

湖南省常德市 2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 2 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 19500.00 万元；其中常德市本级 16200.00 万元，津市市 3300.00 万元；各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
常德市本级	2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	16200.00	5 年
小计		16200.00	
津市市	2025 年津市市第三批土储债项目 002 号	3300.00	5 年
小计		3300.00	
合计	-	19500.00	-

常德市市本级 2025 年专项债券
2025 年常德武陵区第三批土储债项目 008 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号拟发行土地
储备专项债券 16,200.00 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 年常德市 武陵区第三批 土储债项目 008 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十六 期）	16,200.00	5 年	常德市国土资源 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

常德，古称"武陵"，别名"柳城"，是湖南省省辖市，湖南省省域副中心城市，环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一。位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称"川黔咽喉，云贵门户"，是一座拥有二千年历史的文化名城，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市。常德先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市现辖武陵区、鼎城区、安乡县、汉寿县、桃源县、临澧县、石门县、澧县，共 6 县 2 区，以及代管 1 县级市津市市，另外还设有经济管理区：常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区，西洞庭管理区以及东山峰管理区，有乡（镇）225 个、行政村 4170 个。常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，常德正致力于打造成为省域副中心城市，并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。

常德市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)	4274.5	4385.7	4532.75
居民人均可支配收入(元)	40494	42155	43842
一般公共预算收入	207.63	202.22	192.02
政府性基金收入	319.21	141.87	113.85
其中：国有土地出让收入	208.09	114.29	69.57
政府性基金支出	262.44	201.51	196.08

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (m²)	项目概况	地块 规划 用途	土地 使用 权人	企业 性质	实施机 构
1	2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	朗峰地块	东至朗州路，南至月亮大道，西至北定北路，北至丰沾路	31,109.34	该项目总投资 20,959.19 万元，主要成本为土地收购费用。项目拟于 2025 年 7 月启动，拟收储面积为 31,109.34 平方米。	居住用地	常德市经泽建设开发有限公司	国有企业	常德市国土资源储备中心

05:17

👁️ 🔋 🔒 📶 74



企业

动态

企查查



经泽
建设

常德市经泽建设开发有限公司

593

企查分

曾用名 2 | 91430700186501814Y | 发票抬头

8779

存续

国有企业

被执行人

法定代表人

蒋卫新

注册资本

5000万元

成立日期

1996-05-15

企查查行业

商品房开发

规模

中型 M

员工 2023年

35人

☎ 0736-7956199 更多 2 邮箱 公众号

📍 常德柳叶湖旅游度假区七里桥街道七里桥社区经泽.柏林国际小区10栋19、21楼

股东



常德市经济建设投资集团有限公司

市管国企

持股比例 100%

投资企业 47 家

人员
10

蒋

蒋卫新

董事长

关联企业 5 家

涂

涂峻铭

总经理,董事

关联企业 2 家

钦

钦波

董事

关联企业 1 家

风险
扫描

自身风险

69

被执行人高风险信息(66)

重要(66)

关联风险

4

股东常德市经济建设投资集团有限公司有商业合作...(1)

历史信息

293

有被执行人信息(271)

动态

2025-05-03

新增行政许可: 施工许可手续核发

集团

常德经投集团

成员企业 63

重要风险 103

尚

HOT

198

HOT

373

936



首页



报告



监控



笔记



关注

2025年常德市武陵区第三批土储债项目 008号已经通过【湖南湘军麓和律师事务所】合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土地储备项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、促进以土地要素保障支持实体经济发展。

（二）社会效益分析

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。根据常德市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 6 日出具的《常德市自然资源和规划局关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单的意见》，本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年土地储备计划，同意运用地方政府专项债券资金实施本项目；根据常德市自然资源和规划局、常德市财政局于 2025 年 5 月 10 日报送的《常德市自然资源和规划局 常德市财政局关于申报 2025 年度第三批土地储备专项债券拟收购地块的请示》（常自然资〔2025〕33 号），本项目所涉地块已纳入常德市 2025 年度申报专项债券拟收购地块。

常德市自然资源和规划局关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的征集公告

2025-02-20 09:17 来源：常德市自然资源和规划局

【字体： 小 大】 【打印】 



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

一、征集区域

常德市武陵区、柳叶湖旅游度假区

二、征集项目范围

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

三、征集时间

2025年2月20日-2月27日

四、征集方式

- 1.线上申报：发送经公司盖章的《收回收购土地申请表》（见附件）、宗地红线图、宗地权属证明等电子资料（pdf版本）至671479050@qq.com。
- 2.现场申报：书面提交经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）至常德市国土资源储备中心301室。
- 3.联系方式：龙德君 0736-7263611

附件：[收回收购土地申请表.doc](#)

常德市自然资源和规划局
2025年2月20日

100% 100%

常德市自然资源和规划局

常德市自然资源和规划局 关于 2025 年常德市运用地方政府专项债券 资金拟收储项目名单的意见

市国土资源储备中心：

经审核，同意你单位报送的“2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单”（详见附件）。项目后续申报工作应尽快按程序完成。

附件：2025 年常德市运用地方政府专项债券资金拟收储项目名单

常德市自然资源和规划局

2025 年 3 月 6 日

常德市自然资源和规划局文件

常自然资〔2025〕33号

签发人：宋 磊 徐 苓

常德市自然资源和规划局 常德市 财 政 局 关于申报 2025 年度第三批土地储备专项债券 拟收购地块的请示

市人民政府：

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）精神，地方政府专项债券资金可用于收回收购存量闲置土地，重点支持企业无力开发、司法拍卖、规划调整导致的闲置土地。5月8日，省自然资源厅通知各地5月9日至15日报送2025年度第三批土地

储备专项债券申报项目。

为落实部、省关于土地储备专项债券管理要求，加快盘活存量土地资源，破解土地低效闲置难题，促进房地产市场止跌回稳，我局经与市城发集团、市经投集团会商，拟将市江北城区范围内朱湖地块等 13 宗国有建设用地（详见附件）纳入第三批拟收购地块。该 13 宗国有建设用地使用权人均为市属国有企业，因无力开发的原因向我局提出收购申请，符合部、省关于土地储备专项债券管理政策精神。根据省厅要求，需在政府专项债券中优先安排土地储备专项债券的使用。现报请市政府审定，待审定后我局将报省自然资源厅审查，审查通过后按自然资发〔2024〕242 号文件明确的工作流程，确定具体收购价格，并报市政府研究批准后组织实施。

专此请示，恳请批示。

附件：2025 年第三批拟申报地块基本情况表



（联系人：徐莞清，联系电话：18873669007）

常德市自然资源和规划局办公室

2025 年 5 月 10 日印发

附件

2025 年第三批拟申报地块基本情况表

单位：亩、万元

序号	项目名称	地块名称	位置	面积	规划用途	原出让价款	使用权人
1	2025 年常德市本级第三批土储项目 001 号	1.朱湖地块	珠港路与朱湖路交汇处西南角	54.05	住房、零售商业	9400	常德市城市建设投资集团有限公司
2	2025 年常德市本级第三批土储项目 002 号	2.宏户地块	丹洲乡坪湖村八一路村部东侧	43.15	住房、零售商业	4100	常德市城市建设投资集团有限公司
3	2025 年常德市本级第三批土储项目 003 号	3.市民之家以北地块一	朗州路与万寿路交汇处东南角	116.8	住房、零售商业	39000	常德市城市建设投资集团有限公司
4	2025 年常德市本级第三批土储项目 004 号	4.市民之家以北地块二	朗州路与万寿路交汇处东北角	128.5	住房、零售商业	42900	常德市城市建设投资集团有限公司
5	2025 年常德市本级第三批土储项目 005 号	5.北郡新城 B-18 地块二 A 地块	万寿路与北定北路交汇处西北角	148.09	住宅、商服	45750	常德市天富房地产开发有限公司
6	2025 年常德市本级第三批土储项目 006 号	6.兴隆二期 A 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	60.95	住房、零售商业	11200	常德市城市建设投资集团有限公司
		7.兴隆二期 B 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	54.03	住房、零售商业	9900	常德市城市建设投资集团有限公司
		8.兴隆二期 C 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	51.4	住房、零售商业	9400	常德市城市建设投资集团有限公司
		9.兴隆二期 D 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	53.91	住房、零售商业	9900	常德市城市建设投资集团有限公司

— 3 —

2025 年第三批拟申报地块基本情况表

单位：亩、万元

序号	项目名称	地块名称	位置	面积	规划用途	原出让价款	使用权人
6	2025 年常德市本级第三批土储项目 006 号	10.兴隆二期 E 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	51.58	住房、零售商业	9400	常德市城市建设投资集团有限公司
		11.兴隆二期 F 地块	杨桥路与筑基路交汇处东南角	48.23	住房、零售商业	8700	常德市城市建设投资集团有限公司
7	2025 年常德市本级第三批土储项目 007 号	12.柳叶湖中学西地块	紫莲路以南、柳泉路以北、柳叶湖中学以西	45.24	居住用地	18810	常德市华夏房地产开发有限责任公司
8	2025 年常德市本级第三批土储项目 008 号	13.朗峰地块	北定北路以东、丰治路以南、朗州路以西	46.66	居住用地	18200	常德市经泽建设开发有限公司

— 4 —

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 20,959.19 万元，申请发行地方政府专项债券 16,200.00 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）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；本项目投资合规性和成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

常德市收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号				
主管部门及其编码	常德市国土资源储备中心				
项目实施单位	常德市国土资源储备中心	项目负责人	肖建中	联系电话	0736-7261572
项目资金 (万元)	资金总额： 20,959.19 万元				
	一、专项债券资金： 16,200.00 万元				
	二、其他资金： 4,759.19 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	31,109.34
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	20,959.19
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	22,804.20
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升

		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99
--	--	----------------	---------	-----	----

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据：

1、存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对回收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。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司										编号：湘万源预估函[2025]常字第020号						
估价日期：2025.5.10					估价目的：收回					土地使用权性质：出让						
序号	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
													土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	基准容积率
1	朗峰地块	常德市经泽建设开发有限公司	北定北路以东、丰沾路以南、朗州路以西	东至朗州路，南至月亮大道，西至北定北路，北至丰沾路	住宅用地、商服用地	2.2	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/40	31109.34	6354	19766.87	46.66 亩	住宅	二级	4608	2.4
													商业	三级	5183	1.8

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	存量土地收购费用	19,766.87

2	土地出让前债券利息费用	1,192.32
合计		20,959.19

项目投资估算来源

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	下调幅度	收回价格/投资金额
1	朗峰地块	21,638.72	19,766.87	19,766.87	0%	19,766.87

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目总投资 20,959.19 万元，2025 年投入金额 19,766.87 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年
2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	20,959.19	0	19,766.87

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计

投资金额	19,766.87	0	0	0	0	0	19,766.87
其中：专项债金额	16,200.00	0	0	0	0	0	16,200.00

（二）资金筹措方案

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目资金来源主要为资本金 4,759.19 万元和政府专项债券资金 16,200.00 万元。项目总投资 20,959.19 万元，其中：自有资金 4,759.19 万元，占投资总额的 22.71%；拟申请发行政府专项债券资金 16,200.00 万元，占总投资额的比例 77.29%；本次申请发行专项债券 16,200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	20,959.19	4,759.19	0.00	16,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

朗峰地块东至朗州路，南至月亮大道，西至北定北路，北至丰沾路，面积 31,109.34 平方米，规划用途居住用地，评估价

格 19,766.87 万元，土地出让单价 6,354.00 元/m²。

土地出让价格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。经查询土地交易中心出让信息，选取近几年常德市建设项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

出让价格调查

序号	出让价 (元/m ²)	收入依据	来源
1	9122元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtfcab721c-9610-491d-b696-3da30e8c8575&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	8213元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d8353f76-719b-48f7-ab7-32b93eddebef&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3	10649元/ m ²		https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=82783899-fabb-49b7-a61f-24f866d7fb42&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

考虑到本项目的土地自 2026-2030 年完成出让，届时项目

周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、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常德市 2021-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60%和 3.25%，四年平均增速 4.88%；综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的增长。2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目预计可出让土地 31,109.34 平方米，计划于 2026-2030 年完成挂牌交易，预计可获得收入：

1、朗峰地块计划于 2030 年出让，预计可获得收入=出让预测基础单价*土地面积*（1+2.9%）^年限
=6,354.00*31,109.34*102.9%^5= 22,804.20 万元；

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号项目收入预测表

序号	地块名称 (待替换成土地编号)	面积 (平方米)	用途	是否调规	出让计划及收入预测（万元）							出让预测基础单价 (元/m²)
					小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
1	朗峰地块	31,109.34	居住用地	否	22,804.20						22,804.20	6,354.00

（二）项目收入合理性分析

常德市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 8 宗、9 宗、5 宗，出让合计面积分别为 362.22 亩、701.48 亩、361.6 亩，出让总额分别为 234191 万元、218592 万元、103210 万元。从常德市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势。

结合近三年土地出让历史和常德市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对常德市未来五年地块出让预测，出让面积、出让总额平均分别为 430.43 亩，122854.45 万元，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

同类型地块近 2022-2024 年年出让规模表													
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2022 年		2023 年		2024 年	
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	总面积	总金额	总面积	总金额	总面积	总金额
居住用地	朗峰地块	46.66	423.64	19,766.87	46.66	423.64	19,766.87	362.22	234191.00	701.48	218592.00	361.60	103210.00

例：居住用地类地块 2022-2024 年出让明细表								
2022 年			2023 年			2024 年		
地块名称	面积	总金额	地块名称	面积	金额	地块名称	面积	金额
原锅检所棚改地块	22.60	17566	市民之家地块一	116.79	39000	柳叶湾地块三	147.18	43420
金桥十八组棚改	28.33	15510	市民之家地块二	128.5	42900	河湟老镇 A-03 地块	71.65	18800
汇金四组棚改	29.40	30260	宏户地块	43.15	4100	河湟老镇 A-04 地块	52.25	13700
三岔路棚改	45.60	27285	白龙地块	17.75	4100	河湟老镇 A-01 地块	49.47	13000

建民巷棚改地块	43.53	63840	张家堰地块	23.44	3150	安康小区地块五	41.05	14290
杨家巷二期棚改	39.42	26100	朱湖地块	54.05	9400			
恒大南北地块	64.59	19130	北部新城A-2地块	202.72	69834			
杨桥河地块六	88.76	34500	安全小区	92.87	32600			
			西苑棚改	22.21	13508			
合计								
总面积		总金额	总面积		总金额	总面积		总金额
362.22		234191.00	701.48		218592.00	361.60		103210.00

根据近三年出让情况，2023 年较 2022 年新增 339.26 亩，增长率 93.66%；2024 年较 2023 年减少 339.88 亩，增长率 48.45%,平均增长率 22.6%，预计未来五年增长率 5%。

同类型地块 2025-2030 年出让计划表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2025 年计划出让			2026 年计划出让			2027 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
居住用地	朗峰地块	46.66	423.64	19,766.87	46.66	423.64	19,766.87	居住用地	379.68	108370.50	居住用地	398.66	113789.03	居住用地	418.60	119478.48

续表																
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计			2028 年计划出让			2029 年计划出让			2030 年计划出让		
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额	地块类型	计划总面积	计划总金额
居住用地	朗峰地块	46.66	423.64	19,766.87	46.66	423.64	19,766.87	居住用地	439.53	125452.40	居住用地	461.50	131725.02	居住用地	484.58	138311.27

五、项目融资平衡情况

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号预期总收入 22,804.20 万元。

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 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

项目净收益为 22,804.20 万元。

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号总投资金额 20,959.19 万元，本次拟申请政府专项债券 16,200.00 万元，无未来融资计划。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 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%。

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号还本付息情况如下表所示：

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2025 年 7 月	0	16,200.00		16,200.00	0	0

2026 年	16,200.00			16,200.00	298.08	298.08
2027 年	16,200.00			16,200.00	298.08	298.08
2028 年	16,200.00			16,200.00	298.08	298.08
2029 年	16,200.00			16,200.00	298.08	298.08
2030 年 7 月			16,200.00	0	298.08	16,498.08
合计		16,200.00			1,490.40	17,690.40

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号	22,804.20	16,200.00	17,690.40	1.29

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计通过。

（一）压力测试

考虑到收入变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.29	1.42

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（二）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目出让期内只付息不还本，项

目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			4,759.19	19,766.87	16,200.00		1,192.32	1,192.32
2026 年						298.08	-298.08	894.24
2027 年						298.08	-298.08	596.16
2028 年						298.08	-298.08	298.08
2029 年						298.08	-298.08	0.00
2030 年	22,804.20					16,498.08	6,306.12	6,306.12
合 计	22,804.20		4,759.19	19,766.87	16,200.00	17,690.40	6,306.12	6,306.12

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

2、项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

应对措施：此次 2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

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

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

财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。常德市土储主管部门为常德市国土资源储备中心。

常德市国土资源储备中心负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



常德市津市市 2025 年专项债券
2025 年津市市第三批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号本次拟发行专项
债券 3,300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年津市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）	3,300.00	5 年	津市市国土资源储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

常德，古称"武陵"，别名"柳城"，是湖南省省辖市，湖南省省域副中心城市，环洞庭湖生态经济圈核心城市之一，也是长株潭 3+5 城市群之一。位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称"川黔咽喉，云贵门户"，是一座拥有二千年历史的文化名城，是国家公路运输枢纽城市、湘西北铁路枢纽城市。常德先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市现辖武陵区、鼎城区、安乡县、汉寿县、桃源县、临澧县、石门县、澧县，共 6 县 2 区，以及代管 1 县级市津市市，另外还设有经济管理区：常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区、西湖管理区，西洞庭管理区以及东山峰管理区，有乡（镇）225 个、行政村 4170 个。常德综合实力位居湖南省前列，经济总量常年保持湖南前三甲，常德正致力于打造成为省域副中心城市，并全面发挥湘西北地区中心城市、综合交通枢纽城市和生态宜居城市的职能。

津市市，湖南省辖县级市，由常德市代管，地处湘北，澧水中下游，傍澧水、滨洞庭。总面积 557.19 平方千米。截至 2023 年 6 月，津市市下辖 5 个街道、4 个镇。截至 2023 年末，津市市总户籍人口 22.0 万人，常住人口 20.80 万人。

津市市依澧水而生，傍津设市而名。1949 年 8 月，成立津市市；11 月，改为澧县辖市；1988 年 4 月，由常德市代管。津市港是澧水流域枢纽港，省内六大良港之一，拥有澧水流域唯一的县级公共保税仓和海关工作站；是孟姜女传说发源地、车胤故里，“孟姜女哭长城”“车胤囊萤照读”故事分别为国家、省级非物质文化遗产；虎爪山旧石器遗址、红二军团指挥部旧址是国家级重点文物保护单位。津市市是湘鄂边际工业重镇，历史上曾是湘鄂省际经济交流的要道，澧水流域最大的物资集散地，是国家确定的革命老区和比照西部开发的县市，是全国村庄清洁行动先进县、湖南省 2020 年度真抓实干成效明显的地区。

津市市 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）	208.9	215.9	228.9
居民人均可支配收入（元）	35670	37292	38983
一般公共预算收入	6.15	10.41	5.94
政府性基金收入	14.08	6.91	8.75
其中：国有土地出让收入	14.01	2.24	3.18
政府性基金支出	15.99	18.24	11.72
其中：国有土地出让支出	10.11	2.25	2.89

注：数据来源于津市市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	实施单位
2025 年津市市第三批土储债项目 002 号	落雁湖东侧、银苑路南侧地块	落雁湖东侧、银苑路南侧	该项目总投资 3,970.32 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收。项目拟于 2025 年 8 月启动，拟收储面积为 14,124.73 平方米。	津市市国土资源储备中心

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号已经通过湖南人和人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

1、促进经济增长与产业升级

直接经济贡献：本项目的实施，首先会带来直接的经济增长。通过出让储备土地，政府可以获得土地出让金，这是财政收入的重要来源。同时，本项目的推进还会带动相关产业的发展，如建筑业、房地产业等，进一步推动经济增长。

促进产业升级：本项目为产业升级提供了空间。通过合理规划布局，可以引导产业向园区集聚，形成产业集群效应。这不仅有助于提升产业的整体竞争力，还能推动传统产业向高端化、智能化、绿色化方向发展，提高产业的附加值和经济效益。

2、优化资源配置

优化资源配置：本项目通过科学规划和合理布局，实现了土地资源的优化配置。政府可以根据市场需求和产业发展

趋势，适时调整土地供应结构，确保土地资源的有效利用。这不仅有助于提高土地的使用效率，还能推动经济结构的优化升级。

3、吸引投资与促进经济发展

吸引投资：本项目的实施，为投资者提供了更多的投资机会。通过出让储备土地，政府可以吸引各类企业和个人到津市市投资兴业。这些投资将带来资金、技术、人才等要素的集聚，进一步推动津市市的经济发展。

促进经济发展：本项目的实施，有助于形成良性循环的经济发展格局。一方面，通过出让储备土地吸引投资，可以推动相关产业的发展 and 壮大；另一方面，产业的发展又将带动更多就业机会的创造和居民收入的增加，进一步推动消费市场的扩大和经济的繁荣。

（二）社会效益分析

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展，加快形成城乡经济社会发展一体化新格局。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债

资金投向领域类型，具备合规性。

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 3,970.32 万元，拟申请发行政府专项债资金 3,300.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《关于进一步加强地方政府专项债券项目储备申报和发行建设管理的》的通知（湘发改投资〔2022〕414 号）、《关于开展 2025 年土地储备计划及资金需求情况统计工作的函》（自然资权益〔2024〕90 号）、《关于做好土地储备专项债券项目申报前期工作》的通知（湘自资办发〔2024〕89 号）、《关于做好 2025 年度国有建设用地储备工作》的通知（湘自资办发〔2025〕6 号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；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”，建议予以发行专项债。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《城镇国有土地

使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，津市市组织相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。具体绩效目标如下：

项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	14,124.73
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	9 个月	9 个月
		成本指标	项目投资	万元	3,970.32
	效益指标	经济效益指标	项目运营收益	万元	4,341.78
			促进经济发展	长期有效	长期有效
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	长期有效	长期有效
			改善人民居住环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	城市形象持续提升	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度	服务对象满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运

用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对回收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。

根据湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司2025年4月22日出具的评估报告显示，拟收储的2025年津市市第三批土储债项目002号评估价值合计4,493.08万元，计划收储的价格为3,909.60万元。

存量土地收购价格表

序号	权利人	用途	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价格 (万元)	计划收储价 格(万元)
1	落雁湖东侧、银苑路南侧地块	商业服务业用地	14,124.73	3,181.00	4,493.08	3,909.60
合计	/	/	/	/	/	3,909.60



湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司

国有建设用地使用权收储价格预评估函

津市市国土资源储备中心：

我公司接受委托，对位于津市市2宗地块的国有建设用地使用权进行收储价格预估，设定估价日期为2025年4月16日，现函告如下：

一、估价对象基本情况及市场价值

序号	权利人	不动产权证号	权利性质	用途	级别	年限(年)	容积率	土地面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	总价(万元)
1	津市大美城市建设有限公司	湘(2024)津市市不动产权第0002380号	出让	零售商业用地	二级	39.3	3.5	14124.73	3181.0	4493.08
2	津市智慧产业运营有限公司	湘(2022)津市市不动产权第0001632号	出让	其他商服用地	五级	36.7	5.0	66411.67	4055.0	26929.93
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	31423.01

二、特别提示

- 1、本咨询函是估价对象初步测算的结果，仅委托方参考使用。
- 2、本预估函为非正式估价报告，不具备法律效力，最终估价结果应以我公司出具的正式评估为准。如使用不当造成的风险，使用人承担相应的责任。

湖南新万佳房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十二日



总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	存量土地收购费用	3,909.60
2	土地出让前债券利息费用	60.72
3	项目总投资	3,970.32

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号总投资 3,970.32 万元，2025 年投入金额 3,909.60 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
2025 年津市市第三批土储债项目 002 号	3,970.32	0.00	3,909.60	60.72

项目投资分月计划表

2025 年度，2025 年津市市第三批土储债项目 002 号分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年津市市第三批土储债项目 002 号	投资金额							
	其中：专项债金额							
	月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额				3,909.60			3,909.60
	其中：专项债金额				3,300.00			3,300.00

（二）资金筹措方案

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 3,970.32 万元（土地回购价格为 3,909.60 万元，土块出让前利息为 60.72 万元），其中，用于项目支出的资本金/自有资金 670.32 万元，占总投资金额比例 16.88%；拟申请发行政府专项债券资金 3,300.00 万元。2025 年津市市第三批土储债项目 002 号已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 3,300.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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 年津市市第三批土储债项目 002 号	3,970.32	670.32	0.00	3,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入，计划出让时间 2026 年-2030 年。

1、落雁湖东侧、银苑路南侧地块土地出让收入

该地块位于落雁湖东侧、银苑路南侧，面积 14,124.73 平方米（21.19 亩），规划用途商业服务业用地。经查询土

地交易中心出让信息，选取近三年津市市建设项目周边地块土地出让情况，本项目土地储备项目未来出让底价按 205 万元/亩计算。

2022-2024 年津市市招拍挂项目成交情况表（参考案例）

序号	宗地编号	位置	出让方式	出让面积（亩）	主要用途	成交价（万元）	成交单价	受让人
1	津供〔2022〕1号	团胡路西侧、嘉山大道北侧	拍卖	42.65	其他商服用地	11122	260.75	津市智慧产业运营有限公司
2	津政土让〔2022〕5号	上渡街道振兴北路以东、香槟路以南	拍卖	3.43	其他商服用地	824	240.41	津市市城市建设投资开发有限责任公司
3	津政土让〔2024〕1号	建设路南侧、刘公桥路西侧	拍卖	49.266	零售商业用地	10100	205.41	津市大美城乡建设有限责任公司

注：数据来源于津市市自然资源局。

债券存续期内，2025 年津市市第三批土储债项目 002 号预期总收入为 4,343.95 万元。具体收益如下表：

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号收入测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
落雁湖东侧、银苑路南侧地块	土地出让收入	4,343.95	868.79	868.79	868.79	868.79	868.79
	出让面积（亩）	21.19	4.238	4.238	4.238	4.238	4.238
	单价（万元/亩）		205.00	205.00	205.00	205.00	205.00
合计		4,343.95	868.79	868.79	868.79	868.79	868.79

（二）项目成本预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金。

1、计提基金

津市市当地实际无计提相关基金费用。

2、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税税目税率表》规定，产权转移书据，包括土地使用权出让书据，税率为价款的万分之五；土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移），税率为价款的万分之五。本项目印花税为土地出让金0.05%。

债券存续期内，项目预计总成本为 2.17 万元。如下：

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号成本测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	计提基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	印花税	2.17	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
3	合计	2.17	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号预期总收入 4,343.95 万元，预期总成本 2.17 万元，项目净收益 4,341.78 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 3,300.00 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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号还本付息情况表

单位：万元

地块	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
落雁湖东侧、银苑路南侧地块	2025 年 7 月		3,300.00		3,300.00	0.00	0.00
	2026 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2027 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2028 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2029 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2030 年 7 月	3,300.00		3,300.00	0.00	60.72	3,360.72
	合计		3,300.00	3,300.00		303.60	3,603.60

（三）项目融资平衡情况

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号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 4,341.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号收益覆盖情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求（万元）	预计地块出让收入（万元）	计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	落雁湖东侧、银苑路南侧地块	14,124.73	商业服务业用地	3,909.60	4,343.95	3,300.00	303.60	1.20

2025 年津市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。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.20	1.33
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.20

基于上表，净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	8,314.27	3,909.60	929.51	868.79	868.79	868.79	868.79
资本金	670.32	609.60	60.72				
债券资金流入	3,300.00	3,300.00					
土地出让收入	4,343.95		868.79	868.79	868.79	868.79	868.79
现金流出	7,515.37	3,909.60	61.15	61.15	61.15	61.15	3,361.15
土地收储成本	3,909.60	3,909.60					
土地出让成本	2.17		0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
偿还债券利息	303.60		60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
偿还债券本金	3,300.00						3,300.00
净现金流量	798.90	0.00	868.36	807.64	807.64	807.64	-2,492.36
累计净现金流量			868.36	1,675.99	2,483.63	3,291.26	798.90

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会

稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期

不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

七、还款保障措施

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

基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是津市市国土资源储备中心。

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 年津市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 15 日