

湖南省衡阳市 2025 年湖南省土地储备专项债券  
预期收益与融资平衡方案

湖南省衡阳市 2025 年本批土储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 16,700.00 万元。其中衡阳市本级 10,200.00 万元，衡东县 6,500.00 万元。具体项目及本次发行金额、期限如下：

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
衡阳市本级	2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号	10,200.00	5 年
衡东县	2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号	4,900.00	5 年
衡东县	2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	1,600.00	5 年
合计		16,700.00	

湖南省衡阳市土地储备专项债券  
2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号本次拟发行地方政府专项债券 10200.00 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 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号	2025 年湖南省政府专项债券 (三十三期)	10200.00	5 年	衡阳市土地储备中心

# 目录

一、项目概况 .....	3
(一) 区域介绍 .....	3
(二) 审核评估依据 .....	1
(三) 项目基本信息 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	4
(一) 经济效益分析 .....	4
(二) 社会效益分析 .....	4
(三) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	5
(四) 债券资金需求合理性分析 .....	5
(五) 项目事前绩效评价结果 .....	6
(六) 项目存续期 .....	6
(七) 项目绩效目标 .....	6
三、项目投资估算及资金筹措计划 .....	7
(一) 投资估算依据 .....	7
(二) 项目资金筹措方案 .....	9
四、项目收入和成本预测 .....	10
(一) 项目预期收入预测 .....	10
(二) 项目预期成本预测 .....	13
五、项目融资平衡情况 .....	18
(一) 项目债券融资及应付本息评估分析 .....	18
(二) 项目融资平衡情况 .....	18
(三) 现金流模拟分析 .....	19
六、融资项目审核评估结论 .....	21
七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	21
八、还款保障措施 .....	23
九、主管部门责任 .....	24
附件：土地估价报告 .....	26

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

衡阳市，别称雁城、衡州，湖南省辖地级市、国家区域重点城市、省域副中心城市、国家Ⅱ型大城市，三线城市，位于中国南部，湖南省中南部。全市辖 5 个区、5 个县，代管 2 个县级市，总面积 15310 平方千米。截至 2023 年末，全市常住人口为 649.70 万人。

2024 年，衡阳市地区生产总值 4491.69 亿元，比上年增长 5.3%，增速高于全省 0.7 个百分点。其中，第一产业增加值 461.50 亿元，比上年增长 3.1%；第二产业增加值 1385.79 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 2343.57 亿元，增长 4.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值 64108 元，增长 6.3%。三次产业结构为 11.0:33.1:55.9。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 7.3%、44.7%和 48.0%。2023 年，衡阳市地方一般公共预算收入 195.98 亿元，剔除减缓税等不可比因素，同口径增长 6.15%。其中，税收收入 134.55 亿元，同口径增长 3.0%；非税收入 61.06 亿元，增长 0.9%。全年一般公共预算支出 662.65 亿元，增长 7.2%。其中，公共安全支出 28.17 亿元，增长 2.7%；教育支出 116.33 亿元，增长 6.1%；社会保障和就业支出 98.01 亿元，增长 8.2%；卫生健康支出 66.52 亿元，下降 8.6%；住房保障支出 20.86 亿元，增长 4.2%

衡阳市 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）	4089.69	4190.87	4491.69
城镇居民人均可支配收入（元）	34722.00	36685.00	39209.00
一般公共预算收入	191.1	195.61	195.98
政府性基金收入	149.68	225.64	142.18
其中：国有土地出让收入	144.45	200.56	118.63
政府性基金支出	239.93	257.84	209.14
其中：国有土地出让支出	117.7	178.73	78.59

（数据来源：政府提供）

（二）审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；
6. 《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；
7. 《土地储备资金财务管理办法》；
8. 《衡阳市人民政府办公室关于印发〈衡阳市土地片区

开发管理办法（暂行）》的通知》（衡政办发〔2021〕20号）；

9.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

11.《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

12.《衡阳市人民政府关于公布衡阳市城区基准地价更新成果的通知》（衡政发〔2019〕10号）；

13.《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）；

14.《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）；

15.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

16.《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》；

17.《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；

18.《关于做好土地储备专项债券项目申报前期工作的通知》（湘自资办发〔2024〕89号）；

19.融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；

20.与委托方签署的“业务约定书”。

### **（三）项目基本信息**

1.项目收储情况

项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2025年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号	1. 衡阳市高新区西临岳麓街，东临采霞街； 2. 衡阳市高新技术产业开发区58号街区02号地块	本项目拟收储土地 73.63 亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目拟供应时间为2026-2027 年。计划总投资 18559.00 万元，其中拟申请专项债 10200.00 万元。	衡阳市土地储备中心

项目涉及地块基本情况表

序号	地块名称	地块面积（亩）	原土地成本（万元）	评估价格（万元）	收储价格（万元）	收储评估地价（万元/亩）	地块现状用途	拟供应用途
1	高新区 39.34 亩	39.34	17703.00	11495.15	11015.20	292.20	其他商服用地	商住用地
2	高新区 34.29 亩	34.29	7801.50	10490.34	7543.80	305.93	其他商服用地	商住用地
合计		73.63			18559.00			

（注：收储评估价格依据附件土地估价报告。）

2025年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

2.国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区三线”成果，储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内，收储用地均不涉及生态保护红线。

3.收储方案

拟收储衡阳高新控股集团有限公司、衡阳市城建投房地产开发有限公司土地。由衡阳市土地储备中心作为本项目收储主体。

本项目计划供应时间为 2026-2027 年，收储后可供应面积 73.63 亩。

4.技术经济指标

项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
一	土地储备规模	亩	73.63
二	总投资估算	万元	18559.00
三	预期收入	万元	19143.80

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备项目的建设与地方经济、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，将通过盘活存量土地，完善基础设施建设，优化人居环境，提升产业建设扩容，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**

根据 2024 年 11 月自然资源部发布的《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》，本项目符合地方政府土地储备专项债资金投向领域类型。

#### **2.项目符合申报要求情况**

拟收储衡阳高新控股集团有限公司土地，衡阳高新控股集团有限公司作为国有企业，承担区域土地开发及基础设施建设职能。根据城市规划，公司于 2023 年竞得土地使用权。但因该地块征拆未完成，属政府原因。现根据《闲置土地处置办法》的有关规定对该闲置土地进行处置，故申请政府有偿收回/收购土地使用权。

拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司土地，衡阳市城建投房地产开发有限公司作为国有企业，承担区域土地开发及基础设施建设职能。根据城市规划，公司于 2013 年竞得土地使用权，但因该地块征拆未完成，属政府原因。现根据《闲置土地处置办法》的有关规定对该闲置土地进行处置，故申请政府有偿收回/收购土地使用权。

### **(四) 债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 18559.00 万元，项目自有资金 8359.00 万元，占总投资的 45.04%，申请政府专项债券金额 10200.00 万元，本次拟申请发行专项债券金额 10200.00 万元。符合相关规定要

求。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。

**（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

**（六）项目存续期**

项目存续期为 50 年，债券发行期限 5 年，项目存续期大于债券发行期限。

**（七）项目绩效目标**

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

项目绩效目标表					
项目名称	2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号				
项目单位	衡阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额 18559.00 万元				
	申请专项债券 10200.00 万元				
	单位自筹 8359.00 万元				
项目实施计划	拟供应时间为 2026-2027 年				
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
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	工程实际完成率	100%	完成率

					=100%
		质量指标	质量达标率	100%	完成率 =100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率 ≥90%
		成本指标	投资控制	18559.00 万元 内	不超过投资 估算
	效益指标	经济效益 指标	项目经营期限内累计经 营收入	实现收入 ≥19143.80 万 元	实现收入 ≥19143.80 万元
		社会效益 指标	增加就业机会，提高当 地居民收入	效果显著	效果显著
		生态效益 指标	改善区域生态环境	效果显著	效果显著
		可持续影 响指标	促进生态可持续	效果显著	效果显著
		社会公众 或服务对 象满意度 指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算

项目总投资 18559.00 万元，其中土地收储成本 18559.00 万元，建设期利息 0.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券 用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
1	土地收储成本	18559.00	8359.00		10200.00	0.00	
2	建设期利息	0.00			0.00	0.00	
	建设总投资	18559.00	8359.00	0.00	10200.00	0.00	0.00

本项目总投资 18559.00 万元。资金来源为申请债券资金和单位自筹。

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	2025 年
2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号	18559.00	18559.00

2025 年度，2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 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	合计
2025 年度 衡阳市本 级第三批 土储债项 目 001 号	投资金 额							-
	其中：专 项债券 金额							-
项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年度 衡阳市本 级第三批 土储债项 目 001 号	投资金 额			10200.00	4600.00	2200.00	1559.00	18559.00
	其中：专 项债券 金额			10200.00				10200.00

## （二）项目资金筹措方案

项目总投资 18559.00 万元，资金主要来源于单位自筹和申请专项债券，其中单位自筹 8359.00 万元，占比 45.04%，申请专项债券 10200.00 万元，占比 54.96%。

项目资金筹措表

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
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资
2025 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号	18559.00	8359.00		10200.00				5 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

1.运营规模

项目计划供应土地 73.63 亩，其中拟收储衡阳高新控股集团有限公司 39.34 亩，拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司 34.29 亩。2026 年供应 39.34 亩，2027 年供应 34.29 亩。

项目土地供应计划表

序号	土地供应计划（亩）		土地供应年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	高新区 39.34 亩	39.34	39.34	
2	高新区 34.29 亩	34.29		34.29

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交单价（万元/亩）	受让人	成交日期
1	高新区华新街道(东临银燕路，南临风顺西路，西临尚礼街，北临临水路)	83.8000 亩	二类城镇住宅(兼容商业)用地(其中商业建筑面积不大于计容总建筑面积的 10%)	商服 40 年、住宅 70 年	360.1193 万元/亩	衡阳福源房地产投资有限公司	2024 年 12 月 29 日
2	高新区华新街道(东临彩霞街、北临曙光路、南临衡州大道、西	70.2900 亩	二类城镇住宅(兼容商业)用地(其中商业建筑面积不大于计容总建	商业 40 年，住宅 70 年	400.0000 万元/亩	衡阳城建投房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日

3	临岳麓街) 蒸湘区呆鹰岭 镇振兴村(东临 蒸水北路、南临 船山西路、西临 松平路)	115.4100 亩	建筑面积的 20%) 城镇住宅(兼容商 业)用地(其中商 业分摊面积不超 过总用地面积的 10%)	商业 40 年、住 宅 70 年	400.0 万元/ 亩	公司 衡阳高 新控股 集团有 限公司	2024 年 12 月 23 日
---	--	---------------	--	------------------------	----------------	--------------------------------	---------------------------

(数据来源：湖南省(衡阳市)国有资产资源交易平台- <http://175.6.242.139:8888/portal/index>)

经调研市场现状，并结合项目实际情况，综合考虑，项目拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司、拟收储衡阳高新控股集团有限公司土地销售单价 260 万元/亩。

### 3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内项目总收入 19143.80 万元。

项目计划 2026 年供应 39.34 亩，2027 年供应 34.29 亩，其中拟收储衡阳高新控股集团有限公司 39.34 亩，拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司 34.29 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 19143.80 万元。具体情况如下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		19143.80		10228.40	8915.40			
1	土地供应收入		19143.80		10228.40	8915.40			
1.1	拟收储衡阳高新控股集团有限公司	万元	10228.40		10228.40				
	交易量	亩	39.34		39.34				
	单价(不含税价)	万元			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	增值税-销项税	13%	1329.69		1329.69				
1.2	拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司	万元	8915.40			8915.40			
	交易量	亩	34.29			34.29			
	单价(不含税价)	万元			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	增值税-销项税	13%	1159.00			1159.00			
2	房产销售收入		0.00						
3	其他收入		0.00						



## （二）项目预期成本预测

### 1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

#### （1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 19143.80 万元，土地储备成本为 18559.00 万元，项目土地增值收益 584.80 万元。

#### （2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 594.69 万元，其中：土地出让业务费 5.85 万元，农业土地开发资金 7.36 万元，教育资金 28.58 万元，廉租住房保障资金 28.58 万元，农田水利建设资金 45.73 万元，国有土地收益基金 478.60 万元。具体见下。

##### ①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于

土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 5.85 万元。

#### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 10 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 7.36 万元。

#### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大对财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 5%计算。经计算，项目需上缴教育基金 28.58 万元。

#### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算

执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出28.58万元。

#### ⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金45.73万元。

#### ⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为478.60万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	3.12	2.72	5.85
2	农业土地开发资金	3.93	3.43	7.36
3	教育资金	15.27	13.31	28.58
4	廉租住房保障资金	15.27	13.31	28.58
5	农田水利建设资金	24.43	21.30	45.73
6	国有土地收益基金	255.71	222.89	478.60
	小计	317.74	276.95	594.69

## 2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 1020.00 万元。

综上，项目计算期内，其中土地供应国家规定计提费用 594.69 万元，财务费用 1020.00 万元。

具体情况如下表：

## 成本表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营成本	594.69		317.74	276.95			
1	土地供应国家规定计提费	594.69		317.74	276.95			
1.1	土地出让业务费	5.85		3.12	2.72			
1.2	农业土地开发资金	7.36		3.93	3.43			
1.3	教育资金	28.58		15.27	13.31			
1.4	廉租住房保障资金	28.58		15.27	13.31			
1.5	农田水利建设资金	45.73		24.43	21.30			
1.6	国有土地收益基金	478.60		255.71	222.89			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
二	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
三	财务费用	1020.00		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
四	总成本费用	1614.69		521.74	480.95	204.00	204.00	204.00

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划发行地方政府专项债券 10200.00 万元，其中本次拟申请发行专项债券 10200.00 万元。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 计算，预测利率为 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

融资项目专项债券融资本息偿付表

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 9 月	0.00	10200.00		10200.00	0.00	0.00
2026 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2027 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2028 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2029 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2030 年	10200.00		10200.00	0.00	204.00	10404.00
合计		10200.00	10200.00		1020.00	11220.00

### （二）项目融资平衡情况

项目可用于资金平衡的项目收益为 17894.95 万元，项目应计本息为 11220.00 万元，本息覆盖倍数为 1.59。

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 年度衡阳市本 级第三批土储债项 目 001 号	17894.95 万元	10200.00 万元	11220.00 万 元	1.59

项目融资平衡情况已经通过北京胜诚会计师事务所(普通合伙)评估。

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：

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	16105.45	17894.95	19684.44
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.59	1.75
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.59	1.58

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 1.44，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.58，仍然能通过压力测试。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。

### （三）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，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

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	19143.80		10228.40	8915.40			
2	经营活动支付的现金流出（含税金）	1248.85		626.47	622.39			
3	经营活动产生的现金流量净额	17894.95		9601.93	8293.01			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	18559.00	18559.00					
2	投资活动产生的现金流量净额	-18559.00	-18559.00					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	8359.00	8359.00					
2	债券融资收到的现金	10200.00	10200.00					
3	市场化融资收到的现金							
4	发行费支付的现金							
5	偿还利息支付的现金	1020.00		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00



---

根据项目现金流预测表，本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、融资项目审核评估结论**

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地供应收入作为项目融资资金还款来源，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

## **七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施**

1.项目收益风险：本项目具有周期长的特点，预期土地供应收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备出让土地等三个阶段。这三个阶段都存在一

---

些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

## 2.其他风险，包括：

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

## 3.风险控制：针对上述风险采取控制措施如下：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券

项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## 八、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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。

## 九、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 年度衡阳市本级第三批土储债项目 001 号主管部门为衡阳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年度衡阳市本级第三批土储债  
项目 001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 22 日

## 附件：土地估价报告

备案号：43015251A0045

查询码：18801260



### 土地估价报告

项 目 名 称：衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临岳麓街，东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为商服用地的国有出让土地使用权价格评估

受托估价单位：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(衡阳市)地源(2025)(估)字第 0339 号

提交估价报告日期：2025 年 3 月 9 日

估价报告备案日期：2025 年 3 月 9 日

## 土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券  
项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临  
岳麓街，东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅  
用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产  
业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为  
商服用地的国有出让土地使用权价格评估

受托估价单位：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(衡阳市)地源 (2025) (估)字第 0339 号

电子备案编号：43015251A0045

提交估价报告日期：二〇二五年三月九日

## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临岳麓街，东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为商服用地的国有出让土地使用权价格评估

#### 二、委托估价方：衡阳市土地储备中心

#### 三、估价目的

根据《不动产权证书》[湘（2024）衡阳市不动产权第 0021568 号]，估价对象 1 土地使用者为衡阳高新控股集团有限公司，证载用途为城镇住宅用地、其他商服用地，权利性质为出让。

根据《国有土地使用权证书》[衡国用（2013A）第 08-67508 号]，估价对象 2 土地使用者为衡阳城建投房地产开发有限公司，证载用途为商服用地，权利性质为出让。

另依据衡阳市土地储备中心出具的委托函，本次对估价对象 1 按商服、住宅用途，对估价对象 2 按商服用用途的国有出让土地使用权价格进行评估，为委托方因申报土地储备专项债券项目需要确定拟收回待估宗地的出让土地使用权提供客观、公正的价格参考依据。

#### 四、估价期日

二〇二五年二月十日，即委托方委托及估价师现场查勘之日



年。故本次评估待估宗地土地使用权年限按剩余使用年限商服 28.44 年设定。

综上，本次评估价格是指在公开市场条件下，在规划利用条件下满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2025 年 02 月 10 日的出让土地使用权价格。本次评估不包含宗地红线范围内建筑物、构筑物的价值及红线范围内基础设施开发费用。

#### 七、估价结果

估价对象 1 估价结果：

估价人员在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 02 月 10 日，按设定土地用途为商服、住宅用地，设定待估宗地容积率为 2.5，设定土地开发程度为“六通一平”，设定土地使用年限为剩余使用年限为商服 38.85 年、住宅 68.85 年的国有建设用地使用权出让价格如下（货币种类：人民币）：

土地总面积：26227.10 平方米

单位地价：4383 元/平方米

总地价：11494.29 万元

大写金额：壹亿壹仟肆佰玖拾肆万贰仟玖佰元整

其中商服用地：

土地面积：2622.71 平方米

单位面积地价：5900 元/平方米

总地价：1547.40 万元

大 写：壹仟伍佰肆拾柒万肆仟元整



住宅用地：

土地面积：23604.39 平方米

单位面积地价：4214 元/平方米

总地价：9946.89 万元

大 写：玖仟玖佰肆拾陆万捌仟玖佰元整

估价对象 2 估价结果：

估价人员在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 02 月 10 日，按设定土地用途为商服用地，设定待估宗地容积率为 2.0，设定土地开发程度为“六通一平”，设定土地使用年限为剩余使用年限为商服 28.44 年的国有建设用地使用权出让价格如下（货币种类：人民币）：

土地总面积：22862 平方米

单位地价：4589 元/平方米

总地价：10491.37 万元

大写金额：壹亿零肆佰玖拾壹万叁仟柒佰元整

以上两宗土地地价合计：21985.66 万元

大写金额：贰亿壹仟玖佰捌拾伍万陆仟陆佰元整

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：衡阳地源土地房产评估咨询有限公司

估价报告编号：（衡阳市）地源（2025）（估）字第 0339 号

估价日期：2025 年 02 月 10 日

估价目的：拟收回

估价期日的土地使用权性质：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 用权年限/年	面积/ m <sup>2</sup>	单位面 积地价/ 元/m <sup>2</sup>	总地价/万 元	备注
				记载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
衡阳高新控 股集团有限 公司	1	衡阳市高新区西临岳 麓街，东临采霞街	湘（2024）衡 阳市不动产 第 0021568 号	城镇住宅 用地、其他 商服用地	/	商服 住宅	≤2.5	/	2.5	六通一平	六通一平	商服 38.85 住宅 68.85	2622.71 23604.39	5900 4214	1547.40 9946.89	292.20 万元/亩
小计												26227.10	4383	11494.29		
衡阳城建投 房地产开 发有限公司	2	衡阳市高新技术产 业开发区 58 号街区 02 号地块	衡国用 （2013A）第 08-67508 号	商服用地	/	商服	≤2.0	/	2.0	六通一平	六通一平	商服 28.44	22862	4589	10491.37	305.93 万元/亩
小计												22862		10491.37		
合计													22862		21985.66	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）、红线内场地平整；

3、规划限制条件：依据规划条件。

4、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、本次估价对象 1 位置、土地用途、土地面积、土地剩余使用年限、容积率根据委托方提供的《不动产权证书》[湘（2024）衡阳市不动产权第 0021568 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2023（A）053]及衡阳市自然资源和规划局 2023 年 11 月 15 日出具的《规划条件通知书》（衡资源规划函（条）[2023]82 号）为准；

2、本次估价对象 2 位置、土地用途、土地面积、土地剩余使用年限、容积率根据委托方提供的《国有土地使用权证书》[衡国用（2013A）第 08-67508 号]、衡阳市规划委员会高新技术产业开发区办公室 2013 年 01 月 25 日出具的《规划设计条件通知书》（衡开规条字[2013]001 号）为准；

3、估价对象 1 综合单位地价等于总地价 11494.29 万元除以土地面积 26227.10 平方米保留整数得到；

4、本次评估是为衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回土地提供客观、公正的出让土地使用权价格参考依据；

5、本次评估不包含宗地红线范围内建筑物、构筑物的价值及红线范围内基础设施开发费用。

表 1-2 委托宗地基础设施条件表

宗地 序号	地面平 整状况	周围道路状 况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	东临采霞 街，西临岳 麓街	宗地接市政供电管网 供电，从区域变电站引 入，供电设施能满足开 发商的用地需要，供电 保证率 98%。	宗地外接市政供水 管网，供水保证率 98%。	该区域污水排入 $\phi 1000\text{mm}$ 总污水管网后进 入市政污水管网，雨水排入 $\phi 500\text{mm}$ 总雨水 管进入市政管网，排水为雨污分流排放方式， 排水通畅。	无	宗地外接市政 天然气供气设 施，供气保证率 98%。	宗地接市政通讯设 施，有中国电信光 纤、联通、移动网 络覆盖该区域，通 讯保证率达 100%。
2	平整	东临采霞 街，北临天 台路	宗地接市政供电管网 供电，从区域变电站引 入，供电设施能满足开 发商的用地需要，供电 保证率 98%。	宗地外接市政供水 管网，供水保证率 98%。	该区域污水排入 $\phi 1000\text{mm}$ 总污水管网后进 入市政污水管网，雨水排入 $\phi 500\text{mm}$ 总雨水 管进入市政管网，排水为雨污分流排放方式， 排水通畅。	无	宗地外接市政 天然气供气设 施，供气保证率 98%。	宗地接市政通讯设 施，有中国电信光 纤、联通、移动网 络覆盖该区域，通 讯保证率达 100%。

估价机构：(加盖公章)  
2025 年 03 月 09 日

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师注册证书号	签 名
-----	------------	-----

李 兴	2011430015	李兴
-----	------------	----

庄骥麟	30520231143000000197	庄骥麟
-----	----------------------	-----

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

（此处为机构法定代表人签字）

（机构公章）

2025年03月09日

**湖南省衡阳市土地储备专项债券**  
**2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号**  
**预期收益与融资平衡方案**

2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号拟发行地方政府  
专项债券 4900.00 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 年衡东县 第三批土储债 项目 001 号	2025 年湖南省政 府专项债券(三 十三期)	4900.00	5 年	衡东县土地储备 中心

# 目录

一、项目概况 .....	3
(一) 区域介绍 .....	3
(二) 审核评估依据 .....	1
(三) 项目基本信息 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	4
(一) 经济效益分析 .....	4
(二) 社会效益分析 .....	5
(三) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	6
(四) 债券资金需求合理性分析 .....	7
(五) 项目事前绩效评价结果 .....	7
(六) 项目存续期 .....	7
(七) 项目绩效目标 .....	8
三、项目投资估算及资金筹措计划 .....	8
(一) 投资估算依据 .....	8
(二) 项目资金筹措方案 .....	10
四、项目收入和成本预测 .....	15
(一) 项目预期收入预测 .....	11
(二) 项目预期成本预测 .....	14
(三) 项目预期税费预测 .....	20
五、项目融资平衡情况 .....	19
(一) 项目债券融资及应付本息评估分析 .....	23
(二) 项目融资平衡情况 .....	19
(三) 现金流模拟分析 .....	20
六、融资项目审核评估结论 .....	22
七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	22
八、还款保障措施 .....	24
九、主管部门责任 .....	25
附件：土地估价报告 .....	27

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

衡东县是湖南省衡阳市辖县，位于湖南省东部偏南，居湘江中游的衡阳盆地与醴攸盆地之间。东连攸县，南与安仁县、衡南县为邻，西濒湘江与衡山县隔水相望，北与湘潭市、株洲市接壤，属亚热带季风湿润气候，雨量丰沛，总面积 1926 平方千米。截至 2023 年末，衡东县常住人口 54.73 万人，常住人口城镇化率 40.0%。截至 2024 年 3 月，衡东县辖 15 个镇、2 个乡，县人民政府驻衡东县洣水镇兴衡东路 18 号。

2024 年衡东县实现地区生产总值（GDP）391.38 亿元，按可比价计算，增长 6.7%。其中，第一产业增加值 55.69 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 133.14 亿元，增长 9.8%，第三产业增加值 202.55 亿元，增长 6.0%。三次产业结构比为 14.2:34.0:51.8。2024 年，全县一般公共预算收入 17.27 亿元，增长 5.6%。其中：地方财政收入 12.97 亿元，增长 10.4%；上划中央收入 3.38 亿元，下降 6.4%；上划省级收入 0.93 亿元，下降 6.8%。从收入分类完成情况看，税收收入 13.47 亿元，税收占总收入的比重为 78.0%，比去年降低 1.2 个百分点；地方税收 9.17 亿元，地方税收占地方收入的比重为 70.7%，比去年降低 0.4 个百分点；非税收入 3.80 亿元，增长 11.9%。从公共财政支出完成情况看，累计完成 54.43 亿元，增长 14.2%。



## 衡东县 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（GDP）	336.50	349.25	391.38
城镇居民人均可支配收入（元）	32542.00	34553.00	46638.00
一般公共预算收入	10.53	11.75	12.97
政府性基金收入	2.39	7.28	10.32
其中：国有土地出让收入	2.31	7.21	10.23
政府性基金支出	9.09	9.15	13.41
其中：国有土地出让支出	2.04	4.61	9.71

（数据来源：政府提供）

### （二）审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；
6. 《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；
7. 《土地储备资金财务管理办法》；
8. 《衡阳市人民政府办公室关于印发〈衡阳市土地片区开发管理办法（暂行）〉的通知》（衡政办发〔2021〕20号）；
9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

- 10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 11.《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 12.《衡东县人民政府关于公布实施衡东县集体建设用地基准地价的通知》（东政发〔2023〕4号）；
- 13.《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）；
- 14.《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）；
- 15.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- 16.《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》；
- 17.《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；
- 18.融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；
- 19.与委托方签署的“业务约定书”。

### （三）项目基本信息

#### 1.项目收储情况

项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2025 年衡东	东临双园大道，	本项目拟收储土地 34.59 亩；建设内容为土地及地	衡东

县第三批土 储债项目 001 号	南临白洲路,西 临空地,北临空 地	上附着物补偿等。本项目收储时间为 2025 年,拟 供应时间为 2026-2027 年。计划总投资 5414.84 万 元,其中拟申请专项债 4900.00 万元。	县土 地储 备中 心
------------------------	-------------------------	--	---------------------

项目涉及地块基本情况表

序 号	地块名 称	地块面积 (平方米)	评估价格总 价(万元)	土地成 本	收购价格 (万元)	收购单位面积 地价(元/平方 米)	地 块 现 状 用 途	拟 供 应 用 途
1	河西 B-42 地 块	23061.60	5218.84	5516.34	5218.84	2263.00	居 住 用 地	居 住 用 地

(注:评估价格依据附件土地估价报告)

本项目地块评估价由专业机构根据市场情况、土地用途、未来收益等因素确定,能够反映土地的真实价值。据收储价格按照土地成本和评估价格就低的原则,为确保资产定价的公允性,避免溢价或折价带来争议,同时考虑业主意愿,暂定以评估价格作为收储价格。

2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南金州(永州)律师事务所合法性审查。

## 2.国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区三线”成果,储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内,收储用地均不涉及生态保护红线。

## 3.收储方案

收储范围为东临双园大道,南临白洲路,西临空地,北临空地,地块名称为河西 B-42 地块,由衡东县土地储备中

心作为本项目收储主体。

本项目计划供应时间为 2026-2027 年，收储后可供应面积 34.59 亩。

4.技术经济指标

项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
一	土地储备规模	亩	34.59
二	总投资估算	万元	5414.84
三	预期收入	万元	7608.70

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

一是优化土地资源利用。通过土储债项目资金的投入，衡东县将收回收购一批存量闲置土地。这些土地经过重新规划与整理后，其市场价值将大幅提升。原本处于低效利用或闲置状态的土地，在完成储备及前期开发后，以更高的价格进入土地出让市场，直接为地方政府带来土地出让收入的显著增长，充实地方财政收入。

二是助力企业资金回笼与再投资。对于那些因各种原因无力或无意愿继续开发的企业，政府运用土储债资金收回收购其手中的闲置土地，这将补充相关企业的流动性资金。企业获得资金后，一方面可以用于偿还债务，缓解财务压力；另一方面，可将资金再投入到自身优势业务或其他有潜力的项目中，实现资金的有效循环利用，带动企业发展的同时，也为当地经济增长注入新动力。

三是促进产业联动，提升经济活力。土地储备及后续开发建设将带动一系列相关产业的发展。建筑行业将迎来新的项目订单，从土地平整、基础建设到房屋建造等环节，创造大量业务机会；建材行业，如水泥、钢材、玻璃等原材料供应商，订单量也将随之增加；此外，项目开发过程中的工程设计、监理、咨询等服务业也将从中受益。这些产业相互协作，形成产业联动效应，提升地区整体经济活力。

四是优化投资环境吸引外部投资。优质的土地资源是吸引投资的重要基础。衡东县通过土储债项目改善土地供应结构，提供更多符合市场需求、开发条件成熟的土地。这将吸引更多外部企业前来投资兴业，无论是工业企业入驻工业园区，还是商业企业开展大型商业项目建设，都将为地区带来新的资金、技术和管理经验，促进产业多元化发展，提升地区经济的综合竞争力。

## **（二）社会效益分析**

一是改善城市面貌与居住环境。本项目回收土地后续将用于住宅建设，为提供了稳定、舒适的居住场所，改善城市面貌与居住环境，提升居民的生活质量，有利于促进社会和谐稳定。

二是创造就业岗位促进社会稳定。从土地收储、前期开发到后续项目建设及运营的全过程，将创造大量不同类型的就业岗位。包括土地征收拆迁过程中的一线工作人员、建筑施工中的各类工种，以及项目建成后的运营管理、物业服务

等岗位。这些就业机会的增加，有助于降低当地失业率，尤其是为农村劳动力、下岗工人等群体提供了就业渠道，对促进社会稳定起到积极作用。

三是推动公共服务设施建设完善。土地储备项目的实施过程中，通常会配套规划建设公共服务设施，如学校、医院、公园、社区服务中心等。这些公共服务设施的建设完善，将提高地区公共服务水平，方便居民生活，提升城市的宜居性，增强居民对城市的归属感和认同感，促进城市的可持续发展。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1.项目所属领域**

根据 2024 年 11 月自然资源部发布的《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》，本项目符合地方政府土地储备专项债资金投向领域类型。

#### **2.项目符合申报要求情况**

河西 B-42 地块的地块使用权人为湖南沅电建设开发有限公司。湖南沅电建设开发有限公司为国有企业，承担区域土地开发及基础设施建设职能。公司于 2024 年 1 月 25 日竞得用地使用权，拟用于推进片区整体开发、基础设施配套建设、产业易地搬迁升级改造、产业再投资等，以促进地方经济发展。但因规划调整、征地拆迁等政府原因造成闲置，本企业无意愿继续开发，故申请政府有偿收回/收购土地使用权。

### 3.项目立项批复情况

截至目前，本项目已取得土地使用权出让合同电子监管号：4304242024B000090；政府同意回收。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 5414.84 万元，项目自有资金 514.84 万元，占总投资的 9.51%，其中 2025 年计划投资 5414.84 万元，申请政府专项债券 4900.00 万元，项目专项债券的资金需求根据项目收益能够覆盖的债券本息上限确定，项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

#### **（六）项目存续期**

项目存续期为 50 年，债券存续期限 5 年，项目存续期大于债券存续期限。

## （七）项目绩效目标

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号				
项目单位	衡东县土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额 5414.84 万元				
	申请专项债券 4900.00 万元				
	县级财政资金 514.84 万元				
项目实施计划	收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2026-2027 年				
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
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	工程实际完成率	100%	完成率=100%
		质量指标	质量达标率	100%	完成率=100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	5414.84 万元内	不超过投资估算
	效益指标	经济效益指标	项目经营期限内累计经营收入	≥7608.70 万元	实现收入≥7608.70 万元
		社会效益指标	增加就业机会，提高当地居民收入	效果显著	效果显著
		生态效益指标	改善区域生态环境	效果显著	效果显著
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	效果显著
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

## 三、项目投资估算及资金筹措计划

### （一）投资估算

总投资估算详细情况如下：

项目总投资 5414.84 万元，其中土地收储成本 5218.84 万元，建设期利息 196.00 万元。



项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券 用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
1	土地收储成本	5218.84	318.84		4900.00	0.00	
2	建设期利息	196.00	196.00		0.00	0.00	
	建设总投资	5414.84	514.84	0.00	4900.00	0.00	0.00

本项目总投资 5414.84 万元。资金来源为申请债券资金和县级财政资金。

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	2025 年
2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号	5414.84	5414.84

2025 年衡东县第三批土储债项目 001 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	合计
2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号	投资金额							
	其中：专项债券金额							
项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号	投资金额			5218.84	100.00	50.00	50.00	5418.84
	其中：专项债券金额			4900.00				4900.00

### （二）项目资金筹措方案

项目总投资 5414.84 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 514.84 万元，占比 9.51%，申请专项债券 4900.00 万元，占比 90.49%。

## 项目资金筹措表

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
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资
2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号	5414.84	514.84		4900.00		0.00		5 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

#### 1.运营规模

项目计划供应土地 34.59 亩，河西 B-42 地块 34.59 亩，其中 2026 年供应 17.30 亩，2027 年供应 17.29 亩。

#### 项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	河西 B-42 地块	34.59	17.30	17.29

#### 2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
1	衡东县洙水镇兴衡大道以南	0.3600	商住用地	居住70年商业40年	109.4000	303.8889
2	衡东县交通路与衡岳路交叉处西南角	11.2600	商住用地	居住70年商业40年	7062.1000	627.1847
3	交通路与衡岳路交叉处西南角（交通路2021-1#地块）	11.200	商住用地	居住70年商业40年	8474.5200	752.6217

宗地位置	衡东县洑水镇兴衡大道以南		
宗地面积	0.3600亩	规划用途	商住用地
容积率	/	出让年限	居住70年商业40年
起始价	109.4000万元	保证金	55.0000万元
成交价	109.4000万元	底价	
成交单价	303.8889万元/亩		

宗地位置	衡东县交通路与衡岳路交叉口处西南角		
宗地面积	11.2600亩	规划用途	居住、商业用地（商业50%、居住50%）
容积率	<4.7	出让年限	商业40年、住宅70年年
起始价	6212.1000万元	保证金	3212.1000万元
成交价	7062.1000万元	底价	
成交单价	627.1847万元/亩		
竞得人	衡东县城乡建设投资开发有限公司		

宗地位置	交通路与衡岳路交叉口处西南角（交通路2021-1#地块）		
宗地面积	11.2600亩	规划用途	商住用地
容积率	<4.7	出让年限	商业40年、住宅70年
起始价	8474.5200万元	保证金	4237.2600万元
成交价	8474.5200万元	底价	
成交单价	752.6217万元/亩		

（数据来源于：衡阳市公共资源交易网

<https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gtzyjy/jggs/pages/33.html> )

从近三年可比地块的出让的情况看,出让单价约为 559 万元/亩。基于谨慎性原则,结合参考案例价格,本项目河西 B-42 地块的出让单价暂定为 220 万元/亩。

### 3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算,项目计算期内项目总收入 7608.70 万元。

项目计划供应土地 34.59 亩,河西 B-42 地块 34.59 亩。按上述供地计划和供地价格计算,项目可实现总供地收入 7608.70 万元。具体情况如下表:

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
1	土地供应收入	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
1.1	拟收储湖南涿电建设开发有限公司土地	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
	交易量	亩	34.59		17.30	17.29			
	单价(不含税价)	万元		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	增值税-销项税	13%	494.49	0.00	0.00	0.00	494.49	0.00	0.00

## （二）项目预期成本预测

### 1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

#### （1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 7608.70 万元，土地储备成本为 5218.84 万元，项目土地增值收益 2389.86 万元。

#### （2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 642.80 万元，其中：土地出让业务费 23.90 万元，农业土地开发资金 3.43 万元，教育资金 118.13 万元，廉租住房保障资金 118.13 万元，农田水利建设资金 189.00 万元，国有土地收益基金 190.22 万元。具体见下。

##### ①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于

土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 23.90 万元。

#### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 15 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 3.43 万元。

#### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 5%计算。经计算，项目需上缴教育基金 118.13 万元。

#### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算

执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出118.13万元。

#### ⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金189.00万元。

#### ⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为190.22万元。



土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	11.95	11.95	23.90
2	农业土地开发资金	1.71	1.71	3.43
3	教育资金	59.06	59.06	118.13
4	廉租住房保障资金	59.06	59.06	118.13
5	农田水利建设资金	94.50	94.50	189.00
6	国有土地收益基金	95.11	95.11	190.22
	小计	321.40	321.40	642.80

## 2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 490.00 万元。

综上，项目计算期内，土地供应国家规定计提费用 642.80 万元，财务费用 490.00 万元。

具体情况如下表：

# 成本表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	运营成本	642.80		321.40	321.40			
1	土地供应国家规定计提费	642.80		321.40	321.40			
1.1	土地出让业务费	23.90		11.95	11.95			
1.2	农业土地开发资金	3.43		1.71	1.71			
1.3	教育资金	118.13		59.06	59.06			
1.4	廉租住房保障资金	118.13		59.06	59.06			
1.5	农田水利建设资金	189.00		94.50	94.50			
1.6	国有土地收益基金	190.22		95.11	95.11			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
二	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
三	财务费用	490.00		98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
四	总成本费用	642.80		419.40	109.95	98.00	98.00	98.00

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 4900.00 万元，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 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

融资项目专项债券融资本息偿付表

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 9 月	0.00	4900.00		4900.00	0.00	0.00
2026	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2027	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2028	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2029	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2030 年 9 月	4900.00		4900.00	0.00	98.00	4998.00
合计		4900.00	4900.00		490.00	5390.00

### （二）项目融资平衡情况

经计算，项目现金流入 7608.70 万元，经营活动支付的现金流出（含税）943.99 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 6664.71 万元，项目应计本息为 5390.00 万元，本息覆盖倍数为 1.24。

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 年衡东县第三批土储债项目 001 号	6664.71 万元	4900.00 万元	5390.00 万元	1.24

项目融资平衡情况已经通过北京胜诚会计师事务所（普通合伙）评估。

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：

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	5998.24	6664.71	7331.18
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.24	1.36
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.23

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 1.11，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

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。

### （三）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，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

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	7608.70		3804.90	3803.80			
2	经营活动支付的现金流出（含税 金）	943.99		472.06	471.93			
3	经营活动产生的现金流量净额	6664.71		3332.84	3331.87			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利 息）	5418.84	5418.84					
2	投资活动产生的现金流量净额	-5418.84	-5418.84					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	318.84	318.84					
2	债券融资收到的现金	4900.00	4900.00					
3	市场化融资收到的现金	0.00						
4	发行费支付的现金	0.00						
5	偿还利息支付的现金	490.00		98.00	98.00	98.00	98.00	98.00

根据项目现金流预测表，本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、融资项目审核评估结论**

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地供应收入作为项目融资资金还款来源，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

## **七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施**

1.项目收益风险：本项目收益与房地产市场行情紧密相关。预期土地供应收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备出让土地等三个阶段。这三

个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业逾期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

## 2.其他风险，包括：

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

## 3.风险控制：针对上述风险采取控制措施如下：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## **八、还款保障措施**

按照《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。市县财政将按照《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。

## **九、主管部门责任**

2025年衡东县第三批土储债项目 001 号主管部门为衡东县自然资源局。

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 年衡东县第三批土储债项目  
001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 22 日

附件：土地估价报告

土地估价结果一览表

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地位置	产权证编号	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/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	楼面地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
湖南至衡建设开发有限公司	1	衡东县双园大道与白湖路交叉处的西北角(河西B-42)	/	居住、商业用地(商业10%,居住90%)	/	商服、住宅用地(商住比例为10%:90%)	<2.5	/	2.5	五通一平	五通一平	商服40年住宅70年	23061.60	2263	905	5218.84

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，于估价期日，宗地为国有建设用地，土地权属合法，界址清楚，面积准确，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等权利。
- 2、基础设施条件：详见下表：

宗地基础设施情况表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气
红线内场地平整	东临双园大道、南临白湖路	外接市政线路，系统电网主供，供电保证率≥95%	外接市政供水管网，供水保证率≥95%	依附沿路网布置的排水管网，雨污分流，排水较通畅	与电信公司通讯网相联，线路畅通	红线外暂无市政供气管网

3、规划限制条件：

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》（东规条字 2023-12-1 号），待估宗地用地性质为居住、商业用地（商业 10%，居住 90%），容积率<2.5，建筑密度≤25%，建筑规模<57654 m<sup>2</sup>，绿地率≥30%，建筑高度≤54 米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地(商住比例为 10%: 90%)，容积率为 2.5，建筑密度为 25%。

4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项

- 1、本估价结果仅为委托方因地方政府发行土地专项债券需咨询了解土地使用权市场价格提供参考依据。
- 2、本报告有效期为自提交估价报告之日起壹年有效期内。
- 3、估价对象土地面积以《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》（东规条字 2023-12-1 号）为依据。
- 4、估价对象有关土地利用规划条件以《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》（东规条字 2023-12-1 号）为依据。
- 5、本次评估估价对象仅为国有建设用地使用权，不包含地上建(构)筑物、附着物及定着物。

湖南至衡房地产评估咨询有限公司

二〇二五年四月二十五日

地址：湖南省衡阳市高新区华兴街道解放大道 47 号星月都会 411 室

## 土地估价报告

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估（衡东县）

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司



土地估价报告编号：（湘）至衡[2025]土（估）字第 3010 号

电子备案编号：4309725HA0018

提交估价报告日期：二〇二五年四月二十五日

## 土地估价报告

### 第一部分 摘 要

#### 一、估价项目名称

衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估（衡东县）。

#### 二、委托估价方

委 托 方：衡东县土地储备中心  
机构性质：机关  
地 址：衡东县洣水镇文冲西路 18 号  
统一社会信用代码：12430424743180671L  
联系人：舒主任  
联系电话：13875798333  
邮政编码：421400

#### 三、估价目的

根据《委托估价函》，衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格。根据《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》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规相关规定，衡东县土地储备中心特委托湖南至衡房地产评估咨询有限公司对此次涉及宗地在规划利用条件下的土地使用权价格进行评估，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

#### 四、估价期日

二〇二五年四月二十日。

#### 五、估价日期

二〇二五年四月二十日至二〇二五年四月二十五日。

## 六、地价定义

衡东县土地储备中心拟咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角(河西B-42)一宗国有出让居住、商业用地建设用地的土地使用权市场价值。根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的有关资料及估价人员的现场查勘,地价定义如下:

### (一)估价期日

根据《委托估价函》,委托方约定的估价期日为2025年4月20日,估价师实地查勘之日也为2025年4月20日,本次评估设定估价期日为2025年4月20日。

### (二)土地用途

经估价师实地查勘,待估宗地为待开发用地。根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字2023-12-1号),待估宗地用途为居住、商业用地,对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234号),本次评估设定待估宗地土地用途为商服、住宅用地。

### (三)土地面积

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字2023-12-1号)待估宗地土地面积为23061.60平方米,本次评估设定待估宗地土地面积为23061.60平方米。

### (四)土地开发程度

经估价师实地查勘,待估宗地现状地上无建(构)筑物,有植被覆盖,地势较平坦。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。结合估价目的,本次评估设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

### (五)土地使用权类型

根据《委托估价函》、《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号:4304242024B000090),待估宗地的权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让。结合估价目的,本次评估设定土地使用权类型为出让。



#### (六)土地使用年期

根据《委托估价函》，于估价期日，待估宗地于估价期日土地使用权类型为国有出让用地。剩余使用年限为商服40年、住宅70年。结合估价目的，本次评估设定待估宗地土地使用年期为商服40年、住宅70年。

#### (七)土地利用条件

根据衡东县自然资源局《规划条件书》（东规条字2023-12-1号），待估宗地用地性质为居住、商业用地（商业10%，居住90%），容积率 $<2.5$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑规模 $<57654\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 $<54$ 米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地（商住比例为10%:90%），容积率为2.5，建筑密度为25%。

#### (八)价格类型

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合估价目的，本次评估设定价格类型为公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

#### (九)权利状态

于估价期日，待估宗地未设立他项权利，本次评估设定待估宗地权利状态为无他项权利的完全权利条件。

#### (十)地价内涵

综上所述，本次土地所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日2025年4月20日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，设定土地用途为商服、住宅用地（商住比例为10%:90%），设定土地使用年期为商服40年、住宅70年，设定容积率为2.5，建筑密度为25%，于规划利用条件下的国有出让土地使用权价格。

### 七、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，经估价师实地查勘和在认真分析调查资料及土地市场的基础上，衡东县土地储备中心委托评估的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西B-42）一宗土地，在“地价定义”条件下的土地使用权价格如下：

土地面积：23061.60(平方米)

单位面积地价：2263(元/平方米)

楼面地价：905(元/平方米)

总地价：5218.84(万元)



大写金额：伍仟贰佰壹拾捌万捌仟肆佰元整

货币种类：人民币

估价结果具体情况详见《土地估价结果一览表》



## 八、土地估价师签字

姓 名	证书号	签 名
马苗苗	2014430130	
周长根	2006430019	

## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



湖南至衡房地产评估咨询有限公司

二〇二五年四月十五日



湖南省衡阳市土地储备专项债券  
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号  
预期收益与融资平衡方案

2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号拟发行地方政府  
专项债券 2800.00 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 年衡东县第三批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券 (三十三期)	1600.00	5 年	衡东县土地储备中心

# 目录

一、项目概况 .....	1
(一) 区域介绍 .....	1
(二) 审核评估依据 .....	2
(三) 项目基本信息 .....	3
二、经济社会效益分析 .....	5
(一) 经济效益分析 .....	5
(二) 社会效益分析 .....	5
(三) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	5
(四) 债券资金需求合理性分析 .....	6
(五) 项目事前绩效评价结果 .....	6
(六) 项目存续期 .....	7
(七) 项目绩效目标 .....	7
三、项目投资估算及资金筹措计划 .....	8
(一) 投资估算依据 .....	8
(二) 项目资金筹措方案 .....	10
四、项目收入和成本预测 .....	11
(一) 项目预期收入预测 .....	11
(二) 项目预期成本预测 .....	14
五、项目融资平衡情况 .....	19
(一) 项目债券融资及应付本息评估分析 .....	19
(二) 项目融资平衡情况 .....	19
(三) 现金流模拟分析 .....	20
六、融资项目审核评估结论 .....	22
七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	22
八、还款保障措施 .....	24
九、主管部门责任 .....	25
附件：土地估价报告 .....	27

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

衡东县是湖南省衡阳市辖县，位于湖南省东部偏南，居湘江中游的衡阳盆地与醴攸盆地之间。东连攸县，南与安仁县、衡南县为邻，西濒湘江与衡山县隔水相望，北与湘潭市、株洲市接壤，属亚热带季风湿润气候，雨量丰沛，总面积 1926 平方千米。截至 2023 年末，衡东县常住人口 54.73 万人，常住人口城镇化率 40.0%。截至 2024 年 3 月，衡东县辖 15 个镇、2 个乡，县人民政府驻衡东县洣水镇兴衡东路 18 号。

2024 年衡东县实现地区生产总值（GDP）391.38 亿元，按可比价计算，增长 6.7%。其中，第一产业增加值 55.69 亿元，增长 2.7%，第二产业增加值 133.14 亿元，增长 9.8%，第三产业增加值 202.55 亿元，增长 6.0%。三次产业结构比为 14.2:34.0:51.8。2024 年，全县一般公共预算收入 17.27 亿元，增长 5.6%。其中：地方财政收入 12.97 亿元，增长 10.4%；上划中央收入 3.38 亿元，下降 6.4%；上划省级收入 0.93 亿元，下降 6.8%。从收入分类完成情况看，税收收入 13.47 亿元，税收占总收入的比重为 78.0%，比去年降低 1.2 个百分点；地方税收 9.17 亿元，地方税收占地方收入的比重为 70.7%，比去年降低 0.4 个百分点；非税收入 3.80 亿元，增长 11.9%。从公共财政支出完成情况看，累计完成 54.43 亿元，增长 14.2%。

## 衡东县 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（GDP）	336.50	349.25	391.38
城镇居民人均可支配收入（元）	32542.00	34553.00	46638.00
一般公共预算收入	10.53	11.75	12.97
政府性基金收入	2.39	7.28	10.32
其中：国有土地出让收入	2.31	7.21	10.23
政府性基金支出	9.09	9.15	13.41
其中：国有土地出让支出	2.04	4.61	9.71

（数据来源：政府提供）

### （二）审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；
6. 《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；
7. 《土地储备资金财务管理办法》；
8. 《衡阳市人民政府办公室关于印发〈衡阳市土地片区开发管理办法（暂行）〉的通知》（衡政办发〔2021〕20号）；
9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

- 10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 11.《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 12.《衡东县人民政府关于公布实施衡东县集体建设用地基准地价的通知》（东政发〔2023〕4号）；
- 13.《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）；
- 14.《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）；
- 15.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- 16.《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》；
- 17.《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；
- 18.融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；
- 19.与委托方签署的“业务约定书”。

### （三）项目基本信息

#### 1.项目收储情况

项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2025 年衡东	东临空地, 南临	本项目拟收储土地 19.52 亩; 建设内容为土地及地	衡东

县第三批土 储债项目 002 号	文冲路,西临荣 桓大道,北临空 地	上附着物补偿等。本项目收储时间为 2025 年,拟 供应时间为 2026-2027 年。计划总投资 3126.62 万 元,其中拟申请专项债 2800.00 万元。	县土 地储 备中 心
------------------------	-------------------------	--	---------------------

项目涉及地块基本情况表

地块名称	地块面积 (平方米)	评估价格总 价(万元)	土地成 本	收购价格 (万元)	收购单位面积 地价(元/平方 米)	地 块 现 状 用 途	拟 供 应 用 途
文冲路 2023-1#地 块	13011.10	3070.62	4446.55	3070.62	2360.00	居 住 用 地	居 住 用 地

(注:评估价格依据附件土地估价报告)

本项目地块评估价由专业机构根据市场情况、土地用途、未来收益等因素确定,能够反映土地的真实价值。据收储价格按照土地成本和评估价格就低的原则,为确保资产定价的公允性,避免溢价或折价带来争议,同时考虑业主意愿,暂定以评估价格作为收储价格。

2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号已经通过湖南金州(永州)律师事务所合法性审查。

### 2.国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区三线”成果,储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内,收储用地均不涉及生态保护红线。

### 3.收储方案

收储范围为东临空地,南临文冲路,西临荣桓大道,北

临空地，地块名称为文冲路 2023-1#地块，由衡东县土地储备中心作为本项目收储主体。

本项目计划供应时间为 2026-2027 年，收储后可供应面积 19.52 亩。

4.技术经济指标

项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
一	土地储备规模	亩	19.52
二	总投资估算	万元	3126.62
三	预期收入	万元	4294.40

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备项目的建设 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，将通过盘活存量土地，完善基础设施建设，提升产业建设扩容能力，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

根据 2024 年 11 月自然资源部发布的《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》，本项目符合地方政府土地储备专项债资金投向领域类型。

### 2.项目符合申报要求情况

文冲路 2023-1#地块的地块使用权人为衡东县城建设投资开发有限公司。衡东县城建设投资开发有限公司为国有企业，承担区域土地开发及基础设施建设职能。公司于 2024 年 4 月 15 日竞得用地使用权，拟用于推进片区整体开发、基础设施配套建设、产业易地搬迁升级改造、产业再投资等，以促进地方经济发展。但因规划调整、征地拆迁等政府原因造成闲置，本企业无意愿继续开发，故申请政府有偿收回/收购土地使用权。

### 3.项目立项批复情况

截至目前，本项目已取得土地使用权出让合同电子监管号：4304242023B000127；政府同意出让。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资 3126.62 万元，项目自有资金 326.62 万元，占总投资的 10.45%，其中申请政府专项债券金额 2800.00 万元，符合相关规定要求。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。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

(六) 项目存续期

项目存续期为 50 年，债券发行期限 5 年，项目存续期大于债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

项目绩效目标表					
项目名称	2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号				
项目单位	衡东县土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额 3126.62 万元				
	申请专项债券 2800.00 万元				
	县级财政资金 326.62 万元				
项目实施计划	收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2026-2027 年				
项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期生态效益、社会效益、经济效益				
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	工程实际完成率	100%	完成率=100%
		质量指标	质量达标率	100%	完成率=100%
		时效指标	进度	按计划实施	完成及时率≥90%
		成本指标	投资控制	3126.62 万元内	不超过投资估算

	效益指标	经济效益指标	项目经营期限内累计经营收入	≥4294.40 万元	实现收入 ≥4294.40 万元
		社会效益指标	增加就业机会，提高当地居民收入	效果显著	效果显著
		生态效益指标	改善区域生态环境	效果显著	效果显著
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	效果显著
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算

项目总投资 3126.62 万元，其中土地收储成本 3070.62 万元，建设期利息 56.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
			其中：专项债券 用于资本金			
1	土地收储成本	3070.62	270.62	2800.00		
2	建设期利息	56.00	56.00			
	建设总投资	3126.62	326.62	2800.00		

本项目总投资 3126.62 万元。资金来源为申请债券资金和县级财政资金。

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	2025 年
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	3126.62	3126.62

2025 年度，2025 年衡东县第三批土储债项目 002 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	合计
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	投资金额							
	其中：专项债券金额							
项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	投资金额			3070.62	40.00	30.00	30.00	3170.62
	其中：专项债券金额			2800.00				2800.00

（二）项目资金筹措方案

项目总投资 3126.62 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 326.62 万元，占比 10.45%，申请专项债券 2800.00 万元，占比 89.55%。

项目资金筹措表

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
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	
				额	额	额	其他融资	
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	3126.62	326.62		2800.00				5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

1.运营规模

项目计划供应土地 19.52 亩，文冲路 2023-1#地块 19.52 亩，其中 2026 年供应 9.76 亩，2027 年供应 9.76 亩。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	文冲路 2023-1#地块	19.52	9.76	9.76

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
1	衡东县洣水镇兴衡大道以南	0.3600	商住用地	居住70年商业40年	109.4000	303.8889
2	衡东县交通路与衡岳路交叉处西南角	11.2600	商住用地	居住70年商业40年	7062.1000万元	627.1847
3	交通路与衡岳路交叉处西南角（交通路2021-1#地块）	11.200	商住用地	居住70年商业40年	8474.5200万元	752.6217

（（数据来源：<http://175.6.242.139:8888/portal/index>））

从三年可比地块的出让的情况看，出让单价约为 559 万元/亩。基于谨慎性原则，结合参考案例价格，本项目文冲路 2023-1#地块的出让单价暂定为 220 万元/亩。

### 3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 4294.40 万元。

项目计划供应土地 19.52 亩，文冲路 2023-1#地块 19.52 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 4294.40 万元。具体情况如下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入	万元	4294.40		2147.20	2147.20			
1	土地供应收入	万元	4294.40		2147.20	2147.20			
1.1	拟收储衡阳市城市建设投资有限公司土地	万元	4294.40		2147.20	2147.20			
	交易量	亩	19.52		9.76	9.76			
	单价(不含税价)	万元		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	增值税-销项税	13%	279.14			279.14			



## （二）项目预期成本预测

### 1.土地供应国家规定计提费用。

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

#### （1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 4294.40 万元，土地储备成本为 3070.62 万元，项目土地增值收益 1223.78 万元。

#### （2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 339.28 万元，其中：土地出让业务费 12.24 万元，农业土地开发资金 1.95 万元，教育资金 60.48 万元，廉租住房保障资金 60.48 万元，农田水利建设资金 96.77 万元，国有土地收益基金 53.68 万元。具体见下。

##### ①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于

土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 12.24 万元。

#### ②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 15 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 1.95 万元。

#### ③教育资金

根据《国务院关于进一步加大对财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 5%计算。经计算，项目需上缴教育基金 60.48 万元。

#### ④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算

执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出60.48万元。

#### ⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金96.77万元。

#### ⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为107.36万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	6.12	6.12	12.24
2	农业土地开发资金	0.98	0.98	1.95
3	教育资金	30.24	30.24	60.48
4	廉租住房保障资金	30.24	30.24	60.48
5	农田水利建设资金	48.38	48.38	96.77
6	国有土地收益基金	53.68	53.68	107.36
	小计	169.64	169.64	339.28

## 2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 280.00 万元。

综上，项目计算期内，土地供应国家规定计提成本费用 339.28 万元，财务费用 280.00 万元。

具体情况如下表：

## 成本表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	运营成本	339.28		169.64	169.64			
1	土地供应国家规定计提费用	339.28		169.64	169.64			
1.1	土地出让业务费	12.24		6.12	6.12			
1.2	农业土地开发资金	1.95		0.98	0.98			
1.3	教育资金	60.48		30.24	30.24			
1.4	廉租住房保障资金	60.48		30.24	30.24			
1.5	农田水利建设资金	96.77		48.38	48.38			
1.6	国有土地收益基金	107.36		53.68	53.68			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
二	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
四	财务费用	280.00		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
五	总成本费用	619.28		225.64	225.64	56.00	56.00	56.00

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 2800.00 万元，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 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

融资项目专项债券融资本息偿付表

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 9 月	0.00	2800.00		2800.00	0.00	0.00
2026 年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2027 年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2028 年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2029 年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2030 年 9 月	2800.00		2800.00	0.00	56.00	2856.00
合计		2800.00	2800.00		280.00	3080.00

### （二）项目融资平衡情况

经计算，项目现金流入 4294.40 万元，经营活动支付的现金流出（含税）388.93 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 3905.47 万元，项目应计本息为 3080.00 万元，本息覆盖倍数为 1.27。

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 年衡东县第三 批土储债项目 002 号	3905.47 万元	2800.00 万元	3080.00 万元	1.27

项目融资平衡情况已经通过北京胜诚会计师事务所（普

通合伙)评估。

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:

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	3514.93	3905.47	4296.02
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.27	1.39
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

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1.14,能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为1.26,仍然能通过压力测试。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。

### (三) 现金流模拟分析

按照国家相关政策规定,项目建设期内只付息不还本,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

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	4294.40		2147.20	2147.20			
2	经营活动支付的现金流出（含税金）	388.93		194.46	194.46			
3	经营活动产生的现金流量净额	3905.47		1952.74	1952.74			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	3126.62	3126.62					
2	投资活动产生的现金流量净额	-3126.62	-3126.62					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	326.62	326.62					
2	债券融资收到的现金	2800.00	2800.00					
3	市场化融资收到的现金							
4	发行费支付的现金							
5	偿还利息支付的现金	280.00		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00



---

根据项目现金流预测表，本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、融资项目审核评估结论**

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地供应收入作为项目融资资金还款来源，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

## **七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施**

1.项目收益风险：本项目具有周期长的特点，预期土地供应收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备出让土地等三个阶段。这三个阶段都存在一

些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业逾期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

## 2.其他风险，包括：

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

## 3.风险控制：针对上述风险采取控制措施如下：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券

---

项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## **八、还款保障措施**

按照《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。市县财政将按照《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。

## **九、主管部门责任**

2025年衡东县第三批土储债项目 002 号主管部门为衡东县自然资源局。

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 年衡东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 22 日

附件：土地估价报告

湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告

土地估价结果一览表

估价机构：湖南至衡房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：(湘)至衡[2025]土(估)字第 3011 号 估价期日：2025 年 4 月 20 日 估价目的：咨询 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地位置	产权证编号	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	剩余土地使用权年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	楼面地价/元/m²	总地价/万元
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
衡东县城乡建设投资有限公司	1	衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-14 块)	/	居住、商业用地(商业 10%，居住 90%)	/	商服、住宅用地(商住比例为 10%：90%)	<2.5	/	2.5	五通一平	五通一平	商服 40 年住宅 70 年	13011.1	2360	944	3070.62

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：根据委托方提供的资料，于估价期日，宗地为国有建设用地，土地权属合法，界址清楚，面积准确，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等权利。

2. 基础设施条件：详见下表：

宗地基础设施情况表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通气
红线内场地平整	南临文冲路，西临荣桓大道	外接市政线路，系统电网主供，供电保证率≥95%	外接市政供水管网，供水保证率≥95%	依附沿路网布置的排水管网，雨污分流，排水较通畅	与电信公司通讯网相联，线路畅通	红线外暂无市政供水管网

3. 规划限制条件：

根据《委托估价函》，衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)，宗地用地性质为居住、商业用地(商业 10%，居住 90%)，容积率<2.5，建筑密度≤25%，建筑规模≤32527 m²，绿地率≥35%，建筑高度≤54 米。

4. 影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项

1. 本估价结果仅为委托方因地方政府发行土地专项债券需咨询了解土地使用权市场价格提供参考依据。

2. 本报告有效期为自提交估价报告之日起壹年内有效。

3. 估价对象土地面积以《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)为依据。

4. 估价对象有关土地利用规划条件以《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)为依据。

5. 本次评估估价对象(为国有建设用地使用权，不含地上建(构)筑物、附着物及定着物。

湖南至衡房地产评估咨询有限公司

二〇二五年四月二十五日

地址：湖南省衡阳市高新区华兴街道解放大道 47 号星月都会 411 室

7

备案号：4309725HA0019

查询码：6EBE5A6D



## 土地估价报告

项 目 名 称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地  
专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉  
处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用  
地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(湘)至衡[2025]土(估)字第 3011 号

提交估价报告日期：2025 年 4 月 25 日

估价报告备案日期：2025 年 4 月 25 日

## 土地估价报告

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(湘)至衡[2025]土(估)字第 3011 号

电子备案编号：4309725HA0019

提交估价报告日期：二〇二五年四月二十五日



## 土地估价报告

### 第一部分 摘 要

#### 一、估价项目名称

衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)。

#### 二、委托估价方

委 托 方：衡东县土地储备中心

机构性质：机关

地 址：衡东县洣水镇文冲西路 18 号

统一社会信用代码：12430424743180671L

联系人：舒主任

联系电话：13875798333

邮政编码：421400

#### 三、估价目的

根据《委托估价函》，衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格。根据《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》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规相关规定，衡东县土地储备中心特委托湖南至衡房地产评估咨询有限公司对此次涉及宗地在规划利用条件下的土地使用权价格进行评估，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

#### 四、估价期日

二〇二五年四月二十日。

#### 五、估价日期

二〇二五年四月二十日至二〇二五年四月二十五日。

## 六、地价定义

衡东县土地储备中心拟咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地的土地使用权市场价值。根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的有关资料及估价人员的现场查勘,地价定义如下:

### (一)估价期日

根据《委托估价函》,委托方约定的估价期日为 2025 年 4 月 20 日,估价师实地查勘之日也为 2025 年 4 月 20 日,本次评估设定估价期日为 2025 年 4 月 20 日。

### (二)土地用途

经估价师实地查勘,待估宗地为待开发用地。根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地用途为居住、商业用地,对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234 号),本次评估设定待估宗地土地用途为商服、住宅用地。

### (三)土地面积

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地土地面积为 13011.1 平方米,本次评估设定待估宗地土地面积为 13011.1 平方米。

### (四)土地开发程度

经估价师实地查勘,待估宗地现状地上无建(构)筑物,有植被覆盖,地势较平坦。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。结合估价目的,本次评估设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

### (五)土地使用权类型

根据《委托估价函》、《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号:4304242023B000127),待估宗地的权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让。结合估价目的,本次评估设定土地使用权类型为出让。

#### (六) 土地使用年期

根据《委托估价函》，于估价期日，待估宗地于估价期日土地使用权类型为国有出让用地。剩余使用年限为商服 40 年、住宅 70 年。结合估价目的，本次评估设定待估宗地土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年。

#### (七) 土地利用条件

根据衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)，待估宗地用地性质为居住、商业用地(商业 10%，居住 90%)，容积率 $<2.5$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑规模 $<32527\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 $<54$  米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地(商住比例为 10%:90%)，容积率为 2.5，建筑密度为 25%。

#### (八) 价格类型

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，结合估价目的，本次评估设定价格类型为公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

#### (九) 权利状态

于估价期日，待估宗地未设立他项权利，本次评估设定待估宗地权利状态为无他项权利的完全权利条件。

#### (十) 地价内涵

综上所述，本次土地所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 4 月 20 日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整，设定土地用途为商服、住宅用地(商住比例为 10%:90%)，设定土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年，设定容积率为 2.5，建筑密度为 25%，于规划利用条件下的国有出让土地使用权价格。

### 七、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，经估价师实地查勘和在认真分析调查资料及土地市场的基础上，衡东县土地储备中心委托评估的位于衡东县茶棚路与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗土地，在“地价定义”条件下的土地使用权价格如下：

土地面积：13014.31(平方米)

单位面积地价：8360(元/平方米)

楼面地价：944(元/平方米)

总地价：3070.62(万元)

大写金额：叁仟零柒拾万零陆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果具体情况详见《土地估价结果一览表》

## 八、土地估价师签字

姓 名	证书号	签 名
-----	-----	-----

马苗苗	2014430130	马苗苗
-----	------------	-----

周长根	2006430019	周长根
-----	------------	-----

## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

李浩

湖南至衡房地产评估咨询有限公司

二〇二五年四月二十五日

