

## 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 3,700.00 万元。其中，永顺县 3,700.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

| 区域  | 项目名称                    | 本次发行金额   | 发行期限 |
|-----|-------------------------|----------|------|
| 永顺县 | 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 3,700.00 | 5    |
| 合计  |                         | 3,700.00 |      |

# 2025 年湖南省政府专项债券(三十七期) 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号预期 收益与融资平衡方案

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号拟发行 2025 年湖南省政府专项债券(三十七期)3,700.00 万元。具体信息如下：

单位：万元、年

| 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 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 2025 年湖南省政府专项债券(三十七期) | 3,700.00 | 5 年    | 永顺县土地储备中心 |

## 一、项目概况

永顺县位于湘西自治州北部，地处中西部结合地带的武陵山脉中段，辖区总面积 3,810.63 平方公里，辖 23 个乡镇，304 个村（居）委员会。永顺县列入西部大开发范围，可以享受国家、省、州有关民族区域自治、西部开发等方面的优惠政策。旅游资源丰富，主要景点有芙蓉镇、猛洞河漂流、猛洞河平湖景区、小溪国家级自然保护区等。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一、二、三产业融合发展先导区创建名单。

2024 年全县实现地区生产总值 110.08 亿元，2022-2024 年，永顺县分别实现一般预算收入 5.67 亿元、6.15 亿元和 6.32 亿元，政府性基金收入分别为 1.89 亿元、1.98 亿元和 0.89 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.79 亿元、1.82 亿元和 0.75 亿元。

### 永顺县 2022-2024 年财政经济数据

单位：万元

| 项目              | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（亿元）      | 100.20    | 102.36    | 110.08    |
| 居民人均可支配收入（元）    | 27,330.00 | 28,669.00 | 29,729.00 |
| 一般公共预算收入（亿元）    | 5.67      | 6.15      | 6.32      |
| 政府性基金收入（亿元）     | 1.89      | 1.98      | 0.89      |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 1.79      | 1.82      | 0.75      |
| 政府性基金支出（亿元）     | 8.77      | 13.11     | 6.93      |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 2.10      | 1.86      | 0.45      |

## （二）项目基本信息

**2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号基本情况表**

| 序号 | 地块名称                     | 地块位置       | 项目概况                                   | 实施机构      |
|----|--------------------------|------------|--|-----------|
| 1  | 永顺县易地扶贫搬迁溪州安置区（一期）建设用地项目 | 永顺县灵溪镇新城社区 | 经湖南新星房地产土地评估咨询有限公司评估，土地面积 42,990.40 m² | 永顺县土地储备中心 |

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号已经通过湖南启元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娄底市相关产业发展，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

本项目已取得永顺县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 8,000.00 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 and 绩效评价相关工作要求，该项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目资金来源合理可行；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 35 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。

## 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 | 项目名称                       | 地块名称                          | 投资费用     |
|----|----------------------------|-------------------------------|----------|
| 1  | 2025 年永顺县第三批土储债项目<br>001 号 | 永顺县易地扶贫搬迁溪州安置区<br>(一期) 建设用地项目 | 8,310.04 |
| 合计 |                            |                               | 8,310.04 |

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 | 项目名称                    | 地块名称                     | 总投资      | 前期投入 | 2025 年   |
|----|-------------------------|--------------------------|----------|------|----------|
| 1  | 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 永顺县易地扶贫搬迁溪州安置区（一期）建设用地项目 | 8,310.04 | 0    | 8,310.04 |

### （二）资金筹措方案

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 8,310.04 万元，其中：资本金 310.04 万元。拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，本次拟申请发行 3,700.00 万元，未来拟申请发行 4,300.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号资金筹措表

单位：万元

| 项目名称                    | 资金来源   |                |      | 本次申请发行政府专项债券金额 | 本次申请发行政府专项债券名称 | 本次申请发行政府专项债券期限 |
|-------------------------|--------|----------------|------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 自有资金   | 计划申请发行政府专项债券金额 | 其他融资 |                |                |                |
| 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 310.04 | 8,000.00       | 0    | 3,700.00       | -              | 5 年            |

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出售的土地情况如下：

### 项目可供出售土地情况

| 地块名称                     | 不动产权证号             | 宗地坐落       | 地块现状用途 | 面积（m <sup>2</sup> ） |
|--------------------------|--------------------|------------|--------|---------------------|
| 永顺县易地扶贫搬迁溪州安置区（一期）建设用地项目 | 4331272020B00112-1 | 永顺县灵溪镇新城社区 | 商住用地   | 42,990.40           |

根据项目运营计划，本项目土地全部用于出售，假定该土地于项目运营第一年出让 22,990.40 平方米、第四年出让 20,000.00 平方米。

单价预测：经查询近几年该县市土地交易案例，具备可比性的土地成交案例如下，故采用市场比较法进行价格预测。

本项目土地历史成交情况如下：

| 可比地块编号    | 成交单位           | 区位      | 占地面积（平方米） | 中标总价（万元） | 平均单价（元/平方米） | 公示日期                  | 用途 |
|-----------|----------------|---------|-----------|----------|-------------|-----------------------|----|
| 2020GY-24 | 永顺县昌盛房地产开发有限公司 | 灵溪镇南山社区 | 5,082.06  | 2936     | 5,777.18    | 2020-9-30 至 2020-10-7 | 商住 |
| 2020GY-04 | 永顺县明德房地产开发有限公司 | 灵溪镇果园社区 | 17,423.00 | 5,134.00 | 2,947.14    | 2020-6-30 至 2020-7-5  | 商住 |

根据上述案例，采用最低出让价格做为基准，即 2,947.14 元/m<sup>2</sup>根据谨慎性原则，未来价格不考虑增长率。

综上，2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号收益=出让面积×出让单价；则计算出本项目收益如下表：

### 项目收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|----|--------|--------|--------|--------|----|
|----|--------|--------|--------|--------|----|



|                         |          |   |   |          |                  |
|-------------------------|----------|---|---|----------|------------------|
| 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 6,775.59 | - | - | 5,894.28 | <b>12,669.87</b> |
|-------------------------|----------|---|---|----------|------------------|

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，2025 年永顺县第一批土储债项目 001 预期总收入 12,669.87 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,669.87 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号本次拟申请政府专项债券 3,700.00 万元，未来拟申请政府专项债券 4,300.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.94%。

具体如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目                      | 年份   | 期初本金金额   | 本金增加     | 本金减少     | 期末本金金额   | 应付利息   | 应付本息     |
|-------------------------|------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|
| 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 2025 | -        | 8,000.00 | -        | 8,000.00 | -      | -        |
|                         | 2026 | 8,000.00 | -        | -        | 8,000.00 | 155.20 | 155.20   |
|                         | 2027 | 8,000.00 | -        | -        | 8,000.00 | 155.20 | 155.20   |
|                         | 2028 | 8,000.00 | -        | -        | 8,000.00 | 155.20 | 155.20   |
|                         | 2029 | 8,000.00 | -        | -        | 8,000.00 | 155.20 | 155.20   |
|                         | 2030 | 8,000.00 | -        | 8,000.00 | -        | 155.20 | 8,155.20 |
|                         | 小计   |          | 8,000.00 | 8,000.00 |          | 776.00 | 8,776.00 |

### （三）项目融资平衡情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

| 项目                      | 项目净收益     | 项目预计融资本金 | 项目预计融资本息和 | 覆盖倍数 |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|------|
| 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 12,669.87 | 8,000.00 | 8,776.00  | 1.44 |

并假定项目的实际项目收益比预期项目收益下降 5%，以及收益下降 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

| 项目                      | 覆盖倍数（预期收益不变） | 覆盖倍数（预期收益下降 5%） | 覆盖倍数（预期收益下降 10%） |
|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| 2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号 | 1.44         | 1.37            | 1.30             |

项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）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     | 合计        | 建设期      | 运营期      |        |        |          |        |
|-----|--------|-----------|----------|----------|--------|--------|----------|--------|
|     |        |           | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年   | 2030 年 |
| 1   | 现金流入   | 20,979.91 | 8,310.04 | 6,775.59 | -      | -      | 5,894.28 | -      |
| 1.1 | 资本金    | 310.04    | 310.04   | -        | -      | -      | -        | -      |
| 1.2 | 债券资金流入 | 8,000.00  | 8,000.00 | -        | -      | -      | -        | -      |
| 1.3 | 运营收入   | 12,669.87 | -        | 6,775.59 | -      | -      | 5,894.28 | -      |

| 序号  | 项目      | 合计        | 建设期      | 运营期      |          |          |           |           |
|-----|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|     |         |           | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年    |
| 2   | 现金流出    | 17,086.04 | 8,310.04 | 155.20   | 155.20   | 155.20   | 155.20    | 8,155.20  |
| 2.1 | 建设投资    | 8,310.04  | 8,310.04 | -        | -        | -        | -         | -         |
| 2.2 | 运营成本    | -         | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 2.3 | 运营期利息   | 776.00    | -        | 155.20   | 155.20   | 155.20   | 155.20    | 155.20    |
| 2.4 | 债券本金    | 8,000.00  | -        | -        | -        | -        | -         | 8,000.00  |
| 3   | 净现金流量   | 3,893.87  | -        | 6,620.39 | -155.20  | -155.20  | 5,739.08  | -8,155.20 |
| 4   | 累计净现金流量 | -         | -        | 6,620.39 | 6,465.19 | 6,309.99 | 12,049.07 | 3,893.87  |

## 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顺县土地储备中心。

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《2025 年湖南省政府专项债券(三十七期)2025 年永顺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 10 月 14 日