

湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券项目预期 收益与融资平衡方案



湖南省怀化市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 11500 万元，全部为怀化市本级项目。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
怀化市本级	2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	2800.00	5
怀化市本级	2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	8700.00	5
合计	-	11500.00	-

怀化市 2025 年专项债券
2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号拟发行专项债券 2800 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 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十三期）	2800	5 年	怀化市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

怀化市位于湖南省西部偏南，处于武陵山脉和雪峰山脉之间，沅水自南向北贯穿全境，地理坐标北纬25°52'22"-29°01'25"，东经108°47'13"-111°06'30"。南接广西壮族自治区（桂林、柳州），西连贵州省（铜仁、黔东南），与湖南省的邵阳、娄底、益阳、常德、张家界等市和湘西土家族苗族自治州接壤。南北长353公里，东西宽229公里，总面积27564平方公里，是湖南省面积最大的地级市。距省会长沙379公里（铁路）。

2024年，全年完成地区生产总值（GDP）2093.82亿元，比上年增长5.3%。其中：第一产业增加值300.06亿元，增长3.4%；第二产业增加值658.28亿元，增长8.9%；第三产业增加值1135.48亿元，增长3.7%。按常住人口计算，全市人均GDP为47116元，增长6.5%。全市实现地方一般公共预算收入122.21亿元。全市一般公共预算支出558.36亿元。

怀化市 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）	1877.64	1948.52	2093.82
居民人均可支配收入（元）	23,031	24,555	26,017
一般公共预算收入	119.56	124.18	122.21
政府性基金收入	90.12	111.61	107.04
其中：国有土地出让收入	86.08	87.86	88.64

政府性基金支出	203.16	210.99	180.06
其中：国有土地出让支出	73.85	77.59	65.96

注：数据来源于怀化市 2022-2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 69642.23 平方米，共涉及 1 个地块，总投资 11148.23 万元，该地块土地使用权人为国有控股企业，项目具体信息如下：

项目基本情况表

地块名称	地块编号	土地证号	坐落(四至范围)	地块面积(m²)	地块规划用途	地块规划用途细分	土地使用权人	项目概况	项目实施方
西南中药材地块	2014-56号	怀国用(2014)第出1165号	正清路延长线以南、屋场路以西、卉景路以北、黄岩路以东	69642.23	居住用地	商住用地	怀化市城市建设投资有限公司	该项目总投资11148.23万元，主要成本构成为土地收购费用、土地出让前利息支出。项目拟于2025年9月启动，拟收储面积为69642.23平方米，收储地块性质为存量闲置用地。	怀化市土地储备中心

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 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、促进以土地要素保障支持实体经济发展。


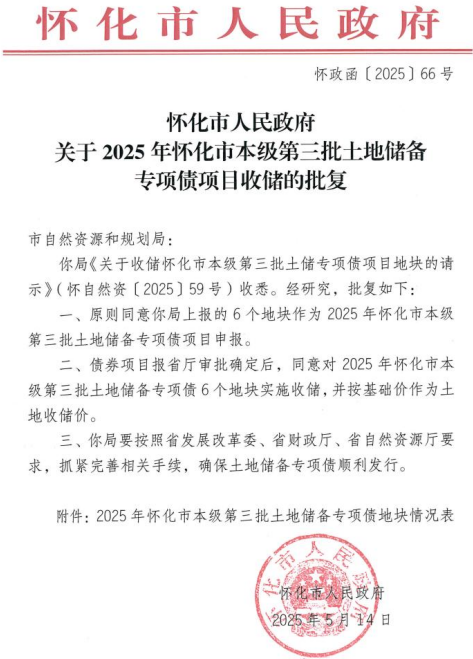

（二）社会效益分析

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

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得市政府的项目批复——《怀化市人民政府关于 2025 年第三批土地储备专项债项目收储的批复》（怀政函[2025]66 号）、《怀化市人民政府关于公布实施怀化市本级、怀化国

际陆港经开区、怀化高新区 2025 年度土地储备供应计划的批复》（怀政函[2025]33 号）、《怀化市人民政府关于调整怀化市本级、怀化国际陆港经济开发区、怀化高新技术产业开发区 2025 年度土地储备计划的批复》（怀政函[2025]67 号），项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
1	回收收购存量闲置土地征集公告		http://zrzyghj.huaihua.gov.cn/zrzyghj/c105672/202503/d010ae6544064e5694564d4a6d382c6b.shtm
2	怀化市人民政府批复		 怀化市人民政府于2025年市

3	怀化市人民政府批复-2025年土地供应计划	<p style="text-align: center;">怀化市人民政府</p> <p style="text-align: center;">怀政函〔2025〕33号</p> <p style="text-align: center;">怀化市人民政府 关于公布实施怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高新区 2025 年度土地储备供应计划的批复</p> <p>市自然资源和规划局：</p> <p>你局《关于审批怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高新区 2025 年度土地储备供应计划的请示》（怀自然资〔2025〕32 号）收悉。经研究，现批复如下：</p> <p>一、同意公布实施怀化市本级 2025 年度全民所有土地资产管理计划和怀化市本级 2025 年度国有建设用地供应计划，总规模分别为 583.786929 公顷和 342.467127 公顷。</p> <p>二、同意公布实施怀化国际陆港经济开发区 2025 年度全民所有土地资产管理计划和怀化国际陆港经济开发区 2025 年度国有建设用地供应计划，总规模分别为 222.462794 公顷和 84.635702 公顷。</p> <p>三、同意公布实施怀化高新技术产业开发区 2025 年度全民所有土地资产管理计划和怀化高新技术产业开发区 2025 年度国</p>	 <p>怀化市人民政府 复-2025年市</p>
4	怀化市人民政府批复-调整 2025年土地供应计划	<p style="text-align: center;">怀化市人民政府</p> <p style="text-align: center;">怀政函〔2025〕67号</p> <p style="text-align: center;">怀化市人民政府 关于调整怀化市本级、怀化国际陆港经济开发区、怀化高新技术产业开发区 2025 年度土地储备计划的批复</p> <p>市自然资源和规划局：</p> <p>你局《关于审批怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高新区 2025 年度土地储备计划调整的请示》（怀自然资〔2025〕60 号）收悉。经研究，现批复如下：</p> <p>一、同意调整怀化市本级 2025 年度全民所有土地资产管理计划，总规模为 596.466429 公顷。</p> <p>二、同意调整怀化国际陆港经济开发区 2025 年度全民所有土地资产管理计划，总规模为 222.462794 公顷。</p> <p>三、同意调整怀化高新技术产业开发区 2025 年度全民所有土地资产管理计划，总规模为 257.834592 公顷。</p> <p>四、你局要严格按照省自然资源厅要求，做好计划数据系统录入及备案工作。</p>	 <p>怀化市人民政府 于调整2025</p>

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 11148.23 万元，申请发行地方政府专项债券 10300 万元，本次申请发行 2800 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配，因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目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，项目存续期与发债年限未有直接联系。

（七）项目绩效目标

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号绩效目标表

项目名称	2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	怀化市土地储备中心				
项目实施单位	怀化市土地储备中心	项目负责人	李云龙	联系电话	0745-2713359
项目资金 (万元)	资金总额：11148.23 万元				
	一、专项债券资金：10300 万元				
	二、其他资金：848.23 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 9 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	69642.23
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	3
		成本指标	项目投资概算	万元	11148.23
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	16143.12
			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

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收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，就低确定收地基础价格，怀化市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，项目总投资估算合计 11148.23 万元，其中：土地收购费用 10357.19 万元，土地出让前利息 791.04 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	项目类型	金额
一	土地收购费用	10357.19
1	西南中药材地块收购费	10357.19
二	土地出让前利息	791.04
1	2026 年债券利息	197.76
2	2027 年债券利息	197.76
3	2028 年债券利息	197.76
4	2029 年债券利息	197.76
项目投资总投资		11148.23

土地收购费用估算来源

单位：万元

地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	下调幅度	收回价格/投资金额
西南中药材地块	10357.19	15209.86	10357.19	0%	10357.19

地块收回价格评估报告（节选）

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 5 月 12 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权和新增建设用地征地成本价值的预估价格为：

土地面积合计：69642.23 平方米

总 地 价：15209.86 万元

大 写：壹亿伍仟贰佰零玖万捌仟陆佰万元整

（币种：人民币）



扫一扫 辨真伪
请认准域名：g1b2.hnxd.com
确认扫描内容与报告一致

权证号	土地座落	土地用途	使用权类型	土地面积(m²)	土地评估单价 (元/m²)	土地评估总价 (万元)
怀国用(2014)第出 1165号	怀化市天星东路两侧	其他商服用地、城 镇住宅用地	出让	69642.23	2184	15209.86

特此函告！

湖南新融达房地产
土地资产评估有限公司
二〇二五年五月十三日

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号总投资 11148.23 万元，2025 年投入金额 10357.19 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
2025 年怀化市本级第三批土 储债项目 002 号	11148.23	0	10357.19	197.76	197.76	197.76	197.76

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年怀化市本级第三批土储债项目002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	0	0	10357.19	0	0	0	10357.19
	其中：专项债金额	0	0	10300	0	0	0	10300

（二）项目资金筹措方案

2025年怀化市本级第三批土储债项目002号资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。本项目计划筹集资金11148.23万元，其中自有资金848.23万元，占总投资的7.61%；政府专项债券资金10300万元，占总投资的92.39%。项目总投资11148.23万元，拟申请发行政府专项债券资金10300万元，2025年怀化市本级第三批土储债项目002号已于2025年9月23日发行2025年湖南省政府专项债券（三十一期）专项债券7500万元，发行利率1.92%，本次申请发行专项债券2800万元。

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年怀化市本级第三批土储债项目002号	11148.23	848.23	7500.00	2800.00	0	0	0	0	5年

四、项目收入和成本预测

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。




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

1、项目收入预测

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、地块周边规划、地块出让规划时间等进行预测。具体预测过程如下：

(1) 可比案例

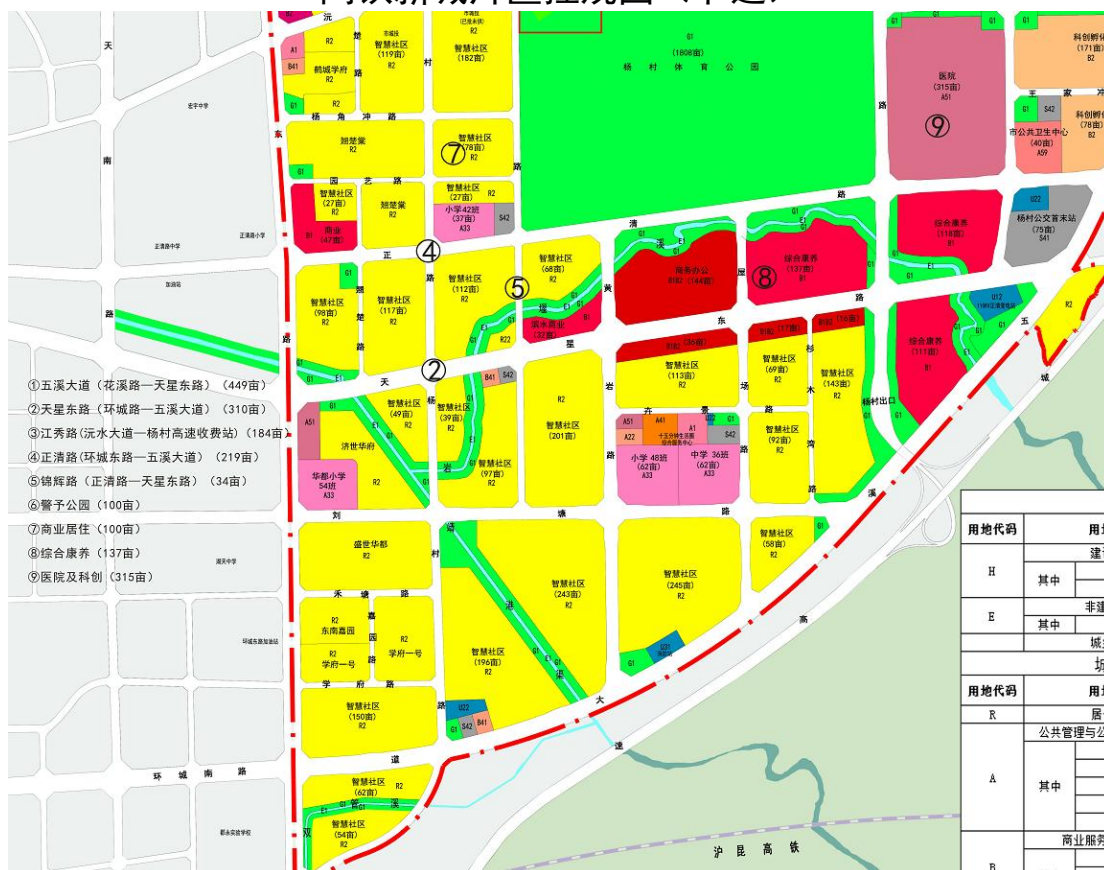
通过查询中国土地市场网，选取 2022-2024 年以来怀化市本级出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积 (m²)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m²)	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
1	怀化高铁新城开发有限公司	4312002024B001772	怀化市鹤城区沅水大道和杨村路交汇处	20862.16	5332.37	2556.00	2	2024/12/16	商住用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3952cf37-3780-4e0e-a08b-a27ce2ee8422&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
2	怀化高铁新城开发有限公司	4312002024B000082	怀化市云集路与精英路交汇处	59638.8	18040.74	3025.00	2	2024/1/3	商住用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0643cbea-c8f2-4652-825f-097a228e9514&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
3	怀化高铁新城开发有限公司	4312002024B001780	怀化市鹤城区杨角冲路南侧和翹楚南路东侧	30955.21	9063.69	2928.00	3	2024/12/16	商住用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03402830-3aa5-4389-b239-51421181d5b9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	

(2) 收入预测

本项目涉及土地位于高铁新城片区规划范围内，目前片区区域规划及控规调整已完成，正在有序推进基础设施、公共配套建设，同时结合片区定位正在有序开展相关产业布局及招商工作，主要聚焦低空经济产业和医疗康养产业等。考虑到 2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号的土地预计于 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、区域环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。

高铁新城片区控规图（节选）



高铁新城片区产业布局规划（节选）

低空经济产业集群项目



智慧康养中心



怀化市 2022-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 3.8%、5.6%、5.3%，近三年平均增速 4.9%，2024 年怀化市政府工作报告提出，2025 年怀化市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5% 以上。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 2.5% 计算土地价格的增長。

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号预计可出让面积 69642.23 平方米，预计可获得土地出让收入 16143.12 万元，可用于资金平衡的相关收益为 16143.12 万元。

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号收入预测表

收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地使用权出让收入	16143.12	0	0	0	0	16143.12	0

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号收入预测明细

序号	地块名称	面积（m ² ）	是否调规	调规后用途	出让预测基础单价（元/m ² ）	出让计划及收入预测（万元）						
						小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	西南中药材地块	69642.23	否	\	2100	16143.12					16143.12	
合计		69642.23				16143.12	0	0	0	0	16143.12	0

2、项目收入预测合理性分析

（1）预测单价合理性：从怀化市本级 2022 年-2024 年同区域、同类型的可比案例来看，商住用地最低单价为 2556 元/平方米，本项目商住用地单价按 2100 元/平方米预测具有一定合理性。

（2）预测出让时间/进度/规模合理性：从怀化市本级 2022 年-2024 年实际出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈上涨趋势，平均增长率分别为 67.87%，67.73%，35.77%。结合近三年土地出让历史和怀化市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对怀化市本级未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 43 宗、889052 平方米，190443 万元，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。

怀化市本级近三年地块出让明细

内容		2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块（宗）	总量	12	24	62	32.67
	其中：居住用地（含商住）	6	17	35	19
面积（m ² ）	总量	426230.73	667595.17	1199130.63	764318.84
	其中：居住用地（含商住）	314788.43	613159.54	485558.17	471168.71

金额 (万元)	总量	128186.37	205092.37	236307.86	189862.20
	其中：居住用地（含商住）	16077.00	187685.59	156157.85	119973.48

怀化市本级地块未来五年出让预测

年份	分类	出让地块数（宗）	出让规模（m ² ）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	45	886044	183362
	其中：纳入专项债地块	2	30473.54	7736
	占比	4.44%	3.44%	4.22%
2026 年	整体情况预测	45	893080	194036
	其中：纳入专项债地块	2	81881.74	26539
	占比	4.44%	9.17%	13.68%
2027 年	整体情况预测	39	902223	192896
	其中：纳入专项债地块	2	60066.63	21467
	占比	5.13%	6.66%	11.13%
2028 年	整体情况预测	44	881957	189472
	其中：纳入专项债地块	4	269045.43	80432.39
	占比	9.09%	30.51%	42.45%
2029 年	整体情况预测	43	881957	192448
	其中：纳入专项债地块	6	405216.88	123982.49
	占比	13.95%	45.95%	64.42%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号预期总收入 16143.12 万元，项目净收益 16143.12 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号已发行政府专项债券 7500 万元，发行利率为 1.92%；本次拟发行专项债券 2800 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%，债券偿付方式为每一年付息一次,到期一次性还本。

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号还本付息情

况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		7500.00	0.00	7500.00	1.92%		0.00
2025 年 9 月	7500.00	2800.00	0.00	10300.00	1.92%		0.00
2026 年	10300.00	0.00	0.00	10300.00	1.92%	197.76	197.76
2027 年	10300.00	0.00	0.00	10300.00	1.92%	197.76	197.76
2028 年	10300.00	0.00	0.00	10300.00	1.92%	197.76	197.76
2029 年	10300.00	0.00	0.00	10300.00	1.92%	197.76	197.76
2030 年	10300.00	0.00	10300.00	0.00	1.92%	197.76	10497.76
合计		10300.00	10300.00			988.80	11288.80

（三）项目融资平衡情况

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 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 16143.12 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	16143.12	10300	11288.8	1.43

项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总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			
覆盖倍数	1.29	1.43	1.57

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 1.29，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

年份	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		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 年	0.00			10357.19	11148.23		791.04	791.04
2026 年	0.00					197.76	-197.76	593.28
2027 年	0.00					197.76	-197.76	395.52
2028 年	0.00					197.76	-197.76	197.76
2029 年	16143.12					197.76	15945.36	16143.12
2030 年	0.00					10497.76	-10497.76	5645.36
合计	16143.12	-	-	10357.19	11148.23	11288.80	5645.36	

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。

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。

2、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。

3、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：此次怀化市本级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，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过

对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是怀化市土地储备中心。

怀化市土地储备中心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

关部门保障项目推进进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



怀化市财政局



怀化市土地储备中心

2025 年 9 月 22 日

怀化市国际陆港经济开发区 2025 年专项债券
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目
001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001
号拟发行专项债券 8700 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 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十三期）	8700	5 年	湖南怀化经济开发区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

怀化市位于湖南省西部偏南，处于武陵山脉和雪峰山脉之间，沅水自南向北贯穿全境，地理坐标北纬25°52'22"-29°01'25"，东经108°47'13"-111°06'30"。南接广西壮族自治区（桂林、柳州），西连贵州省（铜仁、黔东南），与湖南省的邵阳、娄底、益阳、常德、张家界等市和湘西土家族苗族自治州接壤。南北长353公里，东西宽229公里，总面积27564平方公里，是湖南省面积最大的地级市。距省会长沙379公里（铁路）。

2024年，全年完成地区生产总值（GDP）2093.82亿元，比上年增长5.3%。其中：第一产业增加值300.06亿元，增长3.4%；第二产业增加值658.28亿元，增长8.9%；第三产业增加值1135.48亿元，增长3.7%。按常住人口计算，全市人均GDP为47116元，增长6.5%。全市实现地方一般公共预算收入122.21亿元。全市一般公共预算支出558.36亿元。

怀化市 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）	1877.64	1948.52	2093.82
居民人均可支配收入（元）	23031	24555	26017
一般公共预算收入	119.56	124.18	122.21
政府性基金收入	90.12	111.61	107.04
其中：国有土地出让收入	86.08	87.86	88.64

政府性基金支出	203.16	210.99	180.06
其中：国有土地出让支出	73.85	77.59	65.96

注：数据来源于怀化市 2022-2024年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

本项目拟收储面积约 67833 平方米，共涉及 1 个地块，总投资 22038.13 万元，该地块土地使用权人为国有企业，项目具体信息如下：

项目基本情况表

地块名称	地块编号	土地证号	坐落（四至范围）	地块面积（m²）	地块规划用途	土地使用权人	项目概况	项目实施方
怀化国际陆港 2022-03 号 地块	GF-202 2-03	湘（2023） 怀化市不动 产权第 0004199 号	怀化市经开区河西大道西侧，万通路东侧，昌平路北侧	67833	商业服务业用地	湖南怀化国际陆港发展有限公司	该项目总投资 22038.13 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地出让前利息支出。项目拟于 2025 年 9 月启动，拟收储面积为 67833 平方米，收储地块性质为存量闲置用地。	湖南怀化经济开发区土地储备中心

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 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、促进以土地要素保障支持实体经济发展。


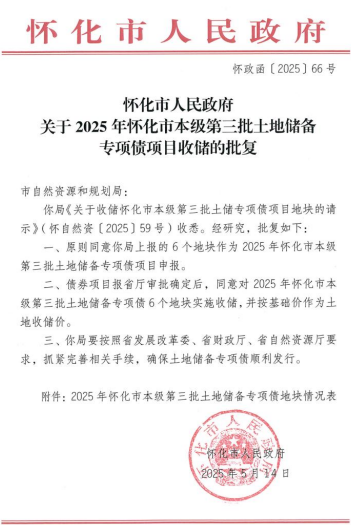

（二）社会效益分析

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

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得主管部门及市政府的项目批复——《怀化市人民政府关于 2025 年第三批土地储备专项债项目收储的批复》（怀政函[2025]66 号）、《湖南怀化国际陆港经济开发区管理委

员会关于收回湖南怀化国际陆港发展有限公司国有土地使用权方案的批复》（怀经开管函[2025]25号）、《怀化市人民政府关于公布实施怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高新区2025年度土地储备供应计划的批复》（怀政函[2025]33号）、《怀化市人民政府关于调整怀化市本级、怀化国际陆港经济开发区、怀化高新技术产业开发区2025年度土地储备计划的批复》（怀政函[2025]67号），项目成熟度较高，项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
1	回收收购存量闲置土地征集公告		https://jkq.huaihua.gov.cn/jkq/c115232/202503/d8d82387155346ce8f85904e78de2044.shtm
2	怀化市人民政府批复		 怀化市人民政府 于2025年3月14日

3	管委会 批复	<div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会</div> <div>怀经开管函〔2025〕25号</div> <div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会 关于收回湖南怀化国际陆港发展有限公司 国有土地使用权方案的批复</div> <div>怀化市自然资源和规划局直属一局： 你局《关于收回湖南怀化国际陆港发展有限公司国有土地使 用权的请示》已收悉。经研究，现批复如下： 为公共利益和经开区产业规划调整的需要，根据《中华人民 共和国土地管理法》第五十八条第一款第（一）项规定和市委市 政府（怀发〔2019〕11号）文件精神，同意收回湖南怀化国际陆 港发展有限公司国有土地使用权。 一、同意收回的宗地使用权为：湘（2023）怀化市不动产 权第0003094号，收回面积67833平方米（101亩）。 二、你局应依法按程序开展国有土地收回相关工作，土地收 回后纳入国有建设用地储备，在本地项目发债额度范围内，优先 安排土储专债项目。</div> <div>湖南怀化国际陆港经济开发区管理委员会 2025年5月24日</div>	<div></div> <div>湖南怀化国际 经济开发区管</div>
4	怀化市 人民政府批复 -2025年 土地供 应计划	<div>怀化市 人民政府</div> <div>怀政函〔2025〕33号</div> <div>怀化市人民政府 关于公布实施怀化市本级、怀化国际陆港 经开区、怀化高新区 2025 年度土地 储备供应计划的批复</div> <div>市自然资源和规划局： 你局《关于审批怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高 新区 2025 年度土地储备供应计划的请示》（怀自然资〔2025〕32 号）收悉。经研究，现批复如下： 一、同意公布实施怀化市本级 2025 年度全民所有土地资产 管理计划和怀化市本级 2025 年度国有建设用地供应计划，总规 模分别为 583.786929 公顷和 342.467127 公顷。 二、同意公布实施怀化国际陆港经济开发区 2025 年度全民 所有土地资产管理计划和怀化国际陆港经济开发区 2025 年度国 有建设用地供应计划，总规模分别为 222.462794 公顷和 84.635702 公顷。 三、同意公布实施怀化高新技术产业开发区 2025 年度全民 所有土地资产管理计划和怀化高新技术产业开发区 2025 年度国</div>	<div></div> <div>怀化市人民政 府-2025年市</div>
5	怀化市 人民政府批复- 调整 2025年 土地供 应计划	<div>怀化市 人民政府</div> <div>怀政函〔2025〕67号</div> <div>怀化市人民政府 关于调整怀化市本级、怀化国际陆港 经济开发区、怀化高新技术产业开发区 2025 年度土地储备计划的批复</div> <div>市自然资源和规划局： 你局《关于审批怀化市本级、怀化国际陆港经开区、怀化高 新区 2025 年度土地储备计划调整的请示》（怀自然资〔2025〕60 号）收悉。经研究，现批复如下： 一、同意调整怀化市本级 2025 年度全民所有土地资产管理 计划，总规模为 596.466429 公顷。 二、同意调整怀化国际陆港经济开发区 2025 年度全民所有 土地资产管理计划，总规模为 222.462794 公顷。 三、同意调整怀化高新技术产业开发区 2025 年度全民所有 土地资产管理计划，总规模为 257.834592 公顷。 四、你局要严格按照省自然资源厅要求，做好计划数据系统 录入及备案工作。</div>	<div></div> <div>怀化市人民政 府于调整2025</div>

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 22038.13 万元，申请发行地方政府专项债券 10500 万元，本次申请发行 8700 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，项目存续期与发债年限未有直接联系。

（七）项目绩效目标

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号绩效目标表

项目名称	2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	湖南怀化经济开发区土地储备中心				
项目实施单位	湖南怀化经济开发区土地储备中心	项目负责人	周怡萍	联系电话	0745-2310725
项目资金 (万元)	资金总额：22038.13 万元				
	一、专项债券资金：10500 万元				
	二、其他资金：11538.13 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 9 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	67833
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	3
		成本指标	项目投资概算	万元	22038.13
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	14311.25
			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

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收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，怀化市处置存量闲置土地协调推进机制根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，项目总投资估算合计22038.13万元，其中：土地收购费用21231.73万元，土地出让前利息806.4万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目类型	金额
一	土地收购费用	21231.73
1	怀化国际陆港 2022-03 号地块收购费	21231.73
二	土地出让前利息	806.4
1	2026 年债券利息	201.6

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号总投资 22038.13 万元，2025 年投入金额 21231.73 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
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	22038.13	0	21231.73	201.6	201.6	201.6	201.6

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 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	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 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	0	0	19000	2231.73	0	0	21231.73
	其中：专项债金额	0	0	8700	1800	0	0	10500

（二）项目资金筹措方案

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。本项目计划筹集资金 22038.13 万元，其中自有资金 11538.13 万元，占总投资的 52.36%；政府专项债券资金 10500 万元，占总投资的 47.64%。项目总投资 22038.13 万元，拟申请发行政府专项债券资金 10500 万元，本次申请发行专项债券 8700 万

元，未来拟继续申请发行 1800 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 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	22038.13	11538.13	0	8700.00	0	1800.00	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001

号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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

1、项目收入预测

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合土地规划用途调整、近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、地块周边规划、地块出让规划时间等进行预测。具体预测过

程如下：

(1) 土地规划用途调整

根据怀化国际陆港经开区对于经开区发展建设、推动周边地区综合开发的需要，计划将本项目中涉及的地块进行规划用途调整，调整情况如下：




地块名称	调整前		调整后	
	面积（m ² ）	规划用途	面积（m ² ）	规划用途
怀化国际陆港 2022-03 号地块	67833	商业服务业 用地	34344.38	商业服务业用地
			33488.62	医疗卫生用地




《怀化国际陆港经济开发区国土空间规划委员会联席会议纪要》
节选

11. 关于出让 1 宗医疗卫生项目地块。该地块位于河西大道西侧、万通路东侧，需收储再出让地块，现控规已明确为医疗卫生用地。会议议定按以下方案进行挂牌出让：出让净用地面积 50 亩，用地性质为医疗卫生用地，经济技术指标容积率 ≤ 2.5、建筑密度 ≤ 35%、绿地率 ≥ 20%、建筑限高 60 米；出让起始价按土地基准地价 63 万/亩，出让年限 50 年。

(2) 可比案例

通过查询中国土地市场网，选取 2022-2024 年以来怀化国际陆港经济开发区出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例（其中医疗卫生用地出让案例少，故选取较远年份及符合其大类-公用设施用地的案例），按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

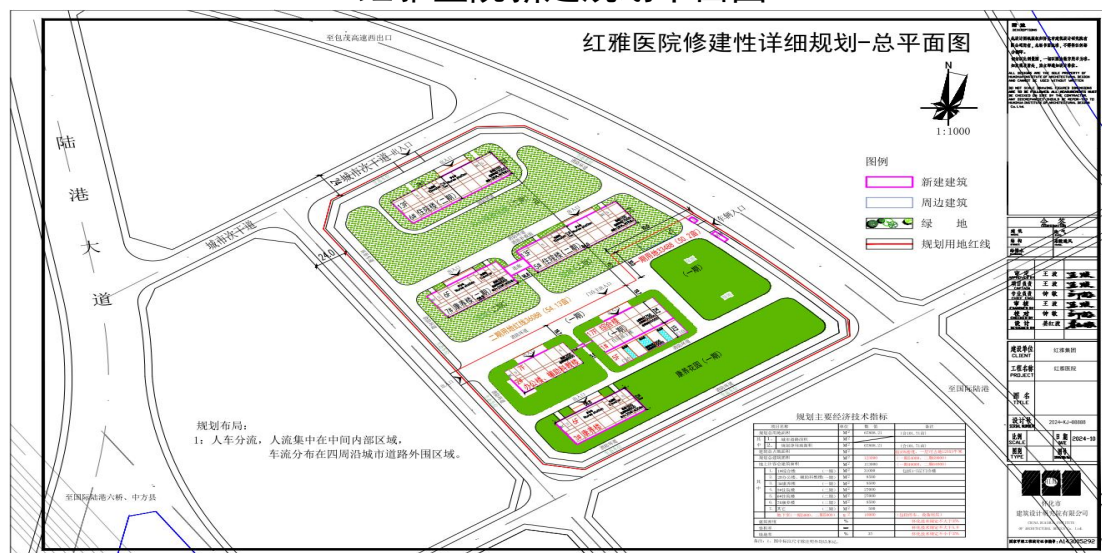
对应地块名称	案例序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积（m²）	成交总价（万元）	成交单价（元/m²）	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
怀化国际陆港2022-03号地块（按调规后-商服用地部分）	1	供销商贸物流(怀化有限公司)	怀公资挂告字[2023]37号	怀化国际陆港经开区组团G-2-01、G-2-02、G-2-06地块	129317.27	42286.75	3270.00	2	2023/12/19	其他商服用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght677b0cfb-4b63-4baf-a4ec-259fe5099314&type=%E4%B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
	2	怀化经济开发区开发投资有限公司	怀公资挂告字[2022]28号	怀化市经开区河西大道西侧、万通路东侧、昌平路北侧	67833.00	20146.33	2969.99	2	2022/8/12	其他商服用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d4c432b8-5c69-485a-b6e3-4b0d0d7989bc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
	3	供销商贸物流（怀化）有限公司	经开区国土[2024]04号	湖南省怀化市鹤城区河西街道花背村东南约120米	23770.96	7773.10	3270.00	2	2024/7/5	其他商服用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07d764dd-b993-4f84-b5c7-dd9e29b18c09&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	

对应地块名称	案例序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积（m²）	成交总价（万元）	成交单价（元/m²）	容积率	成交日期	用地类型	案例链接	案例截图
怀化国际陆港2022-03号地块（按调规后-医疗卫生用地部分）	1	怀化经济开发区舞水国有资产经营管理有限公司	怀公资挂告字[2019]34号	怀化市经开区肖家湾路东侧、顺达路西侧、青子坪水库南侧	22652.13	3737.60	1650.00	1.5	2019/9/24	医疗卫生用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=cf019aa5-8733-4478-84c4-16d27c15a6c8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
	2	怀化市全城污水处理有限公司	怀公资挂告字[2022]14号	怀化市鹤城区盈口乡井坪村	30598.66	3583.10	1171.00	0.5	2022/6/10	公用设施用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=b573059c-7fb3-4184-9b15-41e14d26ddc6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	
	3	怀化市交建投港产城开发有限公司	2024-协0323	怀化市鹤城区辰州路与富强路交汇处东南侧	8264.49	1093.00	1322.53	1.8	2024/12/9	图书与展览用地	http://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr4ae5331b-c0f5-4e32-adf1-8fc54749cfb5&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	

(3) 收入预测

考虑到 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号的土地预计于 2029 年出让，根据《怀化国际陆港经济开发区国土空间规划委员会联席会议纪要》（[2025] 第 4 次），本项目地块周边将新建一个综合性医院；根据《怀化市鹤中一体化教育实施布局规划》（该规划已于 2023 年获得怀化市人民政府的批复-怀证函[2023]202 号），本项目地块周边将新建国际陆港中学及国际陆港幼儿园（其中新建中学项目目前怀化市教育局已完成选址调研，预计今年开工建设），并明确落实小区配套。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、区域环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。

红雅医院新建规划平面图



《教育规划》节选

城东组团	坨院幼儿园	12	360	12.6	新建
城南组团	湖天桥幼儿园	12	360	11.5	改建 (原湖天桥小学)
	锦溪幼儿园	6	180	7.4	新建
高铁新城组团	高铁新城幼儿园	9	270	9.1	新建
国际陆港组团	国际陆港幼儿园	9	270	10.1	新建
合计		75	2250	76	

(2) 现有公办园挖掘并标准化办学。市幼湖天园区将红星街道办用地纳入园区；同时各现状公办幼儿园按照标准幼儿园办学要求缩减办学规模。现状公办幼儿园学位 2921 个，通过挖潜和标准化办学，学位可保持在 2500 个。

通过上述新建、改建和挖潜，可提供中心城区公办幼儿园学位 4750 个。

→ (3) 落实小区配套。进一步落实 2022 年 7 月 27 日《怀化市城区中小学幼儿园配套建设实施细则（试行）》要求，加快启动 2016 年 7 月 1 日至本实施细则发布之日期间，开发单位已取得商品住宅用地使用权，但尚未开工、竣工验收备案的商品住宅项目，按照一事一议原则，与开发建设单位协商，制定具体的处理办法相关工作。

3、国际陆港中学：规划在国际陆港组团青子坪水库西侧新建一所普通高中，规划用地面积 102 亩，48 班，学位数为 2400 个。

中心城区公办普通高中规划情况一览表

	序号	学校名称	用地面积 (亩)	规划规模		备注
				班级 (班)	学位 (人)	
近期	1	怀化市第一中学	127	60	3000	近期扩建
	2	怀铁一中	120	60	3000	保留
	3	怀化市第三中学	138	60	3000	近期改建
	4	怀化市第五中学	50	36	1800	远期扩建
	5	湖天中学	139	60	3000	远期扩建
小计			574	276	13800	
远期	6	高铁新城中学	125	60	3000	新建
	7	国际陆港中学	102	48	2400	新建
总计			801	384	19200	

怀化市 2022-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 3.8%、5.6%、5.3%，近三年平均增速 4.9%，2024 年怀化市政府工作报告提出，2025 年怀化市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%以上。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 2.5%计算土地价格的 增长。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号预计可出让面积 67833 平方米，预计可获得土地出让收入 14311.25 万元,可用于资金平衡的相关收益为 14311.25 万元。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号收入

预测表

收入类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地使用权出让收入	14311.25	0	0	0	0	14311.25	0

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号收入

预测明细

地块名称	面积（m²）	是否调规	调规后用途		出让预测基础单价（元/m²）	出让计划及收入预测（万元）						
			面积（m²）	规划用途		小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
怀化国际陆港 2022-03 号地块	67833	是（部分调规，部分保留原规划）	34344.38	商业服务业用地	2800	10614.74					10614.74	
			33488.62	医疗卫生用地（属公用设施用地）	1000	3696.51					3696.51	
合计	67833		67833			14311.25	0	0	0	0	14311.25	0

2、项目收入预测合理性分析

从怀化国际陆港经济开发区 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年年平均出让地块数 13 宗、年平均出让面积 716325.27 平方米，年平均出让收入 115689.48 万元。结合近三年土地出让历史和怀化国际陆港经济开发区土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对怀化国际陆港经济开发区未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 15 宗、802020 平方米，120922 万元，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。

怀化国际陆港经济开发区近三年地块出让情况

内容	2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块（宗）	12	12	16	13.33
面积（m ² ）	434098.62	899222.03	815655.15	716325.27
金额（万元）	70909.79	140759.79	135398.88	115689.48

怀化国际陆港经济开发区地块未来五年出让预测

年份	分类	出让地块数（宗）	出让规模（m ² ）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	14	750700	109000
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2026 年	整体情况预测	15	769400	112575
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2027 年	整体情况预测	15	797500	119498
	其中：纳入专项债地块	1	10715.03	3398
	占比	6.67%	1.34%	2.84%
2028 年	整体情况预测	16	841500	128868
	其中：纳入专项债地块	3	107601.24	25825.2
	占比	18.75%	12.79%	20.04%

2029 年	整体情况预测	16	851000	134667
	其中：纳入专项债地块	3	188035.71	44099
	占比	18.75%	22.10%	32.75%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号预期总收入 14311.25 万元，项目净收益 14311.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号本次拟发行专项债券 8700 万元，未来拟发行专项债券 1800 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 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

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		8700.00	0.00	8700.00	1.92%		0.00
2025 年 10 月	8700.00	1800.00	0.00	10500.00	1.92%		0.00
2026 年	10500.00	0.00	0.00	10500.00	1.92%	201.60	201.60
2027 年	10500.00	0.00	0.00	10500.00	1.92%	201.60	201.60
2028 年	10500.00	0.00	0.00	10500.00	1.92%	201.60	201.60
2029 年	10500.00	0.00	0.00	10500.00	1.92%	201.60	201.60
2030 年	10500.00	0.00	10500.00	0.00	1.92%	201.60	10701.60
合计		10500.00	10500.00			1008.00	11508.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 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 14311.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	14311.25	10500	11508	1.24

项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总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			
覆盖倍数	1.11	1.24	1.37

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、项目收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流量表

单位：万元

年份	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		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 年	0.00			21231.73	22038.13		806.40	806.40
2026 年	0.00					201.6	-201.60	604.80
2027 年	0.00					201.6	-201.60	403.20
2028 年	0.00					201.6	-201.60	201.60
2029 年	14311.25					201.6	14109.65	14311.25
2030 年	0.00					10701.6	-10701.60	3609.65
合计	14311.25	-	-	21231.73	22038.13	11508.00	3609.65	

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。

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。

2、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。

3、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：此次怀化市本级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，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的

通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南怀化经济开发区土地储备中心。

湖南怀化经济开发区土地储备中心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推进进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



湖南怀化经济开发区土地储备中心



2025 年 9 月 22 日