

2025年湖南省株洲市第七批土地储备专项债项目

预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为800.00万元。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
市本级	2025年株洲市第三批土储专项债项目003号	800.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号总计拟发行政府专项债券资金 17,400.00 万元，其中本次拟发行政府专项债券资金 800.00 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 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十三期）	800.00	5 年	株洲市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

株洲市 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）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

注：表格中数据来源于株洲市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报（<http://tjj.zhuzhou.gov.cn/c19066/index.html>）

（二）项目基本信息

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号包含一个地块，地块名称为 2021 年太平桥社区储备地块一(A3 地块)(电

子监管号：4302002022B03659）。总地块规划用地面积57882.29平方米，本次可出让面积57545.60平方米。宗地位于湖南省株洲市石峰区学林街道太平桥社区，东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路，为存量闲置用地，地块供应原用途为居住用地，预计2030年完成出让，不改变原供地性质。项目资金总需求19,140.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,740.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金17,400.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金800.00万元。

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第三批土储专项债项目003号	东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路	项目拟收储面积57545.60平方米，已闲置一年以上，地块规划用途为居住用地。	19,140.00	株洲市土地储备中心
	合计			19,140.00	

2025年株洲市第三批土储专项债项目003号已经通过湖南誉翔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

（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，推动株洲市基础设施的完善，提升株洲市的整体形象和品质，增强株洲市的吸引力和竞争力。同时，为株洲市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）项目投资合规性与项目成熟度

目前项目已完成地块信息摸排、论证分析、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得

主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。相关批复如下：株洲市人民政府于 2025 年 3 月 10 日出具的《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的批复（株政函〔2025〕34 号）。株洲市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 4 日报送的关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》的请示，本项目所涉地块已纳入株洲市 2025 年土地储备计划。本项目已取得株洲市人民政府《关于市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目收储的批复》（株政函〔2025〕65 号）。

株洲市人民政府

株政函〔2025〕34号

株洲市人民政府 关于《株洲市本级 2025 年度全民所有土地 资产管理（土地储备）计划》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意〈株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划〉的请示》（株资规〔2025〕23 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划》。

二、请你局坚持统筹管理，牢固树立全市土地供给“一盘棋”思想，严格按照全民所有土地资产管理（土地储备）计划确定的总量、结构、布局、时序和方式，组织实施国有建设用地的储备和供应，确保全民所有土地资产管理计划有序实施。



株洲市人民政府

2025 年 3 月 10 日

株洲市自然资源和规划局文件

株资规〔2025〕23号

签发人：徐业伟

株洲市自然资源和规划局 关于同意《株洲市本级 2025 年度全民所有 土地资产管理（土地储备）计划》的请示

市人民政府：

根据自然资源部《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和省自然资源厅《关于做好2025年度国有建设用地储备工作的通知》（湘自资办发〔2025〕6号）的文件要求，以“十四五”规划和2035远景目标纲要为统领，我局会同相关部门，结合我市经济社会发展的用地需求，编制了市本级2025年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划，计划总体情况如下：

市本级2025年度全民所有土地资产总规模为1724.52公顷，

其中既往年度储备土地库存规模为 528.17 公顷，计划年度拟入库储备规模为 1196.35 公顷。按规划用途分，商服用地面积为 159.96 公顷，住宅用地面积为 597.02 公顷，工矿仓储用地面积为 662.25 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 123.88 公顷，交通运输用地面积为 179.79 公顷，特殊用地面积为 1.61 公顷。计划供应全民所有土地资产规模为 1466.89 公顷，按规划用途分，商服用地为 103.64 公顷，工矿仓储用地为 566.39 公顷，住宅用地为 515.64 公顷，公共管理与公共服务用地为 119.21 公顷，交通运输用地为 160.40 公顷，特殊用地为 1.61 公顷。

妥否，请批示。

附件：1.株洲市本级 2025 年度全民所有土地资产管理（土地储备）计划

2.年度全民所有土地资产管理计划汇总表

株洲市自然资源和规划局

2025 年 3 月 4 日

（联系人：包登明，电话：15173390006）

公开方式：依申请公开

株洲市自然资源和规划局办公室

2025 年 3 月 4 日印发

株洲市人民政府

株政函〔2025〕65号

株洲市人民政府 关于市本级 2025 年度第三批土地储备 专项债项目收储的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于同意市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目收储的请示》（株资规〔2025〕66 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意市本级 2025 年度第三批土地储备专项债项目土地收储。

二、在市本级项目发债额度范围内，优先安排土储专项债项目。

三、你局要按程序认真组织实施，加强监管，规范有序推进项目收储工作。



（四）债券资金需求合理性分析

本项目资金总需求 19,140.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 17,400.00 万元，其中本次拟发行政府专项债券资金 800.00 万元，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目进度任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理。

（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；项目投资合规性和项目成熟度高；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”，建议予以入库。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据我国《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 年、50 年、70 年，均大于本项目发债年限 5 年。

（七）项目绩效目标

项目名称	2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号				
主管部门及其编码	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：19,140.00				
	一、地方债券资金：17,400.00				
	二、其他资金：1,740.00				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	土地收储		2025 年 9 月	2026 年 3 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购；2.完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
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	地块面积	57545.60 平方米	57545.60 平方
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6 个月	6 个月
		成本指标	项目总投资	19,140.00 万元	19,140.00 万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益	24,802.15 万元	24,802.15 万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.30	1.30
		社会效益指标	满足城市发展的长期需求	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划	增强城市建设用地的有效供给，更好地执行城市规划
			改善人民居住环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升

		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

存量土地收费费用估算依据：根据《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，土地收购价格在收地基础价格上下浮 19.90%。

新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、等相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 21,723.46 万元，土地取得成本价为 24,831.00 万元，收地基础价格就低确定为 21,723.46 万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮 19.90%，因此项目土地收购费用为 17,400.00 万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格(二者取低)	下调幅度	土地收购费用
1	2021 年太平桥社	24,831.00	21,723.46	21,723.46	19.90%	17,400.00

序号	地块名称	土地取得 成本价	评估价格	基础价格(二者 取低)	下调幅 度	土地收购 费用
	区储备地块一(A3 地块)					
2	合计	24,831.00	21,723.46	21,723.46	19.90%	17,400.00

湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

附：
估价机构：湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司
估价目的：为债券定价提供价格参考依据

表1 《土地估价结果一览表》

估价期日：2025年5月12日
估价期日的土地使用权类型：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限/年	土地面积(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							
株洲市科巢置业有限公司	1	2021年大石桥社区储备地块一(A3地块)	/	城镇住宅用地	/	城镇住宅用地	1.0< FAR≤2.0	/	2.0	宗地红线外六通，宗地红线内场地平整	宗地红线外六通，宗地红线内场地平整	67.57	57545.6	3775	21723.46	/

注：“六通”指通路、通电、供水、排水、通讯、通气。

一、上述土地估价结果的限定条件

1、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本评估报告仅为委托估价方办理土地储备专项债券定价提供价格参考依据。

2、本预评估报告结果为按照评估行业规范的初步估算结果，正式结果以本公司出具的报告为准。

3、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。

4、城市对宗地所在区域无特殊规划限制。

5、本报告币种为人民币。

湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司
二〇二五年五月十三日

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	资金总需求
2025 年株洲市第三批土 储专项债项目 003 号	17,400.00	1,740.00	19,140.00

本次拟发行专项债券资金将用于土储收储。

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号资金总需求 19,140.00 万元，2025 年投入金额 17,400.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号	19,140.00	0.00	17,400.00	1,740.00

2025 年度，2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号	投资金额						
	其中：专项债资金						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
				800.00	16,600.00		17,400.00
				800.00	16,600.00		17,400.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号资金总需求主要为自有资金和政府专项债资金。项目总投资 19,140.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 1,740.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 17,400.00 万元，其中本次拟发行政府专项债券资金 800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	资金总需求	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券资金	本次发行专项债券资金	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券资金	其中：用作资本金额	其他融资	
2021年太平桥社区储备地块一(A3地块)	19,140.00	1,740.00	0	800.00	0	16,600.00	0	0	5年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源为土地出让收益。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。具有可比案例如下表所示：

项目周边土地出让信息表

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/㎡）
1	株洲市国土（2024）103号	2025/02/24	石峰区新民路与雁塘路交汇处西南角	居住用地兼容商服（3%~4%）	6,957.06	3,000.00	4,312.17
2	〔2023〕网挂第282号成交公告	2023/11/27	株洲市石峰区龙头铺街道办事处龙头社区	居住用地兼容商服（30%）	7,750.55	3,478.00	4,487.42
3	株洲市国土（2024）61号成交公告	2024/11/13	石峰区龙头铺街道兴隆山社区，四兴路以北，枫树路以东，峡山塘路以南	商住用地	77,960.97	37,559.00	4,817.67

株洲市国土〔2024〕103号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕103号	报价日期:	2025年02月17日08时00分至2025年02月24日09时00分
土地位置:	石峰区新民路与雁塘路交汇处西南角	开发程度:	
		土地用途:	住宅用地
出让面积(m²):	6957.06	使用年限:	住宅70年、商业(3%-4%)40年
容积率:	1.0<容积率<2.2	建筑密度:	建筑密度≤22%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤54米
起始价:	3000万元	成交价:	3000万元
竞得人:	株洲市兴业资产管理有限公司	竞得日期:	2025年02月24日09时08分

可比案例一网上截图

〔2023〕网挂第282号成交公告

地块编号:	〔2023〕网挂第282号	报价日期:	2023年11月16日08时00分至2023年11月27日09时00分
土地位置:	株洲市石峰区龙头铺街道办事处龙头社区	开发程度:	
		土地用途:	住宅用地
出让面积(m²):	7750.55	使用年限:	居住用地兼容30%商业服务用地住宅70年, 商业40年
容积率:	1<容积率≤3.5	建筑密度:	建筑密度≤45%
绿地率:	绿地率≥20%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	3478万元	成交价:	3478万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2023年11月27日09时00分

可比案例二网上截图

株洲市国土〔2024〕061号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕061号	报价日期:	2024年11月04日08时00分至2024年11月13日09时00分
土地位置:	石峰区龙头铺街道兴隆山社区, 四兴路以北, 枫树路以东, 峡山塘路以南	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m²):	77960.97	使用年限:	住宅70年、商业5%40年
容积率:	1.0<容积率≤2.5	建筑密度:	建筑密度≤35%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高=80米
起始价:	37559万元	成交价:	37559万元
竞得人:	株洲市云发融城开发投资有限公司	竞得日期:	2024年11月13日09时00分

可比案例三网上截图

本项目可出让土地 57545.60 平方米，预计到 2030 年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按 4,310.00 元/m²。不考虑价格上浮，项目预计可获得总收入 24,802.15 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
2021 年太平桥社区储备地块一(A3 地块)						24,802.15	24,802.15
合计							24,802.15

（二）项目预期成本测算及依据

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 号的相关精神，土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

本次项目实施主体为株洲市土地储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由自有资金统筹，不单独计入本项目经营成本。按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政

策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益为24,802.15 万元。

五、融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号，债券存续期项目净收益为 24,802.15 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号，项目拟发行政府专项债券 17,400.00 万元，其中本次拟发行政府专项债券资金 800.00 万元，未来拟发行政府专项债券资金 16,600.00 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，本次预测利率为 1.92%，5 年本息共计 19,070.40 万元。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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
2021 年太平桥	2026 年 9 月	-	800.00	-	800.00	-	-
	2026 年 10 月	800.00	16,600.00		17,400.00	-	
	2026 年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08

社区 储备 地块 一(A3 地块)	2027 年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2028 年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2029 年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2030 年 9 月	17,400.00		800.00	16,600.00	15.36	815.36
	2030 年 10 月	16,600.00		16,600.00	-	318.72	16,918.72
	合计		17,400.00	17,400.00		1,670.40	19,070.40

（三）项目融资平衡情况

2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号偿债资金来源为土地出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 24,802.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30 。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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	2021 年太平桥社区储备地块一(A3 地块)	57545.60	居住用地	19,140.00	24,802.15	17,400.00	19,070.40	1.30
2	合计	57545.60		19,140.00	24,802.15	17,400.00	19,070.40	1.30

结论：综上所述，预计 2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.30 ，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过。

（四）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：

项目/条件	基准测试条件	收入下降 10%
收入	24,802.15	22,321.94
本息合计	19,070.40	19,070.40
覆盖倍数	1.30	1.17

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 1.17，能通过压力测试，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。

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。

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。

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政府确定的主管部门。2025年株洲市第三批土储专项债项目003号项目主管部门为株洲市自然资源和规划局。

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 年株洲市第三批土储专项债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 22 日