

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及土地储备项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 136,900.00 万元，均为市本级项目。各县市区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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	100,500.00	5
市本级	2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	23,300.00	5
市本级	2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	13,100.00	5
小计	-	136,900.00	-
合计	-	136,900.00	-

岳阳市本级 2025 年土地储备专项债券
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001
号
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号拟发行专项
债券 150,000.00 万元，本次拟申请发行 100,500.00 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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	100,500.00	5	岳阳市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	13805	119.68

岳阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	01 己内酰胺地块片区开发(一期)	岳阳楼区七里山社区	经湖南正阳房地产评估咨询有限公司 2025 年 3 月 5 日评估，“己内酰胺地块片区开发项目”地块总地价 451,523.82 万元；根据“己内酰胺地块片区开发项目”地块现所有人中石化湖南石油化工有限公司出具的说明，己内酰胺地块片区开发项目”地块总开支 439,488.79 万元，拟于 2025 年收储，收储价格为 150,000.00 万元，收储面积 2,646,062.57 m²。该项目总投资 154,800.00 万元，拟发行专项债券 150,000.00 万元。 该项目为省重点项目，是中国石化岳阳地区 100 万吨/年乙烯炼化一体化及炼油配套改造项目的配套项目。	住宅用地、商业用地以及科研用地等	岳阳市土地储备中心

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号已经通过湖南途顺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

上述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，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项目的实施，在一定程度上将促进岳阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

（二）社会效益分析

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市自然资源和规划局出具的立项批复。

3、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。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。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，项目本年度专项债券资金需求 150,000.00 万元在合理范围内。

（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”。

（六）项目存续期

本项目设计最低使用年限大于等于 40 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

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳市 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号				
主管部门及其编码	岳阳市土地储备中心，编码：12430600736789884W				
项目实施单位	岳阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：154,800.00 万元				
	一、政府专项债券资金：150,000.00 万元				
	二、其他资金：4,800.00 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2025 年进行收储				
项目绩效目标	该项目总投资 154,800.00 万元，项目拟于 2025 年收储。该项目收储 2,646,062.57 m²。				
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 (m²)	2,646,062.57	
		质量指标	项目收储合格率 (%)	100.00	
			债券资金使用合规率 (%)	100.00	
			工程验收合格率 (%)	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率 (%)	100.00	
			规范披露信息及时率 (%)	100.00	
			足额还本付息及时率 (%)	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离	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	
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	98	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	投资费用	收储费用	出让前债券利息
2025年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	150,000.00	4,800.00

各项目分年度投资金额，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
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	150,000.00	4,800.00

（二）资金筹措方案

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 154,800.00

万元，其中：财政资金 4,800.00 万元。拟申请发行政府专项债券资金 150,000.00 万元，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(六期) 49,500.00 万元，本次拟申请发行 100,500.00 万元。

具体如下表所示：

项目资金筹措表

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	已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
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	154,800.00	4,800.00	150,000.00	0	100,500.00	49,500.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

本项目测算的出让面积为 783,500.00 m²，其中商业用地 274,910.00 m²、住宅用地 251,300.00 m²、科研用地 257,290.00 m²。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质岳阳市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测：

住宅用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂(2024)03号	岳阳市城发房产开发有限公司	城陵矶高速西侧，长康路以北，王家垄路以南	66,617.50	20,600.00	3,092.28	2024年7月19日	城镇住宅-普通商品住房用地
岳土网挂(2024)06号	岳阳天悦房地产开发有限公司	岳阳楼区洛王街道大桥湖社区和洛王社区	54,820.00	22,020.00	4,016.78	2024年9月25日	普通商品住房用地(二类)
岳土网挂(2023)46号	岳阳天赋置业有限公司	孔家垄路以东，何家路以南，湖滨大道以西，虎形山路以北	96,146.26	35,610.00	3,703.73	2024年10月21日	城镇住宅-普通商品住房用地

商业用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂(2024)33号	岳阳国盛贸易有限公司	青年东路以南	807.56	691.65	8,564.69	2024年12月24日	其他商业服务业用地
岳开土网挂(2024)01号	岳阳卓联农贸市场管理有限公司	庙山北路以东	10,760.78	5,000.00	4,646.50	2024年12月24日	其他商业服务业用地
岳土网挂(2024)21号	岳阳市城市运营投资集团有限公司	岳阳楼区东茅岭办事处土桥居委会路灯控制中心	4,000.20	3,652.64	9,131.14	2024年12月27日	商务金融用地

科研用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂	湖南亿恒环保工	奇康路以南，岭中路以	3,812.00	572.00	1,500.52	2024年10月31日	科研用地

(2024) 09 号	程有限公司	西					
岳土网挂 (2021) 88 号	岳阳兴长石化股 份有限公司	庆丰路以西，赶山路以 北	8,643.00	1,318.00	1,524.93	2021 年 12 月 21 日	科研用地

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，住宅用地单价按 **3,092.28** 元/ m²、商业用地按 **4,646.50** 元/ m²、科研用地按 **1,500.52** 元/ m²测算。考虑到本项目的土地自 2026 年开始出让，每年出让 20%，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。岳阳市 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 5.40%、4.60%和 4.90%，三年平均增速为 4.96%，最低增速为 4.60%本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 3.00%计算土地价格的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	2025 年测算基准价	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	3,092.28	3,185.05	3,280.60	3,379.02	3,480.39	3,584.80
商业用地	4,646.50	4,785.90	4,929.48	5,077.36	5,229.68	5,386.57
科研用地	1,500.52	1,545.54	1,591.91	1,639.67	1,688.86	1,739.53

（二）项目收入预测

假设自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	地块性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批	住宅用地	16,008.06	16,488.30	16,982.95	17,492.44	18,017.20	84,988.95
	商业用地	26,313.84	27,103.27	27,916.34	28,753.83	29,616.44	139,703.72

土 储 债 项 目 001 号	科研用地	7,953.04	8,191.65	8,437.41	8,690.54	8,951.27	42,223.91
合 计		50,274.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91	266,916.58

（三）项目成本预测

项目成本为参考岳阳市实际情况，按土地出让收入的 11.5% 计提乡村振兴和业务经费提留。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	266,916.58
2	土地出让成本=1*11.5%	30,695.41

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号预期总收入 266,916.58 万元，预期总成本 30,695.41 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 236,221.17 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号拟发行专项债券 150,000.00 万元，已于 2025 年 4 月发行 49,500.00 万元，发行利率 1.68%，本次拟发行专项债券 100,500.00 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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 度岳阳 市本级 第一批 土储债 项目 001 号	2025.04	-	49,500.00	-	49,500.00	-	-
	2025.09	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00	-	-
	2026	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
	2027	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
	2028	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
	2029	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
	2030.04	150,000.00	-	49,500.00	100,500.00	831.60	50,331.60
	2030.09	100,500.00	-	100,500.00	-	1,929.60	102,429.60
	合计	-	150,000.00	150,000.00	-	13,806.00	163,806.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 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 236,221.17 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。

具体如下表所示：

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
2025 年度 岳阳市本 级第一批 土储债项 目 001 号	236,221.17	150,000.00	163,806.00	1.44

同时，2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号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	按增速 3%的 100%	按增速 3%的 90%	按增速 3%的 80%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.43	1.42

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

收入按增速 3%下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，当整个项目的收入按增速 3%下降 20%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.42，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、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	421,716.58	150,000.00	55,074.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91
资本金	4,800.00		4,800.00	-	-		
债券资金流入	150,000.00	150,000.00	-	-			
土地出让收入	266,916.58		50,274.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91

现金流出	344,501.41	150,000.00	8,542.82	8,716.27	8,894.92	9,078.93	159,268.46
土地收储成本	150,000.00	150,000.00			-	-	-
土地出让成本	30,695.41		5,781.62	5,955.07	6,133.72	6,317.73	6,507.26
运营期利息	13,806.00	-	2,761.20	2,761.20	2,761.20	2,761.20	2,761.20
债券本金	150,000.00						150,000.00
净现金流量	77,215.17	-	46,532.12	43,066.95	44,441.78	45,857.88	-102,683.55
累计净现金流量	77,215.17	-	46,532.12	89,599.07	134,040.85	179,898.73	77,215.17

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：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有些已获得控制性规划审批，也有些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、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

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岳阳市土地储备中心。

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《岳阳市本级 2025 年土地储备专项债券 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

岳阳市财政局



岳阳市土地储备中心



2025 年 9 月 11 日

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土地储项目 002 号拟发行专项债券 23300.00 万元，本次拟发行 23300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

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 年湖南城陵矶新港区第二批土地债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	23300.00	5	湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心

2025 年 9 月

目 录

一、项目概况	1
(一) 区域介绍	1
(二) 项目基本信息	2
二、经济社会效益分析	4
(一) 经济效益分析	4
(二) 社会效益分析	4
(三) 项目投资合规性与项目成熟度	5
(四) 债券资金需求合理性分析	5
(五) 项目事前绩效评价结果	5
(六) 项目绩效目标	6
三、项目投资估算及资金筹措计划	7
(一) 投资估算依据	7
(二) 项目资金筹措方案	8
四、项目收入和成本预测	9
(一) 收入预测	9
(二) 可用于资金平衡土地相关收益预测	14
五、项目融资平衡情况	14
(一) 项目净收益	14
(二) 项目融资还本付息情况	14
(三) 项目融资平衡情况	15

(四) 压力测试	16
(五) 现金流模拟分析	17
六、潜在风险评估	19
(一) 工程风险	19
(二) 资金风险	19
(三) 外部协作条件风险	20
七、还款保障措施	20
八、主管部门责任	21

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号拟发行政府专项债券 23,300.00 万元，本次拟发行政府专项债 23,300.00 万元。具体信息如下：

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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十一期)	23,300.00	5	湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

湖南城陵矶新港区成立于 2009 年 12 月，位于湖南省岳阳市东北部，是“两带”（长三角、珠三角经济带）、“两区”（长株潭城市群、武汉城市圈改革实验区）的十字交汇点，也是国家新一轮城镇化布局“一纵一横”（沿长江通道和京广铁路）的十字交汇点，承东接西，贯通南北，区位优势。

湖南城陵矶新港区规划控制面积 100 平方公里，规划建设面积 69 平方公里，是长江经济带建设的重要节点、洞庭湖生态经济区建设的主要区域、湖南省东进出海的“桥头堡”。区内城陵矶港是国家首批开放的外贸港口、湖南唯一通江达

海港口、长江八大深水良港之一。湖南省人民政府授予新港区市级综合经济管理权，提出“举全省之力，把城陵矶新港区建设成为全省综合交通运输体系的重要枢纽，现代物流的重要园区，开放型经济的重要门户”。建区以来，该区着力建设新港口、发展新产业、拓展新城区，已经具备了较强的产业承载力、要素集聚力和经济辐射力，积蓄了大开放、大开发、大发展的动能和潜力，处在加速奔跑、冲刺腾飞的阶段。

湖南城陵矶新港区 2022—2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	322.51	353.79	379.64
城镇居民人均可支配收入（元）	41,301.00	43,475.00	45,763.00
农村居民人均可支配收入（元）	22,131.00	23,296.00	24,522.00
一般预算收入（亿元）	29.56	30.02	16.35
政府性基金收入（亿元）	56.13	57.33	47.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.58	23.83	12.73
政府性基金支出（亿元）	56.01	57.17	46.90
其中：国有土地出让支出（亿元）	21.40	10.24	9.62

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号包含 3 个地块，其中：

岳港土网挂（2023）11 号地块，目前的使用权人是湖南港驰建设工程有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，环湖路以南、茅岭路以北，原规划用途为工业用地，建筑容积

率 ≥ 1.5 ，宗地面积为 94,530.00 m²，电子监管号 4306002023B000310。计划收储面积 87,101.22 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）14,560.42 万元，市场评估地价 7,995.89 万元，预计土地收储成本 7,900.00 万元。地块计划 2027 年 4 季度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途为工业用地。

岳港土网挂（2021）37 号地块，目前的使用权人是湖南港盛建设有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，格堤路以北、沿江路以西，原规划用途为港口码头用地，宗地面积为 188,166.00 m²，电子监管号 4306002023B000484。计划收储面积 46,333.33 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）3,471.49 万元，市场评估地价 5,050.33 万元，预计土地收储成本 2,800.00 万元。项目计划 2028 年第 4 季度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途港口码头用地。

岳港土网挂（2023）12 号地块，目前的使用权人是湖南港茂建设工程有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，松杨湖路以南、松海路以北，原规划用途为工业用地，宗地面积为 158,441.00 m²，电子监管号 4306002023B000344。计划收储面积 158,441.00 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）26,221.57 万元，市场评估地价 15,352.93 万元，预计土地收储成本 15,000.00 万元。项目计划 2029 年第 4 季

度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途工业用地。

本项目已经通过湖南南琴（岳阳）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

该项目符合自然资源部《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》精神，核心是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。利用专项债券资金收回收购土地，盘活存量，能够起到三方面作用：一是减少市场存量房地产用地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调解的功能，稳定市场预期；二是增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房；三是收储后形成“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

（二）社会效益分析

本次3个地块的土地储备项目的建设与地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。是严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目所属资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2.项目立项批复情况

本项目立项已批复。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目暂未开展勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，本年度项目专项债券资金需求 23,300.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《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）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测

合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据《中华人民共和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、70 和 50 年，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目名称	2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号				
主管部门	湖南城陵矶新港区自然资源				
项目资金 (万元)	资金总额：24,240.00 万元				
	一、政府专项债券资金：23,300.00 万元				
	二、其他资金：940.00 万元				
项目实施 进度计划	开始时间		完成时间		
	2025 年 12 月		2029 年 12 月		
项目绩效 目标	本项目为 2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号，本项目共收储存量 闲置土地 3 宗，收储面积 291,875.55 m²。				
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	岳港土网挂(2023) 11 号地块	m²	87,101.22
			岳港土网挂(2021) 37 号地块	m²	46,333.33
			岳港土网挂(2023) 12 号地块	m²	158,441.00
		质量指标	债券资金使用合规 率	%	100
		时效指标	完工时间	≤4 年	≤4 年
		成本指标	项目总投资	24,240.00 万元	≤24,240.00 万元

	效益指标	经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产投资规模，促进国民经济增长	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥ 95%	≥ 95%
风险描述：项目主要收益来源于土地使用权出让收入。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：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。 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。					

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号为收购存量土地，存量土地的收储费用估算应依据《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。计划收储面积 291,875.55 m²，企业拿地成本 44,253.48 万元，市场评估地价 28,399.15 万元，本次收储土地成本按就低确定收地基础价格的原则拟定以市场评估地价为依据，确定本次收储土地成本为 23,300.00 万元。自本债券发行之日起至还清本金之日止，预计需支付的专债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位，预测本项目土地出让前的专债利息 940.00 万元。2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号对应的 3 个地块计划收储土地总投资金额 24,240.00 万元，详细情况如下表。

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	地块名称	储备面积 (㎡)	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	岳港土网挂（2023）11 号地块	87,101.22	7,800.00	7500.00	150.00	150.00
	岳港土网挂（2021）37 号地块	46,333.33	2,920.00	2800.00	60.00	60.00
	岳港土网挂（2023）12 号地块	158,441.00	13,520.00	13000.00	260.00	260.00
合计		291,875.55	24,240.00	23,300.00	470.00	470.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总投资 24,240.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）940.00 万元、拟发行政府专项债券 23,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 23,300.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额				
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	合计	940.00	23,300.00	23,300.00	0	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	5 年
	岳港土网挂（2023）11 号地块	300.00	7,500.00	7,500.00	0		
	岳港土网挂（2021）37 号地块	120.00	2,800.00	2,800.00	0		
	岳港土网挂（2023）12 号地块	520.00	13,000.00	13,000.00	0		

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测

2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目002号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次土地储备项目岳港土网挂（2023）11号地块拟出让规划用途均为工业用地，岳港土网挂（2021）37号地块拟出让规划用途均为港口码头用地，岳港土网挂（2023）12号地块拟出让规划用途均为工业用地。通过选取与本次项目周边用途相同的各2-3个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以标的宗地中地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

(1) 岳港土网挂(2023)11号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积（m²）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	受让人	成交日期	容积率	地面单价（元/m²）	最低地面单价（元/m²）
岳港土网挂（2023）23号	松杨湖路以北、茅岭路以南，白尾路以西	4306002023B000501-2	72694	工业用地	50	7190	湖南港宇建设工程有限公司	2023/12/25	≥1.5	989.00	989.00
岳港土网挂（2024）03号	江一路以北，松杨湖西岸	4306002024B000312	36857	工业用地	50	3645	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	989.00	
岳港土网挂（2024）04号	长江大道以东，杨树港渠东侧	4306002024B000288	14121	工业用地	50	1430	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	1,013.00	
2027年出让地价预测		地块出让土地单价=989×（1+2.68%）²=1,043.00元/m²									

(2) 岳港土网挂(2021)37号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	地面单价 (元/m ²)	最低地面单价 (元/m ²)
岳港土网挂 (2022) 23 号	长江干堤以东，云港路以南	4306032022B00605	125774	港口码头用地	50	15320	岳阳邦盛实业有限公司	2022/9/8	≥ 0.5	1,218.00	1,209.00
岳港土网挂 (2022) 18 号	长江干堤以东，沿江路以西	4306032022B00756	267042	港口码头用地	50	32280	岳阳自贸区投资有限公司	2022/10/13	≥ 0.5	1,209.00	
岳港土网挂 (2022) 24 号	长江大道以西，沿江路以东，港南路以北	4306032023B00055	107107	仓储用地	50	13055	湖南新港口岸物流园有限公司	2022/12/19	≥ 0.8	1,219.00	
2028 年出让地价预测		地块出让土地单价=1,209.00 × （ 1+2.68% ） ³ =1,309.00 元/m ²									

(3) 岳港土网挂(2023)12号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积（m²）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	受让人	成交日期	容积率	地面单价（元/m²）	最低地面单价（元/m²）
岳港土网挂（2023）23号	松杨湖路以北、茅岭路以南，白尾路以西	4306002023B000501-2	72694	工业用地	50	7190	湖南港宇建设工程有限公司	2023/12/25	≥1.5	989.00	989.00
岳港土网挂（2024）03号	江一路以北，松杨湖西岸	4306002024B000312	36857	工业用地	50	3645	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	989.00	
岳港土网挂（2024）04号	长江大道以东，杨树港渠东侧	4306002024B000288	14121	工业用地	50	1430	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	1,013.00	
2029年出让地价预测		地块出让土地单价=989×（1+2.68%） ⁴ =1,099.00元/m²									

本项目的土地自 2027 年开始出让，2029 年完成出让。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟；湖南城陵矶新港区 2022 年 GDP 为 322.51 亿元，2023 年 GDP 为 353.79 亿元，2024 年 GDP 约为 379.64 亿元，据此计算全区生产总值（GDP）年平均增速 8.5%；项目岳港土网挂（2023）11 号地块拟出让规划用途为工业用地，岳港土网挂（2021）37 号地块拟出让规划用途为港口码头用地，岳港土网挂（2023）12 号地块拟出让规划用途为工业用地。据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块相同用途最低地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目的土地价格的年增长率预测不高于 2.68%，得出本项目岳港土网挂（2023）11 号地块 2027 年土地出让的土地单价为 1,043.00 元/m²；岳港土网挂（2021）37 号地块 2028 年土地出让的土地单价为 1,309.00 元/m²；岳港土网挂（2023）12 号地块 2029 年土地出让的土地单价为 1,099.00 元/m²。

按上述地价，本项目 3 宗地预测 2029 年第 4 季度完成出让，预测收入为 32,563.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002	收入合计	32,563.00		9,085.00	6,065.00	17,413.00
	岳港土网挂（2023）11 号地块	9,085.00		9,085.00		

号	岳港土网挂 (2021)37号地 块	6,065.00			6,065.00	
	岳港土网挂 (2023)12号地 块	17,413.00				17,413.00

(二) 可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号预计总收入 32,563.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 32,563.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	岳港土网挂（2023）11 号地块		9,085.00		
	岳港土网挂（2021）37 号地块			6,065.00	
	岳港土网挂（2023）12 号地块				17,413.00
	合计		9,085.00	6,065.00	17,413.00

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号预期净收益为 32,563.00 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号拟申请发行政府专项债券 23,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 23,300.00 万元，发行期限为 5 年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025 年 8 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍

五入计算到 0.01%)进行预测，本项目 5 年期债券年利率为 1.92%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计 25,536.80 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	岳港土网挂（2023）11 号地块	2025 年 9 月		7,500.00		7,500.00		
		2026 年 9 月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2027 年 9 月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2028 年 9 月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2029 年 9 月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2030 年 9 月	7,500.00		7,500.00	7,500.00	144.00	7644.00
		小计		7,500.00	7,500.00		720.00	8,220.00
	岳港土网挂（2021）37 号地块	2025 年 9 月		2,800.00		2,800.00		
		2026 年 9 月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2027 年 9 月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2028 年 9 月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2029 年 9 月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2030 年 9 月	2,800.00		2,800.00	2,800.00	53.76	2853.76
		小计		2,800.00	2,800.00		268.80	3,068.80
	岳港土网挂（2023）12 号地块	2025 年 9 月		13,000.00		13,000.00		
		2026 年 9 月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2027 年 9 月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2028 年 9 月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2029 年 9 月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60

项目名称	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
		2030年9月	13,000.00		13,000.00	13,000.00	249.60	13249.60
		小计		13,000.00	13,000.00		1248.00	14,248.00
		合计		23,300.00	23,300.00		2,236.80	25,536.80

(三) 项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为32,563.00万元，债券及其他融资本息合计25,536.80万元，本息保障倍数为1.28。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	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
2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目002号	合计	32,563.00	23,300.00	25,536.80	1.28
	岳港土网挂(2023)11号地块	9,085.00	7,500.00	8,220.00	1.11
	岳港土网挂(2021)37号地块	6,065.00	2,800.00	3,068.80	1.98
	岳港土网挂(2023)12号地块	17,413.00	13,000.00	14,248.00	1.22

(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%	正常	+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	1.28	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.28	

基于上表，出让收入的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。

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、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	56,803.00	23,300.00	470.00	9,555.00	6,065.00	17,413.00	-
1	财政预算安排	940.00		470.00	470.00			
2	融资资金流入	23,300.00	23,300.00					
3	运营期现金流入	32,563.00	-	-	9,085.00	6,065.00	17,413.00	-
二	现金流出	48,836.80	23,300.00	447.36	447.36	447.36	447.36	23,747.36
1	建设期资金流出	23,300.00	23,300.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	25,536.80		447.36	447.36	447.36	447.36	23,747.36
三	现金净流量	7,966.20	-	22.64	9,107.64	5,617.64	16,965.64	-23,747.36
四	期末累计现金结存		-	22.64	9,130.28	14,747.92	31,713.56	7,966.20

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 940.00 万元后净现金结存为 7,026.20 万元大于 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。

（一）工程风险

风险描述：项目在施工期可能会产生一定程度的环境污染。

应对措施：建议加强施工监督管理，确保安全；文明施工，减少噪声、粉尘污染。

（二）资金风险

资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金缺口通过专项债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

应对措施：控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）外部协作条件风险

风险描述：项目的公用辅助设施如供水、供电设施，以及居住、生活服务设施等，这些辅助设施对于保持项目的建设持续性及劳动力的稳定性也起着很大的作用。

应对措施：建设单位通过与政府各职能部门做好协商，建设好相关公用辅助设施，可以降低风险。

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

土地储备项目主管部门是湖南城陵矶新港区自然资源局，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，审核湖南城陵矶新港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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

岳阳市财政局



湖南城陵矶新港区自然资源局



湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心



2025 年 9 月 11 日

岳阳市专项债券

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债

项目 002 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 13,100.00 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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	13,100.00	5 年	岳阳经济技术开发区土地储备中心

一、区域情况

岳阳地处北亚热带季风湿润气候区，位于湖南东北部，素称“湘北门户”。地处北纬 28° 25′ 33″ ~ 29° 51′ 00″，东经 112° 18′ 31″ ~ 114° 09′ 06″ 之间。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城县；西接湖南省沅江县、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县(市)。市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里。土地总面积 15087 平方公里，占全省总面积的 7.05%。城市规划区面积 845 平方公里，其中市区建成区面积 78 平方公里。年平均气温 17 度，年平均降雨量 1302 毫米，四季分明，雨量充沛，气候舒适，秀美宜居。空气质量达标率 74.6%，在全省 6 个重点监控城市中排名第一。先后被评为国家卫生城市、国家园林城市、全国绿化模范城市，被授予“中国观鸟之都”和“最值得驻华大使馆向世界推荐的中国生态城市”等称号。岳阳地处“两带”（珠三角和长三角经济带）、“两区”（武汉城市圈和长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革试验区）之间的中心枢纽。作为国家长江经济带和长江中游城市群中的节点城市，作为洞庭湖生态经济区的骨干城市，作为湖南的门户城市，海、陆、空立体交通网络日趋完善，其区位优势十分明显。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66

居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	13805	119.68

岳阳市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

二、债券情况

本项目计划申请 2025 年度湖南省土地储备专项债券，拟申请政府专项债券 13,100.00 万元。本次债券发行期限为 5 年，发行利率根据 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.92%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

项目概况表

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积(平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前利息费用	总投资	实施单位
2025 年 岳阳经济技术开发区 第二批 土储债 项目 002 号	岳阳 经济 技术 开发 区国 有资 产经 营有 限公 司（东 山湖 人才 新城）	岳阳市 经济技 术开发 区岳阳 大道与 长岭头 交叉口 东南角	59702.90	商服、 城镇住 宅用地	14,633.82	1,006.08	15,639.90	岳阳 经济 技术 开发 区土 地储 备中 心

本项目所涉地块现使用权人为国有企业，不动产证、出让协议等齐全，权属清晰；地块收购范围类型属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，属于支持的收回类型；地块闲置原因为政府原因；本项目以企业土地成本与土地评估结果的较小值作为基础价格，收购价格在基础价格上进行了下浮，岳阳经济技术开发区土地储备中心已与现使用权人协商一致，签订了收回意向协议，岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司（东山湖人才新城）地块收购价格为 14,633.82 万元；2025 年年度储备计划已取

得岳阳市人民政府批复。2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：岳阳方源房地产评估经纪有限公司				估价目的：了解市场价格				报告编号：岳方土估字（2025）第 L004 号								
估价期日：2025 年 4 月 5 日				土地使用权性质：设定为国有出让												
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司	/	宗地一	岳阳经济技术开发区岳阳大道与长岭头路交叉口东南角	商服、住宅	/	商服、住宅	2.51	0	2.51	宗地外围“五通”和宗地内未平整	宗地外围“五通”和宗地内未平整	住宅 69.01 年 商业 39.01 年	59702.9	3693	22048.41	/
合计				/	/	/	/	/	/	/	/	/	59702.9	/	22048.41	/

注：“五通”指宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水。

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和估价人员现场调查结果，于估价期日未发现估价对象由抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记。

2、基础设施条件

基础设施	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
具体情况	宗地红线内场地平整	北临岳阳大道东	与市政供电管网相连，供电保障率为 90-99%	与市政供水管网相连，供水保障能力为 90-99%	与市政排水管网相连，排水较畅通	在市政通讯网覆盖范围内，通讯线路畅通

3、评估报告是为委托方了解估价对象土地使用权价格提供价格参考。

4、评估结果自报告提交日起一年内有效，即 2025 年 4 月 8 日至 2026 年 4 月 7 日。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。



岳阳方源房地产评估经纪有限公司
二〇二五年四月八日

四、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。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，满足区域发展需要，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。

五、资金平衡情况

（一）项目资金来源

本次债券发行计划收储土地面积 59702.90 平方米。项目总投资合计 15,639.90 万元，其中自有资金 2,539.90 万元，申请专项债券 13,100.00 万元。本次拟申请专项债券 13,100.00 万元。具体情况如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	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	专项债金额	
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目	2030 年	15,639.90	15,639.90	2,539.90	13,100.00	14,357.60

002 号						
-------	--	--	--	--	--	--

（二）项目预期收入预测

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳经开区房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

商住用地出让案例表

宗地编号	受让方	土地坐落	出让面积 (亩)	成交金额(万元)	容积率	规定用途	出让时间	亩均单价(万元/亩)
岳土网挂 (2023)51号 (顺延一次)	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	易家路以东,青年东路以南,北港路以西	87.91	36620	≤ 2.9	住宅、商业用地	2024.01.12	417
岳开土网挂 [2023]01号	湖南轩达建设投资有限公司	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西	73.96	25600	≤ 2.60	商服、城镇住宅用地	2023.6.26	346
岳开土网挂 [2022]02号	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司	王家畈路以南	53.90	19400	≤ 3.0	商服、城镇住宅用地	2022.6.17	360
岳开土网挂 [2020]08号	湖南和辰房地产开发有限公司	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角	84.99	24500	≤ 2.98	商服、城镇住宅用地	2021.1.21	288

岳土网挂[2023]51号中标公示

ggzy.yueyang.gov.cn

岳阳市公共资源交易网

Yueyang Public resource trading network

网站首页

中心动态

政务公开

政策法规

交易公告

办事服务

政民互动

政务服务

专题专栏

曝光台

当前位置： 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳土网挂[2023]51号中标公示

信息来源：【国土科】 【信息时间：2024-01-12 11:30】 【阅读次数：1058次】

挂牌编号	岳土网挂[2023]51号	挂牌起始时间	2024年01月02日 09:00: 00	
		保证金截止时间	2024年01月09日 17:00: 00	
		挂牌截止时间	2024年01月12日 11:00: 00	
土地权属单位	岳阳市土地储备中心			
土地位置	易家路以东，青年东路以南，北港路以西			
使用权面积	58603.77m ² (87.9亩)			
规划用途	住宅、商业用地	出让年限	住宅用地70年，商业用地40年	
规划容积率	容积率≤2.9	起始价	36520.0万元	
竞买保证金	36520.0万元	竞价增价幅度	100.0万元	
成交时间	2024年01月12日			
竞得人	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	成交价	36620.0万元	
其他交易条件	<div>1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加；申请人可以单独申请，也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织，不得申请参加：(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的；(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。</div> <div>2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上，通过岳阳市公共资源交易网（http://ggzy.yueyang.gov.cn）进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的（包括与境内投资者组成联合体竞买的），应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间：土地成交后竞得人缴纳的竞买保证金转为土地成交价款，剩余价款在出让合同签订之日起一个月内付清。4、交地时间：成交价款付清后三个月内交地。5、动工时间：交地之日起一年内。6、竣工时间：动工之日起三年内。7、交地条件：拆迁后的现状土地。8、特别说明：①项目周边规划的新明路（宽12米）和新塘坡路（宽9米）由楼区政府负责修建，并确保周边住户正常进出通道不受影响，由此产生的一切责任，楼区政府负责处理。②宗地出让后，由市土地储备中心负责将土地按出让合同约定的条件和期限移交给土地受让人。③该宗地范围内新建商品房，受让人应按照《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案>的通知》（湘政办发〔2021〕75号）要求，实现“交房即交证”</div>			



岳开土网挂[2023]01号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

岳阳市公共资源交易网
Yueyang Public resource trading network



网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2023]01号中标公示

信息来源: 【国土科】 【信息时间: 2023-06-26 10:30】 【阅读次数: 1247次】

挂牌编号	岳开土网挂[2023]01号	挂牌起始时间	2023年06月12日 09:00: 00		
		保证金截止时间	2023年06月21日 17:00: 00		
		挂牌截止时间	2023年06月26日 10:00: 00		
土地权属单位	岳阳经济技术开发区土地储备中心				
土地位置	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西				
使用权面积	49308.7平方米				
规划用途	商服、城镇住宅用地	出让年限	商服用地40年、城镇住宅用地70年		
规划容积率	≤2.60	起始价	25500.0万元		
竞买保证金	7650.0万元	竞价增价幅度	100.0万元		
成交时间	2023年06月26日				
竞得人	湖南轩达建设投资有限公司	成交价	25600.0万元		
其他交易条件	1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加;申请人可以单独申请,也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织,不得申请参加:(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的;(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,通过岳阳市公共资源交易网(http://ggzy.yueyang.gov.cn)进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人,才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时,必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的(包括与境内投资者组成联合体竞买的),应当按中华人民共和国外汇管理局规定,将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间:竞得人保证金7650万元自动转为出让价款,余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明:土地成交后,由经开区土地储备中心负责将土地按出让合同约定的条件和期限移交给土地受让人。				



岳开土网挂[2022]02号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2022]02号中标公示

信息来源: 【国土科】 【信息时间: 2022-06-17 11:30】 【阅读次数: 2445次】

挂牌 编 号	岳开土网挂[2022]02号	挂牌起始时间	2022年06月07日 09:00: 00		
		保证金截止时间	2022年06月14日 17:00: 00		
		挂牌截止时间	2022年06月17日 11:00: 00		
土地 地 权 属 单 位	岳阳经济技术开发区土地储备中心				
土地 地 位 置	岳阳经济技术开发区王家堰路以南				
使用 权 面 积	35924.6平方米				
规 划 用 途	商服、城镇住宅用地		出让年限	商服40年、城镇住宅70年	
规 划 容 积 率	≤3.0		起 始 价	19300.0万元	
竞 买 保 证 金	5790.0万元		竞价增价幅度	100.0万元	
成 交 时 间	2022年06月17日				
竞 得 人	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司		成交价	19400.0万元	
<p>1、中华人民共和国境外的法人、自然人和其他组织均可申请参加;申请人可以单独申请,也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织,不得申请参加:(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的;(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。</p> <p>2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,通过岳阳市公共资源交易网(http://ggzyyueyang.gov.cn)进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人,才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时,必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的(包括与境内投资者组成联合体竞买的),应当按中华人民共和国外汇管理局规定,将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间:竞得人保证金5790万元自动转为出让价款,余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明:(1)按照《中共中央国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》、湖南省教育厅等7部门《关于印发湖南省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通告》、《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》等文件精神,受让人须在本宗地外西南角无偿代建规模为6个班的配套幼儿园,幼儿园净用地面积3690.8平方米,总建筑面积应不少于1800平方米,幼儿园建成后以划拨方式供应到岳阳经济技术开发区教育文体工作局名下。建设内容包括幼儿园主体工程和相关市政等配套工程,具体建设标准按《岳阳经济技术开发区教育文体工作局关于印发岳阳经济技术开发区城镇小区配套幼儿园建设标准(试行)的通知》(岳经教文发[2020]30号)文件执行。幼儿园建设应与开发用地同步建设。幼儿园建设未竣工验收,开发用地不得批准预售。幼儿园相关规划设计建设方案由经开区管委会审定通过后实施,受让人须于2022年12月31日前将幼儿园整体无偿移交经开区管委会。幼儿园建设具体事宜由土地受让方与岳阳经济技术开发区教育文体工作局联系。(2)代建的幼儿园应当和商、住项目同时开工、同期建设,幼儿园未竣工验收,商、住项目不得批准预售。(3)土地成交后,由经开区土地储备中心负责将土地交给受让人。</p>					





岳开土网挂[2020]08号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

无障碍模式 进入老年模式

岳阳市公共资源交易网
Yueyang Public resource trading network

网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2020]08号中标公示

信息来源:【国土科】【信息时间:2021-01-21 11:30】【阅读次数:2859次】

挂 牌 编 号	岳开土网挂[2020]08号	挂牌起始时间	2021年01月11日 09:00: 00		
		保证金截止时间	2021年01月18日 17:00: 00		
		挂牌截止时间	2021年01月21日 11:00: 00		
土 地 权 属 单 位	岳阳经济技术开发区土地储备中心				
土 地 位 置	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角				
使 用 权 面 积	56662.9平方米				
规 划 用 途	商服、城镇住宅用地	出让年限	商服40年，城镇住宅用地70年		
规 划 容 积 率	≤2.98	起 始 价	24400.0万元		
竞 买 保 证 金	12200.0万元	竞价增价幅度	100.0万元		
成 交 时 间	2021年01月21日				
竞 得 人	湖南和辰房地产开发有限公司	成交价	24500.0万元		
1、中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织均可申请参加;申请人可以单独申请,也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、其自然人和其他组织,不得申请参加:(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的;(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。其他2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,通过岳阳市公共资源交易网(http://ggzy.yueyang.gov.cn)进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人,才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时,必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的(包括与境内投资者组成联合体竞买的),应当按中华人民共和国外汇管理局规定,将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间:竞得人保证金12200万元自动转为出让价款,余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明:(1)根据经开区招商引资需要和产业发展要求,该项目建成后10年内自持物业价值总额不得低于发展奖励资金总额,投资总部经济产业园每年实现税收5000万元以上;(2)土地成交后,由岳阳经济技术开发区管委会负责将土地按出让合同约定的条件和期限移交给土地受让人。					

主办:岳阳市公共资源交易中心 网站标识码:
4304000071

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，商住用地出让价格在 288~417 万元/亩。本项目所涉地块出让价格按 258 万元/亩保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 59702.90 平方米，可获得收入 23,105.02 万元，如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土地储备项目 002 号	土地出让收入	-	-	-	-	23,105.02

（三）项目预期成本预测

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1 号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

1、国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》（湘财综〔2007〕65号）规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

2、农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

3、教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

4、农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	金额
2025 年岳阳经济技术开发区 第二批土储债项目 002 号	国有土地收益基金	1,155.25
	农业土地开发资金	52.84
	教育资金	841.84
	农田水利建设资金	841.84
	合计	2,891.77

（四）项目融资平衡情况

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 23,105.02 万元，预期总成本 2,891.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,213.25 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，本次拟发行专项债券 13,100.00 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%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025.9		13,100.00		13,100.00		
	2026	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
	2027	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
	2028	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
	2029	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
	2030.9	13,100.00		13,100.00		251.52	13,351.52
	合计		13,100.00	13,100.00		1,257.60	14,357.60

3、项目融资平衡情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,213.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41。

项目平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	债券发行金额	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	20,213.25	13,100.00	14,357.60	1.41

4、压力测试情况

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.41	1.55
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.41	1.28

基于上表，收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 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，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，预计 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.41，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所审计通过。

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

本项目主管部门是指岳阳经济技术开发区土地储备中心。

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，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年度湖南省土地储备专项债券 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》盖章页)

岳阳市财政局



岳阳经济技术开发区土地储备中心



2025 年 9 月 10 日