

2025年湖南省株洲市第六批土地储备专项债项目

预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备专项债券共涉及项目3个，本次拟发行政府专项债券资金总额为35,100.00万元。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
市本级	2025年株洲市第二批土储债项目004号	14,500.00	5
市本级	2025年株洲市第二批土储债项目014号	11,000.00	5
市本级	2025年株洲市第三批土储债项目002号	9,600.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号拟发行土地储备
专项债券 14,500.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行期限	实施 机构
2025 年株洲市第二批 土储债项目 004 号	2025 年湖南省政府专 项债券（三十一期）	14,500.00	5 年	株洲市土地 储备中心

一、区域情况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报（<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>）

（二）项目基本信息

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号包含一个地块，地块名称桐梓坪商品房二期二号地块，地块面积

为 46261.11 平方米，地块位于荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路，北至规划道路，为存量闲置用地，项目总投资 16,675.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号	桐梓坪商品房二期二号地块	荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路，北至规划道路	项目面积 46261.11 平方米已办理不动产权证：湘（2022）株洲市不动产权第 0043215 号。土地性质为居住用地，目前被列入闲置土地。	16,675.00	株洲市土地储备中心
	合计				16,675.00	

2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号已经通过湖南金厚（株洲）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

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地

储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动荷塘区基础设施的完善，提升荷塘区的整体形象和品质，增强荷塘区的吸引力和竞争力。同时，为荷塘区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

（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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的批复（株政函〔2025〕34 号）；株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度

全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的请示，本项目所涉地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划；株洲市人民政府于 2025 年 4 月 3 日出具的《株洲市人民政府关于市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕49 号）。

株洲市人民政府

株政函〔2025〕34号

株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《关于做好2025年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6号）的文件要求，以“十四五”规划和2035远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级2025年度全民所有土地资产总规模为1724.52公顷，

其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

株洲市人民政府

株政函〔2025〕49号

株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第二批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕51 号）收悉。经研究，现批复如下：

- 一、原则同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目土地收储。
- 二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。
- 三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 16,675.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 14,500.00 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，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号				
主管部门及其编码	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：16,675.00				
	一、地方债券资金：14,500.00				
	二、自有资金：2,175.00				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间		
	2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号	2025 年 9 月	2026 年 2 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	地块面积	46261.11 平方米	46261.11 平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	16,675.00 万元	16,675.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	19,662.72 万元	19,662.72 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.24	1.24
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

（1）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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 21.48%。

（2）新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 18,467.44 万元，土地取得成本价为 21,906.69 万元，收地基础价格就低确定为 18,467.44 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 21.48%，因此项目土地收购费用为 14,500.00 万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	桐梓坪商品房二期二号地块	21,906.69	18,467.44	18,467.44	21.48%	14,500.00
2	合计	21,906.69	18,467.44	18,467.44	21.48%	14,500.00

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

土地估价结果一览表

估价机构：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司
估价目的：为债券定价提供价格参考依据

估价报告编号：湘新星(2025)土估字第 Z01(04)0002 号

估价期日：2025 年 3 月 7 日
估价期日设定土地使用权性质：国有出让

估价日期土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/m²	土地地价/元/m²	总地价/万元	备注
				记载、规划	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲市湘江新城开发有限公司	01	桐梓坪商品房二期二号地块	/	城镇住宅、其它商服用地	/	城镇住宅、其它商服用地	2.2	/	2.2	红线外“六通”，红线内“场地未平整”	红线外“六通”，红线内“场地未平整”	住宅 67.56、商服 37.56	46261.11	3992	18467.44	商服占比 5%

1、土地权利限制：根据委托估价方提供的资料及估价师调查，于本次估价期日，待估宗地权属清晰，土地界线清楚，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利及地上地下权及相邻关系。

2、基础设施条件：以实际开发程度为准。

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

5、其他需要说明的事项：

(1) 评估价格仅为估价委托方办理土地储备专项债券定价提供价格参考依据。

(2) 本报告及估价结果有效期为壹年，自估价报告提交之日起。

(3) 本报告估价机构、估价人员与本评估项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。

(4) 除土地管理部门外，本报告未经双方同意，任何一方不得将评估报告或相关文字向第三方提供。

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

2025年3月8日

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号	14,500.00	2,175.00	16,675.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号项目总投资 16,675.00 万元,其中用于项目支出的自有资金 2,175.00 万元,项目拟申请发行政府专项债券资金 14,500.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券
		资本金/自有资金	已发行专项债	本次发行专项债券	其中：用作资本	未来拟发行专	其中：用作	其他	

		金	券资金	资金	金金额	项债券 资金	资本 金金 额	融 资	期限
桐梓 坪商 品房 二期 二号 地块	16,675.00	2,175.00	0	14,500.00	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

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	成交 时间	位置	用地 性质	出让土地 面积（m²）	中标总地 价（万元）	出让土 地价格 （元/ m²）	折合亩 价（万元 /亩）
1	株洲市国土（2024）002 号成交公告	2024/ 07/26	荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角	住宅用地	41,558.11	2,1670.00	5,214.39	347.63
2	（2023）网挂第 180 号成交公告	2023/ 10/07	荷塘区北至商四路、南至荷园路、西至悦舍路、东至枫丹南路	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	株洲市国土（2024）089 号	2024/ 12/16	荷塘区桂花街道办事处新桂村	住宅用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

株洲市国土〔2024〕002号成交公告

地块编号：	株洲市国土〔2024〕002号	报价日期：	2024年07月17日08时00分至2024年07月26日09时00分
土地位置：	荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角	开发程度：	
		土地用途：	住宅用地
出让面积(m²)：	41558.11	使用年限：	城镇住宅用地住宅70年、商业50年
容积率：	1<容积率≤2.2	建筑密度：	建筑密度≤22%
绿地率：	绿地率≥35%	建筑限高：	建筑限高≤80米
起始价：	21670万元	成交价：	21670万元
竞得人：	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期：	2024年07月26日09时00分

〔2023〕网挂第180号成交公告

地块编号：	〔2023〕网挂第180号	报价日期：	2023年09月20日08时00分至2023年10月07日09时00分
土地位置：	荷塘区北至商四路、南至荷园路、西至悦舍路、东至枫丹南路	开发程度：	
		土地用途：	商住用地
出让面积(m²)：	64241.05	使用年限：	城镇住宅兼容商服用地（商服3-4%）住宅70年、商服40年
容积率：	1.0<容积率≤2.2	建筑密度：	建筑密度≤22%%
绿地率：	绿地率≥35%%	建筑限高：	建筑限高≤80米米
起始价：	31060万元	成交价：	31060万元
竞得人：	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期：	2023年10月07日09时00分

株洲市国土〔2024〕089号成交公告

地块编号：	株洲市国土〔2024〕089号	报价日期：	2024年12月05日08时00分至2024年12月16日09时00分
土地位置：	荷塘区桂花街道办事处新桂村	开发程度：	
		土地用途：	住宅用地
出让面积(m²)：	14844.97	使用年限：	住宅70年、商业40年
容积率：	1<容积率≤2.2	建筑密度：	建筑密度≤22%
绿地率：	绿地率≥35%	建筑限高：	建筑限高≤80米
起始价：	7940万元	成交价：	7940万元
竞得人：	株洲资源投新动能产业投资有限公司	竞得日期：	2024年12月16日09时00分

结合湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价

格的最低值作为出让价格，因此，桐梓坪商品房二期二号地块出让价格按 322.00 万元/亩。

序号	地块名称	土地面积（m ² ）	土地出让总价（万元）	土地地价（元/平方米）	土地地价（万元/亩）
1	桐梓坪商品房二期二号地块	46,261.11	22,344.00	4829.98	322.00

桐梓坪商品房二期二号地块预计可出让土地 46,261.11 平方米（合 69.39 亩），到 2030 年完成出让，出让价格为 322.00 万元/亩。项目预计可获得总收入 22,344.00 万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	桐梓坪商品房二期二号地块						22,344.00	22,344.00
	合计							22,344.00

（二）项目预期成本预测

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

（1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出

让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

（2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土

地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 2,681.28 万元。

项目计提成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	22,344.00	2%	446.88
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	22,344.00	5%	1,117.20
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	22,344.00	5%	1,117.20
	合计			2,681.28

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目土地出让收入 22,344.00 万元，测算项目成本 2,681.28 万元，项目净收入 19,662.72 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
桐梓坪商品房二期二号地块	22,344.00	2,681.28	19,662.72
合计	22,344.00	2,681.28	19,662.72

（二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号总投资金额为 16,675.00 万元，本次拟申请政府专项债券 14,500.00 万元，

发行债券期限 5 年。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，本次预测利率为 1.92%，5 年本息共计 15,892.00 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	地块名称	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
1	桐梓坪商品房二期二号地块	2025 年 9 月	-	14,500.00	-	14,500.00	-	-
		2026 年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
		2027 年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
		2028 年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
		2029 年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
		2030 年 8 月	14,500.00		14,500.00	-	278.40	14778.40
		合计		14,500.00	14,500.00		1,392.00	15,892.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入估算为 19,662.72 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 19,662.72 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入
----	------	-------------	--------	-------	--------------	-------	--------	--------

					益			对融 资成 本覆 盖倍 数
1	桐梓坪 商品房 二期二 号地块	46261.11	居住 用地	16,675.00	19,662.72	14,500.00	15,892.00	1.24
2	合计	46261.11		16,675.00	19,662.72	14,500.00	15,892.00	1.24

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.24，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 004 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、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：

项目名称	项目测算现状	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	22344.00	20109.60	22344.00
累计现金流出	2681.28	2681.28	2949.41
累计净现金	19662.72	17428.32	19394.60
本息合计	15892.00	15892.00	15892.00
本息保障倍数	1.24	1.10	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，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 1.22，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。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估

土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。**2025**年株洲市第二批土储债项目**004**号储备项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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

（本页无正文，为《2025 年株洲市第二批土储债项目
004 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 10 日

2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号拟发行土地储备
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 年株洲市第二批 土储债项目 014 号	2025 年湖南省政府专 项债券（三十一期）	11,000.00	5 年	株洲市土地 储备中心

一、区域情况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报（<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>）

（二）项目基本信息

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号包含一个地块，地块名称 2024 年五星社区储备地块一，地块面

积为 64789.14 平方米，地块位于石峰区云田镇五星社区华强路以东，六甲路以北，莲花路以西，为存量闲置用地，项目总投资 12,100.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号	2024 年五星社区储备地块一	石峰区云田镇五星社区华强路以东，六甲路以北，莲花路以西	项目面积 64789.14 平方米。土地性质为商业服务业用地，目前被列入闲置土地。	12,100.00	株洲市土地储备中心
	合计				12,100.00	

2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号已经通过湖南金厚（株洲）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

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地

储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动石峰区基础设施的完善，提升石峰区的整体形象和品质，增强石峰区的吸引力和竞争力。同时，为石峰区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

（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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的批复（株政函〔2025〕34 号）；株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度

全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的请示，本项目所涉地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划；株洲市人民政府于 2025 年 4 月 3 日出具的《株洲市人民政府关于市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕49 号）。

株洲市人民政府

株政函〔2025〕34号

株洲市人民政府 关于《株洲市本级2025年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《关于做好2025年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6号）的文件要求，以“十四五”规划和2035远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级2025年度全民所有土地资产总规模为1724.52公顷，

其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

株洲市人民政府

株政函〔2025〕49号

株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第二批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕51 号）收悉。经研究，现批复如下：

- 一、原则同意市本级 2025 年度第二批土地储备专项债项目土地收储。
- 二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。
- 三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 12,100.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 11,000.00 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，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号				
主管部门及其编码	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：12,100.00				
	一、地方债券资金：11,000.00				
	二、自有资金：1,100.00				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间		
	2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号	2025 年 9 月	2026 年 2 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	地块面积	64789.14 平方米	64789.14 平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	12,100.00 万元	12,100.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	15,678.97 万元	15,678.97 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.30	1.30
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

（1）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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 15.62%。

（2）新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 13,035.57 万元，土地取得成本价为 16,132.00 万元，收地基础价格就低确定为 13,035.57 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 15.62%，因此项目土地收购费用为 11,000.00 万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	2024 年五星社区储备地块一	16,132.00	13,035.57	13,035.57	15.62%	11,000.00
2	合计	16,132.00	13,035.57	13,035.57	15.62%	11,000.00

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

地使用者	编号	宗地名称	编号	规划	实际	设定	规划	实际	设定	实际土地开 发程度	地开发程度	用权年限/年	面积/m ²	/元/m ²	元	备注
株洲资源投 乡村发展有 限公司	01	2024年五星社 区储备地块一	/	零售商业 用地	/	零售商业 用地	2.0	/	2.0	红线外“六 通”，红线 内“场地未 平整”	红线外“六 通”，红线 内“场地未 平整”	39.55	64789.14	2012	13035.57	/

- 1、土地权利限制：根据委托估价方提供的资料及估价师调查，于本次估价日期，待估宗地权属清晰，土地界线清楚，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利及地上地下权及相邻关系。
- 2、基础设施条件：以实际开发程度为准。
- 3、规划限制条件：无。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。
- 5、其他需要说明的事项：
- (1) 评估价格仅为估价委托方办理土地储备专项债券定价提供价格参考依据。
- (2) 本报告及估价结果有效期为壹年，自估价报告提交之日起。
- (3) 本报告估价机构、估价人员与本评估项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。
- (4) 除土地管理部门外，本报告未经双方同意，任何一方不得将评估报告或相关文字向第三方提供。



项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市第二批土 储债项目 014 号	11,000.00	1,100.00	12,100.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号项目总投资 12,100.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,100.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	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 券资金	本次发行 专项债券 资金	其中： 用作 资本金 额	未来拟 发行专项 债券 资金	其 中： 用作 资本金 额	其他融 资	

2024 年 五星社 区储备 地块一	12,100.00	1,100.00	0	11,000.00	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

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	出让土地价格 (元/m²)	折合亩价 (万元/亩)
1	(2023)网挂第 298 号	2023/11/29	石峰区学林街道办事处太平桥社区湖南化工学院以南，智慧路以北	商业用地	1,078.81	324.00	3,003.31	200.22
2	株洲市国土〔2024〕063 号成交公告	2024/11/13	石峰区学林街道响塘社区桤木路以东，茶籽坡路以南	商业用地	1,0842.9	5,445.00	5,021.72	334.78
3	株洲市国土〔2024〕061 号成交公告	2024/11/13	石峰区龙头铺街道兴隆山社区，四兴路以北，枫树路以东，峡山塘路以南	商住用地	77,960.97	37,559.00	4,817.67	321.18

〔2023〕网挂第298号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第298号	报价日期:	2023年11月20日08时00分至2023年11月29日09时00分
土地位置:	石峰区学林街道办事处太平桥社区湖南化工学院以南,智慧路以北	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m²):	1078.81	使用年限:	商业用地40年
容积率:	容积率≤1.0	建筑密度:	建筑密度≤50%
绿地率:	绿地率≥10%	建筑限高:	建筑限高≤24米
起始价:	324万元	成交价:	324万元
竞得人:	株洲市拓远房地产有限公司	竞得日期:	2023年11月29日09时00分

株洲市国土〔2024〕063号成交公告

地块编号:	株洲市国土(2024)063号	报价日期:	2024年11月04日08时00分至2024年11月13日09时00分
土地位置:	石峰区学林街道响塘社区柃木路以东,茶籽坡路以南	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m²):	10842.9	使用年限:	商业40年
容积率:	容积率≤4.5	建筑密度:	建筑密度≤35%
绿地率:	绿地率≥25%	建筑限高:	建筑限高=80米
起始价:	5445万元	成交价:	5445万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2024年11月13日09时00分

株洲市国土〔2024〕061号成交公告

地块编号:	株洲市国土(2024)061号	报价日期:	2024年11月04日08时00分至2024年11月13日09时00分
土地位置:	石峰区龙头铺街道兴隆山社区,四兴路以北,枫树路以东,峡山塘路以南	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m²):	77960.97	使用年限:	住宅70年、商业5%40年
容积率:	1.0<容积率≤2.5	建筑密度:	建筑密度≤35%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高=80米
起始价:	37559万元	成交价:	37559万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2024年11月13日09时00分

2024年五星社区储备地块一预计可出让土地64789.14平方米(97.18亩),到2030年完成出让,结合近期周边同类型案例,按照审慎性原则,出让价格按2,750.00元/平米。项目预计可获得总收入17,817.01万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	2024 年五星社区储备地块一						17,817.01	17,817.01
	合计							17,817.01

（二）项目预期成本预测

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

（1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

（2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款

的 5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24 号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的 比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 2,138.04 万元。

项目计提成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
----	----	----	------	----

1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	17,817.01	2%	356.34
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	17,817.01	5%	890.85
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	17,817.01	5%	890.85
	合计			2138.04

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目土地出让收入 17,817.01 万元，测算项目成本 2,138.04 万元，项目净收入 15,678.97 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本(万元)	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
2024 年五星社区储备地块一	17,817.01	2,138.04	15,678.97
合计	17,817.01	2,138.04	15,678.97

（二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号总投资金额为 12,100.00 万元，本次拟申请政府专项债券 11,000.00 万元，发行债券期限 5 年。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，本次预测利率为 1.92%，5 年本息共计 12,056.00 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

单位：万元

地块名称	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
------	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

2024 年五 星社 区储 备地 块一	2025 年 9 月	-	11,000.00	-	11,000.00	-	-
	2026 年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2027 年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2028 年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2029 年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2030 年 8 月	11,000.00		11,000.00	-	211.20	11211.20
	合计		11,000.00	11,000.00		1,056.00	12,056.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入估算为 15,678.97 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 15,678.97 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

项目平衡情况表

单位：万元

地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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
2024 年五星社区储备地块一	64789.14	商服用地	12,100.00	15,678.97	11,000.00	12,056.00	1.30
合计	64789.14		12,100.00	15,678.97	11,000.00	12,056.00	1.30

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.30，项目收益完全可

以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第二批土储债项目 014 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、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/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	17,817.01	16,035.31	17,817.01
成本	2,138.04	2,138.04	2,351.85
净收益	15,678.97	13,897.27	15,465.17
本息合计	12,056.00	12,056.00	12,056.00
覆盖倍数	1.30	1.15	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，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。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。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且

加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县政府确定的主管部门。2025年株洲市第二批土储债

项目 014 号储备项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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

（本页无正文，为《2025 年株洲市第二批土储债项目
014 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 10 日

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号拟发行土地储备专项债券 9,600.00 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 年株洲市第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	9,600.00	5	株洲市土地储备中心

一、区域情况

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市。位于长沙市东南部 40 公里处，湘江下游，东接江西省萍乡市莲花县，吉安市永新县及井冈山市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻。是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市辖天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、渌口区 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，总面积 1.1 万平方公里，2024 年，全市年末常住人口 383.78 万人，城镇人口 283.09 万人，乡村人口 100.69 万人，城镇化率为 73.76%。

株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地。株洲是长江中游城市群成员、长株潭城市群三大核心之一，是长株潭两型社会建设综合配套改革试验区的一部分。成功获批创建“中国制造 2025”试点示范市、国家创新型城市。初步形成以轨道交通装备、航空装备、新能源汽车等为龙头的战略性新兴产业集群。

株洲市“十四五”规划目标为：经济发展质量明显提升，科技创新能力明显增强，改革开放迈出重大步伐，区域发展形成新的格局，社会文明程度全面提高，生态环境质量持续改善，民生福祉达到更高水平，市域治理效能明显提升。计划到二〇

三五年，基本建成“一谷三区”，基本实现社会主义现代化：基本建成经济强市、科教强市、文化强市、生态强市、开放强市、法治株洲、健康株洲。

株洲市 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）	3,616.81	3,667.90	3,902.4
居民人均可支配收入（元）	44,917.00	47,123.00	49,179.00
一般公共预算收入	190.90	192.30	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

注：表格中数据源自株洲市国民经济和社会发展统计公报、株洲统计年鉴。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系；是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。这不仅有助于提高土地利用效率，还能为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储

备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

（3）带动相关产业发展

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

综上所述，2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，带动建筑、建材、装修等相关产业发展，有效地改善用地周边投资环境，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，对实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源，通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动区域基础设施的完善，提升区域的整体形象和品质，增强区域的吸引力和竞争力。同时，为本区域的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为区域产业发展和社会基础设施建设提供良好的土地保障。城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌，通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业闲置未开发土地等地块进行收回收购、整理，能够减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，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，通过整合零散的土地资源，为城市的统一规划和大规模开发创造条件。项目的实施既有利于促进土地市场的供需平衡，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，此外，由于土地储备的资金投入和回收存在一定期限错位，土储专项债将有助于调剂跨期余缺、平衡预算。

三、债券情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号拟申请发行政府专项债券资金 9,600.00 万元。具体信息如下：

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号信息表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	还本付息方式	实施机构
2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	9,600.00	5 年	到期一次性还本	株洲市土地储备中心

四、项目情况

本次债券 2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号包含 3 个地块，总规划用地面积 27,518.75 平方米，项目总投资 10,454.40 万元，其中用于项目支出的自有资金 854.40 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,600.00 万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号	云龙 08 加油站储备地块	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处三搭桥社区	项目用地面积 3,787.3 平方米，规划用途为商业用地（加油站用地）， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.3$ ，已办理不动产权证：湘（2018）株洲市不动产权第 0068851 号。	2,504.70	株洲市土地储备中心
2		轨道科技城 02 加油站	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处蛟龙社区，西至规划道，北至兴龙路	项目用地面积 4,797.44 平方米，规划用途为商业用地（加油站用地）， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.3$ ，已办理不动产权证：湘（2025）株洲市不动产权第 0029932 号。	3,158.10	
3		龙头铺镇兴隆山社区储备地块	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处兴隆山社区，北邻新桥路	项目用地面积 18,934.01 平方米，规划用途为住宅用地（商业比例 5%）， $1 \leq \text{容积率} \leq 2$ ，已办理不动产权证：湘（2020）株洲市不动产权第 0125408 号。	4,791.60	
		合计		27,518.75 平方米	10,454.40	

根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	评估价格（万元）
1	云龙 08 加油站储备地块	3,412.74
2	轨道科技城 02 加油站	4,320.54
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	6,424.31
4	合计	14,157.59

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

五、项目情况

（一）项目概况

本项目收储面积为 27,518.75 平方米，项目总投资 10,454.40 万元，其中用于项目支出的自有资金 854.40 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,600.00 万元。

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	云龙 08 加油站储备地块	2029 年	2,504.70	2,504.70	204.70	2,300.00	2,520.80
2	轨道科技城 02 加油站	2029 年	3,158.10	3,158.10	258.10	2,900.00	3,178.40
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	2029 年	4,791.60	4,791.60	391.60	4,400.00	4,822.40
	合计		10,454.40	10,454.40	854.40	9,600.00	10,521.60

项目年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	地块名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号	云龙 08 加油站储备地块	2,504.70	0.00	2,504.70	0.00
2		轨道科技城 02 加油站	3,158.10	0.00	3,158.10	0.00
3		龙头铺镇兴隆山社区储备地块	4,791.60	0.00	4,791.60	0.00
4	合计		10,454.40	0.00	10,454.40	0.00

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

经查询株洲市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统，选取 2022-2024 年株洲市建设项目周边地块土地出让情况作为参考标的。具体如下表所示：

2022-2024 年株洲市项目周边土地出让情况表

资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	地面单价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	亩均单价 (万元/亩)	成交时间
株洲市国土〔2024〕099 号	市政工程维护中心建湘路地块	芦淞区建湘路，北侧为自来水公司，东侧为自来水生活区，南侧为湘安小区，西侧为环卫小区	商业用地	2770.14	R≤0.65	2645	9548.25	14689.62	636.55	2025 年 02 月 21 日
〔2023〕网挂第 185 号	沿江南路加油站	芦淞区枫溪片区沿江南路以南	商服用地（加气加油站用地）	3186.46	R≤0.4	2905	9116.70	22791.75	607.78	2023 年 10 月 20 日
〔2023〕网挂第 184 号	歌舞剧团加气站	东至商业地块，北至神农公园，西至神农公园，南至沿江路	商服用地（加气站用地）	1010.3	R≤0.4	1065	10541.42	26353.56	702.76	2023 年 10 月 20 日
〔2023〕网挂第 043 号	江湾路加油站储备地块	芦淞区枫溪片区沿江南路东侧	商服（加油加气站）	2653.12	R≤0.4	2405	9064.80	22662.00	604.32	2023 年 06 月 12 日
〔2023〕网挂第 285 号	2023 年兴隆山社区储备地块一	株洲市石峰区龙头铺街道办事处兴隆山社区	住宅用地	64715.88	1<R≤2.5	30335	4687.41	1874.96	312.49	2023 年 12 月 4 日
〔2023〕网挂第 281 号	2023 年响塘社区储备	株洲市石峰区学林街道响塘社区	住宅用地	61536.51	1<R≤2	22589	3670.83	1835.41	244.72	2023 年 11 月 27 日

	地块一									
〔2023〕 网挂第 228号	先锋路 地块	石峰区建设北路与 先锋路交汇处	城镇住 宅用地 (住宅)	7827.12	$1.0 < R \leq 2.2$	4615	5896.17	2680.08	393.08	2023年 11月27 日

株洲市国土〔2024〕099号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕099号	报价日期:	2025年02月17日08时00分至2025年02月21日09时00分
土地位置:	芦淞区建湘路, 北侧为自来水公司, 东侧为自来水生活区, 南侧为湘安小区, 西侧为环卫小区	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m ²):	2770.14	使用年限:	商业用地40年
容积率:	容积率 ≤ 0.65	建筑密度:	建筑密度 $\leq 20\%$
绿地率:		建筑限高:	建筑限高 ≤ 19.2 米
起始价:	2645万元	成交价:	2645万元
竞得人:	株洲城发资产运营管理有限公司	竞得日期:	2025年02月21日09时00分

〔2023〕网挂第185号成交公告

地块编号:	〔2023〕网挂第185号	报价日期:	2023年10月12日08时00分至2023年10月20日09时00分
土地位置:	芦淞区枫溪片区沿江南路以南	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m ²):	3186.46	使用年限:	商服用地(加气加油站用地)40年
容积率:	容积率 ≤ 0.4	建筑密度:	建筑密度 $\leq 25\%$
绿地率:	绿地率 $\geq 10\%$	建筑限高:	建筑限高 ≤ 15 米
起始价:	2905万元	成交价:	2905万元
竞得人:	株洲市国兴能源发展有限公司	竞得日期:	2023年10月20日09时08分

〔2023〕网挂第184号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第184号	报价日期:	2023年10月12日08时00分至2023年10月20日09时00分
土地位置:	芦淞区神农公园	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m ²):	1010.3	使用年限:	商服用地(加油加气站用地)40年
容积率:	容积率≤0.4	建筑密度:	建筑密度≤34%
绿地率:	绿地率≥5%	建筑限高:	建筑限高≤15米
起始价:	1065万元	成交价:	1065万元
竞得人:	株洲市国兴能源发展有限公司	竞得日期:	2023年10月20日09时08分

〔2023〕网挂第043号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第043号	报价日期:	2023年06月01日08时00分至2023年06月12日15时00分
土地位置:	芦淞区枫溪片区沿江南路东侧	开发程度:	
		土地用途:	商服(加油加气站)
其他交易条件:	<p>1、付款时限:由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。</p> <p>2、土地交付:按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。</p> <p>3、合同录入:宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。</p> <p>4、逾期缴纳土地出让金处置:竞得不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗地成交价款20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。</p> <p>5、重要提示:城区加油站特许经营权已由市政府授权给市城发集团,竞买人需与市城发集团签订本加油加气站相关协议,并取得商务部门关于本站点的批复方可进行开发建设。如不能与市城发集团签订本加油加气站相关协议或不能取得商务部门关于本站点的加油加气站特许经营批复而造成的一切损失和法律责任概由竞得人自行承担。</p>		
出让面积(m ²):	2653.12	使用年限:	商服(加油加气站)40
容积率:	容积率≤0.4	建筑密度:	建筑密度≤25%
绿地率:	绿地率≥20%	建筑限高:	
起始价:	2405万元	成交价:	2405万元
竞得人:	株洲市交通资源开发经营有限公司	竞得日期:	2023年06月12日15时00分

〔2023〕网挂第285号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第285号	报价日期:	2023年11月23日08时00分至2023年12月04日09时00分
土地位置:	株洲市石峰区龙头铺街道办事处兴隆山社区	开发程度:	
		土地用途:	住宅用地
出让面积(m ²):	64715.88	使用年限:	住宅用地兼容8%商业住宅70年, 商服40年
容积率:	1<容积率≤2.5	建筑密度:	建筑密度<22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高<80米
起始价:	30335万元	成交价:	30335万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2023年12月04日09时00分

〔2023〕网挂第281号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第281号	报价日期:	2023年11月16日08时00分至2023年11月27日09时00分
土地位置:	株洲市石峰区学林街道响塘社区	开发程度:	
		土地用途:	住宅用地
出让面积(m ²):	61536.51	使用年限:	居住用地兼容5%商业住宅70年, 商业40年
容积率:	1<容积率≤2	建筑密度:	建筑密度≤30%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高≤60米
起始价:	22589万元	成交价:	22589万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2023年11月27日09时00分

〔2023〕网挂第228号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第228号	报价日期:	2023年11月21日08时00分至2023年11月27日09时00分
土地位置:	石峰区建设北路与先锋路交汇处	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m ²):	7827.12	使用年限:	城镇住宅用地(住宅)70年、城镇住宅用地(住宅)70年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	4615万元	成交价:	4615万元
竞得人:	株洲欣石峰产业投资运营有限公司	竞得日期:	2023年11月27日09时00分

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

估价报告编号：湘万源评[2025]（估）字第株 005 号

估价日期：2025 年 1 月 15 日

估价目的：收储

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年限（年）	面积（m ² ）	单位面积地价（元/ m ² ）	总地价（万元）	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	1	云龙 08 加油站地块	湘（2018）株洲市不动产权第 0068851 号	零售商业用地（加油站用地）	/	零售商业用地（加油站用地）	>0.1 ≤0.3	/	0.3	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	32.17	3787.30	9011	3412.74	七级
株洲市云龙发展投资控股集团有限公司	2	轨道 02 加油站地块	/	商业用地（加油站用地）	/	零售商业用地（加油站用地）	>0.1 ≤0.3	/	0.3	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	32.17	4797.44	9006	4320.54	七级
株洲市华强云峰湖片区建设开发有限公司	3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	湘（2020）株洲市不动产权第 0125408 号	城镇住宅用地、其它商服用地（商业比例 5%）	/	城镇住宅用地、商业用地（商业比例 5%）	≤2.0	/	2.0	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	宗地外“六通”，宗地内场地未平整	商业：31.22；住宅：61.22	18934.01	3393	6424.31	商业六级、住宅六级
合计													27518.75		14157.59	

注：①“六通”指：通路、通电、通水、排水、通讯、供气；

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，估价对象未设置租赁、抵押等他项权利。

2、基础设施条件：详见表 1-1-2

表 1-1-2 宗地基础设施情况表

宗地编号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	电力状况	燃气状况
1	宗地红线内场地平整	宗地东南临升龙大道延伸段，路宽大于 30 米，沥青路面，通行较顺畅	宗地外接市政供电管网，供电由国网湖南省电力公司株洲供电分公司供应，主要采用 220、110 千伏等电压双电源供电，供电设施能满足企业	宗地外接市政供水管网，供水来源于株洲市自来水公司，株洲市自来水公司现有水厂 4 座，日供水能力 125 万立方米	宗地外接城市排水管网，污水通过污水管网进入污水处理厂处理，排	宗地外接市政通信、移动、电信等通信设施，通讯保证率达 98%	宗地外接天然气，供气保证率达 98%

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

9

结合湖南万源土地房地产评估测绘有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格。云龙 08 加油站储备地块采用评估价格 9,011 元/m²、轨道科技城 02 加油站出让价格采用评估价格 9,006 元/m²，龙头铺镇兴隆山社区储备地块出让价格采用评估价格 3,393 元/m²。本项目 3 块用地出让价格如下表所示：

序号	地块名称	总地价（万元）	土地面积（m ² ）	单位面积地价（元/平方米）	亩均地价（万元/亩）
1	云龙 08 加油站储备地块	3,412.74	3,787.30	9,011.00	600.73
2	轨道科技城 02 加油站	4,320.57	4,797.44	9,006.00	600.40
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	6,424.31	18,934.01	3,393.00	226.20
4	合计	14,157.62			

云龙 08 加油站储备地块预计可出让土地 3,787.30 平方米（约合 5.68 亩），到 2029 年完成出让，出让价格为 600.73

万元/亩。项目预计可获得总收入 3,412.74 万元。

轨道科技城 02 加油站预计可出让土地 4,797.44 平方米(约合 7.2 亩)，到 2029 年完成出让，出让价格为 600.40 万元/亩。项目预计可获得总收入 4,320.57 万元。

龙头铺镇兴隆山社区储备地块预计可出让土地 18,934.01 平方米(约合 28.4 亩)，到 2029 年完成出让，出让价格为 226.20 万元/亩。项目预计可获得总收入 6,424.31 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
云龙 08 加油站储备地块					3,412.74		3,412.74
轨道科技城 02 加油站					4,320.57		4,320.57
龙头铺镇兴隆山社区储备地块					6,424.31		6,424.31
合计					14,157.62		14,157.62

2、项目预期成本测算及依据

结合株洲经开区现有土地出让返还政策，中央专项计提及省市提留按 6.27% 计取。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 6.27% 计提。项目计提成本总费用 887.68 万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
云龙 08 加油站储备地块	3,412.74	213.98	3,198.76
轨道科技城 02 加油站	4,320.57	270.90	4,049.67
龙头铺镇兴隆山社区储备地块	6,424.31	402.80	6,021.51
合计	14,157.62	887.68	13,269.94

（三）融资平衡方案

1、项目净收益

项目收入为土地出让收益。项目总收入 14,157.62 万元，测算项目成本 887.68 万元，项目净收益 13,269.94 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号总投资金额为 10,521.60 万元，本次拟申请政府专项债券 9,600.00 万元，发行债券期限 5 年。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行测算，本次预测利率为 1.92%，5 年本息共计 10,521.60 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	地块名称	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
1	云龙 08 加 油站储 备地块	2025 年 9 月	0.00	2,300.00		2,300.00	14.72	14.72
		2026 年	2,300.00			2,300.00	44.16	44.16
		2027 年	2,300.00			2,300.00	44.16	44.16
		2028 年	2,300.00			2,300.00	44.16	44.16
		2029 年	2,300.00			2,300.00	44.16	44.16
		2030 年 9 月	2,300.00		2,300.00	0.00	29.44	2,329.44
		合计		2,300.00	2,300.00		220.80	2,520.80
2	轨道科 技城 02 加 油站	2025 年 9 月	0.00	2,900.00		2,900.00	18.56	18.56
		2026 年	2,900.00			2,900.00	55.68	55.68
		2027 年	2,900.00			2,900.00	55.68	55.68
		2028 年	2,900.00			2,900.00	55.68	55.68
		2029 年	2,900.00			2,900.00	55.68	55.68
		2030 年 9 月	2,900.00		2,900.00	0.00	37.12	2,937.12
		合计		2,900.00	2,900.00		278.40	3,178.40

3	龙头铺 镇兴隆 山社区 储备地 块	2025 年 9 月	0.00	4,400.00		4,400.00	28.16	28.16
		2026 年	4,400.00			4,400.00	84.48	84.48
		2027 年	4,400.00			4,400.00	84.48	84.48
		2028 年	4,400.00			4,400.00	84.48	84.48
		2029 年	4,400.00			4,400.00	84.48	84.48
		2030 年 9 月	4,400.00		4,400.00	0.00	56.32	4,456.32
		合计		4,400.00	4,400.00		422.40	4,822.40
	汇总			9,600.00			921.60	10,521.60

3、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益，债券存续期内，项目预期净收入为 13,269.94 万元，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 13,269.94 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26。

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	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	云龙 08 加油站储备地块	3,787.3 平方米 (约合 5.68 亩)	商业用地(加油站用地)	2,504.70	3,198.76	2,300.00	220.80	1.27
2	轨道科技城 02 加油站	4,797.44 平方米 (约合 7.2 亩)	商业用地(加油站用地)	3,158.10	4,049.67	2,900.00	278.40	1.27
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	18,934.01 平方米 (约合 28.4 亩)	住宅用地(商业比例 5%)	4,791.60	6,021.51	4,400.00	422.40	1.25

合计		27,518.75 平方米 (约合 41.28 亩)		10,454.40	13,269.94	9,600.00	921.60	1.26
----	--	-------------------------------	--	-----------	-----------	----------	--------	------

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.26，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

六、潜在风险评估

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

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

本项目行业主管部门是指株洲市自然资源和规划局。行业主管部门负责按照土地储备项目工作要求并根据土地储备项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备项目专项债券项目库，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，做好土地储备专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备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 年株洲市第三批土储债项目
002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025年 9月 10日