

湖南省永州市2026年专项债券  
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2026 年专项债券（土地储备项目）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额万元。其中永州市本级 13000 万元，祁阳市 7800 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限 (年)
永州市本级	2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	13000	5
祁阳市	2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号	3600	5
祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	4200	5
合计		20800	

# 2026 年湖南省政府专项债券

## 【2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号】项目 融资平衡方案

【2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号】拟发行 2026 年湖南省政府专项债券【13,000.00】万元，具体信息如下：

项目名称：	2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
总投资：	14,214.23 万元
本次发行金额：	13,000.00 万元
其中：	用作资本金金额 0 万元
专项债券总需求：	13,000.00 万元（含本次发行金额）
其中：	用作资本金金额 0 万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	5 年
主管部门：	永州市自然资源和规划局
项目申请单位：	永州市土地储备中心
资产持有单位：	永州市土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

永州市位于湖南南部、湘江上游，北邻衡阳、邵阳，东连郴州，西接广西桂林、贺州，南接广东清远，湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境。位于北纬  $24^{\circ}39'$  至  $26^{\circ}51'$ ，东经  $111^{\circ}06'$  至  $112^{\circ}21'$  之间，南北相距最长 245 公里，东西相间最宽 144 公里，全市总面积 2.2 万平方公里。

永州市风能、光能、水能资源总量居全省前列，其中风能资源“十四五”期间获批开发规模全省第一；稀土、锰、锂、铷、铯等矿藏保有储量居全省首位。全市现有 34 处国家级文物保护单位、7 项国家级非物质文化遗产、1 个国家级风景名胜区（九嶷山）、8 个国家 4A 级景区，素有“锦绣潇湘”的美誉。永州是湖南乃至全国重要的粮食、蔬菜、油茶、生猪等绿色农产品生产基地。拥有的粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地和加工企业居全国第一，湖南农副产品集中验放场（道县）列为全国第一批 6 个粤港澳大湾区“菜篮子”供应配送分中心之一，“永州之野”为湖南省首个市级农业公用品牌。

永州市 2024 年实现地区生产总值（GDP）为 2,692.57 亿元，同比增长 5.3%，在湖南省内排名第 9 位。其中，第一产业 469.34 亿元，增长 3.0%，第二产业 888.58 亿元，增长 6.1%，第三产业 1,334.65 亿元，增长 5.7%。城镇、农村居

民人均可支配收入分别为 40,702 元、21,915 元，分别增长 4.9%、6.3%。1-12 月，全市居民消费价格（CPI）累计增长 0.4%。

永州地区 2022-2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	2,410.28	2,549.41	2,692.57	2,829.58
居民人均可支配收入（元）	27,301	28,781	30,424	
一般公共预算收入	158.58	163.3	161.26	153.00
政府性基金收入	270.17	235.29	150.05	
其中：国有土地出让收入	265.55	221.84	138.68	
政府性基金支出	365.74	328.01	267.10	
其中：国有土地出让支出	238.81	183.02	119.82	

注：数据来源于永州市 2022-2024 年国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	权属人	位置	土地类型	项目概况	建设内容	批复文件
2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	永州市经济发展集团有限责任公司	冷水滩区永州大道与寇准路交汇处	城镇住宅用地	本项目总投 14,214.23 万元，主要成本构成为项目土地收储费用及收储土地在出让前的债券利息支出。本项目拟于 2026 年 1 月启动，收储土地面积为 94,429.20 平方米。	土地收储	

【2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号】已经通过【湖南湘军麓和律师事务所】合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过收储存量闲置土地，可直接减少市场无效供给，优化土地供求关系，提升政府对土地市场的调控能力。此举有助于稳定土地价格预期，促进土地资源高效配置，并为房地产市场平稳健康发展提供支撑。

项目实施将有效盘活土地资产，增强地方政府与相关企业的资金流动性，撬动社会有效投资。同时，还能带动上下游产业发展，促进就业与经济增长，为区域重大项目的落地实施提供坚实的要素保障。项目实施将进一步激发城乡发展内生动力，通过整合与提升土地价值，直接支持实体经济发展，实现社会效益、经济效益与资源效益的统一。预期总收入可达 16,525.11 万元，项目净收益 16,525.11 万元。

## **（二）社会效益分析**

通过盘活存量闲置土地，将系统性地解决城市发展中的多项问题。

### **（1）解决存量问题，净化城市空间**

直接处理“闲置不开发、历史遗留难、城市斑点密”等顽疾，为城市更新扫清障碍。

### **（2）完善基础设施，提升人居品质**

为基础设施建设提供可靠的资金和土地等要素保障；也有利于形成“净地”“优地”；通过补齐公共服务短板，改善人居环境，助力以人为本的新型城镇化。

### **（3）强化规划引领，促进高效利用**

通过集中收储存量闲置土地，加强规划引领，能增强土地供应的计划性，限制低效开发，确保城市存量土地更高效

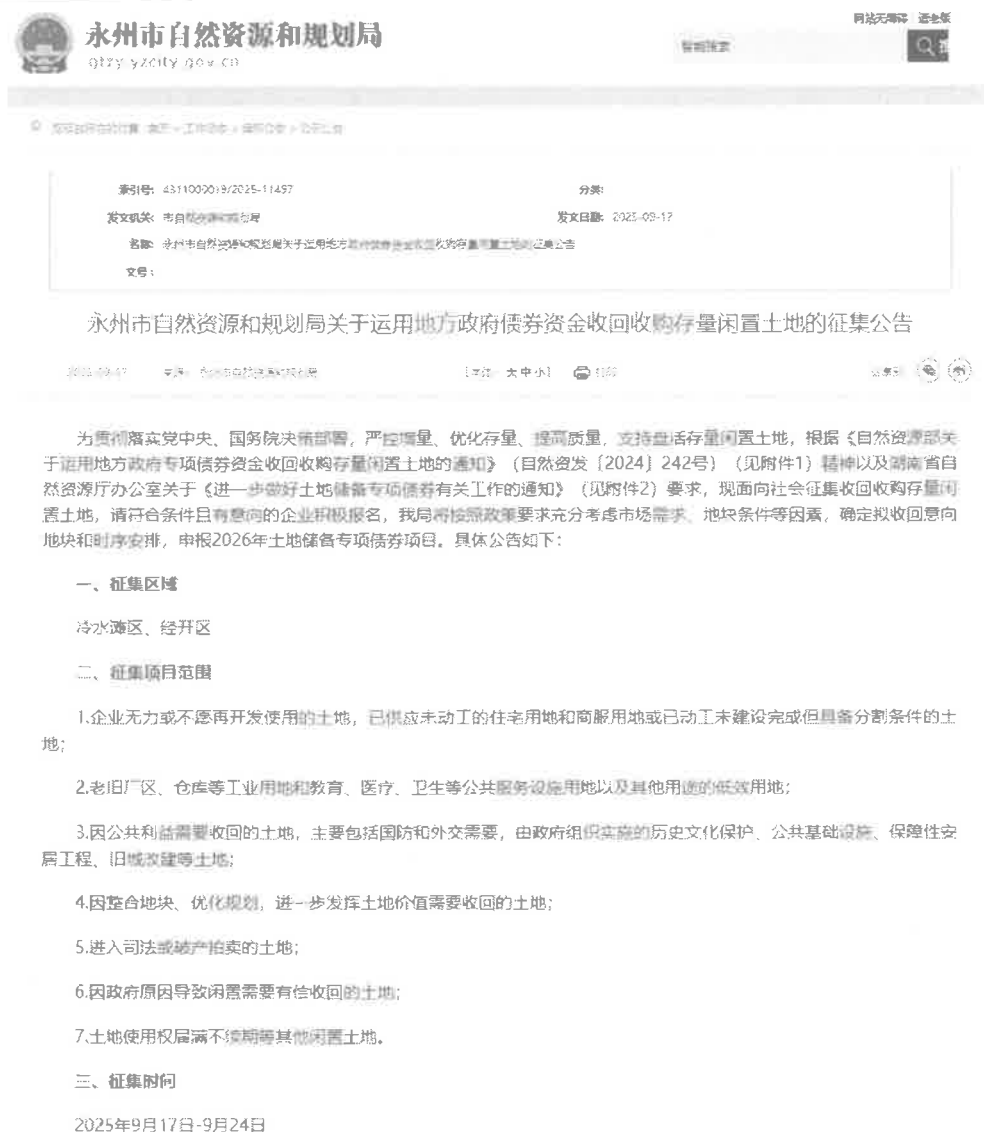
地用于新质生产力发展，提升土地利用价值和规划执行效力。

### (三) 项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集公告、地价评估、意向协议签订等前期工作，项目成熟度较高。

下图为《永州市自然资源和规划局关于运用地方政府债券资金收回收购存量闲置土地的征集公告》链接及截图：

<https://gtzy.yzcity.gov.cn/gtzy/020103/202509/c3c754c4439e4046a71aab2ce0c45547.shtml>



下图为《永州市自然资源和规划局关于 2026 年永州市本级第二批土储债项目地块收储价格的公示》链接及截图：

<https://gtzy.yzcity.gov.cn/gtzy/020103/202601/5619f5a301634c6cbc589fd9984c5df4.shtml>

## 永州市自然资源和规划局

### 永州市自然资源和规划局 关于 2026 年永州市本级第二批土储债 项目地块收储价格的公示

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）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、省自然资源厅办公室《关于进一步做好土地储备专项债券有关工作的通知》和相关会议精神要求，经市政府专题会议研究同意，并分别与土地使用权人进行协商，达成了一致意见，现将拟收储的 21 宗土地的收储价格等相关情况公示如下：

序号	项目名称	地块名称	坐落	使用权人	面积(公顷)	收储价格(万元)
1	2026 年永州市本级第二批土储债项目 001 号	冷水滩区湘联路与盘王路交汇处西北角地块	冷水滩区湘联路与盘王路交汇处西北角	湖南永州国际陆港有限公司	4.195089	8000.00
2	2026 年永州市本级第二批土储债项目 002 号	凤凰园片 G-03-07-a 地块	梧桐路与月岩路交汇处西北侧	湖南永州国际陆港有限公司	5.264341	10200.00
3	2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	滨江新城 B-4-30c、B-4-30d 地块	冷水滩区永州大道与冠珠路交汇处	永州市经济发集团有限责任公司	9.442920	13000.00
4	2026 年永州市本级第二批土储债项目 004 号	滨江新城 I-10 地块	冷水滩区响塘大道与巴洲大道交汇处东北角	永州嘉盛文化旅游有限公司	4.745969	6400.00

#### （四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 14,214.23 万元，其中：收储土地投资 13,031.23 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 1,183.00 万元。申请发行地方政府专项债券 13,000.00 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）、湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》的通知（湘政办发〔2025〕7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、合理性充分；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

永州市收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	永州市自然资源和规划局				
项目实施单位	永州市土地储备中心	项目负责人	胡畏	联系电话	13974613554
项目资金（万元）	资金总额：14,214.23 万元				
	一、专项债券资金：13,000.00 万元				
	二、其他资金：1,214.23 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 1 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	94,429.20
		质量指标	收购完成率	(%)	100
		时效指标	土地收购完成时长	月	12
		成本指标	项目投资概算	万元	14,214.23
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	16,525.11
			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) 投资估算依据

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，就低原则确定收地基础价格。

根据项目土地出让合同及湖南新融达房地产土地资产评估有限公司出具的本项目土地收储评估报告可知，本项目土地的取得成本为31328.96万元，评估价值为16,289.04万元。根据就低原则，本项目基础收地价格按照评估价值16,289.04万元下调20%收储，收储金额为13,031.23万元。

地块收回价格评估报告(节选)

附									
估价机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：(长沙)新融达评字(2025)第12064号									
估价日期：2025年12月19日 估价对象土地权利性质：出让									
估价对象	宗地编号	宗地名称	权证号	用途	现状	设定	规划	容积率	设定
长沙市经济开发集团有限公司	18	长沙市经济开发集团有限公司用地	湘地出字(2022)043号	住宅用地	现状为住宅用地	住宅用地	住宅用地	容积率2.05	容积率2.05
合计									

注：“六通水平”指宗地外围“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气)及宗地内场地平整。  
一、上述土地估价结果的限制条件：  
1. 土地权利限制：估价对象所有权归国家所有，估价对象土地权利人为长沙市经济开发集团有限公司，估价对象土地权利性质为出让，根据委托估价方提供的资料及委托估价方介绍，至估价期日止，估价对象未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利，本次设定估价对象为未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利的国有建设用地使用权。  
2. 基础设施条件：详见表3

表3 评估宗地基础设施条件一览表									
宗地编号	宗地名称	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件	基础设施条件
18	长沙市经济开发集团有限公司用地	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件	宗地内基础设施条件

3. 规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：永政地出字2022-043号)可知，出让宗地面积为94429.20平方米，规划用途为普通商品住房用地，建筑总面积270444.37平方米(折合容积率2.05)，规划建筑容积率不大于3.0，不低于1.0，建筑限高不大于36米，建筑密度不大于28%，绿地率不低于40%。  
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. 本估价报告及估价结果由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司于2025年12月19日出具，有效期至2026年12月19日。  
2. 本估价报告仅为委托估价方进行土地收储提供价格参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动。  
3. 本估价报告中涉及的土地面积、土地用途及土地权利均以估价对象《不动产权证书》[湘(2024)永州市不动产权第002217号]为依据；涉及的规划利用指标均以《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：永政地出字2022-043号)为依据。  
4. 本估价报告中的项目开发方式是在满足最有效利用原则下，根据估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：永政地出字2022-043号)，参照行业通行的做法及结合自身的经验确定的，如与以后批准的建筑设计指标有出入而引起地价的变化，土地价格需重新评估。  
5. 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：永政地出字2022-043号)第十六条约定在2024年10月29日之前开工，在2026年10月28日之前竣工，至估价期日止，估价对象已使用了2.09年，尚未开工建设。第三十三条：受让人未能按照本合同约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约，受让人未能按照本合同约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。根据《闲置土地处置办法》

本项目投资估算总额 14,214.23 万元，其中：收储土地投资 13,031.23 万元，收储土地在出让前的债券利息支出 1,183.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	产权证号	面积（平方米）	收储价格（万元）	土地出让前利息（万元）	项目投资估算（万元）
1	滨江新城 B-4-30c、 B-4-30d	湘（2024）永州市 不动产权第 0022217 号	94,429.20	13,031.23	1,183.00	14,214.23

实施期间：项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月，预计于 2026 年 12 月前完成收储。

2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号总投资 14,214.23 万元，2026 年投入金额 13,000.00 万元，主要用于收购土地；2027 年、2028 年、2029 年、2030 年、2031 年分别各投入金额 236.60 万元，主要用于支付土地出让前的债券利息支出。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	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
2026年永州市本级 第二批土储债项目 003号	14,214.23	0	13,000.00	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60

2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 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	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2026年永州市本级第二批土储债项目003号	投资金额	0	13,031.23	0	0	0	0	0
	其中：专项债金额	0	13,000.00	0	0	0	0	0
	月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	0	0	0	0	0	0	13,031.23
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	13,000.00

## (二) 项目资金筹措方案

2026年永州市本级第二批土储债项目003号资金来源主要为自有资金1,214.23万元和政府专项债券资金13,000.00万元。项目总投资14,214.23万元，其中：自有资金1,214.23万元，占投资总额的8.54%；拟申请发行政府专项债券资金13,000.00万元；本次申请发行专项债券13,000.00万元。

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	
2026年永州市本级第二批土储债项目003号	14,214.23	1,214.23	0	13,000.00	0	0	0	0	5年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入预测

2026年永州市本级第二批土储债项目003号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次预测以湖南省永州市土地储备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、2023年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、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，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，考虑到本项目收储土地自2027-2031年出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。永州市2022-2024年全区生产总值（GDP）同比增速分别为4.9%、4.2%、5.3%，三年平均增速4.8%，2025年永州市政府工作报告提出，2025年永州市经济社会发展主要预期目标是GDP增长5.5%以上。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，暂不考虑土地价格的增长。

### 2、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市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，过程如下：

### (1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2023-2025 年永州市项目周边地块土地出让情况(2023-2025 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/ m <sup>2</sup> )	楼面价格(元/ m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	43110020 23B00057	高科园 2021-3 号 地	永州市	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角	29,487.57	< 2.3	67,821.41	6,450.00	2,187.36	951.03	2023 /1/6	城镇住宅用地
2	43110020 25B00016 1	滨江新城 片区 C-3-13 地 块	永州市	永州大道与永连公路交汇处西北角	96,981.90	< 3.0	290,945.70	21,453.00	2,212.06	737.35	2025 /6/30	住房用地
3	43110020 25B00012 5	滨江新城 片区 C-3-11-1 地块	永州市	湘江东路与规划道路交汇处东北角	47,674.60	< 3.0	143,023.80	10,079.00	2,114.12	704.71	2025 /6/30	住房用地

1、挂牌编号：4311002023B00057  
永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市本级		电子监管号：		4311002023B00057	
项目名称：	高科园2021-3号地					
项目位置：	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角					
土地面积(m²)：	29487.57					
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业		
土地级别：	九级		成交价格(万元)：	6450		
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期		约定支付金额	备注	
	1	2023-01-16		6450		
土地使用权人：	永州市永耀房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间：	2023-01-10
约定开工时间：	2024-01-09			约定竣工时间：	2026-01-08	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	
批准单位：	永州市			合同签订日期：	2023-01-06	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页  
<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20221208/263d4404-bdc6-410a-9b12-11117f0cc2de.html>

2、电子监管号:4311002025B000161

您当前所在的位置: 首页> 供地结果> 结果详情

永州大道与永连公路交汇处西北角

行政区: 湖南省> 永州市本级>

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	湖南省永州市本级		电子监管号:	4311002025B000161
项目名称:	滨江新城片区C-3-13地块			
项目位置:	永州大道与永连公路交汇处西北角			
土地面积(m²):	96981.90			
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	九级		成交价格(万元):	21453
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-02-20	21453	--
土地使用权人:	永州市滨江实业发展有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2025-06-30
约定开工时间:	2026-06-29		约定竣工时间:	2028-06-28
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	永州市人民政府		合同签订日期:	2025-01-21

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtaef63318-bafc-4c24-b1e9-40b31d8a45dc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>



3、挂牌编号：4311002024B000870

您当前位置： 首页> 供地结果> 结果详情

湘江东路与规划道路交汇处东北角

行政区：湖南省>永州市本级>

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市本级				电子监管号：	4311002025B000125			
项目名称：	滨江新城片区C-3-11-1地块								
项目位置：	湘江东路与规划道路交汇处东北角								
土地面积(m²)：	47674.60								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	九级				成交价格(万元)：	10079			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2025-02-20		10079		--		
土地使用权人：	永州市滨江实业发展有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-06-30			
约定开工时间：	2026-06-29				约定竣工时间：	2028-06-28			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	永州市人民政府				合同签订日期：	2025-01-21			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc475793d-6fca-4e6d-b299-e598b9018e50&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

## （2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

2026年永州市本级第二批土储债项目003号的土地计划2031年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、工业园区环境更加成熟。根据出让地块周边区域用途、容积率及基础配套相近的近期土地挂牌出让地块的案例的土地出让价格区间在2,114.12-2,212.06元/平方米，遵照谨慎原则结合相关土地出让案例价格，本次土地出让基础价格按1,750.00元/平方米估算，土地出让价格预测暂不考虑增长，5年后即2031年出让价格为1,750.00元/平方米。测算土地未来出让价值情况如下表：

序号	地块名称	预测单价 (元/平方米)	预计出让年份
1	滨江新城 B-4-30c、B-4-30d	1,750.00	2031

项目收入预测明细表

序号	地块名称	面积（平方米）	用途	出让计划及收入预测（万元）						
				小计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	滨江新城 B-4-30c、B-4-30d	94,429.20	城镇住宅用地	16,525.11						16,525.11
合计		94,429.20		16,525.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,525.11

2026年永州市本级第二批土储债项目003号预计可出让土地面积94,429.20平方米，预计可获得土地出让收入16,525.11万元，可用于资金平衡的相关收益为16,525.11万元。

## （二）项目收入预测合理性分析

（1）预测单价合理性：从永州市2022年-2025年实际出让情况来看，近三年住宅用地平均出让单价为3,172.30元

/平方米；从同区域、同类型的可比案例来看，住宅用地最低单价为 2,114.12 元/平方米。综上，本项目收入住宅用地按 1,750.00 元/平方米预测是相对谨慎且合理的。

(2)预测出让时间/进度合理性：从永州市 2022 年-2025 年实际出让情况来看，近三年年平均出让地块数 49.5 宗、年平均出让面积 2,357,056.56 平方米，年平均出让收入 577,037.82 万元。结合近三年土地出让历史和永州市土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对永州市未来五年地块出让预测，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在其合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

永州市 2022-2024 年土地交易数据明细表

内容		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均数
地块 (宗)	总量	120	23	11	44	49.5
	其中：住宅用地	76	18	7	27	32
	其中：商服用地	10	1	1	2	3.5
	其中：工业用地	34	4	3	15	14
面积 (㎡)	总量	5707369.92	1127202.22	453584.98	2140069.13	2357056.56
	其中：住宅用地	3858381.18	866445	192284.04	1210623.33	1531933.39
	其中：商服用地	337691.04	4000.03	20124.61	97448.77	114816.11
	其中：工业用地	1511297.7	256757.19	241176.33	831997.03	710307.06
金额 (万元)	总量	1522811.40	258875.01	68794.96	457669.92	577037.82
	其中：住宅用地	1372290.74	248321.01	55831.96	415985.00	523107.18
	其中：商服用地	108326.88	3006	7204	20408.00	34736.22
	其中：工业用地	42193.78	7548	5759	21276.92	19194.43
平均单价 (元/㎡)	总量	2668.15	2296.62	1516.69	2138.58	2155.01
	其中：住宅用地	3556.65	2865.98	2903.62	3362.95	3172.30
	其中：商服用地	3207.87	7514.94	3579.70	2108.47	4102.75

	其中：工业用地	279.19	293.97	238.79	240.73	263.17
--	---------	--------	--------	--------	--------	--------

永州市未来五年出让预测

年份	分类	出让地块数（宗）	出让规模（㎡）	出让总额（万元）
2027 年	整体情况预测	15	1684887.16	92371.51
	其中：纳入专项债地块	0	0	0
	占比	0.00%	0.00%	0.00%
2028 年	整体情况预测	35	2833324.19	122481.37
	其中：纳入专项债地块	9	626731.31	28856.61
	占比	25.71%	22.12%	23.56%
2029 年	整体情况预测	30	2689387.86	157267.94
	其中：纳入专项债地块	8	580369.90	47919.54
	占比	26.67%	21.58%	30.47%
2030 年	整体情况预测	28	2241722.67	609931.11
	其中：纳入专项债地块	7	442067.71	104115.24
	占比	25%	19.72%	17.07%
2031 年	整体情况预测	33	2063910.37	765649.59
	其中：纳入专项债地块	9	595025.36	177401.01
	占比	27.27%	28.83%	23.17%

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

2026年永州市本级第二批土储债项目003号预期总收入16,525.11万元，项目净收益16,525.11万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2026年永州市本级第二批土储债项目003号本次拟发行专项债券13,000.00万元，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，预测利率为1.82%，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。项目还本付息情况如下表所示(2027-2030年每年5月支付利息，2031年5月到期一次还本付息)：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计
2026年		13,000.00		13,000.00	1.82%		
2027年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2028年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2029年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2030年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2031年	13,000.00		13,000.00		1.82%	236.60	13,236.60
合计		13,000.00	13,000.00			1183.00	14,183.00

### （三）项目融资平衡情况

2026年永州市本级第二批土储债项目003号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为16,525.11万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.17。

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
2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	16,525.11	13,000.00	14,183.00	1.17

项目融资平衡情况已经通过湖南和泉正会计师事务所（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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%
收入变动敏感性分析		
对总融资本息资金的覆盖倍数	1.05	1.17

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，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 1.05，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

根据上述项目总投资、运营收入、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流量表

单位：万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2026 年				13,031.23	13,031.23		0.00	0.00
2027 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2028 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2029 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2030 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2031 年	16,525.11				236.60	13,236.60	3,525.11	3,525.11
小计	16,525.11	-	-	13,031.23	14,214.23	14,183.00	3,525.11	

## 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。

### （一）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需结合城市规划、整体开发布局等情况进行供应分析，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。

## （二）项目进度风险

风险描述：由于本次发债优先收回收购存量的闲置土地，目前已启动地块遴选、对拟收储地块依法依规依程序按现状予以收储补偿价格评估等工作，对于项目资金需求按照评估价格与土地取得成本价就低确定的基础价格进行估算。存在发行额度，发行时间，市场响应程度不确定等因素，因此，具体的收储工作可能在进度上受到影响。

应对措施：制定运用地方政府专项债券资金收回收购国有土地工作方案，明确收储的具体流程、要求，提前并充分做好收储可行性分析及时序安排，加强收储全流程工作管理，确保相关规定的全面落实，保证收储工作顺利进行。

## （三）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，而近些年来房地产市场经历了持续的波动，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 2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号发债项目覆盖倍数较高，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政府专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 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）、湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》的通知（湘政办发〔2025〕7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州市自然资源和规划局，负责根据专项债券项目融资平衡方案，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，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是永州市土地储备中心，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出，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永州市土地储备中心，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《2026年永州市本级第二批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 5 月 13 日

# 2026 年湖南省政府专项债券 【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】 项目预期收益与融资平衡方案

【永州市】 【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】  
拟发行 2026 年湖南省政府专项债券【3,600.00】万元，具体  
信息如下：

项目名称：	2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十一】期
总投资：	3,961.60 万元
本次发行金额：	3,600.00 万元
其中：用作资本金金额	/
专项债券总需求：	3,600.00 万元
其中：用作资本金金额	/
本次发行期限：	5 年
主管部门：	祁阳市土地储备中心
项目申请单位：	祁阳市土地储备中心
资产持有单位：	祁阳市土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

祁阳市位于湖南省西南部，湘江中上游，永州市东北部。西接永州市零陵区和冷水滩区，东抵常祁市，南临新田县、祁阳市、双牌县和桂阳县，北连祁东县。祁阳市总面积 2538 平方公里，辖 3 个街道、20 个镇、3 个乡，总人口 106 万人。祁阳自然资源丰富，土地肥沃，河流纵横，水源充实，属亚热带季风湿润性气候，四季分明，现已探明的矿藏有煤、石灰石、铁、锰、锑、锌等 20 多种，享有“有色金属之乡”的美称；用材林有杉、松、樟、楠等，经济林以油茶为主，兼有油桐、乌桕；药材主要有白果、乌梅、杜仲、淮山、丹皮、白芍、香附、乌药、蛇胆等 100 余种。其中烟煤储量 1 亿吨；用材林 6.4 万公顷，林木蓄积量达 300 万立方米；油茶林 40 万亩；柑橘等水果 28 万亩；水资源总量 250 亿立方米，水能蕴藏量 32 万千瓦。祁阳历史悠久，人杰地灵，文化底蕴深厚，是革命老区，湘南改革开放试验区。

2023 年—2025 年，祁阳市分别实现一般公共预算收入 20.04 亿元、18.07 亿元、15.68 亿元，政府性基金收入分别为 5.70 亿元、9.06 亿元、9.68 亿元。

#### 祁阳市 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（GDP）	424.52	453.30	477.05
居民人均可支配收入（元）	42,534.00	44,661.00	47,341.00

一般公共预算收入	20.04	18.07	15.68
政府性基金收入	5.70	9.06	9.68
其中：国有土地出让收入	5.4	8.62	8.17
政府性基金支出	18.06	17.51	19.28
其中：国有土地出让支出	2.89	5.69	9.42

数据来源：祁阳市财政局

## （一）项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	祁阳县仓储物流项目地块二	祁阳县城灯塔路	项目总投资 3,961.60 万元，收储面积 24,305.88 m <sup>2</sup> ，规划用途为商业服务业用地。	项目总投资 3,961.60 万元	祁阳市土地储备中心

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】，由祁阳市土地储备中心作为土地储备机构，拟在 2026 年收储 1 宗存量闲置用地，拟收储土地面积【24,305.88 m<sup>2</sup>（约 36.46 亩）】，项目资金总需求【3,961.60】万元，可出让面积【24,305.88 m<sup>2</sup>（约 36.46 亩）】。

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】已经通过【北京市兰台（长沙）律师事务所】合法性审查。

## 二、债券情况

### （一）债券基本情况

【永州市】【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】拟发行专项债券【3,600.00】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
------	------	--------	--------	------

2026 年祁阳市 第二批土储债 项目 001 号		3,600.00	5 年	祁阳市土地储备 中心
---------------------------------	--	----------	-----	---------------

### （二）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1、项目合规性

本项目符合土地储备项目专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### 2、项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、发布收回收购土地征集通知、地价评估等前期工作，同时获得主管部门及同级政府的项目批复，项目成熟度较高。

#### 审批文件

序号	地块名称	文件名称	编号
1	祁阳县仓储物流项目地块二	《国有建设用地使用权出让合同》	电子监管号:4311212015B01089
		《不动产权证书》	祁国用(2015)第 2227 号
		《税务登记证》	管理代码: 2783357
		《闲置土地认定书》	祁自资闲认〔2025〕13 号
		《关于同意运用土储债资金收储“祁阳县仓储物流项目地块二”等 5 宗国有建设用地的批复》	祁政函〔2025〕67 号

### （三）债券需求合理性分析

本项目资金总需求【3,961.60】万元，拟申请发行地方政府专项债券【3,600.00】万元用于收回收购土地，已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，资金需求合理且与项目进度任务相匹配，本项目专项债券资金需求在合理范

围内。

#### （四）项目事前绩效评价结果

祁阳市财政局根据《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<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）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

#### （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

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年祁阳市第二批土储债项目 001号
------	-----------------------



主管部门	祁阳市土地储备中心				
资金金额 (万元)	实施期资金总额	3,961.60			
	其中：资本金	361.60			
	债券资金	3,600.00			
项目实施 进度计划	实施内容	开始时间	完成时间		
	土地收购	2026 年 5 月	2027 年 4 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	备注
	效益指标	数量指标	收储面积（平方米）	24,305.88	
		质量指标	债券资金使用合规率（%）	100	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100	
			规范披露信息及时率（%）	100	
			足额还本付息及时率（%）	100	
		成本指标	预计收储成本投资偏离（±%）	小于等于10%	
		社会效益	社会民众满意度（%）	99	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		生态效益	资源消耗、环境污染、生态破坏及相关的预防、损害和修复成本等	合理	
		可持续影响	对可持续发展产生的长期综合影响	正面	

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）项目收储面积

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】收储总面积

为【24,305.88】m<sup>2</sup>。

## （二）项目出让面积及出让时间

【2026年祁阳市第二批土储债项目001号】预计在【2031年5月】出让【24,305.88】m<sup>2</sup>。

## （三）投资估算依据

（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）新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》等相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

祁阳市土地储备中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为【5,784.8】万元，成本价为【4,952.00】万元。该地块收地基础价格取评估价和成本价较低值，因此收地基础价格合计为【4,952.00】万元，按8%下调幅度并取整，则本项目确定收回收购土地资金为【3,961.60】万元，因此本项目总投资为收回收购土地资金与土地出让前债券利息之和，即本项目总投资合计为【3,961.60】万元。

总投资估算详细情况如下：

### 项目土地收购价格的确定

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格 (结合两者 价格后取其 较低值)	下调幅度	收购价格
1	祁阳县仓储物流项目地块二	4,952.00	5,784.8	4,952.00	8%	3,961.60
合计		4,952.00	5,784.8	4,952.00	/	3,961.60

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】总投资【3,961.60】万元，【2026 年】投入金额【3,961.60】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年以后
2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号	3,961.60	/	3,961.60	/

项目投资分月计划表

2026 年度，【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	合计	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6-12 月
2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号	投资金额	3,961.60	0.00	0.00	0.00	3,961.60	0.00

	其中：专项债金额	3,600.00	0.00	0.00	0.00	3,600.00	0.00
--	----------	----------	------	------	------	----------	------

#### （四）项目资金筹措方案

【2026年祁阳市第二批土储债项目001号】资金来源为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资【3,961.60】万元，其中，用于项目支出的县级财政配套资金【361.60】万元，占投资总额的【9.13%】；拟申请发行政府专项债券资金【3,600.00】万元。本次拟申请发行政府专项债券资金【3,600.00】万元。具体项目资金来源如下：

项目投资资金来源表

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
		财政资金	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年祁阳市第二批土储债项目001号	3,961.60	361.60	0.00	3,600.00	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

本项目的收入主要是土地出让收入。

##### 1、收入预测依据

（1）预期供应的土地用途、利用指标及规划依据根据。委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》〔电子监管号：4311212015B01089〕及《不动产权证书》〔祁国用(2015)

第 2227 号〕,本次拟收储地块的土地用途明确为商业服务业用地。主要规划指标为:建筑总面积 110000 平方米,容积率不高于 5.0 不低于 1.0,建筑密度不高于 25%,绿地率不低于 25%,建筑限高不高于 100 米。本次收入预测均严格依据上述已明确的规划条件进行,不涉及规划调整。

(2) 周边配套设施完善的详细说明。预期地价增值的重要途径之一是地块周边基础设施和公共服务配套的持续完善。根据祁阳市相关城市建设计划,在债券存续期内

(2026-2031 年),项目地块所在区域(祁阳县城灯塔路)将重点推进以下配套设施建设,从而实质性提升区域居住环境和土地价值:

交通设施:区域路网将持续优化,包括完善宗地周边规划的横一路、横二路等支路网络,提升区域通达性。

教育设施:计划在地块附近新建学校,将极大改善区域基础教育条件,吸引人口集聚。

医疗设施:附近医院将进行扩建升级,提升区域医疗服务水平。

生活配套:区域将配套建设公园绿地,并规划引入便民商业设施,提升生活便利度。上述配套设施的完善将显著提升地块的区位优势和生活便利性,是预测土地出让价格高于当前评估价的重要现实依据。相关配套建设计划已纳入县域发展规划,其推进实施将有效支撑地块未来价值。

### (3) 祁阳市周边土地出让案例

商业服务业用地出让具体案例如下:

祁阳市涇溪中路

行政区: 湖南省永州市祁阳县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息

行政区:	湖南省永州市祁阳县		电子监管号:	4311212023B00367	
项目名称:	私人住宅				
项目位置:	祁阳市涇溪中路				
土地面积(m²):	15.43				
土地用途:	其他商服用地		供地方式:	协议出让	
土地使用年限:	40		行业分类:	住宿业	
土地级别:	一级		成交价格(万元):	6.665	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-01-31	6.665	--	
土地使用权人:	李爱琴				
约定容积率:	下限:	上限:	约定交地时间:	--	
约定开工时间:	--		约定竣工时间:	--	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	祁阳市		合同签订日期:	2023-01-31	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

出让单价: 4,319.51 元/m²  
数据来源: 中国土地市场网

祁阳市长虹路与银岭路交江处东北角

行政区: 湖南省永州市祁阳县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息

行政区:	湖南省永州市祁阳县		电子监管号:	4311212025B000057	
项目名称:	祁阳湘祁建设公司0.1543				
项目位置:	祁阳市长虹路与银岭路交江处东北角				
土地面积(m²):	1543.94				
土地用途:	其他商业服务业用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40		行业分类:	房地产业	
土地级别:	一级		成交价格(万元):	956	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-03-09	956	--	
土地使用权人:	祁阳湘祁建设发展有限公司				
约定容积率:	下限:	上限:	3	约定交地时间:	2025-05-10
约定开工时间:	2026-01-10			约定竣工时间:	2028-01-09
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--
批准单位:	祁阳市人民政府		合同签订日期:	2025-02-07	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

出让单价：6,191.95 元/m<sup>2</sup>  
数据来源：中国土地市场网

祁阳县城民生南路

行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市祁阳县		电子监管号：	4311212018800376	
项目名称：	私人住宅				
项目位置：	祁阳县城民生南路				
土地面积(m²):	74.83				
土地用途：	其他商服用地		供地方式：	协议出让	
土地使用年限：	其他商服用地40年; 其他普通商品住房用地70年;		行业分类：	住宿业	
土地级别：	未评估地区		成交价格(万元):	49.39	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
土地使用权人：	肖开生				
约定容积率：	下限：1	上限：4.15	约定交地时间：	--	
约定开工时间：	--		约定竣工时间：	--	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	祁阳县		合同签订日期：	2018-11-13	
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书为准					

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

出让单价：6,600.29 元/m<sup>2</sup>  
数据来源：中国土地市场网

## 2、项目收入预测

(1) 预期收入确定过程和合理性说明预期收入确定的核心过程如下：

步骤一：确定基准价值。以专业土地估价报告得出的评估价格（2,380.00 元/m<sup>2</sup>）作为基准价值。

步骤二：参考市场案例。分析上述周边同类用途（商业服务业用地）土地近期公开出让案例，案例成交单价区间在4,319.51-6,600.29 元/m<sup>2</sup>。

步骤三：考虑增值因素。充分考虑前述所述的债券存续

期内（2026-2031 年）周边配套設施逐步完善將帶來的土地價值提升效應。

步驟四：遵循謹慎性原則。並考慮案例價格後，保守選取 2,500.00 元/m<sup>2</sup>作為預期出讓單價。該價格高於當前評估價，但顯著低於周邊部分同類地塊近期的成交價，且已考慮未來配套改善的增值效應，取值穩健、合理。

步驟五：計算預期收入。預期出讓收入=預期出讓面積×預期出讓單價=24,305.88 m<sup>2</sup>×2,500.00 元/m<sup>2</sup>=6,076.47 萬元。

## （2）地價增值途徑的具體說明

預期土地出讓收益（2,500.00 元/m<sup>2</sup>）高於當前評估價格（2,380.00 元/m<sup>2</sup>）的增值途徑主要包括：

周邊城市配套設施完善：如上文詳細所述，教育、醫療、交通（路網優化）、環境（公園綠地）等配套的落地和完善，將直接提升地塊的品質和區域吸引力，從而推高土地市場價值。這是最主要的增值途徑。

區域發展成熟度提升：隨著時間推移，祁陽市整體開發進度加快，人口集聚效應显现，商圈氛圍逐步成熟，地塊的區位優勢將更加凸顯。

土地利用指標的優化潛力：本次預測基於現有出讓合同的容積率上限（5.0）。該指標本身已具備較高的開發強為項目預留了合理的價值空間。若未來市場條件允許且規劃，在法定程序下優化利用指標（如維持容積率上限）可進一步挖掘價值，但本次預測未將此作為主要增值假設，體現了預測



的谨慎性。

综上，项目预期收入预测过程清晰，依据充分，既考虑了当前市场价值和专业评估基础，也合理纳入了未来可实现的增值因素，且遵循了谨慎性原则，预测结果 6,076.47 万元是合理且可实现的。

### （3）项目预期收入

本项目 1 宗存量闲置用地，将在【2026 年 5 月】完成收储，预计总出让面积为【24,305.88】m<sup>2</sup>。项目预计在【2031 年 5 月】对土地招拍挂出让，土地出让单价为【2,500.00】元/m<sup>2</sup>土地出让收入为【6,076.47】万元。

项目预期收入测算表

单位：万元、m<sup>2</sup>

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号						6,076.47
出让单价（元/m <sup>2</sup> ）						2,500.00
宗地面积（m <sup>2</sup> ）						24,305.88
合计						6,076.47

为确保项目收入预测的稳健性及融资平衡的可实现性，本方案在现有预测基础上，结合区域发展实际与政策导向，对收益实现的支撑因素进行了综合分析。以下因素将进一步保障项目预期收入的合理性与可靠性：

首先，项目在土地收储环节已具备显著的成本优势。收储价格严格遵循谨慎性原则，以专业评估价和原始成本价中的较低值为基准，并统一按 8%幅度下调后取整确定，使得

整体收储成本处于审慎水平，这种定价策略为未来土地出让预留了充足的溢价空间。形成了安全边际。

其次，县政府对地块周边基础设施与公共服务的持续投入将实质性提升土地价值。计划在债券存续期内推进一系列配套工程，项目地块周边将完善道路建设、环境改善、公园绿地等基础设施的建设，加强学校医院、大型商场配套设施建设。周边医院扩建，学校修建，将极大提高该地块的基础设施配套水平，大幅提升该地块的商业价值。历史经验表明，基础设施的完善通常能带动区域地价上涨 10%-15%。本方案在预测时已谨慎考虑了这些增值潜力，当前所采用的出让单价已为未来价值提升留有余地。

最后，项目在地块规划用途和开发强度方面保留了一定的灵活性，为应对市场变化、进一步挖掘土地价值提供了政策通道。当前地块虽规划为商业服务业用地，但未来可根据城市发展需要，依法依规对部分地块的用途或容积率进行优化调整。这种动态调整机制能够有效响应市场需求变化，在必要时进一步提升土地出让收益，为债券还本付息提供额外保障。

综上所述，通过收储成本控制、区域价值提升和规划弹性管理三重措施的协同作用，项目收入预测具备了扎实的支撑基础，能够有效应对市场波动，确保项目收益与融资的自求平衡。

## **（二）项目预期成本预测**

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性

安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费,债券存续期内,项目预计总成本为【571.01】万元。具体如下:

1、农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的15%计算。

2、保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的3%计算。

3、农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的4%计算。

4、教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的3%计算。

5、土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的2%计算。

## 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【6,076.47】万元,项目预期总成本【571.01】万元,项目净收益即可用于融资平衡的资金【5,505.46】万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

【2026年祁阳市第二批土储债项目001号】,本次拟在

【2026 年 5 月】申请发行政府专项债券资金【3,600.00】万元。根据【2026 年 4 月份】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【1.82%】，期限 5 年，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。

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2026 年 5 月		3,600.00		3,600.00		
2026 年 11 月	3,600.00			3,600.00	32.76	32.76
2027 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2028 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2029 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2030 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2031 年 5 月	3,600.00		3,600.00	0.00	32.76	3,632.76
合计	-	3,600.00	3,600.00	-	327.60	3,927.60

### （三）项目融资平衡情况

【2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号】偿债资金来源为【土地出让收入】，本项目债券存续期内项目预期收入总额为【6,076.47】万元，项目预期成本总额为【571.01】万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金【5,505.46】万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为【1.40】。具体项目融资平衡情况如下：

项目收益覆盖情况表

单位：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	预计地块出让净收益	计划发行金额	预计融资成本	预计地块出让成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	祁阳县仓储物流项目地块二	24,305.88	商业服务业用地	3,961.60	5,505.46	3,600.00	3,961.60	571.01	1.40

结论：综上所述，预计【2026年祁阳市第二批土储债项目001号】收益对融资成本覆盖倍数为【1.40】，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，【2026年祁阳市第二批土储债项目001号】融资平衡情况已经通过【湖南永源会计师事务所（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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.40	1.54
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.40	1.27

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，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为【1.26】，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【1.27】，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。

#### 六、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。

## 七、相关部门职责

本项目主管部门是祁阳市土地储备中心，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。

本项目运营单位是祁阳市土地储备中心，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祁阳市土地储备中心，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。



## 附件 1 出让合同



电子监管号：4311212015B01089

# 国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

— 1 —

24305.88 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于祁阳县城灯塔路。

本合同项下出让宗地的平面界址为/

\_\_\_\_\_；

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以/

\_\_\_\_\_为

上界限，以/为下界限，高差为/

米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为 \_\_\_\_\_  
其他商服用地\_\_\_\_\_。

**第六条** 出让人同意在2015年10月30日前  
将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应  
达到本条第(二)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到/

\_\_\_\_\_；

周围基础设施达到/

\_\_\_\_\_；

(二) 现状土地条件/

构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 商业 ;  
附属建筑物性质 / ;  
建筑总面积 110000 平方米;  
建筑容积率不高于 5 不低于 1 ;  
建筑限高 100 米 ;  
建筑密度不高于 25% 不低于 / ;  
绿地率不高于 / 不低于 25% ;  
其他土地利用要求 / 。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / % ,即不超过 / 平方米,建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住

出让方 (章)



法定代表人 (委托代理人)

(签字):

何志明

受让方 (章):

法定代表人 (委托代理人):

(签字):

王亚明

二〇一五年十月八日

（本页无正文，为《2026 年祁阳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）



2026 年 5 月 14 日

# 祁阳市 2026 年专项债券 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号 预期收益与融资平衡方案

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号，拟申请发行政府专项债券金额为 7,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额为 4,200.00 万元。具体信息如下：

项目名称：	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
总投资：	7,953.54 万元
本次发行金额：	4,200.00 万元
其中：用作资本金金额	0 万元
专项债券总需求：	7,000.00 万元
其中：用作资本金金额	0 万元
本次发行期限：	5 年
主管部门：	祁阳市土地储备中心
项目申请单位：	祁阳市土地储备中心
资产持有单位：	祁阳市土地储备中心

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

祁阳市是全省的人口大市、经济强市。市域总面积 2538 平方公里，辖 19 个镇、3 个街道，总人口 105.62 万，常住人口 79 万。祁阳历史悠久，三国时置县，至今 1700 多年。2021 年 1 月，经国务院批准，国家民政部批复同意，撤销祁阳县，设立县级祁阳市。

祁阳市位于湖南省西南部，湘江中上游，永州市东北部，南临两广北倚内陆，泉南高速、衡永高速、湘桂高铁贯穿全境，湘江终年通航，距永州机场一小时车程，全面融入长株潭高铁 1 个半小时、珠三角 3 小时经济圈，祁阳高新区、现代农业产业园建设如火如荼，着力打造“50 平方公里、50 万人口”生态智慧园林现代化中等城市。

祁阳市文化底蕴深厚，因地处祁山之南而得名，因有浯溪而闻名是老一辈无产阶级革命家陶铸的故乡。境内自然条件优越，资源得天独厚，开发潜力巨大，区位优势明显，土地肥沃、气候温和、光热充足雨量丰沛，境内水系发达，水利方便，是重要的产粮基地典型的鱼米之乡。

祁阳市属亚热带季风湿润性气候，拥有浯溪碑林、文昌宝塔潇湘楼、甘泉寺、大江自然风光、狂狮河漂流、陶铸故居、龙溪李家大院等构成核心风景名胜区。

祁阳市 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（GDP）	424.52	453.30	477.05
居民人均可支配收入（元）	42,534.00	44,661.00	47,341.00
一般公共预算收入	20.04	18.07	15.68
政府性基金收入	5.70	9.06	9.68
其中：国有土地出让收入	5.4	8.62	8.17
政府性基金支出	18.06	17.51	19.28
其中：国有土地出让支出	2.89	5.69	9.42

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

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号基本情况表

项目名称		地块位置	项目概况	容积率	规划用途	实施机构
2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区	祁阳市祁阳大道与祁峰路交汇处东北角。	经永州群星房地产土地评估有限公司 2025 年 3 月 6 日评估,该地块总地价 8,133.38 万元; 根据该地块现所有人湖南浯溪发展集团有限公司出具的成本证明, 该地块总开支 10,374.73 万元。该地块拟于 2025 年收储, 总投资为 7,953.54 万元, 收储面积 27,758.99 m², 可出让面积总计为 27,758.99 m²。	2.2	居住用地	祁阳市土地储备中心
合计			该项目总投资 7,953.54 万元, 拟发行专项债券 7,000.00 万元。	-	-	-

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号已经通过湖南人和人（永州）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祁阳市相关产业发展，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**

本项目已取得祁阳市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**

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 4,200.00 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 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	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号				
主管部门及其编码	祁阳市土地储备中心 编码：124311217483832328				
项目实施单位	祁阳市土地储备中心	项目负责人	邓文元	联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：7,953.54 万元				
	一、政府专项债券资金：7,000.00 万元				
	二、其他资金：953.54 万元				
项目实施进度计划	项目拟于 2025 年进行收储				
项目绩效目标	项目总投资 7,953.54 万元，项目收储面积 2.76 公顷（即 27,758.99 m <sup>2</sup> ），其中：祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区 27,758.99 m <sup>2</sup> 。				
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	收储面积（m <sup>2</sup> ）	27,758.99	
		质量指标	项目收储合格率（%）	100.00	
			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	

		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	小于等于10.00%	
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度(%)	98	

### 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	地块名称	收储地块价格	收储费用	合计
1	祁阳县宝塔街中心小学 拆迁安置小区	7,246.84	706.70	7,953.54
合计		7,246.84	706.70	7,953.54

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	地块名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	祁阳县宝塔街 中心小学拆迁 安置小区	7,953.54	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	
合计		7,953.54	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	-

## （二）资金筹措方案

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 7,953.54 万元，其中：资本金 953.54 万元。拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元，2025 年 11 月已申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 4,200.00 万元。

具体如下表所示：

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号资金筹措表

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 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	7,953.54	953.54	2,800.00	4,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 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，选取同性质祁阳市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

周边同类核心地段住宅用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积 (m²)	用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m²)	土地出让时间	电子监管号										
1	祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区	祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角	10420.68	普通商品住房用地	3645.00	1457.44	2022/1/7	4311212022B00048-4										
案例 截图	<div>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5aafdd4a-cf5e-48d3-b618-e3a926e4e39a&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</div> <div>您当前所在的位置: 首页 &gt; 供地结果 &gt; 结果详情</div> <div>祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div> <div>行政区划: 湖南省 &gt; 衡阳市 &gt; 祁阳市</div> <div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div> <div>供地结果信息</div> <div><div>行政区: 湖南省永州市祁阳县</div><div>电子监管号: 4311212022B00048-4</div></div> <div><div>项目名称: 祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区</div></div> <div><div>项目位置: 祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div></div> <div><div>土地面积(m²): 10420.68</div></div> <div><div>土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地</div><div>供地方式: 挂牌出让</div></div> <div><div>土地使用年限: 70</div><div>行业分类: 居民服务业</div></div> <div><div>土地级别: 二级</div><div>成交价格(万元): 3645</div></div> <div><table><tr><td>分期支付约定:</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2022-01-07</td><td>3645</td><td>--</td></tr></table></div> <div><div>土地使用权人: 湖南涪溪发展集团有限公司</div></div> <div><div>约定容积率: 下限: 1 上限: 2.4</div><div>约定交地时间: 2022-06-22</div></div> <div><div>约定开工时间: 2023-01-22</div><div>约定竣工时间: 2026-01-22</div></div> <div><div>实际开工时间: 2026-12-30</div><div>实际竣工时间: 2029-12-30</div></div> <div><div>批准单位: 祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期: 2022-01-07</div></div> <div><div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div></div> <div>公告保存</div>								分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注		1	2022-01-07	3645	--
	分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注													
		1	2022-01-07	3645	--													

2	祁阳市政j2024年第五批次建设用地	祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角	15306.92	普通商品住房用地(二类)	5586.00	1459.73	2024/11/18	4311212024B000177
案例截图	<div><div><a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtde8beda2-2de3-4215-8e8b-e585535e2c3f&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtde8beda2-2de3-4215-8e8b-e585535e2c3f&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a></div><div><div>祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div><div>行政区：湖南省&gt;永州市&gt;祁阳县</div><div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div><div>供地结果信息</div><div><div>行政区：湖南省永州市祁阳县</div><div>项目名称：祁阳市政j2024年第五批次建设用地</div><div>项目位置：祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div><div>土地面积(m²): 15306.92</div><div>土地用途：普通商品住房用地(二类)</div><div>土地使用年限：70</div><div>土地级别：二级</div><div>电子监管号：4311212024B000177</div><div>供地方式：挂牌出让</div><div>行业分类：房地产业</div><div>成交价格(万元): 5586</div></div><div><div>分期支付约定：</div><div><div>支付期号</div><div>约定支付日期</div><div>约定支付金额</div><div>备注</div></div><div><div>1</div><div>2024-11-18</div><div>5586</div><div>—</div></div></div><div><div>土地使用权人：祁阳京维置业有限公司</div><div>约定容积率：下限：2 上限：2.5</div><div>约定开工时间：2025-05-10</div><div>实际开工时间：—</div><div>约定交地时间：2024-12-15</div><div>约定竣工时间：2028-05-09</div><div>实际竣工时间：—</div><div>批准单位：祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期：2024-11-18</div></div><div>*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准</div></div></div>							
3	祁阳县晒北滩电站安置小区建设项目	祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角	25265.08	普通商品住房用地(二类)	7476.00	1345.01	2022/1/28	4311212022B00115-4
案例截图	<div><div><a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc6d119a3-3e41-4db5-9260-2976e604689d&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc6d119a3-3e41-4db5-9260-2976e604689d&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a></div></div>							

祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角

行政区：湖南省 - 永州市 - 祁阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：湖南省永州市祁阳县

项目名称：祁阳县晒北滩电站安置小区建设项目

项目位置：祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角

土地面积(m²)：25265.08

土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地

土地使用年限：70

土地级别：二级

电子监管号：4311212022B00115-4

供地方式：挂牌出让

行业分类：居民服务业

成交价格(万元)：7476

分期支付约定：

支付期号

约定支付日期

约定支付金额

备注

1

2022-01-28

7476

--

土地使用权人：湖南酒溪发展集团有限公司

约定容积率：下限：1 上限：2.2

约定交地时间：2022-02-12

约定开工时间：2023-02-12

约定竣工时间：2026-01-12

实际开工时间：2026-12-30

实际竣工时间：2029-12-30

批准单位：祁阳市人民政府

合同签订日期：2022-01-28

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

②项目土地出让单价预测

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号分别以居住用地参考上述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，谨慎性考虑，出让价格参考案例居住用地最低楼面单价 1,345.01 元/m²。考虑到本项目的土地自 2026 年 1 月开始出让，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。在遵照谨慎性原则下，祁阳市 2022 年-2024 年 GDP 增长率分别为 6.85%、5.75%和 6.78%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按最



低值 3.00%计算土地价格的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/ m<sup>2</sup>

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
居住用地	1,345.01	1,385.36	1,426.92	1,469.73	1,513.82	1,559.24

## （二）项目收入预测

假设 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号，自融资开始日后第五年开始土地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

单位：万元

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区						9,522.21	9,522.21
合计			-	-	-	9,522.21	9,522.21

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号预期总收入 9,522.21 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 9,522.21 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号拟发行专项债券 7,000.00 万元，2025 年已申请发行专项债券 2,800.00 万元，发行利率 1.75%，本次拟申请发行专项债券 4,200.00 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，本次及以后 5 年期债券的预测利率为 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。

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 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

序号	项目名称	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	2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号	2025 年	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
		2026 年	2,800.00	4,200.00	-	7,000.00	49.00	49.00
		2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	125.44	125.44
		2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	125.44	125.44
		2029 年	7,000.00			7,000.00	125.44	125.44
		2030 年	7,000.00		2,800.00	4,200.00	125.44	2,925.44
		2031 年	4,200.00	-	4,200.00	-	76.44	4,276.44
		合计	-	7,000.00	7,000.00	-	627.20	7,627.20

### （三）项目融资平衡情况

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 9,522.21 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

具体如下表所示：

2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 号收益覆盖情况表

单位：万元

地块名称	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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区	9,522.21	7,000.00	7,627.20	1.25
合计	9,522.21	7,000.00	7,627.20	1.25

项目融资平衡情况已经通过永州市天元会计师事务所审计通过。

#### （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：

单因素敏感性分析	-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	1.12	1.25	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.25	

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 1.12，能通过压力测试。项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险很小。

#### （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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	现金流入								
1	资本金流入	190.71	355.43	135.80	135.80	135.80			953.54
2	债券资金流入	2,800.00	4,200.00						7,000.00
3	其他融资资金流入								-
4	土地出让现金净流入		-			-	9,522.21		9,522.21
	现金流入总额	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	9,522.21	0.00	17,475.75
二	现金流出								-
1	建设期资金流出	2,990.71	4,501.11						7,491.82
2	运营期现金流出								-
3	债券发行费用								-
4	债券还本付息		49.00	125.44	125.44	125.44	2,925.44	4,276.44	7,627.20
	现金流出总额	2,990.71	4,550.11	125.44	125.44	125.44	2,925.44	4,276.44	15,119.02
三	现金净流量	0.00	5.32	10.36	10.36	10.36	6,596.77	-4,276.44	2,356.73
四	期末累计现金结存	-	5.32	15.68	26.04	36.40	6,633.17	2,356.73	

## 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

本项目主管部门是祁阳市土地储备中心。

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《祁阳市 2026 年专项债券 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2026 年 5 月 14 日