

2025 年湖南省长沙市政府专项债券 土地储备项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2025 年本批政府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 5,200 万元，具体为岳麓区 5,200 万元。具体项目及本次发行金额、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
岳麓区	2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	5,200	5
合 计		5,200	

湖南省长沙市岳麓区 2025 年土地储备专项债券

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号项目拟发行专项债券 80,000.00 万元，本次拟发行 5,200.00 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 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (三十三期)	5,200.00	5 年	湖南湘江新区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，是湖南省省会，首批国家历史文化名城，全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；是全国重要的综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇，2024 年黄花机场吞吐量 3121.80 万人次，居全国第 14 位。下辖 6 个区 2 市 1 县，设有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区（湘江新区），全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 1,051.31 万，2024 年实现地区生产总值（GDP）15,268.78 亿元。

长沙市 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）	13,966.10	14,331.98	15,268.78
居民人均可支配收入（元）	58,850.00	61,240.00	63,660.00
一般公共预算收入	1,202.00	1,227.07	1,264.54
政府性基金收入	1,105.53	902.83	1,241.68
其中：国有土地出让收入	1,056.72	858.28	-
一般公共预算支出	1,566.25	1,626.83	1,663.94
政府性基金支出	1,262.18	1,012.86	807.70

注：以上数据来源于长沙市财政局统计局各年发布的《长沙市全市及市本级财政预算》，-表示该数据暂未公示

岳麓区位于长沙湘江西滨，与长沙市中心区隔江相望。岳麓区东面以湘江主河道中心线为界；南面以坪塘、含浦两街道

乡界与湘潭市雨湖区为界；西面以莲花、雨敞坪两镇乡界与宁乡县为界；北面以望城区与城区界为界。

根据湖南湘江新区经济发展局发布的长沙市岳麓区 2024 年国民经济和社会发展统计公报，全年地区生产总值 21,436,744 万元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。其中，第一产业增加值 112,213 万元，增长 4.1%；第二产业增加值 6,548,717 万元，增长 8.2%；第三产业增加值 14,775,814 万元，增长 4.4%。

岳麓区 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	15,621,201.00	16,460,518.00	21,436,744
居民人均可支配收入（元）	69,532.00	71,688.00	74,269.00
一般公共预算收入	749,696.00	710,443.00	1,075,200.00
政府性基金收入	270,326.00	602,748.00	-
其中：国有土地出让收入	200,000.00	-	-
政府性基金支出	68,700.00	67,600.00	-
其中：国有土地出让支出	0.00	-	-

注：以上数据来源于岳麓区统计局各年发布的《长沙市岳麓区国民经济和社会发展统计公报》，-表示该数据暂未公示。

（二）项目基本信息

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号实施机构为湖南湘江新区土地储备中心，拟收储土地面积 50,723.67 平方米，可出让面积 50,723.67 平方米，详细情况如下表：

项目基本情况表

序号	地块名称	使用权人	规划用途	位置	储备面积 (m ²)	可出让面积 (m ²)
(1)	容大地块	长沙市麓锦房地产有限公司	居住用地	岳麓区望岳街道，西临杜容路、南临青容路、东至谷塘路	50,723.67	50,723.67
	合计				50,723.67	50,723.67

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号已经通过湖南湘军麓和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

该项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

(二) 社会效益分析

土地收储有利于土地一级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。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，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，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已列入《湖南湘江新区管委会关于同意 2025 年第一批土地储备专项债申报项目的批示》，该清单已经湖南湘江新区管理委员会审批。根据《关于土地储备领域申报地方政府专项债券工作指引（试行）》的要求，该项目清单可作为立项文件。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，具备合规性。

湖南湘江新区 2025 年第一批土地储备专项债申报项目相关征集公告、批复、拟发债地块公示截图如下：

湖南湘江新区自然资源和规划局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征集公告

文章来源: 湘江新区自然资源和规划局 发布日期: 2025-02-14 13:10 字体大小: 大 中 小

分享到:  

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，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）（附件1）文件精神，现面向社会征集收回收购存量闲置土地，请符合条件的企业积极报名，我局将按照政策要求充分尊重市场规律、地宗条件等因素，确定拟收回意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2025年度运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地项目，具体公告如下：

一、征集区域

湖南湘江新区

二、征集项目范围

1. 企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未开工的住宅用地和商服用地或已开工未建设完成具备分割条件的土地；
2. 老旧厂区、仓库等工业用地和教育、医疗、卫生等公共服务设施用地以及其他用途的低效用地；
3. 因公共利益需要收回的土地，主要包括国防和外交需要，由政府组织实施的历史文化保护、公共基础设施、保障性安居工程、旧城改造等土地；
4. 因整合地块、优化规划，进一步发挥土地价值需要收回的土地；
5. 进入司法破产拍卖的土地；
6. 因政府原因导致闲置需要收回的土地；
7. 土地使用权届满不续期等其它闲置土地。

三、征集时间

2025年2月14日-2月23日

四、征集方式

1. 线上申报：发送经公司盖章的《收回收购土地申请表》（附件2）、宗地红线图、宗地权属证明等电子资料（pdf格式）至 hnxjqczz@163.com。
2. 现场申报：带图提交经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等资料（一份）至湖南湘江新区土地储备中心418室。
3. 联系方式：易高程 0731-88799680

附件1 《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）

附件2 《收回收购土地申请表》

湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局

2025年2月14日

湖南湘江新区管理委员会

湖南湘江新区管理委员会 关于同意 2025 年第一批土地储备专项债 申报项目的批复

湖南湘江新区土地储备中心：

你中心《关于 2025 年第一批土地储备专项债申报项目的请示》（湘新土储字〔2025〕5 号）收悉。经研究，现批复如下：

同意你中心报送的 2025 年第一批土地储备专项债申报项目（见附件），请按湖南省和长沙市相关要求，认真做好项目申报的相关工作。

此复。

附件：湖南湘江新区 2025 年第一批土地储备专项债
申报项目表

湖南湘江新区管理委员会

2025 年 3 月 10 日

— 1 —

附件

湖南湘江新区 2025 年第一批土地储备
专项债申报项目表

序号	地块名称	现使用权人	地块现状用途	地块面积 (公顷)
1	容大地块	长沙市麓锦房地产有限公司	住宅用地	5.070000
2	通号配套用地	通号置业有限公司	商住用地	9.480000
3	梅溪湖中海国际学校 L09-B67	长沙中海融城房地产开发有限公司	教育用地	5.525683
4	凯天环保科技园研发生产基地	航天凯天环保科技股份有限公司	工业用地	7.256329
5	麓谷基金广场	长沙麓谷汇信建设发展有限公司	其他商服用地	1.508810
6	跨境电商业地	长沙麓谷实业发展股份有限公司	商业用地	1.442727
7	西宸之光	长沙城发恒世置业有限公司	商服用地	2.091900
8			住宅用地	8.363310
9	梅溪湖总部服务基地	长沙梅溪湖新城产业发展有限公司	商业商务用地	3.819231
10	梅溪湖基因谷二期 L06-C16、L06-C17	湖南湘新智慧医疗管理有限公司	商业商务用地	3.821864
11	欢乐天街二期 C-P05-A14-1	长沙欢乐天街投资有限公司	商业用地	1.714131
12	湖南航天本部土地 II 期	湖南航天有限责任公司	工业用地	11.170000
总计				61.260985

— 2 —

湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
2025年3月12日

(四) 债券资金需求合理性分析

本项目资金总需求 94,139.40 万元，由回收收购土地资金 88,789.00 万元和土地出让前债券付息 5,350.40 万元构成；拟申请发行地方政府专项债券 80,000.00 万元用于回收收购土地。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，资金需求合理且与项目进度任务相匹配，本项目专项债券资金需求在合理范围内。

(五) 项目事前绩效评价结果

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）等文件精神和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；项目建设投资合规性与项目成熟度高；项目资金来源和到位可行；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）项目绩效评估

湖南省政府债务项目绩效目标表

项目名称		2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号				
主管部门		湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局		实施单位	湖南湘江新区土地储备中心	
项目资金 (万元)	年度资金总额		94,139.40			
	其中：当年财政拨款		14,139.40			
	地方政府专项债券资金		80,000.00			
	其他资金		0			
项目绩效目标	运用地方政府专项债券资金，收储湖南湘江新区范围内 1 宗存量闲置土地，收储面积 50,723.67 平方米，以调节土地市场供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，促进供需平衡，稳定市场预期，同时，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。					
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	完成国有土地收储宗数	宗	1
		数量指标	完成国有土地收储面积	m ²	50,723.67
		质量指标	土地收储任务完成率	100%	100%
		时效指标	年度内序时推进	按年度计划完成工作	年度内各项工作任务全部完成
		成本指标	国有土地收储成本	严控土地收储成本	按国家政策严控土地收储成本
	效益指标	经济效益	实现土地出让收入	万元	96,413.82
		社会效益	公共服务水平	充分发挥专项债券资金社会效益	调节土地市场供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，促进供需平衡，稳定市场预期，同时，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。
		生态效益	环境保护水平	项目实施过程中需保护生态环境	项目实施过程中不破坏生态环境
		可持续影响指标	提升新区形象	有所提升	新区形象稳步提升

	满意度	服务对象满意度指标	社会满意度	社会公众或服务对象对项目 实施效果的满意程度	100%
--	-----	-----------	-------	---------------------------	------

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 投资估算依据

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号总需求金额 94,139.40 万元，由回收收购土地资金 88,789.00 万元和土地出让前债券付息 5,350.40 万元构成，详细情况如下表。

项目资金需求明细表

单位：万元

序号	地块名称	投资金额（万元）	收储投资（万元）	土地出让前利息等支出（万元）
(1)	容大地块	94,139.40	88,789.00	5,350.40
	合计	94,139.40	88,789.00	5,350.40

所含地块的成本价值及评估价值如下：

容大地块的成本金额 88,789.35 万元。评估价格 91,013.48 万元，评估价格已经湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司于 2025 年 3 月 9 日进行评估，(长沙)恒业腾之(2025)(估)字第 009 号土地估价报告。

序号	地块名称	成本金额 (万元)	评估情况			
			评估金额（万元）	评估报告号	评估公司	报告日期

序号	地块名称	成本金额 (万元)	评估情况			
1	容大地块	88,789.35	91,013.48	(长沙)恒业腾之 (2025)(估)字第 023 号	湖南恒业腾飞房地产 土地资产评估有限公 司	2025-3-9
	合计	88,789.35	91,013.48			

地块评估结果截图如下：

附

表 1 土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号:(长沙)湘恒业腾飞(2025)(估)字第023号

估价日期:2025年3月7日

估价目的:土地收储

估价期日土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	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	面积(㎡)	单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	土地级别	备注
				记载用途	实际用途	设定用途	规划	实际	设定								
长沙市麓城房地产开发有限公司	1	长沙市岳麓区望岳街道宗地	湘(2025)长沙市不动产权第0079250号	城镇住宅用地	/	城镇住宅用地	不低于3.0且不高于1.0	/	3.0	宗地红线外“六通”,红线内场地平整	宗地红线外“六通”,红线内场地平整	68.74年	50723.67	17943	91013.48	IV	市场价格
合计													50723.67		91013.48		

注:六通是指:通路、通电、供水、排水、通讯、通气。
上述表格中为估价对象满足地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价格,收储价格=估价对象国有出让建设用地使用权市场价格-优先受偿款-因挂牌附加条件未完成需核减的数额,优先受偿款及因挂牌附加条件未完成需核减的数额均以相关部门核算的数额为准,提请报告使用者关注该事项的影响。
一、上述土地估价结果的限制条件:
1、土地权利限制:①根据委托估价方提供的资料,估价对象与相邻地地界分明,无相邻相关权利限制。
②此次估价设定估价对象土地权属无纠纷,无抵押冻结,诉讼纠纷和其他第三方权利,无影响土地交付的其他遗留问题的国有建设用地使用权。
2、基础设施条件:详见下表:

宗地编号	地面平整情况	周边道路情况	供电情况	供水情况	排水情况	通讯条件	供气情况	供暖情况
1	场地平整	油杜路、青蓉路	接市政电网,供电保障率90%-99%	接市政供水系统,供水保障率90%-99%	接市政排水系统,排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内,线路通畅	接市政供气管网,供气保障率90%-99%	/

3、规划限制条件:土地用途为城镇住宅用地,建筑容积率不高于3.0不低于1.0,建筑密度不高于22%,绿地率不低于35%,建筑限高不高于100米。
4、影响土地价格的其它限定条件: /。
二、其它需要说明的事项:
1、本估价报告有效期自提交报告之日2025年3月9日起壹年内有效;
2、本次评估仅为委托估价方因土地收储了解估价对象的国有出让建设用地使用权市场价格提供参考依据,不能用于除其以外的其他任何经济活动;
3、本估价报告中估价对象涉及的土地权属、土地用途、土地面积依据《土地评估委托书》、《不动产权证书》(湘(2025)长沙市不动产权第0079250号,2025年03月07日登记);涉及的土地利用条件依据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:湘新出2023051号,2023年12月5日签订);
4、本报告所示币种为人民币。
湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年三月九日

（三）项目资金筹措方案

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目资金总需求 94,139.40 万元，其中：财政资金 14,139.40 万元；拟申请发行地方政府专项债券 80,000.00 万元用于收回收购土地，占总投资的 84.98%。项目于 2025 年 6 月发行专项债券 62,000.00 万元，本次计划发行专项债 5,200.00 万元，未来计划发行专项债 12,800.00 万元，详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总需求	资金来源							本次拟发行土储债券期限
		资本金/自有资金	已发行土储债券金额	本次拟发行土储债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行土储债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	94,139.40	14,139.40	62,000.00	5,200.00	0.00	12,800.00	0.00	0.00	5 年

四、项目收入和成本预测

本次预测以 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对土地出让收益进行预测。

长沙市 2022 年全区生产总值（GDP）增速为 4.8%，2023 年 GDP 增速为 5%，2024 年 GDP 增速为 5%，2025 年目标增速为 5.5%以上，综合考虑上述信息、结合当前经济环境在遵照谨慎性原则下，此次土地出让收益增速按照 2.5%预测。

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，本期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。

1、土地出让价格预测

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格，过程如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2022-2024 年湘江新区项目周边地块土地出让情况（2022-2024 年无交易案例的选取最近几年），本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

2022-2024 年湘江新区周边地块土地出让情况

单位：万元										
案例	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积 (m²)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m²)	容积率	楼面单价 (元/m²)	成交日期	用地类型
案例 1	湖南信融源安企业管理合伙企业（有限合伙）、湖南福天桦郡置业有限公司	[2023]长沙市 058 号 限价房价、竞地价	岳麓区天顶街道麓云路与麓龙路交汇处西北角	12,083.80	24,829.00	20,547.34	3.00	6,849.11	2023-11-23	居住用地
案例 2	湖南保利房地产开发有限公司	[2022]长沙市 080 号	岳麓区梅溪湖国际新城二期，雪松路与朝龙路交汇处东南角	59,855.86	134,678.00	22,500.39	3.36	6,696.54	2023-1-5	居住用地
案例 3	长沙兆禧房地产有限公司	[2024]长沙市 016 号	岳麓区东至观沙路、南至佑母塘路、西至郡兴路、北至望沙路	35,366.03	88,032.00	24,891.68	R2≤2.9、B1B2≤1.0	9,428.67	2024-5-31	居住用地、商业商务用地

案例来源：长沙市公共资源交易中心-长沙市国土资源网上交易系统 <https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/index>

案例 1 [2023]长沙市 058 号 限房价、竞地价

<https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/detail?id=90000153381018&category=TD&type=GP>

资源编号	[2023]长沙市058号 限房价、竞地价		
报名开始时间	2023年11月12日 09时00分	报名截止时间	2023年11月21日 17时00分
挂网开始时间	2023年11月12日 09时00分	挂网截止时间	2023年11月22日 09时00分
竞买保证金	12414万元	保证金到账截止时间	2023年11月21日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	24829万元	竞价增价幅度	250万元
资源位置	岳麓区天顶街道雷锋三路与麓地路交汇处西北角		
用地类型	居住用地	出让年限	70年
出让面积	12083.8平方米	容积率	≤3.0
最高限价	28553万元	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	按长沙市政府进行价格限制
现场摇号时间	摇号资格审查公示结束后三个工作日内	现场摇号地点	长沙公共资源交易中心(长沙市岳麓区岳麓路279号)
成交价	24829万元	成交时间	2023年11月23日 14时31分
竞得人	湖南信利源企业管理有限公司(有限合伙)、湖南信利源置业有限公司		
其他交易条件	<p>1. 根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202309-053), 宗地出让面积12083.80平方米。</p> <p>2. 根据《建设用地规划条件(建筑类)》(案卷编号20230559XDGH1-1), 用地性质为二类居住用地(R2), 容积率≤3.0。</p> <p>3. 挂牌条件及其他要求详见本项目挂牌出让须知。</p> <p>4. 挂牌起始价含: ①土地成本; ②土地使用权出让金; ③地价差; ④价内增值。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费等。</p> <p>5. 付款方式: 竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定的银行账户交清全部土地成交价款。</p> <p>6. 宗地开发现状: 红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气, 红线范围内场地自然地貌, 完成拆迁安置补偿, 红线范围内临麓云路南侧有2个市政配套用的配电开关柜, 临麓云路北侧有1个变压器, 根据竞得人要求如需迁移, 相关费用由交地方承担。</p> <p>7. 交地时间、标准: 竞得人按规定缴清全部土地成交价款及相关税费后30日内, 按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。</p>		

案例 2 [2022]长沙市 080 号

<https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/detail?id=30000152750168&category=TD&type=GP>

资源编号	[2022]长沙市080号 限房价、竞地价		
报名开始时间	2022年12月20日 09时00分	报名截止时间	2022年12月29日 17时00分
挂网开始时间	2022年12月20日 09时00分	挂网截止时间	2022年12月30日 09时00分
竞买保证金	25656万元	保证金到账截止时间	2022年12月29日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	128278万元	竞价增价幅度	1280万元
资源位置	岳麓区梅溪湖国际新城二期, 麓松路与朝龙路交汇处东南角		
用地类型	居住用地	出让年限	70年
出让面积	59855.86平方米	容积率	L09-B60≤3.1、L09-B70≤3.5、L09-B79-1≤3.5
最高限价	147519万元	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	按长沙市政府进行价格限制
现场摇号时间	摇号资格审查公示结束后三个工作日内	现场摇号地点	长沙公共资源交易中心(长沙市岳麓区岳麓路279号)
成交价	134678万元	成交时间	2023年01月05日 16时49分
竞得人	湖南保利房地产开发有限公司		
其他交易条件	<p>1. 根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202211-116), 宗地出让面积59855.86平方米。</p> <p>2. 根据《建设用地规划条件(建筑类)》(案卷编号20220424XDGH1-1), 用地性质为R2, 容积率: L09-B60≤3.1、L09-B70≤3.5、L09-B79-1≤3.5。</p> <p>3. 挂牌条件及其他要求详见本项目挂牌出让须知。</p> <p>4. 挂牌起始价含: ①土地成本; ②加挂成本; ③土地出让金; ④地价差; ⑤价内增值。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费等。</p> <p>5. 付款方式: 在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定的银行账户支付土地成交价款的50% (含竞买保证金), 签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内付清全部土地成交价款。</p> <p>6. 宗地开发现状: 红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气, 红线范围内场地自然地貌, 有高压, 有土方, 已完成征地拆迁安置补偿。</p> <p>7. 交地时间、标准: 按规规定缴清全部土地成交价款及相关税费后1个月内, 按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。</p>		

案例 3 [2024]长沙市 016 号

http://zygh.changsha.gov.cn/zfxxgk/tzgg_1/zrzygs/crjggg/202406/t20240603_11462985.html

土地信息			
资源编号	[2024]长沙市016号		
报名开始时间	2024年05月16日 09时00分	报名截止时间	2024年05月27日 17时00分
挂牌开始时间	2024年05月16日 09时00分	挂牌截止时间	2024年05月28日 09时00分
竞买保证金	16769万元	保证金到账截止时间	2024年05月27日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	83842万元	竞价增价幅度	838万元
资源位置	岳麓区东至观沙路、南至佑母塘路、西至群兴路、北至望沙路		
用地类型	居住用地、商业服务业设施用地	出让年限	商业40年、住宅70年
出让面积	35366.03平方米	容积率	R2≤2.9、B1B2≤1.0
成交价	88032万元	成交时间	2024年05月31日 10时13分
竞得人	长沙兆禧房地产有限公司		
其他交易条件	1.根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202402-050-01),宗地出让面积为35366.03平方米。 2.根据《建设用地规划条件(建筑类)》(简称编号20240169XDGH1-1),规划用途为二类居住用地(R2)、商业商务用地(B1B2),容积率R2≤2.9、B1B2≤1.0。 3.挂牌其他要求详见本项目挂牌出让须知。 4.挂牌起始价含:①土地成本;②土地使用权出让金;③地价差;④加挂成本。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费。 5.付款方式:竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定银行账户支付土地成交价款的50%(含竞买保证金),签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内付清全部土地成交价款。 6.宗地开发现状:红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气,红线范围内场地自然地貌,已完成征地拆迁安置补偿,地块内有一棵挂牌的三级古树须在用地红线范围内保护。 7.交地时间、标准:竞得人按规定缴清全部土地成交价款及相关税费后1个月内,按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。		

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目住宅、商业用地、工业用地等参考以上土地出让情况进行预测,预测单价及预计出让时间如下:

序号	地块名称	用地类型	容积率	预测成交单价 (m ² /元)	楼面单价 (m ² /元)	预计出让年份
(1)	容大地块	居住用地	3.0	16,800.00	5,600.00	2030 年

2、土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划,计算出土地出让收入规模,预计项目实现土地出让收入 96,413.82 万元,明细情况如下:

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2030 年	合计
(1)	容大地块	96,413.82	96,413.82
	合计	96,413.82	96,413.82

3、可用于资金平衡土地相关收益预测

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可产生现金净流入为 96,413.82 万元。

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 96,413.82 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

1、应付本息情况

(1) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 005 号已于 2025 年 6 月 30 日发行 62,000.00 万元，发行期限 5 年，利率 1.60%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		62,000.00		62,000.00	1.60%		

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2026 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2027 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2028 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2029 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2030 年	62,000.00		62,000.00		1.60%	992.00	62,992.00
合计		62,000.00	62,000.00			4,960.00	66,960.00

(2) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号本期计划融资 5,200.00 万元，预计于 2025 年发行，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，设定 5 年期债券利率 1.92%，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		5,200.00		5,200.00	1.92%		-
2026 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2027 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2028 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2029 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2030 年	5,200.00		5,200.00	-	1.92%	99.84	5,299.84
合计		5,200.00	5,200.00			499.20	5,699.20

(3) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号未来计划融资 12,800.00 万元，预计于 2025 年发行，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，设定

5 年期债券利率 1.92%，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		12,800.00		12,800.00	1.92%		
2026 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2027 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2028 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2029 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2030 年	12,800.00		12,800.00	-	1.92%	245.76	13,045.76
合计		12,800.00	12,800.00			1,228.80	14,028.80

(4) 总融资需求及应付利息情况

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号已于 2025 年 6 月发行土储债 62,000.00 万元，发行期限 5 年，发行利率 1.6%。本期计划融资 5,200.00 万元，未来计划融资 12,800.00 万元，合计融资金额 80,000.00 万元，应付利息 6,688.00 万元，本息合计 86,688.00 万元，发行金额、及利息情况详见下表：

单位：万元

地区	项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
湘江新区	2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	2025 年 6 月	62,000.00	4,960.00	66,960.00
		2025 年 9 月	5,200.00	499.20	5,699.20
		2025 年 9 月	12,800.00	1,228.80	14,028.80
合计			80,000.00	6,688.00	86,688.00

应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		80,000.00		80,000.00		
2026 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2027 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2028 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2029 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2030 年	80,000.00		80,000.00		1,337.60	81,337.60
合计		80,000.00	80,000.00		6,688.00	86,688.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号偿债资金主要来源于土地挂牌交易产生的现金净流入，预计用于融资平衡的相关收益为 96,413.82 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.11 倍。

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 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	96,413.82	80,000.00	86,688.00	1.11

同时，2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计。

(四) 压力测试

考虑到收入、成本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：

测试 1：基准预测条件下的项目土地出让收益预测为 96,413.82 万元，债券及其他融资本息合计 86,688.00 元，本息保障倍数为 1.11 倍。

测试 2：土地出让收益下降 5% 的项目土地出让收益预测为 91,593.13 万元，债券及其他融资本息合计 86,688.00 万元，本息保障倍数为 1.06 倍。

测试 3：土地出让收益下降 10% 的项目土地出让收益预测为 86,772.44 万元，债券及其他融资本息合计 86,688.00 万元，本息保障倍数为 1.00 倍。

项目/条件	基准预测条件下	土地出让收益下降 5%	土地出让收益下降 10%
累计现金流入	96,413.82	91,593.13	86,772.44
本息合计	86,688.00	86,688.00	86,688.00
本息保障倍数	1.11	1.06	1.00

(五) 现金流模拟分析

项目现金流量表

单位：万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				88,789.00	94,139.40		5,350.40	5,350.40
2026 年						1,337.60	-1,337.60	4,012.80
2027 年						1,337.60	-1,337.60	2,675.20

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2028 年						1,337.60	-1,337.60	1,337.60
2029 年						1,337.60	-1,337.60	0.00
2030 年	96,413.82					81,337.60	15,076.22	15,076.22
小计	96,413.82			88,789.00	94,139.40	86,688.00	15,076.22	

根据项目现金流预测表，项目期末累计现金结存额大于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。

（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）工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地多为经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

（3）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次长沙市土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数

的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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湘江新区管理委员会自

然资源和规划局，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，审核湖南湘江新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《湖南省长沙市岳麓区 2025 年土地储备专项债券 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湖南湘江新区管理委员会财政金融局



湖南湘江新区土地储备中心



2025 年 9 月 22 日

