

湖南省岳阳市 2026 年湖南省政府专项债券
项目融资平衡方案

湖南省岳阳市 2026 年湖南省政府专项债券共涉及土地储备项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 11,100.00 万元，为平江县项目。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	2026 年平江县第二批土储债项目 001 号	11,100.00	5
小计	-	11,100.00	
合计	-	11,100.00	-

2026 年湖南省政府专项债券 2026 年平江县第二批土储债项目 001 号 融资平衡方案

2026 年平江县第二批土储债项目 001 号拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 11,100.00 万元。具体信息如下：

项目名称：	2026 年平江县第二批土储债项目 001 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
总投资：	12,110.10 万元
本次发行金额：	11,100.00 万元
专项债券总需求：	11,100.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	5 年
主管部门：	平江县自然资源局
项目申请单位：	平江县土地储备中心
资产持有单位：	平江县土地储备中心

一、项目概况

(一) 区域介绍

平江县位于湖南省东北部，处汨水、罗水上游。东与江西省修水、铜鼓县交界，北与湖北省通城县和本省岳阳县相连，南与浏阳市接壤，西与长沙县、汨罗市毗邻。现辖 24 个乡镇、一个省级工业园和一个国家级风景名胜区；总面积 4125 平方公里，总人口 112 万。

平江区位独特，交通便捷。京珠高速、平汝高速、G106、S308、S207、S306 等国、省道穿境而过，京广铁路、武广高铁紧邻县西；县城到黄花国际机场半个小时车程，到长沙、岳阳车程不到一个小时。平江资源丰富，物华天宝。有林地面积 28 万公顷，林木总蓄积量 400 余万方，水力资源蕴藏丰富，矿产资源已探明发现的有 50 多种，其中黄金产量居全省第二。

平江县 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	412.04	521.08	540.56
居民人均可支配收入（元）	21718	22924	241.50
一般公共预算收入	16.8	17.82	18.95
政府性基金收入	36.03	37.89	40.10
其中：国有土地出让收入	16.27	21.29	14.01
政府性基金支出	24.31	25.93	31.89
其中：国有土地出让收入支出	13.83	9.09	7.40

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

项目基本情况表

项目名称	地块名称	地块位置	项目概况	土地现状用途	规划用途
2026年平江县第二批土储债项目001号	东兴北路与筒青路交汇处西南角	北至东兴北路，南至塘湾路、东至屈子路、西至筒青路	该地块面积为 29,159.00 m ² ，可出让面积为 29,159.00 m ² ，拟于 2026 年收储。经评估，该地块总地价为 13,911.76 万元；根据土地现所有人提供的成本文件及平江县自然资源局核定的成本材料，土地成本为 18,663.38 万元。该地块收储价格为 11,100.00 万元，地块资金总需求为 12,110.10 万元。	城镇住宅用地	城镇住宅用地
合计			该项目总收储面积为 29,159.00 m ² ，项目资金总需求为 12,110.10 万元，拟发行专项债券 11,100.00 万元。	-	-

2026 年平江县第二批土储债项目 001 号已经通过湖南人和人（岳阳）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当地相关产业发展，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、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

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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 11,100.00 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	2026年平江县第二批土储债项目001号
------	----------------------

主管部门及其编码		平江县自然资源局			
项目实施单位	平江县土地储备中心	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：12,110.10 万元				
	一、专项债券资金：11,100.00 万元				
	二、其他项目资本金：1,010.10 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	2026 年 6 月		2026 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	29159.00
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	7
		成本指标	项目投资概算	万元	12,110.10
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	16,354.64
			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方案

(一) 项目投资估算

1、东兴北路与简青路交汇处西南角

平江县自然资源局

关于平江县天岳城乡土地开发有限公司一宗 (平江县东兴北路与简青路交汇处西南角) 国有建设用地土地成本的核定说明材料

平江县天岳城乡土地开发有限公司一宗(平江县东兴北路与简青路交汇处西南角)国有建设用地使用权于2023年通过挂牌出让方式取得(合同编号:2023-4),宗地面积为29159平方米,土地用途为城镇住宅用地,土地价款为15500万元,契税620万元,印花税3.875万元。

18,663.38

该宗土地价款共计15500万元,共分2笔缴清。其中2022年12月26日缴纳4000万元,资金来源于湖南银行的贷款〔贷款合同:湘银岳(平江支)固资贷字(2022)年第(055)号〕,平均利率约5.3%,截止2025年12月31日,共计占用1101日历天,利息共计639.48万元;2023年1月16日缴纳11500万元,资金来源于湖南银行的贷款〔贷款合同:湘银岳(平江支)固资贷字(2022)年第(059)号〕,平均利率约5.3%,截止2025年12月31日,共计占用1080日历天,利息共计1803.45万元。

土地税费(契税和印花税)共623.875万元,于2023

年 1 月 30 日缴清，资金来源于湖南银行的贷款〔借款合同：湘银岳（平江支）固资贷字（2022）年第（059）号〕，平均利率约 5.3%，截止 2025 年 12 月 31 日，共计占用 1066 日历天，利息共计 96.57 万元。故该宗土地共支付利息 2539.51 万元。

该宗地土地成本包括土地价款 15500 万元、税费 623.875 万元和资金利息 2539.51 万元，共约 18663.38 万元。

特此说明。



项目投资估算具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	成本价格	评估价格	收储费用	出让前债券利息	总投资
------	------	------	------	---------	-----

东兴北路与简青路交汇处西南角	18,663.38	13,911.76	11,100.00	1,010.10	12,110.10
2026 年平江县第二批土储债项目 001 号	18,663.38	13,911.76	11,100.00	1,010.10	12,110.10

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

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年平江县第二批 土储债项目 001 号	12,110.10	11,100.00	202.02	202.02	202.02	202.02	202.02

（二）项目资金筹措方案

2026 年平江县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为财政资金 1,010.10 万元、政府专项债券资金 11,100.00 万元。项目总投资 12,110.10 万元，其中：财政资金 1,010.10 万元；拟申请发行政府专项债券资金 11,100.00 万元，本次拟申请发行 11,100.00 万元。

具体如下表所示：

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	
2026 年平江县第二批土储债项目 001 号	12,110.10	1,010.10	-	11,100.00	-	-	-	-	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

2026 年平江县第二批土储债项目 001 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，选取同性质平江县几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

项目可比地块信息表

挂牌编号/电子监管号	土地坐落	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	成交地价 (元/平方米)	测算单价 (元/平方米)
4306262022B00442	平江县喻泥岭路与G106交汇处西北角	32,984.00	普通商品住房用地	70	18,500.00	平江县华宇房地产有限公司	2022/5/17	5,608.78	

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

平江县喻泥岭路与G106交汇处西北角

行政区：湖南省 > 岳阳市 > 平江县

结果详情

地块信息

5,608.78

18 出让公告 成交公告

受让人:平江县华宇房地产有限公司

招拍挂时间: 2022-04-28 至 2022-05-07

成交价

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

起拍价

建筑面积: 98952.00㎡

保证金

18400万元

18500万元

土地面积: 32984.00㎡ 容积率: 1.01 ≤ 容 ≤ 3

土地坐落: 平江县喻泥岭路与G106交汇处西北角

挂牌编号/电子监管号	土地坐落	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	成交地价 (元/平方米)	测算单价 (元/平方米)
平政地出字[2024]094号	平江县怀甫路北侧	1,510.00	居住用地	70	941.00	平江县天岳嘉园置业有限公司	2024/12/24	6,231.79	

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

平江县怀甫路北侧

行政区：湖南省 > 岳阳市 > 平江县

结果详情

地块信息

2024-088	出让公告	成交公告	受让人:平江县天岳嘉园置业有限公司
招拍挂时间: 2024-12-03 至 2024-12-12	保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让	300万元	931万元	941万元
土地用途: 普通商品住房用地(二类)			
建筑面积: 5285.00㎡			
土地面积: 1510.00㎡	容积率: 1≤容积率≤3.5	绿化率: ≤35%	
土地坐落: 平江县怀甫路北侧			

②项目土地出让单价预测

2024 年岳阳土地市场整体供应和成交面积均有所下降，土地出让均价和溢价率也呈现不同程度的波动。尽管政府加大了土地储备和出让力度，但市场仍面临一定的下行压力，部分区域和地块出现流拍现象。根据上述近期土地市场情况（分别为 5,608.78 元/m²、6,231.79 元/m²和 9,816.97 元/m²），考虑到未来市场价格下行的风险，根据谨慎性原则，本项目土地出让价格暂定为 5,608.78 元/m²。

东兴北路与简青路交汇处西南角土地现状用途为城镇住宅用地，拟规划用途为城镇住宅用地，不涉及调规。

东兴北路与简青路交汇处西南角附近有毛简青烈士故居、平江县第一人民医院、平江县妇幼保健院、简青芙蓉学校、平江县颐华学校、各类便利店药店饭店宾馆等基础配套设施，基础设施配套良好。

因本项目地块现状用途和拟规划用途均为城镇住宅用地，不涉及调规且周边暂无建设大型基础配套设施的情况，本项目地块出让测算不考虑增长。

东兴北路与简青路交汇处西南角预计在 2031 年出让。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	收入合计
2026 年平江县第二批土储债项目 001 号						16,354.64	16,354.64

（二）项目预期成本预测

项目成本为参考平江县实际情况，分别按土地出让收入的8%计提乡村振兴经费及按3%土地出让工作经费提留。具体明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	16,354.64
2	土地出让成本=1*11%	1,799.01

五、项目融资平衡方案

（一）项目净收益

2026年平江县第二批土储债项目001号预期总收入16,354.64万元，预期运营成本1,799.01万元，项目净收益14,555.63万元。

（二）项目融资还本付息情况

2026年平江县第二批土储债项目001号本次拟发行专项债券11,100.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，根据2026年4月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，5年期预测利率为1.82%，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。

2026年平江县第二批土储债项目001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

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
2026年平江县第二批土	2026.05	-	11,100.00	-	11,100.00	-	-
	2027	11,100.00	-	-	11,100.00	202.02	202.02

储债项目 001号	2028	11,100.00	-	-	11,100.00	202.02	202.02
	2029	11,100.00	-	-	11,100.00	202.02	202.02
	2030	11,100.00	-	-	11,100.00	202.02	202.02
	2031.05	11,100.00	-	11,100.00	-	202.02	11,302.02
	合计	-	11,100.00	11,100.00	-	1,010.10	12,110.10

（三）项目融资平衡情况

2026年平江县第二批土储债项目001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14,555.63万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.20。

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
2026年平江县第二批土储债项目001号	14,555.63	11,100.00	12,110.10	1.20

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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：

单因素敏感分析	-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	1.07	1.20	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.20	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；当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，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

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	28,464.74	11,100.00	202.02	202.02	202.02	202.02	16,556.66
1	资本金流入	1,010.10		202.02	202.02	202.02	202.02	202.02
2	融资资金流入	11,100.00	11,100.00					
3	运营期现金流入	16,354.64						16,354.64
二	现金流出	25,009.11	11,100.00	202.02	202.02	202.02	202.02	13,101.03
1	建设期资金流出	11,100.00	11,100.00					
2	运营期资金流出	1,799.01						1,799.01
3	融资还本付息	12,110.10		202.02	202.02	202.02	202.02	11,302.02
三	现金净流量	3,455.63						3,455.63
四	期末累计现金结存							3,455.63

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、相关部门职责

本项目主管部门是平江县自然资源局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作的，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是平江县土地储备中心，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、运营成本管控，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平江县土地储备中心，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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2026 年湖南省政府专项债券 2026 年平江县第二批土储债项目 001 号融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 5 月 13 日