

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第六批次土地储备
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第六批次土地储备类
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 57300.00 万元，分别是 2025 年湘潭市第三批土储债项
目 001 号 39000.00 万元，2025 年湘潭市第三批土储债项目
005 号 15500.00 万元，2025 年湘潭县第二批土储债 004 号
2800.00 万元，项目均属于 2025 年湖南省政府专项债券（三
十一期）。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
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号	39000.00	5
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号	15500.00	5
湘潭县	2025 年湘潭县第二批土储债 004 号	2800.00	5
合计	-	57300.00	-

湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号拟发行专项债券
39,000.00 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 年湘潭市第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十一期)	39,000.00	5 年	湘潭市国土资源储备中心

2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号

融资平衡方案

一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口269.18万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20

多个国字号发展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 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	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目001号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券39,000.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	湘潭经开区商住地块一	湖南省湘潭市位于湘潭经开区学府路以南、大新路以东	计划收储 90,401.98 平方米，收储价格为 39,053.70 万元，土地评估价格 43,664.16 万元，拟用作商业、住宅。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 88.14 万元，农田水利建设资金 1,713.53 万元，教育资金 1,713.53 万元，廉租住房保障资金 1,722.35 万元，国有土地收益基金 900.32 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 6,137.87 万元。其中：专项资金计提支出预计为 6,137.87 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

(一) 项目投资资金来源情况

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	湘潭经开区商住地块一	2030 年	42,797.70	42,797.70	3,797.70	39,000.00	42,744.00

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质经开区几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

(1) 商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/m²)	公示日期	用途	平均价格 (元/m²)
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区沿江路以北、雨湖公园以南、十六中以东、大埠桥泵站以西	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅普通商品住房用地	

上述三个案例平均地价在 7,115.71 元/m²，依据谨慎性原则按 6,120.73 元/m² 计算土地价格。

(2) 湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，

依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30	-	1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

（3）项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率 1.64%，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/ m²

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.36

（4）结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

占地面积（m²）	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
90,401.98	1.64%	55,332.61	56,240.07	57,162.40	58,099.87	59,052.70	60,021.17
合计	-	55,332.61	56,240.07	57,162.40	58,099.87	59,052.70	60,021.17

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目001号收入来源类型主要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计90,401.98m²，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计60,021.17万元，预计用于资金平衡的相关收益53,883.30万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号	土地出让收入	-	-	-	-	-	60,021.17

（三）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 39,000.00 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 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，预测 5 年期利率为 1.92%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 42,744.00 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	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	2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号	2025 年 9 月	-	39,000.00		39,000.00	-	-
		2025 年 12 月	39,000.00			39,000.00	187.20	187.20
		2026 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
		2027 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
		2028 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
		2029 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
		2030 年 9 月			39,000.00	-	561.60	39,561.60

		合计	-	39,000.00	39,000.00	-	3,744.00	42,744.00
--	--	----	---	-----------	-----------	---	----------	-----------

(四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	2025年湘潭市第三批土储债项目001号	90,401.98	商业、住宅	42,797.70	60,021.17	39,000.00	42,744.00	1.26

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目001号收益对融资成本覆盖倍数为1.26倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目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。

五、还款保障措施

（一）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。

（二）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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目001号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。

(本页无正文，为《2025年度湖南省土地储备专项债券2025年湘潭市第三批土储债项目001号融资平衡方案》盖章页)



湘潭市财政局



湘潭市自然资源局

2025年9月10日

湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号拟发行专项债券
15,500.00 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 年湘潭市 第三批土储债 项目 005 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (三十一期)	15,500.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号

融资平衡方案

一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口270.12万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 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	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目005号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券16,800.00万元，本次计划申请发行政府专项债券15,500.00万元，后续拟继续发行1,300.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，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

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	悦城国际地块 I	湖南省湘潭市经开区吉利东路以北、兴隆路以东	计划收储 41,008.36 平方米，收储价格为 17,991.90 万元，土地评估价格 20,393.46 万元，拟用作批发零售用地、城镇住宅用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 39.98 万元，农田水利建设资金 877.42 万元，教育资金 877.42 万元，廉租住房保障资金 881.41 万元，国有土地收益基金 408.40 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 3,084.63 万元。其中：专项资金计提支出预计为 3,084.63 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

(一) 项目投资资金来源情况

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	悦城国际地块 1	2030 年	18,412.80	18,412.80	1,612.80	16,800.00	18,412.80

（二）预期收益与收入预测

1、收入预测依据

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质经开区几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

1) 商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/m ²)	公示日期	用途	平均价格 (元/m ²)
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区沿江路以北、雨湖公园以南、十六中以东、大埠桥泵站以西	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	

		路以南						
--	--	-----	--	--	--	--	--	--

上述三个案例平均地价在7,115.71元/m²，依据谨慎性原则按6,120.73元/m²计算土地价格。

2）湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30	-	1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3）项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率1.64%，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.36

4）结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

占地面积（m ² ）	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
41,008.36	1.64%	25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94
合计		25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目005号收入来源类型主

要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计41,008.36平方米，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计27,226.94万元，预计用于资金平衡的相关收益24,142.31万元。

项目预期收入测算表

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年湘潭市第三批土储债项目 005 号	土地出让收入	-	-	-	-	27,226.94

(三) 项目融资还本付息情况

本项目共拟申请政府专项债券 16,800.00 万元，本次计划申请发行政府专项债券 15,500.00 万元，后续拟继续发行 1,300.00 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 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测 5 年期利率为 1.92%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 18,412.80 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

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	悦城国际	2025 年 9 月	-	15,500.00		15,500.00	-	-

	地块 1	2025 年 9 月	-	1,300.00	-	16,800.00	-	-
		2025 年	16,800.00			16,800.00	80.64	80.64
		2026 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2027 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2028 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2029 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2030 年 9 月	-	-	16,800.00	-	241.92	17,041.92
		合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,612.80	18,412.80

(四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	悦城国际地块 1	41,008.36	批发零售用地、城镇住宅用地	18,412.80	27,226.94	16,800.00	18,412.80	1.31

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目005号收益对融资成本覆盖倍数为1.31倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目005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。

五、还款保障措施

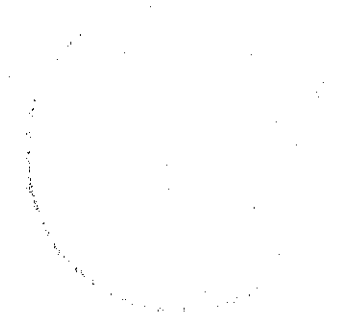
（一）根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

（二）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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目005号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。



(本页无正文，为《2025年度湖南省土地储备专项债券2025年湘潭市第三批土储债项目005号融资平衡方案》盖章页)



2025年9月10日

湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘潭县第二批土储债 004 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号拟发行专项债券
2,800.00 万，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 年湘潭县第二批土储债 004 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十一期)	2,800.00	5 年	湘潭县土地储备中心

湖南省湘潭市 2025 年土地储备专项债项目
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号

融资平衡方案

一、区域情况

湘潭县，隶属湖南省湘潭市。位于湖南中部偏东、湘江下游西岸，介于北纬 27°20'-28°05'、东经 112°25'-113°03'之间，东临湘潭市天元区、渌口区，南接衡东县、衡山县、双峰县，西抵湘乡市、韶山市，北与宁乡市相接、与湘潭市雨湖区、岳塘区隔涟水、湘江相望，属亚热带季风湿润气候。县域总面积 2134 平方千米。截至 2023 年末，湘潭县常住人口为 77.8 万人。截至 2023 年，湘潭县辖 14 个镇、3 个乡。

湘潭县有“湘中明珠”之美誉，是中国湘莲之乡、湖湘文化发祥地。战国时期，县域属楚国，隶长沙郡；唐天宝八年（749 年），湘潭县大部分划属衡山县，衡山县北部划属湘潭县，县治移至洛口（今易俗河镇），隶潭州；1983 年，湘潭地区撤销。7 月，隶湘潭市。湘潭县县域中心紧贴京广高铁和沪昆高铁，境内京珠高速及其复线、沪昆高速、107 国道、320 国道等交通动脉四通八达。县城距长株潭三市中心不超过 30 分钟车程。湘潭县素有“天下第一壮县”的美誉，开国元勋彭德怀、革命先驱罗亦农、世界文化名人齐白石的家乡。湘潭县石鼓镇青山唢呐是国家级非物质文化遗产保护项目。

2022 年至 2024 年，湘潭县分别实现一般公共预算收入 16.11 亿元、13.01 元和 13.64 亿元。2022 年至 2024 年，湘潭县政府性基金收入分别为 22.44 亿元、3.69 亿元和 1.94 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 21.43 亿元、3.25 亿元和 1.62 亿元。

湘潭县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	572.64	573.08	626.49
居民人均可支配收入(元)	32658	34385	36311
一般公共预算收入	16.11	13.01	13.64
政府性基金收入	22.44	3.69	1.94
其中：国有土地出让收入	21.43	3.25	1.62
政府性基金支出	31.9	12.55	15.3
其中：国有土地出让支出	21.43	2.81	3.83

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，推动湘潭县基础设施的完善，提升湘潭县的整体形象和品质，增强湘潭县的吸引力和竞争力。同时，为湘潭县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、债券情况

2025年湘潭县第二批土储债004号拟申请发行政府专项债券资金9,100.00万元，其中已发行政府专项债券3,800.00万元，本次拟申请发行政府专项债券2,800.00万元，后期续发2,500.00万元。具体信息如下：

2025 年湘潭县第二批土储债 004 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 年湘潭县第二批土储债 004 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	2,800.00	5 年	每年付息，到期一次还本	湘潭县土地储备中心

四、项目情况

本次债券 2025 年湘潭县第二批土储债 004 号包含两宗地块，总规划用地面积 43683.62 平方米，土地收储价格暂定为 9,100.00 万元，项目总投资 10,010.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 910.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元，其中已发行政府专项债券 3,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，后期续发 2,500.00 万元。

具体情况如下：

（一）天易大道以南、芙蓉大道西地块 1，项目面积 15341 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000025 号。

（二）天易大道以南、芙蓉大道西地块 2，项目面积 28342.62 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000024 号。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年湘潭县第二批土储债004号	4303212022B00226	湘潭县天易大道以南、芙蓉大道以西	项目面积 15341 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000025 号。	3,520.00	湘潭县土地储备中心
2				项目面积 28342.62 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000024 号。	6,490.00	湘潭县土地储备中心
	合计				10,010.00	

根据湖南正佳房地产土地评估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	电子监管号	评估价格（万元）
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块 1	4303212022B00226	4,794.06
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块 2		8,857.07
	合计		13,651.13

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号已经通过湖南启同律师事务所合法性审查。

五、资金平衡

（一）项目概况

本项目收储面积为 43683.62 平方米，项目总投资 10,010.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 910.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元，其中已发行政府专项债券 3,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，后期续发 2,500.00 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			已发行政府专项债券金额	本次拟发行政府专项债券金额	后续发行政府专项债券金额	预计项目融资到期本息
				小计	资本金/自有资金	计划申请发行政府专项债券金额				
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块1	2029年	3,520.00	3,520.00	320.00	3,200.00	3,200.00	0.00	0.00	3,468.80
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块2	2029年	6,490.00	6,490.00	590.00	5,900.00	600.00	2,800.00	2,500.00	6,445.95
	合计		10,010.00	10,010.00	910.00	9,100.00	3,800.00	2,800.00	2,500.00	9,928.00

（二）项目收入预测

1、项目预期收入测算及依据

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	区位	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	楼面地价（万元/亩）
1	湘潭县	商业住宅用地	78096.70	38,643.00	4,948.09	329.87
2	湘潭县	商业住宅用地	1636.76	860.00	5,254.28	350.29
3	湘潭县	商业住宅用地	1265.90	730.00	5,766.65	384.44

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 055号)

发布时间: 2020-11-27

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年11月18日至2020年11月27日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

4948.09元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 055号	地块位置	易谷洞镇滨江大道以南、玉兰路以东、 疏井路以西	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	78096.70	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	38643.0000				
竞得人	湖南德景置业有限公司				
备注:					

出让结果

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 022号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5254.28元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 022号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、疏井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	1636.76	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	860.0000				
竞得人	湖南德景置业有限公司				
备注:					

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 023号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5766.65元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 023号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、疏井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	1265.90	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	730.0000				
竞得人	湖南德景置业有限公司				
备注:					

结合湖南正佳房地产土地评估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，天易大道以南、芙蓉大道西地块出让价格按 208.33 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格 (万元)	土地面积 (m²)	楼面价 格 (元/ 平米)	楼面地价 (万元/ 亩)
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块 1	4,794.06	15341	3125	208.33
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块 2	8,857.07	28342.62	3125	208.33
	合计	13,651.13	43683.62		

预评估报告
正佳预估字(2025)第006号

湖南天易高新科技有限公司:

根据委托,我们对贵司、客观、公正的按照《湖南省国有建设用地使用权出让最低价管理办法》对贵司天易大道以南、芙蓉大道西地块的土地使用权进行了预评估。

估价对象:
估价对象1-3为天易大道以南、芙蓉大道西,土地用途为普通住宅用地,住宅用地,容积率均为2.0-2.5,其中住宅用地比例为10%,面积共计69434.80m²。
估价对象4位于天易大道以北、芙蓉大道以西,土地用途为商业用地,容积率均为2.0-2.5,面积3908.28m²。

估价对象资产范围、土地使用价格
为委托方了解估价对象市场价格提供参考

评估时点: 2025年4月8日
价值类型: 市场价值
评估方法: 基准地价法、收益法

预评估结果: 估价对象于评估时点的预评估价值为人民币43676.52万元,大写金额为人民币肆亿叁仟陆佰柒拾陆万伍仟贰佰元整。预评估结果详见下表:

序号	名称	用途	规划容积率	面积(m²)	单价(元/m²)	总价(万元)
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块1	住宅用地	容积率2.0-2.5,其中住宅用地比例为10%	15341	3125	4794.06
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块2	住宅用地	容积率2.0-2.5,其中住宅用地比例为10%	28342.62	3125	8857.07
3	天易大道以北、芙蓉大道以西地块	商业用地	容积率2.0-2.5	3908.28	3125	12211.17
4	合计			43683.62		13651.13

注:本预评估报告结论仅为初步参考结论,最终价值以正式报告为准。

湖南正佳房地产土地评估有限公司
2025年4月8日

天易大道以南、芙蓉大道西地块 1 预计可出让土地

15341.00 平方米（23.01 亩），于 2029 年完成土地出让，预计可获得收入 4,794.06 万元；

天易大道以南、芙蓉大道西地块 2 预计可出让土地 28342.62 平方米（42.51 亩），于 2029 年完成土地出让，预计可获得收入 8,857.07 万元；

项目预计可获得总收入 13,651.13 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
天易大道以南、芙蓉大道西地块 1					4,794.06		4,794.06
天易大道以南、芙蓉大道西地块 2					8,857.07		8,857.07
合计					13,651.13		13,651.13

2、项目预期成本测算及依据

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 1,638.14 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 (万元)	计提成本 (万元)	预计用于资金平衡的相关收益 (万元)
天易大道以南、芙蓉大道西地块 1	4,794.06	575.29	4,218.77
天易大道以南、芙蓉大道西地块 2	8,857.07	1,062.85	7,794.22
合计	13,651.13	1,638.14	12,012.99

(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 13,651.13 万元，测算项目成本 1,638.14 万元，项目净收益 12,012.99 万元。

2、项目融资还本付息情况

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号总投资金额为 10,010.00 万元，拟申请政府专项债券 9,100.00 万元，其中：于 2025 年 4 月已发行政府专项债券 3,800.00 万元，发行利率为 1.68%，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金；本次拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，后期续发 2,500.00 万元，债券期限 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月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 1.92%, 债券存续期内本息共计 9,928.00 万元。

项目融资还本付息情况

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
湘潭县 2025 年 第二批 土储债 004 号	2025 年 4 月	-	3,800.00	-	3,800.00	-	-
	2025 年 9 月	3,800.00	2,800.00	-	6,600.00	-	-
	2025 年 10 月	6,600.00	2,500.00	-	9,100.00	-	-
	2026 年 4 月	9,100.00	-	-	9,100.00	63.84	63.84
	2026 年 9 月	9,100.00	-	-	9,100.00	53.76	53.76
	2026 年 10 月	9,100.00	-	-	9,100.00	48.00	48.00
	2027 年	9,100.00	-	-	9,100.00	165.60	165.60
	2028 年	9,100.00	-	-	9,100.00	165.60	165.60
	2029 年	9,100.00	-	-	9,100.00	165.60	165.60
	2030 年 4 月	9,100.00	-	3,800.00	5,300.00	63.84	3,863.84
	2030 年 9 月	5,300.00	-	2,800.00	2,500.00	53.76	2,853.76
	2030 年 10 月	2,500.00	-	2,500.00	-	48.00	2,548.00
	合计		9,100.00	9,100.00		828.00	9,928.00

其中各地块的融资还本付息情况如下表所示:

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
天易大 道以南、 芙蓉大 道西地 块 1	2025 年 4 月	-	3,200.00	-	3,200.00	-	-
	2026 年 4 月	3,200.00	-	-	3,200.00	53.76	53.76
	2027 年	3,200.00	-	-	3,200.00	53.76	53.76
	2028 年	3,200.00	-	-	3,200.00	53.76	53.76
	2029 年	3,200.00	-	-	3,200.00	53.76	53.76
	2030 年 4 月	3,200.00	-	3,200.00	-	53.76	3,253.76
	合计	-	3,200.00	3,200.00	-	268.80	3,468.80
天易大 道以南、 芙蓉大 道西地 块 2	2025 年 4 月	-	600.00	-	600.00	-	-
	2025 年 9 月	600.00	2,800.00	-	3,400.00	-	-
	2025 年 10 月	3,400.00	2,500.00	-	5,900.00	-	-
	2026 年 4 月	5,900.00	-	-	5,900.00	10.08	10.08
	2026 年 9 月	5,900.00	-	-	5,900.00	53.76	53.76
	2026 年 10 月	5,900.00	-	-	5,900.00	48.00	48.00
	2027 年	5,900.00	-	-	5,900.00	111.84	111.84

	2028 年	5,900.00	-	-	5,900.00	111.84	111.84
	2029 年	5,900.00	-	-	5,900.00	111.84	111.84
	2030 年 4 月	5,900.00	-	600.00	5,300.00	10.08	610.08
	2030 年 9 月	5,300.00	-	2,800.00	2,500.00	53.76	2,853.76
	2030 年 10 月	2,500.00	-	2,500.00	-	48.00	2,548.00
	合计		5,900.00	5,900.00		559.20	6,459.20
合计			9,100.00	9,100.00		828.00	9,928.00

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，本项目净收益即可用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21。

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	天易大道以南、芙蓉大道西地块 1	15341	商服用地、住宅用地	3,520.00	4,218.77	3,200.00	3,468.80	1.22
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块 2	28342.62	商服用地、住宅用地	6,490.00	7,794.22	5,900.00	6,459.20	1.21
	合计	43683.62		10,010.00	12,012.99	9,100.00	9,928.00	1.21

结论：综上所述，预计 2025 年湘潭县第二批土储债 004 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖

融资成本。同时，2025 年湘潭县第二批土储债 004 号融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

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。近年来，受宏观经济下行、房地产市场调整及政策收紧等因素影响，土地市场持续低迷，导致专项债支持的土储项目面临较大风险。一是土地出让收入不及预期，可能造成专项债偿债资金来源短缺，增加地方政府财政压力；二是土地流拍或低价成交现象增多，导致收储成本难以覆盖，形成资

金缺口；三是土地收储周期延长，占用资金成本上升，进一步加剧债务偿还风险。若土地长期无法出让，还可能引发专项债违约，影响地方政府信用及后续融资能力。

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。为化解风险，建议采取以下措施：一是优化土地收储结构，优先储备区位优、开发潜力大的地块，提升土地市场竞争力；二是加强市场研判，灵活调整供地节奏和出让条件（如分期出让、降低保证金比例），吸引市场主体参与；三是探索多元化处置路径，如通过“土地+产业”捆绑招商等方式盘活存量土地；四是健全风险预警机制，确保偿债来源稳定。

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年湘潭县第二批土储债004号主管部门为湘潭县自然资源局。

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 年湘潭县第二批土储债 004 号
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 09 月 10 日

