

## 2025年湖南省株洲市第九批土地储备专项债项目

### 预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批土地储备专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为25,700.00万元。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
市本级	2025年株洲市第二批土储债项目001号	25,700.00	5

项目预期收益与融资平衡方案附后。

# 2025 年湖南省政府专项债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号 融资平衡方案

2025年株洲市第二批土储债项目001号拟发行2025年湖南省政府专项债券25,700.00万元，具体信息如下：

项目名称：2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号

债券名称：2025 年湖南省政府专项债券（四十三期）

总投资：49,182.00 万元

本次发行金额：25,700.00 万元

专项债券总需求：45,100.00 万元（含本次发行金额）

本次发行期限：5 年

主管部门：株洲市自然资源和规划局

项目申请单位：株洲市土地储备中心

资产持有单位：株洲市土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

### 株洲市 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（GDP）	3616.81	3667.90	3902.4
居民人均可支配收入（元）	44917.00	47123.00	49179.00
一般公共预算收入	190.90	192.3	195.18
政府性基金收入	298.81	199.67	117.03
其中：国有土地出让收入	295.17	195.93	111.50
政府性基金支出	312.33	252.80	263.88
其中：国有土地出让支出	204.99	149.32	70.64

### （二）项目基本信息

#### 项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
2025 年株洲市第二批土储债	项目面积 88842.09 平方米，天元区栗合路以东:衡山西路以	/	/

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
项目 001 号	南、西环路以西、响合路以北。 电子监管号： 4302002022B04529，土地使用权人为株洲市武广新城开发有限公司。 已办理不动产权证：湘（2023）株洲市不动产权第 0030669 号。		

本次债券 2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号包含一个地块，地块名称为 19 号地块二（电子监管号：4302002022B04529），地块总面积为 88,842.09 平方米，本次可出让面积 88842.09 平方米，项目总投资 49,182.00 万元。

株洲市 2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号已经通过湖南金厚（株洲）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

#### （1）促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

#### （2）推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下，允许专项债用于土地储备有助于稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。通过合理的价格收购土地，既可以解决部分房企的资金困难问题，又能在一定程度上控制房价波动，维护市场的平稳运行。

### **（3）带动相关产业发展**

土地的有效利用会带动建筑、建材等行业的发展，同时也会吸引更多的投资进入该地区，形成产业集聚效应，进而拉动经济增长。此外，新项目建成后的运营也会创造就业机会，对社会稳定做出贡献。

## **（二）社会效益分析**

土储专项债项目有助于回收并重新规划低效或闲置的土地资源。通过科学合理的城市规划，提高土地利用效率，推动天元区基础设施的完善，提升天元区的整体形象和品质，增强天元区的吸引力和竞争力。同时，为天元区的产业发展提供充足的土地空间，吸引更多的投资和企业入驻，促进区域经济增长和就业机会的增加。

### **（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、地价评估等前期工作。同时获得主管部门及市政府的项目批复同时获得主管部门及市政府的项目批复，项目成熟度较高。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目总投资 49,182.00 万元。拟申请发行地方政府专项债券 45,100.00 万元，其中已发行政府专项债券资金 10,200.00 万元，本次拟发行政府专项债券资金 25,700.00 万元，未来继续发行政府专项债券资金 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

项目名称	2025年株洲市第二批土储债项目001号				
主管部门	株洲市自然资源和规划局				
项目实施单位	株洲市土地储备中心				
项目资金（万元）	资金总额：49,182.00				
	一、地方债券资金：45,100.00				
	二、其他资金：4,082.00				
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间	完成时间	
	土地收储		2025年9月	2026年1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	地块面积	88842.09平方米	88842.09平方米
		质量指标	收购完成率	100%	100%
		时效指标	土地收购完成时长	6个月	6个月
		成本指标	项目总投资	49,182.00万元	49,182.00万元
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡相关收益为	59,714.68万元	59,714.68万元
			预计相关收益对债券本息的覆盖倍数	1.21	1.21
		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	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	长期有效
		可持续影响指标	综合影响力	城市形象持续提升	城市形象持续提升
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 投资估算依据:

总投资估算详细情况如下:

(1) 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。

(2) 根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估,经评估 19 号地块二的土地总价为 67,857.59 万元,单位面积地价为 7,638.00 元/m<sup>2</sup>,项目具体评估情况如下图:



附 表 1 土地估价结果一览表													
估价机构:湖南恒业腾飞房地产资产评估有限公司				估价目的:了解市场价格				估价日期:2025年4月2日					
估价报告编号:*****				估价日期:2025年4月2日				估价目的:了解市场价格					
估价日期	宗地编号	宗地名称	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途
2025年4月2日	1	株洲市天元区栗合路以东、衡山西路以南、西环路以西、响合路以北用地	湘(2023)株洲市不动产权第0030669号	其它商服用地、城镇住宅用地(商住比5%:95%)	商业用地、城镇住宅用地(商住比5%:95%)	不低于2.2,不低于1	2.2	“六通一平”	“六通一平”	商业:37.7年住宅:67.7年	88842.09	7638	67857.59
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	88842.09	/	67857.59

注:上表中“六通一平”指宗地外围道路、通地、通讯、供水、排水、通气,宗地红线内场地平整。  
 一、上述土地估价结果的限定条件:  
 1、土地权利限制:根据委托估价方提供的资料,至估价期日止,估价对象未设置抵押权、担保权、租赁权、地役权等项权利限制,且无相邻相关权利限制;  
 2、基础设施条件:详见下表:

表 2 宗地基础设施条件一览表									
宗地编号	宗地内平整状况	宗地内道路状况	宗地内供水状况	宗地内排水状况	宗地内供气状况	宗地内供电状况	宗地内通讯状况	宗地内供气状况	宗地内供水状况
1	红线内场地平整	东临西环线辅道、南临支路、西临响合路、北临响合路	接市政供水系统,供水保障率95%	接市政排水系统,排水保障率95%	接市政供气系统,供气保障率95%	接市政供电系统,供电保障率95%	接市政通讯系统,通讯保障率95%	接市政供气系统,供气保障率95%	接市政供水系统,供水保障率95%

3、规划限制条件:土地规划用途为其它商服用地、城镇住宅用地(商住比5%:95%),建筑总面积195452.59平方米,建筑容积率不大于2.2,不低于1,建筑限高不大于80米,建筑密度不大于22%,绿地率不低于35%。  
 4、影响土地价格的其它限定条件:无特殊限制。  
 二、其它需要说明的事项:  
 1、本评估结果有效期自提交报告日起一年内有效;  
 2、本估价结果仅为估价委托人了解估价对象市场价格提供参考依据,不能用于除此以外的其他任何经济活动;  
 3、本估价报告中估价对象涉及的不动产权属、土地用途、土地面积以《不动产权证书》[湘(2023)株洲市不动产权第0030669号]为依据;  
 4、本估价报告中估价对象涉及的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:XC(1)5566)为依据;  
 5、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出,由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别数据与原始数据不完全相等的情况。此为正常情况,不影响计算结果及最终评估结论的准确性;  
 6、本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产资产评估有限公司  
 二〇二五年四月三日

(3)项目土地取得成本价格为 88,260.41 万元，土地评估价格为 67,857.59 万元，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，土地收购费用就低原则最终确定为 45,100.00 万元，项目拟申请发行地方政府专项债券 45,100.00 万元，其中已发行政府专项债券资金 10,200.00 万元，本次拟发行政府专项债券资金 25,700.00 万元，未来继续发行政府专项债券资金 9,200.00 万元。

项目估算明细表

单位:万元				
项目名称	地块名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号	19 号地块二	45,100.00	4,082.00	49,182.00

2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号总投资 49,182.00 万元，2025 年投入金额 25,700.00 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	2025 年及以后
2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号	49,182.00	10,200.00	25,700.00	13,282.00

（二）项目资金筹措方案

2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 49,182.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 4,082.00 万元，占投资总额的 8.30%；拟申请发行政府专项债券资金 45,100.00 万元。2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号已于 2025 年 11 月发行 2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）10,200.00 万元，发行利率 1.94%，本次申请发行专项债券 25,700.00 万元，未来拟继续申请发行 9,200.00 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 年株洲市第二批土储债项目 001 号	49,182.00	4,082.00	10,200.00	25,700.00	0.00	9,200.00	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

19号地块二通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	中标时间	坐落	土地用途	出让土地面积(m <sup>2</sup> )	中标总价(万元)	楼面单价(元/平方米)	折合亩价(万元/亩)
1	[2022]网挂第298号	2022/12/14	天元区栗雨南路以东、衡山西路以南、栗合路以西、响合路以北	商住用地	111,816.99	103,010.0	4,187.44	279.16
2	[2022]网挂第288号	2022/12/12	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处东北角	商住用地	24,935.56	25,415.00	4,632.85	308.86
3	[2022]网挂第289号	2022/12/12	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角	商住用地	27,421.82	27,790.0	4,053.71	270.25

**[湖南省·株洲市·天元区][2022]网挂第298号成交公告**

【信息时间: 2022-12-14】 【阅读次数: 1】 【字号: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

**[2022]网挂第298号出让成交公告**

地块编号:	[2022]网挂第298号	报价日期:	2022年12月05日 08:00 至 2022年12月14日 11:30
土地位置:	宗地位于天元区栗雨南路以东、衡山西路以南、栗合路以西、响合路以北	开发程度:	2022年8月4日出具的《地块规划条件》和蓝线图实施
		土地用途:	城镇住宅用地(兼容商服3-5%)
其他交易条件:	<p>付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交付。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 ①【配建幼儿园】需配建独立占地12班规模以上幼儿园一所，建筑面积不小于4320m<sup>2</sup>，占地面积不小于7200m<sup>2</sup>，建成后无偿移交政府可返还幼儿园计容建筑面积的土地出让金(按幼儿园计容建筑面积×宗地成交楼面地价×40%核算)。②【土壤污染状况调查】根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。</p>		
土地级别:	住宅四级2283元/m <sup>2</sup> 商业四级3089元/m <sup>2</sup>		
出让面积(m <sup>2</sup> ):	111816.99	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0<容积率≤2.2	建筑密度:	≤22%
绿地率:	≥35%	建筑限高:	80米
起始价:	89570.0万元	成交价:	103010.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月14日

## [2022]网挂第288号出让成交公告

地块编号:	[2022]网挂第288号	报价日期:	2022年12月01日 08:00 至 2022年12月12日 10:30
土地位置:	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处东北角	开发程度:	竞得人必须按照《地块规划条件》(B1[2022]0104号)和蓝线图实施
		土地用途:	商住综合用地(商业比例30%)
其他交易条件:	付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 【逾期缴纳土地出让金处置】 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 【土壤污染状况调查】 根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	商服四级3089元/㎡ 住宅四级2283元/㎡		
出让面积(㎡):	24935.56	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0 < 容积率 ≤ 2.5	建筑密度:	≤ 22%
绿地率:	≥ 35%	建筑限高:	80m米
起始价:	21175.0万元	成交价:	25415.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月12日

## [湖南省·株洲市·天元区][2022]网挂第289号成交公告

【信息时间: 2022-12-12】 【阅读次数: 】 【字号: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

## [2022]网挂第289号出让成交公告

地块编号:	[2022]网挂第289号	报价日期:	2022年12月01日 08:00 至 2022年12月12日 11:00
土地位置:	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角	开发程度:	竞得人必须按照《地块规划条件》(B1[2022]0105号)和蓝线图实施
		土地用途:	商住综合用地(商业比例30%)
其他交易条件:	付款时限 由竞得人自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%，360日内全额缴清。土地交付 按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发〔2021〕43号)实施交地。合同录入 宗地成交之日起30日内应在自然资源局土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。逾期缴纳土地出让金处置 【逾期缴纳土地出让金处置】 竞得人不按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的，报经市人民政府批准，出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定，扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同，收回土地使用权。附加条件 【土壤污染状况调查】 根据《土壤污染防治法》规定，应当进行土壤污染状况调查。		
土地级别:	商服四级3089元/㎡ 住宅四级2283元/㎡		
出让面积(㎡):	27421.82	使用年限:	住宅70年、商服40年
容积率:	1.0 < 容积率 ≤ 2.5	建筑密度:	≤ 22%
绿地率:	≥ 35%	建筑限高:	80m米
起始价:	23150.0万元	成交价:	27790.0万元
竞得人:	株洲市武广新城开发建设有限公司	竞得日期:	2022年12月12日

19号地块二预计可出让土地 88842.09 平方米 (133.26 亩)，2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号预计可出让土地共计 88842.09 平方米 (133.26 亩)，到 2030 年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让楼面价格按 231.46 万元/亩。项目预计可获得总收入 67,857.59 万元。



计算公式为：土地出让收入=出让楼面单价（231.46 万元/亩）  
× 出让土地面积（133.26 亩）× 容积率（2.2）。

**2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号收入预测表**

序号	收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让收入	67,857.59					67,857.59	

## （二）项目预期成本预测

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

### （1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

### （2）国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让

国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5% 的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5% 计取。

### （3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5% 计取。

### （4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）：“从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”

《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35% 计取。根据近三年当地财政部门编制的

土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比列，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用8,142.91万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
19号地块二	67,857.59	8,142.91	59,714.68
合计	67,857.59	8,142.91	59,714.68

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

2025年株洲市第二批土储债项目001号预期总收入67,857.59万元，项目净收益59,714.68万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2025年株洲市第二批土储债项目001号，已发行政府专项债券10,200.00万元，发行利率1.94%，本次申请发行政府专项债券25,700.00万元，根据2025年11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1.91%，债券偿付方式为每1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年株洲市第二批土储债项目001号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
2025年株洲市第二批土储债	2025年11月	-	10,200.00	-	10,200.00	-	-
	2025年12月	10,200.00	25,700.00		42,300.00	-	-



项目001号	2026年	42,300.00	9,200.00		45,100.00	685.69	685.69
	2027年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2028年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2029年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2030年11月	45,100.00		10,200.00	-	197.88	10397.88
	2030年12月	34,900.00		25,700.00	-	666.59	26366.59
	2030年12月	9,200.00		9,200.00	-	175.72	9375.72
	合计		45,100.00	45,100.00		4,310.11	49,410.11

### （三）项目融资平衡情况

2025年株洲市第二批土储债项目001号偿债资金来源为土地出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为59,714.68万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.21。

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
2025年株洲市第二批土储债项目001号	59,714.68	45,100.00	4,310.11	1.21

项目融资平衡情况已经通过湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）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/条件	基准测试条件	收入下降 10%	成本上升 10%
收入	67857.59	61071.83	67857.59

成本	8142.91	8142.91	8957.20
净收益	59714.68	52928.92	58900.39
本息合计	49410.11	49410.11	49410.11
覆盖倍数	1.21	1.07	1.19

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 1.07，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 1.19，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）现金流预测分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	117,039.59	45,100.00	875.00	875.00	875.00	68,732.59	582.00
1.1	资本金	4,082.00		875.00	875.00	875.00	875.00	582.00
1.2	债券资金流入	45,100.00	45,100.00	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	67,857.59	-	-	-	-	67,857.59	-
1.4	回收固定资产余值	0.00	-	-	-	-	-	-
1.5	流动资金回收	0.00	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	102,653.03	45,785.69	861.41	861.41	861.41	54,107.38	175.72
2.1	建设投资	45,100.00	45,100.00	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	8,142.91	-	-	-	-	8142.91	-
2.3	税金及附加	0.00	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.4	运营期利息	4,310.11	685.69	861.41	861.41	861.41	864.47	175.72
2.5	债券本金	45,100.00	-	-	-	-	45100.00	-
3	净现金流量	15,072.26	-	13.59	13.59	13.59	14625.21	406.28
4	累计盈余资金	-	-	13.59	27.18	40.77	14665.98	15072.26

根据项目现金流量预测表，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

土储专项债（土地储备专项债券）是地方政府为土地储备项目融资而发行的专项债券。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、政策风险

风险描述：土地储备政策受国家宏观调控影响较大，若政策收紧，可能导致土地出让收入下降，影响偿债能力。如土地供应、用途规划等政策变动，可能影响土地储备项目的推进和收益。

应对措施：项目单位会密切关注国家和地方政府的土地管理政策变化，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。在土地出让收入之外，探索其他收入来源，降低对单一政策的依赖。

### 2、市场风险

风险描述：受土地市场需求波动会直接影响土地出让收入，进而影响债券的偿债能力。

应对措施：项目单位会定期进行房地产市场调研，评估土地出让收入的潜在波动，提前制定应对措施。

### 3、项目风险

风险描述：土地储备项目涉及收储、平整等复杂环节，若进度延迟，可能影响土地出让和债券偿付。土地出让收入受多种因素影响，存在收益不及预期的风险。

应对措施：项目单位将优化土地储备项目的实施流程，确保项目按计划推进，减少延期风险。在项目实施前进行全面的法律合规性审查，确保所有环节符合相关法律法规，且加强合同管理，明确各方责任，减少合同纠纷的可能性。

## 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、相关部门职责**

**本项目主管部门是株洲市自然资源和规划局**，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模等因素，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。

**本项目运营单位是株洲市土地储备中心**，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营陈本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

**本项目资产持有单位是株洲市土地储备中心**，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2025 年株洲市第二批土储债项目  
001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 12 月 12 日