

# 2025年湖南省株洲市第四批土地储备专项债项目

## 预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备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为46,700.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年			
区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
荷塘区	2025年株洲市第三批土储债项目001号	8,000.00	5
石峰区	2025年株洲市第三批土储债项目004号	19,600.00	5
渌口区	2025年渌口区第一批土储债项目003号	9,500.00	5
攸县	2025年攸县第三批土储债项目001号	6,700.00	5
攸县	2025年攸县第三批土储债项目002号	2,900.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

# 湖南省株洲市 2025 年政府专项债券项目 预期收益与融资 平衡方案

—2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号—

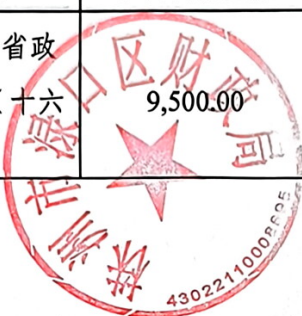


# 2025 年湖南省株洲市渌口区政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号项目，拟发行政府专项债券资金 9,500.00 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 年渌口区第一批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	9,500.00	5 年	株洲市渌口区土地储备中心



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

渌口区位于长株潭城市群南缘，享有“湘东明珠”之美誉。原名株洲县，建置于 1965 年，2018 年 6 月经国务院批复同意撤县设区。现辖 8 个镇，129 个村、11 个社区（居委会）。总面积 1053.6 平方公里，总人口 34.1 万。属长株潭“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入核心区。交通优势较为明显。京广铁路、武广高铁、京港澳高速、S211、S313 在境内通过，正在施工的醴娄高速在南洲新区设有互通口，距黄花国际机场仅 1 小时车程。黄金水道湘江纵贯南北，两千吨级航道株洲水上服务区设在境内，千吨级船舶可通江达海。自然风光较为秀美。朱亭人工林海，饮誉海内外。株洲航电枢纽雄伟壮观、气势恢宏。水资源相当丰富，湘渌两江环绕渌口城区，湘江流经区境 62 公里，渌江流经区境 13 公里。产业方面，渌口区主要集中在高分子新材料与农村产业融合发展方向，产业发展不仅体现了其在特定领域的专业化和特色化发展，同时也展示了该区域在推动产业升级和转型方面的努力和成就。2022 年至 2024 年，渌口区分别实现一般公共预算收入 10.99 亿元、9.6 亿元、9.9 亿元。渌口区政府性基金收入分别为 21.64 亿元、21.46 亿元和 19.52 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 21.26 亿元、21.24 亿元和 19.45 亿元。

#### 渌口区 2022-2024 年财政经济数据



单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	177.00	182.9	192.2
居民人均可支配收入（元）	29,121	33,193	34,966
一般公共预算收入	10.99	9.6	9.9
政府性基金收入	21.64	21.46	19.52
其中：国有土地出让收入	21.26	21.24	19.45
政府性基金支出	25.77	26.99	27.49
其中：国有土地出让支出	18.66	-	18.77

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由渌口区统计局提供，其他数据由株洲市渌口区财政局提供

### （二）项目基本信息

2025年渌口区第一批土储债项目003号主要建设内容为收回双月月塘储备地第一地块（梅子湖5号地块）、梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖10号地块）两宗土地。由株洲市渌口区土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积67126.72平方米，可出让面积67126.72平方米。具体情况如下表所示：

株洲市渌口区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（该收储成本已包含出让	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构

					前利息 费用 )				
1	2025 年渌口区 第一批土 储债项 目 003 号	双月月 塘储备 地第一 地块 (梅子 湖 5 号 地块)	位于 杨梅 村梅 子湖 片区, 北临 规划 湖水 路,南 临规 划湖 塘路, 东临 渌枫 大道	该项目总 投资 为 11,154.65 万元,主 要成本 构成土 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 67126.72 平方米。	6284.60	5300.00	住宅用 地	住宅用 地	株洲市 渌口区 土地储 备中心
		梅子湖 杨梅储 备地块 一(梅 子湖 10 号地 块)	位于 梅子 湖片 区,北 临漉 浦大 道,南 临规 划环 湖西 路,东 临杨 梅村, 西接 美的 梧桐 庄园		4870.04	4200.00	住宅用 地	住宅用 地	

2025 年渌口区第一批土储债项目 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) 《株洲市渌口区人民政府关于公布实施株洲市渌口区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、湖南省及株洲市渌口区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 年涪口区第一批土储债项目 003 号，总投资金额 11,154.65 万元，总投资主要用于收回 2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号下共 2 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 11,154.65 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 年涪口区第一批土储 债项目 003 号	11,154.65	0.00	11,154.65	0.00



## （二）资金筹措方案

2025年渌口区第一批土储债项目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11,154.65万元，其中：用于项目支出的自有资金1,654.65万元，占投资总额的14.83%；拟申请发行政府专项债券资金9,500.00万元。本次拟申请发行政府专项债券资金9,500.00万元，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年渌口区第一批土储债项目003号	1,654.65	9,500.00	0	9,500.00	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株洲市渌口区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，并分别出具了编号为估价报告编号：湘志成（2025）（估）

字第 0308BOHA 号、湘思远(土估)字(2025)第 012 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、剩余法作为本次出让地价评估的主要方法，在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。另外以市场比较法作为参考要素。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。项目的土地出让价的估算过程如下：

经查询近期周边已成交同类用地市场情况，双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）周边出让价格处于 2396~2940 元/平米水平，梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）周边出让价格处于 2762~2976 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：双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）出让评估价为 2254 元/平方米，梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）出让评估价为 1497 元/平方米。因此本次测算按土地出让评估价格计算，两块地皆计划于 2026 年-2029 年出让。

双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）土地评估价

宗地名称	宗地位置	权证编号	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	土地面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ）	总地价（万元）	备注
			证载（或批准）	实际	设定							

											)	
梅子湖地块五	株洲市渌口区双月村	/	居住用地（兼容10%商业）	空地	住宅用地（兼容10%商业）	六通一平	六通一平	住宅68.7年、商业38.7年	30980	2254	6982.89	兼容10%商业

### 梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖10号地块）土地评估价

估价期日的土地使用者	宗地号	宗地名称	土地权属文件	宗地位置	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	土地面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
					批准	实际	设定							
株洲渌湘投资发展集团有限公司	1	/	湘(2019)渌口区不动产权第0002947号	株洲市渌口区渌口镇杨梅村	城镇住宅用地（兼容5%商业）	/	城镇住宅用地（兼容5%商业）	宗地外“五通”宗地内“场地未平整”	宗地外“五通”宗地内“场地未平整”	商业32.03住宅62.03	36146.72	1497	5411.16	楼面地价998

市场比较法下，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。

2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号周边土地出让情况表：

双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）可比案例

序号	挂牌编号	宗地坐落	出让面积 (m²)	规划 土地 用途	成交总 价（万 元）	成交单 价（元/ m²）	成交时 间	土地 竞得 人
1	[2023]网挂 76 号	渌口区渌 口镇	11557.4	居 住 用地	2770	2,396.73	2023 年 7 月 6 日	株洲市洲 南发集有 限公司
2	[2023]网挂 77 号	渌口区渌 口镇	10891.5	居 住 用地	2765	2,538.68	2023 年 7 月 6 日	株洲市洲 南发集有 限公司
3	渌口区国 土 [2024]014 号	渌口区南 洲镇	54124.6	居 住 用地	15914	2,940.25	2024 年 10 月 30 日	株洲市江 城发设 有限公司

梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）可比案例

序号	挂牌编号	宗地坐落	土地面 积 (m²)	土地用 途	成交 总价 (万元)	成交 单价 (元 /m²)	成交时间	土地竞得 人	容 积 率	楼面 地价 (元 /m²)
1	网挂第 [2023]245 号	渌口区渌 口镇（梅 子湖五号 地块）	30980	城镇住 宅用地	9220	2976	2023/11/21	株洲县渌 湘城市棚 户区改造 有限公司	2.4	1240
2	网挂第 [2023]231 号	渌口镇双 月村（黄 金东路北 侧地块五 ）	30374.71	城镇住 宅用地	8390	2762	2023/11/20	株洲县渌 湘城市棚 户区改造 有限公司	2.5	1105
3	网挂第 [2023]230 号	渌口镇双 月村（黄 金东路北 侧地块四 ）	35292.11	城镇住 宅用地	10454	2962	2023/11/20	株洲县渌 湘城市棚 户区改造 有限公司	2.5	1185

## （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株洲市 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 4.5%、5.2%、5.5%，近三年平均增速 5.07%，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 年渌口区第一批土储债项目 003 号预计可出让土地 67126.72 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，参考《土地估价报告》，预计可获得收入 12,394.05 万元，考虑计提 3-10%的“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）371.82 万元，该项目宗地出让净收益为 12,022.23 万元

预计用于资金平衡的相关收益 12,022.23 万元，具体如下：

2025 年渌口区第一批土储债项目 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 年渌口区第一	土地出让收入	—	4,594.05	2,800.00	2,500.00	2,500.00	12,394.05
	计提三金		137.82	84.00	75.00	75.00	371.82

批土 储债 项目 003 号	预计用于资 金平衡的相 关收益		4,456.23	2,716.00	2,425.00	2,425.00	12,022.23
-------------------------	-----------------------	--	----------	----------	----------	----------	-----------

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目融资还本付息情况

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号总投资金额为 11,154.65 万元，拟申请政府专项债券 9,500.00 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 9,500.00 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 1.87%。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 年涪口区第一批土储债项目 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	9,500.00		9,500.00	0.00	0.00
2026 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2027 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2028 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65

2029 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2030 年 1 月	9,500.00			9,500.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	9,500.00		9,500.00		177.65	9,677.65
合计		9,500.00	9,500.00		888.25	10,388.25

## （二）项目融资平衡情况

2025 年涪陵区第一批土储债项目 003 号土储项目偿债资金来源为土地出让收入。考虑土地成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,022.23 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16 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 年涪陵区第一批土储债项目 003 号	12,022.23	9,500.00	10,388.25	1.16

同时，2025 年涪陵区第一批土储债项目 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

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 年涪口区第一批土储债项目 003 号土地储备项目主管部门为株洲市涪口区土地储备中心。

项目主管部门将负责按照株洲市涪口区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《株洲市渌口区 2025 年政府专项债券 2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

株洲市渌口区土地储备中心

株洲市渌口区财政局

2025 年 7 月 15 日



2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号，拟发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。具体信息如下：

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 年株洲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)	8,000.00	5 年	株洲市土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.40
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	-
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	-
政府性基金支出	312.33	252.80	-
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	-

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报  
(<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>)

### （二）项目基本信息

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号，地块名称为富家垅城中村储备地块（电子监管号：4302002022B04542）。

总地块规划用地面积 31828.45 平方米。本次拟收储地块中的一宗地富家垅城中村储备地块（B 地块），面积 18474.51 平方米，本次可出让面积 18474.51 平方米。宗地位于湖南省株洲市荷塘区新文化路与 JC106 路交汇处东南角，不动产权第 0044853 号。约定开工时间为 2023 年 12 月 19 日，因受市场经济不景气等原因，一直未动工，已闲置 1 年以上，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。地块供应原用途为居住用地，预计 2030 年完成出让，不改变原供地性质。项目资金总需求 8,800.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 800.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号	新文化路与 JC106 路交汇东南角	项目拟收储面积 18474.51 平方米，已闲置一年以上，地块规划用途为居住用地。	8,800.00	株洲市土地储备中心
	合计			8,800.00	

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号已经通过湖南金厚（株洲）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）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置



土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

## （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动株洲市基础设施的完善，提升株洲市的整体形象和品质，增强株洲市的吸引力和竞争力。同时，为株洲市的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

## （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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划的批复》（株政函〔2025〕34 号）。株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的请示，本项目所涉地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划。本项目已取得株洲市人民政府《关于市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕65 号）。

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕34号

## 株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



# 株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

## 株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《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）的文件要求，以“十四五”规划和2035远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级2025年度全民所有土地资产总规模为1724.52公顷，



其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷，计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

# 株洲市人民政府

株政函〔2025〕65号

## 株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第三批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕66 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目土地收储。

二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。

三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



### （四）债券资金需求合理性分析

本项目资金总需求 8,800.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 8,000.00 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；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

项目名称	2025年株洲市第三批土储债项目001号
------	----------------------



主管部门及其编码	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：8,800.00				
	一、地方债券资金：8,000.00				
	二、其他资金：800.00				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间		
	土地收储	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	地块面积	18474.51 平方	18474.51 平方
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	8,800.00 万元	8,800.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	11,140.13 万元	11,140.13 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.28	1.28
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 28.84%。

（2）新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、等相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 11,241.74 万元，土地取得成本价为 19,150.53 万元，收地基础价格就低确定为 11,241.74 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 28.84%，因此项目土地收购费用为 8,000.00 万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格(二者取低)	下调幅度	土地收购费用
1	富家垅城中村储备地块（B 地块）	19,150.53	11,241.74	11,241.74	28.84%	8,000.00
2	合计	19,150.53	11,241.74	11,241.74	28.84%	8,000.00

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

土地估价结果一览表																
估价机构：湖南新嘉地土地评估咨询有限公司				估价报告编号：湘新嘉(2025)土估字第 Z(03)001 号						估价日期：2025 年 4 月 10 日						
估价目的：为株洲市第三批土储项目提供土地价格参考依据				估价对象：株洲市第三批土储项目用地；国有出让												
估价对象土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地用途证编号	估价目的用途			容积率			估价对象土地开发程度	估价对象土地开发程度	容积率	备注			
				规划	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲市金州城市建设开发有限公司	01	富家垅城中村改造项目	湘(2023)株洲市不动产权证书 0043853 号	城镇住宅、其他建设用地	/	城镇住宅、其他建设用地(商住比 1%)	0.5	/	0.5	红线外“六通”，红线内“三通”，红线内“三通”	红线外“六通”，红线内“三通”，红线内“三通”	住宅 67.69%，商业 32.31%	18474.51	6085	11241.71	/
1、土地权利限制：根据委托估价方提供的资料及估价师调查，于本次估价时点，估价对象无抵押、查封、冻结、租赁等权利限制及地上地下权及相邻关系。																
2、基础设施条件：以实际开发程度为准。																
3、规划限制条件：无。																
4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。																
5、其他需要说明的事项：																
(1) 评估价格为估价对象在正常土地市场条件下，按照估价时点的价格标准。																
(2) 本报告及估价结果有效期为壹年，自估价报告出具之日起。																
(3) 本报告估价机构、估价人员与本项目估价对象无利害关系，与估价对象无利害关系，与估价对象无利害关系。																
(4) 土地管理部门、本报告未提及事项，任何一方不得再行披露或相关文字向第三方提供。																

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	资金总需求
2025 年株洲市第三批土储项目 001 号	8,000.00	800.00	8,800.00

本次拟发行专项债券资金将用于土储收储。

2025 年株洲市第三批土储项目 001 号资金总需求 8,800.00 万元，2025 年投入金额 8,000.00 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 年株洲市第三批土储项目 001 号	8,800.00	0.00	8,000.00	800.00

2025 年度，2025 年株洲市第三批土储项目 001 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表



单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号	投资金额						
	其中：专项债资金						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025 年合计
	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00
	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号资金总需求主要为自有资金和政府专项债资金。项目总投资 8,800.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 800.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	资金总需求	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券资金	本次发行专项债券资金	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券资金	其中：用作资本金额	其他融资	
富家垅城中村储备地块（B 地块）	8,800.00	800.00	0	8,000.00	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

本项目收入来源为土地出让收益。通过选取与本次预测

涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。具有可比案例如下表所示：

项目周边土地出让信息表

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让面积(m²)	中标总价(万元)	出让土地价格(元/m²)
1	(2023)挂网第044号	2023/06/12	荷塘区水竹湖片区迎风路与水园路交汇处以西	居住用地兼容商服(4%)	23,257.37	14,190.00	6,101.29
2	(2023)挂网第045号	2023/06/12	荷塘区水竹湖片区规划六路和升龙大道交汇处以北	居住用地兼容商服(4%)	97,006.86	58,510.00	6,031.53
3	(2022)网挂第280号	2022/12/07	荷塘区金达路与商四路交汇处	城镇住宅用地(兼容商服3-4%)	90,319.12	57,190.00	6,331.99

〔2023〕网挂第044号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第044号	报价日期:	2023年06月01日08时00分至2023年06月12日15时30分
土地位置:	荷塘区水竹湖片区迎风路与水园路交汇处以西	开发程度:	
		土地用途:	居住用地兼容商服(4%)
其他交易条件:	1、付款时限:由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。 2、土地交付:按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。 3、合同录入:宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。 4、逾期缴纳土地出让金处置:竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗地成交价20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。		
出让面积(m²):	23257.37	使用年限:	居住用地兼容商服(4%)住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.9	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	14190万元	成交价:	14190万元
竞得人:	株洲市拓远房地产有限公司	竞得日期:	2023年06月12日15时30分



### 〔2023〕网挂第045号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第045号	报价日期:	2023年06月01日08时00分至2023年06月12日16时00分
土地位置:	荷塘区水竹湖片区规划六路和升龙大道交汇处以北	开发程度:	
		土地用途:	居住用地兼容商服(4%)
其他交易条件:	1、付款时限:由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。 2、土地交付:按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。 3、合同录入:宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。 4、逾期缴纳土地出让金处置:竞得人未按土地出让合同约定及时缴纳土地出让金的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除宗地出让价款20%的定金后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。 5、配建幼儿园:需配建独立占地6班规模以上幼儿园一所,建筑面积不小于2160㎡,占地面积不小于3600㎡,建成后无偿移交政府可退还幼儿园计容建筑面积的土地出让价款(按幼儿园计容建筑面积×宗地成交楼面地价×40%核算)。		
出让面积(㎡):	97006.86	使用年限:	居住用地兼容商服(4%)住宅70年,商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.9	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	58510万元	成交价:	58510万元
竞得人:	株洲市晟利置业有限公司	竞得日期:	2023年06月12日16时00分

### 〔2022〕网挂第280号出让成交公告

地块编号:	〔2022〕网挂第280号	报价日期:	2022年11月28日08:00至2022年12月07日10:30
土地位置:	宗地位于荷塘区金达路与南西路交汇处	开发程度:	按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》实施交地
		土地用途:	城镇住宅用地(兼容商服3-4%)
其他交易条件:	付款时限:由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,360日内全额缴清。土地交付:按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。合同录入:宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置:竞得人未按土地出让合同约定及时缴纳土地出让金的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。附加条件:①【配建幼儿园】配建独立占地面积不少于5400平方米,总建筑面积不少于3240平方米9班幼儿园一所,建成后无偿移交政府可退还幼儿园计容建筑面积的土地出让金(按幼儿园计容建筑面积×宗地成交楼面地价×40%核算)。②【土壤污染状况调查】根据《土壤污染防治法》规定,应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	商服五级2411元/㎡、住宅五级1720元/㎡		
出让面积(㎡):	50319.12	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	≤22%
绿地率:	≥35%	建筑限高:	80m
起始价:	49720.0万元	成交价:	57190.0万元
竞得人:	株洲市凤溪建设开发有限公司	竞得日期:	2022年12月07日

本项目可出让土地 18474.51 平方米,预计到 2030 年完成出让,结合近期周边同类型案例,按照审慎性原则,出让价格按 6,030.00 元/㎡。不考虑价格上浮,项目预计可获得总

收入 11,140.13 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
富家垅城中村储备地块（B 地块）						11,140.13	11,140.13
合计							11,140.13

（二）项目预期成本测算及依据

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，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。

本次项目实施主体为株洲市土地储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由自有资金统筹，不单独计入本项目经营成本。按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益为 11,140.13 万元。

## 五、融资平衡情况

### （一）项目净收益

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号，债券存续期项目净收益为 11,140.13 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号，本次拟发行政府专项债券 8,000.00 万元，发行债券期限 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%进行测算，本次预测利率为 1.84%，5 年本息共计 8,736.00 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号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：万元

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
富家垅城中村储备地块（B 地块）	2025 年 7 月	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
	2026 年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2027 年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2028 年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2029 年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2030 年 6 月	8,000.00		8,000.00	-	147.20	8,147.20
	合计		8,000.00	8,000.00		736.00	8,736.00

### （三）项目融资平衡情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为



土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 11,140.13 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(m²)	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	富家垅城中村储备(B地块)	18474.51	居住用地	8,800.00	11,140.13	8,000.00	8,736.00	1.28
2	合计	18474.51		8,800.00	11,140.13	8,000.00	8,736.00	1.28

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.28，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%
收入	11,140.13	10,026.12
本息合计	8,736.00	8,736.00
覆盖倍数	1.28	1.15

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资

本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍能通过压力测试。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。

## 六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

### 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

### 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因

素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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。2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

主管部门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。

（本页无正文，为《2025 年株洲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）



株洲市荷塘区财政局



株洲市自然资源和规划局

2025 年 7 月 15 日



# 2025年株洲市第三批土储债项目004号

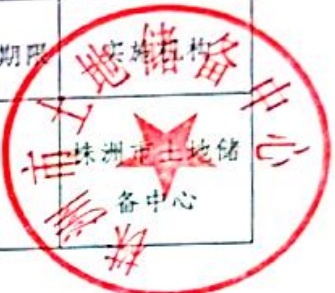


## 预期收益与融资平衡方案

2025年株洲市第三批土储债项目004号拟发行土地储备专项债券19,600.00万元，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
2025年株洲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）	19,600.00	5



## 一、区域情况

石峰区位于株洲市北部，因石峰山得名，行政面积约180.58平方公里，2024年末全区常住人口34.28万，辖1个乡镇、7个街道，9个行政村、59个社区。2024年全区地区生产总值完成461.3亿元，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值5.9亿元，比上年增长3.2%；第二产业增加值291.3亿元，比上年增长9.6%，其中工业增加值比上年增长10.2%；第三产业增加值164.1亿元，比上年增长1.5%。全区三次产业结构的比例由上年的1.4: 61.6: 37调整为1.3: 63.1: 35.6，与上年相比，工业增加值比重上升1.8个百分点。第一、二、三产业对GDP的贡献率分别为0.7%、91.3%和8%。

石峰区是工业重地。石峰以工业立区，是国家“一五”“二五”时期布局的老工业区。石峰是“火车头精神”发源地，生产了中国第一台电力机车，享有中国电力机车摇篮的美誉，2015年引领株洲建成了全国首个轨道交通千亿产业集群，目前已是国内产业规模最大、集聚程度最高、创新能力最强、品牌声誉最响的轨道交通产业基地。近年来，石峰区在信息技术、能源装备、智能制造、机器人等前沿领域深耕发力，成功引进了北斗信息技术应用产业园、中车双碳产业园、中车功率半导体产业园、三一集团能源装备产业园等百亿级项目，初步构建起了“以轨道交通产业为主导、多元新兴产业齐头并进”的“一主多元”现代产业体系，2017年迈入全国工业百强区。



石峰区是通衢要地。石峰地处长株潭城市群核心区，北接长沙、西连湘潭，拥有健全的公铁机水运输体系。区内京广高铁、京港澳高速、106国道贯穿南北，沪昆高铁、沪昆高速、320国道连接东西，南方地区最大的货运列车编组站—株洲北站坐落在此，拥有全市唯一的城市候机楼，到长沙黄花国际机场仅需 25 分钟车程。

石峰区是创新高地。石峰拥有国家自主创新示范区、国家轨道交通装备高新技术产业化基地等多块金字招牌，先后五次被评为全国科技进步先进城区。拥有轨道交通领域仅有的 2 名工程院院士、高端人才 3 万多名、国家级各类创新及检验平台 12 家。区内湖南（株洲）职教科技园中南地区规模最大的职业教育基地。

株洲市石峰区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	371.60	429.20	461.30
居民人均可支配收入（元）	58496	60760	62947
一般公共预算收入	5.72	7.07	12.9
政府性基金收入	1.55	4.06	1.47
其中：国有土地出让收入	1.52	3.12	-
政府性基金支出	10.74	4.82	6.24
其中：国有土地出让支出	1.52	2.93	-

注：表格中数据源自株洲市石峰区 2022-2024 国民经济和社会发展统计公报及石峰区财政提供数据。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### （1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系；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。这不仅有助于提高土地利用效率，还能为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

综上所述，2025年株洲市第三批土储债项目004号的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，带动建筑、建材、装修等相关产业发展，有效地改善用地周边投资环境，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整城市用地规模，加强政府对土



地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，对实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

## （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源，通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动区域基础设施的完善，提升区域的整体形象和品质，增强区域的吸引力和竞争力。同时，为本区域的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为区域产业发展和社会基础设施建设提供良好的土地保障。城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌，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，对企业闲置未开发土地等地块进行收回收购、整理，能够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，通过整合零散的土地资源，为城市的统一规划和大规模开发创造条件。项目的实施既有利于促进土地市场的供需平衡，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，此外，由于土地储备的资金投入和回收存在一定期限错位，土储专项债将有助于调剂跨期

余缺、平衡预算。

### 三、债券情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号拟申请发行政府专项债券资金 19,600.00 万元。具体信息如下：

2025年株洲市第三批土储债项目004号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025年株洲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）	19,600.00	5年	到期一次性还本	株洲市土地储备中心

### 四、项目情况

本次债券 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号包含 1 个地块，总规划用地面积 63,282.56 平方米，项目总投资 21,366.95 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,766.95 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 19,600.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第三批土储债项目004号	石峰区清水塘片区铜霞路南侧	项目面积63,282.56平方米，已办理不动产权证：（湘（2023）株洲市不动产权第0024126号）	21,366.95	株洲市土地储备中心
	合计			21,366.95	

根据湖南欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	评估价格（万元）
1	清水塘城市公园住宅用地	30,299.69



2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号已经通过北京市康达（长沙）律师事务所合法性审查。

## 五、资金平衡

### （一）项目概况

本项目收储面积为 63,282.56 平方米，项目总投资 21,366.95 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,766.95 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 19,600.00 万元。

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			预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	清水塘城市公园住宅用地	2026年	21,366.95	21,366.95	1,766.95	19,600.00	21,366.95
	合计		21,366.95	21,366.95	1,766.95	19,600.00	21,366.95

项目年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	前期投入	2025年	2026年及以后
1	2025年株洲市第三批土储债项目004号	21,366.95	0.00	21,366.95	0.00

### （二）项目收入预测

#### 1、项目预期收入测算及依据

经查询株洲市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统，选取 2023-2024 年石峰区建设项目周边地块土地出让情况作为参考标的。具体如下表所示：

2023-2024 年石峰区项目周边土地出让情况表

资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面地 (元/m <sup>2</sup> )	亩均单价 (万元/亩)	成交时间
〔2023〕网挂第 228 号	先锋路地块	石峰区建设北路与先锋路交汇处	商住用地	7827.12	$1.0 < R \leq 2.2$	4615	5896.17	2680.08	393.08	2023 年 11 月 27 日
〔2023〕网挂第 333 号	中车株机社区服务综合体 C 地块	石峰区东至群力路, 北至规划地块, 西至长青路, 南至规划地块	商业用地	4259.89	$R \leq 2.5$	2370	5563.52	2225.41	370.90	2023 年 12 月 08 日
株洲市国土〔2024〕087 号	中车株机广场 1 号地块	石峰区田心路与长青路交汇处	商服	1660.23	$R < 0.97$	1040	6264.19	6457.93	417.61	2024 年 12 月 16 日

〔2023〕网挂第228号成交公告

地块编号:	〔2023〕网挂第228号	报价日期:	2023年11月21日08时00分至2023年11月27日09时00分
土地位置:	石峰区建设北路与先锋路交汇处	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m <sup>2</sup> ):	7827.12	使用年限:	城镇住宅用地(住宅)70年、城镇住宅用地(住宅)70年
容积率:	$1.0 < \text{容积率} \leq 2.2$	建筑密度:	建筑密度 $\leq 22\%$
绿地率:	绿地率 $\geq 35\%$	建筑限高:	建筑限高 $\leq 80$ 米
起始价:	4615万元	成交价:	4615万元
竞得人:	株洲欣石峰产业投资运营有限公司	竞得日期:	2023年11月27日09时00分

〔2023〕网挂第333号成交公告

地块编号:	〔2023〕网挂第333号	报价日期:	2023年11月29日08时00分至2023年12月08日09时00分
土地位置:	石峰区东至群力路, 北至规划地块, 西至长青路, 南至规划地块	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m <sup>2</sup> ):	4259.89	使用年限:	商业用地40年
容积率:	容积率 $\leq 2.5$	建筑密度:	建筑密度 $\leq 40\%$
绿地率:	绿地率 $\geq 20\%$	建筑限高:	建筑限高 $\leq 80$ 米
起始价:	2370万元	成交价:	2370万元
竞得人:	株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	竞得日期:	2023年12月08日09时00分



## 株洲市国土〔2024〕087号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕087号	报价日期:	2024年12月05日08时00分至2024年12月16日09时00分
土地位置:	石峰区田心路与长青路交汇处	开发程度:	
出让面积(m <sup>2</sup> ):	1660.23	土地用途:	商业用地
容积率:	容积率≤0.97	使用年限:	商服40年
绿地率:	绿地率按现状%	建筑密度:	建筑密度≤60.71%
起始价:	1040万元	建筑限高:	建筑限高≤7.58米
竞得人:	株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	成交价:	1040万元
		竞得日期:	2024年12月16日09时00分

结合欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,清水塘城市公园住宅用地出让价格按319.2万元/亩。

序号	地块名称	评估价格(万元)	土地面积(m <sup>2</sup> )	楼面价格(元/平米)	亩均地价(万元/亩)
1	清水塘城市公园住宅用地	30,299.69	63,282.56	2176	319.2

土地估价结果一览表

估价机构: 湖南欣兰德房地产土地资产评估有限公司  
估价日期: 2024年11月19日  
估价报告编号: 湘皖正地评字〔2024〕第425号  
估价目的: 国有出让土地用途变更, 国有出让

估价项目 的土地用途	估价 名称	不动产 权证号	估价项目的用途			容积率			估价项目 的实际用途	估价项目 的容积率	折合土地 使用面积 m <sup>2</sup> /亩	单位 面积地价 (元/m <sup>2</sup> )	亩均价 (万元)	备注
			工业(机械 等)	工业	商业	规划	实际	设定						
株洲城发 城市更新 运营有限公司	/	湘(2020) 株洲市不动 产权第00241228号	商业住宅 用地/其他 商用地	商业住宅 用地/其他 商用地	商业住宅 用地/其他 商用地	1.06/1.18/2.2	/	2.2	六通一平	六通一平	63,282.56 67,811.8	2176 3244.4	30,299.69 30,299.69	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2176	319.2	/

注: “六通”是指通路、通电、供水、排水、通讯、通气。

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 无

2. 其他限制条件: 无

不动产用途	规划用途	规划用途	规划用途	规划用途	规划用途	规划用途
商业住宅用地	商业住宅用地	商业住宅用地	商业住宅用地	商业住宅用地	商业住宅用地	商业住宅用地

3. 规划限制条件: 无土地估价报告

4. 影响土地价格的其他因素: 无

二、其他需要说明的事项

1. 评估结果有效期按评估基准日起壹年内有效。

2. 土地权利人应依法取得《不动产权证书》为权属。

3. 该宗土地已闲置满二年, 根据相关规定, 土地闲置两年未开工建设的, 出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

4. 本评估报告是在满足估价定义和设定条件下的使用价格, 若估价期日、土地利用方式、土地用途、土地权属等影响价格的任一因素发生变化, 该评估价格应作相应调整。

湖南欣兰德房地产土地资产评估有限公司



第 3 页 共 4 页

清水塘城市公园住宅用地预计可出让土地 63,282.56 平方米（约合 94.92 亩），到 2026 年完成出让，出让价格为 319.2 万元/亩。项目预计可获得总收入 30,299.69 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
清水塘城市公园住宅用地		30,299.69					30,299.69

## 2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

### （1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2% 计取。

### （2）国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5% 的比例计提国有土地



收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5% 计取。

### (3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5% 计取。

### (4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）：“从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35% 计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益不计提

上述专项资金和基金。

(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》(湘人社规〔2023〕1号):“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时,应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障,并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》(湘政办发〔2005〕24号):征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入(包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等)。各地可根据实际情况,确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例,但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%(平均纯收益标准按国家规定的标准执行),新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地,不涉及征地拆迁,不计提此项资金。

因此,本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用3,635.96万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位:万元			
地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
清水塘城市公园住宅用地	30,299.69	3,635.96	26,663.73
合计	30,299.69	3,635.96	26,663.73



### (三) 融资平衡方案

#### 1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 30,299.69 万元，测算项目成本 3,635.96 万元，项目净收益 26,663.73 万元。

#### 2、项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号总投资金额为 21,366.95 万元，本次拟申请政府专项债券 19,600.00 万元，发行债券期限 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%进行测算，本次预测利率为 1.803%，5 年本息共计 21,366.95 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

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	清水塘城市公园住宅用地	2025年7月	-	19,600.00	-	19,600.00	-	-
		2026年	19,600.00			19,600.00	353.39	353.39
		2027年	19,600.00			19,600.00	353.39	353.39
		2028年	19,600.00			19,600.00	353.39	353.39
		2029年	19,600.00			19,600.00	353.39	353.39
		2030年7月	19,600.00		19,600.00	-	353.39	19,953.39
		合计		19,600.00	19,600.00		1,766.95	21,366.95

#### 3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入为 26,663.73 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 26,663.73 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

项目平衡情况表

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	预计地块出让净收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	清水塘城市公园住宅用地	63,282.56	镇住宅兼容商服用地	21,366.95	26,663.73	19,600.00	1,766.95	1.25
	合计	63,282.56	镇住宅兼容商服用地	21,366.95	26,663.73	19,600.00	1,766.95	1.25

结论: 综上所述, 预计 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.25, 项目收益完全可以覆盖融资成本。同时, 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号融资平衡情况已经通过湖南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)审计通过。

## 六、潜在风险评估

土储专项债(土地储备专项债券)是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述: 土地储备政策受国家宏观调控影响较大, 若政策收紧, 可能导致土地出让收入下降, 影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动, 可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施: 项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化, 及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在



土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

## 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

## 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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

本项目行业主管部门是指株洲市自然资源和规划局。行业主管部门负责按照土地储备项目工作要求并根据土地储备项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备项目专项债券项目库，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，做好土地储备专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备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年株洲市第三批土储债项目 004号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 15 日

# 株洲市攸县 2025 年第四批专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

株洲市攸县 2025 年第四批专项债券项目 2 个，本次拟发行政府专项债券总额 9600 万元。具体项目信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	发行期 限
2025 年攸县第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	6700	5 年
2025 年攸县第三批土储债 项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	2900	5 年
合计		9600	

项目预期收益与融资平衡方案附后。



# 2025 年攸县第三批土储债项目 001 号

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、区域情况

攸县为湖南省株洲市辖县，位于湖南省东南部，罗霄山脉中段武功山西端。东邻江西萍乡市、莲花县，西连株洲市渌口区、衡东县；南达茶陵县、安仁县，北接醴陵市。攸县交通便利，境内主要铁路有吉衡铁路、醴茶铁路等，素有“衡之径庭、潭之门户”之称。攸县跻身 2013 年中小城市新型城镇化质量 500 强县市，在榜单中位列第 217 位。

2019 年 3 月 6 日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部财政部文化和旅游部国家文物局关于公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》攸县名列其中。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

2022 年至 2024 年，攸县分别实现一般公共预算收入 13.58 亿元、13.75 亿元和 13.31 亿元，政府性基金收入分别为 12.04 亿元、13.06 亿元和 7.01 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 9.88 亿元、12.76 亿元和 6.62 亿元。

## 攸县 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	458	463.49	495.2
居民人均可支配收入（元）	42868	44984	45000
一般预算收入	13.58	13.75	13.31
政府性基金收入	12.04	13.06	7.01
其中：国有土地出让收入	9.88	12.76	6.62
政府性基金支出	18.2	26.05	30.55
其中：国有土地出让支出	10.16	9.99	10.29

注：数据来源于攸县财政局

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### （1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

#### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问

题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

## （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动攸县基础设施的完善，提升攸县的整体形象和品质，增强攸县的吸引力和竞争力。同时，为攸县的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

## 三、债券情况

2025年攸县第三批土储债项目001号拟争取政府专项债券资金6,700.00万元。具体信息如下：

2025年攸县第三批土储债项目001号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025年攸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）	6,700.00	5年	到期一次还本	攸县土地储备中心

## 四、项目情况

本次债券涉及的2025年攸县第三批土储债项目001号

包含二宗地块，总规划用地面积 66675.41 平方米，土地收储价格暂定为 6,700.00 万元，项目总投资 7,466.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 766.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 6,700.00 万元。

项目概况表

项目名称	地块名称	地块位置	地块面积(公顷)	地块性质	项目概况	投资计划(万元)	实施单位
2025 年攸县第三批土储债项目 001 号	2019-S01 号地块	攸县江桥街道(高新区)	3.31	城镇住宅用地、其它商服用地	已取得湘(2019)攸县不动产权第 0007929 号	3,966.00	攸县土地储备中心
	2019-S02 号地块	攸县江桥街道(高新区)	3.36	城镇住宅用地、其它商服用地	已取得湘(2019)攸县不动产权第 0007928 号	3,500.00	
	合计		6.67			7,466.00	

根据湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格(万元)
1	2019-S01 号地块	4302232019B00230	5,405.07
2	2019-S02 号地块	4302232019B00247	4,904.70

2025 年攸县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南启同律师事务所合法性审查。

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目概况

本项目收储总面积为 66675.41 平方米，项目总投资 7,466.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 766.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,700.00 万元。



项目资金来源表

序号	项目名称	总需求	资金来源			预计项目融资 到期本息
			小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府 专项债券金额	
1	2025 年攸县第三批土 储债项目 001 号	7,466.00	7,466.00	766.00	6,700.00	7,316.40
2	合计	7,466.00	7,466.00	766.00	6,700.00	7,316.40

(二) 项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。

可比案例

序号	区位	用地性质	出让土地面积 (m²)	成交价格(万 元)	出让单价(元/平 米)	楼面地价(万元/ 亩)
1	攸县	普通商品住房用地 (二类)	39142.1	9763	2494.25	166.28
2	攸县	普通商品住房用地 (二类)	35729.83	8437	2361.33	157.42
3	攸县	普通商品住房用地 (二类)	6389.86	1438	2250.44	150.03

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监督号:	4302232024B000179		
项目名称:	锦绣珑湾住宅小区						
项目位置:	攸县东城区新发路与金水路交叉口西南角						
土地面积(m²):	39142.10						
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	9763		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2024-10-26		4881.5		--
	1		2024-09-26		4881.5		--
土地使用权人:	湖南鑫攸源实业集团有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-12-25	
约定开工时间:	2025-02-25				约定竣工时间:	2027-02-25	
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--	
批准单位:	攸县人民政府				合同签订日期:	2024-08-27	

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	43022320248000122		
项目名称:	攸发2019-07号B地块						
项目位置:	攸县善联街道双丰社区						
土地面积(m²):	35729.83						
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	8437		
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		2024-08-26		4218.5		--
	2		2024-09-26		4218.5		--
土地使用权人:	湖南省攸福实业集团有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26	
约定开工时间:	2025-01-26			约定竣工时间:	2027-01-26		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-13		

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	43022320248000134		
项目名称:	高新区2019-01号 (具华生活区)						
项目位置:	攸县江桥街道南江路与兴达路交叉口东北角						
土地面积(m²):	6369.86						
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	1438		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期		约定支付金额		备注	
	2	2024-09-26		719		--	
	1	2024-08-26		719		--	
土地使用权人:	湖南省攸州园投特色城镇开发建设有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26	
约定开工时间:	2025-01-26			约定竣工时间:	2027-01-26		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-14		

结合湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,收回 2019-S01 号地块出

序号	地块名称	评估价格（万元）	土地面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积/地价（元/平方米）	单位面积地价（万元/亩）
1	2019-S01 号 地块	5,405.07	33058.52	1,635.00	108.86
2	2019-S02 号 地块	4,904.70	33616.89	1,459.00	97.32

估价期日土地使用权性质：出让

7

## 项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2019-S01 号地块					5405.07		5405.07
2019-S02 号地块					4904.7		4904.7
合计					10,309.77		10,309.77

### 2、项目预期成本测算及依据

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

#### (1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

#### (2) 国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有

土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

### （3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

### （4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的

土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用1,237.17万元。



预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
2019-S01 号地块	5,405.07	648.61	4,756.46
2019-S02 号地块	4,904.70	588.56	4,316.14
合计	10,309.77	1,237.17	9,072.60

### （三）融资平衡方案

#### 1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 10,309.77 万元，项目总成本 1,237.17 万元，项目净收益 9,072.60 万元。

#### 2、项目融资还本付息情况

2025 年攸县第三批土储债项目 001 号总投资金额为 7,466.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,700.00 万元，发行债券期限 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%进行测算，本次预测利率为 1.84%，5 年本息共计 7,316.40 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目还本付息情况表

单位：万元

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
2025 年 7 月		6,700.00		6,700.00	-	-
2026 年 7 月	6,700.00	-		6,700.00	123.28	123.28
2027 年	6,700.00	-		6,700.00	123.28	123.28
2028 年	6,700.00	-		6,700.00	123.28	123.28
2029 年	6,700.00	-		6,700.00	123.28	123.28
2030 年 7 月	6,700.00		6,700.00	-	123.28	6,823.28
合计		6,700.00	6,700.00		616.40	7,316.40

### 3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内,项目预期收入为10,309.77万元,预期成本1,237.17万元,本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为9,072.60万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.24。

2025年攸县第三批土储债项目001号收益覆盖情况表

单位:万元

序号	项目名称	规划收储面积(平方米)	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025年攸县第三批土储债项目001号	66675.41	7,466.00	9,072.60	6,700.00	7,316.40	1.24
2	合计	66675.41	7466	9,072.60	6,700.00	7,316.40	1.24

结论:综上所述,预计2025年攸县第三批土储债项目001号收益对融资成本覆盖倍数为1.24,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,2025年攸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有限责任公司审计。

### 六、潜在风险评估

土储专项债(土地储备专项债券)是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

## 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。近年来，受宏观经济下行、房地产市场调整及政策收紧等因素影响，土地市场持续低迷，导致专项债支持的土储项目面临较大风险。一是土地出让收入不及预期，可能造成专项债偿债资金来源短缺，增加地方政府财政压力；二是土地流拍或低价成交现象增多，导致收储成本难以覆盖，形成资金缺口；三是土地收储周期延长，占用资金成本上升，进一步加剧债务偿还风险。若土地长期无法出让，还可能引发专项债违约，影响地方政府信用及后续融资能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。为化解风险，建议采取以下措施：一是优化土地收储结构，优先储备区位优势、开发潜力大的地块，提升土地市场竞争力；二是加强市

场研判，灵活调整供地节奏和出让条件（如分期出让、降低保证金比例），吸引市场主体参与；三是探索多元化处置路径，如通过“土地+产业”捆绑招商等方式盘活存量土地；四是健全风险预警机制，确保偿债来源稳定。

### 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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。2025年攸县第三批土储债项目001号的主管部门是攸县自然资源局。

主管部门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。



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



2025 年 7 月 15 日

# 2025 年攸县第三批土储债项目 002 号

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、区域情况

攸县为湖南省株洲市辖县，位于湖南省东南部，罗霄山脉中段武功山西端。东邻江西萍乡市、莲花县，西连株洲市渌口区、衡东县；南达茶陵县、安仁县，北接醴陵市。攸县交通便利，境内主要铁路有吉衡铁路、醴茶铁路等，素有“衡之径庭、潭之门户”之称。攸县跻身 2013 年中小城市新型城镇化质量 500 强县市，在榜单中位列第 217 位。

2019 年 3 月 6 日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部财政部文化和旅游部国家文物局关于公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》攸县名列其中。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

2022 年至 2024 年，攸县分别实现一般公共预算收入 13.58 亿元、13.75 亿元和 13.31 亿元，政府性基金收入分别为 12.04 亿元、13.06 亿元和 7.01 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 9.88 亿元、12.76 亿元和 6.62 亿元。

## 攸县 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	458	463.49	495.2
居民人均可支配收入（元）	42868	44984	45000
一般预算收入	13.58	13.75	13.31
政府性基金收入	12.04	13.06	7.01
其中：国有土地出让收入	9.88	12.76	6.62
政府性基金支出	18.2	26.05	30.55
其中：国有土地出让支出	10.16	9.99	10.29

注：数据来源于攸县财政局

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### （1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

#### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

#### （3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

## （二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动攸县基础设施的完善，提升攸县的整体形象和品质，增强攸县的吸引力和竞争力。同时，为攸县的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

## 三、债券情况

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号拟争取政府专项债券资金 2,900.00 万元。具体信息如下：

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年攸县第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	2,900.00	5 年	到期一次还本	攸县土地储备中心

## 四、项目情况

本次债券涉及的 2025 年攸县第三批土储债项目 002 号包含一宗地块，总规划用地面积 20708.1 平方米，土地收储价格暂定为 2,900.00 万元，项目总投资 3,250.00 万元，其

中用于项目支出的自有资金 350.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元。

项目概况表

项目名称	地块名称	地块位置	地块面积(公顷)	地块性质	项目概况	投资计划(万元)	实施单位
2025 年攸县第三批土储债项目 002 号	蛇形 B 块住宅小区	迎宾大道与金水路交叉口	2.07	商服、住宅用地	已取得土地权证：攸国用(2016)第 A004 号	3,250.00	攸县土地储备中心

根据湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格(万元)
1	蛇形 B 块住宅小区	4302232016B00036	4,506.08

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号已经通过湖南启同律师事务所合法性审查。

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目概况

本项目收储面积为 20708.1 平方米，项目总投资 3,250.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 350.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元。

项目资金来源表

序号	项目名称	总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	
1	2025 年攸县第三批土储债项目 002 号	3,250.00	3,250.00	350.00	2,900.00	3,166.80

### (二) 项目收入预测

#### 1、项目预期收入测算及依据



通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

可比案例

序号	区位	用地性质	出让土地面积 (m²)	成交价格(万元)	出让单价(元/平方米)	楼面地价(万元/亩)
1	攸县	普通商品住房用地 (二类)	39142.1	9763	2494.25	166.28
2	攸县	普通商品住房用地 (二类)	35729.83	8437	2361.33	157.42
3	攸县	普通商品住房用地 (二类)	6389.86	1438	2250.44	150.03

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监督号:	4302232024B000179	
项目名称:	慈峰岭住宅小区					
项目位置:	攸县东城新区紫云路与金水路交叉口西南角					
土地面积(m²):	39142.10					
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级			成交价格(万元):	9763	
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	
	2		2024-10-26		4881.5	
	1		2024-09-26		4881.5	
土地使用权人:	湖南富攸鑫实业集团有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-12-25
约定开工时间:	2025-02-25			约定竣工时间:	2027-02-25	
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--	
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-27	

### 供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000122	
项目名称:	攸县2019-07号B地块					
项目位置:	攸县春秋街道双丰社区					
土地面积(m²):	35729.83					
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级			成交价格(万元):	8437	
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	2024-08-26		4218.5	---	
	2	2024-09-26		4218.5	---	
土地使用权人:	湖南海欣福实业集团有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26
约定开工时间:	2025-01-26			约定竣工时间:	2027-01-26	
实际开工时间:	---			实际竣工时间:	---	
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-13	

### 供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000134	
项目名称:	高新区2019-01号 (兴华生活区)					
项目位置:	攸县江桥街道南江路与兴达路交叉口东北角					
土地面积(m²):	6389.86					
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级			成交价格(万元):	1438	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期		约定支付金额	备注	
	2	2024-09-26		719		
	1	2024-08-26		719		
土地使用权人:	湖南攸州国投特色城镇开发有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26
约定开工时间:	2025-01-26			约定竣工时间:	2027-01-26	
实际开工时间:				实际竣工时间:		
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-14	

结合湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,收回蛇形B块住宅小区出让价格按145.12万元/亩。



利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

#### （1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

#### （2）国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

#### （3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

#### （4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅



关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用540.73万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
蛇形B块住宅小区	4,506.08	540.73	3,965.35

### （三）融资平衡方案

#### 1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入4,506.08万元，项目总成本540.73万元，项目净收益3,965.35万元。

#### 2、项目融资还本付息情况

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号总投资金额为 3,250.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,900.00 万元，发行债券期限 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%进行测算，本次预测利率为 1.84%，5 年本息共计 3,166.80 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目还本付息情况表

单位：万元

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
2025 年 5 月		2,900.00		2,900.00	-	-
2026 年 5 月	2,900.00	-		2,900.00	53.36	53.36
2027 年	2,900.00	-		2,900.00	53.36	53.36
2028 年	2,900.00	-		2,900.00	53.36	53.36
2029 年	2,900.00	-		2,900.00	53.36	53.36
2030 年 5 月	2,900.00		2,900.00	-	53.36	2,953.36
合计		2,900.00	2,900.00		266.80	3,166.80

### 3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期收入为 4,506.08 万元，预期成本 540.73 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 3,965.35 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号收益覆盖情况表

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面 积（平方米）	资金总需 求	预计地块出 让净收益	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
1	2025 年攸县 第三批土储 债项目 002 号	20708.1	3,250.00	3,965.35	2,900.00	3,166.80	1.25
2	合计	20708.1	3250	3,965.35	2,900.00	3,166.80	1.25

结论：综上所述，预计 2025 年攸县第三批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.25，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年攸县第三批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计。

## 六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

### 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。近年来，受宏观经济下行、房地产市场调整及政策收紧等因素影响，土地市场持续低

迷，导致专项债支持的土储项目面临较大风险。一是土地出让收入不及预期，可能造成专项债偿债资金来源短缺，增加地方政府财政压力；二是土地流拍或低价成交现象增多，导致收储成本难以覆盖，形成资金缺口；三是土地收储周期延长，占用资金成本上升，进一步加剧债务偿还风险。若土地长期无法出让，还可能引发专项债违约，影响地方政府信用及后续融资能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。为化解风险，建议采取以下措施：一是优化土地收储结构，优先储备区位优势、开发潜力大的地块，提升土地市场竞争力；二是加强市场研判，灵活调整供地节奏和出让条件（如分期出让、降低保证金比例），吸引市场主体参与；三是探索多元化处置路径，如通过“土地+产业”捆绑招商等方式盘活存量土地；四是健全风险预警机制，确保偿债来源稳定。

### 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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。

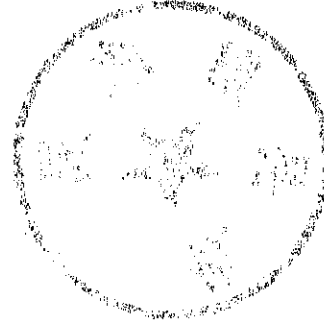
## 八、主管部门责任

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政府确定的主管部门。2025年攸县第三批土储债项目002号的主管部门是攸县自然资源局。

主管部门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。



（本页无正文，为《2025 年攸县第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 7 月 15 日