

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2025 年湖南省政府专项债券共涉及土地
储备项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为
19,200.00 万元，均为市本级项目。各县市区具体项目及本次
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
市本级	2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	8,600.00	5
市本级	2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号	9,200.00	5
市本级	2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	1,400.00	5
小计	-	19,200.00	-
合计	-	19,200.00	-

岳阳市土地储备专项债券

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号拟发行土地储备专项债券 8,600.00 万元，本次拟申请发行 8,600.00 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十七期)	8,600.00	5 年	岳阳市土地储备中心

一、区域情况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	138.05	119.68

岳阳市本级 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

（二）项目基本信息

2025 年 5 月 14 日取得湖南慧源房地产土地资产评估有限公司出具《土地预估结果一览表》估价报告编号：（湖南）湘慧源中地【2025】（估）字第 05002 号。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构	总投资（万元）
1	赶山片区 64 亩	赶山路以南，马家屋路以北，大冲路以西	该地块收储成本为 11,040.00 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 11 月启动征地拆迁，拟收储土地 42,530.00 平方米（合 63.79 亩）。	住宅、商业用地	岳阳市土地储备中心	9,434.20

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号已经通过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 9,434.20 万元，申请发行地方政府专项债券 8,600.00 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	岳阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：9,434.20 万元				
	一、专项债券资金：8,600.00 万元				
	二、自有资金：834.20 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 11 月		2030 年 11 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	63.79
		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	9,434.20
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	11,775.61
			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) 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年岳阳市本级第三批土储债项目003号,总投资金额为9,434.20万元。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	9,434.20
合计		9,434.20

2025年岳阳市本级第三批土储债项目003号,总投资金额为9,434.20万元,2025年投入金额8,600.00万元,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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	9,434.20	0.00	8,600.00	166.84	166.84	166.84	166.84	166.84

项目资金预计于 2025 年度全部投放,2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,600.00	0	8,600.00
	其中: 专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,600.00	0	8,600.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号,资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 9,434.20 万元,其中地方政府专项债券资金 8,600.00 万元,占总投资 91.16%。计划本次申请发行专项债券 8,600.00 万元,未来拟继续申请发行 0 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	9,434.20	834.20	0	8,600.00	0	0	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

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，按增速 2.90% 计算土地价格的增长。

2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的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出让价格，经查询岳阳市公共资源交易中心土地出让信息,选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为住宅、商业用地，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表、截图所示：

近三年周边地块土地出让情况

序号	挂牌编号	地块性质	出让面积 (m²)	成交价 (万元)	交易时间	土地单价 (万元/m²)
1	岳土网挂 (2023) 39 号	住宅、商业用地及绿地	45282	12170	2023 年 12 月 04 日	0.27
2	岳土网挂 (2023) 40 号	住宅、商业用地及绿地	29420	7990	2023 年 12 月 04 日	0.27
3	岳土网挂 (2024) 06 号	住宅、商业用地及绿地	54820	22020	2024 年 9 月 20 日	0.40

(1)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=92103b1f-b6cf-4d23-a727-3e096d15b789

挂牌编号：	岳土网挂（2023）39号	挂牌开始时间：	2023-11-24 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2023-12-01 17:00:00
		挂牌截止时间：	2023-12-04 10:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	曠中路以东，汪岳路以南，斗丘路以西，樊陈路以北		
使用权面积：	45282m ² （67.92亩）（含绿地1281m ² ）		
土地用途：	住宅、商业用地及绿地	规划容积率：	容积率≤1.6
出让年限：	住宅用地70年，商业用地40年，绿地50年	起始价：	12070.0000 万元
竞买保证金：	2414.0000 万元	加价幅度：	100.0000 万元
成交时间：	2023-12-04 10:30:00	成交价：	12170.0000 万元
竞得人名称：	岳阳交投置业有限公司		

(2)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=46f449fb-18c2-4fab-bb82-f0077ce56964

挂牌编号：	岳土网挂（2023）40号	挂牌开始时间：	2023-11-24 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2023-12-01 17:00:00
		挂牌截止时间：	2023-12-04 11:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	尹家冲路以东，汪岳路以南，大冲路以西，樊陈路以北		
使用权面积：	29420m ² （44.1亩）（含绿地2936m ² ）		
土地用途：	住宅、商业用地及绿地	规划容积率：	容积率≤1.6
出让年限：	住宅用地70年，商业用地40年，绿地50年	起始价：	7940.0000 万元
竞买保证金：	1588.0000 万元	加价幅度：	50.0000 万元
成交时间：	2023-12-04 11:30:00	成交价：	7990.0000 万元
竞得人名称：	岳阳交投置业有限公司		

(3)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=a10b7470-20fb-46d3-8849-6162cabaaf72

挂牌编号：	岳土网挂（2024）06号	挂牌开始时间：	2024-09-05 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2024-09-18 17:00:00
		挂牌截止时间：	2024-09-20 10:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	加义路以东，冷水铺路以西，洛王路以北		
使用权面积：	54820m ² （82.23亩）		
土地用途：	商业、住宅用地	规划容积率：	容积率≤2.72
出让年限：	商业用地40年，住宅用地70年	起始价：	21920.0000 万元
竞买保证金：	4390.0000 万元	加价幅度：	100.0000 万元
成交时间：	2024-09-20 10:30:00	成交价：	22020.0000 万元
竞得人名称：	岳阳天悦房地产开发有限公司		

3、土地出让收入预测

预计该项目所有地块在 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的最低价为 0.27 万元/m²，本项目住宅、商业用地地块按 0.24 万元/m² 计算，可用于资金平衡的土地收益为 11,775.61 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 (m ²)	出让单 价 (万元/ m ²)	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	
赶山片区 64 亩	土地使用权 出让收入	42,530.00	0.24	11,775.61	0	0	0	0	0	11,775.61	11,775.61
合计		42,530.00		11,775.61	0	0	0	0	0	11,775.61	11,775.61

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号预期总收入 11,775.61 万元，项目净收益 11,775.61 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 8,600.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 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，5 年期债券年利率为 1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

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		8,600.00		8,600.00	1.94%		0.00
2026 年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2027 年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2028 年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2029 年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2030 年 10 月	8,600.00		8,600.00	0.00	1.94%	166.84	8,766.84
合计		8,600.00	8,600.00			834.20	9,434.20

(三) 项目融资平衡情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 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 11,775.61 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号	11,775.61	8,600.00	9,434.20	1.25

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（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)	1.12	1.25	1.37

基于上表，收入成本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 1.12，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。

岳阳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。

（本页无正文，为《2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 10 月 30 日

岳阳市土地储备专项债券

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号

预期收益与融资平衡方案

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号拟发行土地储备专项债券 9,200.00 万元，本次拟申请发行 9,200.00 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号	2025 年湖南省政府专项债券(三十七期)	9,200.00	5 年	岳阳市土地储备中心

一、区域情况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前 505 年，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	138.05	119.68

岳阳市本级 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及当地财政局

（二）项目基本信息

2025 年 5 月 14 日取得湖南天瑞和房地产土地评估有限公司出具《土地预估结果一览表》估价报告编号：（湘）天瑞和（2025）（技）字第 T006 号。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构	总投资（万元）
1	樊陈路与畈中路交汇处东北角 68 亩地块	畈中路以东，汪岳路以南，斗丘路以西，樊陈路以北	该地块收储成本为 12,170.00 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 11 月启动征地拆迁，拟收储土地 45,282.00 平方米（合 67.92 亩）。	住宅、商业用地	岳阳市土地储备中心	10,092.40

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号已经通过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 10,092.40 万元，申请发行地方政府专项债券 9,200.00 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号				
主管部门及其编码	岳阳市土地储备中心				
项目资金 (万元)	资金总额：10,092.40 万元				
	一、专项债券资金：9,200.00 万元				
	二、自有资金：892.40 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 11 月		2030 年 11 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	67.92
		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	10,092.40
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	万元	12,537.58
			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) 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年岳阳市本级第三批土储债项目004号,总投资金额为10,092.40万元。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	10,092.40
合计		10,092.40

2025年岳阳市本级第三批土储债项目004号,总投资金额为10,092.40万元,2025年投入金额9,200.00万元,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 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号	10,092.40	0.00	9,200.00	178.48	178.48	178.48	178.48	178.48

项目资金预计于 2025 年度全部投放,2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 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 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,200.00	0	0	9,200.00
	其中:专项债金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,200.00	0	0	9,200.00

(二) 项目资金筹措方案

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号,资金来源为土地储备专项债、自有资金。项目总投资 10,092.40 万元,其中地方政府专项债券资金 9,200.00 万元,占总投资 91.16%。计划本次申请发行专项债券 9,200.00 万元,未来拟继续申请发行 0 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年岳阳市本级第三批土储债项目004号	10,092.40	892.40	0	9,200.00	0	0	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

考虑到本项目的土地出让时，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，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，按增速 2.90% 计算土地价格的增长。

2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的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出让价格，经查询岳阳市公共资源交易中心土地出让信

息,选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为住宅、商业用地，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表、截图所示：

近三年周边地块土地出让情况

序号	挂牌编号	地块性质	出让面积 (m²)	成交价 (万元)	交易时间	土地单价 (万元/m²)
1	岳土网挂 (2023) 39 号	住宅、商业用地及绿地	45282	12170	2023 年 12 月 04 日	0.27
2	岳土网挂 (2023) 40 号	住宅、商业用地及绿地	29420	7990	2023 年 12 月 04 日	0.27
3	岳土网挂 (2024) 06 号	住宅、商业用地及绿地	54820	22020	2024 年 9 月 20 日	0.40

(1)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=92103b1f-b6cf-4d23-a727-3e096d15b789

挂牌编号：	岳土网挂（2023）39号	挂牌开始时间：	2023-11-24 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2023-12-01 17:00:00
		挂牌截止时间：	2023-12-04 10:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	曠中路以东，汪岳路以南，斗丘路以西，樊陈路以北		
使用权面积：	45282m ² （67.92亩）（含绿地1281m ² ）		
土地用途：	住宅、商业用地及绿地	规划容积率：	容积率≤1.6
出让年限：	住宅用地70年，商业用地40年，绿地50年	起始价：	12070.0000 万元
竞买保证金：	2414.0000 万元	加价幅度：	100.0000 万元
成交时间：	2023-12-04 10:30:00	成交价：	12170.0000 万元
竞得人名称：	岳阳交投置业有限公司		

(2)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=46f449fb-18c2-4fab-bb82-f0077ce56964

挂牌编号：	岳土网挂（2023）40号	挂牌开始时间：	2023-11-24 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2023-12-01 17:00:00
		挂牌截止时间：	2023-12-04 11:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	尹家冲路以东，汪岳路以南，大冲路以西，樊陈路以北		
使用权面积：	29420m ² （44.1亩）（含绿地2936m ² ）		
土地用途：	住宅、商业用地及绿地	规划容积率：	容积率≤1.6
出让年限：	住宅用地70年，商业用地40年，绿地50年	起始价：	7940.0000 万元
竞买保证金：	1588.0000 万元	加价幅度：	50.0000 万元
成交时间：	2023-12-04 11:30:00	成交价：	7990.0000 万元
竞得人名称：	岳阳交投置业有限公司		

(3)http://222.242.228.197:8080/TPFrame/tdjyztbmis/pages/hy_toubiaobaoming/DiKuai_Detail?GongGaoGuid=a10b7470-20fb-46d3-8849-6162cabaaf72

挂牌编号：	岳土网挂（2024）06号	挂牌开始时间：	2024-09-05 09:00:00
		保证金缴纳截止时间：	2024-09-18 17:00:00
		挂牌截止时间：	2024-09-20 10:00:00
土地权属单位：	岳阳市土地储备中心		
土地位置：	加义路以东，冷水铺路以西，洛王路以北		
使用权面积：	54820m ² （82.23亩）		
土地用途：	商业、住宅用地	规划容积率：	容积率≤2.72
出让年限：	商业用地40年，住宅用地70年	起始价：	21920.0000 万元
竞买保证金：	4390.0000 万元	加价幅度：	100.0000 万元
成交时间：	2024-09-20 10:30:00	成交价：	22020.0000 万元
竞得人名称：	岳阳天悦房地产开发有限公司		

3、土地出让收入预测

预计该项目所有地块在 2035 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的最低价为 0.27 万元/m²，本项目住宅兼容商业地块按 0.24 万元/m²计算，可用于资金平衡的土地收益为 12,537.58 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 (m ²)	出让单价 (万元/ m ²)	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	
樊陈路与畛中路交汇处东北角 68 亩地块	土地使用权出让收入	45,282.00	0.24	12,537.58	0	0	0	0	0	12,537.58	12,537.58
合计		45,282.00		12,537.58	0	0	0	0	0	12,537.58	12,537.58

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号预期总收入 12,537.58 万元，项目净收益 12,537.58 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 9,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 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，5 年期债券年利率为 1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

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		9,200.00		9,200.00	1.94%		0.00
2026 年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2027 年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2028 年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2029 年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2030 年 10 月	9,200.00		9,200.00	0.00	1.94%	178.48	9,378.48
合计		9,200.00	9,200.00			892.40	10,092.40

(三) 项目融资平衡情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 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 12,537.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号	12,537.58	9,200.00	10,092.40	1.24

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号融资平衡情况已经通过会计师事务所审计通过。

（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)	1.12	1.24	1.37

基于上表，收入成本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 1.12，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。

岳阳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。

(本页无正文，为《2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



岳阳市财政局



岳阳市土地储备中心

2025 年 10 月 30 日

2025 年湖南省政府专项债券 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债 项目 002 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号本次拟发行专项债券 1,400.00 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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）	1,400.00	5 年	岳阳经济技术开发区土地储备中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳地处北亚热带季风湿润气候区，位于湖南东北部，素称“湘北门户”。地处北纬 28° 25′ 33″ ~ 29° 51′ 00″，东经 112° 18′ 31″ ~ 114° 09′ 06″ 之间。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城县；西接湖南省沅江县、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县(市)。市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里。土地总面积 15087 平方公里，占全省总面积的 7.05%。城市规划区面积 845 平方公里，其中市区建成区面积 78 平方公里。年平均气温 17 度，年平均降雨量 1302 毫米，四季分明，雨量充沛，气候舒适，秀美宜居。空气质量达标率 74.6%，在全省 6 个重点监控城市中排名第一。先后被评为国家卫生城市、国家园林城市、全国绿化模范城市，被授予“中国观鸟之都”和“最值得驻华大使馆向世界推荐的中国生态城市”等称号。岳阳地处“两带”（珠三角和长三角经济带）、“两区”（武汉城市圈和长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革试验区）之间的中心枢纽。作为国家长江经济带和长江中游城市群中的节点城市，作为洞庭湖生态经济区的骨干城市，作为湖南的门户城市，海、陆、空立体交通网络日趋完善，其区位优势十分明显。

岳阳市 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	4,640.74	4,841.78	5,127.66
居民人均可支配收入（元）	33285	35202	36836
一般公共预算收入	185	200.15	200.20
政府性基金收入	309	271.85	233.00
其中：国有土地出让收入	267.3	178.01	143.26
政府性基金支出	356.1	330.88	322.80
其中：国有土地出让收入支出	210.6	13805	119.68

岳阳市本级 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	82	90.45	84.98
政府性基金收入	154.2	111.87	75.56
其中：国有土地出让收入	142.1	99.57	71.29
政府性基金支出	164	141.04	100.61
其中：国有土地出让收入支出	108.9	57.49	48.29

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

本次项目包含一个地块，目前使用权人为岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司，系国有企业。地块名称为岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司（东山湖人才新城），位于岳阳市经济技术开发区岳阳大道与长岭头交叉口东南角，规划用途为商服、城镇住宅用地，宗地面积 59702.90 平方米，预计土地收储成本 14,633.82 万元，项目计划于 2030 年以前完成出让。

项目基本情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积(平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前利息费用	总投资	实施单位
2025年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目002号	岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司(东湖人才新城)	岳阳市经济技术开发区岳阳大道与长岭头交叉口东南角	59702.90	商服、城镇住宅用地	14,633.82	1,062.32	15,696.14	岳阳经济技术开发区土地储备中心

本项目所涉地块现使用权人为国有企业，不动产证、出让协议等齐全，资产未抵押，权属清晰；地块收购范围类型属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，地块供应时间是2023年1月9日，属于支持的收回类型；地块闲置原因为政府原因；企业土地成本24,389.70万元，评估公司出具的评估结果显示土地价值22048.41万元，基础价格为22048.41万元，岳阳经济技术开发区土地储备中心已与现使用权人协商一致，签订了收回意向协议，该地块收购价格为14,633.82万元，在基础价格上

进行了下浮；该地块已纳入 2025 年土地储备计划，并已取得岳阳市人民政府批复。

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号已经通过湖南博泰律师事务所合法性审查。

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：岳阳方源房地产评估经纪有限公司				估价目的：了解市场价格				报告编号：岳方土估字（2025）第 L004 号								
估价期日：2025 年 4 月 5 日				土地使用权性质：设定为国有出让												
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	宗地位置	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	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司	/	宗地一	岳阳经济技术开发区岳阳大道与长岭头路交叉口东南角	商服、住宅	/	商服、住宅	2.51	0	2.51	宗地外圈“五通”和宗地内未平整	宗地外圈“五通”和宗地内未平整	住宅 69.01 年 商业 39.01 年	59702.9	3693	22048.41	/
合计				/	/	/	/	/	/	/	/	/	59702.9	/	22048.41	/

注：“五通”指宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水。

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和估价人员现场调查结果，于估价期日未发现估价对象由抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，本次评估设定估价对象地上无抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记。

2、基础设施条件

基础设施	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
具体情况	宗地红线内场地平整	北临岳阳大道东	与市政供电管网相连，供电保障率为 90-99%	与市政供水管网相连，供水保障能力为 90-99%	与市政排水管网相连，排水较畅通	在市政通讯网覆盖范围内，通讯线路畅通

3、评估报告是为委托方了解估价对象土地使用权价格提供价格参考。

4、评估结果自报告提交日起一年内有效，即 2025 年 4 月 8 日至 2026 年 4 月 7 日。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。



岳阳方源房地产评估经纪有限公司
二〇二五年四月八日

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。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。

（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，满足区域发展需要，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

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、地块遴选、地价评估、意向协议签订等前期工作，同时获得岳阳市人民政府同意收储批复意见，岳阳经济技术开发区土地储备中心已与现土地使用权人签订土地收储意向协议，项目合规且成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

2025年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目002号总投资15,696.14万元，预计发行地方政府专项债券14,500.00

万元，占总投资的 92.38%，项目资本金 1,196.14 万元，占总投资的 7.62%，项目已发行地方政府专项债券 13,100.00 万元，本次计划发行 1,400.00 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

本项目的实施符合国家政策，所涉地块收购范围类型属于自然资发〔2024〕242 号文支持的收回类型；项目属于土地储备方向，属于专项债券支持的领域；项目前期手续完备，具备实施条件；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，资金平衡方案科学合理。综上，认定项目事前绩效评估通过。

（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

项目绩效目标表

项目名称	2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号
主管部门	岳阳经济技术开发区土地储备中心
项目资金 (万元)	资金总额：15,696.14 万元
	一、政府专项债券资金：14,500.00 万元
	二、其他资金：1,196.14 万元

项目绩效目标	本项目拟收回闲置存量土地 59702.90 平方米。通过项目的实施，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。待达到出让条件后，挂牌出让，实现收支平衡。				
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	储备面积	m²	59702.90
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	债券偿还期	5 年	5 年
		成本指标	成本控制	万元	15,696.14
	效益指标	经济效益指标	带动当地经济结构的调整	促进地方经济的繁荣和发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加全社会固定资产的投资规模，促进国民经济增长	
			对所在地区相关产业的影响	盘活现状存量闲置用地，提高土地使用率，推动岳阳经开区相关产业发展及基础设施建设	
		生态效益指标	改善区域环境	盘活现状存量闲置用地，改善区域环境	
		可持续影响指标	推动社会发展	有利于社会主义精神文明建设和构建社会主义和谐社会	
		服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

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。企业土地成本 24,389.70 万元，评估公司出具的评估结果显示土地价值 22048.41 万元，基础价格为 22048.41 万元，岳阳市人民政府根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，该地块收购价格确定为 14,633.82 万元。项目总投资包括土地收购价格、土地出让前利息支出，该地块预计 2030 年以前完成出让，土地出让前利息支出 1,062.32 万元，项目总投资合计 15,696.14 万元。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	费用类别	投资金额
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土 储债项目 002 号	存量土地收购价格	14,633.82
	土地出让前利息支出	1,062.32
	合计	15,696.14

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号总投资 15,696.14 万元，2025 年投入金额 14,633.82 万元，用于收购土地；2026、2027、2028、2029 年分别投入 265.58 万

元，主要用于支付土地出让前利息。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 年及之后
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	15,696.14	0	14,633.82	1,062.32

2025 年度，2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 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
2025 年 岳阳经济 技术开 发区第 二批 土储 债项 目 002 号	投资金额						
	其中：专项 债券金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
			13,100.00	1,533.82			14,633.82
			13,100.00	1,400.00			14,500.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号资金来源为项目自有资金及发行土地储备专项债券资金。项目总投资 15,696.14 万元，其中自有资金 1,196.14 万元，占投资总额的 7.62%；拟申请发行政府专项债券资金 14,500.00 万元。其中，已申请发行专项债券 13,100.00 万元，本次拟申请专项债券 1,400.00 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	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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	15,696.14	1,196.14	13,100.00	1,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳经开区房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

商住用地出让案例表

宗地编号	受让方	土地坐落	出让面积 (亩)	成交金额(万元)	容积率	规定用途	出让时间	亩均单价(万元/亩)
岳土网挂 (2023)51号 (顺延一次)	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	易家路以东,青年东路以南,北港路以西	87.91	36620	≤ 2.9	住宅、商业用地	2024.01.12	417
岳开土网挂 [2023]01号	湖南轩达建设投资有限公司	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西	73.96	25600	≤ 2.60	商服、城镇住宅用地	2023.6.26	346
岳开土网挂 [2022]02号	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司	王家畈路以南	53.90	19400	≤ 3.0	商服、城镇住宅用地	2022.6.17	360
岳开土网挂 [2020]08号	湖南和辰房地产开发有限公司	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角	84.99	24500	≤ 2.98	商服、城镇住宅用地	2021.1.21	288

岳土网挂[2023]51号中标公示

ggzy.yueyang.gov.cn

岳阳市公共资源交易网

Yueyang Public resource trading network

网站首页

中心动态

政务公开

政策法规

交易公告

办事服务

政民互动

政务服务

专题专栏

曝光台

当前位置： 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳土网挂[2023]51号中标公示

信息来源：【国土科】 【信息时间：2024-01-12 11:30】 【阅读次数：1058次】

挂牌编号	岳土网挂[2023]51号	挂牌起始时间	2024年01月02日 09:00: 00
		保证金截止时间	2024年01月09日 17:00: 00
		挂牌截止时间	2024年01月12日 11:00: 00
土地权属单位	岳阳市土地储备中心		
土地位置	易家路以东，青年东路以南，北港路以西		
使用权面积	58603.77m ² (87.9亩)		
规划用途	住宅、商业用地	出让年限	住宅用地70年，商业用地40年
规划容积率	容积率≤2.9	起始价	36520.0万元
竞买保证金	36520.0万元	竞价增价幅度	100.0万元
成交时间	2024年01月12日		
竞得人	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	成交价	36620.0万元
其他交易条件	<p>1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加；申请人可以单独申请，也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织，不得申请参加：(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的；(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。</p> <p>2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上，通过岳阳市公共资源交易网（http://ggzy.yueyang.gov.cn）进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的（包括与境内投资者组成联合体竞买的），应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间：土地成交后竞得人缴纳的竞买保证金转为土地成交价款，剩余价款在出让合同签订之日起一个月内付清。4、交地时间：成交价款付清后三个月内交地。5、动工时间：交地之日起一年内。6、竣工时间：动工之日起三年内。7、交地条件：拆迁后的现状土地。8、特别说明：①项目周边规划的新明路（宽12米）和新塘坡路（宽9米）由楼区政府负责修建，并确保周边住户正常进出通道不受影响，由此产生的一切责任，楼区政府负责处理。②宗地出让后，由市土地储备中心负责将土地按合同约定的条件和期限移交给土地受让人。③该宗地范围内新建商品房，受让人应按照《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案>的通知》（湘政办发〔2021〕75号）要求，实现“交房即交证”</p>		

13



岳开土网挂[2023]01号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

岳阳市公共资源交易网
Yueyang Public resource trading network



网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2023]01号中标公示

信息来源: 【国土科】 【信息时间: 2023-06-26 10:30】 【阅读次数: 1247次】

挂牌编号	岳开土网挂[2023]01号	挂牌起始时间	2023年06月12日 09:00: 00
		保证金截止时间	2023年06月21日 17:00: 00
		挂牌截止时间	2023年06月26日 10:00: 00
土地权属单位	岳阳经济技术开发区土地储备中心		
土地位置	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西		
使用权面积	49308.7平方米		
规划用途	商服、城镇住宅用地	出让年限	商服用地40年、城镇住宅用地70年
规划容积率	≤2.60	起始价	25500.0万元
竞买保证金	7650.0万元	竞价增价幅度	100.0万元
成交时间	2023年06月26日		
竞得人	湖南轩达建设投资有限公司	成交价	25600.0万元
其他交易条件	<p>1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加; 申请人可以单独申请, 也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织, 不得申请参加: (1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的; (2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上, 通过岳阳市公共资源交易网 (http://ggzy.yueyang.gov.cn) 进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人, 才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时, 必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的 (包括与境内投资者组成联合体竞买的), 应当按中华人民共和国外汇管理局规定, 将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间: 竞得人保证金7650万元自动转为出让价款, 余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明: 土地成交后, 由经开区土地储备中心负责将土地按出让合同约定的条件和期限移交交给土地受让人。</p>		



岳开土网挂[2022]02号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2022]02号中标公示

信息来源:【国土科】【信息时间: 2022-06-17 11:30】【阅读次数: 2445次】

挂牌编号	岳开土网挂[2022]02号	挂牌起始时间	2022年06月07日 09:00: 00		
		保证金截止时间	2022年06月14日 17:00: 00		
		挂牌截止时间	2022年06月17日 11:00: 00		
土地权属单位	岳阳经济技术开发区土地储备中心				
土地位置	岳阳经济技术开发区王家畈路以南				
使用权面积	35924.6平方米				
规划用途	商服、城镇住宅用地		出让年限	商服40年、城镇住宅70年	
规划容积率	≤3.0		起始价	19300.0万元	
竞买保证金	5790.0万元		竞价增价幅度	100.0万元	
成交时间	2022年06月17日				
竞得人	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司		成交价	19400.0万元	
<p>1、中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织均可申请参加;申请人可以单独申请,也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、自然人和其他组织,不得申请参加:(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的;(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。</p> <p>2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,通过岳阳市公共资源交易网(http://ggzyyueyang.gov.cn)进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人,才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时,必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的(包括与境内投资者组成联合体竞买的),应当按中华人民共和国外汇管理局规定,将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间:竞得人保证金5790万元自动转为出让价款,余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明:(1)按照《中共中央国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》、湖南省教育厅等7部门《关于印发湖南省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通告》、《湖南省中小学幼儿园规划建设条例》等文件精神,受让人须在本宗地外西南角无偿代建规模为6个班的配套幼儿园,幼儿园净用地面积3690.8平方米,总建筑面积应不少于1800平方米,幼儿园建成后以划拨方式供应到岳阳经济技术开发区教育文体工作局名下。建设内容包括幼儿园主体工程和相关市政等配套工程,具体建设标准按《岳阳经济技术开发区教育文体工作局关于印发岳阳经济技术开发区城镇小区配套幼儿园建设标准(试行)的通知》(岳经教文发[2020]30号)文件执行。幼儿园建设应与开发用地同步建设。幼儿园建设未竣工验收,开发用地不得批准预售。幼儿园相关规划设计建设方案由经开区管委会审定通过后实施,受让人须于2022年12月31日前将幼儿园整体无偿移交给经开区管委会。幼儿园建设具体事宜由土地受让方与岳阳经济技术开发区教育文体工作局联系。(2)代建的幼儿园应当和商、住项目同时开工、同期建设,幼儿园未竣工验收,商、住项目不得批准预售。(3)土地成交后,由经开区土地储备中心负责将土地交给受让人。</p>					





岳开土网挂[2020]08号中标公示



ggzy.yueyang.gov.cn

无障碍模式 进入老年模式

岳阳市公共资源交易网
Yueyang Public resource trading network

网站首页 中心动态 政务公开 政策法规 交易公告 办事服务 政民互动 政务服务 专题专栏 曝光台

当前位置: 首页 > 交易公告 > 国土资源 > 国土资源成交公告

岳开土网挂[2020]08号中标公示

信息来源:【国土科】【信息时间:2021-01-21 11:30】【阅读次数:2859次】

挂 牌 编 号	岳开土网挂[2020]08号	挂牌起始时间	2021年01月11日 09:00: 00		
		保证金截止时间	2021年01月18日 17:00: 00		
		挂牌截止时间	2021年01月21日 11:00: 00		
土 地 权 属 单 位	岳阳经济技术开发区土地储备中心				
土 地 位 置	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角				
使 用 权 面 积	56662.9平方米				
规 划 用 途	商服、城镇住宅用地	出让年限	商服40年，城镇住宅用地70年		
规 划 容 积 率	≤2.98	起 始 价	24400.0万元		
竞 买 保 证 金	12200.0万元	竞价增价幅度	100.0万元		
成 交 时 间	2021年01月21日				
竞 得 人	湖南和辰房地产开发有限公司	成交价	24500.0万元		
1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加；申请人可以单独申请，也可以联合申请。但具有以下情形之一的法人、其自然人和其他组织，不得申请参加：(1)欠缴岳阳市人民政府土地使用权出让金的；(2)尚有依法取得的土地超过6个月以上没有开发建设的。其他2、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上，通过岳阳市公共资源交易网（http://ggzy.yueyang.gov.cn）进行。只有通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交付竞买保证金的申请人，才能参加网上挂牌交易活动。竞买人参与竞买时，必须以人民币竞价。若境外投资者竞得的（包括与境内投资者组成联合体竞买的），应当按中华人民共和国外汇管理局规定，将外汇兑换成人民币支付。3、缴款时间：竞得人保证金12200万元自动转为出让价款，余款在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起六个月内付清。4、特别说明：（1）根据经开区招商引资需要和产业发展要求，该项目建成后10年内自持物业价值总额不得低于发展奖励资金总额，投资总部经济产业园每年实现税收5000万元以上；（2）土地成交后，由岳阳经济技术开发区管委会负责将土地按出让合同约定的条件和期限移交给土地受让人。					

主办:岳阳市公共资源交易中心 网站标识码:
4304000071

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，商住用地出让价格在 288~417 万元/亩。本项目所涉地块出让价格按 258 万元/亩保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 59702.90 平方米，可获得收入 23,105.02 万元，如下表所示：

项目收入预测表

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 年岳阳经济技术开发区第二批土地储备项目 002 号	土地出让收入	-	-	-	-	23,105.02

（二）项目预期成本预测

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1 号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

1、国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65号）规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

2、农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

3、教育资金

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

4、农田水利建设资金

《关于从土地出让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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	金额
2025 年岳阳经济技术开发区 第二批土储债项目 002 号	国有土地收益基金	1,155.25
	农业土地开发资金	52.84
	教育资金	841.84
	农田水利建设资金	841.84
	合计	2,891.77

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 23,105.02 万元，预期总成本 2,891.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,213.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 13,100.00 万元，债券名称为 2025 年湖南省政府专项债券（三十一期），发行期限 5 年，发行利率为 1.82%；本次拟发行专项债券 1,400.00 万元，发行期限 5 年，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，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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号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

项目	年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	2025.9		13,100.00		13,100.00		
	2025.10	13,100.00	1,400.00		14,500.00		
	2026	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
	2027	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
	2028	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
	2029	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
	2030.9	14,500.00		13,100.00	1,400.00	238.42	13,338.42
	2030.10	1,400.00		1,400.00		27.16	1,427.16
	合计		14,500.00	14,500.00		1,327.90	15,827.90

（三）项目融资平衡情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平

衡的相关收益为 20,213.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	20,213.25	14,500.00	15,827.90	1.28

项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞事务所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.28	1.40
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.28	1.16

基于上表，收益和融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。当整个项目的融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16，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。

综上所述，预计 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.28，项目收益完全可以覆盖融资成本。

（五）现金流模拟分析

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	38,801.16	14,633.82	265.58	265.58	265.58	265.58	23,105.02
1.1	资本金	1,196.14	133.82	265.58	265.58	265.58	265.58	
1.2	债券资金流入	14,500.00	14,500.00					
1.3	运营收入	23,105.02						23,105.02
2	现金流出	33,353.49	14,633.82	265.58	265.58	265.58	265.58	17,657.35
2.1	存量土地收购成本	14,633.82	14,633.82					
2.2	成本支出	2,891.77						2,891.77
2.3	相关税费支出	-						
2.4	利息支出	1,327.90		265.58	265.58	265.58	265.58	265.58
2.5	债券本金	14,500.00						14,500.00
3	净现金流量	5,447.67	-	-	-	-	-	5,447.67
4	累计净现金流量		-	-	-	-	-	5,447.67

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、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。

1) 规划风险

风险描述：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：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，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，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

通过分析项目所面临的风险因素，研究可以采取的风险防范措施，能够得出对实施单位来说项目风险较小的结论，实施单位可以按照程序落实项目的各项工作。

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岳阳经济技术开发区土地储备中心。

主管部门负责按照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建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《2025 年岳阳经济技术开发区第二批
土储债项目 002 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



岳阳经济技术开发区土地储备中心



2026 年 10 月 30 日