

2025 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益
与融资平衡方案（土地储备）

湖南省益阳市本批政府专项债券（土地储备）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 13000.00 万元，其中赫山区 13000.00 万元，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 （年）
赫山区	益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	13000	5

2025 年湖南省政府专项债券（三十一期） 益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

益阳市赫山区拟发行政府专项债券 13,000.00 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
益阳市赫山区第三批 土储债项目002号	2025年湖南省政府专项债 券（三十一期）	13,000.00	5年	益阳市赫山区土地 储备发展中心

益阳市赫山区人民政府
2025 年 9 月 12 日

一、项目概况

（一）区域介绍

赫山区，原名益阳县，1994年改县为区，位于湘中偏北，地理坐标为：北纬28°16′至28°53′，东经112°11′至112°43′。地处洞庭湖畔，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，是全市的政治、经济、文化中心，区位条件优越。区境西南为雪峰山余脉，最高点碧云峰海拔502米；中部地面起伏平缓，丘岗与平原相间；东北部为滨湖平原，平坦开阔，耕地连片，土壤肥沃，为全区主要农产品基地。赫山区区域总面积1285平方公里（不含高新区），辖12个乡镇4个街道及1个工业园。259个行政自然村、50个社区居委会。总人口86万，其中农业人口56.6万。

赫山区地区 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）	472.67	479.51	718.87
城镇居民人均可支配收入（元）	47,957.00	49,732.00	51,771.00
一般公共预算收入	18.92	20.59	17.89
政府性基金收入	2.64	5.81	1.03
其中：国有土地出让收入	2.61	5.76	0.99
政府性基金支出	14.03	11.58	11.36
其中：国有土地出让支出	2.44	5.43	1.48

注：（来源于企业预警通中区域经济数据）

（二）项目基本信息

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号拟收储土地面积126,818.00平方米，详细情况如下：

项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	项目位置	规划用途	储备面积 (m²)	预计收储价格 (万元)	实施机构
1	益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	沧水铺 190 亩项目地块 1	赫山区沧水铺镇沧水铺村	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比 11.11%）	54,471.00	5,600.00	益阳市赫山区土地储备发展中心
		沧水铺 190 亩项目地块 2	赫山区沧水铺镇沧水铺村	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比 11.11%）	72,347.00	7,400.00	益阳市赫山区土地储备发展中心
合计					126,818.00	13,000.00	-

本次项目总投资金额为 13,956.80 万元，其中，资本金 956.80 万元，占总投资的 6.86%。

根据前期地块初步评估结果与实际情况，本次项目地块的预计收储价格为 13,000.00 万元。

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号已经通过国浩律师(长沙)事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施,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，扩大消费需求，带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，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,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

土地收储有利于土地一级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。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有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，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能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，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目合规性

本项目资金投向符合地方政府专项债资金投向要求，具备合规性。

2.项目立项批复情况

本项目已取得益阳市赫山区人民政府《关于同意赫山区 2025 年度土地储备计划的批复》（益赫政函〔2025〕10 号）、已取得益阳市赫山区自然资源局《益阳市赫山区自然资源局关于收储益

阳市龙桥建设开发有限公司等单位国有建设用地使用权的请示》（益赫资字〔2025〕32号）。此外，项目已签署意向收购协议书，权属证明材料完备，具备较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，根据最新相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次 5 年期债券的预测利率为 1.84%，债券存续期间的融资本息 14,196.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 26,465.72 万元，预期总成本 7,505.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 18,959.96 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.34。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 1.15，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 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

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

本项目住宅用地最高使用年限为 70 年，商业用地最高使用年限为 40 年。本次债券发行期限为 5 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如：产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和效益（如：生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目绩效目标表

项目名称	益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号				
主管部门及其编码	益阳市赫山区土地储备发展中心； 统一社会信用代码：124309030601425456				
项目实施单位	益阳市赫山区土地储备发展中心	项目负责人	崔妍	联系电话	17373752927
项目资金	资金总额：13,956.80 万元				

(万元)	一、政府专项债券资金：13,000.00 万元				
	二、其他资金：956.80 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2030 年进行收储				
项目绩效目标	收储面积及卖出面积 126,818.00 平方米，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，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，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，实现土地的经济效益最大化。				
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	收储面积 (m ²)	126,818.00	126,818.00
		质量指标	项目收储合格率 (%)	100.00	100.00
			债券资金使用合规率 (%)	100.00	100.00
			工程验收合格率 (%)	100.00	100.00
		时效指标	债券发行后年度使用率 (%)	100.00	100.00
			规范披露信息及时率 (%)	100.00	100.00
			足额还本付息及时率 (%)	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10.00%	小于等于 10.00%
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	是
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	是
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度 (%)	90	90

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	出让前债券利息
1	益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	13,956.80	956.80
合计		13,956.80	956.80

（二）项目资金筹措方案

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号的资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。根据前期地块初步评估结果与实际情况，本次项目地块的预计收储价格为 13,000.00 万元。本项目总投资为 13,956.80 万元。其中：自有资金 956.80 万元。项目出让前债券利息为 956.80 万元。项目拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元，本次拟申请发行 13,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限	项目出让前债券利息
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	13,956.80	956.80	13,000.00	0	13,000.00	5 年	956.80

四、预期收益

（一）收入预测依据

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

1、土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同地区类似性质的几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

项目参考案例

单位：万元

项目	地块编号	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/m ²)	公示日期	用途
1	2021(赫挂)-009号	益阳市赫山区城镇建设开发(集团)有限责任公司	沧水铺镇益宁城际干道南侧、云峰路西侧	26,264.00	4,728.00	1,800.18	2021/10/15	城镇住宅-普通商品住房用地
2	益赫 2020-144号	益阳市赫山区城镇建设开发(集团)有限责任公司	沧水铺镇粮油路与青山路、彩晨路交叉口	14,315.00	3,436.00	2,400.28	2020/12/21	城镇住宅-普通商品住房用地
3	南县 2024(挂)-K010号	益阳木易森房地产开发有限公司	南县南洲镇南洲西路与九都山路东南角(原德兴纺织厂)	38,632.48	9,245.00	2,393.06	2024/7/17	城镇住宅-普通商品住房用地

2、项目土地出让单价预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价 1,800.18 元/m²，结合考虑益阳市 2022-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.60%、3.40%、4.70%，依据谨慎性原则按土地价格

增长率为 3.00%，现预测项目出让土地单价如下：

单位：元/ m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	1800.18	1,854.19	1,909.81	1,967.11	2,026.12	2,086.91

（二）项目收入预测

假设益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号，自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

单位：万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
地块一：沧水铺 190 亩项目地块 1	-	-	-	-	-	11,367.58	11,367.58
地块二：沧水铺 190 亩项目地块 2						15,098.14	15,098.14
合计	-	-	-	-	-	26,465.72	26,465.72

（三）项目成本预测

项目成本根据《益阳市赫山区人民政府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》（益赫政发（2012）22 号），计提国有土地基金、农业土地开发基金、征地拆迁补偿调节专项资金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设基金、教育基金，具体情况如下：

项目预计成本

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	26,465.72
2	计提国有土地收益基金=总价*5%	1,323.29
3	计提农业土地开发资金 7.05 元/m ²	89.40
4	计提征地拆迁补偿调节专项资金 2.35 元/m ²	29.80
5	保障性安居工程建设资金=总价*5%	1,323.29
6	农田水利建设基金=纯收益*10%	2,369.99
7	教育基金、=纯收益*10%	2,369.99

合计	7,505.76
----	----------

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号预期总收入 26,465.72 万元，预期总成本 7,505.76 万元，项目预计净收益 18,959.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号本次拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 0.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，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，债券预测利率以最新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%，债券存续期内本息共计 14,196.00 万元，具体情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

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
2025.9	0.00	13,000.00		13,000.00	0.00	-
2026	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2027	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2028	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2029	13,000.00	-		13,000.00	239.20	239.20
2030.9	13,000.00		13,000.00	0.00	239.20	13,239.20
合计	-	13,000.00	13,000.00	-	1,196.00	14,196.00

（三）项目融资平衡情况

益阳市赫山区第三批土储债项目 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 18,959.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34，具体情况如下：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	18,959.96	13,000.00	14,196.00	1.34

同时，项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

(四) 压力测试

考虑到收入、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%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.34	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.34	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。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 9 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 9 月
1	现金流入	40,422.52	13,000.00	239.20	239.20	239.20	239.20	26,465.72
1.1	资本金	956.80		239.20	239.20	239.20	239.20	
1.2	债券资金流入	13,000.00	13,000.00					
1.3	土地出让收入	26,465.72		-				26,465.72
2	现金流出	34,701.76	13,000.00	239.20	239.20	239.20	239.20	20,744.96
2.1	土地收储成本	13,000.00	13,000.00					
2.2	土地出让成本	7,505.76						7,505.76
2.3	运营期利息	1,196.00		239.20	239.20	239.20	239.20	239.20
2.4	债券本金	13,000.00						13,000.00
3	净现金流量	5,720.76	-	-	-	-	-	5,720.76
4	累计净现金流量	5,720.76	-	-	-	-	-	5,720.76

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、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。

七、主管部门责任

本项目主管部门是益阳市赫山区土地储备发展中心。

益阳市赫山区土地储备发展中心负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）
益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方
案》之盖章页)



2025 年 9 月 12 日