

# 湖南省郴州市 2025 专项债券项目预期收益 与融资平衡方案

郴州市 2025 年共涉及 1 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 300.00 万元，其中安仁县 300.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
安仁县	2025 年安仁县第一批储债项目 002 号	300.00	5 年
-	合计	300.00	

# 2025 年湖南省政府专项债券（三十三期）

## 2025 年安仁县第一批储债项目 002 号

### 预期收益与融资平衡方案

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号拟发行土地储备专项债券 1,200.00 万元，本次拟申请发行 300.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
2025 年安仁县第一批储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十三期）	300.00	5 年	安仁县土地收购储备中心

## 一、区域情况

### （一）区域介绍

安仁县位于湖南省东南部，郴州市最北端，东界茶陵县、炎陵县，南邻资兴、永兴，西连衡阳、耒阳，北接衡东县、攸县，素有“八县通衢”之称。是国家首批认定的革命老区县、中央苏区振兴发展联动地区县、罗霄山片区集中连片特困地区县。2015年经过乡镇区划改革，目前全县辖5镇8乡162个行政村（居），总人口46万，总面积1478平方公里。安仁县属亚热带季风性湿润气候，年平均气温17.7度，年平均降水量1404.3毫米，年平均日照1663.3小时，无霜期280天。安仁县整体地势自东南向西北倾斜，属半山半丘陵区，万洋山脉蜿蜒于东南部，五峰仙屹立于西部边境，武功山脉的茶安岭从东北斜贯县境中部，醴攸盆地从北向南、茶永盆地从东向西南横跨其间，形成“三山夹两盆”的地貌格局。

#### 安仁县 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）	134.4	140.29	154.20
居民人均可支配收入（元）	22,360	23,828	25195
一般公共预算收入	8.43	6.02	6.27
政府性基金收入	12.22	16.19	12.43
其中：国有土地出让收入	12.03	15.67	12.08
政府性基金支出	17.85	21.69	13.15

其中：国有土地出让支出	11.18	12.49	9.35
-------------	-------	-------	------

注：上表中数据由郴州市安仁县财政局提供。

### （二）项目基本信息

2025 年 3 月 5 日湖南万源土地房地产评估测绘有限公司郴州分公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘万源评[2025]（估）字第 010 号）。

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
安仁县 AR20224 御江帝景地块二	东至御江帝景小区、南至永乐北路、西至御江帝苑小区、北至立邦今朝小区	该项目总投资为 3600.00 万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于 2025 年 7 月启动征地拆迁，拟收储土地 19083.7 平方米（合 28.63 亩）。	商住用地	安仁县土地储备收购中心

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号已经通过湖南楚瑞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

本项目的实施，将有效减少市场存量土地规模，避免土地资源的闲置和浪费，改善土地供求关系，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，稳定土地价格，促进土地资源的高效配置和合理利用，促进房地产市场止跌回稳。同时将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，增强地方政府和企业的资金流动性，带动相关产业发展，促进社会有效投资、就业和经济增

长，保障重大项目实施、整合提升土地价值、促进以土地要素保障支持实体经济发展。项目实施将促进房地产市场止跌回稳，是促进以人为本的新型城镇化建设的重要举措，以土地要素保障实体经济发展。

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，有利于解决土地闲置不开发、历史遗留问题难处理、城市斑点难消除等问题，有利于土地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，收储后形成的“净地”“优地”有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，促进以人为本的新型城镇化发展。同时通过集中收回闲置土地资源，进行科学规划和集约利用，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，更好地执行城市规划，提高土地利用效率和使用价值，满足城市发展的长期需求。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目符合地方政府专项债申请要求，具备合规性。

项目已取得土地储备批复，相关前期工作已稳步推进中，具有较高的成熟度。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 3,600.00 万元，申请发行地方政府专项债券 1,200.00 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建设期及各年度建设任务相匹配。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。

**（六）项目绩效目标**

**项目绩效目标表**

项目名称	2025 年安仁县第一批储债项目 002 号				
主管部门及其编码	安仁县自然资源和规划局				
项目资金 (万元)	资金总额：3,600.00 万元				
	一、专项债券资金：1,200.00 万元				
	二、自有资金：2,400.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地征收	2025 年 10 月		2030 年 10 月	
项目绩效目标	1.完成项目涉及地块的收购与整理；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	地块数量	个	1
			地块面积	亩	28.63
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收储完成时长	月	61
		成本指标	项目投资概算	万元	3600.00
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	5753.83
			促进经济发展	\	带动相关产业发展、社会有效投资、就业等
		社会效益指标	满足城市发展的长	\	增强城市建设

			期需求		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
		可持续影响指标	综合影响力	\	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

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。

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号，总投资金额为 3,600.00 万元。总投资估算详细情况如下：

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	费用类别	金额
1	回收闲置存量土地费用	3,600.00
合计		3,600.00

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号，总投资金额为 3,600.00 万元，2025 年投入金额 3,484.80 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年安仁县第一批储债项目 002 号	3600.00	0.00	3484.80	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04

项目资金预计于 2025 年度全部投放,2025 年安仁县第一批储债项目 002 号分月投资计划具体如下表所示:

2025 年项目投资分月计划表

单位: 万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2025 年安仁县第一批储债项目 002 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0		0	0	3,484.80	0	0	3,484.80
	其中: 专项债金额	0	0	0	0	0	0	0		0	0	3,484.80	0	0	3,484.80

## (二) 项目资金筹措方案

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号,资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 3,600.00 万元,其中地方政府专项债券资金 1,200.00 万元,占总投资 33.33%。计划本次申请发行专项债券 300.00 万元,未来拟发行 900.00 万元。

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 年安仁县第一批储债项目 002 号	3,600.00	2,400.00	0	300.00	0	900.00	0	0	5 年



## 四、预期收益

### （一）项目预期收入预测

本次预测以项目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、近年以来项目周边地块成交情况、土地出让价格预测、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。

#### 1、土地价格增速预测

考虑到土地市场低迷，在遵照谨慎性原则下，假设近五年土地价格保持不变。

#### 2、土地出让价格预测

##### （1）土地出让价格预测

本期债券项目涉及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。

土地出让价的估算过程如下：

##### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取安仁县 2022-2024 年项目周边地块各 3 宗土地出让情况（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：

安仁县 AR20224 御江帝景地块二地块项目周边土地出让情况表：

序号	宗地名称	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	AR20241 中湾地块	安仁县永 乐江镇七 一西路延 伸段	3695	2.5	9,237.50	565	611.64	2024/10/21	普通 商品 住房 用地

2	清溪社会客运站对面地块 (AR20233)	安仁县永乐江镇安仁大道	24218.4	2	48,436.80	2546	525.63	2023/4/17	普通商品住房用地
3	县客运站收回地块	安仁县永乐江镇五一北路与万福东路交汇处	9271	5.1	47,282.10	3500	740.24	2022/1/14	普通商品住房用地

### ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号住宅用地、商住用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

安仁县 AR20224 御江帝景地块二地块储债项目区域土地价格预测表：

序号	宗地名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	平均楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	AR20241 中湾地块	3695	9,237.50	565	611.64	
2	清溪社会客运站对面地块 (AR20233)	24218.4	48,436.80	2546	525.63	
3	县客运站收回地块	9271	47282.10	3500	740.24	
4	综合楼面地价				1,877.51	625.84

C、根据上述近期土地市场情况、项目出让区周边土地价格及容积率情况，取预期容积率 3.6 作为项目地块容积率，结合土地价格增长率为 2024 年安仁县 GDP 目标增速（6%），现预测各项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：元

项目	性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
AR20224 御江帝景地块二	普通商品住房用地	2,253.02	2,388.21	2,531.50	2,683.39	2,844.39	3,015.05

### 3、土地出让收入预测

预计该项目包含地块在 2030 年 10 月出售。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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价住宅兼商服用地 3,015.05 元/平方米，可用于资金平衡的土地收益为 5,753.83 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m²)	出让单价 (万元/ m²)	出让总价	分年收入预测						预计用于资金平衡的相关收益
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
AR20224 御江帝景地块二	土地使用权出让收入	19,083.70	3015.05	5,753.83	0	0	0	0	0	5,753.83	5,753.83
合计		19,083.70		5,753.83	0	0	0	0	0	5,753.83	5,753.83

### 五、项目融资平衡情况

#### (一) 项目净收益

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号预期总收入 5,753.83 万元,安仁县 AR20224 御江帝景地块二收购成本 3,600.00 万元,项目净收益 2,153.83 万元。

**(二) 项目融资还本付息情况**

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号, 总共拟发行专项债券 1,200.00 万元, 本次拟发行 300.00 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, 5 年期债券年利率为 1.92%, 债券偿付方式为每年付息一次,到期一次性还本。

项目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

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 10 月		300.00		300.00	1.92%		
2026 年 1 月	300.00	900.00		1200.00	1.92%		
2026 年	1,200.00			1,200.00	1.92%	23.04	23.04
2027 年	1,200.00			1,200.00	1.92%	23.04	23.04
2028 年	1,200.00			1,200.00	1.92%	23.04	23.04
2029 年	1,200.00			1,200.00	1.92%	23.04	23.04
2030 年 10 月	1,200.00		1,200.00	0.00	1.92%	23.04	1,223.04
合计		1,200.00	1,200.00			115.20	1,315.20

**(三) 项目融资平衡情况**

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号偿债资金来源为土地使用权出让收入, 考虑运营成本后, 预计用于融资平衡的相关

收益为 2,153.83 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.64 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 年安仁县第一批储债项目 002 号	2,153.83	1,200.00	1,315.20	1.64

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号融资平衡情况已经通过湖南金华会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入（万元）	1.2	1.64	2.08

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.2，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。

六、潜在风险评估

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

### 1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

### 2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

### 3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，

提高土地的市场适应性。

#### 4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

#### 5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

### 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息

通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指各级自然资源部门以及本级政府确定的主管部门。

郴州市自然资源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。



2025 年 9 月 22 日