

湖南省张家界市 2025 年专项债券项目预期

收益与融资平衡方案

湖南省张家界市 2025 年政府专项债券共涉及项目 5 个，
本次拟发行政府专项债券资金总额 30700.00 万元。具体项目
及发行金额、期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限
永定区	2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	6000.00	5 年
永定区	2025 年张家界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）	8700.00	5 年
永定区	2025 年张家界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）	10700.00	5 年
桑植县	2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	1300.00	5 年
慈利县	2025 年慈利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）	4000.00	5 年



张家界市永定区 2025 年专项债券 2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目拟发行专项债券 6000 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 年张家界市第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	6000	5 年	张家界市永定区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

张家界市位于湖南省西北部，地处武陵山脉腹地，地理坐标介于东经 109° 40′ - 111° 20′ 、北纬 28° 52′ - 29° 48′ 之间。市域总面积约 9533 平方公里（2023 年数据），北邻湖北省恩施州，东接常德市，南连怀化市，西靠湘西州，是连接鄂西与云贵的重要通道。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）654.41 亿元，GDP 增速 3.89%。其中：第一产业 94.43 亿元；第二产业 83.39 亿元；第三产业 476.58 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 36.67 亿元，增长 3.9%。其中：地方税收收入 22.46 亿元，收入占比 61.23%；非税收入 14.21 亿元，收入占比 38.77%。全市一般公共预算支出 210.61 亿元。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	592.4	613.9	654.41
居民人均可支配收入（元）	21828	23276	24481
一般公共预算收入	36.08	35.39	35.88
政府性基金收入	65.99	16.71	-
其中：国有土地出让收入	59.21	10.84	-
政府性基金支出	103.27	62.30	-

注：数据来源于张家界市 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

单位：万元

序号	地块名称	坐落	项目概况	地块规划用途	项目实施方
1	沙堤特色街区朱家峪安置点(A地块)	张家界市永定区沙堤办事处朱家峪沙堤大道东侧、香樟路西侧、太极北路北侧	该项目总投资6,448.51万元，主要成本构成为土地取得成本。项目拟于2025年7月启动，拟收储面积为59.00亩。	商住用地	张家界市永定区土地储备中心

2025年张家界市第三批土储债项目001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

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公告、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

本项目总投资 6,448.51 万元，申请发行地方政府专项债券 6000 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，绩效评价审核认定结果为“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

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025年张家界市第三批土储债项目001号				
主管部门及其编码	张家界市永定区土地储备中心				
项目实施单位	张家界市永定区土地储备中心	项目负责人	黄兴强	联系电话	13974456821
项目资金（万元）	资金总额：6,448.51万元				
	一、专项债券资金：6000万元				
	二、其他资金：448.51万元				
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		2026年1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	亩	59.00
		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	6,448.51
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	10,818.02
			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计划

(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收回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。

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	6,448.51
合计		6,448.51

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目总投资 6,448.51 万元，2025 年投入金额 6,448.51 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号	6,448.51	0	6,006.91	0	110.40	110.40	110.40	110.40

项目投资分月计划表

2025 年度，张家界市永定区收购闲置用地土地储备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 年张家界市第三批土储债项目 001 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	6,448.51	0	0	0	0	0	6,448.51
	其中：专项债金额	6000	0	0	0	0	0	6000

（二）项目资金筹措方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目资金来源主要为资本金 448.51 万元和政府专项债券资金 6000 万元。项目总投资 6,448.51 万元，其中：用于项目支出的资本金 448.51 万元，占投资总额的 6.96%；拟申请发行政府专项债券资金 6000 万元；本次申请发行专项债券 6000 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 年张家界市第三批土储债项目 001 号	6,448.51	448.51	0	6000	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估报告，评估地价如下：

地块名称	面积 (m²)	地面地价 (元/m²)	评估价 (万元)
沙堤特色街区朱家峪安置点 (A 地块)	39350.20	2383	9,377.15

湘新融达地预估(2025)第 0155 号:

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析, 结合对当地市场分析, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 测算出估价对象在估价期日 2025 年 3 月 6 日, 满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为:

土地面积: 39350.20 平方米

总 地 价: 9377.15 万元

大 写: 玖仟叁佰柒拾柒万壹仟伍佰元整

(币种: 人民币)



序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m ²)	土地评估单 价(元/m ²)	土地评估总 价(万元)
1	湘(2019)张不动 产权第0014334号	张家界市永定区 沙堤街道办事处 朱家峪安置小区 (A地块)	批发零售 用地、城 镇住宅用 地	出让	39350.20	2383	9377.15

特此函告!

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年三月八日



注: 1、本次估价结果为预评估, 若正式估价结果与本次估价结果有差异, 最终以本公司出具的正式评估报告为准。

本项目涉及的湖南省张家界市永定区土地储备项目的土地出让价格的估算, 是根据当地市场的情况, 选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下:

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价(万元)	竞得人	规划用途	使用权面积(平方米)	规划容积率	地面单价(元)	亩价(万元)	成交时间
GTJY 2022-28	沙堤片区热水坑	商业40年,住宅70年	62,864.00	张家界城西开发建设有限公司	商住用地	174,618.89	≤2.6	3,600.07	240.00	2022年11月14日
GTJY 2022-39	且住岗组团高远路以北,天问路以东,市武警支队南侧	商业40年,住宅70年	12,668.00	张家界湘辉建设有限公司	商住用地	18,761.50	≤3.0	6,752.13	450.14	2022年11月24日
GTJY 2022-40	且住岗组团高远路以南,天问路以东,孟坪路以北	商业40年,住宅70年	39,119.00	张家界诚盛建设开发有限公司	商住用地	57,951.66	≤3.0	6,750.28	450.02	2022年11月24日

案例: GTJY 2022-28

距挂牌截止时间	预付款/竞买保证金	距保证金交纳截止时间
成交	12645.93/12573万元	成交

土地信息	出价记录	出让信息	供地附图	地图浏览	下载文件
------	------	------	------	------	------

土地信息

资源编号	GTJY 2022-28	公告编号	张公交易土挂告字(2022)17号
报名开始时间	2022年11月02日 08时00分	报名截止时间	2022年11月11日 16时00分
挂牌开始时间	2022年11月02日 08时00分	挂牌截止时间	2022年11月14日 09时10分
保证金到账截止时间	2022年11月11日 16时00分	所属行政区	张家界
地块名称	沙堤控制C-2-7/C-2-12地块		
资源位置	沙堤片区热水坑		
土地权属单位	张家界市人民政府	预付款/竞买保证金	12645.93万元/12573万元
起始价	62864万元	竞价增价幅度	200万元
用地类型	商住用地	规划用途	商业和居住用地
使用权面积 (以最终市批数据为准)	174618.89平方米	土地使用证有效期限(年)	商业40 住宅70
建筑面积		规划指标	
其他交易条件			
成交价	62864万元	成交时间	2022年11月14日 09时18分
竞得单位	张家界城西开发建设有限公司		

温馨提示

本地块土地面积、建筑面积、容积率均以最终审批数据为准;楼面地价、亩均价均为测算值,仅供参考。本地块以网上挂牌的方式公开出让,不接受现场、口头、邮件的申报。如有参与本地块竞拍的土地使用者,必须出具竞买保证金,并在规定时间内完成竞拍手续。

案例：GTJY 2022-39

00分00秒

公告截止时间：2022-11-12 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-12 08:00:00
保证金缴纳截止时间：2022-11-22 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-12 08:00:00

中标公示

打印

202224

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标投标法》《国有建设用地使用权出让管理规定》（国土资源部令第39号）等法律法规规定，经张家界市人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

详情：

地块编号	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	容积率	成交价（万元）	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-39	且住内组团高路以 北，天问路以东，市武警支队南侧	18761.5	商业用地、住宅用地	商业用地:40年；住宅用地:70年	≤3.0	12668	张家界湘辉建设开发有限公司	2022-11-24

案例：GTJY 2022-40

00分00秒

公告截止时间：2022-11-12 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-12 08:00:00
保证金缴纳截止时间：2022-11-22 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-12 08:00:00

中标公示

打印

张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

详情：

地块编号	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	容积率	成交价（万元）	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-40	且住内组团高路以 南，天问路以东，孟坪路以北	57951.66	商业用地、住宅用地	商业用地:40年；住宅用地:70年	≤3.0	39119	张家界诚盛建设开发有限公司	2022-11-24

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算。考虑到张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2029 年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。张家界市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 2.9%。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% 计算土地价格的增值。张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 59.00 亩，预计可获得土地出让收入 10818.02 万元，可用于资金平衡的相关收益为 10818.02 万元。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收入预测表

序号	地块名称	面积 (亩)	用途	是否 调规	出让计划及收入预测（万元）						
					小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	沙堤特色街区朱家峪安置点（A 地块）项目	59.00	商住用地	否	10818.02						10818.02

（二）项目预期收入预测合理性分析

从张家界市永定区近 5 年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额有一些波动，结合近 5 年土地出让历史和张家界市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对张家界市永定区未来五年地块出让预测，具体如下：

张家界市永定区商服用地、住宅用地近 2020-2024 年年出让情况表（单位：万元、m²）																							
地块类型	本项目				2021 年				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	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	
																							合计金额
商业服务业用地	沙堤特色街区朱家峪安置点（A 地块）项目	39350.20	2383	9,377.15	39350.20	2383																9,377.15	
张家界市永定区商服用地、住宅用地 2020-2024 年年出让明细表																							
地块名称	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年												
	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额
官黎坪办事处黄金塔社区（张罗公路 C 区）	32027.5	3000	9608	西溪坪组团 XXP-5-05(张家界市农副产品交易中心项目)	31800.16	1199.99	3816	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧地块	39053.53	2999.9	11716	永定区大庸桥街道小河口社区储备地块	4700	1455	683.85	沙堤组团控规 A-1-21（2024 年储备地块一）	9660.07	1200	1159.21				
崇文路北侧张家界国际实验学校东侧（原食品厂）	6712.7	6406	4300	永定区马儿山乡村旅游综合体项目地块	43346.88	909.46	3942.21	沙堤街道热水坑	174620.87	3600.03	62864												
华天二期官黎坪办事处东临迎宾路，南至顺达广场	77783.3	4500	35002	奇峰市场棚改项目	24800.12	12104.78	30020	枫香岗组团绕城公路以东地块	401528.67	3900.05	156598												
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以西	19323.1	1860	3594	且住岗 Q5 地块	44800.22	4508.91	20200	黄家阁棚改项目地块一	22686.78	12003.47	27232												
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以东	28886.2	1860	5373	且住岗万家裕棚改项目地块一	18760.09	5703.60	10700	黄家阁棚改项目地块二	9073.38	11999.94	10888												
宁邦广场酒店用地沙堤大道西侧、太及南路南侧	9180	2355	2162.22	且住岗万家裕棚改项目地块二	57953.62	5711.46	33100	黄家阁棚改项目地块三	4560.02	11999.94	5472												

西溪坪永安路北侧, 橘 颂路东侧永定区公安局 南侧	20425.14	3195	6524.9	且住岗万家溶棚 改造项目(地块三)	48726 .91	5705. 27	27800	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 A 地块	2542 6.79	127 49. 94	32419								
文津公寓西溪坪永定中 学及永安路北侧, 区司 法院东侧	16472.65	2249	3705	沙堤热水坑温泉 地块	17462 0.87	3159. 30	55168	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 B 地块	1796 6.76	127 54. 67	22916								
前社小区阳湖坪组团独 子岩村境内, 阳湖坪科技 工业园 13 号安置点西北 侧	6475.8	2699	1747.8	沙堤炭坪储备上 地(奥莱)地块一	39053 .53	5786. 93	22600	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 C 地块	6320 .03	127 64. 18	8067								
永定组团子午路南侧澄 滨小学东侧	999.1	31478	3145	沙堤炭坪储备上 地(奥莱)地块二	54800 .27	5786. 93		岩塔菜市 场周边棚 改造项目 D 地块	3086 .68	127 77. 47	3944								
尹家溪旅游能源综合人 桥街道小河坎社区	3028.7	4556	1380	沙堤炭坪储备上 地(原作家班)	38373 .53	3304. 36	12680	2016 年第 六批次(原 俄罗斯马 戏城)	6944 7.01	300 0.2 7	20836								
武陵源区天子山镇向家 坪居委会	2213.32	2561	566.8	后坪场家山储备 土地	20027 4.33	1123. 46	22500	金城滨江 西侧地块	5826 .70	577 5.1 4	3365								
文旅小镇一期枫香岗组 团绕城公路以东岩溪河 南侧	135798.2	2250	30555	荷花组团 C-09 地 块二(A)	3833. 35	1756. 45	673.31	且住岗万 家溶棚改 项目地块 一	1876 0.09	675 2.6 3	12668								
西溪坪组团内, 北临永昌 路, 东临张沅公路, 南临 焦柳铁路(农资仓库)	23656.1	2626	6212.6	荷花组团 C-09 地 块二(B)	2360. 01	1754. 14	413.98	且住岗万 家溶棚改 项目地块 二	5795 3.62	675 0.0 5	39119								
官黎坪办事处龙门社区 (潭头湾棚户区改造二 期)地块	83438.7	4502	37560	西溪坪中级法院 北侧棚改项目	30893 .49	3628. 60	11210												
且住岗组团高路南侧、 荣州西侧 QZC02-06-03 (Q4) 地块	29091.6	3864	11241.8	大庸桥黄家阁棚 改造项目	17233 .42	12026 .05	20725												
后坪街道办事处荷花社 区 C-04 部分地块	51354.5	1757	9020.8	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块四)	36306 .85	2407. 26	8740												
后坪街道办事处荷花社 区 C-05 部分地块	5999.27	1757	1054	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块五)	57946 .96	2395. 29	13880												
后坪街道办事处荷花社 区	41823.7	1757	7347.6	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块六)	29000 .15	2293. 09	6650												

张家界市永定区各类型地块未来五年出让预测

张家界市永定区商业用地、住宅用地 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			
		地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	
商住用地		沙堤特色街区朱家峪安置点（A 地块）项目	39350.20	2749	10,818.02	39350.20	2749	10,818.02	
		2025 年计划出让				2027 年计划出让			
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	
商服用地、住宅用地	440000	110000	商服用地、住宅用地	450000	116100	商服用地、住宅用地	455000	121030	
		2028 年计划出让				2030 年计划出让			
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	
商服用地、住宅用地	460000	126500	商服用地、住宅用地	450000	128700	商服用地、住宅用地	445000	132165	

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预期总收入 10818.02 万元，项目净收益 10818.02 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目本次拟发行专项债券 6000 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			6,000.00		
2026 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2027 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2028 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2029 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2030 年	6,000.00	6,000.00		1.84%	110.40
合计					552.00

（三）项目融资平衡情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10818.02 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.65。

项目收益覆盖情况表

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号	10818.02	6000	6552	1.65

项目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。

（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%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.65

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.49，能通过压力测试。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

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

表所示：

现金流量表

单位：万元

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			448.51	6,006.91	6,000.00		441.60	441.60
2026 年						110.40	-110.40	331.20
2027 年						110.40	-110.40	220.80
2028 年						110.40	-110.40	110.40
2029 年						110.40	-110.40	0.00
2030 年	10,818.02					6,110.40	4,707.62	4,707.62
合 计	10,818.02		448.51	6,006.91	6,000.00	6,552.00	4,707.62	4,707.62

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：此次张家界市永定区土储专项债发债项目覆盖倍数较高，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

本项目主管部门是张家界市永定区土地储备中心。

张家界市永定区土地储备中心负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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。

(本页无正文，为《2025年张家界市第三批土储债项目
001号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



张家界市永定区财政局



张家界市永定区土地储备中心

2025 年 7 月 15 日

张家界市永定区 2025 年专项债券

2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号

预期收益与融资平衡方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目拟发行专项债券 8700 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 年张家界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）	8700	5 年	张家界市永定区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

张家界市位于湖南省西北部，地处武陵山脉腹地，地理坐标介于东经 109° 40′ - 111° 20′ 、北纬 28° 52′ - 29° 48′ 之间。市域总面积约 9533 平方公里（2023 年数据），北邻湖北省恩施州，东接常德市，南连怀化市，西靠湘西州，是连接鄂西与云贵的重要通道。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）654.41 亿元，GDP 增速 3.89%。其中：第一产业 94.43 亿元；第二产业 83.39 亿元；第三产业 476.58 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 36.67 亿元，增长 3.9%。其中：地方税收收入 22.46 亿元，收入占比 61.23%；非税收入 14.21 亿元，收入占比 38.77%。全市一般公共预算支出 210.61 亿元。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	592.4	613.9	654.41
居民人均可支配收入（元）	21828	23276	24481
一般公共预算收入	36.08	35.39	35.88
政府性基金收入	65.99	16.71	-
其中：国有土地出让收入	59.21	10.84	-
政府性基金支出	103.27	62.30	-

注：数据来源于张家界市 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

单位：万元

序号	地块名称	坐落	项目概况	地块规划用途	项目实施方
1	且住岗组团 QZG03-01-05（地块一）	张家界市永定区大庸桥办事处大庸桥社区 高远路以北天问路以东	该项目总投资10662.71万元，主要成本构成土地取得成本。项目拟于2025年7月启动，拟收储面积为28.14亩。	商住用地	张家界市永定区土地储备中心

2025年张家界市第三批土储债项目002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

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公告、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

本项目总投资 10662.71 万元，申请发行地方政府专项债券 8700 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；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。

（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

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025年张家界市第三批土储债项目002号				
主管部门及其编码	张家界市永定区土地储备中心				
项目实施单位	张家界市永定区土地储备中心	项目负责人	黄兴强	联系电话	13974456821
项目资金（万元）	资金总额：10662.71万元				
	一、专项债券资金：8700万元				
	二、其他资金：1962.71万元				
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		2026年1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	亩	28.14
		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	10662.71
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	11,562.40
			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计划

(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收回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。

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	10662.71
合计		10662.71

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目总投资
10662.71 万元，2025 年投入金额 10662.71 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号	10662.71	0	10022.39	160.08	160.08	160.08	160.08	0

项目投资分月计划表

2025 年度，张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目
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 年张家界市第三批土储债项目 002 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	10662.71	0	0	0	0	0	10662.71
	其中：专项债金额	8700	0	0	0	0	0	8700

（二）项目资金筹措方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目资金来源主要为资本金 1962.71 万元和政府专项债券资金 8700 万元。项目总投资 10662.71 万元，其中：用于项目支出的资本金 1962.71 万元，占投资总额的 18.41%；拟申请发行政府专项债券资金 8700 万元；本次申请发行专项债券 8700 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 年张家界市第三批土储债项目 002 号	10662.71	1962.71	0	8700	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估报告，评估地价如下：

地块名称	面积 (m ²)	地面地价 (元/m ²)	评估价 (万元)
且住岗组团 QZG03-01-05 (地块一)	18761.5	5342	10022.39

湘新融达地预估(2025)第 0161 号:

序号	不动产权证书号	土地评估面积的设定 (m ²)	估价期日土地权利性质	估价设定土地权利性质	估价期日登记用途	估价设定用途	估价设定使用年限	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定容积率	设定建筑密度	备注
1	湘(2023)张不动产权第0028816号	18761.5	出让	出让	零售商业用地、城镇住宅用地	零售商业用地、城镇住宅用地	商业36.7年、住宅67.69年	六通一平	六通一平	3.0	35%	商住比10:90

注:“六通一平”指宗地外围“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气)及宗地内场地平整。

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析,结合对当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,测算出估价对象在估价期日2025年4月25日,满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为:

土地面积:18761.5平方米

总地价:10022.39万元

大 写:壹亿零贰拾贰万叁仟玖佰元整

(币种:人民币)

序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m ²)	土地评估单价 (元/m ²)	土地评估总价(万元)
1	湘(2023)张不动产权第0028816号	张家界市永定区大庸桥办事处大庸桥社区高远路以北天问路以东	零售商业用地、城镇住宅用地	出让	18761.5	5342	10022.39

特此函告!

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十五日

本项目涉及的湖南省张家界市永定区土地储备项目的土地出让价格的估算,是根据当地市场的情况,选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下:

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价(万元)	竞得人	规划用途	使用权面积(平方米)	规划容积率	地面单价(元)	亩价(万元)	成交时间
GTJY 2022-30	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	商业用地 40 年, 住宅用地 70 年	27,232.00	张家界贯坪购物中心有限公司	商住用地	22,689.31	≤2.8	12,002.13	800.14	2022 年 11 月 24 日
GTJY 2022-33	岩塔菜市场周边棚改项目 A 地块	商业用地 40 年, 住宅用地 70 年	32,419.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商住用地	25,425.32	≤3.0	7,842.72	522.85	2022 年 11 月 24 日
GTJY 2022-34	岩塔菜市场周边棚改项目 B 地块	商业用地 40 年, 住宅用地 70 年	22,916.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商住用地	17,967.01	≤3.0	12,754.49	850.30	2022 年 11 月 24 日

案例: GTJY 2022-30

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交结果公示

(202220)

根据《中华人民共和国土地管理法》《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)等法律法规规定,经张家界市人民政府批准,张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列3宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY2022-30	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	22689.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	27232	张家界贯坪购物中心有限公司 91430800WA7D69P32F	2022-11-24
GTJY2022-31	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	9069.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	10888	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24
GTJY2022-32	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	4556.76	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	5472	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24

咨询电话: 0744-8833293

张家界市公共资源交易中心
2022年11月24日

案例：GTJY 2022-33、GTJY 2022-34

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交结果公示

(202220)

根据《中华人民共和国土地管理法》《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)等法律法规规定,经张家界市人民政府批准,张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列3宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY2022-30	子午路北与武陵山大 道交叉口西侧	22689.31	商业用地、住 宅用地	商业用地40 年;住宅用地 70年	≤2.8	27232	张家界壹坤购物中心有限公司 91430800WA7D68P32F	2022-11-24
GTJY2022-31	子午路北与武陵山大 道交叉口西侧	9069.31	商业用地、住 宅用地	商业用地40 年;住宅用地 70年	≤2.8	10888	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24
GTJY2022-32	子午路北与武陵山大 道交叉口西侧	4556.76	商业用地、住 宅用地	商业用地40 年;住宅用地 70年	≤2.8	5472	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24

咨询电话:0744-8833293

张家界市公共资源交易中心

2022年11月24日

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网,选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例,结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算。考虑到张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目的土地自2026-2029年出让,届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟,预测土地价格呈上涨趋势。张家界市近三年全区生产总值(GDP)平均增速2.9%。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%计算土地价格的增值。张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积28.14亩,预计可获得土地出让收入11562.40万元,可用于资金平衡的相关收益为11562.40万元。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收入预测表

序号	地块名称	面积 (亩)	用途	是否 调规	出让计划及收入预测 (万元)						
					小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	且住岗组团 QZG03-01-0 5 (地块一) 项目	28.14	商住 用地	否	11562.4 0						11562 .40

(二) 项目预期收入预测合理性分析

从张家界市永定区近 5 年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额有一些波动，结合近 5 年土地出让历史和张家界市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对张家界市永定区未来五年地块出让预测，具体如下：

张家界市永定区商服用地、住宅用地近 2020-2024 年年出让情况表（单位：万元、m²）																			
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计														
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额												
	且住岗组团 QZ03-01-05（地块一）项目	18761.5	5342	10,670.07	18761.5	5342	10,670.07												
张家界市永定区商服用地、住宅用地 2020-2024 年年出让明细表																			
2020 年				2021 年				2022 年				2023 年				2024 年			
地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额
官黎坪办事处黄金塔社区（张罗公路 C 段）	32027.5	3000	9608	西溪坪组团 XXP-5-05（张家界市农副产品交易中心项目）	31800.16	1199.99	3816	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧地块	39053.53	2999.9	11716	永定区大庸桥街道小河坎社区储备地块（一）	4700	1455	683.85	沙堤组团属 A-1-21（2024 年储备地块一）	9660.07	1200	1159.21
崇文路北侧张家界国光实验学校东侧（原食品厂）	6712.7	6406	4300	永定区马儿山乡村旅游综合体项目地块	43346.88	909.46	3942.21	沙堤街道热水坑	174620.87	3600.03	62864								
华天二期官黎坪办事处东临迎宾路，南至源达广场	77783.3	4500	35002	奇峰市场棚改项目	24800.12	12104.78	30020	枫香岗组团绕城公路以东地块	401528.67	3900.05	156598								
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以西	19323.1	1860	3594	且住岗 Q5 地块	44800.22	4508.91	20200	黄家岗棚改项目地块一	22686.78	12003.47	27232								
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以东	28886.2	1860	5373	且住岗万家浴棚改项目地块一	18760.09	5703.60	10700	黄家岗棚改项目地块二	9073.38	11999.94	10888								
宁邦广场酒店用地沙堤大道西侧、太及南路南侧	9180	2355	2162.22	且住岗万家浴棚改项目地块二	57953.62	5711.46	33100	黄家岗棚改项目地块三	4560.02	11999.94	5472								

西溪坪永安路北侧, 杨 湖路东侧永定区公安局 南侧	20425.14	3195	6524.9	且住岗万家属棚 改造项目(地块三)	48726 .91	5705. 27	27800	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 A 地块	2542 6.79	127 49. 94	32419							
文津公寓西溪坪永定中 学及永安路北侧, 区司 法局东侧	16472.65	2249	3705	沙堤热水坑温泉 地块	17462 0.87	3159. 30	55168	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 B 地块	1796 6.76	127 54. 67	22916							
前社小区阳湖坪组团独 子岩村境内、阳湖坪科技 工业园 13 号安置点西北 侧	6475.8	2699	1747.8	沙堤岩坪储备土 地(奥莱)地块一	39053 .53	5786. 93	22600	岩塔菜市 场周边棚 改造项目 C 地块	6320 .03	127 64. 18	8067							
永定组团子午路南侧 滨小学东侧	999.1	31478	3145	沙堤岩坪储备土 地(奥莱)地块二	54800 .27	5786. 93		岩塔菜市 场周边棚 改造项目 D 地块	3086 .68	127 77. 47	3944							
尹家溪旅游能源综合大 桥街道小河坎社区	3028.7	4556	1380	沙堤岩坪储备土 地(原华家班)	38373 .53	3304. 36	12680	2016 年 六批次(原 俄罗斯马 戏城)	6944 7.01	300 0.2 7	20836							
武陵源区天子山镇向家 坪居委会	2213.32	2561	566.8	后坪场家山储备 土地	20027 4.33	1123. 46	22500	金城溪江 西侧地块	5826 .70	577 5.1 4	3365							
文旅小镇一期枫香园组 团绕城公路以东至溪河 南侧	135798.2	2250	30555	荷花组团 C-09 地 块二(A)	3833. 35	1756. 45	673.31	且住岗万 家属棚改 项目地块 一	1876 0.09	675 2.6 3	12668							
西溪坪组团内, 北临永昌 路, 东临来沅公路, 南临 焦柳铁路(农资仓库)	23656.1	2626	6212.6	荷花组团 C-09 地 块二(B)	2360. 01	1754. 14	413.98	且住岗万 家属棚改 项目地块 二	5795 3.62	675 0.0 5	39119							
官黎坪办事处龙门社区 (潭头湾棚户区改造二 期)地块	83438.7	4502	37560	西溪坪中级法院 北侧棚改项目	30893 .49	3628. 60	11210											
且住岗组团高路路南侧、 崇州西侧 Q7C02-06-03 (Q4) 地块	29091.6	3864	11241.8	大庸桥黄家岗棚 改造项目	17233 .42	12026 .05	20725											
后坪街道办事处荷花社 区 C-04 部分地块	51354.5	1757	9020.8	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块四)	36306 .85	2407. 26	8740											
后坪街道办事处荷花社 区 C-05 部分地块	5999.27	1757	1054	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块五)	57946 .96	2395. 29	13880											
后坪街道办事处荷花社 区	41823.7	1757	7347.6	沙堤大道两侧、桂 花路北侧地块二 期用地(地块六)	29000 .15	2293. 09	6650											

张家口市永定区各类型地块未来五年出让预测

张家口市永定区商服用地、住宅用地 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			
		地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	
商住用地		且住岗组团 QZG03-01-05 (地块一)项目	18761.5	5342	10,670.07	18761.5	5342	10,670.07	
		2025 年计划出让				2027 年计划出让			
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	
	440000	110000	商服用地、住宅用地	450000	116100	商服用地、住宅用地	455000	121030	
		2028 年计划出让				2030 年计划出让			
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	
	487000	126500	商服用地、住宅用地	450000	128700	商服用地、住宅用地	445000	132165	

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预期总收入 11562.40 万元，项目净收益 11562.40 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目本次拟发行专项债券 8700 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			8,700.00		
2026 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2027 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2028 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2029 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2030 年	8,700.00	8,700.00		1.84%	160.08
合计					800.40

（三）项目融资平衡情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 11562.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号	11562.40	8700	9500.4	1.22

项目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。

（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%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。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

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

表所示：

现金流量表

单位：万元

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			1,962.71	10,022.39	8,700.00		640.32	640.32
2026 年						160.08	-160.08	480.24
2027 年						160.08	-160.08	320.16
2028 年						160.08	-160.08	160.08
2029 年						160.08	-160.08	0.00
2030 年	11,562.40					8,860.08	2,702.32	2,702.32
合 计	11,562.40		1,962.71	10,022.39	8,700.00	9,500.40	2,702.32	2,702.32

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价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：此次张家界市永定区土储专项债发债项目覆

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

本项目主管部门是张家界市永定区土地储备中心。

张家界市永定区土地储备中心负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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。

(本页无正文，为《2025年张家界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)



张家界市永定区财政局



张家界市永定区土地储备中心

2025 年 7 月 15 日

张家界市永定区 2025 年专项债券 2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号 预期收益与融资平衡方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目拟发行专项债券 10700 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 年张家界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）	10700	5 年	张家界市永定区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

张家界市位于湖南省西北部，地处武陵山脉腹地，地理坐标介于东经 109° 40′ - 111° 20′ 、北纬 28° 52′ - 29° 48′ 之间。市域总面积约 9533 平方公里（2023 年数据），北邻湖北省恩施州，东接常德市，南连怀化市，西靠湘西州，是连接鄂西与云贵的重要通道。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）654.41 亿元，GDP 增速 3.89%。其中：第一产业 94.43 亿元；第二产业 83.39 亿元；第三产业 476.58 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 36.67 亿元，增长 3.9%。其中：地方税收收入 22.46 亿元，收入占比 61.23%；非税收入 14.21 亿元，收入占比 38.77%。全市一般公共预算支出 210.61 亿元。

张家界市 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	592.4	613.9	654.41
居民人均可支配收入（元）	21828	23276	24481
一般公共预算收入	36.08	35.39	35.88
政府性基金收入	65.99	16.71	-
其中：国有土地出让收入	59.21	10.84	-
政府性基金支出	103.27	62.30	-

注：数据来源于张家界市 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

单位：万元

序号	地块名称	坐落	项目概况	地块规划用途	项目实施方
1	张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地建设项目	张家界市永定区永定区三岔乡三岔村	该项目总投资13069.99万元，主要成本构成土地取得成本。项目拟于2025年5月启动，拟收储面积为255.89亩。	商服用地	张家界市永定区土地储备中心

2025年张家界市第三批土储债项目003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

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公告、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

本项目总投资 13069.99 万元，申请发行地方政府专项债券 10700 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。

（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

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025年张家界市第三批土储债项目003号				
主管部门及其编码	张家界市永定区土地储备中心				
项目实施单位	张家界市永定区土地储备中心	项目负责人	黄兴强	联系电话	13974456821
项目资金（万元）	资金总额：13069.99万元				
	一、专项债券资金：10700万元				
	二、其他资金：2369.99万元				
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		2026年1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	亩	255.89
		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	13069.99
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	14169.76
			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计划

（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收回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。

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	13069.99
合计		13069.99

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目总投资
13069.99 万元，2025 年投入金额 13069.99 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号	13069.99	0	12282.47	196.88	196.88	196.88	196.88	0

项目投资分月计划表

2025 年度，张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目
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 年张家界市第三批土储债项目 003 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	13069.99	0	0	0	0	0	13069.99
	其中：专项债金额	10700	0	0	0	0	0	10700

（二）项目资金筹措方案

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目资金来源主要为资本金 2369.99 万元和政府专项债券资金 10700 万元。项目总投资 13069.99 万元，其中：用于项目支出的资本金 2369.99 万元，占投资总额的 18.13%；拟申请发行政府专项债券资金 10700 万元；本次申请发行专项债券 10700 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 年张家界市第三批土储债项目 003 号	13069.99	2369.99	0	10700	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估报告，评估地价如下：

地块名称	面积 (m ²)	地面地价 (元/m ²)	评估价 (万元)
张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	170589.8	720	12282.47

湘新融达地预估(2025)第 0181 号：

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 3 月 6 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为：

土地面积：170589.8 平方米

总 地 价：12282.47 万元

大 写：壹亿贰仟贰佰捌拾贰万肆仟柒佰元整

(币种：人民币)

序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m ²)	土地评估单 价(元/m ²)	土地评估总 价(万元)
1	湘(2022)张定不动产权第0000097号	张家界市永定区西溪坪街道三岔村	零售商业用地	出让	170589.8	720	12282.47

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月

注：1、本次估价结果为预评估，若正式估价结果与本次估价结果有差异，最终以本公司出具的正式评估报告为准。

本项目涉及的湖南省张家界市永定区土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价(万元)	竞得人	规划用途	使用权面积(平方米)	规划容积率	地面单价(元)	亩价(万元)	成交时间
GTJY 2022-37	南庄坪组团五组坡、机场路北侧	商业40年	20,836.00	张家界城西开发建设有限公司	商服用地	69,447.09	≤2.0	3,000.27	200.02	2022年11月24日
GTJY 2022-38	官黎坪组团观音大桥南端东侧，金域滨江住宅区西侧	商业40年	3,365.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商服用地	5,827.50	≤1.5	5,774.35	384.96	2022年11月24日
GTJY 2022-29	绕城公路以东，茅溪河与澧水交汇处西南侧	商业40年	156,598.00	张家界城西开发建设有限公司	商服用地	401,523.20	≤1.1	3,900.10	260.01	2022年11月14日

案例：GTJY 2022-37

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-37

分00秒

公告截止时间：2022-11-12 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-12 08:00:00
保证金缴纳截止时间：2022-11-22 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-12 08:00:00

中标公示

打印

202222

根据《中华人民共和国土地管理法》《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）等法律法规规定，经张家界市人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

详情：

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-37	南庄坪组团五组、机场路北侧	69447.09	商业服务业设施用地	40	≤2.0	20836	张家界城西开发建设有限公司	2022-11-24

案例：GTJY 2022-38

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-38

返回

分00秒

公告截止时间：2022-11-12 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-12 08:00:00
保证金缴纳截止时间：2022-11-22 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-12 08:00:00

中标公示

打印

详情：

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-38	官黎坪组团观音大桥南端东侧，金域滨江住宅区西侧	5827.5	商业服务业设施用地	40	≤1.5	3365	张家界城市运营发展集团有限公司	2022-11-24

案例：GTJY 20222-29

张家界市国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告2022-27

00秒

公告截止时间：2022-11-02 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-02 08:00:00
保证金缴纳截止时间：2022-11-11 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-02 08:00:00

中标公示

打印

详情:

地块编号	土地坐落	面积(m²)	土地用途	年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-27	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧	39053.1	商业服务业设施用地	40	≤2.5	11716	张家界贯坪购物中心有限公司 91430800MA7D69P32F	2022-11-14
GTJY 2022-28	沙堤片区热水坑	174618.89	商业和居住用地	商业40住宅70	≤2.6	62864	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14
GTJY 2022-29	绕城公路以东，茅溪河与澧水交汇处西南侧	401523.2	商服用地	40	≤1.1	136598	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14

土地使用权出让价格通过查询中国土地市场网，选取近年来与地块同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算。考虑到张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2029 年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。张家界市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 2.9%。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。张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 255.89 亩，预计可获得土地出让收入 14169.76 万元，可用于资金平衡的相关收益为 14169.76 万元。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目收入预测表

序号	地块名称	面积 (亩)	用途	是否 调规	出让计划及收入预测 (万元)						
					小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	255.89	商服用地	否	14169.76						14169.76

(二) 项目预期收入预测合理性分析

从张家界市永定区近 5 年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额有一些波动，结合近 5 年土地出让历史和张家界市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对张家界市永定区未来五年地块出让预测，具体如下：

张家界市永定区商服用地、住宅用地近 2020-2024 年年出让情况表（单位：万元、m²）																			
地块类型	本项目				本次计划发行地块项目合计														
	地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额												
	张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	170589.8	720	12282.47	170589.8	720	12282.47												
商业服务业用地																			
张家界市永定区商服用地、住宅用地 2020-2024 年年出让明细表																			
2020 年				2021 年				2022 年				2023 年				2024 年			
地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额	地块名称	面积	单价	总金额
官黎坪办事处黄金塔社区（张罗公路 C 区）	32027.5	3000	9608	西溪坪组团 XXP-5-05(张家界市农副产品交易中心项目)	31800.16	1199.99	3816	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧地块	39053.53	2999.9	11716	永定区大庸桥街道小河坎社区储备地块	4700	1455	683.85	沙堤组团控股 A-1-21(2024 年储备地块一)	9660.07	120	1159.21
崇文路北侧张家界国光实验学校东侧（原食品厂）	6712.7	6406	4300	永定区马儿山乡村旅游综合体项目地块	43346.88	909.46	3942.21	沙堤街道热水坑	174620.87	3600.03	62864								
华天二期官黎坪办事处东临迎宾路、南至麻达广场	77783.3	4500	35002	奇峰市场棚改项目	24800.12	12104.78	30020	枫香岗组团绕城公路以东地块	401528.67	3900.05	156598								
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以西	19323.1	1860	3594	且住岗 Q5 地块	44800.22	4508.91	20200	黄家岗棚改项目地块一	22686.78	12003.47	27232								
红欣美凯龙西溪坪永定大道北侧、东平街以东	28886.2	1860	5373	且住岗万家湾棚改项目地块一	18760.09	5703.60	10700	黄家岗棚改项目地块二	9073.38	11999.94	10888								

宁邦广场酒店用地沙堤大道西侧、太及南路南侧	9180	2355	2162.22	且住岗万家溶棚改项目地块三	57953.62	5711.46	33100	黄家岗棚改项目地块三	4560.02	11999.94	5472					
西溪坪永安东路北侧、橘颂路东端永定区公安局南侧	20425.14	3195	6524.9	且住岗万家溶棚改项目(地块三)	48726.91	5705.27	27800	岩塔菜市场周边棚改项目A地块	25426.79	12749.94	32419					
文津公寓西溪坪永定中学及永安东路北侧,区司法局东侧	16472.65	2249	3705	沙堤热水坑温泉地块	174620.87	3159.30	55168	岩塔菜市场周边棚改项目B地块	17966.76	12754.67	22916					
前社小区阳湖坪组团独子岩村境内、阳湖坪科技工业园13号安置点西北侧	6475.8	2699	1747.8	沙堤贵坪储备土地(奥莱)地块一	39053.53	5786.93	22600	岩塔菜市场周边棚改项目C地块	6320.03	12764.18	8067					
永定镇团子午路南侧澧滨小学东侧	999.1	31478	3145	沙堤贵坪储备土地(奥莱)地块二	54800.27	5786.93		岩塔菜市场周边棚改项目D地块	3086.68	12777.47	3944					
尹家溪旅游能源综合大桥街道小河坎社区	3028.7	4556	1380	沙堤贵坪储备土地(原华家班)	38373.53	3304.36	12680	2016年第六批次(原俄罗斯马戏城)	69447.01	3000.27	20836					
武陵源区天子山镇向家坪居委会	2213.32	2561	566.8	后坪汤家山储备土地	200274.33	1123.46	22500	金城溪江西侧地块	5826.70	5775.14	3365					
文旅小镇一期枫香岗组团绕城公路以东茅溪河南侧	135798.2	2250	30555	荷花组团C-09地块二(a)	3833.35	1756.45	673.31	且住岗万家溶棚改项目地块	18760.09	6752.63	12668					
西溪坪组团内,北临永昌路,东临张沅公路,南临焦柳铁路(农资仓库)	23656.1	2626	6212.6	荷花组团C-09地块二(b)	2360.01	1754.14	413.98	且住岗万家溶棚改项目地块	57953.62	6750.05	39119					
官黎坪办事处龙门社区(湾头湾棚户区改造二期)地块	83438.7	4502	37560	西溪坪中坡法院北侧棚改项目	30893.49	3628.60	11210									
且住岗组团高路路南侧、崇州西侧QC02-06-03(Q4)地块	29091.6	3864	11241.8	大唐桥黄家溶棚改项目	17233.42	12026.05	20725									
后坪街道办事处荷花社区C-04部分地块	51354.5	1757	9020.8	沙堤大道西侧、桂花路北侧地块二期用地(地块四)	36306.85	2407.26	8740									
后坪街道办事处荷花社区C-05部分地块	5999.27	1757	1054	沙堤大道西侧、桂花路北侧地块二期用地(地块五)	57946.96	2395.29	13880									

张家界市永定区各类型地块未来五年出让预测

张家界市永定区商服用地、住宅用地 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			
		地块名称	面积	单价	总金额	合计面积	平均单价	合计金额	
商服用地		张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	170589.8	720	12282.47	170589.8	720	12282.47	
		2025 年计划出让	2026 年计划出让			2027 年计划出让			
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	
商服用地、住宅用地	440000	110000	商服用地、住宅用地	450000	116100	商服用地、住宅用地	455000	121030	
		2028 年计划出让	2029 年计划出让			2030 年计划出让			
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	
商服用地、住宅用地	4107000	126500	商服用地、住宅用地	450000	128700	商服用地、住宅用地	445000	132165	

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目预期总收入 14169.76 万元，项目净收益 14169.76 万元。

（二）项目融资还本付息情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目本次拟发行专项债券 10700 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%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			10,700.00		
2026 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2027 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2028 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2029 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2030 年	10,700.00	10,700.00		1.84%	196.88
合计					984.40

（三）项目融资平衡情况

张家界市永定区收购闲置用地土地储备项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 14169.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目收益覆盖情况表

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号	14169.76	10700	11793.60	1.21

项目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。

（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%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。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

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

现金流量表

单位：万元

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			2,369.99	12,282.47	10,700.00		787.52	787.52
2026 年						196.88	-196.88	590.64
2027 年						196.88	-196.88	393.76
2028 年						196.88	-196.88	196.88
2029 年						196.88	-196.88	0.00
2030 年	14,169.76					10,896.88	3,272.88	3,272.88
合 计	14,169.76		2,369.99	12,282.47	10,700.00	11,684.40	3,272.88	3,272.88

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价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：此次张家界市永定区土储专项债发债项目覆盖倍数较高，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

本项目主管部门是张家界市永定区土地储备中心。

张家界市永定区土地储备中心负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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。

(本页无正文，为《2025年张家界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)



张家界市永定区财政局



张家界市永定区土地储备中心

2025年7月15日

张家界市专项债券

2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 1,300.00 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 年桑植县第二批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	1,300.00	5 年	桑植县土地储备中心

一、区域情况

桑植县位于湖南省西北部，位于东经 $109^{\circ} 41'$ — $110^{\circ} 46'$ ，北纬 $29^{\circ} 18'$ — $29^{\circ} 48'$ ，地处武陵山脉北麓，鄂西山地南端。境域属中亚内陆季风气候，因地貌差异大，气候变化呈垂直规律，“一山有四季，十里不同天”。桑植县是贺龙元帅的故乡、红二方面军长征出发地，隶属国际旅游新城——张家界市。东界世界自然遗产保护区——武陵源风景名胜区，南依张家界市区，西接猛洞河、芙蓉镇，北邻湖北宣恩、鹤峰，是湖南通往祖国西北的北大门。境内自然风景奇特秀丽，民族风情神秘浓郁。全县总面积 3474 平方公里，拥有 28 个民族，总人口 45 万人，其中以土家族、白族、苗族为主的少数民族占总人口的 92.6%。桑植是一片绿色的海洋。拥有中国首批、湖南省首个国家级自然保护区八大公山原始森林，这里已被纳入中国“人与生物圈保护区(MAB)”和“中国”具有全球意义的 17 个生物多样性关键地区之一”，以及全球 200 个重要生态区之一。同时还拥有峰峦溪国家森林公园

1 个，九天洞赤溪河、娄水省级风景名胜区 2 个，是名符其实的天然氧吧、生态绿色海洋。桑植是一块红色的土地。伟大的贺龙元帅的故乡，中国工农红军第二方面军万里长征出发地，也是湘鄂边、湘鄂西、湘鄂川黔根据地的中心地，贺龙故居、贺龙纪念馆和红二方面军长征出发地已先后被列入全国红色旅游精品名录。桑植是一个彩色的家园。多民族聚居在此，伴随产生了灿烂绚丽、多姿多彩的民族文化，其中以桑植民歌、桑植民族仗鼓舞为代表的多项文化旅游资源已先后被列入国家、省级非物质文化遗产保护名录，桑植被授予“中国民歌之乡”称号。

张家界市桑植县 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）	112.46	117.02	126.22
居民人均可支配收入（元）	15,580.00	16,640.00	17,494
一般公共预算收入	6.00	6.74	7.41
政府性基金收入	2.82	1.58	2.87
其中： 国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.84	8.61	8.95
其中： 国有土地出让支出	-	-	-

注：表格中数据来自于桑植县财政局和桑植县统计局

二、债券情况

本项目计划申请 2025 年度湖南省土地储备专项债券，拟申请政府专项债券 1,300.00 万元。本次债券发行期限为 5 年，发行利率根据 2025 年 6 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.84%。建设期债

券利息由自有资金统筹安排，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

项目概况表

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应 用途	收储地价	出让前利 息费用	总投资	实施单位
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	张家界游客中心有限公司	东至朱家坪村、南至张桑高速互通，西至光明路，北至朱家坪村	10221.85	商业服务业用地	1,300.00	95.68	1,395.68	桑植县土地储备中心

本项目所涉地块现使用权人为国有企业，不动产证、出让协议等齐全，权属清晰；地块收购范围类型属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，属于支持的收回类型；地块闲置原因为政府原因；桑植县土地储备中心已委托长沙永信土地房地产评估测绘有限公司张家界分公司对张家界游客中心有限公司地块收回价值进行评估，评估总价为 1593 万元，地块现使用权人土地成本 1549.68 万元，确定基础价格为 1549.68 万元，地块收购价格在基础价格上进行了下浮；桑植县土地储备中心已与现使用权人协商一致，签订了收回意向协议，张家界游客中心有限公司地块收购价格为 1,300.00 万元；2025 年年度储备计划已取得桑植县人民政府批复。2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

四、资金平衡情况

(一) 项目资金来源

本次债券发行计划收储土地面积 10221.85 平方米。项目总投资合计 1,395.68 万元，其中自有资金 95.68 万元，申请专项债券 1,300.00 万元。本次拟申请专项债券 1,300.00 万元。具体情况如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
			小计	自有资金	专项债金额	
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	2030 年	1,395.68	1,395.68	95.68	1,300.00	1,419.60

(二) 项目预期收入预测

本次项目收入为土地出让收入。经查询桑植县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

商服用地出让案例表

电子监管号/地块编号	地块位置	面积 (m²)	土地用途	成交价 (万元)	竞得人	成交时间	成交单价(元/平方米)
4308222024B000104	桑植县澧源镇何家坪社区	33.67	其他商服用地	15.24	张家界耀宇置业有限公司	2024/1/24	4526.28
4308222024B000228	桑植县澧源镇文昌街社区	886.24	零售商业用地	209.1258	张家界凯升馨贸易有限责任公司	2024/6/17	2359.70
GTJY2024-01	桑植县澧源镇老观潭社区、瑞塔铺镇定家峪村	1316.63	商业用地	275	陈俊福、邓开众、钟金菊、石远家、陈慧萍	2024 年 2 月 4 日	2088.67
GTJY2022-07	桑植县澧源镇朱家台社区	3288.5	商业用地	880	桑植县华夏置业有限责任公司	2022/8/3	2675.99
GTJY2020-04	桑植县澧源镇文昌街社区（原机关幼儿园地块）	1726.83	商业用地	2600	桑植县融和置业有限公司	2020/2/24	15056.49

供地结果信息									
行政区:	湖南省张家界市桑植县				电子监管号:	4308222024B000104			
项目名称:	张家界耀宇置业有限公司								
项目位置:	桑植县澧源镇何家坪社区								
土地面积(m²):	33.67								
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:	二级				成交价格(万元):	15.24			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
土地使用权人:	张家界耀宇置业有限公司								
约定容积率:	下限:		上限:	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:	桑植县人民政府				合同签订日期:	2024-01-24			

供地结果信息

行政区:	湖南省张家界市桑植县			电子监管号:	4308222024B000228	
项目名称:	张家界凯升馨贸易有限责任公司建设项目					
项目位置:	桑植县澧源镇文昌街社区					
土地面积(m²):	886.24					
土地用途:	零售商业用地			供地方式:	协议出让	
土地使用年限:	15.24			行业分类:	零售业	
土地级别:	一级			成交价格(万元):	209.1258	
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		2024-06-22		209.1258	--
土地使用权人:	张家界凯升馨贸易有限责任公司					
约定容积率:	下限:		上限:	3.8	约定交地时间:	2024-09-30
约定开工时间:	2025-09-30			约定竣工时间:	2027-09-30	
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--	
批准单位:	桑植县人民政府			合同签订日期:	2024-06-17	

桑植县自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告

湘自然资告字001号

经张家界市桑植县人民政府批准，桑植县自然资源局决定以挂牌出让方式出让1(幅)地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和规划指标要求：

宗地编号：	GTJY2024-01	宗地总面积：	1316.63平方米	宗地坐落：	桑植县澧源镇老观潭社区、瑞塔铺镇定家峪村
出让年限：	商业 40年	容积率：	1≤容积率 ≤1.8	建筑密度(%)：	建筑密度 ≤42
主要用途：					
商业用地					
土地用途明细	用途名称	面积(平方米)		土地级别	
	商业用地	1316.63		桑植县城镇V级	
投资强度：		保证金：	275万元	估价报告备案号：	
起始价：	275万元	加价幅度：	20万元		

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人应具备的其他条件：

GTJY2024-01地块：

三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和具体要求，见挂牌出让文件。申请人可于2024年01月05日00时00分至2024年01月24日23时59分到湖南省(张家界市)国有资产资源交易平台获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2024年01月25日00时00分至2024年02月02日16时00分到湖南省(张家界市)国有资产资源交易平台向我方提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2024年02月02日16时00分。经审核，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，我方将在2024年02月02日16时00分前确认其参与竞买。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在湖南省(张家界市)国有资产资源交易平台进行。各地块挂牌时间分别为：

GTJY2024-01地块：2024年01月25日00时00分至2024年02月04日09时00分：

七、其他需要公告的事项：

无

八、联系方式与银行账户

联系地址：桑植县澧源镇老观潭社区

联系人：谷先生

联系电话：18007449688

开户单位：张家界市公共资源交易中心

开户银行：竞买申请人在湖南省(张家界市)国有资产资源交易平台自行选定的银行

银行账号：随机竞买保证金子账号

出让人名称：



张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交结果公示

202209

根据《中华人民共和国土地管理法》《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）等法律法规规定，经桑植县人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年7月2日至2022年8月3日对下列2宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

地块编号	土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-07	桑植县澧源镇 朱家台社区	3288.5	商住 用地	商业： 40， 住宅： 70	≤2.8	880	桑植县华夏置业有限公司 91430822394195110G	2022-8-3
GTJY 2022-08	桑植县澧源镇 何家坪社区	6955.91	物流仓储 用地	50	0.8≤容积率 ≤2.0	465	桑植县二保机动车拆解 报废有限责任公司 91430822MA4L1WTN9P	2022-8-3

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交结果公示

202001

根据《中华人民共和国土地管理法》《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）等法律法规规定，经桑植县人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2020年1月16日至2020年2月24日对下列4宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

地块 编号	土地 坐落	土地 面积 (m ²)	土地 用途	出让 年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	受让人	成交日期
GTJY 2020-01	桑植县洪家关白 族乡泉峪村、云 峰村	38185.85	商业 服务 设施 用地	40	≤0.5	1500	张家界市桑植县 红色旅游开发有 限责任公司	2020-2-24
GTJY 2020-02	桑植县洪家关白 族乡泉峪村、云 峰村	11630.74	商业 服务 设施 用地	40	≤0.5	450	张家界市桑植县 红色旅游开发有 限责任公司	2020-2-24
GTJY 2020-03	桑植县洪家关白 族乡泉峪村、云 峰村	1149.06	商业 服务 设施 用地	40	≤0.5	50	张家界市桑植县 红色旅游开发有 限责任公司	2020-2-24
GTJY 2020-04	桑植县澧源镇文 昌街社区	1726.83	商业 用地	40	≤2.1	2600	桑植县融和置业 有限公司	2020-2-24

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，土地出让价格在 2088.67~4526.28 元/平方米。本项目所涉地块出让价格按 1900 元/平方米保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 10221.85 平方米，可获得收入 1,942.15 万元，如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	土地出让收入	-	-	-	-	1,942.15

（三）项目预期成本预测

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

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1 号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

1、国有土地收益基金

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

2、农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46 号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的 15% 确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）规定的标准，桑植县土地出让平均纯收益征收等别为十四，即平均纯收益为 20 元/平方米。

3、教育资金

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

4、农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	金额
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	国有土地收益基金	97.11
	农业土地开发资金	3.07
	教育资金	63.91
	农田水利建设资金	63.91
	合计	228.00

（四）项目融资平衡情况

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 1,942.15 万元，预期总成本 228.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 1,714.15 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 1,300.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付利息	应付本息
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	2025.7		1,300.00		1,300.00		
	2026	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
	2027	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
	2028	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
	2029	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
	2030.7	1,300.00		1,300.00		23.92	1,323.92
	合计		1,300.00	1,300.00		119.60	1,419.60

3、项目融资平衡情况

2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 1,714.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡 的相关收益	债券发行 金额	项目预计 融资本息	相关收益对融资本 息的覆盖倍数
2025 年桑植县第二批 土储债项目 001 号	1,714.15	1,300.00	1,419.60	1.21

4、压力测试情况

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	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	1.34	1.21	1.10

基于上表，收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，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 1.10，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，预计 2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所审计通过。

五、还款保障措施

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

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

资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

本项目主管部门是指桑植县土地储备中心。

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

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《2025 年度湖南省土地储备专项债券 2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》盖章页）

桑植县财政局



桑植县土地储备中心



2025 年 7 月 15 日



张家界市专项债券 2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项
债券 4,000.00 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 年慈利县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	4,000.00	5 年	慈利县土地储备 中心

一、区域情况

慈利县位于湖南省张家界市东部，地处武陵山脉东部边缘，澧水中游，东北与石门县毗连，东南与桃源县接壤，西北与桑植县相邻，西南与永定区连接，总面积 3,480 平方千米。全县共 2 个街道，24 个乡镇，427 个行政村。2023 年末全县户籍总人口 673,257 人。

根据《张家界市慈利县城总体规划（2016-2030）》，慈利县是湘西门户、张家界市东大门。一要重视城乡区域统筹发展。在总体规划确定的 201.1 平方公里规划区范围内，实行城乡统一规划管理。根据县域内不同地区的条件，做大做强中心城区，重点发展江垭镇、阳和乡、通津铺镇、龙潭河镇等基础条件好、发展潜力大的重点镇，优化村镇布局，加强对村镇建设的指导，推进城乡基本公共服务均等化。二要合理控制城市规模。到 2030 年，慈利县中心城区发展到 20 万人，建设用地规模控制在 20 平方公里。要贯彻先规划后建设的原则，进一步增强中心城区空间布局的合理性，坚持节约集约利用土地。三要完善城市基础设施体系。建设张家界市东部交通枢纽，促进张家界市东线旅游发展。落实“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，加强县城与张家界市、常德市、宜昌市、石门县、岳阳市等城市的对外交通联系。统筹规划建设城市供水水源、给排水和垃圾处理等基础设施。加强重点防灾设施和灾害监测预警系统的建设，建立健全包括消防、防洪、人防和防震等在内的城市综合防灾体系。四

要建设资源节约型和环境友好型城市。要加强城区环境综合治理，严格控制污染物排放，提高污水处理率和垃圾无害化处理率。加强对骑龙岗古墓群、兴国寺梅花殿、孙开华故居、九溪卫城及江垭古建筑群等文物保护单位和五雷山风景名胜区、龙潭河白鹭保护区、零溪白鹭保护区、张家界大鲵自然保护区等特殊生态功能区的保护，制定并严格实施有关保护措施。五要创造良好的人居环境。要坚持以人为本，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、市政等公共服务设施的规划布局和建设，创建宜居环境。加强城中村、城乡结合部整治和改造，疏解老城功能，增加公共绿地和交通用地，优化澧水、溇水、零溪河的环境品质，启动慈利滨水景观带建设，推进生态修复和城市修补工作，提高城市居住和生活质量。

慈利县 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）	192.53	197.40	208
居民人均可支配收入（元）	21347.13	23021	24266
一般公共预算收入	8.42	8.10	8.40
政府性基金收入	7.46	3.98	3.76
其中：国有土地出让收入	5.70	0.60	0.49
政府性基金支出	13.03	10.31	7.02
其中：国有土地出让支出	4.22	0.68	0.2

数据来源：慈利县财政局

二、债券情况

本项目计划申请 2025 年度湖南省土地储备专项债券，拟申请政府专项债券 4,000.00 万元。本次债券发行期限为 5 年，发行利率根据 2025 年 6 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

项目概况表

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前利息费用	总投资	实施单位
2025 年 慈利县 第三批 土储债 项目 001 号	慈利县储备土地（慈利县 2013 年第一批次建设用地 D-27-1 储备地块）	慈利县金慈街道金台、北岗居委会	28596.65	居住用地（兼商服用地）	4,000.00	294.40	4294.40	慈利县土地储备中心

注：湖南省 2025 年度第三批土地储备专项债项目统计表、土地储备专项债项目管理信息系统因供应用途只能选一种用途，统计表和系统中均选择的居住用地，该地块实际兼了部分商服用地

本项目所涉地块现使用权人为国有企业，不动产证、出让协议等齐全，资产未抵押，权属清晰；地块收购范围类型属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，地块供应时间是 2024 年 1 月 10 日，属于支持的收回类型；地块闲置原因为政府原因；企业土地成本 5,000 万元，慈利江山土地评估事务所出具的评估结果显示土地价值 4,750 万元，慈利县土地储备中心已与现使用权人协商一致，签订了收回意向协议，慈利县储备土地（慈利县 2013 年第一批次建设用地 D-27-1 储备地块）收购价格为 4,000.00

万元；2025 年年度储备计划已取得慈利县人民政府批复。2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

四、资金平衡情况

（一）项目资金来源

本次债券发行计划收储土地面积 28596.65 平方米。项目总投资合计 4,294.40 万元，其中自有资金 294.40 万元，申请专项债券 4,000.00 万元。本次拟申请专项债券 4,000.00 万元。具体情况如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资 到期本息
			小计	自有资金	专项债金额	
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	2030 年	4,294.40	4,294.40	294.40	4,000.00	4,368.00

（二）项目预期收入预测

本次项目收入为土地出让收入。经查询慈利县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

土地出让案例表

序号	公告编号	宗地位置	出让方式	土地用途	出让面积（平方米）	容积率	成交时间	成交价款（万元）	竞得人	出让单价（元/平方米）
1	GTJY2020-44	慈利县零阳镇双安居委会	网挂	住宅兼商业用地	33473.6	≤3.5	2020.9.28	9540	湖南宏宇置业有限公司	2850.01
2	GTJY2020-20	慈利县新城区	网挂	住宅兼商业用地	53341.94	≤3.5	2020.5.13	20280	张家界旭峰投资有限公司	3801.89
3	张公交易土挂告字〔2022〕02号	慈利县零阳镇白云居委会	网挂	住宅兼商业用地	9483.14	1.0 ≤R ≤5.0	2022.5.9	3000	慈利县天晨置业有限公司	3163.51
4	慈利县南街水磨峪片区（西片）改造项目（GTJY2023-21）	慈利县南街居委会	网挂	二类居住用地	6218.68	≤6.0	2024.01.26	1600	张家界慈利烁虹置业有限公司	2572.89
5	GTJY2020-47	慈利县零阳镇白公城居委会	网挂	住宅用地	13320.74	1.0 ≤R ≤3.5	2020.9.28	5450	王湘杰	4091.36

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交确认书

竞得人湖南宏宇置业有限公司使用湖南省国土资源网上交易系统，经公开报价竞得由张家界市公共资源交易中心网上挂牌出让的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》(GJTY 2020-44)中位于慈利县零阳镇双安居委会的慈利县2013年增减挂钩建新区储备用地双安A地块号国有建设用地使用权，现签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅挂牌文件，经实地踏勘，对挂牌出让标的现状和挂牌出让文件全面接受并无异议。

二、竞得人在本次挂牌出让活动中竞得的宗地出让面积为33473.6平方米，成交价为玖仟伍佰肆拾万元整(¥95400000)，竞得人在成交之日起3日内还须另行按规定向挂牌人支付交易服务费(以预付款抵扣，多退少补)。

三、竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应按照合同约定及时付清成交价款。竞得人逾期未付清全部款项的，按《挂牌出让竞买须知》办理，造成违约的，应依法承担违约责任。

四、成交价款不含契税、交易服务费、权属调查费、工本费等相关税费，竞得人应按《挂牌出让竞买须知》的约定另行支付，并在登记发证前缴清。

五、竞得人在成交公示期满之日起30个工作日内凭《成交确认书》与张家界市自然资源和规划局(或桑植县、慈利县自然资源局)签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、该宗地的土地出让审批文件、《不动产权证书》由出让人协助竞得人办理，规划报建手续由竞得人自行办理。

七、竞价结束后，最高报价者应在2个工作日内将相关资料送挂牌人审核，经审核符合挂牌竞买须知及相关规定要求的，系统将颁发成交确认书，由挂牌人下载打印并与竞得人签订成交确认书。

八、本成交确认书未尽事宜按《挂牌出让竞买须知》的规定执行。

九、本成交确认书一式四份，经双方签字盖章后生效，签字方各执一份，余下的交办证机关。若在本成交确认书履行过程中产生纠纷，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

挂牌人：张家界市公共资源交易中心

法定代表人或委托代理人(签章)：

电话：0744-8833298

竞得人：湖南宏宇置业有限公司

法定代表人或委托代理人(签章)：

电话：139 7423

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交确认书

竞得人张家界旭峰投资有限公司使用湖南省国土资源网上交易系统，经公开报价竞得由张家界市公共资源交易中心网上挂牌出让的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》(GJJY 2020-20)中位于慈利县新城社区的GJJY 2020-20号国有建设用地使用权，现签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅挂牌文件，经实地踏勘，对挂牌出让标的现状和挂牌出让文件全面接受并无异议。

二、竞得人在本次挂牌出让活动中竞得的宗地出让面积为53341.94平方米，成交价为贰亿零贰佰捌拾万元整(¥202800000)，竞得人在成交之日起3日内还须另行按规定向挂牌人支付交易服务费(以预付款抵扣，多退少补)。

三、竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应按照合同约定及时付清成交价款，竞得人逾期未付清全部款项的，按《挂牌出让竞买须知》办理，造成违约的，应依法承担违约责任。

四、成交价款不含契税、交易服务费、权属调查费、工本费等相关税费，竞得人应按《挂牌出让竞买须知》的约定另行支付，并在登记发证前缴清。

五、竞得人在成交公示期满之日起30个工作日内凭《成交确认书》与张家界市自然资源和规划局(或桑植县、慈利县自然资源局)签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、该宗地的土地出让审批文件、《不动产权证书》由出让人协助竞得人办理，规划报建手续由竞得人自行办理。

七、竞价结束后，最高报价者应在2个工作日内将相关资料送挂牌人审核，经审核符合挂牌竞买须知及相关规定要求的，系统将颁发成交确认书，由挂牌人下载打印并与竞得人签订成交确认书。

八、本成交确认书未尽事宜按《挂牌出让竞买须知》的规定执行。

九、本成交确认书一式四份，经双方签字盖章后生效，签字方各执一份，余下的交办证机关。若在本成交确认书履行过程中产生纠纷，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

挂 牌 人：张家界市公共资源交易中心

法定代表人或委托代理人(签章)：

电 话：0744-8833298

竞 得 人：张家界旭峰投资有限公司

法定代表人或委托代理人(签章)：向新文

电 话：15923869168

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交确认书

竞得人慈利县天晨置业有限公司使用湖南省国土资源网上交易系统，经公开报价竞得由张家界市公共资源交易中心网上挂牌出让的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》(GJJY 2022-02)中位于慈利县零阳镇白云塔社区的慈利县2018年第二批建设用地、白云水文化广场基础设施建设项目地块号国有建设用地使用权，现签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅挂牌文件，经实地踏勘，对挂牌出让标的现状和挂牌出让文件全面接受并无异议。

二、竞得人在本次挂牌出让活动中竞得的宗地出让面积为9483.14平方米，成交价为叁仟万元整(¥30000000)，竞得人在成交之日起3日内还须另行按规定向挂牌人支付交易服务费(以预付款抵扣，多退少补)。

三、竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应按照合同约定及时付清成交价款。竞得人逾期未付清全部款项的，按《挂牌出让竞买须知》办理，造成违约的，应依法承担违约责任。

四、成交价款不含契税、交易服务费、权属调查费、工本费等相关税费，竞得人应按《挂牌出让竞买须知》的约定另行支付，并在登记发证前缴清。

五、竞得人在成交公示期满之日起30个工作日内凭《成交确认书》与张家界市自然资源和规划局(或桑植县、慈利县自然资源局)签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、该宗地的土地出让审批文件、《不动产权证书》由出让人协助竞得人办理，规划建设手续由竞得人自行办理。

七、竞价结束后，最高报价者应在2个工作日内将相关资料送挂牌人审核，经审核符合挂牌竞买须知及相关规定要求的，系统将颁发成交确认书，由挂牌人下载打印并与竞得人签订成交确认书。

八、本成交确认书未尽事宜按《挂牌出让竞买须知》的规定执行。

九、本成交确认书一式四份，经双方签字盖章后生效，签字方各执一份，余下的交办证机关。若在本成交确认书履行过程中产生纠纷，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

挂 牌 人：张家界市公共资源交易中心 (盖章)

法定代表人或委托代理人 (签字)：

电 话：0744-8833298

竞 得 人：慈利县天晨置业有限公司

法定代表人或委托代理人 (签字)：胡延婷

电 话：1997841782

签订日期：2022.5.9

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交确认书

竞得人张家界慈利烁虹置业有限公司使用张家界市公共资源交易中心电子竞价系统，经公开报价竞得由张家界市公共资源交易中心网上挂牌出让的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》（张公交易土挂告字（2023）10号）中位于慈利县南街居委会的慈利县南街水磨峪片区（西片）改造项目国有建设用地使用权，现签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅挂牌文件，经实地踏勘，对挂牌出让标的现状和挂牌出让文件全面接受并无异议。

二、竞得人在本次挂牌出让活动中竞得的宗地出让面积为6218.68平方米，成交价为16000000元（人民币：壹仟陆佰万元整），竞得人在成交之日起3日内还须另行按规定向挂牌人支付交易服务费（以预付款抵扣，多退少补）。

三、竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应按照合同约定及时付清成交价款；竞得人逾期未付清全部款项的，按《挂牌出让竞买须知》办理，造成违约的，应依法承担违约责任。

四、成交价款不含契税、交易服务费、权属调查费、工本费等相关税费，竞得人应按《挂牌出让竞买须知》的约定另行支付，并在登记发证前缴清。

五、竞得人在成交公示期满之日起30个日内凭《成交确认书》与慈利县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、该宗地的土地出让审批文件、《不动产权证书》由出让协助竞得人办理，规划报建手续由竞得人自行办理。

七、竞价结束后，最高报价者应在3个工作日内将相关资料送出让、挂牌人审核，经审核符合挂牌竞买须知及相关规定要求的，系统将颁发成交确认书，由挂牌人下载打印并与竞得人签订成交确认书。

八、本成交确认书未尽事宜按《挂牌出让竞买须知》的规定执行。

九、本成交确认书一式三份，出让、挂牌、竞得人各执一份，经三方签字盖章后生效，均具有同等法律效力。在本成交确认书履行过程中产生争议时，由争议当事人协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

交易机构：张家界市公共资源交易中心
电 话：0744-8833298



出让人：慈利县自然资源局
电 话：13574489006



竞得人：张家界慈利县虹置业有限公司
电 话：13367449886
签订日期：2024年01月26日



张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让 成交确认书

竞得人王湘杰使用湖南省国土资源网上交易系统，经公开报价竞得由张家界市公共资源交易中心网上挂牌出让的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》(GTJY 2020-47)中位于慈利县零阳镇白公城居委会的慈利县储备土地(慈利县2018年第一批建设用地白公城储备B块)地块号国有建设用地使用权，现签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅挂牌文件，经实地踏勘，对挂牌出让标的现状和挂牌出让文件全面接受并无异议。

二、竞得人在本次挂牌出让活动中竞得的宗地出让面积为13320.74平方米，成交价为伍仟肆佰伍拾万元整(¥54500000)，竞得人在成交之日起3日内还须另行按规定向挂牌人支付交易服务费(以预付款抵扣，多退少补)。

三、竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应依照合同约定及时付清成交价款。竞得人逾期未付清全部款项的，按《挂牌出让竞买须知》办理，造成违约的，应依法承担违约责任。

四、成交价款不含契税、交易服务费、权属调查费、工本费等相关税费，竞得人应按《挂牌出让竞买须知》的约定另行支付，并在登记发证前缴清。

五、竞得人在成交公示期满之日起30个工作日内凭《成交确认书》与张家界市自然资源和规划局(或桑植县、慈利县自然资源局)签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、该宗地的土地出让审批文件、《不动产权证书》由出让人协助竞得人办理，规划报建手续由竞得人自行办理。

七、竞价结束后，最高报价者应在2个工作日内将相关资料送挂牌人审核，经审核符合挂牌竞买须知及相关规定要求的，系统将颁发成交确认书，由挂牌人下载打印并与竞得人签订成交确认书。

八、本成交确认书未尽事宜按《挂牌出让竞买须知》的规定执行。

九、本成交确认书一式四份，经双方签字盖章后生效，签字方各执一份，余下的交办证机关。若在本成交确认书履行过程中产生纠纷，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

挂 牌 人：张家界市公共资源交易中心

法定代表人或委托代理人(签章)：

电 话：0744-8833298

竞 得 人：王湘杰

法定代表人或委托代理人(签章)：

电 话：13574451111

签订日期：2020年9月29日

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，住宅兼商业用地出让价格在2572.89~4091.36元/平方米。本项目所涉地块出让价格按2100元/平方米保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 28596.65 平方米，可获得收入 6,005.30 万元，如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	土地出让收入	-	-	-	-	6,005.30

（三）项目预期成本预测

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

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1 号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

1、国有土地收益基金

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

2、农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，慈利县土地出让平均纯收益征收等别为十三，即平均纯收益为25元/平方米。

3、教育资金

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

4、农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金

支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	金额
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	国有土地收益基金	300.27
	农业土地开发资金	10.72
	教育资金	199.46
	农田水利建设资金	199.46
	合计	709.91

（四）项目融资平衡情况

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 6,005.30 万元，预期总成本 709.91 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 5,295.39 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 4,000.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况如下:

项目还本付息安排表

单位: 万元

项目	年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	2025.7		4,000.00		4,000.00		
	2026	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
	2027	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
	2028	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
	2029	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
	2030.7	4,000.00		4,000.00		73.60	4,073.60
	合计		4,000.00	4,000.00		368.00	4,368.00

3、项目融资平衡情况

2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地出让收入, 考虑成本后, 预计用于融资平衡的相关收益为 5,295.39 万元, 相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

项目平衡情况表

单位: 万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	债券发行金额	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	5,295.39	4,000.00	4,368.00	1.21

4、压力测试情况

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	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	1.35	1.21	1.10
---------------	------	------	------

基于上表，收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，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 1.10，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，预计 2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所审计通过。

五、还款保障措施

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

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是指慈利县土地储备中心。

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

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《2025 年度湖南省土地储备专项债券 2025 年慈利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）



2025 年 7 月 15 日