.39 | 0.00 |
| 2 | 现金流出 | 14,307.70 | 6,882.10 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 6,925.12 |
| 2.1 | 建设投资 | 6,882.10 | 6,882.10 | | | | | |
| 2.2 | 运营流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.4 | 债券本息 | 7,425.60 | 0.00 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 125.12 | 6,925.12 |
| 3 | 净现金流量 | 3,222.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,147.39 | -6,925.12 |
| 4 | 累计现金流量 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,147.39 | 3,222.27 |

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。

五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体泸溪县自然资源储备交易中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是泸溪县自然资源局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年7月16日