

湖南省永州市 2025 年专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2025 年专项债券（土地储备）共涉及项目 5 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 35300 万元。其中蓝山县 11000 万元，宁远县 13300 万元，新田县 8000 万元，双牌县 3000 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
蓝山县	2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号	11000	5
宁远县	2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号	13300	5
新田县	原新田烟厂用地一	8000	5
双牌县	2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号	400	5
双牌县	2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号-	2600	5
合计		35300	

蓝山县专项债券

2025年蓝山县第三批土储债项目 001 号预期 收益与融资平衡方案

【永州市】 【2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号】
拟发行专项债券【11,000.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
2025 年蓝山县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	11,000.00	5 年	蓝山县土地收购 储备中心

一、区域情况

蓝山县位于湘南边陲，南岭山脉中段北侧，东与临武县接壤，南与江华县、广东省连州市毗邻，西与蓝山县交界，北接嘉禾县，境内交通便利，政区位置优越。全县辖 14 个乡镇（其中少数民族乡镇 6 个）、1 个国家森林公园。县域总面积 1,806 平方公里，总人口 42.2 万人。蓝山县未来将调动各方面的积极因素，形成凝心聚力谋发展、奋勇争先建小康的强大合力，把蓝山建设成为湘粤生态工贸创新城市，经济发展质量明显提升，现代产业体系更加健全，生态与经济发展更加协调，新型城镇化推进更加有力，重点领域改革落实更加扎实，社会建设不断进步，民生改善卓有成效，政府职能转变与依法治县取得积极进展。

2022 年-2024 年，蓝山县分别实现一般公共预算收入 10.63 亿元、10.95 亿元、10.74 亿元，政府性基金收入分别为 12.59 亿元、8.44 亿元、3.95 亿元。

蓝山县 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)	147.27	156.65	170.91
居民人均可支配收入(元)	27,710.00	29265.00	31066.00
一般公共预算收入	10.63	10.95	10.74
政府性基金收入↓	12.59	8.44	3.95
其中：国有土地出让收入	12.32	7.10	2.59
政府性基金支出	13.804	14.242	13.31
其中：国有土地出让支出	6.76	3.73	2.60

数据来源：蓝山县财政局

二、债券情况

（一）债券基本情况

【永州市】 【2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号】
拟发行专项债券【11,000.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
2025 年蓝山县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	11,000.00	5 年	蓝山县土地收购 储备中心

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合土地储备项目专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估等前期工作，同时获得主管部门及县政府的项目批复，项目成熟度较高。

（三）债券需求合理性分析

项目计划申请政府专项债券资金 11,000.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券存续期间的融资本息 12,012.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 17,946.90 万元，项目预期总成本 1,024.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 16,921.95 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.41，能通过压力测试。

（四）项目事前绩效评价结果

蓝山县财政局根据《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》和项目实施方案进行审核，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。

（五）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 年蓝山县第三批土储债项目 001 号				
主管部门	蓝山县土地收购储备中心				
资金金额 (万元)	实施期资金总额	14,150.80			
	其中：资本金	3,150.80			
	债券资金	11,000.00			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积 (平方米)	44,867.25	
		质量指标	债券资金 使用合规 率(%)	100	

		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离(±%)	小于等于10%	
		社会效益	社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目情况

(一) 项目基本信息

2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号项目总投资 14,150.80 万元，收储面积 44,867.25 m²，地块位于蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北，规划用途为商住用地。

根据本项目地块专业第三方土地评估机构土地估价报告（湘众联土估[2025]（估）字第 TZX023 号）中显示，蓝山县和平生态家园地块(一)估价结果为 15,232.43 万元，结合项目单位实际磋商收储成本共 14,150.80 万元，因此本项目最终总投资为 14,150.80 万元（包含出让前利息成本 1,012.00 万元）。

附表1-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南众联土地房地产评估有限公司 估价报告编号：湘众联土估[2025]（估）字第TZX023号 估价日期：2025年3月8日 估价目的：收购
设定估价期日的土地使用权类型：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	宗地位置	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	设定土地使用权年限/年	面积/m ²	单位面积地价（元/m ² ）	总地价/万元	备注
					记载（规划）	实际	设定	规划	实际	设定							
蓝山元嘉城发展有限公司	1	蓝山元嘉城发展有限公司地块	蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北	湘蓝国用（2015）第000155号	商服和城镇住宅用地（商住比4:6）	-	商服和城镇住宅用地（商住比4:6）	<5.0	0	5.0	五通一平	五通一平	商 30.6 住 60.6	44867.25	3395	15232.43	合226.33万/亩

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为蓝山元嘉城发展有限公司，现蓝山县自然资源局拟运用土地专项债券资金按登记用途对估价对象进行收购，根据委托方提供的资料，估价期日止，估价对象未设置抵押、担保、租赁等权利限制。
- 2、基础设施条件：详见表1-2
- 3、规划限制条件：估价对象土地用途为商服和城镇住宅用地（商住比4:6），容积率：≤5.0，绿地率：≥35%，建筑密度：≤35%。
- 4、影响土地价格的其它限定条件：无特殊限制。

表1-2 估价对象基础设施及其他条件一览表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件	供暖状况	供气状况	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其它限定条件
1	蓝山元嘉城发展有限公司地块	场地平整	蓝山大道	市政供电	市政供水	市政排水	在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅	-	-	无	容积率≤5.0，建筑密度≤35%，绿地率≥35%	无

二、其它需要说明的事项：

- 1、本评估报告中涉及的土地面积、土地用途、土地权属以委托方提供的《土地使用权证》（证号：湘蓝国用（2015）第000155号）为依据，规划指标以蓝山县住房和城乡建设局2015年8月6日出具的《关于蓝山县和平生态家园地块一用地规划条件通知书》【蓝规条字（2015）26号】为依据，若土地面积、土地用途、规划指标等影响地价的因素改变，则其价值需作相应调整；
- 2、本报告结果仅为委托方通过集体决策确定土地收购价格提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考依据，用于其他目的无效；
- 3、实际开发程度的“五通一平”为“宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整”；
- 4、本报告自估价报告提交之日起壹年内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

湖南众联土地房地产评估有限公司
二〇二五年三月十日

地址：永州市冷水滩区河东育才北路213号

5 邮编：425000

（二）收储实施单位

2025年蓝山县第三批土储债项目001号地块收储实施单位为蓝山县土地收购储备中心。

具体项目概况如下：

项目概况表

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	蓝山县和平生态家园地块(一)	蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北	项目总投资14,150.80万元，收储面积44,867.25 m ² ，规划用途为商住用地。	项目总投资14,150.80万元	蓝山县土地收购储备中心

四、资金平衡

（一）项目收储面积

2025年蓝山县第三批土储债项目001号收储总面积为44,867.25 m²。

（二）项目出让面积及出让时间

2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号预计在 2030 年 7 月出让 44,867.25 m²。

(三) 项目资金来源

资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资 14,150.80 万元,其中,资金来源为县级财政配套资金 3,150.80 万元和申请发行专项债券资金 11,000.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元。具体项目资金来源如下:

项目投资资金来源表

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	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号	14,150.80	3,150.80	0.00	11,000.00	0.00	0.00	5 年

(四) 项目收入预测依据

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。

根据相关案例来看,蓝山县近期居住用地出让案列仅有蓝山县中心城区居住用地出让案列(本项目地块位置也属于

中心城区），蓝山县中心城区居住用地出让价格在 4000 元/平方米左右（具体案列详见下文）。经查询，永州市市本级居住用地出让价格受地块位置影响，从市中心向郊区成交单价逐步降低，市中心城区居住用地出让价格在 9000 元/平方米左右，郊区居住用地出让价格在 2700 元/平方米左右，下附永州市市本级居住用地出让案列：

永州市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告(永州市国土公告[2025]001号)					
永州市国土公告[2025]001号 2025年06月20日					
经永州市人民政府批准,永州市自然资源和规划局决定以 挂牌出让 方式 1(幅) 地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:					
下:					
一、挂牌出让方式地块的基本情况和规划指标要求:					
宗地编号:	永地挂[2024]009号	宗地总面积:	11915.85平方米	宗地坐落:	舜皇大道与舜源路交叉口东北角
年限:	70年	容积率:	1.000< 并且 <2.600	建筑密度(%):	<25.000
绿化率(%):	35.000≤	建筑限高(米):	<60.000		
主要土地用途:					
普通商品住房用地(二类)					
用途明细:					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			11915.85		
投资强度:		保证金:	646万元	估价报告备案号:	4312324BA0025
起始价:	3230万元	加价幅度:	50万元		
挂牌开始时间:	2025年07月11日	挂牌结束时间:	2025年07月22日		
二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请,也可以联合申请。申请人应具备的其他条件:					
个人不能参与竞买住宅用地。					
三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。					
四、本次挂牌出让的详细资料和具体要求,见挂牌出让文件。申请人可于 2025年06月21日 至 2025年07月11日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 获取 挂牌出让 文件。					
五、申请人可于 2025年07月11日 至 2025年07月21日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年07月21日 12时00分 。经审核,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在 2025年07月21日 12时00分 前确认其竞买资格。					
六、本次国有土地使用权挂牌活动在 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 进行。各地块挂牌时间分别为:					
永地挂[2024]009号 号地块:2025年07月11日 00时00分 至 2025年07月22日 16时30分;					
七、其他需要公告的事项:					
无					
八、联系方式与银行账户:					
联系地址:冷水滩区湘永路267号					
联系人:邓先生					
联系电话:15874631092					
开户单位:永州市自然资源和规划局					

(郊区)永州市市本级居住用地单价 2752.64 元/平方米



永州冷水滩区144.34平米住宅用地-城镇住宅用地使用权出让

土地编码: 239751

更新时间: 2023-03-17 14:20:36

2245 次查看

① 举报

☆ 收藏

🔗 分享

价格
144 万元

成交后, 需支付交易服务费 查看详情 >

土地类型 住宅用地|城镇住宅用地

流转类型 使用权转让

流转年限 70 年

土地面积 144.34 平
米

土地地点 湖南/永州/冷水滩区

湖南永州土地流转服务中心 >

赵先生 152****1111 查看



扫一扫, 微信咨询

拨打电话

在线咨询

超万亿规模市场, 网声致富的机会>>

金牌会员 一对一匹配地源

立即充值

安全交易

资金担保

立即查看

(城区)永州市市本级居住用地单价 9976.44 元/平方米

2、蓝山县周边土地出让案例

商住用地出让具体案例如下:

蓝山县蓝山大道东侧, 新民路北侧

行政区: 湖南省 > 永州市 > 蓝山县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省永州市蓝山县				电子监管号:	4311272024B000375			
项目名称:	蓝山县DK1-2-31地块								
项目位置:	蓝山县蓝山大道东侧，新民路北側								
土地面积(㎡):	220.30								
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:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	92			
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		2024-02-08		92		--		
土地使用权人:	谭华友								
约定容积率:	下限:	1.01	上限:	2.49	约定交地时间:	2024-04-29			
约定开工时间:	2025-04-28				约定竣工时间:	2028-04-27			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	蓝山县人民政府				合同签订日期:	2024-01-29			

*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

出让单价: 4,176.12 元/m²

数据来源: 中国土地市场网

蓝山县蓝山大道东侧，新民路北侧

行政区：湖南省 > 永州市 > 蓝山县

结果详情										地块信息	
供地结果信息											
行政区：		湖南省永州市蓝山县				电子监管号：		4311272024B000284			
项目名称：		蓝山县DK1-2-21地块									
项目位置：		蓝山县蓝山大道东侧，新民路北侧									
土地面积(m²)：		216.30									
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：		70				行业分类：		房地产业			
土地级别：		二级				成交价格(万元)：		92			
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		2024-02-08		92		--			
土地使用权人：		梁仁春、王清竹、梁文彪、梁文兵、梁萍萍									
约定容积率：		下限：	1.01	上限：	2.53	约定交地时间：		2024-04-29			
约定开工时间：		2025-04-28				约定竣工时间：		2028-04-27			
实际开工时间：		--				实际竣工时间：		--			
批准单位：		蓝山县人民政府				合同签订日期：		2024-01-29			

*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

出让单价：4,253.35 元/m²

数据来源：中国土地市场网

供地结果信息									
行政区：		湖南省永州市蓝山县			电子监管号：		4311272024B000600		
项目名称：		蓝山县DK8-1-1地块							
项目位置：		蓝山县塔峰中路南侧，原一市场地块内							
土地面积(m²)：		12725.10							
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：		房地产业		
土地级别：		一级			成交价格(万元)：		6214		
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			2024-12-26		6214		--	
土地使用权人：		湖南二点乐建设工程有限公司							
约定容积率：		下限：	1.01	上限：	2.3	约定交地时间：		2025-01-11	
约定开工时间：		2026-01-10			约定竣工时间：		2029-01-09		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		蓝山县人民政府			合同签订日期：		2024-12-12		

*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

公告保存

出让单价：4,883.38 元/m²

数据来源：中国土地市场网

（五）项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及同类型地块出让价格，本项目地块位于蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北，处于县城中心地段。依照谨慎性原则考虑，本项目地块按照单价 4,000.00 元/平方米进行测算，土地出让价格不做增长，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元、m²

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号						17,946.90
出让单价（元/m ² ）						4,000.00
宗地面积（m ² ）						44,867.25
合计						17,946.90

（六）项目成本预测

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 1,024.95 万元。具体如下：

1、农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15% 计算。

2、保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的

3%计算。

3、农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的4%计算。

4、教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的3%计算。

5、土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的2%计算。

（七）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 17,946.90 万元，项目预期总成本 1,024.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 16,921.95 万元。

（八）项目融资还本付息情况

2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号本次拟在 2025 年 7 月申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 6 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		11,000.00		11,000.00		
2026 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2027 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40

2028 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2029 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2030 年 7 月	11,000.00		11,000.00	0.00	202.40	11,202.40
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	1,012.00	12,012.00

（九）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 17,946.90 万元，项目预期成本总额为 1,024.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 16,921.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 倍。具体项目融资平衡情况如下：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	蓝山县和平生态家园地块(一)	44,867.25	商住用地	14,150.80	16,921.95	11,000.00	12,012.00	1,024.95	1.41

结论：综上所述，预计 2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.41，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过湖南永源会计师事务所(普通合伙)审计通过。

（十）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.41	1.55
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.41	1.28

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，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是指蓝山县土地收购储备中心，项目主管部门将负责按照 2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号工作要求并根据项目收储任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为 2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案盖章页)



蓝山县财政局



蓝山县土地收购储备中心

2025年7月15日

宁远县专项债券

2025年宁远县第三批土储债项目 004 号预期 收益与融资平衡方案

【永州市】 【2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号】
拟发行专项债券【13,300.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
2025 年宁远县 第三批土储债 项目 004 号	2025 年湖南省政 府专项债券（十 六期）	13,300.00	5 年	宁远县土地收购 储备中心

一、区域情况

宁远县位于湖南南部，总面积 2510 平方公里。南有九嶷山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北接祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇(其中少数民族乡 4 个)、4 个街道办事处，4 个国有林场，总人口 86 万。宁远县认真贯彻落实市委、市政府的决策部署，围绕“双过半”抓调度、补短板、促发展，全县经济社会发展总体平稳、稳中向好。

宁远县未来的发展目标一是要聚力振兴实体经济，培育发展新动能；二是聚力打好三大攻坚战，开拓发展新局面；三是聚力推进乡村振兴，夯实发展新基础；四是聚力扩大有效投资，厚植发展新优势；五是聚力深化改革创新，增强发展新活力；六是聚力增进民生福祉，共享发展新成果。七是聚力加强政府建设，展现发展新形象。宁远县未来发展规划：一是优化工业结构，首先是扩大内需，其次是加快农产品加工转化，推进产业链融合发展，最后是继续加大规模工业企业入统力度，加强部门与企业之间的协调、沟通和配合；二是狠抓项目促进投资增长，首先是抓好项目前期工作，其次是抓好争资立项工作，最后是加快重大项目建设进度；三是培育消费新热点，首先是在巩固传统消费的同时，培育壮大体育、休闲、家政等新兴消费热点，营造良好的消费环境，其次是抓好电子商务物流快递协同发展，积极推进线上线下互动融合。

2022 年-2024 年，宁远县分别实现一般公共预算收入

23.47 亿元、17.20 亿元、17.26 亿元，政府性基金收入分别为 21.88 亿元、20.37 亿元、9.79 亿元。

宁远县 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）	267.23	261.66	289.76
居民人均可支配收入（元）	25,933.00	27,199.00	28,831.00
一般公共预算收入	23.47	17.20	17.26
政府性基金收入	21.88	20.37	9.79
其中：国有土地出让收入	21.40	19.57	8.86
政府性基金支出	33.99	35.67	20.92

数据来源：宁远县财政局

二、债券情况

（一）债券基本情况

【永州市】【2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号】
拟发行专项债券【13,300.00】万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
2025 年宁远县 第三批土储债 项目 004 号		13,300.00	5 年	宁远县土地收购 储备中心

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合土地储备项目专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估等前期工作，同时获得主管部门及县政府的项目批复，项目成熟度较高。

（三）债券需求合理性分析

项目计划申请政府专项债券资金 13,300.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券存续期间的融资本息 14,523.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 20,988.18 万元，项目预期总成本 1,651.99 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 19,336.19 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.33，能通过压力测试。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（四）项目事前绩效评价结果

宁远县财政局根据《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》和项目实施方案进行审核，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。

(五) 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 年宁远县第三批土储债项目 004 号				
主管部门	宁远县土地收购储备中心				
资金金额 (万元)	实施期资金总额	14,869.70			
	其中：资本金	1,569.70			
	债券资金	13,300.00			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积 (平方米)	55,968.47	
		质量指标	债券资金使用合规率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离(±%)	小于等于10%	
		社会效益	社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目情况

(一) 项目基本信息

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号总投资 14,869.70 万元，收储面积 55,968.47 平方米，地块位于宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块，规划用途为居住用地。

根据本项目地块专业第三方土地评估机构土地估价报告（湘京诚土估(2025)字第 JC05-002 号）中显示，宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块估价结果为 16521.89 万元，结合项目单位实际磋商收储成本 14,869.70 万元，因此本项目最终总投资为 14,869.70 万元（包含出让前利息成本 1,242.00 万元）。



土地估价结果一览表													
附 估价机构：湖南京诚房地产土地资产评估有限公司													
估价目的：土地专项债收回了解市价价值													
估价期日：2025 年 04 月 30 日													
估价期日的土地用途：国有建设用地使用权													
估价对象名称	宗地编号	宗地名称	土地用途	土地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	建筑层数	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积
宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	1	湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	居住用地	55,968.47	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
估价结果													
估价结果													

注：“六通一平”指宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气）及宗地内场地平整。

一、上述土地估价结果的限制条件：

- 1. 土地权利限制：估价对象土地所有权归国家所有，据委托方介绍，在估价期日，估价对象未设置抵押、担保、租赁等权利限制。
- 2. 基础设施条件：详见下表

评估宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地名称	宗地用途	宗地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	建筑层数	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积	建筑基底面积
1	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	居住用地	55,968.47	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1

3. 规划限制条件：估价对象土地用途为城镇住宅用地，容积率 < 3.1，建筑密度 < 22%，绿地率 > 35%。

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. 评估价格仅为委托方因土地专项债收回了解土地使用权提供参考价格，不得用于与本估价目的不符的其他抵押、合作、投资、改制、其他转让等目的。
- 2. 本报告提示币种为人民币。

湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月三十日

评估师：[Signature]

地址：长沙市开福区望城大道1701号

第 5 页

(二) 收储实施单位

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号地块收储实施单

位为宁远县土地收购储备中心。

具体项目概况如下：

项目概况表

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧旁	项目总投资 14,869.70 万元，收储面积 55,968.47 平方米，规划用途为居住用地。	项目总投资 14,869.70 万元	宁远县土地收购储备中心

2025年宁远县第三批土储债项目004号已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

四、资金平衡

（一）项目收储面积

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号收储总面积为 55,968.47 平方米。

（二）项目出让面积及出让时间

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号预计在 2030 年 7 月出让 55,968.47 平方米。

（三）项目资金来源

资金来源主要为发行政府专项债券以及县级财政资金。项目总投资 14,869.70 万元，其中，资金来源为县级财政配套资金 1,569.70 万元和申请发行专项债券资金 13,300.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 13,300.00 万元。具体项目资金来源如下：

项目投资资金来源表

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	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025年宁远县第三批土储债项目 004 号	14,869.70	1,569.70		13,300.00			5 年

（四）项目收入预测依据

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。

根据相关案例来看，宁远县近期居住用地出让案列仅有宁远县中心城区居住用地出让案列（本项目地块位置也属于中心城区），宁远县中心城区居住用地出让价格在 3800 元/平方米左右（具体案列详见下文）。经查询，永州市市本级居住用地出让价格受地块位置影响，从市中心向郊区成交单价逐步降低，城区居住用地出让价格在 9000 元/平方米左右，郊区居住用地出让价格在 2700 元/平方米左右，下附永州市市本级居住用地出让案列。

永州市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告(永州市国土公告[2025]001号)

永州市国土公告[2025]001号 2025年06月20日

经永州市人民政府批准,永州市自然资源和规划局决定以 挂牌出让 方式 1(幅) 地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

下:

一、挂牌出让方式地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	永地挂[2024]009号	宗地总面积:	11915.85平方米	宗地坐落:	舜皇大道与舜源路交叉口东北角
年限:	70年	容积率:	1.000< 并且 <2.600	建筑密度(%):	<25.000
绿化率(%):	35.000≤	建筑限高(米):	<60.000		
主要土地用途:					
普通商品住房用地(二类)					
用途明细:					
用途名称		面积			
普通商品住房用地(二类)		11915.85			
投资强度:		保证金:	646万元	估价报告备案号:	4312324BA0025
起始价:	3230万元	加价幅度:	50万元		
挂牌开始时间:	2025年07月11日	挂牌结束时间:	2025年07月22日		

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

个人不能参与竞买住宅用地。

三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于 2025年06月21日 至 2025年07月11日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 获取 挂牌出让 文件。

五、申请人可于 2025年07月11日 至 2025年07月21日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年07月21日 12时00分。经审核,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在 2025年07月21日 12时00分 前确认其竞买资格。

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

永地挂[2024]009号 号地块:2025年07月11日 00时00分 至 2025年07月22日 16时30分;

七、其他需要公告的事项:

无

八、联系方式与银行账户:

联系地址:冷水滩区湘永路267号

联系人:邓先生

联系电话:15874631092

开户单位:永州市自然资源和规划局

(郊区)永州市市本级居住用地单价 2752.64 元/平方米



永州冷水滩区144.34平米住宅用地-城镇住宅用地使用权出让

价格: 144.34

联系人: 更多... 15874631092

144.34 平方米 住宅用地/城镇住宅用地

使用年限: 70年

144.34 平方米

湖南/永州/冷水滩区

金牌会员 一对一服务

安全交易 资金托管

湖南永州土地流转服务中心 赵先生 15874631092

扫码咨询

立即咨询 在线咨询

(城区)永州市市本级居住用地单价 9976.44 元/平方米

2、宁远县周边土地出让案例

居住用地出让具体案例如下:

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示编号: NYCR2023050 2023年12月16日

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023050 2023年12月16日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023038	宗地总面积：	5.530274公顷	宗地坐落：	宁远县明德路北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	项目名称：	
成交价：	21044万元	受让人：	宁远县新远投资发展有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年12月19日至 2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局

单位地址：宁远县舜帝北路56号

邮政编码：425600

联系人：张立胜 王强

联系电话：13378960153 13107263000

电子邮件：

宁远县自然资源局

出让单价：3805.18 元/平方米

数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示编号: NYCR2023049 2023年12月18日

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023049 2023年12月18日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023037	宗地总面积：	5.432959公顷	宗地坐落：	宁远县和塘路与明德路交汇处东 北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	项目名称：	
成交价：	20688万元	受让人：	宁远县新远投资发展有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年12月19日至 2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局

单位地址：宁远县舜帝北路56号

邮政编码：425600

联系人：张立胜 王强

联系电话：13378960153 13107263000

电子邮件：

宁远县自然资源局

出让单价：3807.73 元/平方米

数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示详情 地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023029 2023年09月06日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况:					
宗地编号:	NY2023C07	宗地总面积:	5.153338公顷	宗地坐落:	宁远县园艺路与湘妃大道交汇处北侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房	项目名称:	
成交价:	20000万元	受让人:	宁远县长益资产运营管理有限公司		
备注:					

- 二、公示期: 2023年09月07日 至 2023年09月16日
三、该宗地双方已签订成交确认书, 在30日内签订出让合同, 相关事宜在合同中约定
八、联系方式:
联系单位: 宁远县自然资源局
单位地址: 宁远县舜帝北路56号
邮政编码: 425600
联系人: 张立胜 王强
联系电话: 13378960153 13107263000
电子邮件:

宁远县自然资源局

公告保存

出让单价：3880.93 元/平方米
数据来源：中国土地市场网

(五) 项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及同类型地块出让价格，本项目地块位于宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧旁，处于县城中心城区。依照谨慎性原则考虑，本项目地块按照单价 3750 元/平方米进行测算是谨慎且合理的，土地出让价格不做增长，预期项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号						20,988.18
出让单价（元/m²）						3,750.00
宗地面积（m²）						55,968.47
合计						20,988.18

（六）项目成本预测

本项目的成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 1,651.99 万元。具体如下：

1、农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15% 计算。

2、保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

3、农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的 4% 计算。

4、教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

5、土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的 2% 计算

（七）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 20,988.18 万元，项目预期总成本 1,651.99 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 19,336.19 万元。

（八）项目融资还本付息情况

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号本次拟在 2025 年 7 月申请发行政府专项债券资金 13,300.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 6 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 7 月		13,300.00		13,300.00		
2026 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
2027 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
2028 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
2029 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
2030 年 7 月	13,300.00		13,300.00	0.00	244.72	13,544.72
合计	-	13,300.00	13,300.00	-	1,223.60	14,523.60

（九）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 20,988.18 万元，预期成本总额为 1,651.99 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 19,336.19 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。具体项目融资平衡情况如下：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	55,968.47	居住用地	14,869.70	19,336.19	13,300.00	14,523.60	1.33

结论：综上所述，预计 2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.33，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号融资平衡情况已经通过湖南永源会计师事务所(普通合伙)审计通过。

(十) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.33	1.46
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.33	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、还款保障措施

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

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

六、主管部门责任

本项目主管部门是指宁远县土地收购储备中心，项目主管部门将负责按照 2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号

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

(本页无正文，为 2025 年宁远县第三批土储债项目 004
号预期收益与融资平衡方案盖章页)

宁远县财政局



宁远县土地收购储备中心



2025年7月16日

永州市新田县 2025 年政府专项债券

原新田烟厂用地一

预期收益与融资平衡方案

原新田烟厂用地一本次拟发行政府专项债券金额 8000.00 万元，拟申请发行期限 5 年，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
原新田烟厂用地一	2025年湖南省政府专项债券（十六期）	8000.00	5年	新田县自然资源局

一、项目概况

（一）区域介绍

新田县位于湖南省南部，地跨东经 112°02'—112°33'，北纬 25°40'—26°06'，属于永州市辖县，东接桂阳，南邻嘉禾，西界宁远，北毗祁阳、常宁，周边有郴州、永州、衡阳三个地区中心城市。新田县辖 10 个镇、1 个民族乡、2 个街道、230 个行政村（社区），总面积 1,022.40 平方公里，总人口 45 万。上世纪六十年代末，新田人民艰苦奋斗自力更生的壮举，赢得了一代伟人“南有新田”的高度赞誉。

新田县围绕材料新能源主导产业、“三高四新”战略，突出新材料新能源主导产业、硒锶资源及传统产业，主动承接沿海产业转移，积极融入粤港澳大湾区，以开放增强发展活力，“放管服”改革多次获省市表彰，新田成为创新创业投资热地，发展环境持续优化，助推交通瓶颈破解有力，全县现有高速连接线 2 条、国省道 5 条，通过二广高速、许广高速融入长沙、广州、桂林 4 小时经济圈。桂新高速、永清怀高铁启动实施后，新田打造内陆地区开放新高地即将开创新局面。新田县地处亚热带季风气候区，年平均气温 18° C，平均年降水量约 1,425 毫米，是湖南省“四大温室县”之一。优良的气候孕育了优质的农特产品，陶岭三味辣椒、新田大豆被认定为国家地理标志保护产品，新田被认定为全国 43 个烤烟基地县之一。境内 998 平方公里土壤含防癌抗衰老的微量元素硒，有助于延年益寿的富锶矿泉水面积达 176.7 平方公里，是中国天然富硒农产品之乡、

国家出口食品农产品质量安全示范县，被誉为“硒锑之乡”。

2024 年全县地区生产总值 1124891 万元，同比增长 7.1%。其中，第一产业增加值 278472 万元，同比增长 2.4%；第二产业增加值 219924 万元，同比增长 15%；第三产业增加值 626495 万元，同比增长 6.6%。人均地区生产总值 34067 元，同比增长 8.8%。三次产业结构比调整为 24.8:19.6:55.7。一、二、三产业对经济增长贡献率分别为 20.3%、31%和 48.7%，一、二、三产业分别拉动 GDP 增长 0.67、2.82 和 3.61 个百分点。

新田县 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	93.50	98.86	112.49
居民人均可支配收入(元)	20067.00	21292.00	22641.00
一般预算收入	6.59	6.94	7.15
政府性基金收入	10.77	13.73	2.63
其中：国有土地出让收入	10.69	12.22	11.31
政府性基金支出	14.57	16.23	21.94
其中：国有土地出让支出	9.85	8.54	9.89

数据来源：新田县统计局、新田县财政局等部门官方网站。

永州市 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）	2410.28	2495.83	2692.57
居民人均可支配收入（元）	27301.00	28781.00	30424
一般公共预算收入	220.40	163.30	164.10
政府性基金收入	270.17	235.29	/
其中：国有土地出让收入	265.55	221.84	/
政府性基金支出	365.74	328.01	/

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让支出	193.41 238.83	183.02	/

数据来源：永州市统计局、永州市财政局等部门官方网站。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
原新田烟厂用地一	本项目预计总投资13088.00万元，建设地点位于新田县城龙泉街道方达路北面，土地收储时间为2025年7月，土地出让时间为2030年7月。	本项目位于永州市新田县，拟收储地块为原新田烟厂用地、位于新田县城龙泉街道方达路北面，合计66.3亩，地块性质为普通商品住房用地。项目地块属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，现状为净地，无需征地拆迁，无需建设配套基础设施。	新田县自然资源局	《关于新田县2025年方达路北面地块土地储备专项债项目的立项批复意见》

本期债券募集资金不用于征地拆迁，仅用于工程建设。

原新田烟厂用地一已经通过湖南天护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

通过收储低效或闲置土地，可解决企业无力开发或已供应未动工的土地问题，为城市基础设施、保障性住房和公共服务设施提供用地保障。项目服务对象包括地方政府、企业和社会公众：地方政府通过收储土地实现规划目标并稳定财政收入；企业通过土地回收缓解资金压力；社会公众则受益于公益性项目建设和城市环境改善。因此，本项目的实施将是推动地区可持续发展的重要环节。土地收储后出让可带动土地开发和相关

产业发展，刺激区域经济增长。此外，通过收储部分污染或低效工业用地并进行生态修复，可推动城市环境改善和可持续发展。

（二）社会效益分析

本项目是落实城市总体规划和土地利用规划的重要抓手，通过收储闲置或低效利用土地，可为城市扩张、产业升级和公共服务设施建设提供用地保障，助力城市功能完善和经济社会发展。

项目能够有效调节土地市场供需关系，避免土地资源浪费或过度开发。在经济下行期收储闲置土地可稳定市场预期，在经济复苏期释放储备土地可满足市场需求，促进土地资源高效利用。

由此可见，当地政府和广大人民群众及其他利益相关者都会对本项目的建设持肯定的态度，并积极支持。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

本项目建设内容不包括《地方政府专项债券禁止类项目清单》的相关内容，投向领域不属于专项债券投向领域“负面清单”，符合地方政府专项债券的管理要求，具备合规性。

2、相关批复材料如下：

《关于新田县2025年方达路北面地块土地储备专项债项目的立项批复意见》。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟申请政府专项债券共 8000.00 万元，本次申请 8000.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，即本次 5 年期债券的预测利率为 1.84%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8736.00 万元。债券存续期内，本项目预期总收入 13564.98 万元，预期总成本 135.65 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13429.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。当整个项目的运营收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，仍然能通过压力测试。从总体来看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

新田县人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会效益，拉动经济发展，进一步搞活经济并创造良好的投资环境，能够推动新田县经济发展，促进市场平等竞争和健康发展，项目建设十分必要；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件，对推进社

会主义现代化建设的意义重大。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，土地储备专项债券期限原则上不超过5年。本次债券发行期限为5年，预测项目存续期限等于专项债券发行期限。同时，结合项目收入预测表及成本预测表，项目使用者付费来源稳定，该项目在债券存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为1.54，因此，本次债券的存续期符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（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，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

项目填报单位：新田县自然资源局

项目名称	原新田烟厂用地一				
主管部门	新田县自然资源局				
项目资金 （万元）	资金总额 13088.00 万元				
	一、政府专项债券资金：8000.00 万元				
	二、其他资金：5088.00 万元				
项目实施进度 计划	土地收储时间			土地出让时间	
	2025 年 7 月			2030 年 7 月	
项目绩效目标	完成方达路北面（66.3 亩）收储，并按期完成重新出让工作。				
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	数量与规模指标	土地收储面积	亩	66.3
		质量指标	土地收储率	/	100%
		时效指标	土地收储及出让	按计划实施	按时完成

		成本指标	投资控制	支出在投资估算范围内	实际投资不超过估算总投资的 10%
		经济效益指标	盘活土地资源	有效盘活	
		社会效益指标	居住环境改善	有效改善	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众满意度	≥95%	
主管部门审核意见	本项目建设符合国家及地方相关规划和政策，能够充分发挥社会经济效益，绩效目标设置合理，拟同意实施该项目。 审核部门：				

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目估算投资具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	收储地块价格	收储费用	合计
1	原新田烟厂用地一	12800.00	288.00	13088.00

（二）资金筹措方案

原新田烟厂用地一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 13088.00 万元，其中，本项目拟自筹 5088.00 万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计 8000.00 万元。具体如下表所示：

原新田烟厂用地一资金筹措表

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：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
原新田烟厂用地一	13088.00	5088.00		8000.00					5 年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

本项目债券存续期为 5 年，收入主要为土地出让收入。

1、项目周边地块成交价格

经查询中国土地出让网出让信息，根据项目用地性质选取了同类型土地的土地出让情况，具体情况如下表所示。

项目周边土地成交情况表

序号	挂牌编号	用地类型	土地面积 (m²)	容积率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	XT2024-08	住宅	10797.10	2.50	3894	240
2	XT2022-LC01	住宅	9280.66	3.00	4525	325
3	XT2022-BD01	住宅	4368.96	3.00	1584	242

新田县中山路东、兴新路南

行政区：湖南省 > 永州市 > 新田县

结果详情

地块信息

XT2024-08

出让公告

成交公告

受让人:新田和丰置业有限公司

招拍挂时间: 2024-11-17 至 2024-11-19

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)

763万元

3814万元

3894万元

建筑面积: 26992.75m²

土地面积: 10797.10m²

容积率: 1≤容≤2.5

绿化率: ≤15%

土地坐落: 新田县中山路东、兴新路南

新田县中山街道新华北路与新华东路交叉口东北面

行政区：湖南省 > 永州市 > 新田县

结果详情

地块信息

XT2022-LC01

出让公告

成交公告

受让人:新田东泰资产管理有限公司

招拍挂时间: 2022-11-27 至 2022-12-07

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

910万元

4525万元

4525万元

建筑面积: 27841.98m²

土地面积: 9280.66m²

容积率: 1≤容≤3

土地坐落: 新田县中山街道新华北路与新华东路交叉口东北面

新田县中山街道滨河东路东侧				
行政区: 湖南省 > 永州市 > 新田县				
结果详情	地块信息			
XT2022-BD01	出让公告	成交公告	受让人:新田方舟文化传媒有限公司	
招拍挂时间: 2022-11-08 至 2022-11-18	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	1584万元	1584万元	1584万元
建筑面积: 13106.88m ²				
土地面积: 4368.96m ²	容积率: 1≤容积率≤3			
土地坐落: 新田县中山街道滨河东路东侧				

原新田烟厂用地一按照上述土地出让情况进行预测。用地出让价格参考案例住宅用地最低价格为 240 万元/亩，基于房地产市场目前的发展状况，同时基于谨慎性考虑，本项目不考虑土地市场价格上涨，因此本项目土地亩单价按 220 万元/亩计算。

2、土地出让计划

根据新田县自然资源局的土地出让计划，本项目地块预计于 2030 年完成出让。

（二）项目收入预测

预计直接出让总收入 14586.00 万元，扣除中央及省市相关专项计提后（计提比例暂按 7%），预计土地出让净收入为 13564.98 万元。

（三）成本预测依据

项目土地出让期间内的主要支出为经营性管理费用，本项目管理费用按土地出让净收入的 1%计算，即本项目总成本预计为 135.65 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 13564.98 万元，预期总

成本 135.65 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13429.33 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目总共拟申请政府专项债券 8000.00 万元，本次拟申请 8000.00 万元。债券存续期内每半年支付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，当前债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.84%。

本次拟申请债券 8000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率为 1.84%，每半年付息一次，每年需偿付利息 147.20 万元，债券续存期内本息共计 8736.00 万元。

原新田烟厂用地一本期债券还本付息情况如下表所示：

原新田烟厂用地一还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
原新田烟 厂用地一	2025 年 7 月	0.00	8000.00		8000.00	73.60	73.60
	2026 年	8000.00			8000.00	147.20	147.20
	2027 年	8000.00			8000.00	147.20	147.20
	2028 年	8000.00			8000.00	147.20	147.20
	2029 年	8000.00			8000.00	147.20	147.20
	2030 年 6 月	8000.00		8000.00	0.00	73.60	73.60
	合计	-	8000.00	8000.00	-	736.00	8736.00

（三）项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目预期总收入 13564.98 万元，预期总成本 135.65 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

13429.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。

原新田烟厂用地一收益覆盖情况表

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
原新田烟厂用地一	13429.33	8000.00	8736.00	1.54

同时，原新田烟厂用地一融资平衡情况已经通过湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

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

原新田烟厂用地一压力测试表

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	1.38	1.54	1.69
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.54	1.53

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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

项目现金流预测表

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025				12216.35	13088.00		871.65	871.65
2026						169.81	-169.81	701.84
2027						169.81	-169.81	532.03
2028						169.81	-169.81	362.22
2029						169.81	-169.81	192.41
2030	13564.98					8169.81	5395.17	5587.58
合计	13564.98			12216.35	13088.00	8849.05	5587.58	

六、潜在风险评估

项目存在影响项目进度的风险、影响项目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、进度风险分析

风险描述：在项目收储期间，能否取得当地居民的理解和支持，取得相关利益单位的谅解，是能否确保本项目按时按量完成的关键。如果处理不当，可能引发社会问题，进而导致投资成本增加或项目功亏一篑。

应对措施：在收储启动前，由政府相关部门统一协调，通过座谈、宣传、协商等方式，取得利益相关方一致意见；并与相关职能部门进行深入沟通，获得进一步支持。

2、投资风险分析

风险描述：本项目投资风险可能产生于市场环境变化导致土地市场价格与预期偏离过大，或者因房地产市场低迷可能导致的土地流拍等。

应对措施：合理制定土地出让价格，密切关注房地产市场

变化，随时动态调整土地出让计划，避免土地流拍。

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新田县自然资源局。

主管部门负责按照专项债券项目要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，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，为永州市新田县 2025 年政府专项债券原新田烟厂用地一预期收益与融资平衡方案盖章页）



2025 年 7 月 15 日

永州市 2025 年专项债券
2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号拟发行专项债券
400.00 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 年双牌县第三批土 储债项目 003 号	2025 年湖南 省政府专项 债券（十六 期）	400.00	5 年	双牌县土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

双牌县，湖南省永州市辖县，位于湖南省南部、永州市中部，北接永州市零陵区，东北接祁阳市，东南靠宁远县，西南连道县，西侧紧邻广西壮族自治区全州县，属中亚热带季风湿润气候区，总面积 1751.36 平方千米。

双牌旅游资源丰富，现有国家四级景区 2 处，三级景点 12 处、二级景点 39 处、一级景点 19 处，国家 AAA 级景区 1 个，其它各具特色的旅游景点烂若繁星，不胜枚举。东部阳明山自古为天下名山，向以优美的自然生态和源远流长的佛教文化冠绝湘南，具有“古、奇、灵、秀”四大特色，被誉为“灵山福地”；中部潇水湖于崇山峻岭间曲折奔涌，双牌水库大坝横空出世，截高峡出平湖，沿途青龙洞、月亮湾岛、黄龙山、江村八景等景点如一颗颗璀璨的明珠镶嵌在一幅流动的画卷上；西部的紫金山，朝夕阳光照耀，山如紫金，其中紫金山北部的永山、永水是永州历史的正源，所谓“永山永水出永州”，永州这一秦汉古郡因此而得名，还有天光坳、桃花江、紫金天池等山光水景无不聚天地造化之灵气，令人叹为观止，心往神驰。双牌县不仅历史文化古迹甚多，还是红色旅游的绝佳之地。第一次大革命时期，党的创始人之一李达曾置身于紫金山桃木溪村数月，在山区撒播了革命的种子。红军长征时，任弼时、萧克、王震率红六军团在阳明山祖师岩一带开展过游击战争。

2024 年，双牌县全县地区生产总值 98.57 亿元，同比增长 3.6%。其中，第一产业增加值 22.16 亿元，同比增长 2.5%；第二产业增加值 29.12 亿元，同比增长 0.1%；第三产业增加值 47.29 亿元，同比增长 6.6%。。2024 年末全县总人口 15.12 万人，2024 年全体居民人均可支配收入为 23183 元，同比增长 5.9%。

双牌县 2021-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	84.48	90.22	93.44	98.57
居民人均可支配收入 (元)	21,504.00	20,767.00	21,884.00	23,183.00
一般公共预算收入	5.40	6.28	6.60	6.63
政府性基金收入	10.30	7.81	5.96	2.96
其中：国有土地出让收入	10.20	7.76	5.91	1.93
政府性基金支出	12.48	11.55	9.80	7.87
其中：国有土地出让支出	8.52	7.02	3.56	2.39

注：数据来源于双牌县 2021-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块编号	四至范围	面积 (m²)	项目概况	地块规划用途
1	湘 (2025) 双牌县不动产权第 0001219 号	东距永水路约 50 米 (支路进出)，西、南、北面均邻其他用地	1214.00	本项目总投资为 583.10 万元，主要成本构成为土地收储费用及收储土地在出让前的债券利息支出。本项目拟于 2025 年 7 月启动，收储土地面积为 1,214.00 平方米	零售商业用地 (加油加气站用地)

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号包含以下地块：

双牌城投项目管理有限公司名下地位于双牌县永岚路以北、永水路以西（义村加油站），面积 1,214.00 平方米，状态为存量闲置用地，用地类型：零售商业用地（加油加气站用地）。

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土地储备项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、支持实体经济高质量发展。预期总收入可达 560.22 万元，项目净收益 560.22 万元。

（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）项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集公告、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

下图为《双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告》链接及截图：

<http://www.sp.gov.cn/spxzrzyj/0400/202504/ec10cf8d223c4798a405b67195e49cc0.shtml>



索引号: 4311230009/2025-00822

发文机关: 双牌县自然资源局

名称: 双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告

分类:

发文日期: 2025-02-10 15:40

文号:

双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,严控增量、优化存量、提高质量,支持盘活存量闲置土地,妥善处置闲置存量土地,促进房地产市场平稳健康发展,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)文件精神,我局面向社会公开征集收回收购中心城区范围内的存量闲置土地,现将收回收购有关事项公告如下:

一、范围类型

- 1、企业无力或无意愿继续开发、已供应未开工的住宅用地和商服用地(优先)。
- 2、进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地。
- 3、因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地。
- 4、已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。
- 5、因政府原因导致闲置需要有偿收回的土地。
- 6、土地使用权到期届满不续期的土地。

二、认定程序

双牌县自然资源局将结合土地市场动态监测与监管系统存量闲置土地清单,综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素,确定拟收回收购意向地块和时序安排,分批纳入土地储备计划。

对确定收回收购并纳入土地储备计划的地块,由双牌县土地储备中心委托经备案的土地估价机构,对拟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。根据市场形势、合同履行情况等,由县政府组织相关部门参加的议事决策确定基础价格下调幅度,与土地使用权人协商一致并经公开无异议后,报请双牌县人民政府批准确认予以收回收购。

三、申报方式

请符合征集条件的有收回收购意愿的企业(或单位)于2025年2月28日前,以书面形式向双牌县自然资源局《收回收购土地申请书》,并送至双牌县土地储备中心(双牌县自然资源局办公楼二楼)。

下图为《双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示》链接及截图:

<http://admin.yzcity.gov.cn:8888/spxzrzy.j/0400/202504/c00b53e5be034f359a8e1bf07fc05c5c.shtml>

双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示

双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示

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)相关规定,双牌县拟收储以下4个地块,现就拟收储土地进行公示:

序号	地块名称	用地位置	原土地用途	地块面积 (公顷)
1	双牌县明珠变电站 地块四	双牌县平霞路 以东、浮岛路 以南	二类城镇住 宅用地	5.09
2	双牌县明珠变电站 地块三	双牌县平霞路 以东、连珠路 以北	二类城镇住 宅用地	4.92
3	双牌县澧泊镇义村 加油站	双牌县永岚路 以北、永水路 以西	零售商业用 地	0.12
4	双牌县城北新区双 牌大道北侧、铁东 二路以西	双牌县城北新 区双牌大道北 侧、铁东二路 以西	二类工业用 地	13.58

任何单位和个人对公示拟核准的内容有异议的,可向双牌县自然资源局反映。单位反映情况的需加盖公章,个人反映情况的要签署真实姓名并留下联系电话、地址。

公示时间:2025年4月22日至2025年4月28日

公示机关:双牌县自然资源局

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 583.10 万元,其中:收储土地投资 546.30 万元,收储土地在出让前的债券利息支出 36.80 万元。申请发行地方政府专项债券 400.00 万元,已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析,各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

(五) 项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知(财预〔2016〕155号)、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》

的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目回购投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

双牌县收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	双牌县自然资源局				
项目实施单位	双牌县土地储备中心	项目负责人	奉庭军	联系电话	13874795162
项目资金 (万元)	资金总额：583.10 万元				
	一、专项债券资金：400.00 万元				
	二、其他资金：183.10 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1. 完成项目涉及地块的收购；2. 完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	49,235.50
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	583.10
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	560.22
			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

本项目投资估算总额 583.10 万元，其中：收储土地投资 546.30 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 36.80 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	产权证号	面积 (平方米)	收储价格	土地出让前 利息	项目投资 估算
1	双牌县澧泊 镇义村加油 站	湘(2025) 双牌县不动 产权第 0001219 号	1,214.00	546.30	36.80	583.10
	合计		1,214.00	546.30	36.80	583.10

实施期间：项目计划开始实施日期为 2025 年 7 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储。

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号总投资为 583.10 万元，2025 年投入金额 546.30 万元，主要用于收购土地；2026 年、2027 年、2028 年、2029 年、2030 年分别各投入金额 7.36 万元，主要用于支付土地出让前的债券利息支出。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年双牌县 第三批土储债 项目003号	583.10	0	546.30	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36

2025 年度，2025 年双牌县第三批土储债项目 003 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	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年双牌县第三批土储债项目003号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	546.30	0	0	0	0	0	546.30
	其中：专项债金额	400.00	0	0	0	0	0	400.00

（二）项目资金筹措方案

2025年双牌县第三批土储债项目003号资金来源主要为自有资金183.10万元和政府专项债券资金400.00万元。项目总投资583.10万元，其中：自有资金183.10万元，占投资总额的31.40%；拟申请发行政府专项债券资金400.00万元；本次申请发行专项债券400.00万元。

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年双牌县第三批土储债项目003号	583.10	183.10	0	400.00	0	0	0	0	5年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

2025年双牌县第三批土储债项目003号收益主要来源于

土地使用权出让收入。本次预测以永州市双牌县土地储备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、2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、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，编制永州市双牌县土地储备项目土地出让收益预测表。

1、永州市双牌县土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，考虑到本项目收储土地自 2026-2030 年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。双牌县 2022-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 5.3%、3.8%、3.6%，三年平均增速 4.23%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，按年增速 2.9%计算土地价格的增长。

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。

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的双牌县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,过程如下:

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2021-2024 年双牌县项目周边地块土地出让情况(2021-2024 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

项目	挂牌编号	区位	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	土地单价(元/m ²)	楼面价(元/m ²)	出让日期	用途
1	YZGZ-2021GT WG076-1A	双牌县	双牌县五里牌镇红福田村	1,678.00	≤ 1.0	1,678.00	812.00	4,839.09	4,839.09	2022/02/09	其他用地
2	4311232024B 000252	双牌县	双牌县江村镇江村村	218.86	≤ 0.6	131.32	155.00	7,082.15	11,803.59	2024/11/06	供水用地
3	4311232024B 000318	双牌县	双牌县澧泊镇紫金南路	97.25	> 1.0	97.25	59.11	6,078.15	6,078.15	2024/11/25	其他商业服务业用地

案例 1、YZGZ-2021GTWG076-1A

双牌县五里牌镇红福田村207国道以东

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市双牌县			电子监管号：	4311232022B00225	
项目名称：	双牌县五里牌镇红福田村207国道以东地块					
项目位置：	双牌县五里牌镇红福田村207国道以东					
土地面积(m²)：	1678.00					
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：	十四等级			成交价格(万元)：	812	
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		2022-02-10		812	--
土地使用权人：	双牌城投项目管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1	约定交地时间：	2022-06-18
约定开工时间：	2023-02-10			约定竣工时间：	2025-02-11	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	双牌县			合同签订日期：	2022-02-09	

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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页

<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211229/b6e9e8ed-9580-4049-90d8-edel2464ae50.html>

案例 2、4311232024B000252

双牌县江村镇江村村

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市双牌县			电子监管号：	4311232024B000252		
项目名称：	双牌县江村镇城乡智慧水务一体化（一期）						
项目位置：	双牌县江村镇江村村						
土地面积(m²)：	218.86						
土地用途：	供水用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	50			行业分类：	其它		
土地级别：	十四等级			成交价格(万元)：	155		
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		2024-11-07		155		
土地使用权人：	双牌县水务建设投资有限公司						
约定容积率：	下限：	上限：	0.6	约定交地时间：	2024-11-07		
约定开工时间：	2025-11-07			约定竣工时间：	2027-11-07		
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--		
批准单位：	双牌县人民政府			合同签订日期：	2024-11-06		

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

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta52fa7bc-dd5c-487d-9421-26d560846d20&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

案例 3、4311232024B000318

双牌县泂泊镇紫金南路

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市双牌县			电子监管号：	4311232024B000318		
项目名称：	湖南新华书店实业发展有限责任公司永州市分公司紫金南路地块						
项目位置：	双牌县泂泊镇紫金南路						
土地面积(m²)：	97.25						
土地用途：	其他商业服务业用地			供地方式：	协议出让		
土地使用年限：	40			行业分类：	其它		
土地级别：	十四等级			成交价格(万元)：	59.11		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
土地使用权人：	湖南新华书店实业发展有限责任公司永州市分公司						
约定容积率：	下限：	1	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：	双牌县人民政府			合同签订日期：	2024-11-25		

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr706399b7-b128-4738-8aa3-fb7c7abb0526&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号的土地计划于 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、工业园区环境更加成熟。根据出让地块周边区域用途、容积率及基础配套相近的近期土地挂牌出让地块的

案例的土地出让价格为 4,839.09-7,082.15 元/m²，遵照谨慎原则本次土地出让基础价格按 4,000 元/平方米估算，土地出让价格预测按年增速 2.9% 计算，5 年后即 2030 年出让价格为 4,614.66 元/m²。测算土地未来出让收入情况如下表：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	双牌县澧泊镇义村加油站	4,614.66	2030

项目收入预测明细表

序号	地块名称	面积（平方米）	用途	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	双牌县澧泊镇义村加油站	1,214.00	零售商业用地（加油加气站用地）	560.22						560.22
合计		1,214.00		560.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	560.22

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号预计可出让土地面积 1,214.00 平方米，预计可获得土地出让收入 560.22 万元，可用于资金平衡的相关收益为 560.22 万元。

（二）项目收入预测合理性分析

结合双牌县 2022-2024 年土地出让历史和双牌县土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对本项目地块出让预测，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性

（1）预测单价合理性：从双牌县 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年平均出让单价为 3,605.16 元/平方米；但是从同区域、同类型的可比案例来看，商业用地最低单价为 4,839.09 元/平方米，本项目地块位于双牌县城中心地段，

综上，本项目收入零售商业用地（加油加气站用地）按 4,614.66 元/平方米预测是相对谨慎且合理的。

(2)预测出让时间/进度合理性:从双牌县 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年年平均出让地块数 1.33 宗、年平均出让面积 42,083.20 平方米，年平均出让收入 15,171.67 万元。结合近三年土地出让历史和双牌县土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对双牌县未来五年地块出让预测，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在其合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

双牌县 2022-2024 年土地交易数据明细表

内容		2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块 (宗)	总量	2	2	0	1.33
	其中：住宅用地	2	1	0	1
	其中：商服用地	0	0	0	0
	其中：其他用地	0	1	0	0.33
面积 (m ²)	总量	100148.56	26101.04	0	42083.20
	其中：住宅用地	100148.56	23601.04	0	41249.87
	其中：商服用地	0	0	0	0
	其中：其他用地	0	2500	0	833.33
金额 (万元)	总量	39215	6300	0	15171.67
	其中：住宅用地	39215.00	5175.00	0	14796.67
	其中：商服用地	0	0	0	0
	其中：其他用地	0	1125.00	0	375.00
平均单价 (元/m ²)	总量	3915.68	2413.70	0	3605.16
	其中：住宅用地	3915.68	2192.70	0	3054.19
	其中：商服用地	0	0	0	0
	其中：其他用地	0	2500.00	0	2500.00

双牌县未来五年出让预测

年份	分类	出让规模 (m ²)	出让总额 (万元)
2025 年	整体情况预测	10600	4350
	其中：纳入专项债地块	0	0
	占比	0.00%	0.00%
2026 年	整体情况预测	24687.85	13570.52
	其中：纳入专项债地块	8700	4358.85

	占比	35.24%	32.12%
2027 年	整体情况预测	23636.36	8376.40
	其中：纳入专项债地块	7228	2803.58
	占比	30.58%	33.47%
2028 年	整体情况预测	120429.39	57158.85
	其中：纳入专项债地块	35900	15472.90
	占比	29.81%	27.07%
2029 年	整体情况预测	103815.44	56466.69
	其中：纳入专项债地块	35100	16527.8
	占比	33.81%	29.27%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号预期总收入 560.22 万元，项目净收益 560.22 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号本次拟发行专项债券 400.00 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（2026-2029 年每年 7 月支付利息，2030 年 7 月到期一次还本付息）：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
2025 年		400.00		400.00	1.84%		
2026 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2027 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2028 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2029 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2030 年	400.00		400.00		1.84%	7.36	407.36
合计		400.00	400.00			36.80	436.80

（三）项目融资平衡情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 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 560.22 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

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 年双牌县第三批土储债项目 001 号	560.22	400.00	436.80	1.28

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.28

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.15 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、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：

项目现金流量表

单位：万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				546.30	546.30		0.00	0.00
2026 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2027 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2028 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2029 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2030 年	560.22				7.36	407.36	160.22	160.22
小计	560.22	-	-	546.30	583.10	436.80	160.22	

六、潜在风险评估

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

（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需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

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

（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、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

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

（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，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次双牌县土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是双牌县自然资源局。

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

(本页无正文，为《2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 07 月 16 日

永州市 2025 年专项债券
2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号拟发行专项债券
2,600.00 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 年双牌县第三批土 储债项目 004 号	2025 年湖南 省政府专项 债券（十六 期）	2,600.00	5 年	双牌县土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

双牌县，湖南省永州市辖县，位于湖南省南部、永州市中部，北接永州市零陵区，东北接祁阳市，东南靠宁远县，西南连道县，西侧紧邻广西壮族自治区全州县，属中亚热带季风湿润气候区，总面积 1751.36 平方千米。

双牌旅游资源丰富，现有国家四级景区 2 处，三级景点 12 处、二级景点 39 处、一级景点 19 处，国家 AAA 级景区 1 个，其它各具特色的旅游景点烂若繁星，不胜枚举。东部阳明山自古为天下名山，向以优美的自然生态和源远流长的佛教文化冠绝湘南，具有“古、奇、灵、秀”四大特色，被誉为“灵山福地”；中部潇水湖于崇山峻岭间曲折奔涌，双牌水库大坝横空出世，截高峡出平湖，沿途青龙洞、月亮湾岛、黄龙山、江村八景等景点如一颗颗璀璨的明珠镶嵌在一幅流动的画卷上；西部的紫金山，朝夕阳光照耀，山如紫金，其中紫金山北部的永山、永水是永州历史的正源，所谓“永山永水出永州”，永州这一秦汉古郡因此而得名，还有天光坳、桃花江、紫金天池等山光水景无不聚天地造化之灵气，令人叹为观止，心往神驰。双牌县不仅历史文化古迹甚多，还是红色旅游的绝佳之地。第一次大革命时期，党的创始人之一李达曾置身于紫金山桃木溪村数月，在山区撒播了革命的种子。红军长征时，任弼时、萧克、王震率红六军团在阳明山祖师岩一带开展过游击战争。

2024 年，双牌县全县地区生产总值 98.57 亿元，同比增长 3.6%。其中，第一产业增加值 22.16 亿元，同比增长 2.5%；第二产业增加值 29.12 亿元，同比增长 0.1%；第三产业增加值 47.29 亿元，同比增长 6.6%。。2024 年末全县总人口 15.12 万人，2024 年全体居民人均可支配收入为 23183 元，同比增长 5.9%。

双牌县 2021-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (GDP)	84.48	90.22	93.44	98.57
居民人均可支配收入 (元)	21,504.00	20,767.00	21,884.00	23,183.00
一般公共预算收入	5.40	6.28	6.60	6.63
政府性基金收入	10.30	7.81	5.96	2.96
其中：国有土地出让收入	10.20	7.76	5.91	1.93
政府性基金支出	12.48	11.55	9.80	7.87
其中：国有土地出让支出	8.52	7.02	3.56	2.39

注：数据来源于双牌县 2021-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块编号	四至范围	面积 (m²)	项目概况	地块规划用途
1	湘 (2024) 双牌县不动产权第 0000155 号	西临铁路线、南接铁东二路、东、北面均邻其他用地	135,808.00	本项目总投资为 3,559.40 万元，主要成本构成为土地收储费用及收储土地在出让前的债券利息支出。本项目拟于 2025 年 7 月启动，收储土地面积为 135,808.00 平方米	工业用地

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号包含以下地块：

双牌县洮兴建设集团有限公司名下地位于双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西，面积 135,808.00 平方米，状态为存量闲置用地，用地类型：工业用地。

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土地储备项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、支持实体经济高质量发展。预期总收入可达 3,501.95 万元，项目净收益 3,501.95 万元。

（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）项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集公告、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

下图为《双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告》链接及截图：

<http://www.sp.gov.cn/spxzrzyj/0400/202504/ec10cf8d223c4798a405b67195e49cc0.shtml>



双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告 双牌县自然资源局公开征集收回收购存量闲置土地的公告

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，妥善处置闲置存量土地，促进房地产市场平稳健康发展，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）文件精神，我局面向社会公开征集收回收购中心城区范围内的存量闲置土地，现将收回收购有关事项公告如下：

一、范围类型

1. 企业无力或无意愿继续开发、已供应未开工的住宅用地和高限用地（优先）。
2. 进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地。
3. 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地。
4. 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。
5. 因政府原因导致闲置需要有偿收回的土地。
6. 土地使用权到期届满不续期的土地。

二、认定程序

双牌县自然资源局将结合土地市场动态监测与监管系统存量闲置土地清单，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收回收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划。

对确定收回收购并纳入土地储备计划的地块，由双牌县土地储备中心委托经备案的土地估价机构，对拟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。根据市场形势、合同履行情况等，由县政府组织相关部门参加的议事决策确定基础价格下调幅度，与土地使用权人协商一致并经公开无异议后，报请双牌县人民政府批准确认予以收回收购。

三、申报方式

请符合征集条件的有收回收购意愿的企业（或单位）于2025年2月28日前，以书面形式向双牌县自然资源局《收回收购土地申请书》，并送至双牌县土地储备中心（双牌县自然资源局办公楼二楼）。

下图为《双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示》链接及截图：

<http://admin.yzcity.gov.cn:8888/spxzrzyj/0400/202504/c00b53e5be034f359a8e1bf07fc05c5c.shtml>

双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示

双牌县自然资源局关于2025年双牌县第三批土地储备领域申报地方政府债券项目用地收储的公示

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)相关规定，双牌县拟收储以下4个地块，现就拟收储土地进行公示：

序号	地块名称	用地位置	原土地用途	地块面积 (公顷)
1	双牌县明珠变电站 地块四	双牌县平霞路 以东、浮岛路 以南	二类城镇住 宅用地	5.09
2	双牌县明珠变电站 地块三	双牌县平霞路 以东、连珠路 以北	二类城镇住 宅用地	4.92
3	双牌县澧泊镇义村 加油站	双牌县永岚路 以北、永水路 以西	零售商业用 地	0.12
4	双牌县城北新区双 牌大道北侧、铁东 二路以西	双牌县城北新 区双牌大道北 侧、铁东二路 以西	二类工业用 地	13.58

任何单位和个人对公示拟核准的内容有异议的，可向双牌县自然资源局反映。单位反映情况的需加盖公章,个人反映情况
的要签署真实姓名并留下联系电话、地址。

公示时间:2025年4月22日至2025年4月28日

公示机关:双牌县自然资源局

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目总投资 3,559.40 万元，其中：收储土地投资 3,368.04 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 191.36 万元。申请发行地方政府专项债券 2,600.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

(五) 项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、

财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目回购投资合规性和项目成熟度高；项目资金来源合理可行；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；项目偿债计划可行性和偿债风险点分析到位，绩效评估审核认定结果为“优”，建议予以入库。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

双牌县收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号				
主管部门及其编码	双牌县自然资源局				
项目实施单位	双牌县土地储备中心	项目负责人	奉庭军	联系电话	13874795162
项目资金 (万元)	资金总额：3,559.40 万元				
	一、专项债券资金：2,600.00 万元				
	二、其他资金：959.40 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 7 月		2025 年 12 月	
项目绩效目标	1. 完成项目涉及地块的收购；2. 完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	135,808.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	3,559.40
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	3,501.95
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给,更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》

(自然资发[2024]242号)要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，孰低原则确定收地基础价格。

根据项目当年的土地出让合同及湖南新融达房地产土地资产评估有限公司出具的本项目土地收储评估报告可知，本项目土地的取得成本为 6,373.6118 万元，评估价值为 3,368.04 万元。根据孰低原则，本项目基础收地价格按照评估价值 3,368.04 万元计算。初步对拟收回地块不下调幅度。

地块收回价格评估报告(节选)

附

表2 土地估价结果一览表

估价机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司										估价日期：2025年4月21日			
估价报告编号：(长沙)湘新融达地(2025)(估)字第10162号										估价期日的土地使用权类型：出让地			
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日用途	估价期日用途	估价期日用途	估价期日用途	估价期日用途	估价期日用途	估价期日的实际开发程度	估价期日设定土地开发程度	土地用途	土地面积(㎡)
双牌县建兴建设集团有限公司	1#	双牌县建兴建设集团有限公司用地	湘(2024)双牌县不动产权第0009155号	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	六通六平	六通六平	28.72年	135808
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	135808

注：宗地外围“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)，宗地内场地未平整。

一、上述土地估价结果的限制条件：
1. 土地权利限制：估价对象所有权归国家所有，估价对象土地使用权人为双牌县建兴建设集团有限公司，估价对象土地权利性质为出让，根据委托估价方介绍及提供的资料，至估价期日止，估价对象设定为未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利限制。

2. 基础设施条件：详见表3

表3 评估宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地名称	宗地平整状况	宗地基础设施状况	供水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况
1#	双牌县建兴建设集团有限公司用地	宗地平整状况	宗地基础设施状况	供水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况
		宗地平整状况	宗地基础设施状况	供水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况	排水状况

3. 规划限制条件：估价对象土地规划用途为工业用地，建筑总面积108646.40平方米，容积率不低于0.8，建筑密度不低于30%，建筑限高不超过24米，绿地率不低于20%。

4. 影响土地价格的其它限制条件：无特殊限制。

二、其它需要说明的事项：

1. 本估价报告及估价结果的有效期自估价报告提交日2025年4月27日起至2025年10月26日半年内有效；

2. 本次估价仅为委托估价方进行土地收储确定土地使用权价格提供参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；

3. 本估价报告中涉及的土地面积、土地用途及土地权属以估价对象《不动产权证书》[湘(2024)双牌县不动产权第0009155号]为依据，涉及的土地规划利用指标以《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：431123202300004]为依据；

4. 根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》第十六条：“受让人同意本合同项下宗地建设项目的在2025年1月3日之前开工，建设土地使用权出让价款总额的1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的1%的违约金。”根据《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第53号)规定：未动工开发满两年的，由市、县自然资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条(现为三十八条)和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。估价对象尚未进行开发，可能存在闲置及违约的情况，敬请本报告使用者注意此事项；

5. 本报告所示币种为人民币。

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十一日

本项目投资估算总额 3,559.40 万元，其中：收储土地投资 3,368.04 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 191.36 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	产权证号	面积 (平方米)	收储价格	土地出让前 利息	项目投资 估算
1	双牌县城北 新区双牌大 道北侧、铁东 二路以西地 块	湘（2024） 双牌县不动 产权第 0000155 号	135,808.00	3,368.04	191.36	3,559.40
	合计		135,808.00	3,368.04	191.36	3,559.40

实施期间：项目计划开始实施日期为 2025 年 7 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储。

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号总投资为 3,559.40 万元，2025 年投入金额 3,368.04 万元，主要用于收购土地；2026 年、2027 年、2028 年、2029 年分别投入金额 47.84 万元，主要用于支付土地出让前的债券利息支出。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
2025年双牌县第 三批土储债项目 004号	3,559.40	0	3,368.04	47.84	47.84	47.84	47.84

2025 年度，2025 年双牌县第三批土储债项目 004 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	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年双牌县第三批土储债项目004号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	3,368.04	0	0	0	0	0	3,368.04
	其中：专项债金额	2,600.00	0	0	0	0	0	2,600.00

(二) 项目资金筹措方案

2025年双牌县第三批土储债项目004号资金来源主要为自有资金959.40万元和政府专项债券资金2,600.00万元。项目总投资3,559.40万元，其中：自有资金959.40万元，占投资总额的26.95%；拟申请发行政府专项债券资金2,600.00万元；本次申请发行专项债券2,600.00万元。

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年双牌县第三批土储债项目004号	3,559.40	959.40	0	2,600.00	0	0	0	0	5年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

2025年双牌县第三批土储债项目004号收益主要来源于

土地使用权出让收入。本次预测以永州市双牌县土地储备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、2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、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，编制永州市双牌县土地储备项目土地出让收益预测表。

1、永州市双牌县土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，考虑到本项目收储土地自 2026-2030 年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。双牌县 2022-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 5.3%、3.8%、3.6%，三年平均增速 4.23%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，按年增速 2.9% 计算土地价格的增长。

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。

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的双牌县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土地出让价格,过程如下:

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2021-2024 年双牌县项目周边地块土地出让情况(2021-2024 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

项目	挂牌编号	区位	位置	占地面积 (m^2)	容积率	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/ m^2)	出让日期	用途
1	YZGZ-2023GTWG014-3	双牌县	双牌县工业大道以北,工业园管委会东北侧	2,283.11	> 0.6	59.00	258.42	2022/02/09	工业用地
2	4311232022B00558-1	双牌县	双牌县连城路东侧	21,164.59	> 0.9	804.00	379.88	2022/06/09	工业用地
3	双牌县国土(2024)003号	双牌县	连城路(规划道路)东侧	9,859.51	> 0.6	268.00	271.82	2024/10/09	工业用地

案例 1、YZGZ-2023GTWG014-3

双牌县工业大道以北，工业园管委会东北侧

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省永州市双牌县		电子监管号：		4311232023B00227-2			
项目名称：		双牌县利好科技北侧地块							
项目位置：		双牌县工业大道以北，工业园管委会东北侧							
土地面积(m²)：		2283.11							
土地用途：		工业用地		供地方式：		挂牌出让			
土地使用年限：		30		行业分类：		化学原料及化学制品制造业			
土地级别：		十四等级		成交价格(万元)：		59			
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		2023-05-29		59		--	
土地使用权人：		永州利好科技有限公司							
约定容积率：		下限：0.6 上限：		约定交地时间：		2023-06-29			
约定开工时间：		2024-05-29		约定竣工时间：		2025-05-29			
实际开工时间：		2025-05-29		实际竣工时间：		2027-05-29			
批准单位：		双牌县		合同签订日期：		2023-05-29			
*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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20230704/890370f5-cf08-4b15-b0fa-383169e35a4e.html>

案例 2、4311232022B00558-1

双牌县连城路东侧

行政区：湖南省·永州市·双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：湖南省永州市双牌县				电子监管号：4311232022B00558-1					
项目名称：双牌县连城路东侧地块									
项目位置：双牌县连城路东侧									
土地面积(m²)：21164.59									
土地用途：工业用地				供地方式：		挂牌出让			
土地使用年限：30				行业分类：		其它			
土地级别：十四等级				成交价格(万元)：		804			
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			2022-06-10		804		--	
土地使用权人：湖南省浚兴建材有限责任公司									
约定容积率：		下限：	0.9	上限：	约定交地时间：		2022-12-08		
约定开工时间：2024-10-08				约定竣工时间：		2026-10-08			
实际开工时间：--				实际竣工时间：		--			
批准单位：双牌县				合同签订日期：		2022-06-09			
以上数据信息由原始国有建设用地使用权出让合同生成，仅供参考，不作为法律依据。									

*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为准

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bb30b380-e28b-403a-80a5-88683d62c776&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

案例 3、双牌县国土（2024）003 号

标的信息

交易编号：	双牌县国土（2024）003号	宗地编号：	双2024-07号
宗地名称：	双牌县城北新区 2021年度第四批次用地	主要用途：	三类工业用地
土地面积：	9859.51平方米	主要用途年限（年）：	30年
所属行政区：	永州市/双牌县	批准机关：	双牌县自然资源局
评估价：	267.19万元	估价报告备案号：	4303024BA0032
宗地用途：	三类工业用地	面积：	9859.51平方米
地块位置：	连城路（规划道路）东侧	年限（年）：	30

出让规划指标信息

容积率：	0.6≤R	绿地率：	L≤12%	建筑密度：	30%≤JM
限高（米）：	H≤24				

交易信息

公告开始时间：	2024年09月03日 00时00分00秒	公告结束时间：	2024年09月23日 09时30分00秒
挂牌开始时间：	2024年09月23日 09时30分00秒	挂牌截止时间：	2024年10月09日 09时30分00秒
报名开始时间：	2024年09月23日 16时30分00秒	报名结束时间：	2024年10月08日 16时30分00秒
资格审查方式：	保证金	保证金到账截止时间：	2024年10月08日 16时30分00秒
保证金缴纳金额：	268万元	起始价：	268 万元
增价幅度：	10 万元	是否有底价：	否
出让限制方式：	无限制	是否允许联合竞买：	是
是否允许拟成立新公司：	是	是否限制自然人购买：	否

成交信息

竞得人（单位）：永州恩润生物科技有限公司

湖南省(永州市)国有资产资源交易平台-详细页
<http://110.53.127.150:9094/landGov/primary/detail?landGovId=1830406211525476354>

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号的土地计划于 2029 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、工业园区环境更加成熟。根据出让地块周边区域用途、容积率及基础配套相近的近期土地挂牌出让地块的案例的土地出让价格区间在 258.42-379.88 元/m²，遵照谨慎原则本次土地出让基础价格按 230 元/平方米估算，土地出让价格预测按年增速 2.9% 计算,4 年后即 2029 年出让价格为 257.86 元/m²。测算土地未来出让收入情况如下表：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西地块	257.86	2029

项目收入预测明细表

序号	地块名称	面积（平方米）	用途	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	双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西地块	135,808.00	工业用地	3,501.95					3,501.95	
合计		135,808.00		3,501.95	0.00	0.00	0.00	0.00	3,501.95	0.00

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号预计可出让土地面积 135,808.00 平方米，预计可获得土地出让收入 3,501.95 万元，可用于资金平衡的相关收益为 3,501.95 万元。

（二）项目收入预测合理性分析

结合双牌县 2022-2024 年土地出让历史和双牌县土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对本项目地块出让预测，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性

(1) 预测单价合理性：从双牌县 2022 年-2024 年实际出让情况来看,近三年平均出让单价为 3,605.16 元/平方米;从同区域、同类型的可比案例来看,工业用地最低单价为 258.42 元/平方米。综上,本项目收入工业用地按 257.25 元/平方米预测是相对谨慎且合理的。

(2)预测出让时间/进度合理性:从双牌县 2022 年-2024 年实际出让情况来看,近三年年平均出让地块数 1.33 宗、年平均出让面积 42,083.20 平方米,年平均出让收入 15,171.67 万元。结合近三年土地出让历史和双牌县土地储备计划的实际,在遵照谨慎性原则下,对双牌县未来五年地块出让预测,其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在其合理范围内。

综上,本项目的收入预测具有一定合理性。

双牌县 2022-2024 年土地交易数据明细表

内容		2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块 (宗)	总量	2	2	0	1.33
	其中:住宅用地	2	1	0	1
	其中:商服用地	0	0	0	0
	其中:其他用地	0	1	0	0.33
面积 (m²)	总量	100148.56	26101.04	0	42083.20
	其中:住宅用地	100148.56	23601.04	0	41249.87
	其中:商服用地	0	0	0	0
	其中:其他用地	0	2500	0	833.33
金额 (万元)	总量	39215	6300	0	15171.67
	其中:住宅用地	39215.00	5175.00	0	14796.67
	其中:商服用地	0	0	0	0
	其中:其他用地	0	1125.00	0	375.00
平均单价 (元/m²)	总量	3915.68	2413.70	0	3605.16
	其中:住宅用地	3915.68	2192.70	0	3054.19
	其中:商服用地	0	0	0	0
	其中:其他用地	0	2500.00	0	2500.00

双牌县未来五年出让预测

年份	分类	出让规模 (m²)	出让总额 (万元)
2025 年	整体情况预测	10600	4350
	其中：纳入专项债地块	0	0
	占比	0.00%	0.00%
2026 年	整体情况预测	24687.85	13570.52
	其中：纳入专项债地块	8700	4358.85
	占比	35.24%	32.12%
2027 年	整体情况预测	23636.36	8376.40
	其中：纳入专项债地块	7228	2803.58
	占比	30.58%	33.47%
2028 年	整体情况预测	120429.39	57158.85
	其中：纳入专项债地块	35900	15472.90
	占比	29.81%	27.07%
2029 年	整体情况预测	103815.44	56466.69
	其中：纳入专项债地块	35100	16527.8
	占比	33.81%	29.27%

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号预期总收入 3,501.95 万元，项目净收益 3,501.95 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号本次拟发行专项债券 2,600.00 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（2026-2029 年每年 7 月支付利息，2030 年 7 月到期一次还本付息）：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
2025 年		2,600.00		2,600.00	1.84%		
2026 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	191.36	191.36
2027 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	191.36	191.36
2028 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	191.36	191.36
2029 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	191.36	191.36
2030 年	2,600.00		2,600.00		1.84%	191.36	2,6191.36
合计		2,600.00	2,600.00			239.20	2,839.20

(三) 项目融资平衡情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 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 3,501.95 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 年双牌县第三批土 储债项目 001 号	3,501.95	2,600.00	2,839.20	1.23

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）审计通过。

(四) 压力测试

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

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%
收入变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.23

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，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、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：

项目现金流量表

单位：万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				3,368.04	3,368.04		0.00	0.00
2026 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2027 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2028 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2029 年	3,501.95				47.84	47.84	3,501.95	3,501.95
2030 年						2,647.84	-2,647.84	854.11
小计	3,501.95	-	-	3,368.04	3,559.40	2,839.20	854.11	

六、潜在风险评估

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

（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需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

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

（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价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

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

（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，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次双牌县土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

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

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

级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是双牌县自然资源局。

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

(本页无正文，为《2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 07 月 16 日