

2025 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益
与融资平衡方案（土地储备）

湖南省益阳市本批政府专项债券（土地储备）共涉及项目 1 个，本次拟发行桃江县政府专项债券资金 3800.00 万元。
具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
桃江县	2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	3800	5

益阳市专项债券
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项
债券 3,800.00 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 年桃江县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	3,800.00	5 年	桃江县土地储备 中心

一、区域情况

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里，东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡市，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

桃江县地区 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）	301.94	317.93	321.04
城镇居民人均可支配收入（元）	36,196.04	38,367.59	39,430.00
一般公共预算收入	8.90	10.01	10.85
政府性基金收入	17.39	5.19	5.36
其中：国有土地出让收入	17.18	5.10	3.64
政府性基金支出	21.95	14.61	16.59

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

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，拟申请政府专项债券 3,800.00 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

项目概况表

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供 应用途	收储地价	出让前 利息费用	总投资	实施 单位
2025 年 桃江县 第三批 土储债 项目 001 号	新兴管件 地块一	桃花西路以 北、幸福巷以 西	36318.55	商业 服务 业用 地	2,900.00	279.68	4,079.68	桃江 县土 地储 备中 心
	新兴管件 地块二	桃花西路以 北、幸福巷以 西	12063.49	商业 服务 业用 地	900.00			
	合计		48382.04		3,800.00			

本项目所涉地块现使用权人为政府平台公司，不动产证、出让协议等齐全，资产未抵押，权属清晰；地块收购范围类型属于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，地块供应时间是 2022 年 3 月 3 日，属于支持的收回类型；地块闲置原因为政府原因；企业土地成本 12,475 万元，评估机构出具的评估结果显示新兴管件地块一评估价为 3,733.55 万元，新兴管件地块二评估价为 1,236.51 万元，合计 4,970.06 万元，确定基础价格为 4970.06 万元，桃江县土地储备中心已与现使用权人协商一致，签订了收回意向协议，两个地块收购价格为 3,800.00 万元，在基础价格

上进行了下浮；两个地块均纳入 2025 年年度储备计划，并已取得桃江县人民政府批复。2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

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 48382.04 平方米。项目总投资合计 4,079.68 万元，其中自有资金 279.68 万元，申请专项债券 3,800.00 万元。本次拟申请专项债券 3,800.00 万元。具体情况如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
			小计	自有资金	专项债金额	
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	2030 年	4,079.68	4,079.68	279.68	3,800.00	4,149.60

（二）项目预期收入预测

本次项目收入为土地出让收入。本项目共涉及 2 宗地块，拟供应用途均为商服用地。

经查询桃江县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边类似用途土地出让案例情况，案例情况如下：

商业土地出让案例表

序号	位置	土地用途	面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）	成交日期	受让单位
1	桐梓园路以南、金牛路以北	商业用地	1429.59	201.09	93.78	2023 年 8 月 28 日	桃江县竹乡国有资产运营有限公司
2	三堂街镇 X017 以西	零售商业用地	1661	223	89.50	2022 年 6 月 8 日	桃江县乌旗山加油站
3	武潭镇望江路以南、公园路以东	零售商业用地	1882.59	433	153.33	2022 年 6 月 8 日	苏立波
4	桃花江镇狮子山路以东、金牛路以北	零售商业用地	2248.01	761.48	225.82	2022 年 2 月 21 日	桃江县瀚宇城市资产经营有限公司

益阳市国有建设用地上挂牌出让结果公示

益土网挂字〔2023〕33号(桃江)

经桃江县人民政府批准，桃江县自然资源局以网上挂牌方式出让2023桃让（挂）18号地块国有建设用地使用权，现将挂牌结果公示如下：

地块 编号	界址、 空间 范围	面积 (m ²)	用地 性质	规划 要点	使用 年限 (年)	土地现 状	交地 标准	竞价 保证 金 (万 元)	起始价 (万元)	成交价 (万 元)	成交 单位
2023 桃让 (挂) 18号	桐梓 园路 以 南、 金牛 路以 北	1429.59	商业 用地	商业用地 (B1)；用 地面积： 1429.59平 方米，容积 率：≤2.7； 绿地率 ≥15%，建 筑密度： ≤35%	40	红线内 征地拆 迁已完 成，已 通过省 自然资 源厅“净 地”备 案系统 审核	自受让方与出 让方签订《国 有建设用地使 用权出让合 同》之日起 60日内，由 桃江县竹乡国 有资产运营有 限公司按挂牌 成交现状交付 给受让人	50	201.09	201.09	桃江 县竹 乡国 有资 产运 营有 限公 司

以上地块，出让契税、印花税、土地登记

发证费、交易服务费不包含在出让价款内，由竞得人另行支付，未尽事宜见挂牌出让须知。

桃江县自然资源局

2023年8月28日

益阳市国有建设用地上挂牌出让结果公示

益土网挂字〔2022〕20号(桃江)

经桃江县人民政府批准,桃江县自然资源局以网上挂牌方式出让2022桃让(挂)7号等5宗地块国有建设用地使用权,现将挂牌结果公示如下:

地块编号	宗地位置范围	面积(m ²)	用途性质	规划要点	使用期限(年)	土地现状	竞投标准	竞价保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单位
2022桃让(挂)7号	五里街镇0017以西	1661	零售商业用地(O501)	加油站用地(B41);用地面积:1661平方米;容积率:0.2≤FAR≤0.5;建筑系数:≤50%;绿地率≥5%	40	红线内征迁地;已通国道;自然条件;原址;地类;现状	竞买人与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》时,一并由五里街镇人政府按法律程序移交交付给受让人	50	223	223	桃江县乌旗山乡B32
2022桃让(挂)8号	龙潭镇红岭以南、公园路以东	1852.59	零售商业用地(O501)	加油站用地(B41);用地面积:1852.59平方米;容积率:0.2≤FAR≤0.5;建筑系数:≤50%;绿	40	已通征迁地;已通国道;自然条件;原址;地类;现状	竞买人与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》时,一并由龙潭镇人政府按法律程序移交交付给受让人	90	423	423	郭立斌

2022出让 (挂)5号	桃花江镇狮子 山路以东、金 牛路以北	2248.01	零售商业用 地 (0501)	加油加气站用 (B41)；用地面积： 2248.01平方米；容积率： 0.2≤FAR≤0.5； 建筑密度：≤40%；绿 地率≥10%	40	红线内征 拆近已完 成；已通过 省自然资源 厅净地备案 审核	自受让方与出让方签订 《国有建设用地使用权出 让合同》时，一并由盐城 市建设开发有限公司 按挂牌成交现状交付使 让人	200	761.48	761.48	桃江县融平城 市资产经营有 限公司
2022出让 (挂)3号	桃花江镇驾校 路以南、金盆 路以西	3355.01	零售商业用 地 (0501)	加油加气站用 (B41)；用地面积： 3355.01平方米；容积率： 0.2≤FAR≤0.5； 建筑系数：≤50%；绿 地率≥5%	40	红线内征 拆近已完 成；已通过 省自然资源 厅净地备案 审核	自受让方与出让方签订 《国有建设用地使用权出 让合同》时，一并由盐城 市建设开发有限公司 按挂牌成交现状交付使 让人	300	1395	1395	桃江中石化碳 技能源有限公 司
2022出让 (挂)4号	桃花江镇驾校 路以南、金盆 路以西	2660.67	零售商业用 地 (0501)	规划用地性质：加油 加气站用 (B41)；用 地面积：2660.67平方 米；容积率： 0.2≤FAR≤0.5；建筑	40	红线内征 拆近已完 成；已通过 省自然资源 厅净地备案 审核	自受让方与出让方签订 《国有建设用地使用权出 让合同》时，一并由盐城 市建设开发有限公司 按挂牌成交现状交付使	300	1067.32	1067.32	桃江县融平城 市资产经营有 限公司

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，商业用地出让价格在 89.50~225.82 万元/亩，本项目按 85 万元/亩保守计算。根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 48382.04 平方米，可获得收入 6,168.71 万元，如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	土地出让收入					6,168.71

（三）项目预期成本预测

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《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)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

1、国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65 号)规定，按总成交价款的 5%比例计提国有土地收益基金。

2、农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》(湘财建〔2004〕46 号)规定，农业土地开发资金按各市州、

县市区土地出让平均纯收益的 15% 确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）规定的标准，桃江县土地出让平均纯收益征收等别为十二，即平均纯收益为 30 元/平方米。

3、教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

4、农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、

支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等
相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收
益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	金额
2025 年桃江县第三批土储债 项目 001 号	国有土地收益基金	308.44
	农业土地开发资金	21.77
	教育资金	234.69
	农田水利建设资金	234.69
	合计	799.59

（四）项目融资平衡情况

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 6,168.71 万元，预期总
成本 799.59 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为
5,369.12 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号，本次拟发行专
项债券 3,800.00 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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	2025.7		3,800.00		3,800.00		
	2026	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
	2027	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
	2028	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
	2029	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
	2030.7	3,800.00		3,800.00		69.92	3,869.92
	合计		3,800.00	3,800.00		349.60	4,149.60

3、项目融资平衡情况

2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,369.12 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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	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
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	5,369.12	3,800.00	4,149.60	1.29

4、压力测试情况

考虑到收益、融资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%	10%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.29	1.42
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.29	1.18

基于上表，收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，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。

综上所述，预计 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.29，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所审计通过。

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桃江县土地储备中心。

主管部门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。

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年度湖南省土地储备专项债券 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》盖章页)

桃江县财政局



桃江县土地储备中心



2025 年 7 月 15 日