

2025 年湖南省政府专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 4,200.00 万元。其中，龙山县 4,200.00 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
龙山县	2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号	4,200.00	5
合计		4,200.00	

# 2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号

## 预期收益与融资平衡方案

2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号拟发行 2025 年湖南省专项债券 4,200.00 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 年龙山县第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	4,200.00	5 年	龙山县土地储备中心

# 一、区域情况

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

2024 年，龙山县全县实现地区生产总值 118.08 亿元，增长 1.8%，高于全州 1.3 个百分点；完成地方一般公共预算收入 9.87 亿元，增长 7.4%，高于全州 9.7 个百分点；规模工业增加值下降 1%，高于全州 14.8 个百分点。

龙山县 2022 年-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（亿元）	109.37	116.13	118.08
居民人均可支配收入（元）	18,700.00	19,901.00	21,067.00
一般预算收入（亿元）	9.91	12.05	12.49
政府性基金收入（亿元）	9.74	2.74	1.63
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.36	2.47	1.42

项目	2022 年	2023 年	2024 年
政府性基金支出（亿元）	15.28	14.26	7.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.36	1.66	0.28

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

本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为 4,200.00 万元，本次拟发行专项债券 4,200.00 万元。发行债券期限 5 年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

### 基本情况表

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号		4,200.00	5 年	每年付息，到期一次还本

## 三、项目情况

### 1、供应价款、评估价、资金需求

龙山县土地储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低再下调 30%，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为 4,600.00 万元。

单位：万元

地块名称	收回收购范围类型	供应价款 总价	评估价 格 总价	资金需求	
				资金总 需求	其中专债 资金需求
2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号地块一	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	6,600.00	7,191.37	4,600.00	4,200.00

(1) 原供应价格 (国有建设用地使用权出让合同)

<p style="text-align: right;">合同编号: 2022-16</p> <p style="text-align: center;"><b>国有建设用地使用权出让合同</b></p> <p>本合同双方当事人:</p> <p>出让人: 龙山县自然资源局;</p> <p>通讯地址: 龙山县民族路;</p> <p>邮政编码: /;</p> <p>电话: 0743-6222259;</p> <p>传真: /;</p> <p>开户银行: /;</p> <p>账号: /;</p> <p>受让人: 龙山县城市建设投资开发集团有限公司;</p> <p>通讯地址: 龙山县华塘街道城投大厦;</p> <p>邮政编码: /;</p> <p>电话: 0743-6222659;</p> <p>传真: /;</p> <p>开户银行: /;</p> <p>账号: /;</p> <p style="text-align: center;">— 2 —</p>	<p style="text-align: center;"><b>第一章 总 则</b></p> <p><b>第一条</b> 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定, 双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则, 订立本合同。</p> <p><b>第二条</b> 出让土地的所有权属中华人民共和国, 出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权, 地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。</p> <p><b>第三条</b> 受让人对依法取得的国有建设用地, 在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利, 有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。</p> <p style="text-align: center;"><b>第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳</b></p> <p><b>第四条</b> 本合同项下出让宗地编号为 2022-73, 宗地总面积大写 叁万陆仟肆佰叁拾点肆肆 平方米 (小写 36430.44 平方米), 其中出让宗地面积为大写 叁万陆仟肆佰叁拾点肆肆 平方米 (小写 36430.44 平方米)。</p> <p style="text-align: center;">— 3 —</p>
---	--

本合同项下出让宗地的平面界址为\_\_\_\_\_

本合同项下出让宗地的竖向界限以   /  

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为 零售商业用地。

(一) 场地平整达到

周围基础设施达到

(二) 现状土地条件

— 4 —

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 陆仟陆佰万 元 (小写 66000000 元), 每平方米人民币大写 壹仟捌佰壹拾壹点陆柒 元 (小写 1811.67 元)。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写\_\_\_\_\_ / 元(小写\_\_\_\_\_ / 元), 定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起 30 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分  一  期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 陆仟陆佰万元 (小写 66000000  
元), 付款时间: 2022 年 6 月 4 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的,受让人在支付

— 5 —

(2) 土地预评估价格

土地预评估结果一览表

估价机构：长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司  
委托估价方：龙山县土地储备中心      估价目的：收回      土地使用权性质：国有出让      估价期日：2025年5月6日



序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	龙山县城市建设投资开发集团有限公司	2025年龙山县第三批土储项目002号	4331302022B00426	2025年龙山县第三批土储项目002号地块一	湘(2022)龙山县不动产权第0008058号	龙山县民安街道办事处汤家沟水库(地块二)	出让	零售商业用地	/	商业	1.6	/	1.6	五通部分平整	五通部分平整	37.06	36430.44	1974	7191.37	
<p>注：①上表中土地开发程度“五通”是指：宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水； ②本次预评估价值仅供龙山县土地储备中心运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地确定收储价格提供参考依据，不作其他用途； ③本次预评估价值为价值时点2025年5月6日所对应的价格，未考虑将来市场价格的波动、该资产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，以及国家经济政策等发生变化对价值的影响； ④我们已对咨询对象进行实地查勘，上述结果未考虑委估物业自身特殊因素对价值的影响； ⑤本次预评估总值取整至百位； ⑥本评估结果为预评估结果，最终以估价报告为准。</p>																				



(3) 土地收储意向协议

土地收储意向协议

收购单位（以下简称甲方）：龙山县土地储备中心

法定代表人：李锦胜

统一社会信用代码：12433130748385027K

住址：湖南省龙山县民族路 88 号

被收购单位（以下简称乙方）：龙山县城市建设投资开发集团  
有限公司

法定代表人：田宏应

统一社会信用代码：914331307506474798

住址：龙山县华塘开发区

为盘活土地资产，规范土地市场行为，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、规章的规定和有关政策文件精神，甲乙双方经平等协商一致，现就甲方意向收购储备乙方位于龙山县民安街道办事处汤家沟水库（地块二）的一宗国有建设用地使用权的相关事宜，达成如下意向协议：

一、项目概况

本宗土地位于龙山县民安街道办事处汤家沟水库（地块二），不动产权属证书编号为湘（2022）龙山县不动产权第

0008058 号，用途为零售商业用地，使用权性质为出让，土地使用权面积 36430.44m²，土地使用期限自 2022 年 5 月 18 日 起至 2062 年 5 月 18 日 止。

二、收储价款

本宗土地的意向收储价格由 长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司 评估有限公司出具《土地估价报告》，甲方同意按 4600 万元 收储价格收储乙方 36430.44 m² 土地使用权（湘（2022）龙山县不动产权第 0008058 号）。双方对该《土地估价报告》及上述意向收储价款予以认可。待签订正式收储协议后甲方将收储资金 4600 万元 一次性转账支付给乙方。

三、甲乙双方的权利义务

1. 甲方确保按照土地收购储备流程，依法依规完成本次收储工作；评估公司由甲方选定并由甲方向评估公司支付评估费。

2. 乙方应在本意向协议签订后，应准备该宗地的土地权属证书及其他有关全部资料，乙方对其提供资料的真实性、合法性负责。

3. 乙方应确保该宗地不存在任何权利瑕疵、权利负担（包括用益物权和担保物权），不存在与第三方的款项纠纷，因收储前原因引起的一切费用、法律纠纷均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

四、其他约定

本协议为意向协议，协议生效后，甲乙双方应当诚信履约。如有任何违反协议约定，应依法承担违约责任及赔偿因



违约行为给对方造成的损失。

甲方（公章）：龙山县土地储备中心

代表签字：



乙方（公章）：田家坪

代表签字：



2025年5月2日

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	地块现状用途	拟供应用途	概况					投资计划（万元）	
						地块类型	地块面积（平方米）	建筑容积率	建筑密度	绿化率	2025 年	小计
1	2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号 地块一	4331302022B00426	龙山县民安街道办事处汤家沟水库（地块二）	零售商业用地	城镇住宅用地、商业用地	闲置回购用地	36,430.44	≤ 1.5	≤ 10%	≥ 15%	4,600.00	4,600.00
合计							36,430.44	/	/	/	4,600.00	4,600.00

## 四、资金平衡

### （一）项目投资情况

本项目收储面积为 36,430.44 平方米、出让面积 36,430.44 平方米，项目总投资 4,600.00 万元，拟申请发行政府专项债券 4,200.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 4,200.00 万元。

### （二）项目资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号	4,600.00	400.00		4,200.00			5 年

### （三）项目还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 4,200.00 万元，本次拟发行专项债券 4,200.00 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，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。

本项目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

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		4,200.00		4,200.00		
2026 年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2027 年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2028 年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2029 年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2030 年	4,200.00		4,200.00		80.64	4,280.64
合计			<b>4,200.00</b>		<b>403.20</b>	<b>4,603.20</b>

### （四）收入和成本测算

#### 1、项目预期收入测算及依据

本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按市场价格进行计算。

根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年来距离项目区域较近的 3 个地块作为预测参考依据。其中：龙山县华塘街道办事处新二中南侧商业居住用地成交价格为 143.75 万元/亩，龙山县华塘街道办事处体育馆旁商业居住用地成交价格为 203.45 万元/亩，龙山县华塘街道体育馆南侧商业居住用地成交价格为 284.63 万元/亩。

本项目出让价格参考可比案例最低值暂定为 143.75 万元/亩。本项目地块面积约 36,430.44 平方米，合约 54.65 亩。

相关可比地块案例如下：

土地位置	成交价格 (万元/亩)	案例截图																																												
龙山县华塘街道办事处新二中南侧	143.75	<div><div>【公示期结束】龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权成交公示</div><div><div>【信息来源: 】【作者: 】【信息时间: 2023-11-16 13:42 阅读次数: 2942】【字体: 大 中 小】【我要打印】【关闭】</div><table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资源局挂字[2023]8号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2023年11月07日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2023年11月14日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2023年11月16日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处新二中南侧</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">32462.98</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业、住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年、住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>7000.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>1500.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>龙山县一建房地产开发有限责任公司</td><td>成交价(万元)</td><td>7000.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2023年11月16日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table></div><div><a href="http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231116/cd596c83-3250-45a6-bc64-5498fac22326.html">http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231116/cd596c83-3250-45a6-bc64-5498fac22326.html</a></div></div>	项目名称	龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资源局挂字[2023]8号	挂牌起始时间	2023年11月07日 08:00	保证金截止时间	2023年11月14日 16:00	挂牌截止时间	2023年11月16日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道办事处新二中南侧			使用权面积(平方米)	32462.98			规划用途	商业、住宅用地			出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	7000.0	竞买保证金(万元)	1500.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	龙山县一建房地产开发有限责任公司	成交价(万元)	7000.0	成交时间	2023年11月16日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资源局挂字[2023]8号	挂牌起始时间	2023年11月07日 08:00																																											
		保证金截止时间	2023年11月14日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2023年11月16日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道办事处新二中南侧																																													
使用权面积(平方米)	32462.98																																													
规划用途	商业、住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	7000.0																																											
竞买保证金(万元)	1500.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	龙山县一建房地产开发有限责任公司	成交价(万元)	7000.0																																											
成交时间	2023年11月16日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													
龙山县华塘街道办事处体育馆旁	203.45	<div><div>【公示期结束】龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权成交公示</div><div><div>【信息来源: 】【作者: 】【信息时间: 2022-09-07 15:16 阅读次数: 3778】【字体: 大 中 小】【我要打印】【关闭】</div><table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资源局挂字[2022]12号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2022年08月29日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2022年09月05日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2022年09月07日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处体育馆旁</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">56362.67</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年、住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>11000.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>3000.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>张晨峰</td><td>成交价(万元)</td><td>17200.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2022年09月07日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table></div><div><a href="http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20220907/eb203336-ac41-427e-994d-19b162b2a2a2.html">http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20220907/eb203336-ac41-427e-994d-19b162b2a2a2.html</a></div></div>	项目名称	龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资源局挂字[2022]12号	挂牌起始时间	2022年08月29日 08:00	保证金截止时间	2022年09月05日 16:00	挂牌截止时间	2022年09月07日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道办事处体育馆旁			使用权面积(平方米)	56362.67			规划用途	商业住宅用地			出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	11000.0	竞买保证金(万元)	3000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	张晨峰	成交价(万元)	17200.0	成交时间	2022年09月07日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资源局挂字[2022]12号	挂牌起始时间	2022年08月29日 08:00																																											
		保证金截止时间	2022年09月05日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2022年09月07日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道办事处体育馆旁																																													
使用权面积(平方米)	56362.67																																													
规划用途	商业住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	11000.0																																											
竞买保证金(万元)	3000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	张晨峰	成交价(万元)	17200.0																																											
成交时间	2022年09月07日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													
龙山县华塘街道体育馆南侧	284.63	<div><div>【公示期结束】龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权成交公示</div><div><div>【信息来源: 】【作者: 】【信息时间: 2023-11-22 16:21 阅读次数: 2362】【字体: 大 中 小】【我要打印】【关闭】</div><table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资源局挂字[2023]9号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2023年11月13日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2023年11月20日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2023年11月22日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道体育馆南侧</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">18738</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业、住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年、住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>4500.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>4000.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>姚丹</td><td>成交价(万元)</td><td>8000.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2023年11月22日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table></div><div><a href="http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231122/d627e20d-cb01-4347-80c3-98e3e0e96ade.html">http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231122/d627e20d-cb01-4347-80c3-98e3e0e96ade.html</a></div></div>	项目名称	龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资源局挂字[2023]9号	挂牌起始时间	2023年11月13日 08:00	保证金截止时间	2023年11月20日 16:00	挂牌截止时间	2023年11月22日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道体育馆南侧			使用权面积(平方米)	18738			规划用途	商业、住宅用地			出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	4500.0	竞买保证金(万元)	4000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	姚丹	成交价(万元)	8000.0	成交时间	2023年11月22日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资源局挂字[2023]9号	挂牌起始时间	2023年11月13日 08:00																																											
		保证金截止时间	2023年11月20日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2023年11月22日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道体育馆南侧																																													
使用权面积(平方米)	18738																																													
规划用途	商业、住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年、住宅70年	起始价(万元)	4500.0																																											
竞买保证金(万元)	4000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	姚丹	成交价(万元)	8000.0																																											
成交时间	2023年11月22日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													

地块预估市场价格及计划出让时间如下表：

地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	市场价格 (万元)	出让时间
1	2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号地块一	4331302022B00426	7,855.31	2030 年 7 月
2	合计			

## 2、项目预期成本测算及依据

项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据龙山县土储项目申报要求，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。

### **3、项目收入预测**

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内项目预期净总收入为 6,912.66 万元，具体收入预测情况如下表所示。

## 项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	6,912.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,912.66
2	预计土地出让收入（万元）	7,855.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,855.31
3	计提土地收益基金等	942.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	942.65
3.1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	157.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	157.11
3.2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	392.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	392.77
3.3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	392.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	392.77

#### 4、项目净收益

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 6,912.66 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 6,912.66 万元。

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	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号	6,912.66	4,200.00	4,603.20	1.50

结论：综上所述，预计 2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.50，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

#### 5、压力测试

考虑到收入因素变动对项目总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	1.33	1.50	1.67

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.33，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。

## **6、现金流模拟分析**

根据上述项目总投资、运营收入情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

## 项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>11,512.66</b>	<b>4,277.44</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>6,912.66</b>
1.1	资本金	<b>400.00</b>	77.44	80.64	80.64	80.64	80.64	
1.2	债券资金流入	<b>4,200.00</b>	4,200.00					
1.3	运营收入	<b>6,912.66</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,912.66
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>8,880.64</b>	<b>4,277.44</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>80.64</b>	<b>4,280.64</b>
2.1	建设投资	<b>4,277.44</b>	4,277.44					
2.2	债券本息	<b>4,603.20</b>		80.64	80.64	80.64	80.64	4,280.64
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>2,632.02</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,632.02</b>
<b>4</b>	<b>累计现金流量</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,632.02</b>



## 五、还款保障措施

1、本项目偿还责任主体龙山县土地储备中心，建立涵盖调减投资计划、调整预算支出等措施在内的偿债保障机制。

2、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。

3、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**

本项目主管部门是龙山县土地储备中心。

主管部门负责按照土地储备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，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 年龙山县第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 11 日