

# 湖南省郴州市 2025 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

郴州市 2025 年共涉及 2 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 12,600.00 万元，其中永兴县 800.00 万元，苏仙区 11,800.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
永兴县	2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	800.00	5 年
苏仙区	2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号	11,800.00	5 年
合计	-	12,600.00	

# 郴州市永兴县 2025 年专项债券 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案

郴州市永兴县 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号拟发行专项债券 800.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十期)	800.00	5 年	永兴县土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程 1860 公里，距省会长沙 280 公里，距郴州市 40 公里，距南粤广州 445 公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212 纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

永兴县矿产资源较丰富，旅游业发达。通过地质队普查、勘探，共发现矿产 22 种，总资源储量为 33780.69 万吨，人均占有矿产资源 54485 吨，地均占有矿产资源 17.07 万吨/海平方公里。此外，县内旅游资源丰富，全县共有国家等级旅游区(点)5 家，其中，4A 级及以上旅游区(点)1 家。

永兴县历史悠久，文化遗产丰富，大力投入教育项目和科技项目，被列为湖南省标准化学校建设试点县。近年来，全县共取得国内领先水平科技成果 14 项，获市科技进步奖 19 项，获市首届专利奖 1 项，获专利授权 510 多件，成为首批湖南省科技成果转化示范县。

### 郴州市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,980.50	3,110.58	3,327.80
居民人均可支配收入（元）	31,627.00	33,323.00	44,039.00
一般公共预算收入	257.1	285	193.67
政府性基金收入	157.46	120.4	135.96
其中：国有土地出让收入	147.34	105.2	121.48

政府性基金支出	207.46	205.2	239.74
---------	--------	-------	--------

注：数据来源为财政局

## 永兴县 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）	379.00	398.13	434.30
居民人均可支配收入（元）	42,251.00	34,492.00	36,424.00
一般公共预算收入	18.86	20.14	20.68
政府性基金收入	8.64	8.78	7.73
其中：国有土地出让收入	8.53	6.87	6.02
政府性基金支出	8.63	16.22	17.62
其中：国有土地出让支出	7.7	5.89	6.00

注：数据来源为财政局

### （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	永兴县原供销系统地块	该项目总投资成本为 1,146.20 万元。项目四至范围为：东至永兴县西正街，南临城区居民区，西靠便江西路，北临永兴县华泰肉食品公司。	项目建设主要是为回购永兴县原供销系统地块土地重新储备，地块面积 0.5039 公顷，现状用途为商住用地，拟供应用途为居住兼容商业服务业用地。	永兴县土地储备中心	1.不动产权证书，湘（2024）永兴县不动产权第 0005943 号； 2..国有建设用地使用权出让合同； 3.永兴县人民政府专题会议纪要； 4.土地估价结果一览表； 5.情况说明； 6.建设用地规划许可证； 7.宗地图； 8.土地勘测定界技术报告书 9.永兴县原供销系统出让地块项目建设用地规划-红线图 10.土地估价报告。

2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。



## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 1,184.17 万元。

因此，该项目具有良好的经济效益。

### （二）社会效益分析

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

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

因此，该项目的社会效益良好。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

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

截止方案编制之日，本项目已完成自然资源平台备案，正在进行前期工作。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 1,146.20 万元，项目融资资金 800.00 万元，占总投资的 69.80%，其中申请政府专项债券金额 800.00 万元，符合相关规定要求。2025 年项目实施计划投资 1,066.20 万元，申请政府专项债券 800.00 万元，没有超出当年项目实施资金需求，专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

经永兴县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和事前绩效评估报告进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### **（六）项目存续期**

根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第

12 条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定

居住用地 70 年；

工业用地 50 年；

教育、科技、文化、卫生、体育用地年限为 50 年；

商业、旅游、娱乐用地 40 年；

仓储用地 50 年；

综合或者其他用地 50 年。

在土地使用权出让最高年限内，本项目一直存续。

### （七）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为永兴县 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号土地回购。土地回购总投资 1,146.20 万元。

项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	面积	0.5039 公顷
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	1 年
	成本指标	项目总投资	1,146.20 万元
项目管理	资金管理指标	资金使用效率	资金到位后在年底前形成有效产出
	项目进度指标	施工进度	按照计划实施
效益指标	经济效益指标	对居民经济影响	效果显著
	社会效益指标	带动行业发展	效果显著
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善生活环境	效果显著
满意度指标	服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

## （一）项目投资估算

郴州市永兴县 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号 2025 年土地储备专项债券包含 1 个地块。项目投资估算总额 1,146.20 万元，其中土地价款 1,066.20 万元，土地出让前利息 80.00 万元，由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位。

2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号总投资 1,146.20 万元，2025 年投入金额 1,066.20 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	1,146.20	1,066.20	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00

2025 年度，永兴县 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	投资金额		-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额		-	-	-	-	-	-
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计

	投资金额	-		1,066.20	-	-	-	<b>1,066.20</b>
	其中：专项 债券金额	-		800.00	-	-	-	<b>800.00</b>

## （二）资金筹措方案

本项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。  
项目总投资 1,146.20 万元，其中：用于项目支出的自有资金 346.20 万元，占投资总额的 30.20%；拟申请发行政府专项债券资金 800.00 万元。本次拟申请发行专项债券 800.00 万元。

### 项目资金筹措表

单位：万元

项目 名称	总投 资	资金来源							本次拟 发行专 项债券 期限
		自有 资金	已发 行专 项债 券金 额	本次拟发 行专项债 券金额	其中：用 作资本 金金额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	其 他 融 资	
2025 年 永兴县 第三批 土储债 项目 001 号	1,146.20	346.20	-	800.00	-	-	-	-	5 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

#### 1、国有土地使用权出让价格

本项目地块收购完成后拟供应用途为居住兼容商业服务业用地。通过选取与本次预测涉及项目的3个周边同类型地块市场土地交易价格作为标地，价格在2,538.00万元/公顷~3,411.89万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以2,350.00万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积（公顷）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	成交日期	平均地价（万元/公顷）
永兴县便江街道园丁路西侧	1.9628	商住用地	其他商服用地40年，城镇住宅用地70年	5,730.93	2023-12-13	2,919.77
永兴县便江北路北侧	0.0517	商住用地	商服用地40年，住宅用地70年	176.39	2023-12-19	3,411.89
永兴县便江街道西正街	0.5039	商住用地	其他商服用地40年，城镇住宅用地70年	1,278.90	2023-10-16	2,538.00

参考地块一：

永土挂告字[2023]第029号地块成交结果公示【2023G033#】

发布时间：2023-12-13 信息来源：郴州市公共资源交易中心 作者： 点击量：179

地块编号	地块位置	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限	起始价（万元）	成交价（万元）	竞得人
2023G033#	永兴县便江街道园丁路西侧	19628.0	商住用地	其他商服用地40年，城镇住宅用地70年	3850.9299	5730.9299	永兴银都恒达实业有限公司

参考地块二：

永土挂告字[2023]第031号地块成交结果公示【2023G040#】

发布时间：2023-12-19 信息来源：郴州市公共资源交易中心 作者： 点击量：155

地块编号	地块位置	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限	起始价（万元）	成交价（万元）	竞得人
2023G040#	永兴县便江北路北侧	517	商住用地	商服用地40年，住宅用地70年	176.3949	176.3949	永兴银都恒达实业有限公司

参考地块三：

永土挂告字[2023]第017号地块成交结果公示【2023G017#】

发布时间: 2023-10-16 信息来源: 郴州市公共资源交易中心 作者: 点击量:

地块编号	地块位置	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限	起始价(万元)	成交价(万元)	竞得人
2023G017#	永兴县便江街道 西正街	5039.0	商住用地	其他商服用地40 年, 城镇住宅用 地70年	1278.9	1278.9	永兴银都恒达实 业有限公司

2、国有土地使用权出让面积

根据不动产权证, 本次国有土地使用权可出让面积为 0.5039 公顷, 其中永兴县原供销系统地块土地 0.5039 公顷。

(二) 项目收入预测

本项目收入主要来源于国有土地使用权出让收入。债券存续期内总收入为 1,184.17 万元。项目运营期为 2026 年~2030 年。收入测算如下表:

项目预期收入测算表

单位: 万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
永兴县原供销系统 地块土地出让收入			-	-	1,184.17	1,184.17
面积 (公顷)			-	-	0.5039	
单价 (万元/公顷)			-	-	2,350.00	-
小计					1,184.17	1,184.17

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内, 项目预期总收入 1,184.17 万元, 项目净收益即可用于融资平衡的资金为 1,184.17 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 800.00 万元,根据 2025 年 8 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 1.92%,债券偿付方式为一年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资,永兴县 2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位: 万元

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 永兴县第 三批土储 债项目 001 号	2025 年 9 月		800.00		800.00		
	2026 年 9 月	800.00			800.00	15.36	15.36
	2027 年 9 月	800.00			800.00	15.36	15.36
	2028 年 9 月	800.00			800.00	15.36	15.36
	2029 年 9 月	800.00			800.00	15.36	15.36
	2030 年 9 月	800.00		800.00		15.36	815.36
	合计		800.00	800.00		76.80	876.80

## （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入,预计用于融资平衡的相关收益为 1,184.17 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

项目收益覆盖情况表

单位: 万元

项目名称	预计用于融资平	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡的相
------	---------	------	------	------------



	衡的相关收益	融资本金	融资本息	关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号	1,184.17	800.00	876.80	1.35

同时，2025 年永兴县第三批土储债项目 001 号融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

#### (四) 压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.35	1.49

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按一年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	2,330.37	1,066.20	16.00	16.00	16.00	16.00	1,200.17
1	资本金流入	346.20	266.20	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2	融资资金流入	800.00	800.00					
3	运营期现金流入	1,184.17		-	-	-	-	1,184.17
二	现金流出	1,943.00	1,066.20	15.36	15.36	15.36	15.36	815.36
1	建设期资金流出	1,066.20	1,066.20					
2	运营期资金流出	0.00						
3	融资还本付息	876.80		15.36	15.36	15.36	15.36	815.36
4	债券发行费用	0.00						
三	现金净流量	387.37	-	0.64	0.64	0.64	0.64	384.81
四	期末累计现金结存	393.77	-	0.64	1.28	1.92	2.56	387.37
五	项目净收益	1,184.17						

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **1. 社会稳定风险**

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

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

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

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

### （3）其他因素引起的风险

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

依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

## 2.项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

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

发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指郴州市永兴县土地储备中心。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《郴州市永兴县 2025 年专项债券 2025 年  
永兴县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》  
之盖章页)



2025 年 9 月 10 日

# 郴州市土地储备专项债券

## 2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号拟发行土地储备专项债券 11,800.00 万元，本次拟申请发行 11,800.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年郴州市 第三批土储债 项目 008 号	2025 年湖南省政 府专项债券（三 十一期）	11,800.00	5 年	郴州市苏仙区自 然资源局



## 一、区域情况

### （一）区域介绍

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

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

### 郴州市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2980.50	3110.58	3327.80
居民人均可支配收入（元）	39874.00	42385.51	44039.00

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

注：数据来源为财政局

## （二）项目基本信息

2025年5月14日湖南万源土地房地产评估测绘有限公司郴州分公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘万源评[2025](估)字第郴012号）。

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
政府储备 2017-27 号宗地（长卷三期）	苏仙区观山洞街道观山洞村环东湖路	该项目总投资为 16,380.00 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 7 月启动征地拆迁，拟收储土地 80,046.00 平方米（合 120.07 亩）。	商服用地、城镇住宅用地（商业占 2%）	郴州市苏仙区自然资源局

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号已经通过律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城

乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、促进以土地要素保障支持实体经济发展。项目实施将促进房地产市场止跌回稳，是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 16,380.00 万元，申请发行地方政府专项债券 11,800.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

### （五）项目存续期

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

### （六）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号				
主管部门及其编码	郴州市自然资源和规划局				
项目资金 (万元)	资金总额：16,380.00 万元				
	一、专项债券资金：11,800.00 万元				
	二、自有资金：4,580.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 7 月		2030 年 7 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	地块数量	个	1
			地块面积	亩	120.07
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	16,380.00
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	16,541.61
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	\	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行

					城市规划
			改善人民居住环境	\	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

存量土地收费费用估算依据：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

2025年郴州市第三批土储债项目008号，总投资金额为16,380.00万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	15,294.40
2	出让前利息费用	1,085.60
合计		16,380.00

2025年郴州市第三批土储债项目008号，总投资金额为16,380.00万元，2025年投入金额11,800.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号	16,380.00	0.00	11,800.00	217.12	217.12	217.12	217.12	3,711.52

项目资金预计于 2025 年度全部投放，2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号分月投资计划具体如下表所示：

2025 年项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,800.00	0	0	0	11,800.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,800.00	0	0	0	11,800.00

## （二）项目资金筹措方案

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号，资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 16,380.00 万元，其中地方政府专项债券资金 11,800.00 万元，占总投资 72.04%。计划申请发行专项债券 11,800.00 万元，本次计划发行 11,800.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债	本次拟发行专项债	其中：用作资本金	未来拟发行专项债	其中：用作资本	其他融资	

		金	券金额	券金额	金额	券金额	金金额		
2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号	16,380.00	4,580.00	0	11,800.00	0	0	0	0	5 年

#### 四、预期收益

##### (一) 项目预期收入预测

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

##### 1、土地价格增速预测

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

##### 2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算

土地的出让价格，经查询土地交易中心出让信息，选取近年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：



近三年政府储备周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	项目名称	土地位置	土地用途	出让面积 (m²)	成交价 (万元)	成交日期	土地单价 (万元/m²)
1	储备 2021-01 号宗地	郴州市白水片区 郴州大道、观山 大道、郴县路围 合处	普通商品住房用 地(一类)	43049.20	15120	2024 年 10 月 21 日	0.35
2	储备 2022-20 号宗地	郴州市郴江路东 北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	10016.30	5106	2023 年 7 月 10 日	0.51
3	鳌头湾	飞虹路北侧鳌头 湾巷	城镇住宅-普通 商品住房用地	15865.60	15018	2023 年 12 月 25 日	0.95

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght774d88c1-bb40-460b-be42-a82c850bb302&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

郴州市白水片区郴州大道、观山大道、郴县路围合处

行政区：湖南省 > 郴州市 > 郴县 >

结果详情		地块信息		
储备2021-01号宗地		出让公告	成交公告	受让人:郴州汇新房地产开发有限公司
招拍挂时间: 2024-10-12 至 2024-10-21		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让		7560万元	15120万元	15120万元
土地用途: 普通商品住房用地(一类)				
建筑面积: 107623.00㎡				
土地面积: 43049.20㎡				
容积率: 1≤容积率<2.5				
绿化率: <30%				
土地坐落: 郴州市白水片区郴州大道、观山大道、郴县路围合处				

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

郴州市郴江路东北侧

行政区：湖南省 > 郴州市 > 郴县 >

结果详情		地块信息		
储备2022-20号宗地		出让公告	成交公告	受让人:湖南永联房地产开发有限公司
招拍挂时间: 2023-06-21 至 2023-06-29		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让		5106万元	5106万元	5106万元
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地				
建筑面积: 30048.90㎡				
土地面积: 10016.30㎡				
容积率: 1≤容积率<3				
绿化率: <25%				
土地坐落: 郴州市郴江路东北侧				

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

飞虹路北侧鳌头湾巷

行政区：湖南省 > 郴州市 > 郴县 >

结果详情		地块信息		
鳌头湾		出让公告	成交公告	受让人:郴州市金石置业有限公司
招拍挂时间: 2023-12-13 至 2023-12-22		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让		7509万元	15018万元	15018万元
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地				
建筑面积: 72347.14㎡				
土地面积: 15665.60㎡				
容积率: 1≤容积率<4.56				
绿化率: <30%				
土地坐落: 飞虹路北侧鳌头湾巷				

### 3、土地出让收入预测

预计该项目包含地块在 2030 年 7 月出售。根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.35 万元/㎡，本项目按 0.20 万元/㎡计算，可用于资金平衡的土地收益为 16,541.61 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (㎡)	出让单价 (万元/㎡)	出让总价	分年收入预测						预计用于资金平衡的相关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
政府储备 2017-27 号宗地（长卷三期）	土地使用权出让收入	80,046.00	0.20	16,541.61	0	0	0	0	0	16,541.61	16,541.61
合计		80,046.00		16,541.61	0	0	0	0	0	16,541.61	16,541.61

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号预期总收入 16,541.61 万元，项目净收益 16,541.61 万元。

## （二）项目融资还本付息情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 11,800.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，5 年期债券年利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 7 月		11,800.00		11,800.00	1.84%		0.00
2026 年	11,800.00			11,800.00	1.84%	217.12	217.12
2027 年	11,800.00			11,800.00	1.84%	217.12	217.12
2028 年	11,800.00			11,800.00	1.84%	217.12	217.12
2029 年	11,800.00			11,800.00	1.84%	217.12	217.12
2030 年 7 月	11,800.00		11,800.00	0.00	1.84%	217.12	12,017.12
合计		11,800.00	11,800.00			1,085.60	12,885.60

## （三）项目融资平衡情况

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 16,541.61 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 年郴州市第三批土储债项目 008 号	16,541.61	11,800.00	12,885.60	1.28

2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号融资平衡情况已经通过深圳成长会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.16	1.28	1.41

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### 六、潜在风险评估

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

##### 1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡

规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

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

## 2.资金筹集与偿还风险

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

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

## 3.土地市场风险

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

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

## 4.项目实施风险

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

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

## 5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

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

## 七、还款保障措施

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

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



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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

郴州市苏仙区自然资源局负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。



（本页无正文，为《2025 年郴州市第三批土储债项目 008 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

郴州市苏仙区财政局



郴州市苏仙区自然资源局



2025 年 9 月 11 日