

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第四批次土地储备  
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第四批次土地储备类  
专项债券共涉及项目 7 个，本次拟发行政府专项债券资金总  
额为 87500.00 万元，项目均属于 2025 年湖南省政府专项债  
券（十六期）。具体项目及本次发行金额及期限如下：



区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号	20600.00	5
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号	24400.00	5
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号	19900.00	5
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号	12000.00	5
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号	7200.00	5
韶山市	2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	1000.00	5
韶山市	2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	2400.00	5
合计	-	87500.00	-

湘潭市 2025 年专项债券  
2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号拟发行专项债券  
20,600.00 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 年湘潭市 第三批土储债 项目 003 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (十六期)	20,600.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心



# 2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号

## 融资平衡方案

### 一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53



注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目003号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券20,600.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	医疗健康城东地块	白石东路以北、石连路以东	计划收储 54536.96 平方米，收储价格为 20,687.40 万元，拟用作城镇住宅用地、批发零售用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 53.17 万元，农田水利建设资金 1,357.33 万元，教育资金 1,357.33 万元，廉租住房保障资金 1,362.65 万元，国有土地收益基金 543.14 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 4,673.62 万元。其中：专项资金计提支出预计为 4,673.62 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

(一) 项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块	计划出让时	总需求	资金来源	预计融资到
----	----	-------	-----	------	-------

	名称	间		小计	自有资金	融资	期本息
1	医疗健康 城东地块	2030 年	22,582.60	22,582.60	1,982.60	20,600.00	22,495.20

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质雨湖区几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	平均地 价 (元/ m²)	公示日期	用途	平均价格 (元 / m²)
1	湘潭东建房地 产开发有 限公司	雨湖 区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商 品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万 楼湘玺置业 有限公司	雨湖 区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商 品住房用地	
3	湖南建工万 楼湘玺置业 有限公司	雨湖 区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商 品住房用地	

上述三个案例平均地价在7,115.71元/m²，依据谨慎性原则按6,120.73元/m²计算土地价格。

(2) 湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的 growth。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	

2024 年度	2,957.06	5.70%
---------	----------	-------

（3）项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率1.64%，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37

（4）结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
54,536.96	1.64%	33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08
合计	-	33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目003号预计可出让土地54,536.96平方米，于2030年挂牌交易，预计可获得收入36,209.08万元，预计用于资金平衡的相关收益31,535.46万元。

项目预期收入测算表

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 年湘潭市第三批土储债项目 003 号	土地出让收入	-	-	-	-	36,209.08

（三）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 20,600.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测 5 年期利率为 1.84%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 22,495.20 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号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

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	医疗健康城东地块	2025 年 7 月	-	20,600.00		20,600.00	-	-
		2025 年 12 月	20,600.00			20,600.00	157.93	157.93
		2026 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
		2027 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
		2028 年	20,600.00	-		20,600.00	379.04	379.04
		2029 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
		2030 年 7 月	20,600.00		20,600.00	-	221.11	20,821.11
		合计	-	20,600.00	20,600.00	-	1,895.20	22,495.20

(四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	医疗	54,536.96	城镇住	22,582.60	36,209.08	20,600.00	22,495.20	1.40

	健康 城东 地块		宅用 地、批 发零售 用地					
--	----------------	--	------------------------	--	--	--	--	--

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目003号收益对融资成本覆盖倍数为1.40倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目003号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

五、还款保障措施

（一）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。

（二）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**

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目003号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年湘潭市第三批土储债项目003号融资平衡方案》盖章页)



湘潭市自然资源和规划局



2025年7月15日

湘潭市 2025 年专项债券  
2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号拟发行专项债券  
24,400.00 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 年湘潭市 第三批土储债 项目 004 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (十六期)	24,400.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心



# 2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号

## 融资平衡方案

### 一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53



注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目004号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券24,400.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	医疗健康城西地块	白石东路以北、石连路以西	本项目收储地块总用地规模为64,677.55平方米，收储价格为24,449.40万元，地块用途为城镇住宅用地、批发零售用地。项目计划2025年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划2030年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金63.06万元，农田水利建设资金1,618.45万元，教育资金1,618.45万元，廉租住房保障资金1,624.76万元，国有土地收益基金644.13万元。	计划在2025年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计5,568.85万元。其中：专项资金计提支出预计为5,568.85万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

（一）项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	医疗健康城西地块	2030 年	26,694.20	26,694.20	2,294.20	24,400.00	26,644.80

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质经开区几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	平均地 价(元/ m²)	公示日期	用途	平均价格 (元/m²)
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅普通商品住房用地	

上述三个案例平均地价在7,115.71元/m²，依据谨慎性原则按6,120.73元/m²计算土地价格。

(2) 湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

### (3) 项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率1.64%，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37

(4) 结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

占地面积 (m <sup>2</sup> )	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
64,677.55	1.64%	39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79
合计	-	39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79

## 2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目004号预计可出让土地64,677.55平方米，于2030年完成出让，预计可获得收入42,941.79万元，预计用于资金平衡的相关收益37,372.94万元。

项目预期收入测算表

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年湘潭市第三批土储债项目004号	土地出让收入	-	-	-	-	42,941.79

### (三) 项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 24,400.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测 5 年期利率为 1.84%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 26,644.80 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号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

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	医疗健康城西地块	2025 年 7 月	-	24,400.00		24,400.00	-	-
		2025 年 12 月	24,400.00			24,400.00	187.07	187.07
		2026 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
		2027 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
		2028 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
		2029 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
		2030 年 7 月	24,400.00		24,400.00	-	261.89	24,661.89
		合计	-	24,400.00	24,400.00	-	2,244.80	26,644.80

(四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	医疗	64,677.55	城镇住	26,694.20	42,941.79	24,400.00	26,644.80	1.40

	健康 城西 地块		宅用 地、批 发零售 用地					
--	----------------	--	------------------------	--	--	--	--	--

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目004号收益对融资成本覆盖倍数为1.40倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目004号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

五、还款保障措施

（一）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。

（二）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**

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目004号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年湘潭市第三批土储债项目004号融资平衡方案》盖章页)



湘潭市财政局



湘潭市自然资源和规划局

2025年 7月15日

湘潭市 2025 年专项债券  
2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号拟发行专项债券  
19,900.00 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 年湘潭市 第三批土储债 项目 014 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (十六期)	19,900.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心



# 2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号

## 融资平衡方案

### 一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目014号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券19,900.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	原压缩机厂地块	湘潭杨家湾路与湖岭路交叉口西北角	计划收储 53,646.23 平方米，收储价格为 19,956.80 万元，拟用作批发零售用地、城镇住宅用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 52.31 万元，农田水利建设资金 1,377.78 万元，教育资金 1,377.78 万元，廉租住房保障资金 1,383.01 万元，国有土地收益基金 534.27 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 4,725.15 万元。其中：专项资金计提支出预计为 4,725.15 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

(一) 项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块	计划出让时	总需求	资金来源	预计融资到
----	----	-------	-----	------	-------



	名称	间		小计	自有资金	融资	期本息
1	原压缩机厂地块	2030 年	21,787.60	21,787.60	1,887.60	19,900.00	21,730.80

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取地块周边同性质几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

1) 商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ m²)	公示日 期	用途	平均价 格(元/ m²)
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地	

以上三个湘潭市案例，商业用地平均价格为7,115.71元/m²，依据谨慎性原则按最低值6,120.73元/m²计算土地价格。

(2) 湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%

2022 年度	2,697.54	5.86%
2023 年度	2,741.84	1.64%
2024 年度	2,957.06	5.70%

(3) 项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为湘潭市近3年GDP最低增速（1.64%），现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	性质
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.36	商住用地单价

(4) 结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

占地面积（m²）	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
53,646.23	1.64%	32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69
合计	-	32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目014号收入来源类型主要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计53,646.23m²，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计35,617.69万元，预计用于资金平衡的相关收益30,892.54万元。

项目预期收入测算表

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年湘潭市第三批土储债项目 014 号	土地出让收入	-	-	-	-	35,617.69

### (三) 项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 19,900.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，预测 5 年期利率为 1.84%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 21,730.80 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号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

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	原压缩机厂地块	2025 年 7 月	-	19,900.00		19,900.00	-	-
		2025 年	19,900.00			19,900.00	152.57	152.57
		2026 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
		2027 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
		2028 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
		2029 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
		2030 年 7 月			19,900.00	-	213.59	20,113.59
		合计	-	19,900.00	19,900.00	-	1,830.80	21,730.80

### (四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	原压缩机厂地块	53,646.23	批发零售用地、城镇住宅用地	21,787.60	35,617.69	19,900.00	21,730.80	1.42

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目014号收益对融资成本覆盖倍数为1.42，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目014号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## 五、还款保障措施

（一）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。

（二）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**

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目014号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年湘潭市第三批土储债项目014号融资平衡方案》盖章页 )



湘潭市自然资源和规划局



2025年7月15日



湘潭市 2025 年专项债券  
2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号拟发行专项债券  
12,000.00 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 年湘潭市第三批土储债项目 015 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	12,000.00	5 年	湘潭市国土资源储备中心





# 2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号

## 融资平衡方案

### 一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目015号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券12,000.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	碧泉湖3号地块	赤马路以东、昭潭路以西、规划支路三以北、护潭路以南	计划收储 33,183.91 平方米，收储价格为 12,027.20 万元，拟用作批发零售用地、城镇住宅用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 32.35 万元，农田水利建设资金 886.85 万元，教育资金 886.85 万元，廉租住房保障资金 890.08 万元，国有土地收益基金 330.48 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 3,026.61 万元。其中：专项资金计提支出预计为 3,026.61 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

（一）项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块	计划出让时	总需求	资金来源	预计融资到
----	----	-------	-----	------	-------

	名称	间		小计	自有资金	融资	期本息
1	碧泉湖 3 号地块	2030 年	13,131.20	13,131.20	1,131.20	12,000.00	13,104.00

（二）预期收益与收入预测

1、收入预测依据

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取周边地块同性质几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	中标总地 价(万元)	平均地 价(元/ $\text{m}^2$ )	公示日期	用途	平均价格(元 / $\text{m}^2$ )
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地	

上述三个案例平均地价在7,115.71元/ $\text{m}^2$ ，依据谨慎性原则按6,120.73元/ $\text{m}^2$ 计算土地价格。

（2）湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	

2024 年度	2,957.06	5.70%
---------	----------	-------

(3) 项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为湘潭市近3年GDP最低增速（1.64%），现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	增长率比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	100.00%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37

(4) 结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
33,183.91	1.64%	20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03
合计	-	20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目015号收入来源类型主要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计33,183.91m²，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计22,032.03万元，预计用于资金平衡的相关收益19,005.42万元。

项目预期收入测算表

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年湘潭市第三批土储债项目 015 号	土地出让收入	-	-	-	-	22,032.03

### （三）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 12,000.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，预测 5 年期利率为 1.84%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 13,104.00 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号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

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	碧泉湖 3 号地块	2025 年 7 月	-	12,000.00		12,000.00	-	-
		2025 年	12,000.00			12,000.00	92.00	92.00
		2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
		2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
		2028 年	12,000.00	-		12,000.00	220.80	220.80
		2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
		2030 年 7 月	12,000.00	-	12,000.00	-	128.80	12,128.80
		合计	-	12,000.00	12,000.00	-	1,104.00	13,104.00

### （四）项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	碧泉湖3号地块	33,183.91	批发零售用地、城镇住宅用地	13,131.20	22,032.03	12,000.00	13,104.00	1.45

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目015号收益对融资成本覆盖倍数为1.45，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目015号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## 五、还款保障措施

（一）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。

（二）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**

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目015号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年湘潭市第三批土储债项目015号融资平衡方案》盖章页 )



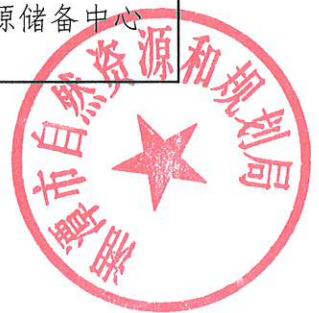
2025年7月15日

湘潭市 2025 年专项债券  
2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号拟发行专项债券  
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 年湘潭市 第三批土储债 项目 016 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (十六期)	7,200.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心



# 2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号

## 融资平衡方案

### 一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目016号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券7,200.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	昭山商住地块一	湘潭市昭山示范区东北侧紧邻京港澳高速，南侧为恒大养生谷	计划收储 27,645.60 平方米，收储价格为 7,298.40 万元，拟用作批发零售用地、城镇住宅用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 26.95 万元，农田水利建设资金 559.84 万元，教育资金 559.84 万元，廉租住房保障资金 562.53 万元，国有土地收益基金 203.79 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 1,912.95 万元。其中：专项资金计提支出预计为 1,912.95 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

(一) 项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块	计划出让时	总需求	资金来源	预计融资到
----	----	-------	-----	------	-------

	名称	间		小计	自有资金	融资	期本息
1	昭山商住地块一	2030 年	7,960.80	7,960.80	760.80	7,200.00	7,862.40

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

1) 商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/m²)	公示日期	用途	平均价格 (元/m²)
1	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	53,646.23	24,946.00	4,650.09	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地	4,576.72
2	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	33,183.91	15,034.00	4,530.51	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地	
3	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	36,693.73	16,694.00	4,549.55	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地	

上述三个案例平均地价为4,576.72元/m²，依据谨慎性原则按4,530.51元/m²计算土地价格。

(2) 湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%



2022 年度	2,697.54	5.86%
2023 年度	2,741.84	1.64%
2024 年度	2,957.06	5.70%

(3) 项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为湘潭市近3年GDP最低增速（1.64%），现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	增长率比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	100.00%	4,530.51	4,604.81	4,680.33	4,757.09	4,835.10	4,914.40

(4) 结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
27,645.60	1.64%	12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15
合计	-	12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目016号收入来源类型主要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计27,645.60m²，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计13,586.15万元，预计用于资金平衡的相关收益11,673.20万元。

项目预期收入测算表

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年湘潭市第三批土储债项目 016 号	土地出让收入	-	-	-	-	13,586.15

（三）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 7,200.00 万元，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。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测 5 年期利率为 1.84%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 7,862.40 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号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

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	昭山商住地块一	2025 年 7 月	-	7,200.00		7,200.00	-	-
		2025 年	7,200.00			7,200.00	55.20	55.20
		2026 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
		2027 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
		2028 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
		2029 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
		2030 年 7 月			7,200.00	-	77.28	7,277.28
		合计	-	7,200.00	7,200.00	-	662.40	7,862.40

（四）项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	昭山商住地块一	27,645.60	批发零售用地、城镇住宅用地	7,960.80	13,586.15	7,200.00	7,862.40	1.48

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目016号收益对融资成本覆盖倍数为1.48，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目016号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

五、还款保障措施

（一）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。

（二）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**

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目016号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年湘潭市第三批土储债项目016号融资平衡方案》盖章页)



湘潭市财政局



湘潭市自然资源和规划局

2025年7月15日

# 2025 年湖南省湘潭市政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号，拟发行政府专项债券资金 1,000.00 万元。本次发行金额及期限如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	1,000.00	5 年	韶山市土地储备中心



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

#### 韶山市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	115.56	114.52	123.54
居民人均可支配收入（元）	46,144.00	48,627.00	51,144.00
一般公共预算收入	7.08	7.40	7.49
政府性基金收入	11.26	11.95	8.93
其中：国有土地出让收入	10.55	11.14	8.85
政府性基金支出	15.13	12.91	12.41
其中：国有土地出让支出	9.66	10.08	7.83

注：数据来源于湘潭市统计局与韶山市统计局。

### （二）项目基本信息

2025年韶山市第三批土储债项目002号主要建设内容为收回斜柳塘一宗土地。由韶山市土地储备中心作为土地储备



机构。拟收储土地面积15,292.86平方米，可出让面积15,292.86平方米。具体情况如下表所示：

韶山市土地储备专项债券募投项目基本情况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成(含出让前利息费用)	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025年韶山市第三批土储债项目002号	斜柳塘	韶山市清溪镇花园村、斜柳塘区域	该项目总投资为1,311.67万元，主要成本构成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于2025年启动收储程序，收储面积15,292.86平方米。	1,311.67	1,000.00	风景名胜设施用地	风景名胜设施用地	韶山市土地储备中心

2025年韶山市第三批土储债项目002号已经通过湖南湘达律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大

有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。党的二十届三中全会提出，合理扩大地方政府专项债券支持范围，适当扩大用作资本金的领域、规模、比例。可以预见，今年年底以及明年，专项债券在带动有效投资、保障改善民生上将会更加给力。中指研究院发文称，上述《通知》落地意味着更多低成本的增量资金将进入市场，对于房企来说，应抓住机会出售存量土地，缓解资金压力，或进一步改善土储结构；对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。《通知》明确指出“运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性促进房地产市场止跌回稳的关键举措”，鼓励各地利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，一是有利于地方政府提升土地资源利用效率，减少市场存量房地产用地规模，改善土地供求关系；二是可以增加企业资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房，改善市场预期，同时也有助于改善企业的土储结构；三是可以提供满足市场需要的新产品，进一步改善供求关系，这些均有利于促进房地产市场止跌回稳。



## **(二) 社会效益分析**

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 项目投资估算**

#### **1、投资估算依据与说明**

**国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：**

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了<中华人民共和国民法典>，自2021年1月1日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第74号, 中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过, 自2008年1月1日起施行。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过, 自2016年12月1日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国2020年国务院令 第732号）；
- (7) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第39号, 2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过, 自2007年11月1日起施行）；
- (8) 《协议出让国有出让土地使用权规定》（国土资源部令 第21号, 2003年6月5日国土资源部第6次部务会议通过, 自2003年8月1日起施行）；
- (9) 《关于调整〈工业用地出让最低价标准〉实施政策的通知》



(国土资发<2009>56号文)

- (10) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发<2011>15号);
- (11) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发<2004>28号);
- (12) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发<2008>3号);
- (13) 《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策》(财税<2008>137号);
- (14) 《湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》(湘政办发(2015)1号);
- (15) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47号);
- (16) 《韶山市人民政府关于公布实施韶山市城镇基准地价更新成果及集体建设用地基准地价评估成果的通知》;
- (17) 国务院、自然资源部、建设部、财政部、湖南省及韶山市颁布的有关土地评估法规和政策文件;

#### **有关技术规程和技术标准:**

- (1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508--2014);
- (2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507--2014);
- (3) 《标定地价规程》(TD/T 1052—2017);

- (4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010--2017）；
- (5) 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009--2007）；
- (6) 《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知〉》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- (7) 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）；
- (8) 自然资源分等定级通则（TD/T 1060-2021）；
- (9) 自然资源价格评估通则（TD/T 1061-2021）

## 2、估算结果

2025年韶山市第三批土储债项目002号，总投资金额1,311.67万元，总投资主要用于收回2025年韶山市第三批土储债项目002号下共1个闲置子地块国土权证，实现土地重新收储。

上述项目前期已投资金额为0.00万元，2025年计划投资1,311.67万元，未来尚需投资金额为0.00万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年 及以后
1	2025年韶山市第三批土储债项目002号	1,311.67	0.00	1,311.67	0.00

## （二）资金筹措方案



2025年韶山市第三批土储债项目002号土地储备资金来源主要为财政自有资金、政府专项债券资金。项目总投资1,311.67万元，其中：用于项目支出的自有资金311.67万元，占投资总额的23.76%；拟申请发行政府专项债券资金1,000.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金1,000.00万元，未来计划继续发行政府专项债券资金0.00万元。

资金筹措情况表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发 行政府专 项 债券金额	本次申请发 行政府专项 债券名称	本次申 请发行 政府 专 项债券 期限	还本付 息方式
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资				
1	2025年韶山市第三批土储债项目002号	311.67	1,000.00	0	1,000.00	2025年湖南省政府专项债券（十六期）	5年	建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金到期一次性偿还

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

本期债券项目涉及的韶山市的土地出让价的估算，评估专业人员认真分析了所掌握的资料，进行了现场查勘，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，并出具了编号为湘求是地评报[2025]（估）字第009号的《土地



估价报告》。根据待估宗地的特点，以基准地价系数修正法、剩余法、市场比较法作为本次出让地价评估的方法，其中市场比较法是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。韶山市的土地出让价的估算过程如下：

斜柳塘位于韶山市清溪花园，地理空间间隔较近，未来规划用途皆为商服用地。经查询近期周边已成交同类用地市场情况，出让价格处于 2218~2731 元/平米水平。本项目用地预计出让价格显著低于该价格区间的较低水平，其中：斜柳塘出让合同价为 2883 元/平方米。因此本次测算按土地出让合同价格计算，计划于 2026 年-2029 年出让。

地块名称	不动产权证号	宗地位置	估价期日的用途			土地面积 (m²)	单位面积地价 (元/m²)	评估出让 总地价 (万元)
			证载(或 批准)	实际	设定			
斜柳塘	湘(2024)韶山市不动产权第0001445号	韶山市清溪镇花园村、斜柳塘区域	风景名胜设施用地	/	风景名胜设施用地	15292.86	1075	1643.98
合计	/	/	/	/	/	15292.86	/	1643.98

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

清溪花园储备地块项目周边土地出让情况表：

序	电子监管号	宗地坐	出让面积	规	成交总	成交	成交时间	土地竞
---	-------	-----	------	---	-----	----	------	-----

号		落	(m)	划土地用途	价(万元)	单价(元/平方米)		得人
1	4303822024B000328	清溪镇花园村，斜柳塘片区	14678.28	风景名胜设施用地	3256	2218	2024-12-24	湘潭房产集团有限公司
2	4303822024B000314	润泽东方以南，红旗路以北	83489.45	风景名胜设施用地	22798	2731	2024-12-23	韶山东润资产管理有限公司
3	4303822024B000248	润泽东方以南，红旗路以北	17087.73	风景名胜设施用地	4298	2515	2024-12-15	韶山东润资产管理有限公司

## （二）项目预期收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、5.1%、5.7%，近三年平均增速 5.2%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测考



虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号预计可出让土地 15,292.86 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，预计可获得收入 1643.98 万元，预估计提 8.0% “三金” (农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金)131.52 万元，该项目宗地出让净收益为 1,512.46 万元

预计用于资金平衡的相关收益 1,512.46 万元，具体如下：

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	土地出让收入	—	500.00	400.00	400.00	343.98	1,643.98
	计提三金		40.00	32.00	32.00	27.52	131.52
	预计用于资金平衡的相关收益		460.00	368.00	368.00	316.46	1,512.46

五、项目融资平衡情况

(一) 项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号总投资金额为 1,311.67 万元，拟申请政府专项债券 1,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据

此，5 年期债券的预测利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表 单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
2027 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
2028 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
2029 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
2030 年 1 月	1,000.00			1,000.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	1,000.00		1,000.00		18.40	1,018.40
合计		1,000.00	1,000.00		92.00	1,092.00

（二）项目融资平衡情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号土储项目偿债资金来源为土地出让收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 1,512.46 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

项目收益覆盖情况表 单位：万元



项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	1,512.46	1,000.00	<b>1,092.00</b>	1.39

同时，2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

## 六、潜在风险评估

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

### 1、项目施工进度风险

#### （1）内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，

或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

## （2）外部风险

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，



土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

#### （1）完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规



范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

## （2）防范土地储备运营风险

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

## （3）规范政府职能科学核定土地储备规模

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

储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

## 2、项目收益与预期存在差异风险

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

影响项目收益的风险主要有以下几点：

（1）土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。

（2）土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

（1）应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。

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

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。



专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

2025年韶山市第三批土储债项目002号土地储备项目主管部门为韶山市土地储备中心。

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

(本页无正文，为《韶山市 2025 年政府专项债券 2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日

# 2025 年湖南省湘潭市政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号，拟发行政府专项债券资金 2,400.00 万元。本次发行金额及期限如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	2,400.00	5 年	韶山市土地储备中心





## 一、项目概况

### （一）区域介绍

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

韶山市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	115.56	114.52	123.54
居民人均可支配收入（元）	46,144.00	48,627.00	51,144.00
一般公共预算收入	7.08	7.40	7.49
政府性基金收入	11.26	11.95	8.93
其中：国有土地出让收入	10.55	11.14	8.85
政府性基金支出	15.13	12.91	12.41
其中：国有土地出让支出	9.66	10.08	7.83

注：数据来源于湘潭市统计局与韶山市统计局。

### （二）项目基本信息

2025年韶山市第三批土储债项目003号主要建设内容为收回原红博园旁一宗土地。由韶山市土地储备中心作为土地

储备机构。拟收储土地面积10,775.22平方米，可出让面积10,775.22平方米。具体情况如下表所示：

韶山市土地储备专项债券募投项目基本情况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成 (含出让前利息费用)	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025年韶山市第三批土储债项目003号	原红博园旁	韶山市韶润大道以东，换乘中心停车场南侧	该项目总投资为2,952.00万元，主要成本构成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于2025年启动收储程序，收储面积10,775.22平方米。	2,952.00	2,400.00	商业服务业用地	商业服务业用地	韶山市土地储备中心

2025年韶山市第三批土储债项目003号已经通过湖南湘达律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大



有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。党的二十届三中全会提出，合理扩大地方政府专项债券支持范围，适当扩大用作资本金的领域、规模、比例。可以预见，今年年底以及明年，专项债券在带动有效投资、保障改善民生上将会更加给力。中指研究院发文称，上述《通知》落地意味着更多低成本的增量资金将进入市场，对于房企来说，应抓住机会出售存量土地，缓解资金压力，或进一步改善土储结构；对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。《通知》明确指出“运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性促进房地产市场止跌回稳的关键举措”，鼓励各地利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，一是有利于地方政府提升土地资源利用效率，减少市场存量房地产用地规模，改善土地供求关系；二是可以增加企业资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房，改善市场预期，同时也有助于改善企业的土储结构；三是可以提供满足市场需要的新产品，进一步改善供求关系，这些均有利于促进房地产市场止跌回稳。

## **(二) 社会效益分析**

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 项目投资估算**

#### **1、投资估算依据与说明**

**国家有关部门颁布的法律法规、规章文件：**

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了<中华人民共和国民法典>，自2021年1月1日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；



- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国2020年国务院令 第732号）；
- (7) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第39号，2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2007年11月1日起施行）；
- (8) 《协议出让国有出让土地使用权规定》（国土资源部令 第21号，2003年6月5日国土资源部第6次部务会议通过，自2003年8月1日起施行）；
- (9) 《关于调整〈工业用地出让最低价标准〉实施政策的通知》

(国土资发<2009>56号文)

- (10) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发<2011>15号)；
- (11) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发<2004>28号)；
- (12) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发<2008>3号)；
- (13) 《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策》(财税<2008>137号)；
- (14) 《湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》(湘政办发〔2015〕1号)；
- (15) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47号)；
- (16) 《韶山市人民政府关于公布实施韶山市城镇基准地价更新成果及集体建设用地基准地价评估成果的通知》；
- (17) 国务院、自然资源部、建设部、财政部、湖南省及韶山市颁布的有关土地评估法规和政策文件；

#### **有关技术规程和技术标准：**

- (1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508--2014)；
- (2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507--2014)；
- (3) 《标定地价规程》(TD/T 1052—2017)；



- (4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010--2017）；
- (5) 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009--2007）；
- (6) 《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- (7) 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）；
- (8) 自然资源分等定级通则（TD/T 1060-2021）；
- (9) 自然资源价格评估通则（TD/T 1061-2021）

## 2、估算结果

2025年韶山市第三批土储债项目003号，总投资金额2,952.00万元，总投资主要用于收回2025年韶山市第三批土储债项目003号下共1个闲置子地块国土权证，实现土地重新收储。

上述项目前期已投资金额为0.00万元，2025年计划投资2,952.00万元，未来尚需投资金额为0.00万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年 及以后
1	2025年韶山市第三批土储 债项目003号	2,952.00	0.00	2,952.00	0.00

## （二）资金筹措方案

2025年韶山市第三批土储债项目 003 号土地储备资金来源主要为财政自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 2,952.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 552.00 万元，占投资总额的 18.70%；拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，未来计划继续发行政府专项债券资金 0.00 万元。

资金筹措情况表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发行政府专 项 债券金额	本次申请发 行政府专项 债券名称	本次申 请发行 政府 专 项债券 期限	还本付 息方式
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资				
1	2025年韶山市第三批土储债项目 003 号	552.00	2,400.00	0	2,400.00	2025年湖南省政府专项债券（十六期）	5年	建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金到期一次性偿还

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

本期债券项目涉及的韶山市的土地出让价的估算，评估专业人员认真分析了所掌握的资料，进行了现场查勘，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，并出具了编号为（湖南）湘慧源土地【2025】（估）字第 03001



号的《土地估价报告》。根据待估宗地的特点，以基准地价系数修正法、剩余法、市场比较法作为本次出让地价评估的方法，其中市场比较法是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。韶山市的土地出让价的估算过程如下：

原红博园旁位于韶润大道，未来规划用途为商服用地。经查询近期周边已成交同类用地市场情况，出让价格处于3329~3405元/平米水平。本项目用地预计出让价格显著低于该价格区间的较低水平，其中：原红博园旁出让合同价为3112元/平方米。因此本次测算按土地出让合同价格计算，计划于2026年-2029年出让。

地块名称	不动产权证号	宗地位置	估价期日的用途			土地面积 (m <sup>2</sup> )	单位面积地价 (元/m <sup>2</sup> )	评估出让 总地价 (万元)
			证载(或 批准)	实际	设定			
原红博园旁	/	韶山市韶润大道以东，换乘中心停车场南侧	商务金融用地	/	商务金融用地	10775.22	3112	3353.25
合计	/	/	/	/	/	10775.22	/	3353.25

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

片区储备地块项目周边土地出让情况表：

序号	挂牌编号	宗地坐落	出让面积(m <sup>2</sup> )	规划土地用途	成交总价(万)	成交单价(元/	成交时间	土地竞得人
----	------	------	-----------------------	--------	---------	---------	------	-------



					元)	平方 米)		
1	潭韶公土网挂 (2024)012号	韶山市 红旗路 以北， 韶山乡 政府以 西	13772.33	商服用 地	4690	3405	2024年 12月18 日	韶山市 星原农 业发展 有限责任 公司
2	潭韶公土网挂 (2024)013号	韶山市 红旗路 以北， 韶山乡 政府以 西	13772.47	商服用 地	4630	3362	2024年 12月18 日	韶山市 星原农 业发展 有限责任 公司
3	潭韶公土网挂 (2024)016号	韶山市 东方红 路以西， 红旗路 以北	12160.62	商服用 地	4048	3329	2024年 12月18 日	韶山城 乡控股 集团有 限公司
4	潭韶公土网挂 (2024)017号	韶山市 东方红 路以西， 雨花韶 苑以南	9179.27	商服用 地	3084	3360	2024年 12月18 日	韶山城 乡控股 集团有 限公司

## (二) 项目预期收益预测

考虑到本项目的土地计划于2026年起出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市2022年至2024年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为4.7%、5.1%、5.7%，近三年平均增速5.2%，全国2024年GDP增速为5%，此次预测考虑近三年平均增速与2024年全国GDP增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025年韶山市第三批土储债项目003号预计可出让土地10,775.22平方米，于2026年开始挂牌交易，分四年完成出让，预计可获得收入3,353.25万元，预估计提5.9%“三金”

(农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金)197.84 万元，该项目宗地出让净收益为 3,155.41 万元

预计用于资金平衡的相关收益 3,155.41 万元，具体如下：

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	土地出让收入	—	800.00	800.00	800.00	953.25	3,353.25
	计提三金		47.20	47.20	47.20	56.24	197.84
	预计用于资金平衡的相关收益		752.80	752.80	752.80	897.01	3,155.41

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号总投资金额为 2,952.00 万元，拟申请政府专项债券 2,400.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年韶山市第三批土储债项



目 003 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00
2026 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2027 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2028 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2029 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2030 年 1 月	2,400.00			2,400.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	2,400.00		2,400.00		44.16	2,444.16
合计		2,400.00	2,400.00		220.80	2,620.80

## （二）项目融资平衡情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号土储项目偿债资金来源为土地出让收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 3,155.41 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	3,155.41	2,400.00	2,620.80	1.20

同时，2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

## 六、潜在风险评估

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

### 1、项目施工进度风险

#### （1）内部风险

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



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

## （2）外部风险

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



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

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

#### （1）完善土地储备中心运作机制

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

#### （2）防范土地储备运营风险

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

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

### （3）规范政府职能科学核定土地储备规模

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

### 2、项目收益与预期存在差异风险

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



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

影响项目收益的风险主要有以下几点：

（1）土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。

（2）土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

（1）应制定的详细土地出让计划，确保可返还政府收益等能够顺利执行。

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

## **七、还款保障措施**

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

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

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

## **八、主管部门责任**

2025年韶山市第三批土储债项目003号土地储备项目主管部门为韶山市土地储备中心。

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

(本页无正文，为《韶山市 2025 年政府专项债券 2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 16 日