

# 湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期 收益与融资平衡方案

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 7600 万元，其中新晃县 2200 万元、新晃县 2200 万元、通道县 800 万元、洪江区 3400 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年			
区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
靖州县	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号	1200	5
新晃县	2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2200	5
通道县	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号	800	5
洪江区	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	3400	5
合计	-	7600.00	-

**怀化市通道县 2025 年专项债券**  
**2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号**  
**预期收益与融资平衡方案**

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号本次拟  
发行专项债券 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年通道侗族自治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）	800.00	5年	通道侗族自治县土地收购储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

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

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

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

全国唯一侗锦织造技艺国家生产性保护示范基地，是文化和旅游部命名中国民间文化艺术之乡。通道侗族村寨入列中国世界文化遗产预备名录，芋头古侗寨、恭城书院、马田鼓楼等 6 处 14 个单位被列为国家级重点文物保护单位。

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

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

2024 年，通道县全年实现地区生产总值 75.11 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 11.17 亿元，比上年增长 3.4%；第二产业增加值 25.41 亿元，比上年增长 7.6%；第三产业增加值 38.53 亿元，增长 3.6%。人均 GDP 为 38470 元，比上年增长 6.3%

全年地方一般公共预算收入完成 4.09 亿元，比上年增长

1.1%，其中税收收入 2.72 亿元，增长 - 9.4 %。一般公共预算支出完成 31.71 亿元，增长 2.6 %，其中教育支出增长 4.0 %；科学技术增长 14.8 %；社会保障和就业增长 2.0 %；医疗卫生与计划生育增长 - 32.3 %；住房保障增长 - 20.1 %；城乡社区支出增长 18.4 %。

通道县 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	60.84	63.44	75.11
居民人均可支配收入（元）	15900	16900	18062
一般公共预算收入	3.14	3.61	4.04
政府性基金收入	1.60	1.98	1.59
其中：国有土地出让收入	1.52	1.69	1.19
政府性基金支出	4.41	5.68	6.10
其中：国有土地出让支出	1.59	1.51	0.55

注：来源于通道侗族自治县国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	用地位置	项目概况	收储用地面积（m²）	收储价格（万元）	规划用途	实施机构
1	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号地块	通道侗族自治县县溪镇恭城村	该项目收储价格 962.46 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 20639.23 m²。土地性质为住宅用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商住用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 20639.23 m²	20639.23	962.46	商服用地、城镇住宅用地	通道侗族自治县土地收购储备中心

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号已经通过北京显辉律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

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

### **（二）社会效益分析**

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在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）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域。

## 2、项目立项批复情况

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

## 3、前期工作开展情况

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

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

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 1036.06 万元，其中土地收储价格 962.46 万元，土地出让前利息 73.60 万元。拟发行政府专项债资金 800.00 万元。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中

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

### **（六）项目存续期**

鉴于本项目为土地储备项目，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为40年、50年、70年，均大于本项目发债年限5年。项目存续期大于债券发行期限，债券存续期内项目预期收益能够按计划取得。

### **（七）项目绩效目标**

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如：产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和

效益（如：生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目名称	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号				
主管部门	通道侗族自治县自然资源局				
实施机构	通道侗族自治县土地收购储备中心				
项目资金  (万元)	资金总额：1036.06 万元，其中土地收储价格 962.46 万元，土地出让前利息 73.60 万元。				
	其中：政府专项债券资金 800.00 万元；项目资本金 236.06 万元				
项目实施进度计  划	开始时间			完成时间	
	2025 年 7 月			2025 年 12 月	
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	100%	计划标准
		质量指标	工程合格率	≥95%	计划标准
		时效指标	完工时间	2025 年 12 月	按时完工
		成本指标	项目总投资	1036. 06 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	带动区域经济发展	改善居住环境，提高周边地块价值，增加该区域招商引资的吸引力。	计划标准
	项目绩效指标	效益指标	社会效益指标	对居民民生影响	提高城镇品位形象，推动城镇化进程。

			对居民就业影响	项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应。项目建成后，有助于当地招商引资，预计将为当地提供大量就业岗位。	计划标准
		可持续影响指标	改善人居环境	显著提升	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	计划标准

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据与说明

国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：

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

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

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

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会

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）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发<2011>15 号）；

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

（11）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发<2008>3 号）；

（12）《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）；

(13) 《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);

(14) 《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);

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

有关技术规程和技术标准:

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508--2014);

(2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507--2014);

(3) 《标定地价规程》(TD/T1052-2017);

(4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010--2017);

(5) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009--2007);

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

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

(8) 自然资源分等定级通则(TD/T1060-2021);

(9) 自然资源价格评估通则(TD/T1061-2021)。

前期,通道侗族自治县土地收购储备中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估,经评估地块的土

地总价为 1038.15 万元。该地块原取得成本为 962.46 万元。  
按低确定收地基础价格，因此收储价格为 962.46 万元。

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

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年投入	2026 年及之后
1	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号	1036.06	0.00	962.46	73.60

（二）项目资金筹措方案

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号，总投资 1036.06 万元，其中资本金 236.06 万元，占总投资比 22.78%；申请专项债券资金 800.00 万元，占总投资比 77.22%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号	1036.06	236.06	0.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5年

四、资金平衡

（一）项目收入及税费预测

1.运营规模

项目计划供应土地面积 2.063923 公顷，其中 2030 年供应面积 2.063923 公顷。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（公顷）		供地年份
	地块名称	面积（公顷）	2030 年
1	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号地块	2.063923	2.063923

2.销售单价

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

项目周边土地出让案例表

序号	电子监管号	时间	地块位置	用地性质	土地面积（m²）	成交价格（万元）	单价（元/m²）	竞得人
1	4312302023B00332	2023 年	双江镇长征中路（原汽车大修厂）	城镇住宅用地	18.77	3.040	1619.61	潘秋宇
2	4312302023B00389	2023 年	双江镇长征北路地连林场	城镇住宅用地	20.14	2.093	1039.23	王继煌
3	4312302023B00447	2023 年	通道县双江镇长征南路	城镇住宅用地	25.88	2.648	1023.18	李任安

注：案例来源于中国土地市场网及通道侗族自治县土地出让台账

经调研市场现状，周边同类型城镇住宅用地出让价格在 1023.18-1619.61 元/m² 之间。结合项目实际情况，综合考虑，项目居住用地销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，按 870 元/m²。

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

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

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

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

### 3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内总收入 1795.61 万元。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		1795.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1795.61
1	土地供应收入		1795.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1795.61
	交易量	m <sup>2</sup>	20639.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20639.23
	单价（不含税价）	元/m <sup>2</sup>		870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### （二）项目预期运营成本

运营成本包括土地供应国家规定计提费用，计算期内运营成本 354.46 万元。

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求，具体见下：

#### ①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照

上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 17.96 万元。

### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每 m<sup>2</sup> 10 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 3.10 万元。

### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大对财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴教育基金 81.21 万元。

### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政

部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出81.21万元。

#### ⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金81.21万元。

#### ⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳国有土地收益基金为89.78

万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030 年	合计
1	土地出让业务费	17.96	17.96
2	农业土地开发资金	3.10	3.10
3	教育资金	81.21	81.21
4	廉租住房保障资金	81.21	81.21
5	农田水利建设资金	81.21	81.21
6	国有土地收益基金	89.78	89.78
	小计	354.46	354.46

项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	354.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354.46
1	土地供应国家规定计提费用	354.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354.46
1.1	土地出让业务费	17.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.96
1.2	农业土地开发资金	3.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.10
1.3	教育资金	81.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.21
1.4	廉租住房保障资金	81.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.21
1.5	农田水利建设资金	81.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.21
1.6	国有土地收益基金	89.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89.78

### （三）项目税费预测

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

**（四）项目资金平衡分析**

**1、融资还本付息情况**

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 800.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，根据 2025 年 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。

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号  
还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初 本金 余额	本期 新增 本金	本期 偿还 本金	期末 本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计	票面 利率
1	2025 年 通道侗 族自治 县第三 批土储 债项目 001 号地 块	2025 年 7 月		800		800	0.00	0.00	1.84%
		2026	800			800	14.72	14.72	1.84%
		2027	800			800	14.72	14.72	1.84%
		2028	800			800	14.72	14.72	1.84%
		2029	800			800	14.72	14.72	1.84%
		2030 年 7 月	800		800	0	14.72	814.72	1.84%
		合计			800		73.60	873.60	

**2、融资平衡情况**

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

经计算，经营活动产生的现金流入 1795.61 万元，经营活动支付的现金 354.46 万元，经营活动支付的税金 0 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 1441.15 万元，项目应计本息为 873.60 万元，本息覆盖倍数为 1.65。

### 项目资金平衡分析

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	1441.15	万元	
二	应付本息	873.60	万元	
1	应付利息合计	73.60	万元	
2	应付本金合计	800.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.65		一÷二

综上所述，预计 2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.65，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经湖南裕金和会计师事务所审计通过。

### 3、压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

### 项目压力测试表

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	1297.04	1441.15	1585.27
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.65	1.81
利率变动	1.66%	1.84%	2.02%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.65	1.64

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

#### 4、现金流分析

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	经营活动产生的现金流量	1441.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1441.15
1	经营活动产生的现金流入	1795.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1795.61
2	经营活动支付的现金	354.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354.46
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	1441.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1441.15
二	投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00						
2	投资活动产生的现金流量净额	962.46	962.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量	162.46	962.46	0.00	0.00	0.00	0.00	-800.00
1	吸收资本金收到的现金	236.06	162.46	14.72	14.72	14.72	14.72	14.72
2	债券融资收到的现金	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
	收到的现金							
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	73.60	0.00	14.72	14.72	14.72	14.72	14.72
5.1	偿还专项债利息支付的现金	73.60	0.00	14.72	14.72	14.72	14.72	14.72
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	期末现金及现金等价物余额			0.00	0.00	0.00	0.00	641.15

## 五、还款保障措施

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

2.根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方

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

## **六、主管部门责任**

本项目主管部门是通道侗族自治县自然资源局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

( 本页无正文，为《2025 年通道侗族自治县第三批土储  
债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页 )



2025 年 7 月 15 日

# 2025 年靖州苗族侗族自治县 第三批土储债项目 001 号

## 融资平衡方案

呈报单位：靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县自然资源局

实施单位：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心



二〇二五年七月

## 目 录

一、项目概况 .....	1
(一) 区域情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	3
二、经济社会效益分析 .....	6
(一) 经济效益分析 .....	6
(二) 社会效益分析 .....	7
(三) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	7
(四) 债券资金需求合理性分析 .....	8
(五) 项目事前绩效评价结果 .....	8
三、项目投资估算及资金筹措计划 .....	9
(一) 投资估算依据与说明 .....	9
(二) 项目总投资 .....	11
(二) 资金来源 .....	12
(三) 资金筹措与使用计划 .....	12
(四) 债券还本付息情况 .....	13
(五) 项目收入与税费预测 .....	13
(六) 项目运营成本预测 .....	18
(七) 项目资金平衡分析 .....	18
四、还款保障措施 .....	20
(一) 偿还责任主体 .....	20
(二) 还款保障情况 .....	20
五、主管部门责任 .....	20
(一) 实施机构 .....	20
(二) 项目资金使用情况 .....	21
(三) 项目资金使用情况的监督 .....	21

土储债项目债券基本信息

2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号，拟申  
请发行政府专项债券金额为 1,200.00 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 年靖州苗族侗族自治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）	1,200.00	5 年	靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域情况

#### 1、地理位置

靖州苗族侗族自治县，隶属于湖南省怀化市。位于湖南省西南，怀化市南部，湘、黔、桂交界地区。地处云贵高原东部斜坡边缘，雪峰山脉西南端，沅水上游之渠江流域。北连会同县，东接绥宁县，南抵通道侗族自治县，西与贵州省黎平县、锦屏县、天柱县毗邻，总面积 2210 平方千米。截至 2024 年末，靖州苗族侗族自治县常住人口 22.94 万人，城镇化率 53.4%。

#### 2、发展情况

##### （1）国民经济稳步增长

2024 年，全年 GDP 完成 114.8 亿元（预计数，下同），增长 6.5%；规模工业增加值完成 24.5 亿元，增长 13%；固定资产投资完成 73 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额完成 39.85 亿元，增长 6.2%；地方一般公共预算收入完成 5.62 亿元，增长 0.53%，非税占比 37.65%；城乡居民人均可支配收入分别完成 31965 元、16582 元，分别增长 7.0%、8.0%。

##### （2）生态系统产业总值

生态是靖州的亮丽名片，2024 年度生态系统生产总值（GEP）为 429.16 亿元，境内森林覆盖率达 76.04%，自然资源丰富，绿色植被郁郁葱葱。据核算，2023 年靖州 GEP 中，物质产品价值为 34.94 亿元，占比 8.14%；调节服务价值为 358.09 亿元，占比 83.44%；文化服务价值为 36.14 亿元，占比 8.42%。这说明靖州生

态系统很健康。

### （3）农业发展情况

农村生活设施不断改善，农村饮水巩固累计达到 8.16 万人，自来水累计受益人口达 85.16%。耕地保有量达到省市要求，年末耕地面积 20580.25 公顷，基本农田面积 18045.10 公顷。

### （4）工业和建筑业情况

工业生产稳定增长，2024 年全部工业增加值为 22.7 亿元，比上年增长 5.7%。分门类看，采矿业下降 4.4%，制造业增长 6.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.1%。规模以上工业增加值增长 16.4%。建筑业发展良好，全年建筑业增加值 5 亿元，比上年增长 15.3%。全县房屋建筑施工面积 26.2 万平方米，比上年下降 11.3%；房屋建筑竣工面积 14.9 万平方米，比上年增长 21.9%。

### （5）固定资产投资情况

2024 年，靖州苗族侗族自治县全社会固定资产投资比上年增长 11.9%。其中，民间投资增长 68.2%；高新技术产业投资增长 51.8%，工业投资增长 72.6%。全年房地产开发投资增长 11.5%。其中年末商品房销售面积 8.57 万平方米，增长 9%。

### （6）贸易和旅游情况

2024 年，靖州苗族侗族自治县贸易体量增长较大，社会消费品零售总额 37.5 亿元，比上年增长 9.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 29.9 亿元，比上年增长 9.7%；乡村消费品零售额 7.6 亿元，比上年增长 10.6%。2023 年，靖州苗族侗族自治县县内游客 299.5 万人次；县内旅游收入 27.6 亿元。

3、发展目标

(1) 经济增长目标

2025 年，全县经济社会发展的主要预期目标为：GDP 增长 6%以上；规模工业增加值增长 8%以上；固定资产投资增长 9%以上，其中产业投资增长 13%以上；社会消费品零售总额增长 8%以上；地方一般公共预算收入增长 3.5%以上，其中非税占比控制在 30%以下；城乡居民人均可支配收入分别增长 6.7%、8.5%以上。

(2) 国土空间布局与优化

通过优化国土空间开发保护格局，推动城乡融合发展，提升国土空间利用效率和品质。规划将注重保护耕地资源，加强生态保护修复，同时推动城镇化和农业现代化进程。

4、近三年财政经济情况

表一 靖州苗族侗族自治县近三年财政经济数据表

金额单位：万元

年份	地区生产总值	一般公共预算收入预算数	一般公共预算支出决算数	政府性基金收入	国有土地出让收入	政府性基金支出	国有土地出让支出
2022 年	1004000	293649	289885	105954	96328	105954	48754
2023 年	1087000	294478	322667	112277	51051	110697	12324
2024 年	1138000	307221		32680	25250	32680	8617

(二) 项目情况

1、项目基本情况

本项目共涉及 3 个地块，收储面积 108.29 亩，土地用途为工业用地，项目位于靖州苗族侗族自治县。

根据湖南益宏房地产评估有限责任公司出具的《土地估价报告》（报告编号为：湘益宏土估（2025）第 074 号、第 075 号、第 076

号) 3 宗地评估价格为 1848.15 万元; 项目单位提供的土地成本资料 (出让合同、出让金发票、土地开发成本发票等), 3 宗地土地成本为 1529.38 万元; 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)“对拟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”, 即收储基础价格为 1529.38 万元。结合项目单位与主管单位磋商结果, 本项目收储价格为 1376.44 万元。

表二：项目基本情况表

单位：万元，亩

序号	地块名称	地块来源	现使用权人	地块供应时间	土地面积	土地成本	评估价格	收储基础价格	收储价格
1	靖州县 2018 年度第三批建设用地项目 (驸鑫旁)	存量	靖州苗族侗族自治县九苓经济建设投资有限公司	2023 年 12 月 30 日	14.26	185.39	243.38	185.39	166.85
2	靖州县 2018 年度第一批建设用地项目 (甘太工业园东和路以西金芯笔业旁)	存量	靖州苗族侗族自治县九苓经济建设投资有限公司	2023 年 12 月 30 日	55.08	716.01	939.99	716.01	644.41
3	靖州县 2019 年度第四批建设用地项目 (甘太变电站南侧)	存量	靖州苗族侗族自治县九苓经济建设投资有限公司	2023 年 12 月 30 日	38.95	627.98	664.78	627.98	565.18
合计:					108.29	1529.38	1848.15	1529.38	1376.44

### 土地估价结果一览表

土地估价报告编号：湘旅安土估（2023）字第 074 号

極少觀音的牛和佳節杖蓮藕：觀音蓮花

在：“五德”指道德、廉道、道次、道本、道心。

1. 五成或五成以上 (含五成) 的, 按五成计收。

2. 预期股利为零。根据之上选择价值超过3 亿美元公司主要股利政策家, 其股利政策不低于0.8。本次样本数据没有零股利案例, 实验率为0.8。

1. 影响土地价格的其他因素很多, 如:

4. 各子系统的详细设计

### 土地估价结果一览表

1. 通信处联系人: 湘证监土资〔2023〕字第 075 号

錄作與與他市於海軍型長庚：即有處此

注：“五通”指通商、通文、通情、通理、通德。

— 326 — 中國學術發展綜覽

③ 以权利期限、估价时点、他项权利期限等要素为基础,按照委托方提供的资料,评估价值期间,估价对象来设置抵押权。

1. 土壤物理性质: 剖面 0~10 cm 为砂壤土, 10~20 cm 为粘壤土, 20~30 cm 为砂壤土, 30~40 cm 为粘壤土, 40~50 cm 为砂壤土, 50~60 cm 为粘壤土, 60~70 cm 为砂壤土, 70~80 cm 为粘壤土, 80~90 cm 为砂壤土, 90~100 cm 为粘壤土。

[illegible][illegible]

### 3. 规划控制条件: 建筑密度、建筑高度、建筑后退

#### 4. 影响土地价格的其他因素

土地估价结果一览表

估价机构：湖南益实房地产评估有限责任公司

土地估价报告编号：湘益实土估〔2023〕字第076号

估价日期：2023年4月18日

估价目的：为土地储备专项债券发行提供参考依据

估价对象的土地权利性质：国有出让

估价对象 土地坐落	宗地 编号	宗地名称	不动产 登记编号	估价对象的用途			容积率			估价对象的 实际开发程度	估价对象的 开发程度	土地使 用权年 限(年)	用地面 积(m <sup>2</sup> )	单位面积 地价(元/ m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	备注
				现状(或 批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心	1	靖州苗族侗族自治县2019年第四批次建设用地项目	暂未登记	工矿仓储用地	/	工矿仓储用地	0.9:R	/	0.9	红线外“五通”，红线内场地平整	红线外“五通”，红线内场地平整	28.61	25068.1	246	664.78	/

注：“五通”指通路、通电、通水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：估价对象土地所有权归国家所有，土地所有权类型为出让，根据委托方提供的资料，至估价日期，估价对象未设置抵押权。

2.基础设施条件：见下表

地面平整情况	周围道路状况	排水状况	供水状况	排水状况	供电状况	供气状况
宗地内场地平整	宗地内道路，各段各段均	宗地内排水管网，排水	宗地内供水管网，供水	宗地内排水管网，排水	宗地内供电管网，供电	宗地内供气管网，供气

3.规划限制条件：根据《土地评估委托书》，估价对象主要规划指标：建筑容积率不低于0.9；本次评估假设没有规划限制，容积率由0.9。

4.影响土地估价的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

图1 土地估价报告结果一览表

## 2、收储实施单位

本项目收储实施单位：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心。

统一社会信用代码：12431229736794472B；负责人：肖佑顺；

开办资金：5万元；单位性质：事业单位；经营期限：2022年5月26日至2027年5月26日；宗旨和业务范围：对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备。

## 3、合法性审核

根据党组会议，一致通过该收储计划，收储项目符合项目合法性审核。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

该项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带

动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

## **（二）社会效益分析**

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在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）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域。

### **2、项目立项批复情况**

本项目已取得靖州苗族侗族自治县人民政府《关于同意将第三批土地储备专项债券申报收储土地的批复》（靖政函〔2025〕11号），同意对项目所涉及3宗土地进行收储。

### 3、前期工作开展情况

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

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

#### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 1,399.36 万元，其中：土地收储价格 1,376.44 万元，建设期利息 22.08 万元，债券发行费 0.84 万元。拟发行政府专项债资金 1200.00 万元。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

#### （五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关

于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目建设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。

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据与说明

国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：

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

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

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

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2011〕15号);

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);

12、《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);

13、《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);

14、《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）；

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

**有关技术规程和技术标准：**

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507--2014）；

3、《标定地价规程》（TD/T1052-2017）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T21010--2017）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009--2007）；

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

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

8、自然资源分等定级通则（TD/T1060-2021）；

9、自然资源价格评估通则（TD/T1061-2021）。

## **（二）项目总投资**

本项目拟收储面积 108.29 亩，预计总投资 1,399.36 万元，其中存量土地收回收购价格 1,376.44 万元，建设期利息 22.08 万元，发行费用 0.84 万元。

表三 投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	金额 (万元)	备注	占比
一	收储费用	1,376.44		98.36%
1	靖州县 2018 年度第三批次建设 用地项目（骅鑫旁）	166.85	收储面积 14.26 亩	11.92%
2	靖州县 2018 年度第一批次建设 用地项目（甘太工业园东和路以 西金芯笔业旁）	644.41	收储面积 55.08 亩	46.05%
3	靖州县 2019 年度第四批次建设 用地项目（甘太变电站南侧）	565.18	收储面积 38.95 亩	40.39%
二	建设期利息	22.08	债券金额 1200 万元，利 率 1.84%，建设期 1 年	1.58%
三	发行费用	0.84	按发行额度的 0.1% 下浮 30% 计取	0.06%
四	项目总投资	1,399.36	一+二+三+四	100.00%

## （二）资金来源

本项目总投资 1,399.36 万元，资金来源于财政资金和专项借款，其中财政资金 199.36 万元，占比 14.25%；专项借款 1,200.00 万元，占比 85.75%，详见下表：

表四 项目投资资金来源表

金额单位：万元

序号	地块名称	计划出 让时间	总需求	资金来源		预计融资到 期本息
				政府预算	专项债 券	
1	靖州县 2018 年度第三批次 建设用地项目（骅鑫旁）	2029	182.06	199.66	1200.00	1288.32
2	靖州县 2018 年度第一批次 建设用地项目（甘太工业园 东和路以西金芯笔业旁）	2029	703.15			
3	靖州县 2019 年度第四批次 建设用地项目（甘太变电站 南侧）	2029	607.63			
合计			1,399.36	199.36	1200.00	1288.32

## （三）资金筹措与使用计划

本项目预计总投资 1,399.36 万元，其中资本金 199.36 万元，占总投资的 14.25%；专项债券 1,200.00 万元，占总投资的 85.75%。

表五 资金筹措与使用计划

金额单位：万元

序号	项目	合计	第1年	占比
一	资金使用	1399.36	1399.36	100%
1.1	收储费用	1376.44	1376.44	98.36%
1.2	建设期利息	22.08	22.08	1.58%
1.3	发行费用	0.84	0.84	0.06%
二	资金筹措	1399.36	1399.36	100.00%
2.1	专项借款	1200.00	1200.00	85.75%
2.2	自筹	199.36	199.36	14.25%
三	当期结余资金	-	-	-
四	累计结余	-	-	-

#### （四）债券还本付息情况

本项目专项债券资金总需求 1,200.00 万元，2025 年申请专项债券资金 1,200.00 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，发行期限 5 年，建设期债券利息由自有资金统筹安排，详见下表：

表六 债券还本付息计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合
1	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2025	1,200.00	-	-	1,200.00	22.08	22.08
建设期			1,200.00	-	-	1,200.00	22.08	18.10
2	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2026	1,200.00	-	-	1,200.00	22.08	22.08
3		2027	1,200.00	-	-	1,200.00	22.08	22.08
4		2028	1,200.00	-	-	1,200.00	22.08	22.08
5		2029	1,200.00	-	1,200.00	-	22.08	1,222.08
运营期			1,200.00	-	-		88.32	1,288.32

#### （五）项目收入与税费预测

##### 1、可出让用地规模与出让计划

本项目预计出让面积 108.29 亩，出让用途为工业用地，计划于

2029 年出让。

2、出让收入估算

(1) 靖州县土地市场情况分析

经查询公开数据，地块所在区域近三年土地出让价格为 17.2-37.76 万元/亩。

(2) 土地出让收入

1) 土地出让单价预测

本项目收储完成后，土地利用用途为工业用地。

基地地价价格：项目位于靖州县三级工业用地级别范围，参照《靖州县城镇基准地价更新成果的通知》（靖政发（2024）3 号），二级工业用地基准地价为 24.33 万元。

市场比较价格：经查询公开数据，地块所在区域近三年土地出让价格为 17.2-37.76 万元/亩。结合项目实际情况，综合考虑，项目市场比较价格在可比案例最低价格基础上下浮 5%，即市场可比价格为 16.34 万元/亩。

最终确定出让价格：由于工业用地价格受当地产业政策影响较大、且地价变动幅度较小，本项目出让价格按照基准地价和市场价格孰低确定，运营期不考虑价格增长。

表七 土地价格预测表

金额单位：万元/亩

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
工业用地	16.34	16.34	16.34	16.34	16.34	16.34

表八 靖州县近三年工业用地出让明细表

金额单位：亩、万元、万元/亩

地块名称	地块编号	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	成交时 间	成交 价	成交价
绕城路以南、茯苓路以西	2022-17	23669.27	2022-09-23	639	18.00
渠阳镇春阳村	靖 2022-13	34891	2022-09-15	900	17.20
靖州县原良山口水泥厂	2022-12	5229.14	2022-08-10	142	18.10
靖州县岩泉路以北	2022-8	11329.4	2022-07-13	306	18.01
靖州县渠阳镇城郊村、绕城公路东北	2022-4	18420.55	2022-05-07	597	21.61
靖州县绕城路以南、加工贸易中心西侧	2021-1	68642.69	2022-02-25	1854	18.01
靖州县岩泉路以北、二期标准厂房以西地块	2023-02(靖州县)	23252.55	2023-11-24	627.82	18.00
靖州县绕城路以西、智能冷链仓储物流东南侧地块	靖州县国土(2024)18号	27364.38	2024-08-02	1550	37.76
靖州县茯苓科技产业园LNG燃气站西侧地块	靖州县国土(2024)39号	6443.35	2024-12-04	173.98	18.00
靖州县茯苓科技产业园茯苓路东侧鲜货市场南侧地块	靖州县国土(2024)34号	2300.9	2024-09-29	62.1	17.99
靖州县茯苓科技产业园LNG燃气站南侧地块	靖州县国土(2024)42号	3219.44	2024-12-05	86.93	18.00
靖州县茯苓科技产业园标准化厂房宿舍楼西侧、岩泉路南侧地块	靖州县国土(2024)43号	1839.82	2024-12-05	49.68	18.00
靖州县茯苓科技产业园LNG燃气站西南侧地块	靖州县国土(2024)41号	6778.46	2024-12-05	183.02	18.00
靖州县茯苓科技产业园LNG燃气站东侧地块	靖州县国土(2024)46号	1842.13	2024-12-05	49.74	18.00
靖州县茯苓科技产业园岩泉路以南地块	靖州县国土(2024)37号	362.78	2024-12-05	9.8	18.01
靖州县国土(2024)33号地块	靖州县国土(2024)33号	9090.88	2024-10-29	245.52	18.00

# 绕城路以南、茯苓路以西

行政区：湖南省·怀化市·靖州苗族侗族自治县

## 结果详情

## 地块信息

### 供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县		电子监督号：	4312292022B00551-4	
项目名称：	靖州县工业集中区“135”工程升级版标准厂房及配套设施（二期）建设项目				
项目位置：	绕城路以南、茯苓路以西				
土地面积(m²):	23669.27				
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	30		行业分类：	其它	
土地级别：	四级		成交价格(万元):	639.07	
分期付款约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-10-29	639.07	—	
土地使用权人：	修正药业集团（湖南）药业有限公司				
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	约定交地时间：	2022-11-29
约定开工时间：	2023-11-28		约定竣工时间：	2026-11-27	
实际开工时间：	2025-05-31		实际竣工时间：	—	
批准单位：	靖州苗族侗族自治县		合同签订日期：	2022-09-29	

\*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

\*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

# 绕城路以南、茯苓路以西

行政区：湖南省·怀化市·靖州苗族侗族自治县

## 结果详情

## 地块信息

### 供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县			电子监督号：	4312292022B00551-4
项目名称：	靖州县工业集中区“135”工程升级版标准厂房及配套设施（二期）建设项目				
项目位置：	绕城路以南、茯苓路以西				
土地面积(m²)：	23669.27				
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	30		行业分类：	其它	
土地级别：	四级		成交价格(万元)：	639.07	
分期付款约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-10-29	639.07	--	
土地使用权人：	修正药业集团（湖南）药业有限公司				
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	约定交地时间：	2022-11-29
约定开工时间：	2023-11-28		约定竣工时间：	2026-11-27	
实际开工时间：	2025-05-31		实际竣工时间：	--	
批准单位：	靖州苗族侗族自治县		合同签订日期：	2022-09-29	

\*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

靖州县渠阳镇城郊村、绕城公路东北

行政区：湖南省·怀化市·靖州苗族侗族自治县

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县		电子监管号：	4312292022B00191	
项目名称：	靖州县牲畜定点屠宰场搬迁扩建项目				
项目位置：	靖州县渠阳镇城郊村、绕城公路东北				
土地面积(m²)：	18420.55				
土地用途：	工业用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	30		行业分类：	农副食品加工业	
土地级别：	五级		成交价格(万元)：	597	
分期支付约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-06-17	597	—	
土地使用权人：	靖州县飞山强泉有限公司				
约定容积率：	下限：1	上限：	约定交地时间：	2022-06-18	
约定开工时间：	2022-12-30		约定竣工时间：	2025-12-30	
实际开工时间：	—		实际竣工时间：	—	
批准单位：	靖州苗族侗族自治县		合同签订日期：	2022-05-18	

\*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

绕城路以西、智能冷链仓储物流东南侧

行政区：湖南省·怀化市·靖州苗族侗族自治县

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县		电子监管号：	4312292024B000322	
项目名称：	绕城路以西、智能冷链仓储物流东南侧物流仓储用地				
项目位置：	绕城路以西、智能冷链仓储物流东南侧				
土地面积(m²)：	27364.38				
土地用途：	二类物流仓储用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	50		行业分类：	仓储业	
土地级别：	四级		成交价格(万元)：	1550	
分期支付约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-09-07	1550	-	
土地使用权人：	湖南精粮农业科技有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：1	约定交地时间：	2024-09-08	
约定开工时间：	2025-09-07		约定竣工时间：	2028-09-06	
实际开工时间：	-		实际竣工时间：	-	
批准单位：	靖州苗族侗族自治县人民政府		合同签订日期：	2024-08-08	

\*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

图 2 部分土地出让公告截图

(数据来源: <https://www.landchina.com/#/resultNotice?path=0>)

## 2) 土地出让收入预测

项目地块自融资开始日后第五年开始土地挂牌交易, 于第五年一次性出让。综合上述地价单价预测值, 计算得出土地出让收入规模。

预计出让收入=出让面积×出让价格=108.29×16.34=1,769.46 万元。

综上, 本项目出让收入共计 1,769.46 万元。

## 3、项目税费预测

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

## (六) 项目运营成本预测

根据靖州县相关政策“国土部门一级市场招、拍、挂的土地出让金业务费按总价款的 6%计提, 用于国土部门日常工作业务费”, 故本项目经营成本为 106.17 万元。

## (七) 项目资金平衡分析

### 1、项目资金平衡分析

本项目预计可产生土地出让收入 1,769.46 万元, 预计土地出让经营成本 106.17 万元, 预计土地出让收益为 1,663.29 万元, 债券融资本息总额为 1288.32 万元, 土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 1.29, 可以实现项目收益与融资自求平衡。

表九 项目平衡情况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地供应用途	资金总需求	预计地块出让收益	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	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	14.26	工矿用地	169.63	1,663.29	1,200.00	1,288.32	1.29
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	55.08	工矿用地	655.14				
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	38.95	工矿用地	574.59				
	合计：	108.29		1,399.36	1,663.29	1,200.00	1,288.32	1.29

## 2、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对债券存续期间的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定因素中，项目后期运营，项目收入单价的减少影响最大。本着谨慎性原则，下面对收入下降情形作敏感性分析。

经测算，当项目自身收入下降 5%时，可用于还本付息的净现金流下降为 1,486.50 万元，项目偿债备付率降至 1.15，当项目自身收入下降 10%时，可用于还本付息的净现金流下降为 1,398.03 万元，项目偿债备付率降至 1.09，当项目自身收入下降 15%时，可用于还本付息的净现金流下降为 1,309.55 万元，项目偿债备付率降至 1.02。压力测试表明，项目收益与融资能实现自求平衡，总体风险较小，具有较强偿债能力。

表十 项目压力测试表

单位：亩、万元

类别	基础	下浮 5%	下浮 10%	下浮 15%
可用于还本付息金额	1,663.29	1,486.50	1,398.03	1,309.55
贷款本息	1,288.32	1,288.32	1,288.32	1,288.32
偿债覆盖率	1.29	1.15	1.09	1.02

结论：综上所述，预计 2025 年靖州苗族侗族自治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 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过四川省圣易会计师事务所有限公司审计。

#### 四、还款保障措施

##### （一）偿还责任主体

明确偿还责任主体靖州苗族侗族自治县人民政府。

##### （二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将严格按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

#### 五、主管部门责任

##### （一）实施机构

本项目实施机构为靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心，负责人：肖佑顺，统一社会信用代码：12431229736794472B，业务范围：对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备。

## **（二）项目资金使用情况**

加强项目资金管理，并严格按照靖州苗族侗族自治县财政部门批复的预算执行。同时，根据项目建设的工作进度，提出用款申请，经主管部门审核后，报靖州苗族侗族自治县财政部门审批。遵照收支平衡、绩效优先的原则，依申请按合同审核拨付资金，加强对项目建设资金的审核，推动资金规范使用及重点项目建设需要。

## **（三）项目资金使用情况的监督**

靖州苗族侗族自治县财政部门应加强对项目建设资金使用情况、经营收入缴入国库情况以及实施机构执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保项目建设资金专款专用。督促实施机构及时足额缴纳项目经营收入，努力提高项目资金管理效率。

项目资金开设账户银行如发现有关方面违规操作的，应及时采取相关制止措施并向同级财政部门和项目主管部门报告。还清最后一笔债券本息前，项目单位应在每年第一季度内向财政部门和项目主管部门报告上年度专户资金收支和结余情况。项目单位及开户银行自觉接受财政部门 and 审计部门的监督检查，按照有关要求及时披露专户资金收支情况和结余情况。

(本页无正文，为 2025 年靖州苗族侗族自治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)

靖州苗族侗族自治县财政局



靖州苗族侗族自治县自然资源局



靖州苗族侗族自治县土地储备中心



2025 年 7 月 16 日

**怀化市洪江区 2025 年专项债券**  
**2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号**  
**预期收益与融资平衡方案**

2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 3400.00 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年怀化市洪江区第三批土储债项目 001号	2025年湖南省政府专项债券（十六期）	3400.00	5年	怀化市洪江区土地收购储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连。洪江区自古水路交通发达，沅巫二水交汇于此。区域总面积 114.45 平方千米，辖 2 个乡 4 个街道办事处。全国重点文物保护单位“洪江古商城”（国家 AAAA 级旅游景区）和省级“洪江区循环经济工业园”坐落于此。

2024 年，洪江区实现地区生产总值 48.39 亿元，增长 4.6%。从三次产业看，第一产业增加值 3.77 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 27.19 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 17.42 亿元，增长 4.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 85418 元，增长 5.1%。三次产业结构由上年的 7.8: 45.7: 46.5 调整为 7.7: 56: 36.3。

2024 年，全区完成地方财政收入 33979 万元，增长 1.06%；其中税收收入 22091 万元，下降 7.24%；非税收入 11888 万元，增长 21.21%。完成一般公共预算支出 122319 万元，增长 6.59%。其中：一般公共服务完成 15538 万元，增长 1.70%；教育完成 12334 万元，增长 8.79%；社会保障和就业完成 20245 万元，下降 1.40%；卫生健康支出完成 7463 万元，下降 14.38%；城乡社区事务完成 18910 万元，增长 228.93%；农林水事务完成 15231 万元，增长 12.17%；住房保障支出完成 5475 万元，下降 51.08%。

洪江区 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）	45.06	45.41	48.39
居民人均可支配收入（元）	26139	27785	29275
一般公共预算收入	3.1	3.36	3.4
政府性基金收入	4.77	1.82	1.31
其中：国有土地出让收入	4.71	1.71	0.98
政府性基金支出	6.24	8.47	7.06
其中：国有土地出让支出	4.27	7.51	4.76

注：表格数据来源于洪江区财政局和洪江区统计局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	现使用权人	项目位置	项目概况	收储地块面积（平方米）	收储价格（万元）	专项债资金需求（万元）	规划用途	实施机构
1	洪江区户外研学拓展基地土地储备项目地块	怀化市洪江区洪宇建设开发有限责任公司	洪江区城东尖坡	该项目收储价格3806.21 万元，项目拟2025 年实施。拟收储土地 28791.30 m²。土地性质为商服用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商服用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 28791.30 m²	28791.30	3806.21	3400.00	商服用地	怀化市洪江区土地收购储备中心

2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号已经通过北京显辉律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，

更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利  
用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济  
效益最大化具有十分重要的意义。

## （二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会  
公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市  
土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管  
理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机  
构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企  
业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减  
轻政府在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）项目投资合规性与项目成熟度

### 1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债  
资金投向领域。

### 2、项目立项批复情况

本项目已取得怀化市洪江区自然资源局《关于怀化市洪  
江区 2025 年土地储备项目申报土储专项债的批复》（洪区  
自然资复[2025]1 号），项目所涉及地块已纳入自然资源管理  
部门储备计划。

### 3、前期工作开展情况

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

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

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 4119.01 万元，其中土地收储价格 3806.21 万元，土地出让前利息 312.80 万元。拟发行政府专项债资金 3400.00 万元。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实

施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理用途合规，项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

**（六）项目存续期**

鉴于本项目为土地储备项目，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为40年、50年、70年，均大于本项目发债年限5年。项目存续期大于债券发行期限，债券存续期内项目预期收益能够按计划取得。

**（七）项目绩效目标**

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

**项目绩效指标表**

项目名称	2025年怀化市洪江区第三批土储债项目001号
主管部门	怀化市洪江区自然资源局
项目实施单位	怀化市洪江区土地收购储备中心
项目资金 (万元)	资金总额:4119.01万元,其中土地收储价格3806.21万元,土地出让前利息312.80万元。

	其中：政府专项债券资金 3400.00 万元；项目资本金 719.01 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 6 月			2025 年 12 月	
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	100%	计划标准
		质量指标	工程合格率	≥95%	计划标准
		时效指标	完工时间	2025 年 12 月	按时完工
		成本指标	项目总投资	4119.01 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	带动区域经济发展	改善居住环境，提高周边地块价值，增加该区域招商引资的吸引力。	计划标准
项目绩效指标	效益指标	社会效益指标	对居民民生影响	提高城镇品位形象，推动城镇化进程。	计划标准
			对居民就业影响	项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应。项目建成后，有助于当地招商引资，预计将为当地提供大量就业岗位。	计划标准
		可持续影响指标	改善人居环境	显著提升	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	计划标准

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据与说明

国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：

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

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

的决定》第三次修正)；

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

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

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

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

(7)《招标投标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)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国

发〔2011〕15号）；

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

（11）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

（12）《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）；

（13）《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）；

（14）《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）；

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

有关技术规程和技术标准：

（1）《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2014）；

（2）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507--2014）；

（3）《标定地价规程》（TD/T1052-2017）；

（4）《土地利用现状分类》（GB/T21010--2017）；

（5）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009--2007）；

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

（7）自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地

使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函[2019]922号）；

（8）自然资源分等定级通则（TD/T1060-2021）；

（9）自然资源价格评估通则（TD/T1061-2021）。

前期，怀化市洪江区土地收购储备中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 3806.21 万元。该地块原取得成本为 6256.00 万元。按低保守确定收地基础价格，因此项目收地的基础价格为 3806.21 万元，收储价格为 3806.21 万元。

### 土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	收储价格
1	洪江区户外研学拓展基地土地储备项目地块	6256.00	3806.21	3806.21	3806.21

土地面积：28791.3 平方米

土地单价：1322 元/平方米

总地 价：3806.21 万元

大 写：叁仟捌佰零陆万贰仟壹佰元整

（币种：人民币）

土地估价结果一览表

序号	不动产权证号	座 落	土地用途	使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/ m <sup>2</sup> )	土地总价 (万元)	备注
1	湘(2022)洪江区不动产权第 0000177 号	洪江区城东尖坡	其他商服用地	出让	28791.3	1322	3806.21	

此结果仅供贵单位参考，不具备任何法律效力，最终评估价值需

以我公司出具的正式评估报告为准。

特此函告

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二五年五月十四日



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

### 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年投入	2026 年及之后
1	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	4119.01	0.00	3806.21	312.80

### （二）项目资金筹措方案

2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号总投资 4119.01 万元，其中资本金 719.01 万元，占总投资比 17.46%；申请专项债券资金 3400.00 万元，占总投资比 82.54%。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	4119.01	719.01	0.00	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

## 四、资金平衡

### （一）项目收入及税费预测

#### 1.运营规模

项目计划供应土地面积 28791.30 m<sup>2</sup>，具体情况如下：

### 项目土地供应计划表

序号	供地计划（平方米）		供地年份			
	地块名称	面积（平方米）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	洪江区户外研学拓展基地土地储备项目地块	28791.30				28791.30

2.销售单价

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

项目周边土地出让可比案例表

序号	土地坐落	土地面积（平方米）	土地用途	成交时间	成交价（万元）	成交单价（元/平方米）	竞得人
1	桂花园乡川山村地段	31918.9	商服用地	2024 年	5953	1865.04	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司
2	桂花园乡川山村地段	11859.6	商服用地	2024 年	2218	1870.22	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司
3	桂花园乡川山村地段	2266.5	商服用地	2024 年	415	1831.02	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司

注：案例来源于中国土地市场网及洪江区土地出让台账

供地结果信息									
行政区:	湖南省怀化市本级			电子监管号:	4312002024B000464				
项目名称:	商服用地								
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村								
土地面积(m²):	31918.90								
土地用途:	其他商服用地			供地方式:	挂牌出让				
土地使用年限:	40			行业分类:	其它				
土地级别:	二级			成交价格(万元):	5953				
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		2024-05-16		5953		--		
土地使用权人:	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司								
约定容积率:	下限:		上限:	1.5	约定交地时间:	2024-11-05			
约定开工时间:	2025-11-05				约定竣工时间:	2028-11-04			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	洪江区管理委员会				合同签订日期:	2024-05-06			

供地结果信息				
行政区:	湖南省怀化市本级		电子监管号:	4312002024B000484
项目名称:	商服用地			
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村			
土地面积(m²):	11859.60			
土地用途:	其他商服用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40		行业分类:	其它
土地级别:	二级		成交价格(万元):	2218
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	2024-05-16	2218	--
土地使用权人:	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司			
约定容积率:	下限:	上限:	1.5	约定交地时间: 2024-11-05
约定开工时间:	2025-11-05		约定竣工时间:	2028-11-04
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洪江区管理委员会		合同签订日期:	2024-05-06

供地结果信息				
行政区:	湖南省怀化市本级		电子监管号:	4312002024B000476
项目名称:	商服用地			
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村			
土地面积(m²):	2266.50			
土地用途:	其他商服用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40		行业分类:	其它
土地级别:	二级		成交价格(万元):	415
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	2024-05-16	415	--
土地使用权人:	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司			
约定容积率:	下限:	上限:	1.5	约定交地时间: 2024-11-05
约定开工时间:	2025-11-05		约定竣工时间:	2028-11-04
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洪江区管理委员会		合同签订日期:	2024-05-06

### 供地结果信息情况

经调研市场现状，周边同类型商服用地出让价格在1831.02-1870.22 元/m²左右。结合项目实际情况，综合考虑，项目地块出让价格保守按 1800.00 元/平方米。

### 3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，计算期内项目总收入 5182.43 万元，具体情况如下：

## 项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入	万元	5182.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5182.43
1	土地供应收入	万元	5182.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5182.43
	交易量	平方米	28791.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28791.3
	单价（不含税价）	元/m <sup>2</sup>							1800.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### （二）项目预期运营成本

运营成本包括土地供应国家规定计提费用，计算期内运营成本 581.73 万元。

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求，具体见下：

#### ①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 51.82 万元。

#### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按15%计提，每平方米10元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出4.32万元。

### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大对财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴教育基金132.01万元。

### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照

不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出 132.01 万元。

⑤农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 132.01 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳国有土地收益基金为 129.56 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030 年	合计
----	------	--------	----

序号	费用类别	2030 年	合计
1	土地出让业务费	51.82	51.82
2	农业土地开发资金	4.32	4.32
3	教育资金	132.01	132.01
4	廉租住房保障资金	132.01	132.01
5	农田水利建设资金	132.01	132.01
6	国有土地收益基金	129.56	129.56
	小计	581.73	581.73

### 项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	581.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.73
1	土地供应 国家规定 计提费用	581.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.73
1.1	土地出让 业务费	51.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51.82
1.2	农业土地 开发资金	4.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.32
1.3	教育资金	132.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.01
1.4	廉租住房 保障资金	132.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.01
1.5	农田水利 建设资金	132.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.01
1.6	国有土地 收益基金	129.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	129.56

### （三）项目税费预测

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

### （四）项目资金平衡分析

## 1、融资还本付息情况

2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 3400.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，根据 2025 年 4 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。

2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

**2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号**

**还本付息情况表**

单位：万元

年度（年）	期初专项 债券余额	发行专项 债券	利息支出	本金偿还	期末专项 债券余额	利率
2025 年 6 月		3400			3400	1.84%
2026 年	3400		62.56		3400	1.84%
2027 年	3400		62.56		3400	1.84%
2028 年	3400		62.56		3400	1.84%
2029 年	3400		62.56		3400	1.84%
2030 年 6 月	3400		62.56	3400		1.84%
合计			312.80	3400		

## 2、融资平衡情况

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

经计算，经营活动产生的现金流入 5182.43 万元，经营活动支付的现金 581.73 万元，经营活动支付的增值税及税金 0.00 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 4600.71 万元，项目应计本息为 3712.80 万元，本息覆盖倍数为 1.24。

## 项目资金平衡分析

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	5182.43	万元	
二	应付本息	3712.80	万元	
1	应付利息合计	312.80	万元	
2	应付本金合计	3400.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.24		一÷二

综上所述，预计 2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 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 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经会计师事务所审计通过。

### 3、压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

#### 项目压力测试表

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	4140.64	4600.71	5060.78
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.24	1.36
利率变动	1.66%	1.84%	2.02%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.23

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

### 4、现金流分析

#### 项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营活动产生的现金流量	4600.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4600.71
1	经营活动产生的现金流入	5182.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5182.43
2	经营活动支付的现金	581.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.73
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	4600.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4600.71
二	投资活动产生的现金流量	3500.00	3500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设资产支付的现金（不含利息）	0.00						
2	投资活动产生的现金流量净额	3500.00	3500.00					
三	融资活动产生的现金流量	406.21	3806.21	0.00	0.00	0.00	0.00	-3400.00
1	吸收资本金收到的现金	719.01	406.21	62.56	62.56	62.56	62.56	62.56
2	债券融资收到的现金	3400.00	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	312.80	0.00	62.56	62.56	62.56	62.56	62.56
5.1	偿还专项债利息支付的现金	312.80		62.56	62.56	62.56	62.56	62.56
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3400.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	3400.00						3400.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	现金流量净额		306.21	0.00	0.00	0.00	0.00	1200.71
四	期末现金及现金等价物余额		306.21	306.21	306.21	306.21	306.21	1506.92

## 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**

本项目主管部门是怀化市洪江区自然资源局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



怀化市洪江区财政局



怀化市洪江区自然资源局

2025 年 7 月 15 日

**怀化市新晃侗族自治县 2025 年专项债券**  
**2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号**  
**预期收益与融资平衡方案**

2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号本次拟  
发行专项债券 2200.00 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年新晃侗族自治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）	2200.00	5年	新晃侗族自治县土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

新晃侗族自治县隶属湖南省怀化市，位于湖南省最西部，南、西、北三面楔入贵州，是湖南通往大西南的交通要道，素有“湘黔通衢”“滇黔咽喉”之称。湘黔铁路、320国道、242国道贯穿县境，沪昆高速公路、沪昆高铁过境新晃。全县总面积1502平方公里，辖9镇2乡，总人口25.09万，其中少数民族人口占86.7%，侗族占80.13%。

2024年，实现地区生产总值100.91亿元，增长6.0%。从三次产业看，第一产业增加值13.76亿元，增长3.8%；第二产业增加值31.42亿元，增长8.4%；第三产业增加值55.73亿元，增长5.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值为47363元。三次产业结构由上年的13.9:30.7:55.4调整为13.6:31.2:55.2。

2024年，全县财政总收入29.44亿元，同比下降8.83%。主要构成：地方一般预算收入3.77亿元，同比增长1.59%。其中税收收入2.8亿元，同比增长1.71%，非税收入0.98万元，同比增长1.22%。财政总支出29.44亿元，同比下降8.83%，其中一般公共预算支出26.12亿元，同比下降4.22%。一般公共预算支出中教育支出为5.7亿元，同比增长7.36%，农林水事务、医疗卫生、社会保障和就业支出分别为6.30亿元、1.83亿元和4.72亿元，同比增速0.14%、-0.05%和-25.95%。

## 新晃侗族自治县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	90.72	92.74	100.91
居民人均可支配收入（元）	17562	18762	20105
一般公共预算收入	5.89	3.71	3.77
政府性基金收入	5.57	4.54	1.71
其中：国有土地出让收入	5.11	1.78	1.03
政府性基金支出	8.58	7.25	5.64
其中：国有土地出让支出	3.89	1.09	1.12

（数据来源：数据来源于新晃侗族自治县财政局）

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	用地位置	现权利人	项目概况	面积（平方米）	收储价格总价（万元）	专项债资金需求（万元）	规划用途	实施机构
1	新晃县储备地块二	东至杨家组，西至杨楚家屋坎，南至温泉蓄水池处，北至南路边	湖南晃源经济发展集团有限公司	该项目收储价格 2241.58 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 51180.4 m <sup>2</sup> 。土地性质为其他商服用地，目前被列入闲置土地，规划性质为其他商服用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 51180.4 m <sup>2</sup>	51180.4	2241.58	2200.00	其他商服用地	新晃侗族自治县土地储备中心

2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号已经通过北京显辉律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

该项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消

费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

## **（二）社会效益分析**

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在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）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目所属领域**

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域。

### **2、项目立项批复情况**

本项目已取得新晃侗族自治县人民政府《关于同意将新晃县全民健身中心等项目纳入土地储备专项债券的批复》（晃政

函〔2025〕13号），项目所涉及1个地块已纳入自然资源管理部门储备计划。

### 3、前期工作开展情况

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

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

### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资2443.98万元，其中：土地收储价格2241.58万元，土地出让前利息202.40万元。拟发行政府专项债资金2200.00万元。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

### （五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政

部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理用途合规，项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

#### **（六）项目存续期**

鉴于本项目为土地储备项目，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为40年、50年、70年，均大于本项目发债年限5年。项目存续期大于债券发行期限，债券存续期内项目预期收益能够按计划取得。

#### **（七）项目绩效目标**

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

项目名称	2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号				
主管部门	新晃侗族自治县自然资源局				
实施机构	新晃侗族自治县土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：2443.98 万元，其中土地收储价格 2241.58 万元，土地出让前利息 202.40 万元				
	资金来源：政府专项债券资金：2200.00 万元；二、资本金：243.98 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2025 年 6 月			2025 年 12 月	
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	100%	计划标准
		质量指标	工程合格率	≥95%	计划标准
		时效指标	完工时间	2025 年 12 月	按时完工
		成本指标	项目总投资	2443.98 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	带动区域经济发展	改善居住环境，提高周边地块价值，增加该区域招商引资的吸引力。	计划标准
	项目绩效指标	效益指标	社会效益指标	对居民民生影响	提高城镇品位形象，推动城镇化进程。
对居民就业影响				项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应。项目建成后，有助于当地招商引资，预计将为当地提供大量就业岗位。	计划标准
可持续影响指标			改善人居环境	显著提升	计划标准
社会公众或服务对象满意度指标			公众社会满意度	≥90%	计划标准

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据与说明

国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十

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

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

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

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

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

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

（7）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国

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）；

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

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

（13）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

（14）《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）；

（15）《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）；

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

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

有关技术规程和技术标准：

（1）《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2014）；

（2）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507--2014）；

- (3) 《标定地价规程》(TD/T1052-2017)；
- (4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010--2017)；
- (5) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009--2007)；
- (6) 《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知>国土资厅发<2018>4号)；
- (7) 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知(自然资办函〔2019〕922号)；
- (8) 自然资源分等定级通则(TD/T1060-2021)；
- (9) 自然资源价格评估通则(TD/T1061-2021)。

地块前期取得成本为 2334.98 万元，前期，新晃侗族自治县土地储备中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 2518.07 万元，以取得成本和评估价格的低值 2334.98 万元为基础价格，收储价格在基础价格上下浮 4%，因此项目最终收储价格为 2241.58 万元。

土地估价结果一览表																
估价机构：湖南益宏房地产评估有限责任公司				土地估价报告编号：湘益宏土估（2025）字第 077 号												
估价日期：2024 年 12 月 10 日				估价目的：为土地储备专项债发行提供参考依据						估价期日的土地使用权性质：国有出让						
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限（年）	用地面积（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							
湖南晃源经济发展集团有限责任公司	1	新晃侗族自治县凉伞镇冲首村	湘（2025）新晃县不动产权第 0001424 号	其他商业服务业用地	/	其他商业服务业用地	0.35≤R	/	0.35	红线外“五通”，红线内场地平整	红线外“五通”，红线内场地平整	27.01	4679.8	492	230.24	/
	2		湘（2025）新晃县不动产权第 0001427 号										3339.5	492	164.30	/
	3		湘（2025）新晃县不动产权第 0001428 号										11777	492	579.43	/
	4		湘（2025）新晃县不动产权第 0001429 号										15897.4	492	782.15	/
	5		湘（2025）新晃县不动产权第 0001430 号										15486.7	492	761.95	/
合计		/											51880.4	492	2518.07	/

土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	取得成本	土地评估价	基础价格	下浮比例	收储价格
1	新晃县储备地块二	2334.98	2518.07	2334.98	4%	2241.58

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

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025 年投入	2026 年及之后
1	2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2443.98	0.00	2241.58	202.40

(二) 项目资金筹措方案

2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号，总投资 2443.98 万元，其中资本金 243.98 万元，占总投资比 9.98%；申请专项债券资金 2200.00 万元，占总投资比 90.02%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001号	2443.98	243.98	0.00	2200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5年

四、资金平衡

(一) 项目收入及税费预测

1.运营规模

项目计划供应土地面积 51180.4 平方米，其中 2030 年供应面积 51180.4 平方米。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（平方米）		供地年份
	地块名称	面积（平方米）	2030 年
1	新晃县储备地块二	51180.4	51180.4

## 2.销售单价

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

周边对比案例表

序号	地块位置	时间	用地性质	面积（m²）	成交价格（万元）	单价（元/m²）	竞得人
1	新晃侗族自治县晃州镇大洞坪村	2023 年	零售商业与住宅用地	50757	9800	1930.77	新晃侗族自治县晃源农业发展有限公司
2	新晃县扶罗镇扶罗村	2024 年	零售商业用地	1309.00	212.758	1625.35	杨仙鸾
3	晃州镇丁字坳村、胜利村	2023 年	其他商服用地	816.00	284.82	3490.44	新晃侗族自治县经济建设投资有限公司
4	晃州镇河滨路	2022 年	其他商服用地	2962.13	748.1155	2525.60	新晃侗族自治县市场服务中心

注：案例来源于中国土地市场网及新晃侗族自治县土地出让台账

经调研市场现状，周边同类型其他商服用地出让价格在 1625.35-3490.44 元/m² 之间。结合项目实际情况，综合考虑，项目销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，按 950 元/平方米。

新晃侗族自治县国有建设用地使用权公开拍卖结果公示

发布时间：2023-08-07 16:39 信息来源：新晃县财政局

受新晃侗族自治县国有资产监督管理委员会办公室委托，湖南通涵信息咨询服务有限公司于2023年8月4日10:00时,对新晃县不动产第0003168号、第0003169号两块国有建设用地使用权进行公开拍卖，实行自由竞价。

第0003169号宗地位置:新晃侗族自治县晃州镇大洞坪村;土地出让面积：50757平方米;用地性质:零商业与住宅用地；出让年限:商业40年、住宅70年;容积率:1.1 $FAR\leq 2.0$ ；建筑密度: $D\leq 55\%$ ;绿地率: $\geq 35\%$ ；供地条件：现状。

新晃侗族自治县晃源农业发展有限公司以人民币玖仟捌佰万元整(¥:98000000元)竞得该标的。

供地结果图 1

新晃县扶罗镇扶罗村

行政区：湖南省 > 怀化市 > 新晃侗族自治县

结果详情		地块信息				
供地结果信息						
行政区：	湖南省怀化市新晃侗族自治县		电子监管号：	4312272024B000252		
项目名称：	杨仙鸾					
项目位置：	新晃县扶罗镇扶罗村					
土地面积(m²)：	1309.00					
土地用途：	零售商业用地		供地方式：	协议出让		
土地使用年限：	40		行业分类：	租赁和商务服务业		
土地级别：	一级		成交价格(万元)：	212.758		
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		2024-06-19		212.758	--
土地使用权人：	杨仙鸾					
约定容积率：	下限：		上限：	0.5	约定交地时间：	2025-05-20
约定开工时间：	2026-05-20			约定竣工时间：	2029-05-20	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	新晃县人民政府			合同签订日期：	2024-05-20	

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

供地结果图 2

晃州镇丁字坳村.胜利村

行政区：湖南省>怀化市>新晃侗族自治县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市新晃侗族自治县			电子监管号：		4312272023B000090		
项目名称：		新晃侗族自治县经济建设投资有限公司							
项目位置：		晃州镇丁字坳村.胜利村							
土地面积(m²)：		816.00							
土地用途：		其他商服用地			供地方式：		协议出让		
土地使用年限：		40			行业分类：		其它		
土地级别：		四级			成交价格(万元)：		284.82		
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		2023-10-24		284.82		--	
土地使用权人：		新晃侗族自治县经济建设投资有限公司							
约定容积率：		下限：		上限：	0.28	约定交地时间：		2024-09-25	
约定开工时间：		2025-09-25				约定竣工时间：		2028-09-25	
实际开工时间：		--				实际竣工时间：		--	
批准单位：		新晃县人民政府				合同签订日期：		2023-09-25	

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

供地结果图 3

晃州镇河滨路

行政区：湖南省>怀化市>新晃侗族自治县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市新晃侗族自治县			电子监管号：		4312272022B01337		
项目名称：		新晃侗族自治县市场服务中心							
项目位置：		晃州镇河滨路							
土地面积(m²)：		2962.13							
土地用途：		其他商服用地			供地方式：		协议出让		
土地使用年限：		40			行业分类：		房地产业		
土地级别：		一级			成交价格(万元)：		748.1155		
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		2022-09-24		748.1155		--	
土地使用权人：		新晃侗族自治县市场服务中心							
约定容积率：		下限：	1.72	上限：	1.72	约定交地时间：		--	
约定开工时间：		--			约定竣工时间：		--		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		新晃县			合同签订日期：		2022-08-25		

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

供地结果图 4

### 3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内项目总收入 4862.14 万元。

项目计划供应土地 51180.4 平方米，按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 4862.14 万元。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入	万元	4862.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4862.14
1	土地供应收入	万元	4862.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4862.14
1.1	新晃县储备地块二	万元	4862.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4862.14
	面积	平方米	51180.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51180.40
	单价	元/平方米		950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
2	房产销售收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### （二）项目预期运营成本预测

运营成本主要为土地供应国家规定计提费用。经计算，计算期内运营成本 947.13 万元。具体见下。

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（土地出让业务费、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 947.13 万元，其中：土地出让业

务费 48.62 万元，农业土地开发资金 7.68 万元，教育资金 256.43 万元，廉租住房保障资金 256.43 万元，农田水利建设资金 256.43 万元，国有土地收益基金 121.55 万元。具体见下。

### ①土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提，经计算，项目需上缴土地出让业务费 48.62 万元。

### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 10 元计算。经计算，项目需上缴农业土地开发资金 7.68 万元。

### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴教育基金

256.43 万元。

#### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出256.43万元。

#### ⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金256.43万元。

#### ⑥国有土地收益基金

根据《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国

有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》第八条：财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 2.5%的比例计提国有土地收益基金。根据测算，本项目需缴纳国有土地收益基金为 121.55 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030 年	合计
1	土地出让业务费	48.62	48.62
2	农业土地开发资金	7.68	7.68
3	教育资金	256.43	256.43
4	廉租住房保障资金	256.43	256.43
5	农田水利建设资金	256.43	256.43
6	国有土地收益基金	121.55	121.55
	小计	947.13	947.13

项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	947.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	947.13
1	土地供应国家规定计提费用	947.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	947.13
1.1	土地出让业务费	48.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.62
1.2	农业土地开发资金	7.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.68
1.3	教育资金	256.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	256.43
1.4	廉租住房保障资金	256.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	256.43
1.5	农田水利建设资金	256.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	256.43
1.6	国有土地收益基金	121.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	121.55

### （三）项目税费预测

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

### （四）项目资金平衡分析

#### 1、融资还本付息情况

2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 2200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，根据 2025 年 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。

2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

**2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号**

**还本付息情况表**

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	票面利率
1	2025年新晃侗族自治县第二批土储债项目 001 号	2025 年 7 月		2200.00		2200.00	0.00	0.00	1.84%
		2025 年 12 月	2200			2200	0.00	0.00	1.84%
		2026 年	2200			2200	40.48	40.48	1.84%
		2027 年	2200			2200	40.48	40.48	1.84%
		2028 年	2200			2200	40.48	40.48	1.84%
		2029 年	2200			2200	40.48	40.48	1.84%
		2030 年 7 月	2200		2200	0	40.48	2240.48	1.84%
		合计			2200		202.40	2402.40	

## 2、融资平衡情况

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

经计算，经营活动产生的现金流入 4862.14 万元，经营活动支付的现金 947.13 万元，经营活动支付的税金 0 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 3915.01 万元，项目应计本息为 2402.40 万元，本息覆盖倍数为 1.63。

### 项目资金平衡分析

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	3915.01	万元	
二	应付本息	2402.40	万元	
1	应付利息合计	202.40	万元	
2	应付本金合计	2200.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.63		一÷二

综上所述，预计 2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.63，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年新晃侗族自治县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经湖南裕金和会计师事务所审计通过。

## 3、压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

### 项目压力测试表

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
---------	------	----	-----

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	3523.51	3915.01	4306.51
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.63	1.79
利率变动	1.60%	1.84%	2.00%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.65	1.63	1.62

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

#### 4、现金流分析

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	经营活动产生的现金流量	3915.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3915.01
1	经营活动产生的现金流入	4862.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4862.14
2	经营活动支付的现金	947.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	947.13
3	经营活动产生的现金流量净额	3915.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3915.01
二	投资活动产生的现金流量	2443.98	2241.58	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
1	购建资产支付的现金（不含利息）	2443.98	2241.58	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
2	投资活动产生的现金流量净额	2443.98	2241.58	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
三	融资活动产生的现金流量	2241.58	2241.58	0.00	0.00	0.00	0.00	2200.00
1	吸收资本金收到的现金	243.98	41.58	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
2	债券融资收到的现金	2200.00	2200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	202.40	0.00	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
5.1	偿还专项债利息支付的现金	202.40	0.00	40.48	40.48	40.48	40.48	40.48
5.2	偿还市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
	支付的现金							
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	-2200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2200.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	41.58	2241.58	0.00	0.00	0.00	0.00	-2200.00
四	现金及现金等价物增加额	1471.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1471.03
五	期末现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1471.03

## 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

本项目主管部门是新晃侗族自治县自然资源局。

主管部门负责按照 2025 年湖南省专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025年新晃侗族自治县第三批土储  
债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

新晃侗族自治县财政局



新晃侗族自治县自然资源局



2025年7月15日