

湖南省娄底市 2025 年专项债券
项目预期收益与融资平衡方案



湖南省娄底市 2025 年专项债券共涉及土地储备项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 5,300.00 万元，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 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	5,300.00	5
小计	-	5,300.00	-
合计	-	5,300.00	-

娄底市本级 2025 年土地储备专项债券
2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003
号
预期收益与融资平衡方案

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号，拟申请发行政府专项债券金额为 5,300.00 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 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	5,300.00	5 年	娄底市土地矿产储备中心

一、项目概况

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湘博会永久举办地，是湖南重要的工业城市，湖南能源，区域级流通节点城市，原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县、新化县等3县、2市，总面积8117平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

娄底是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，有梅山龙宫、曾国藩故居、紫鹊界梯田、湄江国家地质公园四个国家级4A旅游景区，是湘中的新兴旅游目的地。此外娄底拥有国家森林城市、全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大宜居城市等荣誉称号。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推

进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄底市 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）	1885.8	1990.5	2131.63
居民人均可支配收入（万元）	2.55	3.83	2.85
一般公共预算收入	91.71	91.7	87.39
政府性基金收入	85.58	66.19	33.24
其中：国有土地出让收入	82.58	64.5	31.72
政府性基金支出	160.24	118.4	116.88
其中：国有土地出让支出	65.63	48.81	21.16

娄底市本级 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	41.59	43.91	40.02
政府性基金收入	62.75	41.26	18.03
其中：国有土地出让收入	61.05	40.11	17.13
政府性基金支出	85.4	48.26	62.25
其中：国有土地出让支出	46.13	33.41	15.26

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		地块位置	项目概况	规划用途	实施机构
2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	拟收回铁路实验学校建设项目	娄底市娄星区万宝镇群益村、芭蕉村、旺兴村	经湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 2025 年 5 月 14 日评估，该地块总地价 5,413.89 万元。该地块拟于 2025 年收储，收储价格为 5,300.00 万元，收储面积 55,641.18 m ² ，可出让面积总计为 55,641.18 m ² 。该项目总投资 5,808.80 万元，拟发行专项债券 5,300.00 万元。	居住用地	娄底市土地矿产储备中心

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号已经通过湖南金凯华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娄底市相关产业发展，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、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布回收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应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 5,300.00 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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件精神和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，对环境影响较小，社会互适性好。

（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	2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	娄底市土地矿产储备中心 编码：12431300748383734P				
项目实施单位	娄底市土地矿产储备中心	项目负责人	赵向阳	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：5,808.80 万元				
	一、政府专项债券资金：5,300.00 万元				
	二、其他资金：508.80 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	项目总投资 5,808.80 万元，项目收储面积 55,641.18 平方米。				
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)	55,641.18	
		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	是	

			影响		
		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

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 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	5,808.80	5,300.00	508.80

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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	5,808.80	5,300.00	101.76	101.76	101.76	101.76	101.76

（二）资金筹措方案

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 5,808.80 万元，其中：财政资金 508.80 万元。拟申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元，本次拟申请发行 5,300.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号资金筹措表

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
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他 融资		
2025 年娄底市娄星区 第三批土储债项目 003 号	5,808.80	508.80	5,300.00	0	5,300.00	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 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，选取同性质娄底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。

项目可比地块信息表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(㎡)	中标总地价(万元)	单价(元/㎡)	公示日期	用途
4313002024B000147	娄底市鑫贝置业有限公司	娄星南路以东、迎宾街北侧	57,341.47	26,942.62	4,698.63	2024 年 1 月 16 日	居住
4313002024B000651	娄底创发房地产开发有限公司	娄底市娄星区湘阳街以南、长青东街以北	46,979.57	11,100.00	2,362.73	2024 年 12 月 16 日	居住
4313002024B000688	娄底市宇泽房地产开发有限公司	湘中大道南侧、平安路西侧	13,772.59	5,827.00	4,230.87	2024 年 12 月 16 日	居住

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，出让预测单价为 2,362.73 元/㎡的 80%。考虑到本项目的土地自 2030 年开始出让，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。娄底市 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 4.50%、5.00%和 5.40%，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/㎡

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
----	--------	-----	-----	-----	-----	-----

商服用地	1,890.18	1,946.89	2,005.30	2,065.46	2,127.42	2,191.24
------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

（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，第一年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	土地出让收入合计
2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	土地出让收入	-	-	-	-	12,192.32	12,192.32

（三）项目成本预测

项目成本为参考娄底市实际情况，按土地出让收入的 11.5% 计提乡村振兴经费和工作经费提留。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	12,192.32
2	土地出让成本=1*11.5%	1,402.12
3	土地出让成本合计	1,402.12

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号预期总收入 12,192.32 万元，预期总成本 1,402.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,790.20 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号本次拟申请

政府专项债券 5,300.00 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，本次 5 年期债券的预测利率为 1.92%。

具体如下表所示：

项目还本付息情况表

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
2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	2025.09	0.00	5,300.00	-	5,300.00	-	-
	2026	5,300.00	-	-	5,300.00	101.76	101.76
	2027	5,300.00	-	-	5,300.00	101.76	101.76
	2028	5,300.00	-	-	5,300.00	101.76	101.76
	2029	5,300.00	-	-	5,300.00	101.76	101.76
	2030.09	5,300.00	-	5,300.00	0.00	101.76	5,401.76
	合计	-	5,300.00	5,300.00	-	508.80	5,808.80

（三）项目融资平衡情况

2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 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 10,790.20 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.86。

具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

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 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号	10,790.20	5,300.00	5,808.80	1.86

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	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	1.86	1.83	1.80

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 1.83，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 1.80，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	18,001.12	5,808.80	-	-	-	-	12,192.32
资本金	508.80	508.80					
债券资金流入	5,300.00	5,300.00					
土地出让收入	12,192.32						12,192.32
现金流出	12,510.92	5,300.00	101.76	101.76	101.76	101.76	6,803.88
土地收储成本	5,300.00	5,300.00					
土地出让成本	1,402.12		-				1,402.12
运营期利息	508.80		101.76	101.76	101.76	101.76	101.76
债券本金	5,300.00						5,300.00
净现金流量	5,490.20	508.80	-101.76	-101.76	-101.76	-101.76	5,388.44
累计净现金流量	5,490.20	508.80	407.04	305.28	203.52	101.76	5,490.20

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

本项目主管部门是娄底市土地矿产储备中心。

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《娄底市本级 2025 年土地储备专项债券 2025 年娄底市娄星区第三批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 11 日