

湖南省郴州市 2025 专项债券项目预期收益 与融资平衡方案

郴州市 2025 年共涉及 6 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 45,800.00 万元，其中郴州市本级 19,800.00 万元，北湖区 15,800.00 万元，临武县 4,600.00 万元，宜章县 5,600.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
郴州市本级	2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号	17,900.00	5 年
郴州市本级	2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号	1,900.00	5 年
北湖区	2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	15,800.00	5 年
临武县	2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	3,500.00	5 年
临武县	2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	1,100.00	5 年
宜章县	2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	5,600.00	5 年
合计	-	45,800.00	

郴州市 2025 年专项债券
2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号拟发行土地储备专项债券 17900.00 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 年郴州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）	17900.00	5 年	郴州市自然资源和规划局

一、项目概况

(一) 区域介绍

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角长株潭成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析、郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站(京广高铁站点)，郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州市 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）	2980.50	3110.58	3327.8
居民人均可支配收入（元）	31627.00	33323.00	44039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
国有土地出让支出	207.46	205.20	239.74

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
政府储备 2022-31 号 宗地	郴州市晨熹路以北， 南岭大道以东。（中 梁首府旁）	该 项 目 总 投 资 为 19574.16 万 元 ， 主 要 成本构成为土地收购 费用、土地征收和拆 迁费用。项目拟于 2025年5月启动征地拆 迁，拟收储土地 98286.00 平方米（合 147.42 亩）。	居住用地	郴州市自然资源和规 划局

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号经过湖南卓越律师
事务所审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号的实施，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。项目实施将促进房地产市场止跌回稳，是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

（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

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得主管部门及市政府的项目批复，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 19574.16 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债券 17900.00 万元，占项目资金的 91.45%，本次申请发行 17900.00 万元，未来拟申请发行 0 元；资本金 1674.16 万元，占项目资金的 8.55%。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建设期及各年度建设任务相匹配。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，项目存续期与发债年限未有直接联系。

（六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	郴州市自然资源和规划局				
项目实施单位	郴州市土地储备中心	项目负责人	黄维	联系电话	13207353333
项目资金 （万元）	资金总额：19574.16 万元				
	一、专项债券资金：17900.00 万元				
	二、其他资金：1674.16 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	98286.00
		质量指标	收购完成率	（%）	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	60
		成本指标	项目投资概算	万元	19574.16
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	24042.56
			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)项目投资估算

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。

2025年郴州市第三批土储债项目001号总投资金额19574.16万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	17927.36
2	出让前利息	1646.80
合计		19574.16

项目投资估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本 价	土地评估 价	基础价格	下调幅度	收回价格/ 投资金额
1	政府储备 2022-31 号宗地	29223.57	18870.91	18870.91	5%	17927.36
合计		29223.57	18870.91	18870.91	5%	17927.36

地块收回价格评估报告（节选）

附

表1

土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
估价报告编号:湘恒业腾飞(2025)(估)字第054号

估价日期:2025年5月13日
估价目的:咨询
估价期日的土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	坐落	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			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(m²)	单位面积地价(元/m²)	总地价(万元)	亩价(万元/亩)	楼面地价(元/m²)	备注
					证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定									
郴州福城高新投资有限公司	1	政府储备2022-31号	郴州市长冲片区南岭大道与景轩路交汇处	/	批发市场用地	/	批发市场用地	小于2	/	2	“六通未平”	“六通未平”	37.62	98286	1920	18870.91	128	960	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	98286	/	18870.91	/	/	/

注:上表中“六通未平”指宗地外围道路、通电、通讯、供水、排水、通气,宗地红线内场地未平整。

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制:根据委托估价方提供的资料,至估价期日止,估价对象未设置抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利限制,且无相邻相关权利限制;

2、基础设施条件:详见下表:

表2

宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地内平整状况	周围道路状况	外围供电状况	外围供水状况	外围排水状况	外围通讯条件	外围供气状况	外围供暖状况
1	红线内场地未平整	南临晨嘉路	接市政供电网,供电保障率98%	接市政供水系统,供水保障率98%	排往市政排水系统,排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内,线路通畅	接市政供气系统,供气保障率98%	/

3、规划限制条件:土地规划用途为批发市场用地,建筑总面积<196572平方米,建筑容积率小于2,建筑限高小于100米,建筑密度小于45%,绿地率大于25%。

4、影响土地价格的其它限定条件:无特殊限制。

二、其它需要说明的事项:

1、本评估结果有效期自提交报告日起一年内有效;

2、本估价结果仅为估价委托人咨询估价对象市场价格提供参考依据,不能用于除此以外的其他任何经济活动;

3、本估价报告中估价对象涉及的土地权属、土地用途、土地面积、规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:060148)为依据;

4、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出,由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别数据左右两边不完全相等的情况。此为正常情况,不影响a计算结果及最终评估结论的准确性;

5、本报告所示币种为人民币。



2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号总投资 19574.16 万元, 2025 年投入金额 17927.36 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 年郴州市第三批土储债项目 001 号	19574.16	0	17927.36	329.36	329.36	329.36	329.36	329.36

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号分月投资计划具体如下表所示:

2025 年项目投资分月计划表

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	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
2025年 郴州市 第三批 土储债 项目001 号	投资金 额	0	0	0	0	0	0	0	17927 .36	0	0	0	0	0	17927 .36
	其中： 专项债 金额	0	0	0	0	0	0	0	17900 .00	0	0	0	0	0	17900 .00

（二）项目资金筹措方案

2025年郴州市第三批土储债项目001号资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资19574.16万元，其中自有资金1674.16万元，占总投资的8.55%；政府专项债券资金17900万元，占总投资的91.45%，本次申请发行专项债券17900万元，未来拟继续申请发行0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年郴州市第 三批土储债项目 001号	19574.16	1674.16	0	17900.00	0	0	0	0	5年

四、预期收益

(一)项目预期收入预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函 (2016)88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

1、土地出让价格预测

考虑到本项目的土地自 2025 年-2030 年出让，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑郴州市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、5.0%、5.6%，三年平均增速 5.4%；2024 年郴州市政府工作报告提出，2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。综合考虑上述信息后，此次

预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的₁增长，并取增速的 50%进行测算，取增速 2.7%计算土地价格的₂增长。

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，经查询土地交易中心出让信息,选取 2023-2025 年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：

2023-2025 年政府储备 2022-31 号宗地周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总 地价(万 元)	土地单 价 (万 元 / m ²)	成交日期	用地类 型
1	郴州市泰荣房地产开发有限公司	郴公国土成交〔2024〕173号	TG2023060	北湖区	南岭大道与香雪路交汇处	42631.83	4.66	198664.33	20862.00	0.49	2024 年 12 月 11 日	住宅
2	湖南永联房地产开发有限公司	郴土挂告字[2023]011 号	储备 2022-20 号宗地（原汽车东站项目）	苏仙区	郴州市郴江路东北侧	10016.30	3.00	30048.90	5106.00	0.51	2023 年 7 月 9 日	住宅
3	郴州市金石置业有限公司	郴土挂告字[2023]038 号	鳌头湾棚户区改造项目	苏仙区	飞虹路北侧鳌头湾巷	15865.60	4.56	72347.14	15018.00	0.95	2023 年 12 月 25 日	住宅

- (1) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8459f60d-081c-4ef6-aacf-a0b13f190912&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

南岭大道和香雪路交汇处

行地区： 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情 地块信息

中铁五局三期棚改项目 出让公告 成交公告 受让人：郴州市泰景房地产开发有限公司

招拍挂时间： 2024-11-24 至 2024-12-03 保证金 起拍价 成交价

供应方式： 挂牌出让 土地用途： 普通商品住房用地(二类)

10431万元 20862万元 20862万元

建筑面积： 198664.33m² 容积率： 1.68-4.68

土地面积： 42631.83m² 绿化率： <23%

土地坐落： 南岭大道和香雪路交汇处

- (2) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte1ef9553-1d46-4eb0-bdad-23d66448afa8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

郴州市郴江路东北侧

行地区： 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情 地块信息

储备2022-20号宗地 出让公告 成交公告 受让人：湖南永联房地产开发有限公司

招拍挂时间： 2023-06-21 至 2023-06-29 保证金 起拍价 成交价

供应方式： 挂牌出让 土地用途： 城镇住宅-普通商品住房用地

5106万元 5106万元 5106万元

建筑面积： 30048.90m² 容积率： 1.6-3 绿化率： <25%

土地面积： 10016.30m²

土地坐落： 郴州市郴江路东北侧

下载

- <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8c6bf9d5-5bbe-493a-aafe-24d4f9f90d50&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

飞虹路北侧鳌头湾巷

行地区： 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情 地块信息

鳌头湾 出让公告 成交公告 受让人：郴州市金石置业有限公司

招拍挂时间： 2023-12-13 至 2023-12-22 保证金 起拍价 成交价

供应方式： 挂牌出让 土地用途： 城镇住宅-普通商品住房用地

7509万元 15018万元 15018万元

建筑面积： 72347.14m² 容积率： 1.6-4.56

土地面积： 15865.60m² 绿化率： <30%

土地坐落： 飞虹路北侧鳌头湾巷

2、土地出让收入预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号预计可出让面积 98286.00 平方米，计划于 2030 年全部完成挂牌交易。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.49 万元/m²，本项目按 0.24 万元/m² 计算，可用于资金平衡的土地收益为 24042.56 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	面积（m ² ）	是否调规	调规后用途	预测出让单价（元/m ² ）	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	政府储备2022-31号宗地	98286.00	否	\	2446.18	24042.56	0	0	0	0	0	24042.56
合计		98286.00			2446.18	24042.56	0	0	0	0	0	24042.56

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号预期总收入 24042.56 万元。项目净收益 24042.56 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号，已发行政府专项

债券 0 万元，本次拟发行专项债券 17900.00 万元，未来拟发行专项债券 0 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。

项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	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年郴州市第三批土储债项目001号	2025年7月	0.00	17900.00		17900.00		0.00
	2026年	17900.00			17900.00	329.36	329.36
	2027年	17900.00			17900.00	329.36	329.36
	2028年	17900.00			17900.00	329.36	329.36
	2029年	17900.00			17900.00	329.36	329.36
	2030年	17900.00		17900.00	0.00	329.36	18229.36
	小计		17900.00	17900.00	0.00	1646.80	19546.80

（三）项目融资平衡情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 24042.56 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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 年郴州市第三批土储债项目 001 号	24042.56	17900.00	19546.80	1.23

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计通过。

(四) 压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入（万元）	1.11	1.23	1.35

基于上表，收入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 1.11，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：

项目现金流量表

单位：万元

年度	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	净现金流量	累计 净现金流量
2025 年	0.00	-17927.36	19574.16	1646.80	1646.80
2026 年	0.00	-	-329.36	-329.36	1317.44
2027 年	0.00	-	-329.36	-329.36	988.08
2028 年	0.00	-	-329.36	-329.36	658.72
2029 年	0.00	-	-329.36	-329.36	329.36
2030 年	24042.56	-	-18229.36	5813.20	6142.56
合计	24042.56	-17927.36	27.36	6142.56	-

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过项目业主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。

（一）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有些已获得控制性规划审批，也有些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。

（二）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。

（三）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，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地

出让收入与预期不符。

应对措施：此次 2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号主管部门是郴州市自然资源和规划局。郴州市自然资源和规划局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，审核郴州市土地储备资金需求，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 年郴州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)



郴州市财政局



郴州市自然资源和规划局

2025 年 7 月 15 日

郴州市土地储备专项债券 2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号拟发行土地储备专项债券 1,900.00 万元，本次拟申请发行 1,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年郴州市 第三批土储债 项目 006 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	1,900.00	5 年	郴州市自然资源 和规划局

一、区域情况

（一）区域介绍

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角”、“长株潭”、成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析，郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州市 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）	2980.50	3110.58	3327.80
居民人均可支配收入（元）	39874.00	42385.51	44039.00

一般公共预算收入	177.97	188.03	193.67
政府性基金收入	157.46	120.37	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.22	121.48
政府性基金支出	207.46	205.26	239.74

注：数据来源为财政局

（二）项目基本信息

2025年5月14日湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘恒业腾飞(2025)(估)字第055号）。

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
政府储备 2018-16 号 (福苑小区)	郴州市北湖区柏树东路北侧	该项目总投资为 2,074.80 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 7 月启动征地拆迁，拟收储土地 7,364.00 平方米（合 11.05 亩）。	居住用地	郴州市自然资源和规划局

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号已经通过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。项目实施将促进房地产市场止跌回稳，是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

（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

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 2,074.80 万元，申请发行地方政府专项债券 1,900.00 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建设期及各年度建设任务相匹配。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。

（六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号				
主管部门及其编码	郴州市自然资源和规划局				
项目资金 (万元)	资金总额：2,074.80 万元				
	一、专项债券资金：1,900.00 万元				
	二、自有资金：174.80 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；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	11.05
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	2,074.80
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	2,789.93
			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) 项目投资估算

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。

2025年郴州市第三批土储债项目006号，总投资金额为2,074.80万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	2,074.80
合计		2,074.80

2025年郴州市第三批土储债项目006号，总投资金额为2,074.80万元，2025年投入金额1,900.00万元，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	2027年	2028年	2029年	2030年
2025年郴州市	2,074.80	0.00	1,900.00	34.96	34.96	34.96	34.96	34.96

第三批土储债 项目 006 号								
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

项目资金预计于 2025 年度全部投放,2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号分月投资计划具体如下表所示:

2025 年项目投资分月计划表

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	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号	投资金 额	0	0	0	0	0	0	0	1,900.00	0	0	0	0	0	1,900.00
	其中: 专 项债金 额	0	0	0	0	0	0	0	1,900.00	0	0	0	0	0	1,900.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号, 资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 2,074.80 万元, 其中地方政府专项债券资金 1,900.00 万元, 占总投资 91.58%。计划本次申请发行专项债券 1,900.00 万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行 专项债券期 限
		资本金 /自有 资金	已发行 专项债 券金额	本次拟发 行专项债 券金额	其中: 用 作资本金 金额	未来拟发 行专项债 券金额	其中: 用 作资本 金金额	其他 融资	
2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号	2,074.80	174.80	0	1,900.00	0	0	0	0	5 年

四、预期收益

(一) 项目预期收入预测

本次预测以项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年以来项目周边地块成交情况、土地出让价格预测、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

1、土地价格增速预测

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑郴州市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、5.0%、5.6%，三年平均增速 5.43%；2025 年郴州市政府工作报告提出，2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，按照谨慎性原则，按增速 2.8%计算土地价格的增长。

2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，经查询土地交易中心出让信息，选取近年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：

2024 政府储备周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	项目名称	土地位置	土地用途	出让面积（m²）	成交价（万元）	成交日期	土地单价（万元/m²）
1	中铁五局三期棚改项目	南岭大道和香雪路交汇处	普通商品住房用地(二类)	42631.83	20862	2024 年 12 月 11 日	0.49
2	南街黄金桥棚改项目	郴州市金桥巷 1 号	城镇住宅-普通商品住房用地	2359.87	1568.91	2024 年 11 月 11 日	0.66
3	燕泉路 50 号	燕泉路 50 号	城镇住宅-普通商品住房用地	4341.00	4950	2024 年 7 月 29 日	1.14

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8459f60d-081c-4ef6-aacf-a0b13f190912&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

南岭大道和香雪路交汇处

行政区: 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情		地块信息		
中铁五局三期棚改项目		出让公告	成交公告	受让人:郴州市泰荣房地产开发有限公司
招拍挂时间: 2024-11-24 至 2024-12-03		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让		土地用途: 普通商品住房用地(二类)	10431万元	20862万元
建筑面积: 198664.33㎡				20862万元
土地面积: 42631.83㎡		容积率: 1≤容<4.66		
绿化率: <23%				
土地坐落: 南岭大道和香雪路交汇处				

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr409f37f7-ce79-4d04-aeb6-0952c2a10f57&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

郴州市金桥巷1号

行政区: 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情		地块信息		
南街黄金桥棚改项目		成交公告		受让人:郴州市苏仙区南塔街道办事处
招拍挂时间: -- 至 --		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 协议出让		土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	--	1568.91万元
建筑面积: 24242.31㎡				
土地面积: 2359.87㎡		容积率: =10.28		
绿化率: --				
土地坐落: 郴州市金桥巷1号				

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6c9aa8d2-a6e2-4332-b3d7-147f0448c866&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

燕泉路50号

行政区: 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情		地块信息		
燕泉路50号		出让公告	成交公告	受让人:郴州市鼎日房地产开发有限公司
招拍挂时间: 2024-06-05 至 2024-06-14		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让		土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	4950万元	4950万元
建筑面积: 30387.00㎡				4950万元
土地面积: 4341.00㎡		容积率: 1<容<7		
绿化率: <18%				
土地坐落: 燕泉路50号				

3、土地出让收入预测

预计该项目包含地块在 2030 年 7 月出售。根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.49 万元/m²，本项目按 0.33 万元/m² 计算，可用于资金平衡的土地收益为 2,789.93 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m ²)	出让单价 (万元/ m ²)	出让总价	分年收入预测						预计用于资金平衡的相关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
政府储备 2018-16 号 (福苑小区)	土地使用权 出让收入	7,364.00	0.33	2,789.93	0	0	0	0	0	2,789.93	2,789.93
合计		7,364.00		2,789.93	0	0	0	0	0	2,789.93	2,789.93

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号预期总收入 2,789.93 万元，项目净收益 2,789.93 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号，本次拟发行专项债券 1,900.00 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，5 年期债券年利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次,到期一次性还本。

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：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 7 月		1,900.00		1,900.00	1.84%		0.00
2026 年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2027 年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2028 年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2029 年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2030 年 7 月	1,900.00		1,900.00	0.00	1.84%	34.96	1,934.96
合计		1,900.00	1,900.00			174.80	2,074.80

（三）项目融资平衡情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 2,789.93 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

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 年郴州市第三批土储债项目 006 号	2,789.93	1,900.00	2,074.80	1.34

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号融资平衡情况已经通过深圳成长会计师事务所（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债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.21	1.34	1.48

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 1.21，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

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理

的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

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

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

郴州市自然资源和规划局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 2025 年郴州市第三批土储债项目
006 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



郴州市自然资源和规划局

2025 年 7 月 15 日



郴州市 2025 年专项债券
2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号本次拟发行专项债券
15,800.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年郴州市第三批 土储债项目 007 号	2025 年湖南省政府 专项债券（十六期）	15,800.00	5 年	郴州市北湖区 自然资源局

一、区域情况

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角”、“长株潭”、成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析，郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州市 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）	2980.50	3110.58	3327.8
居民人均可支配收入（元）	31627.00	33323.00	44039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48

项目	2022 年	2023 年	2024 年
国有土地出让支出	207.46	205.20	239.74

北湖区 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）	485.65	514.5	546.84
居民人均可支配收入（元）	44420.00	46462.00	48651
一般公共预算收入	10.6	12.5	13.19
其中：地方财政收入	8.3	8.9	9.06
税收收入	6.0	6.2	8.86

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 15,800.00 万元，本次拟发行专项债券 15,800.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	15,800.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

（一）实施单位

郴州市北湖区自然资源局

（二）地块规划用途

本项目包含一个地块，其中：

序号	地块名称	现状用途	规划用途
1	2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）	居住用地	居住用地

（三）合法性审核情况

本项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

（四）项目基本信息

项目地块名称、四至范围、收储面积、概况、地块资金需求、投资计划、出让计划等信息如表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	项目位置	收储面积 (平方米)	概况	总投资	计划出让时间	实施单位
1	2020-64 号宗地 (高壁片区地块B-2-1)	郴州市骆仙西路和同心路交汇处	129,467.00	地块为回购存量闲置土地，地块面积约12.95公顷，土地现状用途为居住用地，未来规划用途为居住用地。	29,024.40	2030年3月前	郴州市北湖区自然资源局
合计			129,467.00		29,024.40		

四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目共涉及 1 宗土地，收储面积为 129,467.00 平方米（12.95 公顷），出让面积 129,467.00 平方米。

郴州市北湖区自然资源局委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，评估价格为 28,573.37 万元，同时拟收回收购的地块的原供应成本价格为 30,843.03 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本地块收回收购价格为 28,500.00 万元。

1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）原供应成本价格为 30,843.03 万元，具体情况如下：

单位：万元

原始 成本 费用	价格	相关依据																																																								
29,130.00 万元		<div>成交确认书</div> <div>出让人：郴州市自然资源和规划局</div> <div>竞得人：郴州晟达资产管理有限公司</div> <div>根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》及省自然资源厅《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》，郴州市自然资源和规划局（出让人）委托郴州市公共资源交易中心于2024年05月30日00时00分00秒至2024年06月11日10时00分00秒对编号为TG国土（2024）018号国有建设用地使用权进行网上交易。</div> <div>竞得人经认真审阅《国有建设用地使用权出让文件》，并实地踏勘地块后，提交《竞买申请书》，缴纳竞买保证金，取得竞买资格。</div> <div>在本次国有建设用地使用权网上交易活动中，竞得人最终以最高报价成交，竞得该地块的土地使用权。</div> <div>一、出让地块的基本情况： （一）宗地编号：TG2024018； （二）土地位置：骆仙西路和同心路交汇处； （三）土地面积：129467.0平方米（合194.2024亩）； （四）规划用途：商住用地； （五）使用年限：商业40年，住宅70年。</div> <div>二、本次成交金额为人民币贰亿玖仟壹佰叁拾万元整（¥291300000元）。</div> <div>三、竞得人应当在本《成交确认书》签订之日起7个工作日内，持本《成交确认书》及本宗地《出让须知》和《出让公告》要求的相关资料签订《国有建设用地使用权出让合同》。</div> <div>四、竞得人交付的保证金自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起依次作该宗地的《国有建设用地使用权出让合同》约定的定金及地价款。</div> <div>五、竞得人应当遵守TG国土（2024）018号《国有建设用地使用权挂牌出让交易须知》的约定。</div> <div>六、竞得人拒绝签订或逾期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，按本宗地出让通知的约定处理。</div> <div>本《成交确认书》在郴州市公共资源交易中心和出让方各一份，具有同等法律效力。</div> <div>出让人：郴州市自然资源和规划局 竞得人：郴州晟达资产管理有限公司 法定代表人：张万友 法定代表人：谢新明 签订时间：2024年06月11日10时00分</div>																																																								
	成交价格		<div>中央非税收入统一票据（电子）</div> <div>票据代码：00010224 票据校验码：91431000MA4P-JF9W23 票据日期：2024年6月13日</div> <table><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>30148</td><td>国有土地使用权出让收入</td><td></td><td>1.0</td><td>58,260,000.00</td><td>58,260,000.00</td><td>电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注</td></tr></table> <div>金额合计（大写）：人民币肆仟捌佰贰拾陆万元整 （小写）¥ 58,260,000.00</div> <div>2024-06-13 00:00:00 2024-06-13 00:00:00 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目主管部门：郴州市自然资源和规划局</div> <div>收款人：郴州市自然资源和规划局 复核人： 收款人：电子税务局</div> <div>中央非税收入统一票据（电子）</div> <div>票据代码：00010224 票据校验码：91431000MA4P-JF9W23 票据日期：2024年6月13日</div> <table><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>30148</td><td>国有土地使用权出让收入</td><td></td><td>1.0</td><td>58,260,000.00</td><td>58,260,000.00</td><td>电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注</td></tr></table> <div>金额合计（大写）：人民币肆仟捌佰贰拾陆万元整 （小写）¥ 58,260,000.00</div> <div>2024-06-13 00:00:00 2024-06-13 00:00:00 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目主管部门：郴州市自然资源和规划局</div> <div>收款人：郴州市自然资源和规划局 复核人： 收款人：电子税务局</div> <div>中央非税收入统一票据（电子）</div> <div>票据代码：00010224 票据校验码：91431000MA4P-JF9W23 票据日期：2024年7月18日</div> <table><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>30148</td><td>国有土地使用权出让收入</td><td></td><td>1.0</td><td>58,260,000.00</td><td>58,260,000.00</td><td>电子发票号码：343108240700014030 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注</td></tr></table> <div>金额合计（大写）：人民币肆仟捌佰贰拾陆万元整 （小写）¥ 58,260,000.00</div> <div>2024-06-13 00:00:00 2024-06-13 00:00:00 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目主管部门：郴州市自然资源和规划局</div> <div>收款人：郴州市自然资源和规划局 复核人： 收款人：电子税务局</div> <div>中央非税收入统一票据（电子）</div> <div>票据代码：00010224 票据校验码：91431000MA4P-JF9W23 票据日期：2024年7月5日</div> <table><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>30148</td><td>国有土地使用权出让收入</td><td></td><td>1.0</td><td>58,260,000.00</td><td>58,260,000.00</td><td>电子发票号码：343108240700000021 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注</td></tr></table> <div>金额合计（大写）：人民币肆仟捌佰贰拾陆万元整 （小写）¥ 58,260,000.00</div> <div>2024-06-13 00:00:00 2024-06-13 00:00:00 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目主管部门：郴州市自然资源和规划局</div> <div>收款人：郴州市自然资源和规划局 复核人： 收款人：电子税务局</div>	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240700014030 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注																																																				
30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注																																																				
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注																																																				
30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240500080545 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注																																																				
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注																																																				
30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240700014030 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注																																																				
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注																																																				
30148	国有土地使用权出让收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子发票号码：343108240700000021 合同编号：050281 电子监管号：43100020248000271 保证金金额：58260000 是否分期付款：是 项目备注																																																				
相关发 票																																																										

原始 成本 费用	价格	相关依据														
		<div><div>中央非税收入统一票据（电子）</div><div><div>票据代码：00010224 支付人统一社会信用代码：91431000MA4P2YF823 支付人：郴州晟达资产经营管理有限公司</div><div>票据号码：4310020411 校验码：602764 开票日期：2024年8月6日</div></div><div><table><tr><th>项目编码</th><th>项目名称</th><th>单位</th><th>数量</th><th>标准</th><th>金额（元）</th><th>备注</th></tr><tr><td>30148</td><td>国有土地划拨费收入</td><td></td><td>1.0</td><td>58,260,000.00</td><td>58,260,000.00</td><td>电子票据号码：343108240800010811 票据编号：090281 电子票据号：431000020408000271 备注金额：58260000 是否分期付款：是 项目上</td></tr></table><div>票据合计（元）：人民币肆仟捌佰贰拾陆万零元整 （大写）¥ 58,260,000.00 2024-08-13 00:00:00 2024-08-13 00:00:00 合同编号：090281 电子监管号：43100020240800271 缴证金额：58260000 是否分期付款：是 项目主管部门：郴州市自然资源和规划局 开票人： 收款人：电子税务局</div></div></div>	项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注	30148	国有土地划拨费收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子票据号码：343108240800010811 票据编号：090281 电子票据号：431000020408000271 备注金额：58260000 是否分期付款：是 项目上
项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注										
30148	国有土地划拨费收入		1.0	58,260,000.00	58,260,000.00	电子票据号码：343108240800010811 票据编号：090281 电子票据号：431000020408000271 备注金额：58260000 是否分期付款：是 项目上										
利息	477.2 万 元	<div><div>说明</div><div>郴州晟达资产经营管理有限公司于 2024 年 6 月 11 日竞得 TG2024018 号土地使用权,面积 129467 平方米,土地出让金 29130 万元。截止今日（337 天）按中国人民银行发布的一年期定存利率 1.75%计算,资金占用利息约为 477.2 万元。</div><div>郴州晟达资产经营管理有限公司 2025 年 5 月 14 日</div></div>														

[illegible]

土地估价预评估结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司						编号：湘万源评[2025]（估）字第郴 025 号										
估价日期：2025 年 5 月 14 日				估价目的：收购					估价期日的土地使用权性质：出让							
估价期日 土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率			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 用权年限/年	土地面积 (m²)	土地使用权价格		备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定					单价(元/m²)	总价 (万元)	
郴州晟达 资产经营 有限公司	1	郴州市北湖区高壁片区同心路及骆仙西路交叉处 2020-64 号宗地	湘(2024)郴州市不动产权第 0092567 号	商业兼容部分居住用地(商业占 5%)	/	商服用地、城镇住宅用地(商业占 5%)	2.7	/	2.7	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	商服用地 39.08 年、住宅用地 69.08 年	129467	2207	28573.37	土储专债项目



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

(二) 项目资金来源情况

项目总资金需求 29,024.40 万元，其中财政配套资金 13,224.40 万元，占比 45.56%。拟申请发行政府专项债券 15,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 15,800.00 万元。

(三) 收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目收入主要为土地出让收入。

(1) 土地出让收入

2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）未来规划用途的为住居用地，根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年距离项目区域内较近的地块作为参考依据（见下表），秉承谨慎保守原则，

未来出让时拟按出让价格 3,000.00 元/平方米计取。

参考案例情况表

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	位置	总面积(㎡)	成交总地价(万元)	土地单价(元/㎡)	成交日期	用地类型
案例 1	郴州市泰荣房地产开发有限公司	郴公国土成交(2024)173号	南岭大道与香雪路交汇处	42631.83	20862.00	4893.53	2024/12/11	住宅
案例 2	郴州市鼎日房地产开发有限公司	郴挂国土公告(2024)026号	燕泉路50号	4341.00	4950.00	11402.90	2024/7/29	住宅
案例 3	郴州东禹房地产有限公司	郴挂国土公告(2024)021号	郴州市北湖区第三人民医院北侧	33083.24	27648	8357.10	2024/6/17	住宅

案例 1:

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

南岭大道和香雪路交汇处

行政区： 湖南省 > 郴州市本级 >

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省郴州市本级			电子监管号：	43100020248001994		
项目名称：	中铁五局三期棚改项目						
项目位置：	南岭大道和香雪路交汇处						
土地面积(㎡)：	42631.83						
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：	三级			成交价格(万元)：	20862		
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		2025-02-09		20862	--	
土地使用权人：	郴州市泰荣房地产开发有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	4.66	约定交地时间：	2024-12-11	
约定开工时间：	2025-12-11				约定竣工时间：	2028-12-11	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	郴州市人民政府				合同签订日期：	2024-12-11	

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

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

来源：

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8459f60d-081c-4ef6-aacf-a0b13f190912&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

案例 2:

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置： 首页> 供地结果> 结果详情

燕泉路50号

行政区：湖南省> 郴州市本级>

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省郴州市本级	电子监管号：	4310002024B000411			
项目名称：	燕泉路50号					
项目位置：	燕泉路50号					
土地面积(㎡)：	4341.00					
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		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：	三级		成交价格(万元)：	4950		
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		2024-09-27	4950	--	
土地使用权人：	郴州市鼎日房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	7	约定交地时间：	2024-07-29
约定开工时间：	2025-07-28				约定竣工时间：	2028-07-27
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	郴州市人民政府				合同签订日期：	2024-07-29

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

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

来源：

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6c9aa8d2-a6e2-4332-b3d7-147f0448c866&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

案例 3:

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

郴州市北湖区第三人民医院北侧

行政区：湖南省>郴州市本级>

结果详情

地块信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省郴州市本级			电子监管号：		4310002024B000290		
项目名称：		北湖岭棚改项目							
项目位置：		郴州市北湖区第三人民医院北侧							
土地面积(m²)：		33083.24							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			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)：		27648		
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		2024-07-16			13824		--	
	2		2024-10-31			13824		--	
土地使用权人：		郴州东禹房地产有限公司							
约定容积率：		下限：	1	上限：	5	约定交地时间：		2025-03-30	
约定开工时间：		2026-03-29			约定竣工时间：		2029-03-28		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		郴州市人民政府			合同签订日期：		2024-06-17		

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

来源：

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b911572-6fd9-4915-9921-9932bc364645&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

2、项目收入预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号中收储地块土地计划自债券存续期内土地挂牌交易出让完毕。根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 38,840.10 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目经营收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入	38,840.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,840.10

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.1	2020-64 号宗地 (高壁片区地块 B-2-1)	38,840.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,840.10
	土地出让单价 (元/平方米)		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	土地面积 (平方米)		129467	129467	129467	129467	129467	129467
	出让率							100.00%

3、项目成本测算依据

本次项目实施主体为郴州市北湖区自然资源局，实施内容为土地收储与出让，相关经费由地方财政统筹，不单独计入本项目经营成本。

土地进行挂牌出让后，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。同时根据向税务、财政部门落实，由于政策提留暂停计提，项目运营成本按 0.00 计取，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产生的现金净流入。

4、项目成本预测

经预测，债券存续期内经营成本为 0.00 万元。

(四) 项目净收益

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，项目预期总收入估算为 38,840.10 万元，预期总成本估算为 0.00 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 38,840.10 万元。

(五) 项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 15,800.00 万元，本次拟发行专项债券 15,800.00 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。本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	15,800.00	0.00	15,800.00	0.00	0.00
2026 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2027 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2028 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2029 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2030 年	15,800.00		15,800.00	0.00	290.72	16,090.72
合计	-	-	15,800.00	-	1,453.60	17,253.60

(六) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 38,840.10 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.25。

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 年郴州市第三批土储债项目 007 号	38,840.10	15,800.00	17,253.60	2.25

综上所述，预计 2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号收益对融资成本覆盖倍数为 2.25，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（七）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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.03	2.25	2.48

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 2.03，能通过压力测试。

（八）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	67,864.50	27,861.52	290.72	290.72	290.72	290.72	38,840.10
1.1	资本金	13,224.40	12,061.52	290.72	290.72	290.72	290.72	
1.2	债券资金流入	15,800.00	15,800.00					
1.3	运营收入	38,840.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,840.10
2	现金流出	45,115.12	27,861.52	290.72	290.72	290.72	290.72	16,090.72
2.1	建设投资	27,861.52	27,861.52					
2.2	运营流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券本息	17,253.60	0.00	290.72	290.72	290.72	290.72	16,090.72
3	净现金流量	22,749.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,749.38
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,749.38

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。

五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体郴州市北湖区自然资源局，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

2、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。

3、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

本项目主管部门是郴州市北湖区自然资源局。

主管部门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，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 年郴州市第三批土储债项目 007 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



郴州市临武县 2025 年专项债券 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号拟发行专项债券 3,500.00 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 年临武县第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	3,500.00	5 年	临武县土地矿产收购储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

临武县位于湖南省西南部湘江上游,地处东经 110° 59′ ~ 110° 34′ , 北纬 26° 7′ ~ 26° 52′ 之间。东界郴州市,南邻广西全州县,西接新宁县,北至邵阳县。是湖南通往广西、海南的重要门户;县城平均海拔 276 米。地形西北高,东南低,以东山、西山、桃竹山为骨架,如箕状向东南倾斜。地貌类型主要有山地、丘陵、平原三类,各占 59.43%、29.27%、9.51%,气候温和,雨量充沛,光热充足。

临武县地处湖南南部,辖 1 个省级经济开发区、15 个乡镇、2 个国营林场,面积 2219 平方公里,人口 38.5 万人。经济发展,交通先行,临武县举全县之力突破对外交通瓶颈,在十二五期间,相继打通 6 条对外通道,完成总投资 46.9 亿元,超过之前 10 年的总和,衡武高速正式通车,实现了县域高速“零”的突破;临宜、临桂、临嘉、临连等新(改)建公路竣工通车;瑶安旅游专线进展迅速。以高速为依托,干线为骨架,通乡通村公路为脉络,连接东西,横贯南北,“对外大畅通,对内大循环”交通格局基本形成。

郴州市 2022-2024 年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	2,980.50	3,110.58	3327.80
居民人均可支配收入 (元)	31,627.00	33,323.00	44,039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67

政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
政府性基金支出	207.46	205.20	239.74

注：数据来源为财政局

临武县 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）	176.10	174.90	167.9
居民人均可支配收入（元）	35,931.00	37,225.00	38,714
一般公共预算收入	13.10	14.00	14.3
政府性基金收入	12.21	12.30	10.7
其中：国有土地出让收入	12.12	12.22	10.61
政府性基金支出	15.47	12.39	13.75
其中：国有土地出让支出	11.11	8.14	5.35

注：数据来源为财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	临武县新越实有有限公司房地产开发 2018LWGP1674-1	该项目总投资成本为 7,265.00 万元。项目四至范围为：北邻临武县环城南路，南邻临武县挂榜山，西邻临武县秦汉古道，东邻临武县宏业电子科技有限公司有限责	项目建设主要是为回购临武县新越实有有限公司房地产开发 2018LWGP1674-1 土地重新储备，地块面积 1.7595 公顷，土地土地现状用途为其他商服用地，拟供应用	临武县土地矿产收购储备中心	1.2018LWGP1674-1 号地块勘测定界图； 2.关于 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号（临武县新越实有有限公司房地产开发 2018LWGP1674-1）项目今后用途的说明； 3.临武县土地矿产收购储备中心事业单位法人证书； 4.不动产权证书，编号：湘（2023）临武不动产权第 0006181 号；

		司	途为其他商服 用地。		
--	--	---	---------------	--	--

2025 年临武县第一批土储债项目 002 号已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 4,750.65 万元。

因此，该项目具有良好的经济效益。

（二）社会效益分析

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力临武县转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范。

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共富链条，实现社会效益与经济效益的深度融合。

因此，项目的社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 7,265.00 万元，项目融资资金 3,500.00 万元，占总投资的 48.18%，其中申请政府专项债券金额 3,500.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 6,943.00 万元，申请政府专项债券 3,500.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经临武县财政局根据《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<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）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，

认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

(六) 项目存续期

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

(七) 项目绩效目标

本项目总体绩效目标为 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号土地回购。土地回购总投资 7,265.00 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	1.7595 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	7,265.00 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

郴州市 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号 2025 年土地储备专项债券包含 1 个地块。项目投资估算总额 7,265.00 万元，其中土地价款 6,943.00 万元，土地出让前利息 322.00 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

2025 年临武县第一批土储债项目 002 号总投资 7,265.00 万元，2025 年投入金额 6,943.00 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	临武县新越实有有限公司房地产开发有限公司 2018LWG P1674-1	7,265.00	6,943.00	64.40	64.40	64.40	64.40	64.40
合计		7,265.00	6,943.00	64.40	64.40	64.40	64.40	64.40

2025 年度，2025 年临武县第一批土储债项目 002 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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年临武县第一批土储债项目002号	投资金额		-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额		-	-	-	-	-	-
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年合计
	投资金额	6,943.00	-	-	-	-	-	6,943.00
	其中：专项债券金额	3,500.00	-	-	-	-	-	3,500.00

（二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 7,265.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 3,765.00 万元，占投资总额的 51.82%；拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。本次拟申请发行专项债券 3,500.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	7,265.00	3,765.00	-	3,500.00	-	-	-	-	5 年

临武县 第一批 土储债 项目 002号									
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1、国有土地使用权出让收入

（1）国有土地使用权出让价格

本项目地块收储完成后拟供应用途为其他商服用地。通过选取3个项目周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在2,727.69万元/公顷~3,377.32万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以2,700.00万元/公顷计算。



土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公顷)
临武县武水镇环城南路与福泉路交汇处东北面	3.6281	其他商服用地 (v3-0904)	40	10,190.00	2024.12.13	2,808.63
临武县武水镇舜福西路与福泉路交汇处西南面	1.1444	其他商服用地 (v3-0904)	40	3,865.00	2024.12.12	3,377.32
临武县武水镇环城南路	0.26396	其他商服用地	40	720.00	2024.06.06	2,727.69

参考地块一:

您现在的位置: 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 挂牌出让

盛世广场

发布时间: 2024-12-13 05:12:35 | 行政区: 临武县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:  



行政区:	临武县				
项目名称:	盛世广场				
项目位置:	临武县武水镇环城南路与福泉路交汇处东北面				
供应面积(公顷):	3.628100		存量面积(公顷):	0.000000	
土地用途:	V3-0904		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40		行业分类:	其他	
土地级别:	三级		成交价格(万元):	10190.000000	
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人: 临武县发展投资集团有限公司					
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间:	2025-12-13	
约定开工时间:	2026-12-12		约定竣工时间:	2028-12-11	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	临武县人民政府		合同签订日期:	2024-12-13	

参考地块二:

您现在的位置: 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 挂牌出让

丰源商业广场

发布时间: 2024-12-12 10:12:28 | 行政区: 临武县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:  

行政区: 临武县			
项目名称: 丰源商业广场			
项目位置: 临武县武水镇福西路与福泉路交汇处西南面			
供应面积(公顷):	1.144400	存量面积(公顷):	0.000000
土地用途:	V3-0904	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	其他
土地级别:	二级	成交价格(万元):	3865.000000
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
土地使用权人: 临武县发展投资集团有限公司			备注
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间: 2025-12-12
约定开工时间:	2026-12-11		约定竣工时间: 2028-12-10
实际开工时间:			实际竣工时间:
批准单位:	临武县人民政府		合同签订日期: 2024-12-12

参考地块三:

临武县鹏和加油站

发布时间: 2024-06-06 09:06:15 | 行政区: 临武县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:  

行政区: 临武县				
项目名称: 临武县鹏和加油站				
项目位置: 临武县武水镇环城南路				
供应面积(公顷):	0.263960	存量面积(公顷):		
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业	
土地级别:	四级	成交价格(万元):	720.000000	
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
土地使用权人: 临武县鹏和石油有限公司				
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间:	2024-06-06
约定开工时间:	2024-12-05		约定竣工时间:	2025-12-04
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	临武县人民政府		合同签订日期:	2024-06-06

(2) 国有土地使用权出让面积

根据土地不动产权证书,本次国有土地使用权可出让面积

为 1.7595 公顷。

（二）项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 4,750.65 万元。项目运营期为 2026 年~2030 年。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	临武县新越实有有限公司房地产开发 2018LWGP1674-1 土地出让收入	-	-	-	-	4,750.65	4,750.65
	面积（公顷）	-	-	-	-	1.7595	-
	单价（万元/公顷）	-	-	-	-	2,700.00	-
小计	小计	-	-	-	-	4,750.65	4,750.65

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 4,750.65 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4,750.65 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年临武县第一批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 3,500.00 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。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2025 年临武县第一批土储债项目 002 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

项目	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 年临武县第一批土储债项目 002 号	2025 年 7 月		3,500.00		3,500.00		
	2026 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
	2027 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
	2028 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
	2029 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
	2030 年 7 月	3,500.00		3,500.00		64.40	3,564.40
	合计		3,500.00	3,500.00		322.00	3,822.00

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 4,750.65 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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 年临武县第一批土储债项目 002 号	4,750.65	3,500.00	3,822.00	1.24

同时，2025 年临武县第一批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通

过。

(四) 压力测试

考虑到收入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%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.24	1.37

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

(五) 现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	12,015.65	6,943.00	64.40	64.40	64.40	64.40	4,815.05
1	资本金流入	3,765.00	3,443.00	64.40	64.40	64.40	64.40	64.40
2	融资资金流入	3,500.00	3,500.00					
3	运营期现金流入	4,750.65						4,750.65
二	现金流出	10,765.00	6,943.00	64.40	64.40	64.40	64.40	3,564.40
1	建设期资金流出	6,943.00	6,943.00					
2	运营期资金流出							
3	融资还本付息	3,822.00		64.40	64.40	64.40	64.40	3,564.40
4	债券发行费用							
三	现金净流量	1,250.65		0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.65
四	期末累计现金结存	1,250.65		0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.65
五	项目净收益	4,750.65						

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

六、潜在风险评估

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

1.社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

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

本项目主管部门是指临武县土地矿产收购储备中心。

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）

(本页无正文，为《郴州市临武县 2025 年专项债券 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 15 日

郴州市临武县 2025 年专项债券
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号拟发行专项债券 1,100.00 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 年临武县第三批土储债项目 005 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	1,100.00	5 年	临武县土地矿产收购储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

临武县位于湖南省西南部湘江上游,地处东经 $110^{\circ} 59' \sim 110^{\circ} 34'$, 北纬 $26^{\circ} 7' \sim 26^{\circ} 52'$ 之间。东界郴州市, 南邻广西全州县, 西接新宁县, 北至邵阳县。是湖南通往广西、海南的重要门户; 县城平均海拔 276 米。地形西北高, 东南低, 以东山、西山、桃竹山为骨架, 如箕状向东南倾斜。地貌类型主要有山地、丘陵、平原三类, 各占 59.43%、29.27%、9.51%, 气候温和, 雨量充沛, 光热充足。

临武县地处湖南南部, 辖 1 个省级经济开发区、15 个乡镇、2 个国营林场, 面积 2219 平方公里, 人口 38.5 万人。经济发展, 交通先行, 临武县举全县之力突破对外交通瓶颈, 在十二五期间, 相继打通 6 条对外通道, 完成总投资 46.9 亿元, 超过之前 20 年的总和, 衡武高速正式通车, 实现了县域高速“零”的突破; 临宜、临桂、临嘉、临连等新(改)建公路竣工通车; 瑶安旅游专线进展迅速。以高速为依托, 干线为骨架, 通乡通村公路为脉络, 连接东西, 横贯南北, “对外大畅通, 对内大循环”交通格局基本形成。

郴州市 2022-2024 年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	2,980.50	3,110.58	3327.80
居民人均可支配收入 (元)	31,627.00	33,323.00	44039.00

一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
政府性基金支出	207.46	205.20	239.74

数据来源：郴州市财政局

临武县 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）	176.10	174.90	167.9
居民人均可支配收入（元）	35,931.00	37,225.00	38714
一般公共预算收入	13.10	14.00	14.3
政府性基金收入	12.21	12.30	10.7
其中：国有土地出让收入	12.12	12.22	10.61
政府性基金支出	15.47	12.39	13.75
其中：国有土地出让支出	11.11	8.14	5.35

数据来源：临武县财政局

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	临武县原正邦饲料厂用地	该项目总投资成本为 3,601.14 万元。项目四至范围为：东至临武县纵一路，西临临武县林富茶油用地，南临临武县工业大道，北临临武县横七路	项目建设主要是为回购临武县原正邦饲料厂用地土地重新储备，地块面积 4.494018 公顷，现有用途为工业用地；拟供应用途为工业用地。	临武县土地矿产收购储备中心	1.《关于 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号(临武县原正邦饲料厂)项目今后用途的说明》； 2.临武县临东开发投资有限公司宗地图； 3.不动产权证，编号：湘（2023）临武不动产权第 0006520 号； 4.房地产估价报告；

					5.成交确认书; 6.县政府常务会议纪要（临政阅〔2023〕4号）; 7.中华人民共和国税收完税证明。
--	--	--	--	--	---

2025 年临武县第三批土储债项目 005 号已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利 用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的 使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 1,505.50 万元。

（二）社会效益分析

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力临武县转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共同富裕链条，实现社会效益与经济效益的深度融合

因此，该项目的社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 3,601.14 万元，项目融资资金 1,100.00 万元，占总投资的 30.55%，其中申请政府专项债券金额 1,100.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 3,499.94 万元，申请政府专项债券 1,100.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经临武县财政局根据《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<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

文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号土地回购。土地回购总投资 3,601.14 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	4.494018 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	3,601.14 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

郴州市 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号包含 1 个地块。项目投资估算总额 3,601.14 万元，其中土地回购成本 1,779.45 万元，建筑物和设备成本 1720.49 万元，土地出让前利息 101.20 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

2025 年临武县第三批土储债项目 005 号总投资 3,601.14 万元，2025 年投入金额 3,499.94 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	临武县原正邦饲料厂用地	3,601.14	3,499.94	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24
合计		3,601.14	3,499.94	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24

2025 年临武县第三批土储债项目 005 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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年临武县第三批土储债项目005号	投资金额	-	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-	-
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年合计
	投资金额	3,499.94	-	-	-	-	-	3,499.94
	其中：专项债券金额	1,100.00	-	-	-	-	-	1,100.00

(二) 资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 3,601.14 万元，其中：用于项目支出的自有资金 2,501.14 万元，占投资总额的 69.45%；拟申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元。本次拟申请发行专项债券 1,100.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
2025年临武	3,601.14	2,501.14	-	1,100.00	-	-	-	-	5年

县第三批土 储债项目 005 号									
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1、国有土地使用权出让价格

本项目收储地块后拟供应用途为工业用地。通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边同类型地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 359.63 万元/公顷~439.31 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 335.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/ 公顷)
临武县万水乡 门头村	3.368900	工业用地	50	1,480.0000	2022/6/14	439.31
临武县武水镇 慕冲村	1.323600	工业用地	28.97	476.0000	2024/12/2	359.63
临武县工业大 道与临武大道 交汇处	1.992871	工业用地	50	746.0000	2022/11/22	374.33

参考地块一:

临自资挂告字[2022]第 003 号 交易详情			
地块名称	LW2021024	宗地面积	33689 m²
土地位置	临武县万水乡门头村		
竞得单位	临武县南方矿业有限责任公司		
起始价	1480 万	建筑限高	24 米
成交价	1480 万	溢价率	0%
土地亩数	50.5	亩单价	29 万
用地性质	工业用地	出让年限	50 年
建筑密度	≥30%	绿地率	≤20%
容积率	≥1.0		
挂牌编号	临自资挂告字[2022]第003号	公告编号	临自资挂告字[2022]第003号
报名开始时间	2022年06月01日 00时00分	报名截止时间	2022年06月14日 16时00分
挂牌开始时间	2022年06月01日 00时00分	挂牌截止时间	2022年06月14日 10时00分
保证金到账时间	2022年06月13日 16时00分	所属行政区	临武县
地块名称	LW2021024 (1-4)		
挂牌位置	临武县万水乡门头村		
土地权属单位	临武县自然资源局	竞买保证金	1480万元
起始价	1480万元	竞价加价幅度	20万元
用地类型	工业用地	规划用途	工业用地
使用面积 (以出让面积为准)	33689平方米	土地使用年限(年)	50
建筑面积		规划指标	容积率≥1.0, 建筑密度≥30%, 建筑限高≤24米, 绿地率≤20%。
其他交易条件	挂牌附加条件: ①竞得人须在签订《成交确认书》之日起7个工作日内持《成交确认书》及相关资料与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》, 交地时间为合同签订时间, 签订出让合同后10日内缴清土地价款及相关税费; ②改变合同约定的土地用途的, 由出让人有偿收回建设用地使用权; ③土地出让期限届满前地上的建筑、构筑物及其附属设施由出让方无偿收回; ④地上建(构)筑物零资产处置, 由竞得人自行处置, 不再进行开、竣工约定。		
最高报价	1480万元	最高报价(单位)	临武县南方矿业有限责任公司
竞价结束时间	2022年06月14日 10时00分		

参考地块二：

您现在的位置： 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 协议出让

临武县舜华鸭业发展有限责任公司冷冻及仓储区项目

发布时间：2024-12-02 09:12:20 | 行政区：临武县

【序号：大 中 小】【打印】【关闭】 分享到：

行政区：临武县

项目名称：临武县舜华鸭业发展有限责任公司冷冻及仓储区项目

项目位置：临武县武水镇幕冲村

供应面积(公顷): 1.323600

存量面积(公顷):

土地用途: V3-100102

供地方式: 协议出让

土地使用年限: 28.97

行业分类: 食品制造业

土地级别: 五级

成交价格(万元): 476.000000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 湖南临武舜华鸭业发展有限责任公司

约定容积率: 下限: 1.000

上限:

约定交地时间: 2024-12-02

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: 临武县人民政府

合同签订日期: 2024-12-02

参考地块三：

临武县工业大道与临武大道交汇处

行政区：湖南省 > 郴州市 > 临武县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省郴州市临武县	电子监管号:	4310252022B00441-2	
项目名称:	临武县新型城镇化开发建设（一期）工程建设项目			
项目位置:	临武县工业大道与临武大道交汇处			
土地面积(m²):	19928.71			
土地用途:	工业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	50	行业分类:	水的生产和供应业	
土地级别:	五级	成交价格(万元):	746	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-02	746	-
土地使用权人:	临武县高鸿投资有限公司			
约定容积率:	下限: 1.5	上限:	约定交地时间:	2022-11-22
约定开工时间:	2023-11-21		约定竣工时间:	2025-11-20
实际开工时间:	2025-11-21		实际竣工时间:	2027-11-20
批准单位:	临武县		合同签订日期:	2022-11-22

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让公告为准

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

2、国有土地使用权出让面积

根据不动产权证，本次国有土地使用权可出让面积为

4.494018 公顷。

（二）项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 1,505.50 万元。项目运营期为 2026 年~2030 年。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
临武县原正邦饲料厂用地土地出让收入	-	-	-	-	1,505.50	1,505.50
面积（公顷）	-	-	-	-	4.494018	-
单价（万元/公顷）	-	-	-	-	335.00	-
小计	-	-	-	-	1,505.50	1,505.50

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 1,505.50 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 1,505.50 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年临武县第三批土储债项目 005 号本次拟发行专项债券 1,100.00 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。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2025 年临武县第三批土储债项目 005 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

项目	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 年临武县第三批土储债项目 005 号	2025 年 7 月		1,100.00		1,100.00		
	2026 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
	2027 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
	2028 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
	2029 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
	2030 年 7 月	1,100.00		1,100.00		20.24	1,120.24
	合计		1,100.00	1,100.00		101.20	1,201.20

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 1,505.50 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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 年临武县第三批土储债项目 005 号	1,505.50	1,100.00	1,201.20	1.25

同时，2025 年临武县第三批土储债项目 005 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入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%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.25	1.38

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	5,106.64	3499.94	20.24	20.24	20.24	20.24	1525.74
1	资本金流入	2,501.14	2399.94	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24
2	融资资金流入	1,100.00	1100.00					
3	运营期现金流入	1,505.50						1505.50
二	现金流出	4,701.14	3499.94	20.24	20.24	20.24	20.24	1120.24
1	建设期资金流出	3,499.94	3499.94					
2	运营期资金流出	0.00						
3	融资还本付息	1,201.20		20.24	20.24	20.24	20.24	1120.24
4	债券发行费用	0.00						
三	现金净流量	405.50	-	0.00	0.00	0.00	0.00	405.50
四	期末累计现金结存	405.50	-	0.00	0.00	0.00	0.00	405.50
五	项目净收益	1,505.50						

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

六、潜在风险评估

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

1.社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

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

本项目主管部门是指临武县土地矿产收购储备中心。

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）

(本页无正文，为《郴州市临武县 2025 年专项债券 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 7 月 15 日

郴州市宜章县 2025 年专项债券 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号 预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号拟发行专项债券 5,600.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年宜章县 第三批土储债 项目 005 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十六 期）	5,600.00	5 年	宜章县土地储备 中心

一、项目概况

（一）区域介绍

宜章县位于湖南省郴州市南端，距郴州市人民政府驻地 50 公里。东靠汝城县，西接临武县，北与北湖区、苏仙区接壤，南与广东省乐昌市、乳源瑶族自治县、阳山县交界，东北与资兴市相连，西南与广东省连州市毗邻。

宜章县内山地面积共 185.38 万亩，占全县总面积的 57.68%；丘陵面积共 80.52 万亩，占全县总面积的 25.04%；岗地面积共 17.37 万亩，占全县总面积的 5.41%；平原面积共 32.95 万亩，占全县总面积的 10.26%；水域面积共 5.18 万亩，占全县总面积的 1.61%。

宜章县属亚热带湿润季风性气候区。气候介于岭南、岭北之间，冬季虽受北方冷空气影响，气温较岭南低，但因县北部有骑田岭等大山作为屏障，削弱了北方冷空气的强度。以骑田岭为界，往往南晴北雨，南热北寒，岭北大雪，岭南微雪，冬季气温明显高于湘中湘北。

宜章境内水面由河流、池塘、水库等构成，共 5.18 万亩。河流所占面积最大，共有 3.71 万亩。可供养殖的水面有 1.7 万亩，其中池塘占 0.9 万亩，水库占 0.56 万亩，其他占 0.24 万亩。全县地下水多年平均补给量为 8.43 亿立方米，多年平均枯季径流量为 3.33 亿立方米。全县每年可供开采利用的地下水总量大于 4,259 万立方米，占枯季径流量的 12.8%。县境内多年地表水

资源总量达到 33.62 亿立方米，其中多年平均降水量为 31.87 亿立方米，其中河川径流总量占 18.33 亿立方米。

《宜章县城总体规划（2013-2020 年）》促进发展模式转型和生态环境提升，争当国家罗霄山集中连片扶贫开发攻坚排头兵，发挥在湖南省的新型工业化、新型城镇化、农业现代化和信息化综合发展示范作用，建设“功能衔接湘粤、发展实力突出、人民安居乐业的南岭特色新宜章”。

郴州市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,980.50	3,110.58	3327.80
居民人均可支配收入（元）	31,627.00	33,323.00	44039.00
一般公共预算收入	257.10	285.00	193.67
政府性基金收入	157.46	120.40	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.20	121.48
政府性基金支出	207.46	205.20	239.74

数据来源：郴州市财政局

宜章县 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	262.09	276.29	298.48
居民人均可支配收入（元）	24,460.00	25,746.00	27,118.00
一般公共预算收入	14.46	16.08	15.98
政府性基金收入	7.12	8.77	7.72
其中：国有土地出让收入	6.88	8.01	7.48
政府性基金支出	14.88	17.97	17.93

其中：国有土地出让支出	6.49	6.90	8.30
-------------	------	------	------

数据来源：宜章县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025年宜章县第三批土储债项目005号	罗家山商住项目	该项目总投资成本为7,825.48万元。项目四至范围为：东至罗家山村村庄，南至民主西路，西至小山，北至农田	项目建设主要是为回购罗家山商住项目土地重新储备，地块面积3.303336公顷，现有用途为住宅用地 城镇住宅用地—普通商品住房用地；拟供应用途为住宅用地 城镇住宅用地—普通商品住房用地	宜章县土地储备中心	1.不动产权证，编号：湘（2024）宜章县不动产权第0003192号； 2.宜章县土地储备中心事业单位法人证书； 3.《宜章县自然资源局关于2025-3号拟出让地块建设用地规划条件的通知》（宜自然资地条[2025]1号）； 4.宜章县投资发展集团有限公司勘测定界图； 5.《宜章县城镇基准地价更新技术报告》； 6.红线图； 7.《土地估价结果一览表》。

2025年宜章县第三批土储债项目005号已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土

地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 7,928.00 万元。

（二）社会效益分析

项目通过系统性回收存量低效用地，破解原有土地布局分散、粗放利用的困局，对碎片化土地实施连片整合与功能再造，实现“腾笼换鸟”式的空间重构。通过土地重新开发利用、复合功能规划等模式，释放土地多重价值，助力宜章县转型，为全国生态敏感区土地集约利用提供示范

项目以土地高效利用为支点，撬动社会资源再分配，既破解城市发展空间瓶颈，又构建“就业—资产—产业”联动的共富链条，实现社会效益与经济效益的深度融合

因此，该项目的社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 7,825.48 万元，项目融资资金 5,600.00 万元，占总投资的 71.56%，其中申请政府专项债券金额 5,600.00 万元，

符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 7,310.28 万元，申请政府专项债券 5,600.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经宜章县财政局根据《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<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）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 12 条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

（七）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号土地回购。土地回购总投资 7,825.48 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	3.303336 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	7,825.48 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

郴州市 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号包含 1 个地块。项目投资估算总额 7,825.48 万元，其中土地价款 7,310.28 万元，土地出让前利息 515.20 万元，由财政预算解决确保债券

存续期的利息支付到位。

2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号总投资 7,825.48 万元，2025 年投入金额 7,310.28 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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	罗家山商住项目	7,825.48	7,310.28	103.04	103.04	103.04	103.04	103.04
合计		7,825.48	7,310.28	103.04	103.04	103.04	103.04	103.04

2025 年度，2025 年宜章县第三批土储债项目 005 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	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	投资金额		-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额		-	-	-	-	-	-
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	投资金额	7,310.28	-	-	-	-	-	7,310.28
	其中：专项债券金额	5,600.00	-	-	-	-	-	5,600.00

（二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 7,825.48 万元，其中：用于项目支出的自有资金 2,225.48 万元，占投资总额的 28.44%；拟申请发行政府专项债券资金 5,600.00 万元。本次拟申请发行专项债券 5,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
2025 年宜章县第三批土地储备项目 005 号	7,825.48	2,225.48	-	5,600.00	-	-	-	-	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

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，标地地价在 2,631.87 万元/公顷~2,914.81 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 2,400.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/ 公顷)
宜章大道以东、 玉溪镇污水处理 厂以西,民主 西路以北	4.317086	普通商品住房	70	11,361.99	2022.03.21	2,631.87
宜章县民主西 路兰家园1栋	0.102454	普通商品住房	70	298.6329	2023.10.31	2,914.80
宜章县民主西 路兰家园	0.127105	普通商品住房	70	370.4871	2023.10.31	2,914.81

参考地块一：

您现在的位置： 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 挂牌出让

兴宜商住项目（二）

发布时间：2024-11-28 08:11:17 | 行政区：宜章县

【字号：大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到：

行政区：宜章县

项目名称：兴宜商住项目（二）

项目位置：宜章大道以东、玉溪镇污水处理厂以西，民主西路以北

供应面积(公顷): 4.317086

存量面积(公顷): 0.000000

土地用途：普通商品住房

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：十三等级

成交价格(万元): 11361.990000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人：宜章县兴宜建设投资有限责任公司

约定容积率： 下限: 1.000 上限: 3.000

约定交地时间: 2022-03-25

约定开工时间: 2023-03-21

约定竣工时间: 2025-03-21

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位：宜章县

合同签订日期: 2022-03-21

参考地块二：

发布时间：2023-11-02 08:11:53 | 行政区：宜章县

【字号：大 中 小】

【打印】

【关闭】

分享到：

行政区：宜章县					
项目名称：房改房上市					
项目位置：宜章县民主西路兰家园1栋					
供应面积(公顷): 0.102454			存量面积(公顷): 0.102454		
土地用途: 普通商品住房			供地方式: 协议出让		
土地使用年限: 70			行业分类: 房地产业		
土地级别: 三级			成交价格(万元): 298.632900		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人: 宜章县兴宜建设投资有限责任公司					
约定容积率: 下限: 2.920 上限:			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: 宜章县人民政府			合同签订日期: 2023-10-31		

参考地块三：

发布时间：2023-10-31 09:10:40 | 行政区：宜章县

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】 分享到：

行政区：宜章县					
项目名称：房改房上市					
项目位置：宜章县民主西路兰家园					
供应面积(公顷): 0.127105			存量面积(公顷): 0.127105		
土地用途：普通商品住房			供地方式：协议出让		
土地使用年限：70			行业分类：房地产业		
土地级别：三级			成交价格(万元): 370.487100		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：宜章县兴宜建设投资有限公司					
约定容积率：下限: 4.920		上限:	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：宜章县人民政府		合同签订日期: 2023-10-31			

2、国有土地使用权出让面积

根据土地不动产权证，本次国有土地使用权可出让面积为3.303336 公顷。

(二) 项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 7,928.00 万元。项目运营期为 2026 年~2030 年。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号土地出让收入	-	-	-	3,964.00	3,964.00	7,928.00
面积（公顷）	-	-	-	1.651668	1.651668	-
单价（万元/公顷）	-	-	-	2,400.00	2,400.00	-
小计	--	--	--	3,964.00	3,964.00	7,928.00

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 7,928.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,928.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号本次拟发行专项债券 5,600.00 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%，债券偿付方式为一年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2025 年宜章县第三批土储债项目 005 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

项目	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 年宜章县第三批土储债项目 005 号	2025 年 7 月		5,600.00		5,600.00		
	2026 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
	2027 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
	2028 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
	2029 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
	2030 年 7 月	5,600.00		5,600.00		103.04	5,703.04
	合计		5,600.00	5,600.00		515.20	6,115.20

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，预计用

于融资平衡的相关收益为 7,928.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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 年宜章县第三批土储债项目 005 号	7,928.00	5,600.00	6,115.20	1.30

同时，2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入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%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.30	1.43

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项

目计算期内按一年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	15,753.48	7310.28	103.04	103.04	103.04	4067.04	4067.04
1	资本金流入	2,225.48	1710.28	103.04	103.04	103.04	103.04	103.04
2	融资资金流入	5,600.00	5600.00					
3	运营期现金流入	7,928.00					3964.00	3964.00
二	现金流出	13,425.48	7310.28	103.04	103.04	103.04	103.04	5703.04
1	建设期资金流出	7,310.28	7310.28					
2	运营期资金流出	0.00						
3	融资还本付息	6,115.20	0.00	103.04	103.04	103.04	103.04	5703.04
4	债券发行费用	0.00						
三	现金净流量	2,328.00	-	0.00	0.00	0.00	3964.00	-1636.00
四	期末累计现金结存	6,292.00	-	0.00	0.00	0.00	3964.00	2328.00
五	项目净收益	7,928.00						

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

六、潜在风险评估

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

1.社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于土地出让收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出风险。

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

本项目主管部门是指宜章县土地储备中心。

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）

(本页无正文，为《郴州市宜章县 2025 年专项债券 2025 年
宜章县第三批土储债项目 005 号预期收益与融资平衡方案》
之盖章页)



2025 年 7 月 15 日