

湖南省永州市 2025 年专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2025 年专项债券（土地储备）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 12700 万元。其中永州市本级 4500 万元，宁远县 5400 万元，祁阳市 2800 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限 (年)
永州市本级	2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号	4500	5
宁远县	2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号	5400	5
祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	2800	5
合计	-	12700	

永州市 2025 年专项债券
永州市本级第三批土储债项目 008 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号拟发行专项
债券 4,500.00 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 年永州市 本级第三批土 储债项目 008 号	2025 年湖南省政府专 项债券（三十七期）	4,500.00	5 年	永州市土地 储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

永州市位于湖南南部、湘江上游，北邻衡阳、邵阳，东连郴州，西接广西桂林、贺州，南接广东清远，湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境。位于北纬 $24^{\circ}39'$ 至 $26^{\circ}51'$ ，东经 $111^{\circ}06'$ 至 $112^{\circ}21'$ 之间，南北相距最长 245 公里，东西相间最宽 144 公里，全市总面积 2.2 万平方公里。

永州市风能、光能、水能资源总量居全省前列，其中风能资源“十四五”期间获批开发规模全省第一；稀土、锰、锂、铷、铯等矿藏保有储量居全省首位。全市现有 34 处国家级文物保护单位、7 项国家级非物质文化遗产、1 个国家级风景名胜区（九嶷山）、8 个国家 4A 级景区，素有“锦绣潇湘”的美誉。永州是湖南乃至全国重要的粮食、蔬菜、油茶、生猪等绿色农产品生产基地。拥有的粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地和加工企业居全国第一，湖南农副产品集中验放场（道县）列为全国第一批 6 个粤港澳大湾区“菜篮子”供应配送分中心之一，“永州之野”为湖南省首个市级农业公用品牌。

永州市 2024 年实现地区生产总值（GDP）为 2,692.57 亿元，同比增长 5.3%，在湖南省内排名第 9 位。其中，第一产业 469.34 亿元，增长 3.0%，第二产业 888.58 亿元，增长 6.1%，第三产业 1,334.65 亿元，增长 5.7%。城镇、农村居

民人均可支配收入分别为 40,702 元、21,915 元，分别增长 4.9%、6.3%。1-12 月，全市居民消费价格（CPI）累计增长 0.4%。

永州地区 2021-2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	2,261.08	2,410.28	2,549.41	2,692.57
居民人均可支配收入（元）	25,679	27,301	28,781	30,424
一般公共预算收入	144.25	158.58	163.3	161.26
政府性基金收入	241.16	270.17	235.29	150.05
其中：国有土地出让收入	235.57	265.55	221.84	138.68
政府性基金支出	298.6	365.74	328.01	267.10
其中：国有土地出让支出	193.41	238.81	183.02	119.82

注：数据来源于永州市 2021-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块编号	四至范围	项目概况	地块规划用途
1	湘(2022)永州市不动产权第3005098号	宗地东邻自用地,南临巴洲大道,西临湘江东路,北邻空地	本项目总投 5,100.02 万元,主要成本构成为土地收储费用及收储土地在出让前的债券利息支出。本项目拟于 2025 年 9 月启动,收储土地面积为 30,206.00 平方米。	其他商业服务用地

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号包含以下地块：永州湘源文化旅游有限公司名下地位于冷水滩区湘江东路与巴洲大道交汇处东北角，面积 30,206.00 平方米，状态为存量闲置用地，用地类型：其他商业服务用地。

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 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

本次土地储备项目的实施，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、支持实体经济高质量发展。预期总收入可达6,197.33万元，项目净收益6,197.33万元。

（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）项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集公告、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

下图为《永州市自然资源和规划局关于运用地方政府债券资金回收收购存量闲置土地的征集公告》链接及截图：

<http://gtzy.yzcity.gov.cn/gtzy/020103/202503/5d6af3d5d2f1443a983cf9937aed7970.shtml>

The screenshot displays the official website of the Yongzhou City Natural Resources and Planning Bureau. The header includes the bureau's name, logo, and contact information. The main content area features a public notice titled "永州市自然资源和规划局关于运用地方政府债券资金回收收购存量闲置土地的征集公告". The notice is dated 2025-02-15 and is categorized under "公告". The text of the notice explains the purpose of the land acquisition, which is to support the development of the city's infrastructure and public services. It lists the areas where the land is being acquired, including the Cold Water River area and the Economic Development Zone. The notice also outlines the criteria for the land to be acquired, such as being land that is no longer used or land that is inefficient. The notice concludes with the collection period, which is from February 15, 2025, to February 19, 2025.

永州市自然资源和规划局
gtzy.yzcity.gov.cn

网站无障碍 适老版

网站地图

搜索

当前位置: 首页 > 工作动态 > 通知公告 > 公告公告

索引号: 4311000019/2025-11141 分类: 公告

发文机关: 市自然资源和规划局 发文日期: 2025-02-15

名称: 永州市自然资源和规划局关于运用地方政府债券资金回收收购存量闲置土地的征集公告

文号:

永州市自然资源和规划局关于运用地方政府债券资金回收收购存量闲置土地的征集公告

2025-02-15 来源: 永州市自然资源和规划局 【字体: 大 中 小】 打印 分享: 0

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回收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，现面向社会征集回收收购存量闲置土地，请符合条件且有意向的企业积极报名，我局将按照政策要求充分考虑市场需求、地块条件等因素，确定拟收回意向地块和时序安排，分批申报2025年地方政府债券资金回收存量闲置土地项目。具体公告如下：

一、征集区域

冷水滩区、经开区

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但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、旧城改建等土地；
- 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.进入司法或破产拍卖的土地；
- 6.因政府原因导致闲置需要有偿收回的土地；
- 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15日-2月19日

下图为《永州市自然资源和规划局关于 2025 年永州市本级第三批土地储备专项债券项目地块收购基础价格的公示》链接及截图：

<http://gtzy.yzcity.gov.cn/gtzy/020103/202505/2d0995dfcde444cc944f714cc8b348ad.shtml>

5	目005号	冷水滩区纺织厂地块一	司	桃源路交汇处西北侧	3.771465	8489.57
6	2025年永州市本级第三批土地储备项目006号	盘王路与湘联路交汇处东北角地块	永州市城市更新有限公司	冷水滩区盘王路与湘联路交汇处东北角	5.051898	13650.23
7	2025年永州市本级第三批土地储备项目007号	九桂大道以南片C-04-01-1号地块	永州市开发建设投资有限公司	新田路与湘江西路交叉处西南角	9.91464	19333.55
8	2025年永州市本级第三批土地储备项目008号	湘江新城L-9	永州湘源文化旅游有限公司	冷水滩区湘江东路与巴州大道交汇处东北角	3.0206	4754.42
9	2025年永州市本级第三批土地储备项目009号	回峰路物流园1号	永州市回龙圩回峰实业集团有限公司	永州市回龙圩管理区永富二级公路东侧	2.453266	1410.63
10	2025年永州市本级第三批土地储备项目010号	回峰路物流园2号	永州市回龙圩回峰实业集团有限公司	永州市回龙圩管理区永富二级公路东侧	2.586123	1595.64
11	2025年永州市本级第三批土地储备项目011号	茶博园	永州市回龙圩回峰实业集团有限公司	永州市回龙圩管理区通渭高速公路连接线出口处	1.5548	775.85
合计					44.914927	77801.98

任何单位和个人对公示拟批准的内容有异议的，可向永州市自然资源和规划局反映。单位反映情况的需加盖公章，个人反映情况的要签署真实姓名，并留下联系电话、地址、邮编。

公示时间：2025年5月13日至2025年5月20日

公示机关：永州市自然资源和规划局

地址：永州市冷水滩区梅湾街道湘永路267号

联系人：赵先生

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 5,100.02 万元，其中：收储土地投资 4,754.42 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 345.60 万元。申请发行地方政府专项债券 4,500.00 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；项目回购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

永州市收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号				
主管部门及其编码	永州市土地储备中心				
项目实施单位	永州市土地储备中心	项目负责人	胡畏	联系电话	13974613554
项目资金 (万元)	资金总额：5,100.02 万元				
	一、专项债券资金：4,500.00 万元				
	二、其他资金：600.02 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	土地收购	2025 年 9 月		2025 年 12 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	地块数量	个	1
			地块面积	平方米	30,206.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	4
		成本指标	项目投资概算	万元	5,100.02
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	6,197.33
			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
			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) 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回收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，对回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，孰低原则确定收地基础价格。

根据项目当年的土地出让合同及湖南新融达房地产土地资产评估有限公司出具的本项目土地收储评估报告可知，本项目土地的取得成本为 5,959.20 万元，评估价值为 4,754.42 万元。根据孰低原则，本项目基础收地价格按照评估价值 4,754.42 万元计算。初步对拟收回地块不下调幅度。

地块收回价格评估报告（节选）

附

表2 土地估价结果一览表

估价机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司										估价期日：2025年1月9日	
估价报告编号：（长沙）河新融达地（2025）（技）字第16108号										估价期日的土地权利性质：出让	
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	权证号	估价期日用途			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）
				证载（或拟、准）	实际	设定	规划	实际	设定		
永州湘源文化旅游有限公司	1#	永州湘源文化旅游有限公司用地	湘（2022）永州市不动产权第000098号	其他商业服务用地	-	其他商业服务用地	不低于1.60	-	1.60	六通未平	37.10年
合计										六通未平	37.10年
											30206.00
											1574
											4754.42
											/
											4754.42
											/

注：“六通未平”指宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地未平整。
一、上述土地估价结果的限制条件：
1. 土地权利限制：估价对象所有权归国家所有，估价对象土地权利人为永州湘源文化旅游有限公司，估价对象土地权利性质为出让，根据委托估价方提供的资料及委托估价方介绍，至估价期日止，估价对象未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利限制。

表3 评估宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地名称	地理位置	周边基础设施	供电情况	供水情况	排水情况	燃气情况	通讯条件
1#	永州湘源文化旅游有限公司用地	估价对象位于永州市湘源文化旅游有限公司用地	南临巴陵大道，西临湘江大道	接市政供水系统，供水保障率约98%	接市政供水系统，供水保障率约98%	接市政排水系统，排水通畅	接市政燃气系统，供气保障率约98%	在市政道路明渠范围内，线路通畅

3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：永政地出字2022-015]可知，出让宗地面积为30206平方米，规划用途为其他商服用地，建筑总面积48329.60平方米，规划建筑容积率不大于1.60，建筑限高不大于24米，建筑密度不大于46%，绿地率不低于10%。
4、影响土地价格的其它限制条件：无特殊限制。

二、其它需要说明的事项：
1. 本估价报告及估价结果的有效期自估价报告提交之日2025年3月24日起至2026年3月23日壹年内有效；
2. 本估价报告仅为委托估价方进行土地收储提供参考价格，不能用于除此以外的其他任何经济活动；
3. 本估价报告涉及的土地面积、土地用途及土地权属均以估价对象《不动产权证书》[湘（2022）永州市不动产权第000098号]为依据；涉及的规划利用指标均以《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：永政地出字2022-015]为依据；
4. 本估价报告中的项目开发方式是在满足最有效利用原则下，根据估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：永政地出字2022-015]，参照行业通行的做法及结合自身的经验确定的，如与以后批准的建筑设计指标有出入而引起地价的变化，土地价格需重新评估；
5. 根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：永政地出字2022-015]第十六条：受让人同意本合同项下土地建设项目在2023年2月6日之前开工；2025年2月5日之前竣工。若受让人未按合同约定日期开工建设的，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未按合同约定日期开工建设的，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。根据《闲置土地处置办法》（1999年4月26日国土资源部第6次部长办公会议通过，2012年5月22日国土资源部第6次部长办公会议修订），未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让价款总额的百分之二十征缴土地闲置费。敬请本估价报告合法使用者予以关注；
6. 本报告所示币种为人民币。



湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月二十二日

本项目投资估算总额 5,100.02 万元，其中：收储土地投资 4,754.42 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 345.60 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	产权证号	面积（平方米）	收储价格（万元）	土地出让前利息（万元）	项目投资估算（万元）
1	滨江新城 L-9	湘(2022)永州市不动产权第 3005098 号	30,206.00	4,754.42	345.60	5,100.02
	合计		30,206.00	4,754.42	345.60	5,100.02

实施期间：项目计划开始实施日期为 2025 年 9 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储。

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号总投资 5,100.02 万元，2025 年投入金额 4,754.42 万元，主要用于收购土地；2026 年、2027 年、2028 年、2029 年分别各投入金额 86.40 万元，主要用于支付土地出让前的债券利息支出。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
2025年永州市本级第三批土储债项目008号	5,100.02	0	4,754.42	86.40	86.40	86.40	86.40

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 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	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2025年永州市本级第三批土储债项目008号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	0
	月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	0	0	4,754.42	0	0	0	4,754.42
	其中：专项债金额	0	0	4,500.00	0	0	0	4,500.00

(二) 项目资金筹措方案

2025年永州市本级第三批土储债项目008号资金来源主要为自有资金600.02万元和政府专项债券资金4,500.00万元。项目总投资5,100.02万元，其中：自有资金600.02万元，占投资总额的11.77%；拟申请发行政府专项债券资金4,500.00万元；本次申请发行专项债券4,500.00万元。

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
		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年永州市本级第三批土储债项目008号	5,100.02	600.02	0	4,500.00	0	0	0	0	5年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

2025年永州市本级第三批土储债项目008号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次预测以湖南省永州市土地储备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、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，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，考虑到本项目收储土地自2026-2030年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。永州市2022-2024年全区生产总值（GDP）同比增速分别为4.9%、4.2%、5.3%，三年平均增速4.8%，2025年永州市政府工作报告提出，2025年永州市经济社会发展主要预期目标是GDP增长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，按年增速2.9%计算土地价格的年增长。

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。

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市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土地出让价格，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 2021-2024 年永州市项目周边地块土地出让情况(2021-2024 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：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积(m^2)	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/ m^2)	楼面价格 (元/ m^2)	出让 日期	用途
1	YZGZ-20 21GTWG 067-7	(中心城区)滨江新城 L-11 地块	永州市	永州大道与巴洲大道交汇处西北角	27,062.4 9	< 2.5	67,656.22	6,768.00	2,500.88	1,000.35	2022 /01/2 9	其他商服用地
2	YZGZ-20 21GTWG 072-3	永州大道与翠竹路交汇处东北角地块	永州市	永州市冷水滩区永州大道与翠竹路交汇处东北角	37,635.3 6	< 3.0	112,906.08	16,963.0 0	4,507.20	1,502.40	2022 /03/2 2	其他商服用地
3	4311022 022B004 73	零陵区潇水西路	永州市	零陵区潇水西路	189.98	< 1.9	360.96	37.98	1,999.20	1,052.21	2022 -3-1 5	其他商服用地

1、YZGZ-2021GTWG067-7

永州市冷水滩区永州大道与巴洲大道交汇处西北角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市本级			电子监管号：	4311002022B00216-2		
项目名称：	滨江新城L-11号地						
项目位置：	永州市冷水滩区永州大道与巴洲大道交汇处西北角						
土地面积(m²)：	27062.49						
土地用途：	其他商服用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	40			行业分类：	商务服务业		
土地级别：	五级			成交价格(万元)：	6768		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2022-02-08		6768		--
土地使用权人：	永州湘源文化旅游有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2022-02-07	
约定开工时间：	2023-02-06				约定竣工时间：	2025-02-05	
实际开工时间：	2025-02-06				实际竣工时间：	2026-02-05	
批准单位：	永州市			合同签订日期：	2022-01-29		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页

<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211201/08e873ae-2e5f-4a69-85fe-b27e0d9109dc.html>

2、挂牌编号：YZGZ-2021GTWG072-3

永州市冷水滩区永州大道与翠竹路交汇处东北角

行政区：湖南省 > 永州市 > 冷水滩区 >

结果详情

地块信息

供地结果信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市本级				电子监管号：	4311002022B00408-2			
项目名称：	永州大道与翠竹路交汇处东北角地块								
项目位置：	永州市冷水滩区永州大道与翠竹路交汇处东北角								
土地面积(m²)：	37635.36								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	商务服务业			
土地级别：	五级				成交价格(万元)：	16963			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期			约定支付金额		备注	
	1		2022-04-01			16963		--	
土地使用权人：	永州市城市更新有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	3	约定交地时间：	2022-03-25			
约定开工时间：	2023-03-24				约定竣工时间：	2025-03-23			
实际开工时间：	2026-03-24				实际竣工时间：	2028-03-23			
批准单位：	永州市				合同签订日期：	2022-03-22			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页

<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211225/8b69cef7-f529-447f-a834-41b711a1fac8.html>

3、挂牌编号：4311022022B00473

零陵区潇水西路

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区			电子监管号：	4311022022B00473	
项目名称：	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司（张年生等8户）					
项目位置：	零陵区潇水西路					
土地面积(m²)：	189.98					
土地用途：	其他商服用地			供地方式：	协议出让	
土地使用年限：	40			行业分类：	房地产业	
土地级别：	十一级			成交价格(万元)：	37.9808	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2022-03-25		37.9808	--
土地使用权人：	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.9	约定交地时间：	2022-03-25
约定开工时间：	--			约定竣工时间：	--	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	零陵区			合同签订日期：	2022-03-15	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=63dc375a-9b4e-4dba-82b8-62926c23b215&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

2025年永州市本级第三批土储债项目008号的土地计划2029年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟。根据出让地块周边区域用途、容积率及基础配套相近的近期土地挂牌出让地块的案例的土地出让价格区间在1,999.20-4,507.20元/m²，遵照谨

慎原则本次土地出让基础价格按 1,830.00 元/m²估算。土地出让价格预测增速按每年增长 2.9%计算，4 年后即 2029 年出让价格为 2,051.69 元/m²。测算土地未来出让收入情况如下表：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	滨江新城 L-9	2,051.69	2029

项目收入预测明细表

序号	地块名称	面积（平方米）	用途	出让计划及收入预测（万元）						
				小计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	滨江新城 L-9	30,206.00	其他商业服务用地	6,197.33					6,197.33	
合计		30,206.00		6,197.33	0.00	0.00	0.00	0.00	6,197.33	0.00

2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号预计可出让土地面积 30,206.00 平方米，预计可获得土地出让收入 6,197.33 万元，可用于资金平衡的相关收益为 6,197.33 万元。

（二）项目收入预测合理性分析

（1）预测单价合理性：从永州市 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年商服用地平均出让单价为 4,767.50 元/平方米；从同区域、同类型的可比案例来看，商服用地最低单价为 2,500.88 元/平方米。综上，本项目收入商服用地按 2,051.69 元/平方米预测是相对谨慎且合理的。

（2）预测出让时间/进度合理性：从永州市 2022 年-2024 年实际出让情况来看，近三年年平均出让地块数 51 宗、年

平均出让面积 1639036.74 平方米，年平均出让收入 558814.57 万元。结合近三年土地出让历史和永州市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对永州市未来五年地块出让预测，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在其合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

永州市 2022-2024 年土地交易数据明细表

内容		2022 年	2023 年	2024 年	平均数
地块 (宗)	总量	120	23	11	51.33
	其中：住宅用地	76	18	7	33.67
	其中：商服用地	10	1	1	4
	其中：工业用地	34	4	3	13.67
面积 (m ²)	总量	5707369.92	1127202.22	453584.98	2429385.71
	其中：住宅用地	3858381.18	866445	192284.04	1639036.74
	其中：商服用地	337691.04	4000.03	20124.61	120605.23
	其中：工业用地	1511297.7	256757.19	241176.33	669743.74
金额 (万元)	总量	1522811.40	258875.01	68794.96	616827.12
	其中：住宅用地	1372290.74	248321.01	55831.96	558814.57
	其中：商服用地	108326.88	3006	7204	39512.29
	其中：工业用地	42193.78	7548	5759	18500.26
平均单价 (元/m ²)	总量	2668.15	2296.62	1516.69	2539.03
	其中：住宅用地	3556.65	2865.98	2903.62	3108.75
	其中：商服用地	3207.87	7514.94	3579.70	4767.50
	其中：工业用地	279.19	293.97	238.79	270.65

永州市未来五年出让预测

年份	分类	出让地块数 (宗)	出让规模 (m ²)	出让总额 (万元)
2025 年	整体情况预测	15	1684887.16	92371.51
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2026 年	整体情况预测	35	2833324.19	122481.37

	其中：纳入专项债地块	9	626731.31	28856.61
	占比	25.71%	22.12%	23.56%
2027 年	整体情况预测	30	2689387.86	157267.94
	其中：纳入专项债地块	8	580369.90	47919.54
	占比	26.67%	21.58%	30.47%
2028 年	整体情况预测	28	2241722.67	609931.11
	其中：纳入专项债地块	7	442067.71	104115.24
	占比	25%	19.72%	17.07%
2029 年	整体情况预测	33	2063910.37	765649.59
	其中：纳入专项债地块	9	595025.36	177401.01
	占比	27.27%	28.83%	23.17%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025年永州市本级第三批土储债项目008号预期总收入6,197.33万元，项目净收益6,197.33万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025年永州市本级第三批土储债项目008号本次拟发行专项债券4,500.00万元，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1.92%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。项目还本付息情况如下表所示（2026-2029年每年9月支付利息，2030年9月到期一次还本付息）：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
2025 年		4,500.00		4,500.00	1.92%		
2026 年	4,500.00			4,500.00	1.92%	86.40	86.40
2027 年	4,500.00			4,500.00	1.92%	86.40	86.40
2028 年	4,500.00			4,500.00	1.92%	86.40	86.40
2029 年	4,500.00			4,500.00	1.92%	86.40	86.40
2030 年	4,500.00		4,500.00		1.92%	86.40	4,586.40
合计		4,500.00	4,500.00			432.00	4,932.00

（三）项目融资平衡情况

2025年永州市本级第三批土储债项目008号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为6,197.33万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.26。

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年永州市本级第三批土储债项目008号	6,197.33	4,500.00	4,932.00	1.26

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%
收入变动敏感性分析		
项目总收入（万元）	1.13	1.26

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.13，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。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

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				4,754.42	4,754.42		0.00	0.00
2026 年					86.40	86.40	0.00	0.00
2027 年					86.40	86.40	0.00	0.00
2028 年					86.40	86.40	0.00	0.00
2029 年	6,197.33				86.40	86.40	6,197.33	6,197.33
2030 年						4,586.40	-4,586.40	1,610.93
小计	6,197.33	-	-	4,754.42	5,100.02	4,932.00	1,610.93	

六、潜在风险评估

项目存在影响项目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。

（一）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需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，但目前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。

（二）项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在抵押、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

（三）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，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，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：此次永州市市本级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

本项目主管部门是永州市土地储备中心。

永州市土地储备中心负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目回购进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《2025 年永州市本级第三批土储债项目 008 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



永州市财政局



永州市土地储备中心

2025 年 10 月 30 日

宁远县专项债券

2025年宁远县第三批土储债项目 006 号预期 收益与融资平衡方案

【永州市】 【2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号】
拟发行专项债券【5,400.00】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 年宁远县 第三批土储债 项目 006 号	2025 年湖南省政 府专项债券(三 十七期)	5,400.00	5 年	宁远县土地收购 储备中心

一、区域情况

宁远县位于湖南南部，总面积 2510 平方公里。南有九嶷山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北接祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇(其中少数民族乡 4 个)、4 个街道办事处，4 个国有林场，总人口 86 万。宁远县认真贯彻落实市委、市政府的决策部署，围绕“双过半”抓调度、补短板、促发展，全县经济社会发展总体平稳、稳中向好。

宁远县未来的发展目标一是要聚力振兴实体经济，培育发展新动能；二是聚力打好三大攻坚战，开拓发展新局面；三是聚力推进乡村振兴，夯实发展新基础；四是聚力扩大有效投资，厚植发展新优势；五是聚力深化改革创新，增强发展新活力；六是聚力增进民生福祉，共享发展新成果。七是聚力加强政府建设，展现发展新形象。宁远县未来发展规划：一是优化工业结构，首先是扩大内需，其次是加快农产品加工转化，推进产业链融合发展，最后是继续加大规模工业企业入统力度，加强部门与企业之间的协调、沟通和配合；二是狠抓项目促进投资增长，首先是抓好项目前期工作，其次是抓好争资立项工作，最后是加快重大项目建设进度；三是培育消费新热点，首先是在巩固传统消费的同时，培育壮大体育、休闲、家政等新兴消费热点，营造良好的消费环境，其次是抓好电子商务物流快递协同发展，积极推进线上线下互动融合。

2022 年-2024 年，宁远县分别实现一般公共预算收入

23.47 亿元、17.20 亿元、17.26 亿元，政府性基金收入分别为 21.88 亿元、20.37 亿元、9.79 亿元。

宁远县 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）	267.23	261.66	289.76
居民人均可支配收入（元）	25,933.00	27,199.00	28,831.00
一般公共预算收入	23.47	17.20	17.26
政府性基金收入	21.88	20.37	9.79
其中：国有土地出让收入	21.40	19.57	8.86
政府性基金支出	33.99	35.67	20.92

数据来源：宁远县财政局

二、债券情况

（一）债券基本情况

【永州市】【2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号】
拟发行专项债券【5,400.00】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 年宁远县 第三批土储债 项目 006 号	2025 年湖南省政 府专项债券(三 十七期)	5,400.00	5 年	宁远县土地收购 储备中心

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合土地储备项目专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估等前期工作，同时获得主管部门及县政府的项目批复，项目成熟度较高。

（三）债券需求合理性分析

项目计划申请政府专项债券资金 5,400.00 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 1.92%，债券存续期间的融资本息 5,918.40 万元。债券存续期内，项目预期总收入 8,762.35 万元，项目预期总成本 689.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 8,073.23 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.36，能通过压力测试。

（四）项目事前绩效评价结果

宁远县财政局根据《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<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）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目

专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

(五) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号				
主管部门	宁远县土地收购储备中心				
资金金额 (万元)	实施期资金总额	6,210.05			
	其中：资本金	810.05			
	债券资金	5,400.00			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	备注
	效益指标	数量指标	收储面积 (m ²)	23,366.27	
		质量指标	债券资金使用合规率(%)	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100	
			规范披露信息及时率(%)	100	
			足额还本付息及时率(%)	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离(±%)	小于等于 10%	
		社会效益	社会民众满意度(%)	98	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目情况

(一) 项目基本信息

2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号总投资 6,210.05 万元，收储面积 23,366.27 m²，地块位于宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁，规划用途为居住用地。

根据本项目地块专业第三方土地评估机构土地估价报告（永天元[2025](估)字第 0004 号）中显示，宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁地块估价结果为 6,900.06 万元，结合项目单位实际磋商收储成本 6,210.05 万元，因此本项目最终总投资为 6,210.05 万元（包含出让前利息成本 518.40 万元）。

[illegible]

注：上表中的土地开发费系“四通一平”即通路、通电、通讯、供水、排水及平整场地费等。

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制：土地权利除国家政策和土地所有权归国家所有，依法登记，土地权利人湖南海源发展集团有限公司，于抵押期间未发现该抵押对象有抵押权、担保权、地役权、租赁权、质权、地土权等权利有登记，亦未发现该抵押对象土地有抵押权、租赁权、地役权、租赁权、地土权、地土权等权利有登记。

2、基礎設施條件：“五通一平”(通路、通水、通電、通氣、通熱)及房屋基礎好平整。詳見表1.2

[illegible]

4. 影响：这些材料在世界范围内，在

表1-2 评估宗地基础设施条件一览表

序号/地区	开发名称	投资主体	建设道路名称	建设起止年限	建设内容	建设性质	建设条件	备注
2	中德生态园旅游度假区 配套设施工程(一期)建设	中德生态园管委会	中德生态园旅游度假区 配套设施工程(一期)建设	2014-2016	建设道路1.5公里, 建设桥梁1座, 建设排水工程1.5公里, 建设污水处理站1座, 建设垃圾转运站1座, 建设公厕1座, 建设停车场1座, 建设照明工程1.5公里, 建设绿化工程1.5公里, 建设其他工程1.5公里。	新建	中德生态园管委会	

二、世界需要中国的事情

1、本评估报告有效期限自报告日 2025 年 01 月 20 日起壹年内有效。

2、关于涉案房屋中涉及的土地性质、土地权属、土地用途、规划用途林权证等对象《不动产权证书》(京(2022)宁经县不动产权第00841712号)和《国有建设用地使用权出让合同书》(电子编号为:33116720220100641,签订日期2022年10月21日)(以下简称“《土地出让合同》”)两份;根据评估结果是否属于《民法典》第三百四十二条规定的土地使用权,包括期限、土地取得方式、土地开发状况、土地面积等等要素的任一因素发生变化,则该土地使用权应相应调整。

3. 本处要字均出自《康熙字典》，如要按全字注音，请参看《康熙字典》。如要按全字注音，请参看《康熙字典》。

[illegible]

宁城县紫林路与规划路交汇处西侧一宗城镇住宅用地国有出让土地使用权自挂牌起按

（二）收储实施单位

2025年宁远县第三批土储债项目006号地块收储实施单位为宁远县土地收购储备中心。

具体项目概况如下：

项目概况表

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁地块	宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁	项目总投资 6,210.05 万元，收储面积 23,366.27 m ² ，规划用途为居住用地。	项目总投资 6,210.05 万元	宁远县土地收购储备中心

2025年宁远县第三批土储债项目006号已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

四、资金平衡

（一）项目收储面积

2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号收储总面积为 23,366.27 m²。

（二）项目出让面积及出让时间

2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号预计在 2030 年 10 月出让 23,366.27 m²。

（三）项目资金来源

资金来源主要为发行政府专项债券以及县级财政资金。项目总投资 6,210.05 万元，其中，资金来源为县级财政配套资金 810.05 万元和申请发行专项债券资金 5,400.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元。具体项目资金来源如下：

项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	未来拟发行专项债券金额	其他融资	
2025年宁远县第三批土储债项目006号	6,210.05	810.05		5,400.00			5年

（四）项目收入预测依据

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。

2、宁远县周边土地出让案例

居住用地出让具体案例如下:

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023050 2023年12月18日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则,我局 挂牌出让1宗国有土地使用权,现将有关事项公示如下:

一、地块的基本情况:

宗地编号:	NY2023038	宗地总面积:	5.530274公顷	宗地坐落:	宁远县明镜路北
用途:	住宅	土地用途:	普通商品住房	项目名称:	
成交价:	21044万元	受让人:	宁远县明德投资发展有限公司		

备注:

二、公示期:2023年12月19日至2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书,在30日内签订出让合同,相关事项在合同中的约定。

八、联系方式:

联系单位:宁远县自然资源局
单位地址:宁远县舜帝北路56号
邮政编码:425600
联系人:张立胜 王理
联系电话:13378960153 13107263000
电子邮件:

宁远县自然资源局

出让单价：3805.18 元/平方米
数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示详情 地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023049 2023年12月18日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023037	宗地总面积：	5.432999公顷	宗地坐落：	宁远县和塘路与明德路交汇处东北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品房	项目名称：	
成交价：	20688万元	受让人：	宁远县新城投资置业有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年12月19日至2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局
单位地址：宁远县舜帝北路56号
邮政编码：425600
联系人：张立胜 王强
联系电话：13378960153 13107263000
电子邮件：

宁远县自然资源局

出让单价：3807.73 元/平方米
数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

公示详情 地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023029 2023年09月06日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023007	宗地总面积：	5.153338公顷	宗地坐落：	宁远县碧芷路与湘妃大道交汇处北西侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品房	项目名称：	
成交价：	20000万元	受让人：	宁远县长盛资产运营管理有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年09月07日至2023年09月16日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局
单位地址：宁远县舜帝北路56号
邮政编码：425600
联系人：张立胜 王强
联系电话：13378960153 13107263000
电子邮件：

宁远县自然资源局

公示预览

出让单价：3880.93 元/平方米
数据来源：中国土地市场网

(五) 项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及同类型地块出让价格，依照谨慎性原则考虑，本项目地块按照单价 3,750.00 元/平方米进行测算，土地出让价格不做增长，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元、m²

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁地块						8,762.35
出让单价（元/m ² ）						3,750.00
宗地面积（m ² ）						23,366.27
合计						8,762.35

（六）项目成本预测

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 689.12 万元。具体如下：

1、农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15% 计算。

2、保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

3、农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的4%计算。

4、教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的3%计算。

5、土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的2%计算

(七) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 8,762.35 万元，项目预期总成本 689.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 8,073.23 万元。

(八) 项目融资还本付息情况

2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号本次拟在 2025 年 10 月申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2025 年 8 月份 5 年国债收益率上浮 20%，即 1.92%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 10 月		5,400.00		5,400.00		
2026 年	5,400.00			5,400.00	103.68	103.68
2027 年	5,400.00			5,400.00	103.68	103.68
2028 年	5,400.00			5,400.00	103.68	103.68
2029 年	5,400.00			5,400.00	103.68	103.68
2030 年 10 月	5,400.00		5,400.00	0.00	103.68	103.68
合计	-	5,400.00	5,400.00	-	518.40	5,918.40

单位：万元

（九）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内项目预期收入总额为 8,762.35 万元，预期成本总额为 689.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 8,073.23 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。具体项目融资平衡情况如下：

项目平衡情况表

单位：万元、m²

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行金额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	宁远县爱林路与规划路交汇处西北侧旁地块	23,366.27	居住用地	6,210.05	8,073.23	5,400.00	5,918.40	1.36

结论：综上所述，预计 2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.36，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号融资平衡情况已经通过湖南永源会计师事务所(普通合伙)审计通过。

（十）压力测试

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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.36	1.50
融资成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.36	1.24
---------------	------	------	------

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，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，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 1.24，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。

五、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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是指宁远县土地收购储备中心，项目主管部门将负责按照 2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号工作要求并根据项目收储任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为 2025 年宁远县第三批土储债项目 006 号预期收益与融资平衡方案盖章页)



宁远县土地收购储备中心



2025年10月30日



祁阳市 2025 年专项债券 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号，拟申请发行政府专项债券金额为 7,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额为 2,800.00 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 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）	2,800.00	5 年	祁阳市土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

祁阳市是全省的人口大市、经济强市。市域总面积 2538 平方公里,辖 19 个镇、3 个街道,总人口 105.62 万,常住人口 79.00 万。祁阳历史悠久,三国时置县,至今 1700 多年。2021 年 1 月,经国务院批准,国家民政部批复同意,撤销祁阳县,设立县级祁阳市。

祁阳市位于湖南省西南部,湘江中上游,永州市东北部,南临两广北倚内陆,泉南高速、衡永高速、湘桂高铁贯穿全境,湘江终年通航,距永州机场一小时车程,全面融入长株潭高铁 1 个半小时、珠三角 3 小时经济圈,祁阳高新区、现代农业产业园建设如火如荼,着力打造“50 平方公里、50 万人口”生态智慧园林现代化中等城市。

祁阳市文化底蕴深厚,因地处祁山之南而得名,因有浯溪而闻名是老一辈无产阶级革命家陶铸的故乡。境内自然条件优越,资源得天独厚,开发潜力巨大,区位优势明显,土地肥沃、气候温和、光热充足雨量丰沛,境内水系发达,水利方便,是重要的产粮基地典型的鱼米之乡。

祁阳市属亚热带季风湿润性气候,拥有浯溪碑林、文昌宝塔潇湘楼、甘泉寺、大江自然风光、狂狮河漂流、陶铸故居、龙溪李家大院等构成核心风景名胜区。

祁阳市 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）	401.44	424.52	453.30
居民人均可支配收入（元）	40,664.00	42,534.00	44,661.00
一般公共预算收入	19.82	20.04	18.07
政府性基金收入	4.94	5.70	9.06
其中：国有土地出让收入	4.73	5.4	8.62
政府性基金支出	13.64	18.06	17.51
其中：国有土地出让支出	3.72	2.89	5.69

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	容积率	规划用途	实施机构
2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区	祁阳市祁阳大道与祁峰路交汇处东北角。	经永州群星房地产土地评估有限公司 2025 年 3 月 6 日评估,该地块总地价 8,133.38 万元; 根据该地块现所有人湖南浯溪发展集团有限公司出具的成本证明, 该地块总开支 10,374.73 万元。该地块拟于 2025 年收储, 总投资为 7,953.54 万元, 收储面积 27,758.99 m², 可出让面积总计为 27,758.99 m²。	2.2	居住用地	祁阳市土地储备中心
合计			该项目总投资 7,953.54 万元, 拟发行专项债券 7,000.00 万元。	-	-	-

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号已经通过湖南人和人（永州）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

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项

目的实施，在一定程度上将促进祁阳市相关产业发展，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

上述项目的建设 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，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，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

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。

2、项目立项批复情况

本项目已取得祁阳市自然资源局出具的立项批复。

3、前期工作开展情况

本项目已根据需要向社会发布收回收购土地的征集公告，平等且充分地收集了意愿。重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。对部分已动工的存量闲置地块应分析了是否具备分宗纳入储备债券地块的条件。事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，项目本年度专项债券资金需求 7,000.00 万元在合理范围内。

（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”。

（六）项目存续期

本项目设计最低使用年限大于等于 40 年，预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目名称	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号				
主管部门及其编码	祁阳市土地储备中心 编码：124311217483832328				
项目实施单位	祁阳市土地储备中心	项目负责人	邓文元	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：7,953.54 万元				
	一、政府专项债券资金：7,000.00 万元				
	二、其他资金：953.54 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2025 年进行收储				
项目绩效目标	项目总投资 7,953.54 万元，项目收储面积 2.76 公顷（即 27,758.99 m ² ），其中：祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区 27,758.99 m ² 。				
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	收储面积（m ² ）	27,758.99	
		质量指标	项目收储合格率（%）	100.00	
			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	

		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于10.00%	
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	98	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	收储地块价格	收储费用	合计
1	祁阳县宝塔街中心小学 拆迁安置小区	7,246.84	706.70	7,953.54
合计		7,246.84	706.70	7,953.54

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	祁阳县宝塔街 中心小学拆迁 安置小区	7,953.54	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	
合计		7,953.54	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	-

（二）资金筹措方案

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 7,953.54 万元，其中：资本金 953.54 万元。拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元，本次拟申请发行 2,800.00 万元，未来拟申请发行 4,200.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号资金筹措表

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 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	7,953.54	953.54	0.00	2,800.00	0.00	4,200.00	0.00	0.00	5

四、预期收益

（一）收入预测依据

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质祁阳市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

周边同类核心地段住宅用地出让价格参考依据

					元)													
1	祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区	祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角	10420.68	普通商品住房用地	3645.00	1457.44	2022/1/7	4311212022B00048-4										
案例 截图	<div>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5aafdd4a-cf5e-48d3-b618-e3a926e4e39a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</div> <div>您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情</div> <div>祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div> <div>行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县</div> <div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div> <div>供地结果信息</div> <div><div>行政区：湖南省永州市祁阳县</div><div>电子监管号：4311212022B00048-4</div></div> <div><div>项目名称：祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区</div><div>项目位置：祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div></div> <div><div>土地面积(㎡)：10420.68</div><div>土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地</div><div>供地方式：挂牌出让</div></div> <div><div>土地使用年限：70</div><div>行业分类：居民服务业</div></div> <div><div>土地级别：二级</div><div>成交价格(万元)：3645</div></div> <div><table><tr><td>分期支付约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2022-01-07</td><td>3645</td><td>--</td></tr></table></div> <div><div>土地使用权人：湖南浣溪发展集团有限公司</div><div>约定容积率： 下限： 1 上限： 2.4</div><div>约定交地时间：2022-06-22</div></div> <div><div>约定开工时间：2023-01-22</div><div>约定竣工时间：2026-01-22</div></div> <div><div>实际开工时间：2026-12-30</div><div>实际竣工时间：2029-12-30</div></div> <div><div>批准单位：祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期：2022-01-07</div></div> <div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div> <div>公告保存</div>								分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注		1	2022-01-07	3645	--
	分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注													
		1	2022-01-07	3645	--													

2	祁阳市政j2024年第五批次建设用地	祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角	15306.92	普通商品住房用地(二类)	5586.00	1459.73	2024/11/18	4311212024B000177	
案例截图	<div><div>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtde8beda2-2de3-4215-8e8b-e585535e2c3f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</div><div><div>祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div><div>行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县</div><div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div><div>供地结果信息</div><div><div>行政区：湖南省永州市祁阳县</div><div>电子监管号：4311212024B000177</div></div><div><div>项目名称：祁阳市政j2024年第五批次建设用地</div><div>项目位置：祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div></div><div><div>土地面积(㎡)：15306.92</div><div>土地用途：普通商品住房用地(二类)</div><div>供地方式：挂牌出让</div></div><div><div>土地使用年限：70</div><div>行业分类：房地产业</div></div><div><div>土地级别：二级</div><div>成交价格(万元)：5586</div></div><div><div>分期支付约定：</div><div><div>支付期号</div><div>约定支付日期</div><div>约定支付金额</div><div>备注</div></div><div><div>1</div><div>2024-11-18</div><div>5586</div><div>--</div></div></div><div><div>土地使用权人：祁阳京维置业有限公司</div><div>约定容积率：下限：2 上限：2.5</div><div>约定交地时间：2024-12-15</div></div><div><div>约定开工时间：2025-05-10</div><div>约定竣工时间：2028-05-09</div></div><div><div>实际开工时间：—</div><div>实际竣工时间：--</div></div><div><div>批准单位：祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期：2024-11-18</div></div><div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div></div></div>								
	3	祁阳县晒北滩电站安置小区建设项目	祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角	25265.08	普通商品住房用地(二类)	7476.00	1345.01	2022/1/28	4311212022B00115-4
	案例截图	<div><div>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc6d119a3-3e41-4db5-9260-2976e604689d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</div></div>							

祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角

行政区：湖南省 > 衡阳市 > 祁阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省永州市祁阳县			电子监督号:	4311212022B00115-4		
项目名称:	祁阳县晒北滩电站安置小区建设项目						
项目位置:	祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角						
土地面积(m²):	25265.08						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	居民服务业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	7476		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2022-01-28		7476		
土地使用权人:	湖南沅溪发展集团有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.2	约定交地时间:	2022-02-12	
约定开工时间:	2023-02-12			约定竣工时间:	2026-01-12		
实际开工时间:	2026-12-30			实际竣工时间:	2029-12-30		
批准单位:	祁阳市人民政府			合同签订日期:	2022-01-28		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

②项目土地出让单价预测

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号分别以居住用地参考上述土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例居住用地最低楼面单价 1,345.01 元/m²。考虑到本项目的土地自 2026 年 1 月开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，祁阳市 2022 年-2024 年 GDP 增长率分别为 6.85%、5.75%和 6.78%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按最

低值 3.00%计算土地价格的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/ m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
居住用地	1,345.01	1,385.36	1,426.92	1,469.73	1,513.82	1,559.24

（二）项目收入预测

假设 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号，自融资开始日后第五年开始土地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

单位：万元

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区						9,522.21	9,522.21
合计			-	-	-	9,522.21	9,522.21

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号预期总收入 9,522.21 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 9,522.21 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号拟发行专项债券 7,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,800.00 万元，未来拟申请发行专项债券 4,200.00 万元。根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次及以后 5 年期债券的预测利率为 1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到

期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	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
1	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	2025 年	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
		2026 年	2,800.00	4,200.00	-	7,000.00	54.32	54.32
		2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	135.80	135.80
		2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	135.80	135.80
		2029 年	7,000.00			7,000.00	135.80	135.80
		2030 年	7,000.00		2,800.00	4,200.00	135.80	2,935.80
		2031 年	4,200.00	-	4,200.00	-	81.48	4,281.48
		合计	-	7,000.00	7,000.00	-	679.00	7,679.00

（三）项目融资平衡情况

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 9,522.21 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

具体如下表所示：

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号收益覆盖情况表

单位：万元

地块名称	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
祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置	9,522.21	7,000.00	7,679.00	1.24

小区				
合计	9,522.21	7,000.00	7,679.00	1.24

项目融资平衡情况已经通过永州市天元会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.24	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.24	

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 1.12，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很小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	现金流入								
1	资本金流入	190.71	355.43	135.80	135.80	135.80			953.54
2	债券资金流入	2,800.00	4,200.00						7,000.00
3	其他融资资金流入								-
4	土地出让现金净流入		-			-	9,522.21		9,522.21
	现金流入总额	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	9,522.21	0.00	17,475.75
二	现金流出								-
1	建设期资金流出	2,990.71	4,501.11						7,491.82
2	运营期现金流出								-
3	债券发行费用								-
4	债券还本付息		54.32	135.80	135.80	135.80	2,935.80	4,281.48	7,679.00
	现金流出总额	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	2,935.80	4,281.48	15,170.82
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,586.41	-4,281.48	2,304.93
四	期末累计现金结存	-	0.00	0.00	0.00	0.00	6,586.41	2,304.93	

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、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

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

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

本项目主管部门是祁阳市土地储备中心。

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《永州市 2025 年土地储备专项债券 2025 年
祁阳市第二批土储债项目 005 预期收益与融资平衡方案》之盖
章页)



2025年10月30日