

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第八批次土地储备
类专项债券项目预期收益与融资平衡方案封面

湖南省湘潭市 2025 年湖南省政府第八批次土地储备类
专项债券涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金额度
1300.00 万元，对应项目为 2025 年湘潭市第三批土储债项目
005 号，项目对应债券名称为 2025 年湖南省政府专项债券（三
十七期）。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
湘潭市 本级	2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号	1300.00	5
合计	-	1300.00	-

湘潭市 2025 年专项债券
2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡方案

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号拟发行专项债券
1,300.00 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 年湘潭市 第三批土储债 项目 005 号	2025 年湖南省 政府专项债券 (三十七期)	1,300.00	5 年	湘潭市国土资 源储备中心

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号

融资平衡方案

一、区域情况

湘潭面积5006平方公里，人口270.12万，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区，是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市。湘潭区位优势、交通便利。地处习近平总书记赋予湖南“一带一部”战略定位的核心位置，是长株潭都市圈的重要组成部分和中部高质量崛起的重要节点城市；这里是中部地区交通枢纽，京广、沪昆高速、107、320国道以及南北、东西方向的高铁、普铁大动脉在此交汇，湘江黄金水道通江达海，距离长沙黄花机场仅半小时车程。湘潭产业坚实、科教领先。作为国家“一五”时期布局的重点工业城市，拥有36个工业门类，形成了装备、钢铁、军工、汽车等特色产业，将打造汽车制造和新能源、精品钢材及新材料、军工3个千亿产业，培育了湘钢、湘电、江麓、江南、吉利等骨干企业，引进了京东、华为、阿里等新经济巨头；作为湖南第二科教中心，拥有湘潭大学、湖南科技大学、湖南工程学院、湖南软件学院、湘潭工学院5所本科院校，其他高职院校、成人高校、中等职业学校31所，各类高校职校在校学生超过24万人。湘潭平台完备、生态宜居。先后获批长株潭国家自主创新示范区等20多个国字号发

展平台，拥有湘潭高新区、经开区、综合保税区3个国家级园区和天易、湘乡等5个省级园区；坐拥千里湘江第一湾，生态环境优美，森林覆盖率达46.8%，社会和谐稳定，入选中国十大最安全城市。

2024年，实现地区生产总值（GDP）2,957.06亿元，增速5.7%。其中，第一产业增加值192.57亿元，第二产业增加值1360.96亿元，第三产业增加值1403.53亿元。年末全市常住人口269.18万人。其中，城镇人口180.82万人。

湘潭市 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）	2,697.54	2,741.84	2,957.06
居民人均可支配收入（万元）	3.94	4.13	4.34
一般公共预算收入	127.43	124.04	102.42
政府性基金收入	118.62	67.64	31.67
其中：国有土地出让收入	111.77	63.71	28.87
政府性基金支出	287.87	237.08	159.46
其中：国有土地出让支出	90.66	39.76	13.95

注：湘潭市统计局

湘潭市本级 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	64.95	64.95	51.54
政府性基金收入	70.48	40.10	18.62
其中：国有土地出让收入	65.71	37.69	16.55
政府性基金支出	218.36	191.21	112.17
其中：国有土地出让支出	48.27	18.53	3.53

注：湘潭市统计局

二、债券情况

2025年湘潭市第三批土储债项目005号计划申请2025年度湖南省土地储备专项债券，共拟申请政府专项债券16,800.00万元，本次计划申请发行政府专项债券1,300.00万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，发行期限为5年，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

三、项目情况

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	悦城国际地块1	湖南省湘潭市经开区吉利东路以北、兴隆路以东	计划收储 41,008.36 平方米，收储价格为 17,991.90 万元，土地评估价格 20,393.46 万元，拟用作批发零售用地、城镇住宅用地。项目计划 2025 年正式开始实施，属于闲置地块收储项目，计划 2030 年完成，项目计算期内实行一次性出让。成本主要构成为农业土地开发资金 39.98 万元，农田水利建设资金 877.42 万元，教育资金 877.42 万元，廉租住房保障资金 881.41 万元，国有土地收益基金 408.40 万元。	计划在 2025 年开始实施收储，本项目属于存量闲置土地收储项目，在土地入市时，已考虑支出共计 3,084.63 万元。其中：专项资金计提支出预计为 3,084.63 万元。	湘潭市国土资源储备中心

该土地储备项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审核。

四、资金平衡

（一）项目投资资金来源情况

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	悦城国际地块 1	2030 年	18,412.80	18,412.80	1,612.80	16,800.00	18,412.80

(二) 预期收益与收入预测

1、收入预测依据

(1) 土地市场情况

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

1) 商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/m ²)	公示日期	用途	平均价格 (元/m ²)
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区沿江路以北、雨湖公园以南、十六中以东、大埠桥泵站以西	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地	7,115.71
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地	

上述三个案例平均地价在7,115.71元/m²，依据谨慎性原则按6,120.73元/m²计算土地价格。

2）湘潭市2021-2024年全市生产总值情况

湘潭市2022-2024年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为5.86%、1.64%、5.70%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30	-	1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3）项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述3宗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，结合土地价格增长率1.64%，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.36

4）结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

占地面积（m ² ）	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
41,008.36	1.64%	25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94
合计		25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94

2、项目收入预测

2025年湘潭市第三批土储债项目005号收入来源类型主要为土地出让收入。本项目计划出让土地规模共计41,008.36

平方米，拟计划于2030年一年内完成出让。本项目计算期内土地出让收入共计27,226.94万元，预计用于资金平衡的相关收益24,142.31万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025年湘潭市第三批土储债项目 005 号	土地出让收入	-	-	-	-	27,226.94

(三) 项目融资还本付息情况

本项目共拟申请政府专项债券 16,800.00 万元，本次计划申请发行政府专项债券 1,300.00 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 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定。据此，预测 5 年期利率为 1.92%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 18,412.80 万元。

2025 年湘潭市第三批土储债项目 005 号还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块名称	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	悦城国际	2025 年 9 月	-	15,500.00		15,500.00	-	-

	地块 1	2025 年 9 月	-	1,300.00	-	16,800.00	-	-
		2025 年	16,800.00			16,800.00	80.64	80.64
		2026 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2027 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2028 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2029 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
		2030 年 9 月	-	-	16,800.00	-	241.92	17,041.92
		合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,612.80	18,412.80

(四) 项目平衡情况

项目平衡情况表

单位：平方米，万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	悦城国际地块 1	41,008.36	批发零售用地、城镇住宅用地	18,412.80	27,226.94	16,800.00	18,412.80	1.31

结论：综上所述，预计2025年湘潭市第三批土储债项目005号收益对融资成本覆盖倍数为1.31倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2025年湘潭市第三批土储债项目005号融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

五、还款保障措施

（一）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。

（二）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

本项目主管部门是湘潭市自然资源和规划局。主管部门负责按照2025年湘潭市第三批土储债项目005号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年度湖南省土地储备专项债券2025年湘潭市第三批土储债项目005号融资平衡方案》盖章页)



2025年10月30日