

湖南省邵阳市2025年土储专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2025年土储专项债券共涉及项目3个，
本次拟发行政府土储专项债券资金总额为17,200.00万元。
其中：新邵县7,200.00万元；武冈市10,000.00万元。各县
市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
新邵县	2025年新邵县第三批土储债项目001号	7,200.00	5 年
小计		7,200.00	
武冈市	2025年武冈市第三批土储债项目001号	1,500.00	5 年
武冈市	2025年武冈市第三批土储债项目002号	8,500.00	5 年
小计		10,000.00	
合 计		17,200.00	

邵阳市新邵县土地储备专项债券 2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号拟发行专项债券
7,200.00 万元，具体信息如下：



单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年新邵县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政府专 项债券（十六期）	7,200.00	5	新邵县土地收购 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

新邵县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部，东北靠涟源市，东南邻邵东县，南邻邵阳市区和新邵县，西毗隆回县，北连新化县、冷水江市。新邵资源丰富，生态优美。境内黄金、钨储量居湖南省第一，锑储量居湖南省第二，是全国“黄金万两县”和全省“有色金属之乡”。新邵钟灵毓秀，人文浓厚，毛主席的老师张干，当代著名作家谢冰莹等均出生于此。新邵产业兴旺，充满活力，新邵是“全国商品粮生产基地县”“全省生猪调出大县”。新邵县辖 2 乡 13 镇，区域面积 1763.00 平方公里。

新邵县 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	176.83	186.32	194.78
居民人均可支配收入（元）	20,941.00	22,340.00	23,815.00
一般公共预算收入	13.08	13.21	11.61
政府性基金收入	9.56	3.28	9.98
其中：国有土地出让收入	9.44	3.24	9.75
政府性基金支出	10.96	9.08	19.31
其中：国有土地出让收入支出	8.47	2.74	8.75

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号拟收储土地面积 34,838.00 平方米，详细情况如下表：

单位：万元

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	总投资	债券需求	实施机构
2025年新邵县第三批土储债项目001号	新邵县2019年第12批次建设用地项目	新邵县酿溪镇土桥社区	经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司2025年4月1日评估，该地块总地价8,392.47万元；项目拟于2025年收储。该项目收储34838 m ² ，可出让面积总计为34838 m ² 。	7,750.00	7,200.00	新邵县土地收购储备中心

2025年新邵县第三批土储债项目001号已经通过湖南泓锐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

该项目符合自然资源部《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》精神，核心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。利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，能够起到三方面作用：一是减少市场存量房地产用地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调解的功能，稳定市场预期；二是增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房；三是收储后形成“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

（二）社会效益分析

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市

布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

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。

2、项目立项批复情况

本项目已取得新邵县人民政府关于同意《新邵县 2025 年度国有建设用地储备计划的批复》（新政函〔2025〕16 号）、新邵县人民政府关于同意《收储 2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号所属地块的批复》（新政函〔2025〕28 号）。

3、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布回收收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块应分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。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。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，项目本年度专项债券资金需求 7,200.00 万元在合理范围内。

（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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）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”。

（六）项目存续期

本项目设计最低使用年限大于等于40年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并

经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	新邵县土地收购储备中心				
项目实施单位	新邵县土地收购储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：7,750.00 万元				
	一、专项债券资金：7,200.00 万元				
	二、其他资金：550.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2027 年 6 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	34,838.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	24
		成本指标	项目投资概算	万元	7,750.00
	效益指标	经济效益指标	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	(%)	95
风险描述：项目主要收益来源于土地使用权出让收入。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：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。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。					

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

2025年新邵县第三批土储债项目 001 号为收购存量土地，存量土地的收储费用估算应依据《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。计划收储面积 34,838.00 m²，市场评估地价 8,392.47 万元，本次收储土地成本为 7,352.56 万元。自本债券发行之日起至还清本金之日止，预计需支付的专债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位，预测本项目土地出让前的专债利息为 397.44 万元。2025年新邵县第三批土储债项目 001 号对应的 1 个地块计划收储土地总投资金额 7,750.00 万元，详细情况如下表。本项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	收储费用	出让前债券利息
2025年新邵县第三批土储债项目 001 号	7,750.00	7,352.56	397.44

项目分年度投资金额，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2025年新邵县第三批土储债项目 001 号	7,750.00	7,352.56	132.48	132.48	132.48

（二）资金筹措方案

2025年新邵县第三批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 7,750.00 万元，其中：自有资金 550.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元，本次拟申请发行 7,200.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	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 期限
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他 融资		
2025年新邵县第三批 土储债项目 001 号	7,750.00	550.00	7,200.00		7,200.00	5

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025年新邵县第三批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测设计项目周边地块市场土地交易价格做为标的，以标的的最低价计算本次土地储备项目的地价。2025年新邵县第三批土储债项目 001 号具体可比地块信息具体如下表所示：

项目可比地块信息表

对应地块周边	项目名称	土地坐落	土地面积(m²)	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格(元/m²)	最低楼面价格(元/m²)
新邵县 2019 年第 12 批次 建设用地项目	2018-26 号地	酿溪镇长滩社区	50700.00	商住	70	15988	湖南华之家房地产开发有限公司	2019 年 1 月 15 日	3.00	1051.15	827.02
	2020-12 号地	酿溪镇长滩社区	31979.80	商住	70	9889	湘西碧达企业管理有限公司	2021 年 2 月 8 日	3.50	883.50	
	2023-17 号地	新邵县大坪经济开发区	76086.00	商住	70	12585	吉安鑫宏运房地产开发有限公司	2018 年 8 月 20 日	2.00	827.02	

（二）项目收入预测

2025年新邵县第三批土储债项目 001 号项目 1 宗地预测 2029 年全部出让，预测收入为 10,084.16 万元，具体如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
新邵县 2019 年第 12 批次建设用地项目	土地出让收入				10,084.16		10,084.16
合计	土地出让收入				10,084.16		10,084.16

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号预期总收入 10,084.16 万元，预期总成本 0 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,084.16 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号拟发行专项债券 7,200.00 万元，本次拟发行专项债券 7,200.00 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。

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号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 年新邵县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年		7,200.00		7,200.00		
	2026 年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2027 年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2028 年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2029 年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2030 年	7,200.00		7,200.00		132.48	7,332.48
合计			7,200.00	7,200.00		662.40	7,862.40

（三）项目融资平衡情况

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 10,084.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

具体如下表所示：

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 年新邵县 第三批土储债 项目 001 号	10,084.16	7,200.00	7,862.40	1.28

2025 年新邵县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

（四）压力测试

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

压力测试表

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	1.15	1.28	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.28	

基于上表，出让收入的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 1.15，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

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	17,834.16	7,352.56	132.48	132.48	132.48	10,084.16	
1	资本金流入	550.00	152.56	132.48	132.48	132.48		
2	融资资金流入	7,200.00	7,200.00					
3	运营期现金流入	10,084.16					10,084.16	
二	现金流出	15,214.96	7,352.56	132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
1	建设期资金流出	7,352.56	7,352.56					
2	运营期资金流出							
3	融资还本付息	7,862.40		132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
三	现金净流量	2,619.20					9,951.68	-7,332.48
四	期末累计现金结存						9,951.68	2,619.20

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：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。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

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新邵县土地收购储备中心。

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《邵阳市新邵县土地储备专项债券 2025 年新邵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)

新邵县财政局



新邵县土地收购储备中心



2025 年 7 月 16 日

邵阳市武冈市 2025 年政府专项债券

2025 年武冈市第三批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年武冈市第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 1,500.00 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 年武冈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）	1,500.00	5 年	武冈市土地储备中心

一、区域情况

武冈市，湖南省辖县级市，邵阳市代管，位于湖南省西南部雪峰山东麓，南岭北缘，资水上游。地势东、西、南三面环山、中部低平，由南向北倾斜，最高海拔 1,410 米，最低海拔 260 米。资水由西南流向东北，汇纳众多支流斜贯市境。主要矿产有煤铁、锰、铅、锌、滑石、油页岩等。武冈地处资水上游、雪峰山麓，是邵阳市西南五县之间的中心地域，素有黔巫要地和湘西南重镇之称。武冈市东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、武冈市、洞口县、隆回县交界。地理坐标为东经 110° 25'35"~111° 01'58"，北纬 26° 32'42"~27° 02'09"。

全市总面积为 1.549 平方公里，疆域东西极宽 608 公里，南北极长 54.43 公里。武冈名胜古迹有云山森林公园、法相岩、武冈城墙、文庙大成殿、都梁侯国遗址、凌云塔、化龙寺、四季岩等。纪念地有中央陆军军官学校二分校旧址、宣风楼、烈士陵园革命历史纪念馆。武冈是国家商品粮基地市、茶叶生产基地市、丰收计划”重点市和省瘦肉型猪、辣椒基地及“铜鹅之乡”。境内有溪河 150 条，总流量 24.72 亿 m，流域面积 1.543.07km，占全市总面积的 90%以上。

武冈市 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）	200.38	213.05	240.02
居民人均可支配收入（元）	26,029	27,602	29,069.5

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	9.67	10.5	10.53
政府性基金收入	16.00	20.57	8
其中：国有土地出让收入	11.8	8.81	5.25
政府性基金支出	16.13	16.24	12.15
其中：国有土地出让支出	9.20	7.79	4.75

注：地区生产总值和居民人均可支配收入数据由武冈市统计局提供，其他数据由武冈市财政局提供。

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 1,500.00 万元，本次拟发行专项债券 1,500.00 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 年武冈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）	1,500.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

（一）收储实施单位

武冈市土地储备中心

（二）地块规划用途

本项目地块规划用途如下表所示：

序号	地块名称	现状用途	规划用途
1	同保路以西、美大装元府小区以北	居住用地	商服用地（20%）、城镇住宅（80%）。用于优化盘活土地资产，完善配套基础设施，提升土地价值和城市品质。

序号	地块名称	现状用途	规划用途
2	新东路以北	零售商业用地	零售商业用地。用于优化盘活土地资产，完善配套基础设施，提升土地价值和城市品质。

（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、涉及地块、地块位置、投资计划如表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	概况					资金需求（万元）	
				地块类型	地块面积 （公顷）	建筑容积 率	建筑密 度	绿化率	资金 总需求	其中专 债资金 需求
1	同保路以西、 美大装元府小 区以北	4305812021B01988-1	同保路以西、 美大装元府小 区以北	闲置回购 用地	0.49	不高于 3 不低于 1	≤28%	≥30%	864.72	800.00
2	新东路以北	4305812021B01850-1	新东路以北	闲置回购 用地	0.39	≤0.6	≤30%	≥20%	762.88	700.00
3	合计				0.87				1,627.60	1,500.00

四、资金平衡

（一）项目投资情况

本项目共涉及 2 宗土地，收储面积为 0.87 公顷，出让面积 0.87 公顷。项目收储价格为 1,500.00 万元，项目总投资为 1,627.60 万元。

1、同保路以西、美大装元府小区以北地块

武冈市土地储备中心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。同保路以西、美大装元府小区以北地块原供应价格 5,719.98 万元，根据地区规划，本次仅收购部分地块（占比 29.07%），按比例计算得出原供应价格为 1,662.86 万元，通过比较评估价格（1,384.00 万元）、原供应价格（1,662.86 万元），两者取其低值再下调一定幅度（约 42%），确定本项目收储价格为 800.00 万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为 864.72 万元。

（1）原始供应价格

成本分类	票据	金额（万元）
------	----	--------

湖南省非税收入一般缴款书

湘财通字(2020)200

No3887614146

08514

武冈市国土资源局出让金专户

2020年12月13日

集中汇缴

减征

名称: 武冈市城建投资房地产开发有限公司

收款人: 武冈市财政事务中心非税收入

账号: 43001571065050001237

开户银行: 建设银行武冈市支行

收入项目: 土地出让总价款

编码: 014601

数量: 1

收缴标准: 0-0

金额: 54631200.00

金额(大写): 人民币伍仟肆佰陆拾叁万壹仟贰佰元整

54631200.00

收款单位(盖章):

经办人(签章):

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效。

湖南省非税收入电子缴款收据

湘财通字(2021)

No 4085369972

00358

邵阳市公共资源交易中心

2021年12月18日

减征

名称: 武冈市城建投资房地产开发有限公司

收款人: 邵阳市财政局非税收入

账号: 1906027029100103601

开户银行: 工商银行邵阳市城州路支行

交易流水号:

收入项目: 交易服务费

编码: 00040803

数量: 1

收缴标准: 0-0

金额: 356,114.88

金额(大写): 叁拾伍万陆仟壹佰壹拾肆元捌角捌分

(小写) ¥356,114.88

备注: 1、本收据于工填写无效、无交易流水号无效。
2、本票据使用至2023年底, 过期作废。

F993 开票人: 金静媛

收款单位: 武冈市向保路以西, 美大状元府小区以北2021-WG-28(武冈市人保) ¥5463.12万

中华人民共和国

税收缴款书(银行经收专用)

4305810000

其他有限责任公司

填发日期: 2021年12月29日

税务机关: 国家税务总局武冈市税务局

00158383

识别号: 914305816780018914

开户银行: 中国农业银行股份有限公司武冈市支行

名称: 武冈市城建投资房地产开发有限公司

账号: 18361901010046797

收款国库: 国家金库武冈市支库

税款所属日期: 2020-12-31

编码	名称	规格	品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
1011901	契稅	房屋100%	土地使用权出让	16,764.91	54,631,200.00	0.04	2021-12-01 2021-12-31	0.00	2,185,248.00

金额合计(大写): 人民币贰仟壹佰捌万伍仟贰佰肆拾捌元整

2,185,248.00

缴款单位(人):

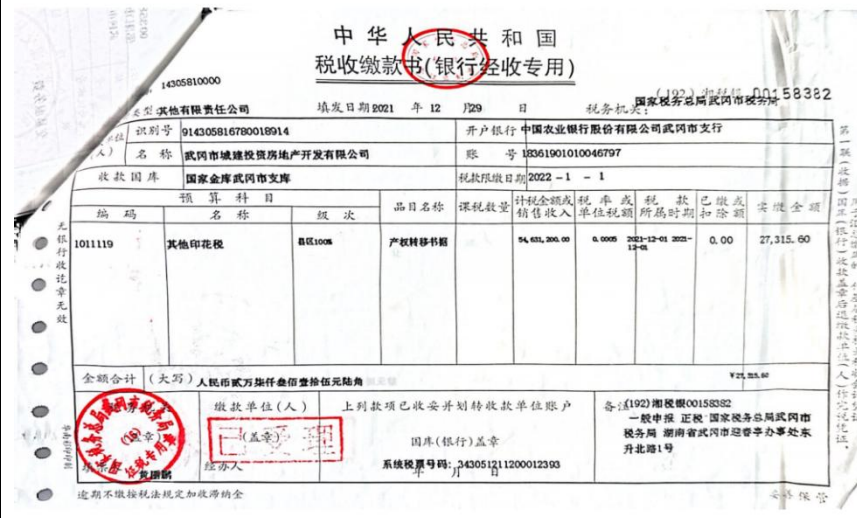
上列款项已收妥并划转收款单位账户

国库(银行)盖章:

系统校验号码: 340051211200012394

备注: (192) 湘税契 00158383
土地税源编号: T4305812021001002
土地坐落地址: 向保路以西、美大状元府小区以北, 土地面积: 16764.91平方米, 共有姓名: 武冈市城建投资房地产开发有限公司——殷中保——王承斌

国家税务总局武冈市税务局 邵阳市武冈市

其他印花 税		2.73
	合计	5,719.98

(2) 评估价格

本项目地块评估价格为 1,384.00 万元。具体情况如下：



土地预评估结果一览表																				
估价机构：长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司																				
委托估价方：武冈市土地储备中心 估价目的：收回 土地使用权性质：国有出让 估价日期：2025年5月12日																				
序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率		估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	备注	
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际								设定
1	武冈市城建投资房地产开发有限公司	2025年武冈市第三批土地	4305812021B01988-1	同保路以西、美大袁元府小区以北	湘(2022)武冈市不动产权第0011821号	武冈市迎春亭办事处同保北路以西、美大袁元府小区以北	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.00	/	3.00	五通一平	五通一平	商业-40住宅-70	4873.52	2840	1384	
2	湖南庆丰投资发展有限公司	续供项目001号	4305812021B01850-1	新东路以北	湘(2022)武冈市不动产权第0019799号	武冈市水西门办事处新东西路以北	出让	零售商业用地	/	零售商业用地	0.6	/	0.6	五通一平	五通一平	商业-36.85	3862.01	3360	1298	

2、新东路以北地块

武冈市土地储备中心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。新东路以北地块原供应价格 2,064.13 万元，根据地区规划，本次仅收购部分地块（占比 62.73%），按比例计算得出原供应价格为 1,294.88 万元，通过比较评估价格（1,298.00 万元）、原供应价格（1,294.88 万元），

两者取其低值再下调一定幅度（约 46%），确定本项目收储价格为 700.00 万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为 762.88 万元

(1) 原始供应价格

成本分类	票据	金额（万元）
出让价款	 <p>湖南省非税收入一般缴款书 湘财通字(2020) 03514 名称: 武冈市国土局出让金专户 年2021月 12 09集中缴汇区 减征 收款人: 湖南庆丰投资发展有限公司 收款人: 武冈市非税收入管理局 账号: 800232111111016 开户银行: 长沙银行武冈支行 收入项目: 土地出让总价款 数量: 1 收缴标准: 0-0 金额: 1921000.00 金额(大写): 人民币壹仟玖佰贰拾壹万元整(小写): 19210000.00 收款单位(盖章): 武冈市非税收入管理局 经办人(签章): 校验码: 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效。</p>	1,921.00
交易服务费	 <p>湖南省非税收入电子缴款收据 湘财通字(2021) 00358 名称: 邵阳市公共资源交易中心 2021 12 01 收款人: 湖南庆丰投资发展有限公司 收款人: 邵阳市财政局非税收入汇缴清算户 账号: 1906027029100103601 交易流水号: 工商银行邵阳市城州路支行 收入项目: 交易服务费 编码: 00040803 数量: 1 收缴标准: 0-0 金额: 157,181.00 金额(大写): 壹拾伍万柒仟壹佰捌拾壹元整 (小写): ¥157,181.00 备注: 1、本收据手工填制无效,无交易流水号无效。 2、本收据使用至 2023 年底, 过期作废。 6E44 开票人: 金群娜 收款单位: 武冈市自然资源局 2021-WG-26 (武冈市国土局) 收款人(签名):</p>	15.72

契稅	<div>中华人民共和国 稅收繳款書(銀行經收專用)</div> <div>繳款日期: 2021 年 12 月 29 日</div> <div>稅務機關: 國家稅務局武漢市武陽路分局</div> <div>繳款單位(人): 湖南主投發展有限公司</div> <div>繳款金額: 125.84</div>	125.84
其他印花稅	<div>中华人民共和国 稅收繳款書(銀行經收專用)</div> <div>繳款日期: 2021 年 12 月 29 日</div> <div>稅務機關: 國家稅務局武漢市武陽路分局</div> <div>繳款單位(人): 湖南主投發展有限公司</div> <div>繳款金額: 1.57</div>	1.57
合計		2,064.13

(2) 评估价格

本项目地块评估价格为 1,298.00 万元。具体情况如下:

土地预评估结果一览表																				
估价机构：长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司																				
委托估价方：武冈市土地储备中心 估价目的：收回 土地使用权性质：国有出让 估价期日：2025年5月12日																				
序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	备注
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	武冈市城建投资房地产开发有限公司	2025年武冈市第一批次土地储备项目	4305812021B01988-1	同保路以西、美大装饰厂小区以北	湘(2022)武冈市不动产权第0011821号	武冈市迎春亭办事处同保北路以西、美大装饰厂小区以北	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.00	/	3.00	五通一平	五通一平	商业-40住宅-70	4873.52	2840	1384	
2	湖南友丰投资发展有限公司	储备项目001号	4305812021B01850-1	新东路以北	湘(2022)武冈市不动产权第0019799号	武冈市水西门办事处新东路以北	出让	零售商业用地	/	零售商业用地	0.6	/	0.6	五通一平	五通一平	商业-36.85	3862.01	3360	1298	

（二）项目资金来源情况

项目总投资 1,627.60 万元，其中财政配套资金 127.60 万元，拟申请发行政府专项债券 1,500.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 1,500.00 万元。

（三）收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按预估的市场价格进行计算。

本项目同保路以西、美大装元府小区以北地块规划用途为商住用地（其中商业 20%、住宅 80%），新东路以北地块规划用途为零售商业用地，根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地及零售商业用地挂牌交易信息，选取了近三年来年距离项目区域内较近的 3 个成交案例的出让单价作为预测参考依据，其中商住用地成交案例的出让单价分别为 181.48 万元/亩、142.79 万元/亩、165.18 万元/亩；零售商业用地成交案例的出让单价分别为 355.62 万元/亩、237.01 万元/亩、260.24 万元/亩，结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目同保路以西、美大装元府小区以北地块出让价格暂定为 140 万元/亩，新东路以北地块出让价格暂定为 230 万元/亩。相关可比地块如下：

（1）商住用地成交案例

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																																								
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48	<table><tr><td colspan="5">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812024B001214</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>土地面积(㎡):</td><td colspan="4">33661.16</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>9163</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td>2025-01-26</td><td>4582</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td>2025-12-26</td><td>4581</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈市福鑫置业有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>1</td><td>上限:</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td colspan="2"></td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td>2024-12-26</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214	项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东				项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东				土地面积(㎡):	33661.16				土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让	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):	9163	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	2025-01-26	4582	--	2	2025-12-26	4581	--	土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司				约定容积率:	下限:	1	上限:	3				约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26	2025年4月6日					
		供地结果信息																																																																																									
		行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214																																																																																					
		项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																								
		项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																								
		土地面积(㎡):	33661.16																																																																																								
		土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让																																																																																					
		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):	9163																																																																																					
		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	2025-01-26		4582	--																																																																																							
2	2025-12-26		4581	--																																																																																							
土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司																																																																																										
约定容积率:	下限:	1	上限:	3																																																																																							
			约定交地时间:	2025-04-06																																																																																							
约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05																																																																																							
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																																							
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26																																																																																							
武冈市车站路以北方家岭路以西	142.79	<table><tr><td colspan="5">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812024B001204</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武冈市车站路以北方家岭路以西</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">武冈市车站路以北方家岭路以西</td></tr><tr><td>土地面积(㎡):</td><td colspan="4">41447.12</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>8877</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>2</td><td>2025-06-26</td><td>1438.5</td><td>--</td></tr><tr><td>3</td><td>2025-12-26</td><td>4438.5</td><td>--</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2025-01-04</td><td>3000</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈市正盛房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>1</td><td>上限:</td><td>2.3</td></tr><tr><td></td><td colspan="2"></td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td>2024-12-26</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001204	项目名称:	武冈市车站路以北方家岭路以西				项目位置:	武冈市车站路以北方家岭路以西				土地面积(㎡):	41447.12				土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让	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):	8877	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	2025-06-26	1438.5	--	3	2025-12-26	4438.5	--		1	2025-01-04	3000	--	土地使用权人:	武冈市正盛房地产开发有限公司				约定容积率:	下限:	1	上限:	2.3				约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26	2025年4月6日
		供地结果信息																																																																																									
		行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001204																																																																																					
		项目名称:	武冈市车站路以北方家岭路以西																																																																																								
		项目位置:	武冈市车站路以北方家岭路以西																																																																																								
		土地面积(㎡):	41447.12																																																																																								
		土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让																																																																																					
		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):	8877																																																																																					
		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	2025-06-26		1438.5	--																																																																																							
3	2025-12-26		4438.5	--																																																																																							
	1	2025-01-04	3000	--																																																																																							
土地使用权人:	武冈市正盛房地产开发有限公司																																																																																										
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.3																																																																																							
			约定交地时间:	2025-04-06																																																																																							
约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05																																																																																							
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																																							
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26																																																																																							

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																														
春光北路以西、皇冠世纪城以北	165.18	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812022B02194</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">湖南荣盛丰房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">春光北路以西、皇冠世纪城以北</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="4">42261.30</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>10471</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td>2023-01-27</td><td>6000</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td>2023-12-27</td><td>4471</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">湖南荣盛丰房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 3</td><td>约定交地时间:</td><td>2023-04-07</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2024-02-07</td><td>约定竣工时间:</td><td>2026-02-06</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市</td><td>合同签订日期:</td><td>2022-12-28</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B02194	项目名称:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司				项目位置:	春光北路以西、皇冠世纪城以北				土地面积(m²):	42261.30				土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让	土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;		行业分类:	房地产业	土地级别:	二级		成交价格(万元):	10471	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	2023-01-27	6000	--	2	2023-12-27	4471	--	土地使用权人:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司				约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2023-04-07	约定开工时间:	2024-02-07		约定竣工时间:	2026-02-06	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-12-28	2023 年 4 月 7 日
		供地结果信息																																																																															
		行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B02194																																																																											
		项目名称:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司																																																																														
		项目位置:	春光北路以西、皇冠世纪城以北																																																																														
		土地面积(m²):	42261.30																																																																														
		土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让																																																																											
		土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;		行业分类:	房地产业																																																																											
		土地级别:	二级		成交价格(万元):	10471																																																																											
		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	2023-01-27	6000	--																																																																											
			2	2023-12-27	4471	--																																																																											
		土地使用权人:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司																																																																														
		约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2023-04-07																																																																											
		约定开工时间:	2024-02-07		约定竣工时间:	2026-02-06																																																																											
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																													
批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-12-28																																																																													

(2) 零售商业用地成交案例

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																															
武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）	355.62	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区：</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号：</td><td>4305812023B02237</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td colspan="4">武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）</td></tr><tr><td>项目位置：</td><td colspan="4">武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）</td></tr><tr><td>土地面积(m²)：</td><td colspan="4">1649.69</td></tr><tr><td>土地用途：</td><td colspan="2">零售商业用地</td><td>供地方式：</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td colspan="2">40</td><td>行业分类：</td><td>批发和零售业</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>880</td></tr><tr><td>分期支付约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-05-17</td><td>880</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人：</td><td colspan="4">武冈城乡融合产业投资有限责任公司</td></tr><tr><td>约定容积率：</td><td>下限：</td><td>上限：</td><td>1.8</td><td>约定交地时间：</td><td>2023-06-26</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td colspan="2">--</td><td>约定竣工时间：</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间：</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>批准单位：</td><td colspan="2">武冈市</td><td>合同签订日期：</td><td colspan="2">2023-03-17</td></tr></table>	供地结果信息					行政区：	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号：	4305812023B02237	项目名称：	武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）				项目位置：	武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）				土地面积(m²)：	1649.69				土地用途：	零售商业用地		供地方式：	拍卖出让	土地使用年限：	40		行业分类：	批发和零售业	土地级别：	二级		成交价格(万元)：	880	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	2023-05-17	880	--	土地使用权人：	武冈城乡融合产业投资有限责任公司				约定容积率：	下限：	上限：	1.8	约定交地时间：	2023-06-26	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：	武冈市		合同签订日期：	2023-03-17		2023年6月26日
供地结果信息																																																																																		
行政区：	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号：	4305812023B02237																																																																														
项目名称：	武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）																																																																																	
项目位置：	武冈市法相岩办事处玉龙路（原石灰市场）																																																																																	
土地面积(m²)：	1649.69																																																																																	
土地用途：	零售商业用地		供地方式：	拍卖出让																																																																														
土地使用年限：	40		行业分类：	批发和零售业																																																																														
土地级别：	二级		成交价格(万元)：	880																																																																														
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	2023-05-17	880	--																																																																														
土地使用权人：	武冈城乡融合产业投资有限责任公司																																																																																	
约定容积率：	下限：	上限：	1.8	约定交地时间：	2023-06-26																																																																													
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：	武冈市		合同签订日期：	2023-03-17																																																																														

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																														
武强北路农产品批发市场	237.01	<table><tr><td colspan="4">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812023B02269</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武强北路农产品批发市场</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">武强北路农产品批发市场</td></tr><tr><td>土地面积(㎡):</td><td colspan="4">31250.51</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">零售商业用地</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">40</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>11110</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2023-05-17</td><td>11110</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈城乡融合产业投资有限责任公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>上限:</td><td>2</td><td>约定交地时间:</td><td>2023-06-26</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>约定竣工时间:</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td colspan="2">--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市</td><td>合同签订日期:</td><td colspan="2">2023-03-17</td></tr></table>	供地结果信息				行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812023B02269	项目名称:	武强北路农产品批发市场				项目位置:	武强北路农产品批发市场				土地面积(㎡):	31250.51				土地用途:	零售商业用地		供地方式:	拍卖出让	土地使用年限:	40		行业分类:	房地产业	土地级别:	二级		成交价格(万元):	11110	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	2023-05-17	11110	--	土地使用权人:	武冈城乡融合产业投资有限责任公司				约定容积率:	下限:	上限:	2	约定交地时间:	2023-06-26	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:	武冈市		合同签订日期:	2023-03-17		2023 年 6 月 28 日
供地结果信息																																																																																	
行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812023B02269																																																																													
项目名称:	武强北路农产品批发市场																																																																																
项目位置:	武强北路农产品批发市场																																																																																
土地面积(㎡):	31250.51																																																																																
土地用途:	零售商业用地		供地方式:	拍卖出让																																																																													
土地使用年限:	40		行业分类:	房地产业																																																																													
土地级别:	二级		成交价格(万元):	11110																																																																													
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	2023-05-17	11110	--																																																																													
土地使用权人:	武冈城乡融合产业投资有限责任公司																																																																																
约定容积率:	下限:	上限:	2	约定交地时间:	2023-06-26																																																																												
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:	武冈市		合同签订日期:	2023-03-17																																																																													
竹城公路以东、乐洋西路以北	260.24	<table><tr><td colspan="4">供地结果信息</td></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812022B01309-4</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武冈市腾达新能源科技有限公司</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">竹城公路以东、乐洋西路以北</td></tr><tr><td>土地面积(㎡):</td><td colspan="4">4034.82</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">零售商业用地</td><td>供地方式:</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">40</td><td>行业分类:</td><td>零售业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">五级</td><td>成交价格(万元):</td><td>1575</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2022-09-19</td><td>1575</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈市腾达新能源科技有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限:</td><td>上限:</td><td>0.6</td><td>约定交地时间:</td><td>2022-11-27</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2023-09-27</td><td>约定竣工时间:</td><td colspan="2">2025-09-26</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">2024-09-27</td><td>实际竣工时间:</td><td colspan="2">2026-09-26</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市</td><td>合同签订日期:</td><td colspan="2">2022-08-19</td></tr></table> <p>*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</p>	供地结果信息				行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B01309-4	项目名称:	武冈市腾达新能源科技有限公司				项目位置:	竹城公路以东、乐洋西路以北				土地面积(㎡):	4034.82				土地用途:	零售商业用地		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:	五级		成交价格(万元):	1575	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	2022-09-19	1575	--	土地使用权人:	武冈市腾达新能源科技有限公司				约定容积率:	下限:	上限:	0.6	约定交地时间:	2022-11-27	约定开工时间:	2023-09-27		约定竣工时间:	2025-09-26		实际开工时间:	2024-09-27		实际竣工时间:	2026-09-26		批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-08-19		2022 年 11 月 27 日
供地结果信息																																																																																	
行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B01309-4																																																																													
项目名称:	武冈市腾达新能源科技有限公司																																																																																
项目位置:	竹城公路以东、乐洋西路以北																																																																																
土地面积(㎡):	4034.82																																																																																
土地用途:	零售商业用地		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:	五级		成交价格(万元):	1575																																																																													
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	2022-09-19	1575	--																																																																													
土地使用权人:	武冈市腾达新能源科技有限公司																																																																																
约定容积率:	下限:	上限:	0.6	约定交地时间:	2022-11-27																																																																												
约定开工时间:	2023-09-27		约定竣工时间:	2025-09-26																																																																													
实际开工时间:	2024-09-27		实际竣工时间:	2026-09-26																																																																													
批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-08-19																																																																													

2、项目成本测算依据

项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据武冈市土储项目申报要求，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。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据，本项目同保路以西、美大装元府小区以北地块拟在 2029 年按市场价格进行出让，新东路以北地块拟在 2030 年按市场价格进行出让，项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内净收入为 2,073.13 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	2,073.13	0.00	0.00	0.00	0.00	900.63	1,172.50
2	预计土地出让收入（万元）	2,355.83	0.00	0.00	0.00	0.00	1,023.44	1,332.39
2.1	同保路以西、美大装元府小区以北地块	1,023.44	0.00	0.00	0.00	0.00	1,023.44	0.00
	出让面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	7.31	0.00
	出让单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	140.00	0.00
2.2	新东路以北地块	1,332.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,332.39
	出让面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.79
	出让单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230.00
3	计提土地收益基金等	282.70	0.00	0.00	0.00	0.00	122.81	159.89
3.1	土地销售业务费	47.12	0.00	0.00	0.00	0.00	20.47	26.65

	用（按土地出让收入的 2%）							
3.2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	117.79	0.00	0.00	0.00	0.00	51.17	66.62
3.3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	117.79	0.00	0.00	0.00	0.00	51.17	66.62

（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，项目预期净收入估算为 2,073.13 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 2,073.13 万元。

（五）项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券金额为 1,500.00 万元，本次拟发行专项债券 1,500.00 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，土地出让前的债券利息由财政资金支付。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		1,500.00		1,500.00		
2026 年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2027 年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60

2028 年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2029 年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2030 年	1,500.00		1,500.00		27.60	1,527.60
合计			1,500.00		138.00	1,638.00

（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 2,073.13 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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 年武冈市第三批土储债项目 001 号	2,073.13	1,500.00	1,638.00	1.27

综上所述，预计 2025 年武冈市第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.27，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年武冈市第三批土储债项目 001 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	1.14	1.27	1.39

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的

覆盖倍数为 1.14，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	3,700.73	1,502.72	27.60	27.60	27.60	942.71	1,172.50
1.1	资本金	127.60	2.72	27.60	27.60	27.60	42.08	
1.2	债券资金流入	1,500.00	1,500.00					
1.3	运营净收入	2,073.13		0.00	0.00	0.00	900.63	1,172.50
2	现金流出	3,140.72	1,502.72	27.60	27.60	27.60	27.60	1,527.60
2.1	建设投资	1,502.72	1,502.72					
2.2	债券本息	1,638.00		27.60	27.60	27.60	27.60	1,527.60
3	净现金流量	560.01	0.00	0.00	0.00	0.00	915.11	-355.10
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	915.11	560.01

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是武冈市土地储备中心，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核武冈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年武冈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)



2025年 07月 15日

邵阳市武冈市 2025 年政府专项债券

2025 年武冈市第三批土储债项目 002 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年武冈市第三批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 8,500.00 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 年武冈市第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	8,500.00	5 年	武冈市土地储备中心

一、区域情况

武冈市，湖南省辖县级市，邵阳市代管，位于湖南省西南部雪峰山东麓，南岭北缘，资水上游。地势东、西、南三面环山、中部低平，由南向北倾斜，最高海拔 1,410 米，最低海拔 260 米。资水由西南流向东北，汇纳众多支流斜贯市境。主要矿产有煤铁、锰、铅、锌、滑石、油页岩等。武冈地处资水上游、雪峰山麓，是邵阳市西南五县之间的中心地域，素有黔巫要地和湘西南重镇之称。武冈市东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、武冈市、洞口县、隆回县交界。地理坐标为东经 110° 25'35"~111° 01'58"，北纬 26° 32'42"~27° 02'09"。

全市总面积为 1.549 平方公里，疆域东西极宽 608 公里，南北极长 54.43 公里。武冈名胜古迹有云山森林公园、法相岩、武冈城墙、文庙大成殿、都梁侯国遗址、凌云塔、化龙寺、四季岩等。纪念地有中央陆军军官学校二分校旧址、宣风楼、烈士陵园革命历史纪念馆。武冈是国家商品粮基地市、茶叶生产基地市、丰收计划”重点市和省瘦肉型猪、辣椒基地及“铜鹅之乡”。境内有溪河 150 条，总流量 24.72 亿 m，流域面积 1.543.07km，占全市总面积的 90%以上。

武冈市 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）	200.38	213.05	240.02
居民人均可支配收入（元）	26,029	27,602	29,069.5

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	9.67	10.5	10.53
政府性基金收入	16.00	20.57	8
其中：国有土地出让收入	11.8	8.81	5.25
政府性基金支出	16.13	16.24	12.15
其中：国有土地出让支出	9.20	7.79	4.75

注：地区生产总值和居民人均可支配收入数据由武冈市统计局提供，其他数据由武冈市财政局提供。

二、债券情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 8,500.00 万元，本次拟发行专项债券 8,500.00 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 年武冈市第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（十六期）	8,500.00	5 年	每年付息，到期一次还本

三、项目情况

（一）收储实施单位

武冈市土地储备中心

（二）地块规划用途

本项目地块规划用途如下表所示：

序号	地块名称	现状用途	规划用途
1	水西门办事处桃花村（原成人中专）（A 块）	居住用地	其他商服（20%）、城镇住宅（80%）。用于优化盘活土地资产，完善配套基础设施，提升土地价值和城市品质。

序号	地块名称	现状用途	规划用途
2	水西门办事处桃花村（原成人中专） （B 块）	居住用地	其他商服（20%）、城镇住宅（80%）。用于优化盘活土地资产，完善配套基础设施，提升土地价值和城市品质。

（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、涉及地块、地块位置、投资计划如表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	概况					资金需求（万元）	
				地块类型	地块面积（公顷）	建筑容积率	建筑密度	绿化率	资金总需求	其中专债资金需求
1	水西门办事处桃花村（原成人中专）（A块）	4305812020B00576-3	水西门办事处桃花村（原成人中专）（A块）	闲置回购用地	4.30	不高于 3 不低于 1	≤30%	≥30%	4,938.32	4,500.00
2	水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）	4305812020B00546-3	水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）	闲置回购用地	3.72	不高于 3 不低于 1	≤30%	≥30%	4,123.60	4,000.00
3	合计				8.02				9,061.92	8,500.00

（一）项目投资情况

1、水西门办事处桃花村（原成人中专）（A块）地块

武冈市土地储备中心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。水西门办事处桃花村（原成人中专）（A 块）地块通过比较评估价格（7,705.00 万元）、原供应价格（8,672.31 万元），两者取其低值再下调一定幅度（约 41%），确定本项目收储价格为 4,500.00 万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为 4,938.32 万元。

(1) 原始供应价格

6

	<div data-bbox="365 293 1217 790"> <div> <div>湖南省非税收入一般缴款书</div> <div> 收大厅编码: 01 执收单位编码: 03514 执收单位名称: 武冈市国土局出让金专户 </div> <div> 湘财通字(2019)第08号 2020年05月08日 集中汇缴 </div> </div> <div> <div> <div>付款人</div> <div>全称: 湖南庆丰投资发展有限公司</div> <div>账号: 800232111111016</div> <div>开户银行: 长沙银行武冈支行</div> </div> <div> <div>收款人</div> <div>全称: 武冈市非税收入管理局</div> <div>账号: 800232111111016</div> <div>开户银行: 长沙银行武冈支行</div> </div> </div> <div> <div>收入项目: 土地出让总价款</div> <div>数量: 1</div> <div>收缴标准: 0-0</div> <div>金额: 4135000.00</div> </div> <div> <div>金额(大写): 人民币肆仟壹佰叁拾伍万元整</div> <div>小写: 4135000.00</div> </div> <div> <div>抗收单位(盖章):</div> <div>经办人(签章):</div> </div> <div> <div>校验码:</div> <div>本缴款书付款期为10天(节假日顺延)</div> </div> <div> <div>备注:</div> <div>1. 用于集中汇缴时, 此联不作收据, 由执收单位留存。</div> <div>2. 用于依法收取罚款、滞纳金等款项时, 此联不作收据, 由缴款人留存, 待结算后凭此联取专用收据或办理退付。</div> <div>3. 本票据使用至2021年底, 过期作废。</div> </div> <div> <div>CS 扫描全能王</div> <div>3亿人都在用的扫描App</div> </div> </div>	
拍卖佣金	<div data-bbox="365 808 1217 1339"> <div> <div>湖南增值税普通发票</div> <div> 发票代码: 43001900104 发票号码: 53781536 开票日期: 2020年04月26日 </div> </div> <div> <div>湖南天辰拍卖有限公司</div> <div>纳税人识别号: 91430581MA4Q96YH9H</div> <div>地址: 长沙市开福区三一大道316号南航大厦208房15307310021</div> <div>开户行及账号: 长沙银行四方支行800107836108017</div> </div> <div> <div>服务名称: 服务+拍卖佣金</div> <div>规格型号: 20200426</div> <div>单位: 元</div> <div>数量: 1</div> <div>单价: 23811.88</div> <div>金额: 23811.88</div> <div>税率: 1%</div> <div>税额: 238.12</div> </div> <div> <div>合计</div> <div>价税合计(大写): 贰万肆仟零伍拾伍元整</div> </div> <div> <div>销售方: 湖南天辰拍卖有限公司</div> <div>纳税人识别号: 91430105675552487G</div> <div>地址: 长沙市开福区三一大道316号南航大厦208房15307310021</div> <div>开户行及账号: 长沙银行四方支行800107836108017</div> </div> <div> <div>收款人:</div> <div>复核:</div> <div>开票人: 管理员</div> <div>销售方:</div> </div> <div> <div>CS 扫描全能王</div> <div>3亿人都在用的扫描App</div> </div> </div>	2.41
	<div data-bbox="365 1344 1217 1874"> <div> <div>湖南增值税普通发票</div> <div> 发票代码: 43001900104 发票号码: 53781535 开票日期: 2020年04月26日 </div> </div> <div> <div>湖南天辰拍卖有限公司</div> <div>纳税人识别号: 91430581MA4Q96YH9H</div> <div>地址: 长沙市开福区三一大道316号南航大厦208房15307310021</div> <div>开户行及账号: 长沙银行四方支行800107836108017</div> </div> <div> <div>服务名称: 服务+拍卖佣金</div> <div>规格型号: 20200426</div> <div>单位: 元</div> <div>数量: 1</div> <div>单价: 99009.90</div> <div>金额: 99009.90</div> <div>税率: 1%</div> <div>税额: 990.10</div> </div> <div> <div>合计</div> <div>价税合计(大写): 壹拾万零玖仟零玖元玖角</div> </div> <div> <div>销售方: 湖南天辰拍卖有限公司</div> <div>纳税人识别号: 91430105675552487G</div> <div>地址: 长沙市开福区三一大道316号南航大厦208房15307310021</div> <div>开户行及账号: 长沙银行四方支行800107836108017</div> </div> <div> <div>收款人:</div> <div>复核:</div> <div>开票人: 管理员</div> <div>销售方:</div> </div> <div> <div>CS 扫描全能王</div> <div>3亿人都在用的扫描App</div> </div> </div>	10.00

	<div><div>单位结算业务委托书</div><div>1 湘 00696213</div><div>2020 年 4 月 28 日</div><div>业务种类: 跨行汇款 <input type="checkbox"/> 银行汇票 <input type="checkbox"/> 银行本票 <input type="checkbox"/></div><div><div>收 款 人</div><div>湖南天经拍卖有限公司</div><div>50309000014952</div><div>融湘江银行 武冈 支行</div><div>13873916507</div><div>壹拾贰万肆仟零伍拾元整</div><div>申请人签章</div></div><div><div>全 称</div><div>湖南天经拍卖有限公司</div><div>账 号</div><div>800107836108017</div><div>汇 入 地 点</div><div>湖 南 省 长 沙 市/县</div><div>汇 入 行 名 称</div><div>长沙银行四方支行</div><div>亿 千 百 十 万 千 百 十 元 角 分</div><div>¥ 1 2 4 0 5 0 0 0</div><div>支 付 密 码</div><div>附 加 信 息 及 用 途</div><div>(原成人)A块佣金</div><div>复 核</div><div>记 账</div><div>CS 扫描全能王</div><div>3亿人都在用的扫描App</div></div><div>此联汇出行给收款人的受理回单</div></div>	12.41
交易服 务费	<div><div>非税收入电子缴款收据</div><div>No 3207250693</div><div>湘财通字(2019) 38 号</div><div>2020 年 4 月 29 日</div><div><div>收 款 人</div><div>邵阳市公共资源交易中心</div><div>湖南庆丰投资发展有限公司</div><div>邵阳市财政局国库管理局非税收入汇缴账户</div><div>1906027029100053990</div><div>工商银行邵阳市魏州路支行</div></div><div><div>项 目</div><div>编 码</div><div>数 量</div><div>收 缴 标 准</div><div>收 缴 金 额</div></div><div><div>交易服务费</div><div>00040803</div><div>1</div><div>0-0</div><div>423,480.00</div></div><div><div>(小写)</div><div>肆拾贰万叁仟肆佰捌拾元整</div><div>¥423,480.00</div></div><div>备注: 1、本收据手工填写无效、无交易流水号无效。 2、本收据使用至2021年底,过期作废。</div><div>开票人: 魏雪亮</div><div>执收单位(财务专用章) 3875</div><div>开票人: 持卡人(签名):</div><div>备注: 水西门办事处桃花村(原成人中寺)A块 (武冈市)</div><div>CS 扫描全能王</div><div>3亿人都在用的扫描App</div></div>	42.35
契稅、 印花稅	<div><div>中华人民共和国 税收缴款书(税收收现专用)</div><div>No. 343051200400012015</div><div>登记注册类型: 国有独资公司 填发日期: 2020 年 4 月 29 日 税务机关: 国家税务总局武冈市税务局第一税务所</div><div><div>纳税人识别号</div><div>91430581MA4Q6YH9H</div><div>纳税人名称</div><div>湖南庆丰投资发展有限公司</div><div>地 址</div><div>湖南省武冈市东升北路1号</div></div><div><div>税 种</div><div>品 目 名 称</div><div>课税数量</div><div>计税金额或 销售收入</div><div>税率或 单位税额</div><div>税款所属时期</div><div>已缴或扣税额</div><div>实缴金额</div></div><div><div>印花税</div><div>产权转移书据</div><div></div><div>82,700,000.00</div><div>0.0002</div><div>2020-04-01 2020-04-30</div><div>0.00</div><div>41,350.00</div></div><div><div>契稅</div><div>国有土地使用权 出让</div><div>43,045.1</div><div>82,700,000.00</div><div>0.04</div><div>2020-04-29 2020-04-29</div><div>0.00</div><div>3,308,000.00</div></div><div><div>金额合计 (大写) 人民币叁拾肆万玖仟叁佰伍拾元整</div><div>¥3,349,350.00</div></div><div>备注: 土地权属编号: Y43058120200004009, 土地坐落地址: 武冈市茶西门办事处桃花村(原成人中寺), 合同签订日期: 2020-04-22, 土地面积: 43045.1 平方米</div><div>代征单位 (盖章)</div><div>填票人 郑湘云</div><div>CS 扫描全能王</div><div>3亿人都在用的扫描App</div></div>	334.94

公证费		0.2
	合计	8,672.31

(2) 评估价格

本项目地块评估价格为 7,705.00 万元。具体情况如下：


土地预评估结果一览表																				
估价机构：长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司																				
委托估价方：武冈市土地储备中心 估价目的：收回 土地使用权性质：国有出让 估价期日：2025年5月12日																				
序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/㎡)	总价(万元)	备注
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	武冈市城建投资房地产开发有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目001号	4305812021B01988-1	同保路以西、美大装饰府小区以北	湘(2022)武冈市不动产权第0011821号	武冈市迎春亭办事处同保北路以西、美大装饰府小区以北	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.00	/	3.00	五通一平	五通一平	商业-40住宅-70	4873.52	2840	1384	
2	湖南庆丰投资发展有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目001号	4305812021B01850-1	新东路以北	湘(2022)武冈市不动产权第0019799号	武冈市水西门办事处新东路以北	出让	零售商业用地	/	零售商业用地	0.6	/	0.6	五通一平	五通一平	商业-36.85	3862.01	3360	1298	
3	湖南庆丰投资发展有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目002号	4305812020B00576-3	水西门办事处桃花村(原成人中专)(A块)	湘(2020)武冈市不动产权第0003705号	武冈市水西门办事处桃花村(原成人中专)(A块)	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.0	/	3.0	五通部分平整	五通部分平整	商业-35.46住宅-65.48	43045.1	1790	7705	
4	湖南庆丰投资发展有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目002号	4305812020B00546-3	水西门办事处桃花村(原成人中专)(B块)	湘(2020)武冈市不动产权第0003706号	武冈市水西门办事处桃花村(原成人中专)(B块)	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.0	/	3.0	五通部分平整	五通部分平整	商业-35.46住宅-65.48	37180.86	1790	6655	
<div>注：①上表中土地开发程度“五通”是指：宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水；</div> <div>②本次预评估价值仅供武冈市土地储备中心运用地方政府专项债券资金回收存量闲置土地确定收储价格提供参考依据，不作其他用途；</div> <div>③本次预评估价值为估价期日2025年5月12日所对应的价格，未考虑将来市场价格的波动、该资产所欠的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，以及国家经济政策等发生变化对价值的影响；</div>																				

2、水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）地块

武冈市土地储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对

拟回收收购地块开展土地市场价格评估。水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）地块通过比较评估价格（6,655.00万元）、原供应价格（7,479.72万元），两者取其低值再下调一定幅度（约40%），确定本项目收储价格为4,000.00万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为4,123.60万元。

(1) 原始供应价格

成本分类	票据	金额（万元）
出让价款	 <p>湖北省非税收入一般缴款书</p> <p>湘财通字(2020)180709</p> <p>2801966788</p> <p>国土局出让金专户</p> <p>南庆丰投资发展有限公司</p> <p>收款人: 长沙银行武网支行</p> <p>金额: 35700000.00</p> <p>人民币叁仟伍佰柒拾万元整</p> <p>校验码: 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效。</p>	7,140.00

湖南省非税收入一般缴款书

收大厅编码: 01

湘财通字(2019)

No 3199689654

执收单位编码: 03514

执收单位名称: 武冈市国土局出让金专户

2020 月 05 日 08

集中缴款

减征

付款人: 湖南庆丰投资发展有限公司

收款人: 武冈市非税收入管理局

付款账号:

收款账号: 800232111111016

付款开户银行:

收款开户银行: 长沙银行武冈支行

收入项: 土地出让总价款

数量: 1

缴款标准: 0-0

金额: 3570000.00

金额(大写): 人民币叁仟伍佰柒拾万元整

金额(小写): 3570000.00

执收单位(盖章):

经办人(签章):

备注:

1、用于集中缴款时,此联不作收据,由执收单位留存。

2、用于依法收取滞纳金、罚款等款项时,此联不作收据,由缴款人留存,待结算后凭此联取专用收据或办理退付。

3、本票据使用至2021年底,过期作废。

校验码:

本缴款书付款期为10天(节假日顺延)

扫描全能王

湖南增值税普通发票

No 53781533

043001900104

53781533

开票日期: 2020年04月26日

发票联

湖南天益拍卖有限公司

0373>1103/7*922<22530-6/2-3

723314>5<317828631<502/8<862

>0504<<>9687375>7/4*>7942<+9

-<<<2--1*+01/+5606543-*58300

品名规格	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
湖南天益拍卖有限公司					7029.70	1%	70.30
合计					¥7029.70		¥70.30

价税合计(大写): 柒仟壹佰零肆元

纳税人识别号: 91430105675552487G

地址、电话: 长沙市开福区三一大道316号南院大厦208房15307310021

开户行及账号: 长沙银行四方支行800107836108017

收款人:

复核:



开票人: 管理员

销售方:(章)

校验码 0329

发票专用章

0.71

契税、 印花税		289.17
公证费		0.2
合计		7,479.72

(2) 评估价格

本项目地块评估价格为 6,655.00 万元。具体情况如下：

土地预评估结果一览表

估价机构：长沙永信土地房地产评估规划咨询有限公司

委托估价方：武冈市土地储备中心 估价目的：收回 土地使用权性质：国有出让 估价期日：2025年5月12日

序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	武冈市城建投资房地产开发有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目001号	4305812021B01988-1	同保路以西、美大装元府小区以北	湘(2022)武冈市不动产权第0011821号	武冈市迎春亭办事处同保北路以西、美大装元府小区以北	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.00	/	3.00	五通一平	五通一平	商业-40住宅-70	4873.52	2840	1384	
2	湖南庆丰投资发展有限公司		4305812021B01850-1	新东路以北	湘(2022)武冈市不动产权第0019799号	武冈市水西门办事处新东西路以北	出让	零售商业用地	/	零售商业用地	0.6	/	0.6	五通一平	五通一平	商业-36.85	3862.01	3360	1298	
3	湖南庆丰投资发展有限公司	2025年武冈市第三批土地储备项目002号	4305812020B00576-3	水西门办事处桃花村(原成人中专)(A块)	湘(2020)武冈市不动产权第0003705号	武冈市水西门办事处桃花村(原成人中专)(A块)	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.0	/	3.0	五通部分平整	五通部分平整	商业-35.46住宅-65.48	43045.1	1790	7705	
4	湖南庆丰投资发展有限公司		4305812020B00546-3	水西门办事处桃花村(原成人中专)(B块)	湘(2020)武冈市不动产权第0003706号	武冈市水西门办事处桃花村(原成人中专)(B块)	出让	商住(2:8)	/	商住(2:8)	3.0	/	3.0	五通部分平整	五通部分平整	商业-35.46住宅-65.48	37180.86	1790	6655	

注：①上表中土地开发程度“五通”是指：宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水；
②本次预评估价值仅供武冈市土地储备中心运用地方政府专项债券资金回收存量闲置土地确定收储价格提供参考依据，不作其他用途；
③本次预评估价值为估价期日2025年5月12日所对应的价格，未考虑将来市场价格的波动、该资产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，以及国家经济政策等发生变化对价值的影响。

（二）项目资金来源情况

项目总投资 9,061.92 万元，其中财政配套资金 561.92 万元，拟申请发行政府专项债券 8,500.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 8,500.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 万元。

项目资金筹措表

（单位：万元）

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	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 年武冈市第三批土储债项目 002 号	9,061.92	561.92	0.00	8,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

（三）收入和成本测算

1、项目预期收入测算依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按预估的市场价格进行计算。

本项目水西门办事处桃花村（原成人中专）（A 块）、水西门办事处桃花村（原成人中专）（B 块）规划用途均为商住用地（其中商业 20%、住宅 80%），根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个商住用地出让单价作为预测参考依据，分别为 181.48 万元/亩、142.79 万元/亩、165.18 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 140 万元/亩。相关可

比地块如下:

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																																		
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812024B001214</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">武冈市新东路以南方家岭路以东</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="4">33661.16</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>9163</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td>2025-01-26</td><td>4582</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td>2025-12-26</td><td>4581</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈市福鑫置业有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 3</td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td>2024-12-26</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214	项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东				项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东				土地面积(m²):	33661.16				土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让	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):	9163	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	2025-01-26	4582	--	2	2025-12-26	4581	--	土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司				约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26	2025年4月6日				
供地结果信息																																																																																					
行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001214																																																																																	
项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																				
项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																																																				
土地面积(m²):	33661.16																																																																																				
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让																																																																																	
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):	9163																																																																																	
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	2025-01-26	4582	--																																																																																	
	2	2025-12-26	4581	--																																																																																	
土地使用权人:	武冈市福鑫置业有限公司																																																																																				
约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2025-04-06																																																																																	
约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05																																																																																	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																																	
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26																																																																																	
武冈市车站路以北方家岭路以西	142.79	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812024B001204</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">武冈市车站路以北方家岭路以西</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">武冈市车站路以北方家岭路以西</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="4">41447.12</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">70</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>8877</td></tr><tr><td rowspan="4">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>2</td><td>2025-06-26</td><td>1438.5</td><td>--</td></tr><tr><td>3</td><td>2025-12-26</td><td>4438.5</td><td>--</td></tr><tr><td>1</td><td>2025-01-04</td><td>3000</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">武冈市正盛房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 2.3</td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td>2024-12-26</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001204	项目名称:	武冈市车站路以北方家岭路以西				项目位置:	武冈市车站路以北方家岭路以西				土地面积(m²):	41447.12				土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让	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):	8877	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	2025-06-26	1438.5	--	3	2025-12-26	4438.5	--	1	2025-01-04	3000	--	土地使用权人:	武冈市正盛房地产开发有限公司				约定容积率:	下限: 1	上限: 2.3	约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26	2025年4月6日
供地结果信息																																																																																					
行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812024B001204																																																																																	
项目名称:	武冈市车站路以北方家岭路以西																																																																																				
项目位置:	武冈市车站路以北方家岭路以西																																																																																				
土地面积(m²):	41447.12																																																																																				
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	拍卖出让																																																																																	
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):	8877																																																																																	
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	2025-06-26	1438.5	--																																																																																	
	3	2025-12-26	4438.5	--																																																																																	
	1	2025-01-04	3000	--																																																																																	
土地使用权人:	武冈市正盛房地产开发有限公司																																																																																				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.3	约定交地时间:	2025-04-06																																																																																	
约定开工时间:	2026-02-06		约定竣工时间:	2028-02-05																																																																																	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																																	
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会		合同签订日期:	2024-12-26																																																																																	

地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																																																																														
春光北路以西、皇冠世纪城以北	165.18	<table><tr><th colspan="5">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td colspan="2">湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812022B02194</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="4">湖南荣盛丰房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="4">春光北路以西、皇冠世纪城以北</td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td colspan="4">42261.30</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td colspan="2">城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td colspan="2">二级</td><td>成交价格(万元):</td><td>10471</td></tr><tr><td rowspan="3">分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>1</td><td>2023-01-27</td><td>6000</td><td>--</td></tr><tr><td>2</td><td>2023-12-27</td><td>4471</td><td>--</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="4">湖南荣盛丰房地产开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1 上限: 3</td><td>约定交地时间:</td><td colspan="2">2023-04-07</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2024-02-07</td><td>约定竣工时间:</td><td>2026-02-06</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间:</td><td>--</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市</td><td>合同签订日期:</td><td>2022-12-28</td></tr></table>	供地结果信息					行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B02194	项目名称:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司				项目位置:	春光北路以西、皇冠世纪城以北				土地面积(m²):	42261.30				土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让	土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;		行业分类:	房地产业	土地级别:	二级		成交价格(万元):	10471	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	2023-01-27	6000	--	2	2023-12-27	4471	--	土地使用权人:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司				约定容积率:	下限: 1 上限: 3	约定交地时间:	2023-04-07		约定开工时间:	2024-02-07		约定竣工时间:	2026-02-06	实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-12-28	2023年4月7日
供地结果信息																																																																																	
行政区:	湖南省邵阳市武冈市		电子监管号:	4305812022B02194																																																																													
项目名称:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司																																																																																
项目位置:	春光北路以西、皇冠世纪城以北																																																																																
土地面积(m²):	42261.30																																																																																
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让																																																																													
土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;		行业分类:	房地产业																																																																													
土地级别:	二级		成交价格(万元):	10471																																																																													
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	2023-01-27	6000	--																																																																													
	2	2023-12-27	4471	--																																																																													
土地使用权人:	湖南荣盛丰房地产开发有限公司																																																																																
约定容积率:	下限: 1 上限: 3	约定交地时间:	2023-04-07																																																																														
约定开工时间:	2024-02-07		约定竣工时间:	2026-02-06																																																																													
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--																																																																													
批准单位:	武冈市		合同签订日期:	2022-12-28																																																																													

2、项目成本测算依据

项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据武冈市土储项目申报要求，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土地比例，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。

3、项目净收入预测

根据上述收入预测依据，本项目水西门办事处桃花村（原成人中专）（A块）地块拟在2030年按市场价格进行出让，水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）地块拟在2029年按

市场价格进行出让，项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内净收入为 14,825.76 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让净收入	14,825.76	0.00	0.00	0.00	0.00	6,871.02	7,954.74
2	预计土地出让收入（万元）	16,847.45	0.00	0.00	0.00	0.00	7,807.98	9,039.47
	出让面积（亩）						55.77	64.57
	出让单价（万元/亩）						140.00	140.00
3	计提土地收益基金等	2,021.69	0.00	0.00	0.00	0.00	936.96	1,084.73
3.1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	336.95	0.00	0.00	0.00	0.00	156.16	180.79
3.2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	842.37	0.00	0.00	0.00	0.00	390.40	451.97
3.3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	842.37	0.00	0.00	0.00	0.00	390.40	451.97

（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，项目预期净收入估算为 14,825.76 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 14,825.76 万元。

（五）项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券金额为 8,500.00 万元，本次拟发行专项债券 8,500.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 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，土地出让前的债券利息由财政资金支付。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 7 月		8,500.00		8,500.00		
2026 年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2027 年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2028 年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2029 年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2030 年 7 月	8,500.00		8,500.00		156.40	8,656.40
合计			8,500.00		782.00	9,282.00

（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 14,825.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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 年武冈市第三批土储债项目 002 号	14,825.76	8,500.00	9,282.00	1.60

综上所述，预计 2025 年武冈市第三批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.60，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年武冈市第三批土储债项目 002 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	1.44	1.60	1.70

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.44，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	23,887.68	8,545.95	156.40	156.40	156.40	6,917.79	7,954.74
1.1	资本金	561.92	45.95	156.40	156.40	156.40	46.77	
1.2	债券资金流入	8,500.00	8,500.00					
1.3	运营净收入	14,825.76		0.00	0.00	0.00	6,871.02	7,954.74
2	现金流出	17,827.95	8,545.95	156.40	156.40	156.40	156.40	8,656.40
2.1	建设投资	8,545.95	8,545.95					
2.2	债券本息	9,282.00		156.40	156.40	156.40	156.40	8,656.40
3	净现金流量	6,059.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6,761.39	-701.66
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	6,761.39	6,059.73

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是武冈市土地储备中心，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核武冈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年武冈市第三批土储债项目 002
号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



武冈市土地储备中心



2025年07月15日