

2026 年湖南省益阳市政府专项债券预期收益
与融资平衡方案（土地储备）

湖南省益阳市本批政府专项债券（土地储备）共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 17600.00 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)
益阳市本级	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号	9600	5
益阳市本级	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号	4200	5
益阳市本级	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	3800	5

2026 年湖南省政府专项债券 2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号融资平衡方案

2026年益阳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9600.00万元，具体信息如下：

项目名称：	2026 年益阳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：	10312.88 万元
本次发行金额：	9600.00 万元
专项债券总需求：	9600.00 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：益阳市自然资源和规划局	指专项债券项目行业或投资管理部门，负责按照项目主体层级，指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。
项目申请单位：益阳市土地储备发展中心	指提出专项债券投资项目需求申请的单位，负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，按照规定登记专项债券形成资产明细台账，项目申请单位与项目主管部门不一致的，由项目申请单位向本级财政部门、项目主管部门报告专项债券形成资产情况。
资产持有单位：益阳市土地储备发展中心	指直接支配专项债券形成资产的单位，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，项目申请单位与资产持有单位不一致的，由资产持有单位按照规定向项目申请单位报告专项债券形成资产情况。

一、项目概况

（一）区域介绍

益阳市位于湖南省中北部，地理坐标介于东经 110° 43′ ~112° 55′ 、北纬 27° 58′ ~29° 31′ 之间。市域总面积约 12364 平方公里，北接常德市和岳阳市，东邻长沙市，南连娄底市，西靠怀化市，是环洞庭湖经济圈与长株潭城市群的重要衔接枢纽 813。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）2268.18 亿元， GDP 增速 4.7%。其中：第一产业 374.30 亿元；第二产业 978.31 亿元；第三产业 915.56 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 108.14 亿元，增长 1.6%。其中：地方税收收入 65.38 亿元，收入占比 60.45%；非税收入 42.8 亿元，收入占比 39.57%。全市一般公共预算支出 455.61 亿元，增长 9.2%。

益阳市 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）	1980	2163.57	2268.18
居民人均可支配收入（元）	29876	31800	33500
一般公共预算收入	100.12	106.4	108.18
政府性基金收入	83.7	68.2	26.34
其中：国有土地出让收入	64.8	62	15.4
政府性基金支出	157.51	70.5	97.7

其中：国有土地出让支出	1980	2163.57	2268.18
-------------	------	---------	---------

注：数据来源于益阳市 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

序号	地块名称 (待替换 为地块编 号)	坐落	地块面 积 (m²)	项目概况	地块规划 用途	土地使用权 人	项目实施方
1	湘(2025)益 阳市不动产权 第 0009099 号	东部产业园花亭 路西侧、街坊路南 侧(益阳市月山路 东侧)	56953.52	该项目总投资 10312.88 万元， 主要成本构成为 土地收储价格和 土地出让前融资 利息。项目拟于 2026 年 6 月启 动，拟收储面积 为 56953.52 平 方米。	居住用地(可 兼容商业服务 业用地，商居 比 1:15)	湖南宏嘉建设有 限公司	益阳市土地储备 发展中心

2026 年益阳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

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，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。

（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

1、项目合规性

本项目资金符合地方政府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公告、意向协议签订、地价评估、成本核定、等前期工作，经 2026 年第 1 次中心城区土地利用和规划控制专题会议进行集体研究确定了土地收储价格，与土地使用权人达成了一致，并按规定进行了收储价格公示。该项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
----	----	----	----

<div>益阳市自然资源和规划局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征集公告</div> <div>1</div>	<div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>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征集公告</div><div><p>为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《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）、《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），现面向社会征集回收收购存量闲置土地，请符合征集条件的企业踊跃报名，我局将充分按照政策要求，合理确定回收收购地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2026年度运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地项目。具体公告如下：</p><div><div>一、征集区域</div><div>益阳市中心城区</div><div>二、征集项目类型</div></div><div><div>1. 企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未动工的住宅用地和商服用地；</div><div>2. 进入司法或破产拍卖的土地；</div><div>3. 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地；</div><div>4. 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。</div></div><div><div>三、收购土地范围</div><div>1. 无建（构）筑物；</div><div>2. 法拍土地须流拍两次以上；</div><div>3. 土地权属清晰，不得有查封、抵押等情形；</div><div>4. 2024年11月7日（含）之前供应，纳入存量闲置土地清单。闲置2年以上土地收储，闲置必须是因政府原因造成。</div></div><div><div>四、征集时间 2025年12月29日—2026年1月6日</div><div>五、征集方式</div><div>将经公司盖章的《收回收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）书面送达至益阳市土地储备发展中心822室。</div><div>联系人：张雅琴，联系方式 0737-3807022</div><div>附件：收回收购土地申请表</div><div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>2025年12月26日</div></div></div></div></div>	<div><div>2026年第二批储备债征集公告2021</div></div>
--	--	---

益阳市自然资源和规划局

益阳市自然资源和规划局 关于 2026 年益阳市本级第二批土地储备 专项债券项目用地收储价格的公示

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）相关规定，经 2026 年第 1 次中心城区土地利用和规划控制专题会议集体研究同意，并与土地使用权人协商一致，益阳市土地储备发展中心拟收储以下 10 宗地，现就收储价格公示如下：

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 001 号	湘 (2023) 益阳市不动产权第 0026689 号	云雾山路北侧、金山南路东侧	33138.55	益阳市鱼形湖市政工程建设有限公司	12897
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 002 号	湘 (2025) 益阳市不动产权第 0009058 号	迎宾路南侧、蓉园路以东	20665.69	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司	6643
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 003 号	湘 (2025) 益阳市不动产权第 0009099 号	东部产业园花亭路西侧、街坊路南侧、益阳市月山路东侧	56953.52	湖南宏嘉建设有限公司	9614

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 004 号	湘 (2025) 益阳市不动产权第 0026552 号	兰岭路南侧、南盘路东侧	31710.44	益阳东创投资建设有限公司	5807
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 005 号	湘 (2025) 益阳市不动产权第 0026619 号	月山路东侧、街坊路南侧	31347.74	湖南宏嘉建设有限公司	5740
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 006 号	湘 (2026) 益阳市不动产权第 0000192 号	保基清晏南侧、团圆南路西侧	15447.12	益阳高新房地产开发有限公司	5552
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 007 号	湘 (2026) 益阳市不动产权第 0000272 号	银城大道西侧、永福路南侧	20573.94	益阳高新房地产开发有限公司	6085
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 008 号	湘 (2022) 益阳市不动产权第 0004135 号	永福路北侧、站东路东侧	14528.09	益阳高铁新城产业发展有限公司	4248
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 009 号	湘 (2023) 益阳市不动产权第 0014200 号	鱼形湖西路西侧、宝林路南侧、中家湾路北侧	29120.79	益阳市两型建设投资集团有限公司	3882
2026 年益阳市本级第二批土地储备项目 010 号	湘 (2023) 益阳市不动产权第 0009475 号	蓉园路西侧、街坊路以东	36222.57	湖南宏嘉建设有限公司	10855

任何单位和个人对公示内容有异议，可向益阳市自然资源



关于2026年益阳市本级第二批土地储备专项债券项目用地收储价格公示

3	益阳市人民政府关于运用政府专项债券资金收储土地的批复	<div><div>益阳市人民政府</div><div>益政函〔2026〕12号</div><div>益阳市人民政府 关于同意运用政府专项债券资金 收储土地的批复</div><div>市自然资源和规划局： 你局提交的《关于申报益阳市本级 2026 年度第二批土地储备专项债券项目的请示》（益资规〔2026〕8 号）收悉。经研究，现就有关事项批复如下： 一、该批次项目共 10 个，总面积为 289708.45 平方米，土地收储总价款 71323 万元，其中拟申请使用专项债券资金 70800 万元（详见附件）。该批次项目已依法发布了土地收储征集公告，完成了土地价格评估及成本核算工作，并经 2026 年第 1 次中心城区土地利用与规划控制专题会议按规定程序进行集体决策确定基础价格和下调幅度后，与土地使用权人达成了一致意见，且按规定进行公示无异议。 二、我市已对本批项目就专项债券投向领域及其禁止类项目清单、项目真实性、抵押情况、融资收益平衡等认真进行审核把关，本批项目不具有负面清单的情形。 三、同意你局上报的项目收储价格。你局要严格按照国家有关土地管理和专项债券管理的法律法规，切实做好该批次土地储备专项债券的申报工作。 附件：益阳市本级 2026 年度第二批土地储备专项债拟申报项目表</div><div><div>益阳市人民政府</div><div>2026 年 1 月 23 日</div></div></div> <div data-bbox="1173 190 1412 1798"><div><div></div><div>2026年益阳市本级第二批土储债市</div></div></div>
---	----------------------------	---

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 10312.88 万元，申请发行地方政府专项债券 9600.00 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 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

益阳市本级收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号				
主管部门及其编码	益阳市土地储备发展中心				
项目实施单位	益阳市土地储备发展中心	项目负责人	徐戍东	联系电话	18907379697
项目资金 (万元)	资金总额：10312.88 万元				
	一、专项债券资金：9600.00 万元				
	二、其他资金：712.88 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 11 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	m²	56953.52
		质量指标	收购完成率	(%)	100.00
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	10312.88
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	13368.41
			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，就低确定收地基础价格。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地收储价格	9614.00
2	土地出让前融资利息	698.88
合计		10312.88

表1 土地估价结果一览表

估价机构：益阳万源评估咨询有限公司 估价报告编号：益土估价案[2026]（估）字第002号 估价日期：2026.1.8 估价目的：了解市场价值 估价期日土地使用权性质：国有出让建设用地

估价期日土地使用者	宗地编号	不动产权证书号	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	剩余土地使用年限(年)	土地面积(㎡)	单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	备注	
				证载(或批准用途)	实际	设定	规划	实际								设定
湖南宏嘉建设有限公司	1	湘(2025)益阳市不动产权第0009099号	益阳市月山路东侧	居住用地(可兼容商业服务业用地),商居比1:15	/	商业用地、城镇住宅用地	1.0KFAR≤2.5	/	2.5	红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”及红线内场地平整	商业用地36.97年,城镇住宅用地66.97年	56953.52	2110	12017.19	/

注：红线外“五通”指：通路、通电、供水、排水、通讯。

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，在估价基准日评估对象未设置租赁权和抵押权、地役权等其他权利。
- 2、基础设施条件，详见下表（表1-2）：

表1-2 宗地基础设施情况表

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
宗地红线内场地平整	宗地西至月山路。	宗地接镇区供电管网供电,供电保障率达到100%。	宗地接镇区供水管网,供水保障率达到100%。	宗地排水依附道路排水系统,排水通畅。	宗地接市政通讯设施,有中国电信光缆、联通、移动网络覆盖该区域。通讯保证率达到100%。

- 3、规划限制条件：估价对象主要规划指标：规划用地性质为居住用地（可兼容商业服务业用地），商居比≤1:15，容积率：1.0<FAR≤2.5，建筑密度：D≤25%，绿地率：GAR≥35%，建筑高度控制：≤30米，建筑层数控制：≤26层。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估仅为委托方对估价对象设定条件下的国有出让建设用地使用权提供现值价格参考依据。
- 2、评估报告有效期自报告提交日起壹年内有效。
- 3、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、使用年限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。



地址：益阳市海棠东路209号镜香名苑11栋105室 电话(Tel) 0737-4233855,4248420 -6-

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》，在充分收集估价所需资料的前提下，根据此次评估目的和评估对象的特点，分别采用基准地价系数修正法和市场比较法及剩余法进行评估。

基准地价是通过科学方法测算而来，是益阳市人民政府土地市场宏观管理的有效工具，根据《益阳市人民政府关于更新益阳市市区城镇基准地价的通知》（益政发[2023]8号），益阳市基准地价基准日为2023年3月31日，该基准地价在使用中，基准地价的适应性比较强，运用基准地价系数修正法评估的结果依据充分。

市收益还原法是将委估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地收益还原利率，以此估算委估土地价格的方法。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格（即总开发价值）的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，然后从总开发价值中分离出价格余额，最终求取总地价、单位地价的方法。各项取值均来自现时房地产市场，因此，该方法的测算结果在一定程

度上也能反映当地地价水平，可信度高。

通过对益阳市东部片区范围该类型土地市场和土地价格的分析，收益还原法和剩余法两种方法所评结果内涵一致、价格相近、可靠性相当。根据项目特点，综合考虑评估宗地所在区域的地价水平，评估人员认为该两种方法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果较为合理，因此本次评估以市场比较法和剩余法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果。具体见下表：

表 16 估价结果确定表

宗地面积 (m ²)	基准地价系数修正法		收益还原法		剩余法		单位面积 地价（元/ m ² ）	土地总价 （万元）
	地价（元/ m ² ）	权重	地价（元/ m ² ）	权重	地价（元/ m ² ）	权重		
56953.52	1132	0.00	1942	0.50	2278	0.50	2110	12017.19

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号总投资 10312.88 万元，2026 年投入金额 9614.00 万元，27 年-30 年分别投入 174.72 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号	10312.88	0	9614.00	174.72	174.72	174.72	174.72	0

项目投资分月计划表

2026 年度，2026 年益阳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：

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年益阳市本级第二批土储债项目003号	投资金额	0	0	0	0	0	0	9614.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	9600.00
	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	9614.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	9600.00

（二）项目资金筹措方案

2026年益阳市本级第二批土储债项目003号资金来源主要为资本金712.88万元和政府专项债券资金9600.00万元。项目总投资10312.88万元，其中：用于项目支出的资本金712.88万元，占项目资金的6.91%；拟申请发行政府专项债券资金9600.00万元；本次申请发行专项债券9600.00万元。

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/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年益阳市本级第二批土储债项目003号	10312.88	712.88	0	9600.00	0	0	0	0	5年

四、项目收入和成本预测【重点】

2026年益阳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。

市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，益阳市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。周边城市公园、综合商超、城市文化中心的修建，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。本项目地处益阳高新区，在洞庭湖南岸、长株潭城市群西翼，益阳高新区正以信维 MLCC 项目为核心，崛起一座集高端制造、科技创新与现代商业于一体的产业新城。作为中国最大、全球前三的 MLCC 研发生产基地，信维电子科技产业园不仅推动了区域电子信息产业的跃升，更以强劲的产业辐射力重塑周边商业地块价值。这里既是技术突破的“创新高地”，也是产城融合的“活力样本”，正成为资本、人才与消费的重要磁极。主要体现在：

1、区位优势：交通枢纽与产业集群的双重赋能。立体交通网络：半小时融城，三小时达沪益阳高新区位于环洞庭湖生态经济区核心，与长沙湘江新区无缝衔接，形成“半小时融城、三小时达沪”格局。园区“三纵三横”主干道与长张高速、益平高速、石长铁路构成多式联运体系。信维 MLCC 项目距益阳高铁南站仅 15 分钟车程，高铁直达长三角、珠三角；距长沙黄花国际机场 1 小时车程。“公路+铁路+航空”的立体交通，使周边商业地块成为人流、物流、信息流的高效枢纽。产业集群效应：千亿级产业带来持续消费需求信维 MLCC 项目总投资超 200 亿元，规划月产能 1200 亿只，达产后年销售额突破 300 亿元，直接带动就业近万人。上下游产业链吸引 500 余家配套企业集聚，形成“原材料—元器件—终端产品”完整闭环。高收入产业人群的集聚，带来商务办公、研发、居住、消费等多元需求，为周边商业注入长期稳定的活力。政策红利叠加：国家级平台释放强劲势能作为国家级高新区，益阳高新区享受“三高四新”、湘商回归等政策支持，在土地、税收、人才等方面重点倾斜。针对信维项目，园区成立专班，以“闭环审批”创造“138 天量产”的行业纪录。优良营商环境吸引吾悦广场等大型商业综合体落户，形成“产业+商业”双轮驱动。

2、片区特色：科技创新与人文生活的深度融合。创新生态：从“制造”迈向“智造”信维 MLCC 研发的 0402/226 超高容系列良品率达 98%，打破国外垄断；11 款“卡脖子”产品进入华为、比亚迪供应链。园区汇聚湖南未来光电研究院、清华大学先进陶瓷实验室等平台，推动产学研深度融合。周边商业地块成为科技孵化、成果转化的重要空间，吸引创业团队与资本集聚。产城融合：从“园区”升级为“社区”益阳高新区以信维项目为核心，打造“生产、生活、生态”三生融合的产业新城。周边布局吾悦广场、益阳印象等商业综合体，引入首店、体验店等新业态；建设人才公寓、国际学校、三甲医院等配套；依托明清古巷等文化资源发展文旅消费。这里正从单一生产空间，转变为宜居宜业的活力社区。绿色发展：打造低碳示范园区园区推动信维项目与新能源、新材料协同发展，布局分布式光伏、储能电站、中水回用等绿色设施，降低企业成本，提升生态品质。绿色发展模式吸引环保科技、绿色金融等产业集聚，为商业地块带来可持续发展动能。

3、未来展望：打造“世界电容器之都”的核心引擎。

根据《益阳市打造“世界电容器之都”三年行动方案》，到2025年，益阳将建成全球前三的MLCC产业基地，电容器产业年产值突破500亿元，全球市场份额达15%。信维周边商业地块将承担三大使命：

- 产业服务枢纽：建设检测中心、技术交易市场等平台；
- 消费升级引擎：引入高端零售、体验式文旅；
- 人才集聚高地：打造国际化社区与创新空间。

在区位与产业的双重驱动下，益阳高新区信维MLCC周边商业地块正从“产业配套”升级为“产业新城”，成为洞庭湖畔的璀璨明珠，更是高端制造与现代商业共荣的未来之城。



据益阳高新区行政审批局文件，项目周边配套批复摘录
如下：

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2020）141 号

关于北大新世纪附属博雅公学益阳学校 备案的证明

益阳市师园方舟教育科技有限公司：

你公司北大新世纪附属博雅公学益阳学校项目已于 2020 年 8 月 24 日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码 2020-430972-83-03-053298，主要内容如下：

1、企业基本情况：益阳市师园方舟教育科技有限公司成立于 2020 年 4 月 30 日，企业营业执照(统一社会信用代码) 91430900MA4RA3B79A,项目法人：秦海宁。

2、项目名称：北大新世纪附属博雅公学益阳学校。

3、建设地点：益阳高新区鱼形山路以北、兰岭路以南。

-1-

4、项目建设内容及规模：本项目拟征地约 241 亩，建筑面积约 16.7 万 m²，主要新建教学楼、综合楼、食堂、周转房、体育馆、风雨操场及配套用房等。

5、项目总投资及资金来源：总投资约 76000 万元，资金来源为益阳市师园方舟教育科技有限公司自筹。

以上信息由企业网上告知，信息真实性由该企业负责。

你单位应加强环境保护，该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

益阳高新区行政审批局

2020年8月24日

送：产业发展与科技局、益阳市师园方舟教育科技有限公司、
税控联办、建设管理局。

益阳高新区行政审批局

2020年8月24日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2020）179号

关于益阳国家级高新区数字经济产业园 研发服务中心项目可行性研究报告的批复



益阳东创投资建设有限公司：

你单位报来的《益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目可行性研究报告》以及益阳高新区财政局出具的《关于益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目财政预算安排的说明》、益阳市自然资源和规划局高新分局出具的《益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目用地预审意见、选址意见书》等材料收悉，现批复如下：

一、为把握新一轮科技革命和产业变革的历史契机，做大做强益阳市数字经济，以信息化培育新动能，用新动能推动新

发展，同意实施益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目。

项目代码为：2020-430972-48-01-066233。

二、益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目位于益阳高新区东部产业园，银城大道与鱼形山路西北角，规划用地面积约 390 亩，新建约 40 万平方米研发、检测、展示、技术交流、人才服务中心及其他配套用房等。

三、本项目估算总投资约 220000 万元，项目资金来源为除争取的国、省、市补助资金、项目资金和债券资金外，剩余部分由益阳东创投资建设有限公司统筹解决。

四、请项目单位严格执行国家有关招标投标的规定，本项目有关勘察、设计、施工、监理以及重大设备、材料采购等必须全部实行公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、本项目建设期 24 个月（自开工之日起）。

六、加强环境保护，采取切实措施保护好生态环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

七、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，确保工程质量与安全。

八、请项目建设单位通过在线平台如实报送项目开工、建

设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

特此批复。

益阳高新区行政审批局

2020年11月1日

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）95 号

关于湖南中科宇能科技有限公司 VOCs 大气治理项目备案证明

湖南中科宇能科技有限公司：

你公司 VOCs 大气治理项目已于 2021 年 7 月 29 日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码为 2107-430972-04-01-256265，主要内容如下：

1、企业基本情况：湖南中科宇能科技有限公司成立于 2017 年 03 月 28 日，法定代表人马寅虎，企业营业执照（统一社会信用代码）91430900MA4LH1WE7N。

2、项目名称：湖南中科宇能科技有限公司 VOCs 大气治理项目。

-1-

3、建设地点：益阳高新区东部产业园中科字能产业园内。

4、项目建设内容及规模：生产线加装集气罩及废气收集管道对废气进行收集；购置 60000 m³/hr 及 80000 m³/hr JTXF-CH 型吸附催化一体化有机废气处理装置各一套，解决使用蒸汽脱附产生废气的二次污染问题。

5、项目总投资及资金来源：项目总投资约 628 万元，资金来源为自筹。

请你单位通过在线平台按要求如实报送项目建设进度、竣工投用等基本信息，我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目事中事后监管。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日

送：产业发展与科技局、税控联办、湖南中科字能科技有限公司。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）32号

关于益阳国家级高新区通信装备及零部件 研发生产基地项目（一期） 可行性研究报告的批复

益阳东创投资建设有限责任公司：

你公司报来的《益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）可行性研究报告》、益阳高新区财政局出具的《关于益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）财政预算安排的说明》、益阳市自然资源和规划局高新分局出具的《益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）用地预审意见、选址意见书》等材料收悉，现批复如下：

一、为抢抓“新基建”契机，借 5G 产业东风，着力打造 5G 项目研发集中区，同意实施益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）。

项目代码为：2020-430972-48-01-066237。

二、益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）位于益阳高新区东部产业园银城大道与鱼形山路西南角。项目一期总用地面积约 656.5 亩，总建筑面积约 54 万平方米，其中新建厂房约 31 万平方米，新建办公楼、宿舍、食堂、体育馆等配套辅助用房约 23 万平方米，主要建设内容为厂房及其配套用房的主体工程、装饰装修、道路、给排水、路灯、园林景观等分部分项工程。

三、本项目估算总投资约 260958.75 万元，项目资金来源为除争取的国、省、市补助资金、项目资金和债券资金外，剩余部分由益阳东创投资建设有限公司自筹解决。

四、项目单位要严格执行国家有关招标投标的规定，项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购要按国家有关规定全部进行招标，招标方式为公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、本项目建设期 18 个月（自开工之日起）。

六、加强环境保护，采取切实措施保护好生态环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

七、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，确保工程质量与安全。

八、请项目建设单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

特此批复。

益阳高新区行政审批局

2021年3月12日

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改〔2021〕94号

关于调整益阳国家级高新区通信装备及零部件 研发生产基地项目（一期） 建设内容的通知

益阳东创投资建设有限公司：

你公司益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）于2021年3月12日在益阳高新区行政审批局进行了可行性研究报告批复，项目编码2020-430972-48-01-066237，批复文号益高行发改〔2021〕32号。为保证项目有序建设，同意将建设内容变更如下：

项目一期总用地面积约656亩，总建筑面积约54万平方米（新建厂房约31万平方米，新建办公楼、宿舍、食堂、体育馆

等配套辅助用房约 23 万平方米), 其中 A 区总用地面积约 147 亩, 总建筑面积约 63457 平方米; B 区总用地面积约 183 亩, 总建筑面积约 194110 平方米; C 区总用地面积约 76 亩, 总建筑面积约 125091 平方米; D 区总用地面积约 250 亩, 总建筑面积约 159390 平方米。项目建设内容包括厂房及其配套用房的主体工程、装饰装修、道路、给排水、路灯、园林景观等分部分项工程。

项目总投资、资金来源、建设工期等按原批复执行。

特此通知。



报送: 建设管理局、产业发展与科技局、财政局、市自规局高新区分局、益阳东创投资建设有限公司、税控联办。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日印发

益阳高新区财政局

益高财评（2021）91号

金博二期（中国碳谷）项目场平工程 预算评审报告

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

根据《湖南省财政投资评审管理实施办法》（湘财办〔2011〕16号）、《益阳市财政投资评审管理实施办法》（益政办发〔2012〕32号）及《益阳高新区工程项目造价管理办法》（试行）（益高管发〔2019〕7号）的有关规定，我局组织评审人员对金博二期（中国碳谷）项目场平工程进行了预算评审。现将评审情况告知如下：

一、项目概况

1. 项目名称：金博二期（中国碳谷）项目场平工程；
2. 建设单位：益阳东创投资建设有限公司（益阳高新产业发展投资集团有限公司旗下子公司）；
3. 项目概况：本项目建设地点位于益阳高新区鱼形山路南侧，园山路西侧，建设内容主要包括土方开挖 1377841.9m³，土方回填 1031966.5m³，新建洗车槽一座，砍伐乔木 3209 棵，场地清表

面积 320900 m², 绿网覆盖面积 414565 m², 外运建筑垃圾 4700m³, 施工围挡 950m, 新修便道 680m;

4. 评审范围: 金博二期(中国碳谷)项目场平工程。

二、评审依据

1. 交通部交公路发(2018)86号文发布的《公路工程基本建设项目概算预算编制办法》(JTG 3830-2018);

2. 交通部交公路发(2018)86号文发布的《公路工程预算定额》(JTG/T 3833-2018);

3. 交通部交公路发(2018)86号文发布的《公路工程机械台班费用定额》(JTG/T 3833-2018);

4. 湖南省交通厅湘交基建(2019)第47号《关于发布〈公路基本建设工程概算预算定额及编制办法〉及补充规定的通知》;

5. 湖南省交通运输厅湘基建(2019)74号《关于调整湖南省公路工程基本建设项目人工工日单价及税金的通知》;

7. 建设方提供的施工图纸;

8. 湖南华科工程项目管理有限公司编制的预算书。

三、评审程序

1. 了解被评审项目的基本情况, 收集评审依据和资料, 制定评审计划;

2. 现场踏勘, 实地调查了解工程项目现场实际工作情况;

3. 通过核查、取证、分析、汇总, 对工程量计算、预算定额选用、取费及材料价格等进行全面审查, 按规定格式和内容形成

初审意见；

4. 与项目建设单位交换评审意见，作出评审结论。

四、事项说明

1. 材料价格按《2021 年 4 月湖南省交通建设工程材料预算价格》、《2021 年第二期湖南省交通建设工程材料预算价格》、《益阳建设造价》(2021 年第 2 期)发布的材料预算价及市场价；

2. 人工工资按 103.86 元 / 工日计取；

4. 土方开挖按松土：普通土：硬土，3：3:4 计算，结算时按实调整；

5. 土石方外运运距按 4km 计算，结算时按实调整；

6. 本项目暂计算一个洗车槽，暂定 28 万元/座(按区城管执法局提供的施工图纸计算)，结算时按实调整；

7. 工程保险费，扬尘治理费及其他环保要求的费用，计入不可预见费；

8. 本工程不可预见费按分部分项工程费和措施项目费之和的 5%计取；

9. 财评后的金额仅作为招投标最高限额依据，不作为结算审计的依据。

五、评审结论

金博二期(中国碳谷)项目场平工程送审预算金额 2651.6382 万元，经我局评审，审定金额为 2595.2042 万元，净审减 56.4340 万元，审减（增）的主要原因如下：

1. 调整洗车槽单价，审减 4.0000 万元；
2. 调整施工便道取费，审减 0.4600 万元；
3. 调整扬尘治理费，审减 25.0037 万元；
5. 调整场地清理内挖出旧路面的定额子目，审减 1.0839 万元；
6. 调整路基挖方内弃土外运的工程量，审减 27.6511 万元；
7. 调整施工围挡预算漏项，审增 3.7647 万元；
8. 不可预见费调整，审减 2.00 万元。

评审人员名单及专业技术职称或资格：

丁雪军 高级工程师 注册造价工程师

吴立新 工程师 注册造价工程师

附件：基本建设工程预算评审情况明细表



益阳高新区财政局办公室

2021 年 7 月 28 日印发

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、项目涉及地块出让规划时间等进行预测。具体预测过程如下：

通过查询中国土地市场网，选取 2022-2025 年以来益阳市本级出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

案例 1、2、3：

供地结果信息									
行政区：	湖南省益阳市本级				电子监管号：	4309002023B000140			
项目名称：	新佳园商厦								
项目位置：	罗溪北路东侧、茂林路南侧								
土地面积(m²)：	3871.92								
土地用途：	城镇住宅-经济适用住房用地				供地方式：	协议出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	居民服务和其他服务业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	908.838			
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		2023-11-05		908.838		--		
土地使用权人：	益阳高新技术产业开发区征地拆迁事务所								
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.22	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：	益阳市人民政府				合同签订日期：	2023-10-09			

*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

供地结果信息									
行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002024B000177			
项目名称:	湖南鑫悦房地产有限公司项目用地								
项目位置:	龙洲路西侧、科技路北侧								
土地面积(m²):	30636.07								
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:	一级				成交价格(万元):	11857			
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		2025-01-14		5928.5		--		
	2		2025-12-15		5928.5		--		
土地使用权人:	湖南鑫悦房地产有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2025-01-14			
约定开工时间:	2026-01-13				约定竣工时间:	2029-01-12			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	益阳市人民政府				合同签订日期:	2024-12-18			

*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

供地结果信息									
行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002025B000307			
项目名称:	2025(高挂)字-10号								
项目位置:	龙洲南路西侧、迎宾西路北侧								
土地面积(m²):	45430.34								
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:	一级				成交价格(万元):	14915			
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		2026-01-20			7457.5		--	
	2		2026-12-21			7457.5		--	
土地使用权人:	湖南鑫悦房地产有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.1	约定交地时间:	2026-01-20			
约定开工时间:	2027-01-19				约定竣工时间:	2030-01-18			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	益阳市人民政府				合同签订日期:	2025-12-22			

*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



案例分析与本次预测

受理单位	面积（平方米）	总价(万元)	成交单价（元/平方米）	预测总价（万元）	预测单价（元/平方米）
益阳高新技术产业开发区 征地拆迁事务所（案例 1）	3871.92	908.84	2347.25	/	/
湖南鑫悦房地产有限公司 （案例 2）	30636.07	11857.00	3870.27	/	/
湖南鑫悦房地产有限公司 （案例 3）	45430.34	14915.00	3283.05	/	/
湖南宏嘉建设有限公司 （本次）	56953.52	13368.44	2347.25	13368.41	2347.25

益阳市经济社会发展主要预期目标是 **GDP 增长 5.5%** 以上,近三年 **GDP 增长为 4.6%、3.4%、4.7%**,平均增速为 **4.23%**。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,取可比案例单价最低值,暂不考虑年增速计算土地价格 2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号预计可出让面积 **56953.52 平方米**,预计可获得土地出让收入 **13368.41 万元**,可用于资金平衡的相关收益为 **13368.41 万元**。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 13368.44 万元。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号收入预测表

收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地使用权 出让收入	13368.41	0	0	0	0	0	13368.41

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号收入预测明细

出让计划及收入预测（万元）

地块名称	面积（亩）	评估价（万元）	出让年份	预测出让收入 （万元）
湘（2025）益阳市不动产权第 0009099 号	85.43	12017.19	2031 年	13368.41
合 计	85.43	12017.19		13368.41

2、项目收入预测合理性分析

益阳市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 25 宗、26 宗、7 宗，出让合计面积分别为 194458 平方米、116578 平方米、14768 平方米，出让总额分别为 180326 万元、90060.254 万元、13416 万元。从益阳市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势，平均下降率分别为 72%、92.4%、92.6%。

结合近三年土地出让历史和益阳市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对益阳市未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 117 宗、2273099 平方米、352539 万元，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

益阳市中心城区近三年地块出让情况

内容		2022 年	2023 年	2024 年
地块（宗）	总量	25	26	7
	其中：商服用地	2	8	1
	其中：居住用地	23	18	6
面积（平方米）	总量	733205.53	570357.21	78360.09
	其中：商服用地	38,887.93	97,598.65	4,330.67
	其中：居住用地	694,317.60	472,758.56	74,029.42
金额（万元）	总量	194458	116578.254	14768
	其中：商服用地	14,132.00	26,518.00	1,352.00
	其中：居住用地	180,326.00	90,060.25	13,416.00

益阳市中心城区 2025 年及未来五年土地出让预测

年份	分类	出让地块数	出让规模（m²）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	27	463099.95	79539.57
	其中：纳入专项债地块	5	115487.75	41576.00
	占比	18.52%	24.94%	52.27%
2026 年	整体情况预测	18	370000	66000
	其中：纳入专项债地块	3	90000	34000
	占比	16.67%	24.32%	51.52%
2027 年	整体情况预测	16	310000	48000
	其中：纳入专项债地块	2	75000	24000
	占比	12.50%	24.19%	50.00%
2028 年	整体情况预测	15	280000	39000
	其中：纳入专项债地块	2	60000	56953.52
	占比	13.33%	21.43%	46.15%
2029 年	整体情况预测	18	350000	50000
	其中：纳入专项债地块	6	78000	22000
	占比	33.33%	22.29%	44.00%
2030 年	整体情况预测	23	500000	70000
	其中：纳入专项债地块	4	115000	32000
	占比	17.39%	23.00%	45.71%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号预期总收入 13368.41 万元，项目净收益 13368.41 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号本次拟发行专项债券 9600.00 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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 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
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号	2026 年 6 月		9600.00		9600.00		—
	2027 年	9600.00			9600.00	174.72	174.72
	2028 年	9600.00			9600.00	174.72	174.72
	2029 年	9600.00			9600.00	174.72	174.72
	2030 年	9600.00			9600.00	174.72	174.72
	2031 年 6 月	9600.00		9600.00		174.72	9774.72
	合计		9600.00	9600.00		873.60	10473.60

（三）项目融资平衡情况

2026 年益阳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，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13368.41 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
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号	13368.41	9600.00	873.60	1.28

项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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			
覆盖倍数	1.15	1.28	1.40

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 1.15，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、项目收入、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	累计净现金流量
	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				9614.00	9614.00			
2027 年					174.72	174.72		
2028 年					174.72	174.72		
2029 年					174.72	174.72		
2030 年					174.72	174.72		
2031 年	13368.41					9774.72	3593.69	3593.69
合计	13368.41			9614.00	10312.88	10473.60	3593.69	

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、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，但目前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孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，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。

3、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：此次益阳市本级土储专项债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

倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，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）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

本项目主管部门是益阳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，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是益阳市土地储备发展中心，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益阳市土地储备发展中心，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 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳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 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号项目融资平衡方案

2026年益阳市本级第二批土储债项目008号拟发行2026年湖南省政府专项债券4200.00万元，具体信息如下：

项目名称：	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十一】期
总投资：	4553.76 万元
本次发行金额：	4200 万元
专项债券总需求：	4200.00 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：益阳市自然资源和规划局	指专项债券项目行业或投资管理部门，负责按照项目主体层级，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。
项目申请单位：益阳市土地储备发展中心	指提出专项债券投资项目需求申请的单位，负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，按照规定登记专项债券形成资产明细台账，项目申请单位与项目主管部门不一致的，由项目申请单位向本级财政部门、项目主管部门报告专项债券形成资产情况。
资产持有单位：益阳市土地储备发展中心	指直接支配专项债券形成资产的单位，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，项目申请单位与资产持有单位不一致的，由资产持有单位按照规定向项目申请单位报告专项债券形成资产情况。

一、项目概况

（一）区域介绍

益阳市位于湖南省中北部，地理坐标介于东经 110° 43′ ~112° 55′ 、北纬 27° 58′ ~29° 31′ 之间。市域总面积约 12364 平方公里，北接常德市和岳阳市，东邻长沙市，南连娄底市，西靠怀化市，是环洞庭湖经济圈与长株潭城市群的重要衔接枢纽 813。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）2268.18 亿元， GDP 增速 4.7%。其中：第一产业 374.30 亿元；第二产业 978.31 亿元；第三产业 915.56 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 108.14 亿元，增长 1.6%。其中：地方税收收入 65.38 亿元，收入占比 60.45%；非税收入 42.8 亿元，收入占比 39.57%。全市一般公共预算支出 455.61 亿元，增长 9.2%。

益阳市 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）	1980	2163.57	2268.18
居民人均可支配收入（元）	29876	31800	33500
一般公共预算收入	100.12	106.4	108.18
政府性基金收入	83.7	68.2	26.34
其中：国有土地出让收入	64.8	62	15.4
政府性基金支出	157.51	70.5	97.7

其中：国有土地出让支出	1980	2163.57	2268.18
-------------	------	---------	---------

注：数据来源于益阳市 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

序号	地块名称 (待替换 为地块编 号)	坐落	地块面 积 (m²)	项目概况	地块规划 用途	土地使用权 人	项目实施方
1	湘（2022）益 阳市不动产 权第 0004135 号	永福路北侧、站 东路东侧	14528.09	该项目总投资 4553.76 万元， 主要成本构成为 土地取得成本。 项目拟于 2026 年 6 月启动，拟 收储面积为 14528.09 平方 米。	商服	益阳高铁新城产 业发展有限公司	益阳市土地储备 发展中心

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 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

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，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。

（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

1、项目合规性

本项目资金符合地方政府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公告、意向协议签订、地价评估、成本核定、等前期工作，经 2026 年第 1 次中心城区土地利用和规划控制专题会议进行集体研究确定了土地收储价格，与土地使用权人达成了一致，并按规定进行了收储价格公示。该项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
----	----	----	----

<div>1</div>	<div>回收收购存量 闲置土地征集 公告</div>	<div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>益阳市自然资源和规划局 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征集公告</div><div><p>为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大运用地方政府专项债券资金收购收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收购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），现面向社会征集回收收购存量闲置土地，请符合征集条件的企业踊跃报名，我局将充分按照政策要求，合理确定回收收购地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2026年度运用地方政府专项债券资金收购收购存量闲置土地项目。具体公告如下：</p><div><div>一、征集区域</div><div>益阳市中心城区</div><div>二、征集项目类型</div></div><div><div><div>1. 企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未动工的住宅用地和商服用地；</div><div>2. 进入司法或破产拍卖的土地；</div><div>3. 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地；</div><div>4. 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。</div></div><div><div>三、收购土地范围</div><div>1. 无建（构）筑物；</div><div>2. 法拍土地须流拍两次以上；</div><div>3. 土地权属清晰，不得有查封、抵押等情形；</div><div>4. 2024年11月7日（含）之前供应，纳入存量闲置土地清单。闲置2年以上土地收储，闲置必须是因政府原因造成。</div></div><div><div>四、征集时间 2025年12月29日 - 2026年1月6日</div><div>五、征集方式</div><div>将经公司盖章的《回收收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）书面送达至益阳市土地储备发展中心822室。</div><div>联系人：张雅琴，联系方式 0737-3807022</div><div>附件：回收收购土地申请表</div><div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>2025年12月26日</div></div></div></div><div data-bbox="1174 190 1410 1946"><div><div><div>PDF</div></div><div>2026年第二批储备 债征集公告2025</div></div></div></div></div>
--------------	-------------------------------------	---

益阳市自然资源和规划局关于2026年益阳市本级第二批土地储备专项债券项目用地收储价格的公示

益阳市自然资源和规划局

益阳市自然资源和规划局 关于2026年益阳市本级第二批土地储备 专项债券项目用地收储价格的公示

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）相关规定，经2026年第1次中心城区土地利用和规划控制专题会议集体研究同意，并与土地使用权人协商一致，益阳市土地储备发展中心拟收储以下10宗地，现就收储价格公示如下：

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026年益阳市本级第二批土地储备项目001号	湘(2023)益阳市不动产权第0026689号	云雾山路北侧、金山南路东侧	33138.55	益阳市鱼形湖市政工程建设有限公司	12897
2026年益阳市本级第二批土地储备项目002号	湘(2025)益阳市不动产权第0009058号	迎宾路南侧、蓉园路以东	20665.69	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司	6643
2026年益阳市本级第二批土地储备项目003号	湘(2025)益阳市不动产权第0009099号	东部产业园花亭路西侧、街坊路南侧、益阳市月山路东侧	56953.52	湖南宏嘉建设有限公司	9614

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026年益阳市本级第二批土地储备项目004号	湘(2025)益阳市不动产权第0026552号	兰岭路南侧、南盘路东侧	31710.44	益阳东创投资建设有限公司	5807
2026年益阳市本级第二批土地储备项目005号	湘(2025)益阳市不动产权第0026619号	月山路东侧、街坊路南侧	31347.74	湖南宏嘉建设有限公司	5740
2026年益阳市本级第二批土地储备项目006号	湘(2026)益阳市不动产权第0000192号	保基清晏南侧、团圆南路西侧	15447.12	益阳高新房地产开发有限公司	5552
2026年益阳市本级第二批土地储备项目007号	湘(2026)益阳市不动产权第0000272号	银城大道西侧、永福路南侧	20573.94	益阳高新房地产开发有限公司	6085
2026年益阳市本级第二批土地储备项目008号	湘(2022)益阳市不动产权第0004135号	永福路北侧、站东路东侧	14528.09	益阳高铁新城产业发展有限公司	4248
2026年益阳市本级第二批土地储备项目009号	湘(2023)益阳市不动产权第0014200号	鱼形湖西路西侧、宝林路南侧、中家湾路北侧	29120.79	益阳市两型建设投资集团有限公司	3882
2026年益阳市本级第二批土地储备项目010号	湘(2023)益阳市不动产权第0009475号	蓉园路西侧、街坊路以东	36222.57	湖南宏嘉建设有限公司	10855

任何单位和个人对公示内容有异议，可向益阳市自然资源



关于2026年益阳市本级第二批储备

3	益阳市人民政府关于运用政府专项债券资金收储土地的批复	<div><div><div>益阳市人民政府</div><div>益政函〔2026〕12号</div><div>益阳市人民政府 关于同意运用政府专项债券资金 收储土地的批复</div><div>市自然资源和规划局： 你局提交的《关于申报益阳市本级2026年度第二批土地储备专项债券项目的请示》（益资规〔2026〕8号）收悉。经研究，现就有关事项批复如下： 一、该批次项目共10个，总面积为289708.45平方米，土地收储总价款71323万元，其中拟申请使用专项债券资金70800万元（详见附件）。该批次项目已依法发布了土地收储征集公告，完成了土地价格评估及成本核算工作，并经2026年第1次中心城区土地利用与规划控制专题会议按规定程序进行集体决策确定基础价格和下调幅度后，与土地使用权人达成了一致意见，且按规定进行公示无异议。 二、我市已对本批项目就专项债券投向领域及其禁止类项目清单、项目真实性、抵押情况、融资收益平衡等认真进行审核把关，本批项目不具有负面清单的情形。 三、同意你局上报的项目收储价格。你局要严格按照国家有关土地管理和专项债券管理的法律法规，切实做好该批次土地储备专项债券的申报工作。 附件：益阳市本级2026年度第二批土地储备专项债拟申报项目表</div><div><div>益阳市人民政府</div><div>2026年1月23日</div></div></div></div> <td data-bbox="1173 190 1409 1798"><div><div>PDF</div><div>2026年益阳市本级第二批土储债市</div></div></td>	<div><div>PDF</div><div>2026年益阳市本级第二批土储债市</div></div>
---	----------------------------	---	---

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 4553.76 万元，申请发行地方政府专项债券 4200.00 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；项目建设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

益阳市本级收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号				
主管部门及其编码	益阳市土地储备发展中心				
项目实施单位	益阳市土地储备发展中心	项目负责人	徐戍东	联系电话	18907379697
项目资金 (万元)	资金总额：4553.76 万元				
	一、专项债券资金：4200.00 万元				
	二、其他资金：353.76 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 11 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	m²	14528.09
		质量指标	收购完成率	(%)	100.00
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	4553.76
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	5404.71
			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，就低确定收地基础价格。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地收储价格	4248.00
2	土地出让前融资利息	305.76
合计		4553.76

土地估价结果一览表

估价机构：湖南正大房地产评估经纪有限公司
估价目的：了解市场

估价报告编号：湖南正大估字[2026](估)字第006号
估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日：2026年01月08日

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
					登记	实际	设定	规划	实际	设定							
益阳高铁新城产业发展有限公司	1	/	湘(2022)益阳市不动产权第0004135号	永福路北側、站东路东侧	商服用地	/	商服用地	容积率1.0<R≤3.0	/	3.0	红线外“五通”，红线内场地未平整	红线外“五通”，红线内场地未平整	35.97	14528.09	3655	5310.02	/

注：五通是指通路、供水、排水、通电、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：根据委托方提供资料，估价对象未设立抵押、担保、租赁等他项权利，相邻地界权属清晰，无相邻关系限制。

2、基础设施条件

地面平整状况：宗地内场地未平整

周围道路状况：宗地南临永福路。

供电状况：宗地外接市政供电管网，由国网湖南省电力公司益阳供电分公司供电，供电保证率100%

排水状况：宗地外接市政排水管网，污水通过污水官网进入污水处理厂处理，排水较通畅

供水状况：宗地外有市政供水网，供水保证率100%

电讯条件：宗地外与中国电信、中国移动、中国联通市政通讯网络连通，线路畅通

3、规划限制条件：根据委托方提供的《益阳市自然资源和规划局规划条件通知书》（益资规高新条字〔2021〕第37号），规划容积率R≤3.0，建筑密度D≤30%，绿地率GAR≥20%。

4、影响土地价格的其它限制条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、评估结果仅为委托方对估价对象设定条件下的国有出让建设用地使用权提供现值价格参考依据。

2、评估结果自报告提交之日起壹年内有效。

3、此次评估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、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该评估价格应做相应调整。



三、地价的确定

1、地价确定

根据《城镇土地估价规程》，在充分收集估价所需资料的前提下，根据此次评估目的和评估对象的特点，分别采用基准地价系数修正法、剩余法及收益还原法进行评估。

基准地价是通过科学方法测算而来，是益阳市人民政府土地市场宏观管理的有效工具，根据《益阳市人民政府关于更新益阳市市区城镇基准地价的通知》（益政发[2023]8号），益阳市基准地价基准日为2023年3月31日，该基准地价在使用中，基准地价的适应性比较强，运用基准地价系数修正法评估的结果依据充分。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格

（即总开发价值）的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，然后从总开发价值中分离出价格余额，最终求取总地价、单位地价的方法。各项取值均来自现时房地产市场，因此，该方法的测算结果在一定程度上也能反映当地地价水平，可信度高。

通过对益阳市中心城区范围该类型土地市场和土地价格的分析，基准地价修正系数和剩余法两种方法所评结果内涵一致、价格相近、可靠性相当。根据项目特点，综合考虑评估宗地所在区域的地价水平，评估人员认为该两种方法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果较为合理，因此本次评估以基准地价修正系数法和剩余法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果。具体见下表：

表 3-4-1 估价对象土地使用权价格估价结果确定表

宗地面积 (m ²)	基准地价系数修正法		剩余法		单位面积 地价 (元/ m ²)	土地总价 (万元)
	地价 (元/ m ²)	权重	地价 (元/ m ²)	权重		
14528.09	3242	0.5	4068	0.50	3655	5310.02

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号总投资 4553.76 万元，2026 年投入金额 4248.00 万元，27 年-30 年分别投入 76.44 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号	4553.76	0	4248.00	76.44	76.44	76.44	76.44	0

项目投资分月计划表

2026 年度，2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 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	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2026 年益阳市 本级第二批土 储债项目 008 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	4248.00
	其中：专项债 金额	0	0	0	0	0	0	4200.00
	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	4248.00
	其中：专项债 金额	0	0	0	0	0	0	4200.00

(二) 项目资金筹措方案

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号资金来源主要为资本金 353.76 万元和政府专项债券资金 4200.00 万元。项目总投资 4553.76 万元，其中：用于项目支出的资本金 353.76 万元，占项目资金的 7.77%；拟申请发行政府专项债券资金 4200.00 万元；本次申请发行专项债券 4200.00 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/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 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号	4553.76	353.76	0	4200.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测【重点】

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、项目收入预测

市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，益阳市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。周边城市公园、艺术中心、特色商街、综合商超、城市文化中心的修建，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。本项目地处益阳高新区，在湖南省“强省会”战略与长株潭一体化的宏大布局中，益阳高铁片区以“交通枢纽 + 城市门户”的双重身份，正崛起为撬动区域高质量发展的核心支点。依托益阳南站的强大辐射，片区以“站城融合、产城一体、生态共生”为发展理念，构建集交通集散、商务商业、文化休闲、生态居住于一体的现代化新城，重塑益阳城市格局，引领城市迈向新的发展高度。主要体现在：

1、战略枢纽：多维交通网络构建区域经济动脉。益阳高铁片区位于主城区西南，拥有“高铁+城际+地铁+高速”四维交通体系，形成“15分钟城市圈、30分钟长株潭都市圈、2小时全省通勤圈”的黄金时空结构。1) 高铁枢纽的“磁极效应”益阳南站作为渝厦高铁与呼南高铁的交汇点，预计日均客流2万人次，年吞吐量超700万人次。高铁通车后，益阳与长沙的时空距离缩短至30分钟，与广州、武汉等中心城市进入3小时交通圈，实现与成渝经济圈、粤港澳大湾区、海西经济区的快速连接，极大提升人才、资本、技术的流动效率。2) 立体交通的“无缝衔接”片区以高铁站为核心，构建“一轴三廊多节点”交通体系：·一轴：站前大道串联商业商务、文化休闲、生态居住三大功能区；·三廊：梓山湖环湖路、云雾山路、龙洲路形成与老城区的快速通道；·多节点：规划地铁2号线、公交首末站、出租车停靠区及社会停车场，实现“零换乘”。同时，片区与长张高速、益阳绕城高速无缝对接，形成“内畅外联”的交通格局，为物流、商贸、旅游等产业提供强力支撑。

2、功能复合：四大板块打造城市新极核。益阳高铁片区以“产城人文”融合为导向，规划“站前综合服务区、中央商务区、生态宜居区、文化休闲区”四大板块，形成“东产、中商、西居、南游”的空间布局。

1)站前综合服务区：城市形象第一窗口以益阳南站为核心，打造集交通枢纽、商业服务、文化展示于一体的“城市客厅”。站前广场采用“双首层”设计，地下衔接地铁与停车场，地面布局商业街区与景观广场，空中连廊串联周边建筑。广场设置“益阳印象”文化浮雕墙，展示银城历史、竹文化、茶文化，成为城市第一印象。

2)中央商务区：总部经济与数字产业高地依托高铁流量，规划超高层地标建筑群，引入区域总部、金融科技、创意设计等高端服务业。已落地“益阳数字经济产业园”，重点发展大数据、云计算、人工智能，打造长株潭都市圈数字产业副中心。配套国际会议中心、五星级酒店、人才公寓，形成“24小时活力商务圈”。

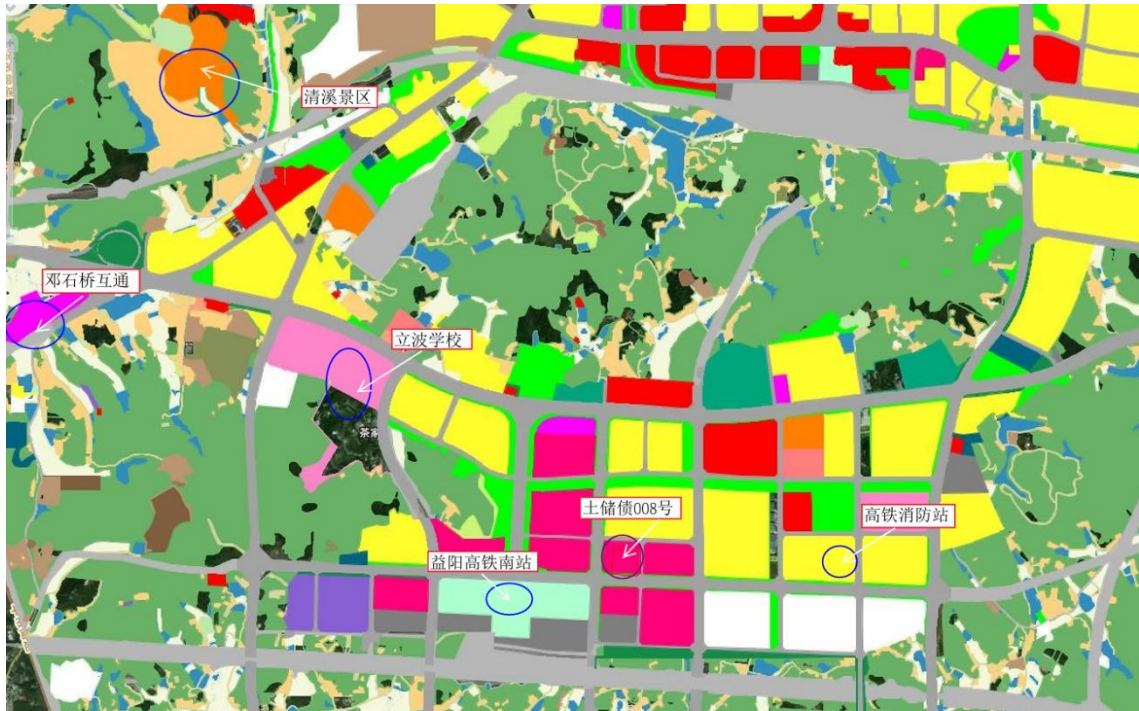
3)生态宜居区：公园城市样本依托梓山湖生态资源，构建“一湖三带多点”生态体系，建设环湖绿道、滨水休闲带、森林氧吧带。沿站前大道、云雾山路布局社区公园与街头绿地，实现“300米见绿、500米见园”。住宅项目采用“低密度、高绿化”设计，融入海绵城市、智慧社区理念，打造宜居宜业的现代化社区。

4)文化休闲区：文旅融合新地标结合益阳“竹文化”“茶文化”，规划“竹艺博览园”“黑茶文化街”，集非遗展示、文创研发、

旅游体验于一体。引入大型商业综合体、主题乐园、影视基地，形成“日游梓山湖、夜赏光影秀”的全时文旅消费场景。

3、特色亮点：创新驱动与人文关怀并重。1）智慧城市样板全面部署 5G、物联网感知设备，构建“城市大脑”。通过大数据分析客流、车流、能耗，实现交通信号优化、能源智能调控、公共安全预警。站前广场智能导视系统可根据客流自动调整指引，提升通行效率。2）低碳生态实践所有建筑按绿色建筑标准设计，采用光伏、地源热泵、雨水回收等技术，能耗降低 30%以上。中央商务区规划“空中连廊+地下通道”慢行系统，生态宜居区设置共享单车点、电动巴士环线，倡导绿色出行。3）人文细节设计建筑风格融入益阳传统民居的马头墙、小青瓦元素；景观使用竹材、麻石等本土材料，营造自然雅致的空间氛围。规划社区食堂、24 小时书店、老年日间照料中心，构建“15 分钟便民生活圈”。

4、未来展望：从交通枢纽到价值枢纽。随着渝厦高铁全线贯通，益阳高铁片区将成为连接长江经济带与粤港澳大湾区的战略支点。预计到 2030 年，片区将吸引人口 10 万人，带动就业 5 万人，实现 GDP 超 200 亿元。未来，益阳将以高铁片区为引擎，加速融入长株潭都市圈，打造“湘中北区域中心城市”，实现从“高铁过境”到“高铁经济”的全面跃升。



据益阳高新区行政审批局文件，项目周边配套批复摘录如下：

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改〔2019〕64号

关于益阳高新产业发展投资集团有限公司 常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目 可行性研究报告的批复

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

贵公司报送《〈关于申请批复常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目可行性研究报告〉的报告》及相关材料已收悉，经研究，现就该项目事项批复如下：

一、根据益阳市城市总体规划布局要求，同意建设常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目。项目代码2019-430972-48-02-030728。项目单位为益阳高新产业发展投资集团有限公司。

二、建设地点：益阳高新区迎宾路以南。

三、项目建设内容及规模：在原铁路总公司批复的8000平

米站房的基础上，扩建站房约 4.2 万平米，配套建设站房周边白杨路、石港路、永福路、站东路等道路和水、电、路、气、污水处理、地下管网等基础设施。

四、项目总投资及资金来源：项目总投资约 305000 万元，其中站房扩建约 80000 万元，周边配套设施建设约 225000 万元。资金来源：申请地方政府专项债券及企业自筹。

五、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

六、请益阳高新产业发展投资集团有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

此复。



抄送：经济合作局、建设管理局、产业发展与科技局、财政局、规划分局、国土分局、益阳高新产业发展投资集团有限公司

益阳高新区行政审批局

2019年9月6日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2019）91 号

关于核准永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目可行性研究报告的批复

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

你单位报送的《关于申请永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目核准的报告》及相关材料已收悉，经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、为改善高新区交通量的需要和人居生活环境，提高人民生活质量，同意建设益阳市高新区永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目。项目代码 2019-430972-48-02-042651。项目单位为益阳高新产业发展投资集团有限公司。

二、建设地点：西起香樟路，东至蓉园路。

三、项目建设内容及规模：永福路（香樟路-蓉园路）长 2414.287 米，其中永福路（香樟路-银城大道）路幅宽度 45 米，永福路（银城大道-蓉园路）40 米，占地面积约 137

亩，建设内容包括路基、路面、给排水、电气、绿化工程、交通附属工程等。

四、项目总投资及资金来源：项目总投资约 2.1 亿元，资金来源为益阳高新产业发展投资集团有限公司自筹。

五、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

六、按照相关法律、行政法规的规定，该核准项目附前置条件的相关文件分别是：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2010）政国土字第 551 号；湖南省益阳市城市规划设计院提供的通过益阳市自然资源和规划局技术审查的规划图。

七、如需对本项目核准文件所规定的建设地点、建设规模、主要建设内容等进行调整，请按照《企业投资项目核准和备案管理办法》等有关规定，及时提出变更申请，我局将根据项目具体情况，做出是否同意变更的书面决定。

八、请益阳高新产业发展投资集团有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

九、项目予以核准决定之日起 2 年未开工建设，需要延期开工建设的，请益阳高新产业发展投资集团有限公司在 2 年期限届满的 30 个工作日内，向我局申请延期开工建设。

开工建设只能延期一次，期限最长不得超过 1 年。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

专此批复。

益阳高新区行政审批局

2019 年 11 月 22 日

报送：建设管理局、产业发展与科技局、经济合作局、财政分局、规划分局、国土分局、环保分局、益阳高新产业发展投资集团有限公司

益阳高新区行政审批局

2019 年 11 月 22 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2019）93号

关于益阳高新区创业园消防改造工程备案的通知

益阳高新产业发展投资集团有限公司益阳高新区创业园消防改造工程已于2019年11月22日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码2019-430972-48-03-042930，主要内容如下：

1、企业基本情况：益阳高新产业发展投资集团有限公司，成立于1992年6月3日，公司经营范围：高新区基础设施建设工程的开发、投资、咨询及土地收储、开发与经营；技术引进、转让、劳务服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的零售。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、项目名称：益阳高新区创业园消防改造工程。

3、建设地点：云雾山路北侧。

4、项目建设内容及规模：该项目包括创业园38栋标准化

- 1 -

厂房和公寓楼等5栋配套建筑的消防改造设计及施工。

5、项目总投资及资金来源：项目总投资约7000万元，资金来源为益阳高新产业发展投资集团有限公司自筹。

以上信息由企业网上告知，信息真实性由该企业负责。

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。如项目自批复之日起两年内未开工建设，则本文件自动失效。

益阳高新区行政审批局

2019年11月22日

送：经济合作局、产业发展与科技局、建设管理局、国土分局、规划分局、益阳高新产业发展投资集团有限公司

益阳高新区行政审批局

2019年11月22日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改[2020]41号

关于调整益阳南高铁站站场及配套基础设施 建设项目建设单位的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

益阳高新产业发展投资集团有限公司于2019年9月6日在我局申报了益阳南高铁站站场及配套基础设施建设项目，批复文号为益高行发改[2019]64号，项目代码为2019-430972-48-02-030728。因高铁片区后续开发、运营及融资的需要，该片区的基础设施建设及后续运营工作均由益阳高新产业发展投资集团有限公司全资子公司——益阳高铁新城产业发展有限公司承担，现批复如下：

一、同意将该项目建设单位调整为益阳高铁新城产业发展有限公司，项目代码变更为2020-430972-48-01-011053。

二、该项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金

来源仍按原批复执行。

1、建设地点：益阳高新区迎宾路以南。

2、项目建设内容及规模：在原铁路总公司批复的 8000 平方米站房的基础上，扩建站房约 4.2 万平米；配套建设站房周边白杨路、石港路（金山南路）、永福路、站东路等道路和水、电、路、气、污水处理、地下管网等基础设施；建设创新创业大厦及人才公寓等。

3、项目总投资及资金来源：项目总投资约 305000 万元，其中站房建设约 88000 万元。资金来源为公司自筹及地方政府债券等多方融资。

三、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

四、请益阳高铁新城产业发展有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

五、该项目建设单位及项目代码调整后，贵公司积极加强与上级有关部门对接，做好变更后相关融资、专项债券申报等衔接工作。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

专此批复。

益阳高新区行政审批局

2020年3月19日



报送：建设管理局、产业发展与科技局、区财政局、益阳市
自然资源和规划局高新分局、益阳高铁新城产业发展有限公
司、税控联办

益阳高新区行政审批局

2020年3月19日

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改〔2020〕83号

关于常益长铁路益阳南站配套基础设施 建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程 可行性研究报告的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

报来《常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程核准的报告》以及益阳高新区财政局《关于益阳高铁项目发行专项债券的说明》、益阳市自然资源和规划局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第430900202000014）等材料收悉，现批复如下：

一、为了利用好高铁优势，加强高铁片区与城市各功能区

的对接，提高高速通行能力与服务水平，推动当地资源开发，促进区域经济发展，同意建设常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程。

项目代码为：2020-430972-48-01-025481。

二、本项目为益阳绕城高速邓石桥连接线与云雾山路之间实现交通转换的互通式立体交叉，按互通式立体交叉标准建设，匝道设计速度 40km/h，对向双车道匝道道路路基宽度 17.5m，路面宽 16m（收费站至匝道鼻端路基宽度 31.5m，路面宽 30m），单向单车道匝道路路基宽度 9.5m，路面宽 8.0m。桥梁设计荷载等级均采用城-A 级，其余技术指标应符合《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）中的规定。

本项目匝道全长 1.669km（含加减速车道，部分加减速车道已计入云雾山路中），全线路基土石方约 20.6586 万 m^3 ，征用土地约 7.9587 公顷（其中新征用地 6.9297 公顷），拆迁建筑物 2938 m^2 ，路基排水及防护工程 4275 m^3 ，沥青混凝土路面 17648 m^2 ，大桥 208/1 座，中小桥 56m/2 座，涵洞 10 道，平面交叉 1 处，下穿通道 4 处。

三、本项目总投资估算为 13000 万元。建设资金来源为：除国省补助资金、国家发债资金外，其余全部由项目单位筹措解决。

四、请项目单位严格执行国家有关招标投标的规定，本项目有关勘察、设计、施工、监理以及重大设备、材料采购等必须全部实行公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、在下一阶段要进一步做好以下工作：

（一）加强区域工程地质、水文地质勘查，深化互通方案比选论证，进一步优化设计，并检验互通前后段运行速度的协调性。

（二）项目开工前，项目法人要与相关单位共同制定施工交通组织方案，确保项目建设期间益阳绕城高速公路通行顺畅、安全。

（三）加强环境保护，采取切实措施保护沿线生态和环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

六、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，落实征地拆迁相应政策和措施，确保工程质量与安全。

七、请项目法人单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情

况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

特此批复。

益阳高新区行政审批局

2020年4月30日

送：建设管理局、产业发展与科技局、市自规局高新区分局、益阳高铁新城产业发展有限公司、税控联办。

益阳高新区行政审批局

2020年4月30日 印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）144 号

关于周立波故居周边旅游基础设施建设项目 可行性研究报告的批复



湖南清溪文化旅游发展集团有限公司：

你公司报来的《关于申请批复周立波故居周边旅游基础设施建设项目可行性研究报告的报告》及《周立波故居周边旅游基础设施建设项目可行性研究报告》等相关资料及附件收悉。

经研究，现批复如下：

一、为完善城乡公共文化服务体系，加深文化旅游融合，根据《政府投资条例》等法律法规，同意实施周立波故居周边旅游基础设施建设项目。

（项目代码：2110-430972-04-01-567109）

二、项目建设地点、主要建设内容及规模：本项目位于益阳高新区谢林港镇，涉及清溪村、北峰垅村北部、北峰山约 12 平方公里范围。项目建设内容包括：1、中国当代作家作品签名本珍藏馆，建筑面积约 10000 m²，含签名作品珍藏馆、线上线下交流馆、版权交易与产业拓展馆；2、民俗剧院，建筑面积约 7812 m²，地下 1 层、地上 3 层；3、其他基础设施项目，包括游客集散中心约 800 m²，景区连接道路 3km，观景平台、生态步道 14 km。垃圾中转站 12 处，生态厕所 8 座，智能化停车场 2 处约 6000 m²，配置充电桩 30 个等。

三、项目单位（法人）：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司，主要职责是景区旅游资源和旅游配套项目的开发经营，文化旅游产品，旅游项目策划设计，智慧旅游旅行社、旅游交通一级生态教育基地，生态农业综合开发、民宿与健康养生；房地产开发；停车场管理与服务等。

四、项目投资估算及资金来源：本项目估算总投资 96500 万元，其中工程建设费用 57362 万元，工程建设其他费用 34542 万元，预备费 4596 万元，建设资金来源为区财政预算资金 28950 万元，剩余资金自筹。请按《益阳高新区工程项目建设管理办法（试行）》、《益阳高新区工程项目造价指导细则（试行）》等有关规定严格控制项目投资。

五、本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备及材料购置、安置等，达到招标限额以上的依法实行委托公开招标，请

根据有关法律法规委托相应的招标代理机构办理招标事宜。

六、项目建筑、电气、暖通等，要按国家有关节能法律法规及节能审查要求，在初步设计阶段进一步完善。请根据有关规定及本批复要求，严格按限额设计原则抓紧组织开展项目初步设计，并报我局审批建设总投资概算。

七、本项目建设工期 24 个月（含报建审批阶段），请切实加强项目工期管理，确保项目按期按质竣工投用。如不能按期按质竣工投用，须在工期届满后 1 个月内向我局做出书面说明，并提出整改措施。

八、根据国家和省有关规定，本项目不得搭车建设或变相建设办公用房等楼堂馆所，不得改变业务技术用房用途，不得搞任何形式集资或摊派，不得违法违规举借债务，不得由施工单位垫资建设，严禁挪用各类专项资金。

九、根据有关规定，请你公司通过“湖南省固定资产投资项目在线审批监管平台”，如实报送项目开工建设、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前按季报送进展情况；项目开工后至竣工投用止，按月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中、事后监管，依法处理有关违法违规行为。

十、本审批文件有效期为 2 年。自发布之日起计算，在审批文件有效期内未开工建设项目的，应在审批文件有效期届满 3 个月前向我局申请延期。项目在审批文件有效期内未开工建

设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本审批文件自动失效。

请据此开展相关工作，严格控制建设规模 and 标准，进一步优化细化建设方案，切实加强工程质量和安全管理。

益阳高新区行政审批局

2021 年 11 月 15 日



抄送：产业发展与科技局、建设管理局、财政局、市审计局高新区分局、市自然资源和规划局高新区分局、市生态环境局高新区分局。

益阳高新区行政审批局

2021 年 11 月 15 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2022）104 号

关于周立波故居周边旅游基础设施建设项目 调整建设内容及资金来源的批复

湖南清溪文化旅游发展集团有限公司：

你公司周立波故居周边旅游基础设施建设项目于 2021 年 11 月 15 日在益阳高新区行政审批局进行了可行性研究报告批复，项目编码 2110-430972-04-01-567109，批复文号益高行发改（2021）144 号。为保证 5A 景区建设顺利进行，同意如下调整：

一、项目建设内容调整为：该项目总用地面积约 372 亩，建设内容包括周立波及现代中国著名作家作品展览走廊项目，建筑面积约 10000 m²；游客服务中心 2 处，建筑面积约 6000

m²；景区配套服务用房，建筑面积约 8000 m²；配套停车场约 13000 m²及充电桩；游客集散广场约 2000 m²；景区污水管网建设；景区标牌系统；智慧导游；景区周边环境提质改造及其它相关配套设施。

二、项目估算总投资由 96500 万元调整为 96473 万元，资金来源为申请专项债券资金 20000 万元，其余资金企业自筹。

项目建设期等按原批复文件执行。

特此批复。



报送：开发建设局、产业发展局、财政局、市资规局高新区分局、
税控联办、湖南清溪文化旅游发展集团有限公司。

益阳高新区行政审批局

2022 年 7 月 29 日印发

-2-

据益阳高新区政务管理服务局文件，项目周边配套批复摘录如下：

益阳高新区政务管理服务有限公司文件

益高政发改（2025）84号

关于益阳高铁片区消防站及物资储备中心 项目可行性研究报告的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

你公司报来的《益阳高铁片区消防站及物资储备中心可行性研究报告》等相关资料及附件收悉。经研究，现批复如下：

一、为提升区域各类灾害事故和突发事件的应急救援能力，确保各类应急物资的安全存储和妥善管理，保障高铁片区及周边区域的消防安全和应急物资供应，根据《政府投资条例》等法律法规，同意实施益阳高铁片区消防站及物资储备中心。

（项目代码：2506-430972-04-01-647670）

二、项目建设地点、主要建设内容及规模：本项目位于永福

西路以北，茶林路以西。项目建设内容主要包括：项目规划用地面积为 9010.23 平方米（约 13.52 亩）。总建筑面积为 3500.00 m²，其中消防站用房 2700.00 m²，建设业务大楼、训练塔、值班室共 3 栋建筑物；物资储备中心用房 800.00 m²，建设 1 栋物资储备中心；配套购置安装消防救援装备，配套建设污水处理设施、消防水池、室外训练场地、绿化、道路及停车位等。

三、项目单位（法人）：益阳高铁新城产业发展有限公司，主要负责本项目的建设与管理。

四、项目投资估算及资金来源：本项目估算总投资 4385.80 万元，其中工程建设费用 1993.34 万元，工程建设其他费用 976.84 万元，预备费 364.29 万元，消防救援装备 1051.33 万元，列入项目总投资。建设资金来源为省级奖补资金和地方政府财政资金。请按《益阳高新区工程项目建设管理办法》、《益阳高新区工程项目造价指导细则》等有关规定严格控制项目投资。

五、本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备及材料购置等，达到招标限额以上的依法实行公开招标。

六、项目要按国家有关节能法律法规及节能审查要求，在初步设计阶段进一步完善。请根据有关规定及本批复要求，严格按限额设计原则抓紧组织开展项目初步设计，并报相关部门审批建设总投资概算。

七、本项目建设工期 12 个月（含报建审批阶段），请切实

加强项目工期管理，确保项目按期按质竣工投用。如不能按期按质竣工投用，须在工期届满后 1 个月内向我局做出书面说明，并提出整改措施。

八、根据国家和省有关规定，本项目不得搭车建设或变相建设办公用房等楼堂馆所，不得改变业务技术用房用途，不得搞任何形式集资或摊派，不得违法违规举借债务，不得由施工单位垫资建设，严禁挪用各类专项资金。

九、本项目建设实行代建制管理，请严格按照省人民政府令第 241 号等代建制有关法律法规实施。拟实施全过程工程咨询管理的，应在代建管理模式下进行。

十、根据有关规定，请你单位通过“湖南省固定资产投资项目在线审批监管平台”，如实报送项目开工建设、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前按季报送进展情况；项目开工后至竣工投用止，按月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中、事后监管，依法处理有关违法违规行为。

十一、本审批文件有效期为 2 年。自发布之日起计算，在审批文件有效期内未开工建设项目的，应在审批文件有效期届满 30 个工作日内向我局申请延期。项目在审批文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本审批文件自动失效。

请据此开展相关工作，严格控制建设规模 and 标准，进一步优化细化建设方案，切实加强工程质量和安全管理。

(此页无正文)

益阳高新区政务管理服务局

2025年6月25日

抄送：产业发展局、开发建设局、财政局、市自然资源和规划局
高新区分局、市生态环境局高新区分局。

益阳高新区政务管理服务局

2025年6月25日印发

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、项目涉及地块出让规划时间等进行预测。具体预测过程如下：

通过查询中国土地市场网，选取 2022-2025 年以来益阳市本级出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

案例 1：

供地结果信息									
行政区：	湖南省益阳市本级				电子监管号：	4309002025B000015			
项目名称：	湖南省华宇能源有限公司								
项目位置：	滨江路南侧、轻工路以西								
土地面积(m²)：	4139.34								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	拍卖出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	其它			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	2300			
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		2025-01-23		2300		--		
土地使用权人：	湖南省华宇能源有限公司								
约定容积率：	下限：	0.9	上限：		约定交地时间：	2025-01-23			
约定开工时间：	2026-01-22				约定竣工时间：	2029-01-21			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	益阳市人民政府				合同签订日期：	2025-01-06			

*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

案例 2：

供地结果信息									
行政区：	湖南省益阳市本级				电子监管号：	4309002023B000412-1			
项目名称：	2023（高挂）字 - 26号								
项目位置：	迎宾路南侧、蓉园路以东								
土地面积(m²)：	20665.69								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	其它			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	7688			
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		2024-01-09		7688		--		
土地使用权人：	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-01-09			
约定开工时间：	2025-01-08				约定竣工时间：	2028-01-07			
实际开工时间：	2027-12-29				实际竣工时间：	2030-12-28			
批准单位：	益阳市人民政府				合同签订日期：	2023-12-14			

*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

案例 3:

供地结果信息									
行政区：	湖南省益阳市本级				电子监管号：	4309002025B000238			
项目名称：	2025(高挂)字-4号								
项目位置：	梓山西路以北、丁香路东侧								
土地面积(m²)：	1983.79								
土地用途：	商务金融用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	银行业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	741			
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		2025-10-08		741		--		
土地使用权人：	中国工商银行股份有限公司益阳分行								
约定容积率：	下限：	0.5	上限：	2	约定交地时间：	2025-10-08			
约定开工时间：	2026-10-07				约定竣工时间：	2029-10-06			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	益阳市人民政府				合同签订日期：	2025-09-15			

*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



案例分析与本次预测

受理单位	面积（平方米）	总价(万元)	成交单价（元/平方米）	预测总价	预测单价
湖南省华宇能源有限公司（案例1）	4139.34	2300.00	5556.44	/	/
湖南清溪文化旅游发展集团有限公司(案例2)	20665.69	7688.00	3720.18	/	/
中国工商银行股份有限公司益阳分行(案例3)	1983.79	741.00	3735.27	/	/
益阳高铁新城产业发展有限公司（本次）	14528.09	5404.71	3720.18	5404.71	3720.18

益阳市经济社会发展主要预期目标是 **GDP 增长 5.5%** 以上。近三年 **GDP 增长为 4.6%、3.4%、4.7%**，平均增速为 **4.23%**。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，取可比案例单价最低值，暂不考虑年增速计算土地价格。2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号预计可出让面积 14528.09 平方米，预计可获得土地出让收入 **5404.70 万元**，可用于资金平衡的相关收益为 **5404.71 万元**。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 5404.71 万元。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号收入预测表

收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地使用权出让收入	5404.71	0	0	0	0	0	5404.71

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号收入预测明细

出让计划及收入预测（万元）

地块名称	面积（亩）	评估价（万元）	出让年份	预测出让收入（万元）
湘（2022）益阳市不动产权第 0004135 号	21.79	5310.02	2031 年	5404.71
合 计	21.79	5310.02		5,404.71

2、项目收入预测合理性分析

益阳市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 25 宗、26 宗、7 宗，出让合计面积分别为 194458 平方米、116578 平方米、14768 平方米，出让总额分别为 180326 万元、90060.254 万元、13416 万元。从益阳市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势，平均下降率分别为 72%、92.4%、92.6%。

结合近三年土地出让历史和益阳市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对益阳市未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 117 宗、2273099 平方米、352539 万元，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

益阳市中心城区近三年地块出让情况

内容		2022 年	2023 年	2024 年
地块（宗）	总量	25	26	7
	其中：商服用地	2	8	1
	其中：居住用地	23	18	6
面积（平方米）	总量	733205.53	570357.21	78360.09
	其中：商服用地	38,887.93	97,598.65	4,330.67
	其中：居住用地	694,317.60	472,758.56	74,029.42
金额（万元）	总量	194458	116578.254	14768
	其中：商服用地	14,132.00	26,518.00	1,352.00
	其中：居住用地	180,326.00	90,060.25	13,416.00

益阳市中心城区 2025 年及未来五年土地出让预测

年份	分类	出让地块数	出让规模（㎡）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	27	463099.95	79539.57
	其中：纳入专项债地块	5	115487.75	41576.00
	占比	18.52%	24.94%	52.27%
2026 年	整体情况预测	18	370000	66000
	其中：纳入专项债地块	3	90000	34000
	占比	16.67%	24.32%	51.52%
2027 年	整体情况预测	16	310000	48000
	其中：纳入专项债地块	2	75000	24000
	占比	12.50%	24.19%	50.00%
2028 年	整体情况预测	15	280000	39000
	其中：纳入专项债地块	2	60000	56953.52
	占比	13.33%	21.43%	46.15%
2029 年	整体情况预测	18	350000	50000
	其中：纳入专项债地块	6	78000	22000
	占比	33.33%	22.29%	44.00%
2030 年	整体情况预测	23	500000	70000
	其中：纳入专项债地块	4	115000	32000
	占比	17.39%	23.00%	45.71%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号预期总收入 5404.71 万元，项目净收益 5404.71 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2026年益阳市本级第二批土储债项目008号本次拟发行专项债券4200.00万元，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2026年益阳市本级第二批土储债项目008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
2026年益阳市本级第二批土储债项目008号	2026年6月		4200.00		4200.00		-
	2027年	4200.00			4200.00	76.44	76.44
	2028年	4200.00			4200.00	76.44	76.44
	2029年	4200.00			4200.00	76.44	76.44
	2030年	4200.00			4200.00	76.44	76.44
	2031年6月	4200.00		4200.00		76.44	4276.44
	合计		4200.00	4200.00		382.20	4582.20

（三）项目融资平衡情况

2026年益阳市本级第二批土储债项目008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5404.71万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.18。

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
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号	5404.71	4200.00	390.60	1.18

项目融资平衡情况已经通过湖南湘军麓和律师事务所审计通过。

（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			
覆盖倍数	1.06	1.18	1.29

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 1.06，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、项目收入、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	累计净现金流量
	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				4,248.00	4248.00			
2027 年					76.44	76.44		
2028 年					76.44	76.44		
2029 年					76.44	76.44		
2030 年					76.44	76.44		
2031 年	5404.71					4276.44	1128.27	1128.27
合计	5404.71			4248.00	4553.76	4582.20	1128.27	

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、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，但目前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孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，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。

3、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：此次益阳市本级土储专项债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

倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，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）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

本项目主管部门是益阳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，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是益阳市土地储备发展中心，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益阳市土地储备发展中心，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 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 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 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号项目融资平衡方案

2026年益阳市本级第二批土储债项目009号拟发行2026年湖南省政府专项债券3800.00万元，具体信息如下：

项目名称：	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券【十一】期
总投资：	4158.64 万元
本次发行金额：	3800.00 万元
专项债券总需求：	3800.00 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：益阳市自然资源和规划局	指专项债券项目行业或投资管理部门，负责按照项目主体层级，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。
项目申请单位：益阳市土地储备发展中心	指提出专项债券投资项目需求申请的单位，负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，按照规定登记专项债券形成资产明细台账，项目申请单位与项目主管部门不一致的，由项目申请单位向本级财政部门、项目主管部门报告专项债券形成资产情况。
资产持有单位：益阳市土地储备发展中心	指直接支配专项债券形成资产的单位，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，项目申请单位与资产持有单位不一致的，由资产持有单位按照规定向项目申请单位报告专项债券形成资产情况。

一、项目概况

（一）区域介绍

益阳市位于湖南省中北部，地理坐标介于东经 110° 43′ ~112° 55′ 、北纬 27° 58′ ~29° 31′ 之间。市域总面积约 12364 平方公里，北接常德市和岳阳市，东邻长沙市，南连娄底市，西靠怀化市，是环洞庭湖经济圈与长株潭城市群的重要衔接枢纽 813。

2024 年，全年完成地区生产总值（GDP）2268.18 亿元， GDP 增速 4.7%。其中：第一产业 374.30 亿元；第二产业 978.31 亿元；第三产业 915.56 亿元。

全市实现地方一般公共预算收入 108.14 亿元，增长 1.6%。其中：地方税收收入 65.38 亿元，收入占比 60.45%；非税收入 42.8 亿元，收入占比 39.57%。全市一般公共预算支出 455.61 亿元，增长 9.2%。

益阳市 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）	1980	2163.57	2268.18
居民人均可支配收入（元）	29876	31800	33500
一般公共预算收入	100.12	106.4	108.18
政府性基金收入	83.7	68.2	26.34
其中：国有土地出让收入	64.8	62	15.4
政府性基金支出	157.51	70.5	97.7

其中：国有土地出让支出	1980	2163.57	2268.18
-------------	------	---------	---------

注：数据来源于益阳市 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

序号	地块名称 (待替换 为地块编 号)	坐落	地块面 积 (m²)	项目概况	地块规划 用途	土地使用权 人	项目实施方
1	湘(2023)益 阳市不动产权 第 0014200 号	鱼形湖西路西侧、 宝林路南侧、中家 湾路北侧	29,120.79	该项目总投资 4158.64 万元， 主要成本构成 为土地取得成本。 项目拟于 2026 年 6 月启动，拟 收储面积为 29120.79 平方 米。	城镇住宅-普 通商品住房用 地、其他商服 用地	益阳市两型建 设投资集团有 限公司	益阳市土地储 备发展中心

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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

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，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。

（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

1、项目合规性

本项目资金符合地方政府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公告、意向协议签订、地价评估、成本核定、等前期工作，经 2026 年第 1 次中心城区土地利用和规划控制专题会议进行集体研究确定了土地收储价格，与土地使用权人达成了一致，并按规定进行了收储价格公示。该项目成熟度较高。

序号	内容	截图	来源
----	----	----	----

<div>1</div>	<div>回收收购存量 闲置土地征集 公告</div>	<div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>益阳市自然资源和规划局 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征集公告</div><div><p>为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大运用地方政府专项债券资金收购收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收购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），现面向社会征集回收收购存量闲置土地，请符合征集条件的企业踊跃报名，我局将充分按照政策要求，合理确定回收收购地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报2026年度运用地方政府专项债券资金收购收购存量闲置土地项目。具体公告如下：</p><div><div>一、征集区域</div><div>益阳市中心城区</div><div>二、征集项目类型</div></div><div><div><div>1. 企业无力或不愿再开发使用的土地，已供应未动工的住宅用地和商服用地；</div><div>2. 进入司法或破产拍卖的土地；</div><div>3. 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地；</div><div>4. 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。</div></div><div><div>三、收购土地范围</div><div>1. 无建（构）筑物；</div><div>2. 法拍土地须流拍两次以上；</div><div>3. 土地权属清晰，不得有查封、抵押等情形；</div><div>4. 2024年11月7日（含）之前供应，纳入存量闲置土地清单。闲置2年以上土地收储，闲置必须是因政府原因造成。</div></div><div><div>四、征集时间 2025年12月29日 - 2026年1月6日</div><div>五、征集方式</div><div>将经公司盖章的《回收收购土地申请表》、宗地红线图、宗地权属证明等纸质资料（一份）书面送达至益阳市土地储备发展中心822室。</div><div>联系人：张雅琴，联系方式 0737-3807022</div><div>附件：回收收购土地申请表</div><div><div>益阳市自然资源和规划局</div><div>2025年12月26日</div></div></div></div></div></div>	<div><div><div>PDF</div></div><div>2026年第二批储备 债征集公告2025</div></div>
--------------	-------------------------------------	--	---

益阳市自然资源和规划局关于2026年益阳市本级第二批土地储备专项债券项目用地收储价格的公示

益阳市自然资源和规划局

益阳市自然资源和规划局 关于2026年益阳市本级第二批土地储备 专项债券项目用地收储价格的公示

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）相关规定，经2026年第1次中心城区土地利用和规划控制专题会议集体研究同意，并与土地使用权人协商一致，益阳市土地储备发展中心拟收储以下10宗地，现就收储价格公示如下：

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026年益阳市本级第二批土地储备项目001号	湘(2023)益阳市不动产权第0026689号	云雾山路北侧、金山南路东侧	33138.55	益阳市鱼形湖市政工程建设有限公司	12897
2026年益阳市本级第二批土地储备项目002号	湘(2025)益阳市不动产权第0009058号	迎宾路南侧、蓉园路以东	20665.69	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司	6643
2026年益阳市本级第二批土地储备项目003号	湘(2025)益阳市不动产权第0009099号	东部产业园花亭路西侧、街坊路南侧、益阳市月山路东侧	56953.52	湖南宏嘉建设有限公司	9614

项目名称	地块名称	坐落	面积 (平方米)	现使用权人	收储价格 (万元)
2026年益阳市本级第二批土地储备项目004号	湘(2025)益阳市不动产权第0026552号	兰岭路南侧、南盘路东侧	31710.44	益阳东创投资建设有限公司	5807
2026年益阳市本级第二批土地储备项目005号	湘(2025)益阳市不动产权第0026619号	月山路东侧、街坊路南侧	31347.74	湖南宏嘉建设有限公司	5740
2026年益阳市本级第二批土地储备项目006号	湘(2026)益阳市不动产权第0000192号	保基清晏南侧、团圆南路西侧	15447.12	益阳高新房地产开发有限公司	5552
2026年益阳市本级第二批土地储备项目007号	湘(2026)益阳市不动产权第0000272号	银城大道西侧、永福路南侧	20573.94	益阳高新房地产开发有限公司	6085
2026年益阳市本级第二批土地储备项目008号	湘(2022)益阳市不动产权第0004135号	永福路北侧、站东路东侧	14528.09	益阳高铁新城产业发展有限公司	4248
2026年益阳市本级第二批土地储备项目009号	湘(2023)益阳市不动产权第0014200号	鱼形湖西路西侧、宝林路南侧、中家湾路北侧	29120.79	益阳市两型建设投资集团有限公司	3882
2026年益阳市本级第二批土地储备项目010号	湘(2023)益阳市不动产权第0009475号	蓉园路西侧、街坊路以东	36222.57	湖南宏嘉建设有限公司	10855

任何单位和个人对公示内容有异议，可向益阳市自然资源



关于2026年益阳市本级第二批储备

3	益阳市人民政府关于运用政府专项债券资金收储土地的批复	<div><div><div>益阳市人民政府</div><div>益政函〔2026〕12号</div><div>益阳市人民政府 关于同意运用政府专项债券资金 收储土地的批复</div><div>市自然资源和规划局： 你局提交的《关于申报益阳市本级2026年度第二批土地储备专项债券项目的请示》（益资规〔2026〕8号）收悉。经研究，现就有关事项批复如下： 一、该批次项目共10个，总面积为289708.45平方米，土地收储总价款71323万元，其中拟申请使用专项债券资金70800万元（详见附件）。该批次项目已依法发布了土地收储征集公告，完成了土地价格评估及成本核算工作，并经2026年第1次中心城区土地利用与规划控制专题会议按规定程序进行集体决策确定基础价格和下调幅度后，与土地使用权人达成了一致意见，且按规定进行公示无异议。 二、我市已对本批项目就专项债券投向领域及其禁止类项目清单、项目真实性、抵押情况、融资收益平衡等认真进行审核把关，本批项目不具有负面清单的情形。 三、同意你局上报的项目收储价格。你局要严格按照国家有关土地管理和专项债券管理的法律法规，切实做好该批次土地储备专项债券的申报工作。 附件：益阳市本级2026年度第二批土地储备专项债拟申报项目表</div><div><div>益阳市人民政府</div><div>2026年1月23日</div></div></div></div> <td data-bbox="1173 190 1409 1798"><div><div>PDF</div><div>2026年益阳市本级第二批土储债市</div></div></td>	<div><div>PDF</div><div>2026年益阳市本级第二批土储债市</div></div>
---	----------------------------	---	---

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资 4158.64 万元，申请发行地方政府专项债券 3800.00 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；项目建设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

益阳市本级收购闲置用地土地储备项目绩效目标表

项目名称	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号				
主管部门及其编码	益阳市土地储备发展中心				
项目实施单位	益阳市土地储备发展中心	项目负责人	徐戍东	联系电话	18907379697
项目资金 (万元)	资金总额：4158.64 万元				
	一、专项债券资金：3800.00 万元				
	二、其他资金：358.64 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 11 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	m²	29120.79
		质量指标	收购完成率	(%)	100.00
		时效指标	土地收购完成时长	月	6
		成本指标	项目投资概算	万元	4158.64
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	5142.73
			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，就低确定收地基础价格。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地收储价格	3882.00
2	土地出让前融资利息	276.64
合计		4158.64

土地估价结果一览表

估价机构：湖南新时代房地产评估咨询有限公司		估价报告编号：湘新地评[2026]		(估)字第007号		估价日期：2026.01.08		估价目的：了解现时市场价值		土地使用权性质：出让				
估价期日的权利人	《中华人民共和国不动产权证书》编号	宗地名称	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)	土地面积(m ²)	单位地面地价(元/m ²)	总价(万元)
			证载	实际	设定	规划	实际	设定						
益阳市两型建设投资有限公司	湘(2023)益阳市不动产权第0014200号	位于益阳市鱼形湖西路西侧、宝林路南侧、中家湾路北侧的一宗商业用地、城镇住宅用地	商业用地、城镇住宅用地	商业用地、城镇住宅用地	商业用地、城镇住宅用地	1.5	待建的空地	1.5	红线外道路、通电、供水、排水、通讯、红线内土地平整	红线外道路、通电、供水、排水、通天然气、通讯、红线内土地平整	商业35.58年、住宅65.58年	29120.79	1663.00	4852.00
合计												29120.79		4852.00

一、上述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及估价人员了解，委估宗地在估价期日未设定抵押等他项权利。
- 2、基础设施条件：宗地现状开发程度为宗地红线外五通，即：通路、通电、通供水、通排水、通讯，红线内土地平整。地面平整状况：宗地红线内为土地平整，为待建的空地。
- 通路状况：委估宗地东距外环路约200米。
- 供电状况：各宗地内供电主线路与市政电网相联。供水状况：宗地内供水与市政供水网络相联。
- 排水状况：宗地内排水与市政排水管网相联。通讯状况：宗地内通讯与市政通讯网相联。
- 供气状况：宗地内供气与市政天然气管网相联。
- 3、影响土地价格的其他限定条件：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》“合同编号：14006”等资料所示，委估宗地规划容积率不高于1.5不低于1，建筑密度不高于30%，绿地率不低于22%；本次评估设定估价对象委估宗地的容积率为1.5，建筑密度为30%，绿地率为22%。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价结果仅为土地使用权人拟了解委估宗地现时市场价值提供宗地商业用地、城镇住宅用地土地使用权价格参考依据。

邮编(PC) 410005 传真(FAX) 0731-84417235 电话(TEL) 0731-84417235, 84417237-805-
地址：长沙市营盘路27号元盛大厦10楼C座，湖南，中国 第6页共39页

- 2、估价结果有效期自报告提交日起壹年内有效，当在近期内房地产市场发生较大变化时，本估价结论应作相应的调整。
- 3、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。
- 4、报告中有关委估宗地的土地权属状况及土地面积等以益阳市自然资源和规划局核发的《中华人民共和国不动产权证书》为依据。

湖南新时代房地产评估咨询有限公司



1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及委估宗地的具体情况，宗地采用了市场比较法和剩余法测算，上述两种方法测算结果较接近，综合考虑委估宗地所在区域的地价水平，认为上述两种方法测算的地价的算术平均值更接近市场水平，故本次评估确定以两种方法测算的地价的算术平均值作为最终估价结果。（估价结果详见下表）

地价结果确定表

序号	土地面积（m ² ）	市场比较法测算结果（元/m ² ）	权重	剩余法测算结果（元/m ² ）	权重	确定单价（元/m ² ）	总地价（万元）
1	29120.79	1428.00	0.50	1903.00	0.50	1666.00	4852.00
合计	29120.79						4852.00

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号总投资 4158.64 万元，2026 年投入金额 3882.00 万元，27 年-30 年分别投入 69.16 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	4158.64	0	3882.00	69.16	69.16	69.16	69.16	0

项目投资分月计划表

2026 年度，2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	投资金额	0	0	0	0	0	0	3882.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	3800.00
	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	3882.00
	其中：专项债金额	0	0	0	0	0	0	3800.00

(二) 项目资金筹措方案

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号资金来源主要为资本金 358.64 万元和政府专项债券资金 3800.00 万元。项目总投资 4158.64 万元，其中：用于项目支出的资本金 358.64 万元，占项目资金的 8.62%；拟申请发行政府专项债券资金 3800.00 万元；本次申请发行专项债券 3800.00 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/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 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	4158.64	358.64	0	3800.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测【重点】

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、项目收入预测

市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，益阳市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。周边城市公园、特色商街、综合商超的修建，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。本项目位于益阳鱼形湖旅游风景区，地处长沙与益阳中心地带，距离长沙仅 30 分钟车程，是益阳东接东融战略的桥头堡，具有巨大的发展潜力和投资价值。主要体现在：

1、区位优势显著。地块位于长沙与益阳两市之间的黄金位置，距离长沙市区仅 30 分钟车程，距离益阳市区约 20 公里，处于长沙半小时经济圈核心区域。319 国道、长益高速公路横贯全境，交通网络四通八达，对外交通十分便利。作为益阳东部新区的重要组成部分，该区域是益阳与长沙对接的桥头堡，区位优势突出。

2、生态资源禀赋优越。地块西临鱼形湖水库，该水库总水域面积 4400 余亩，周边林地 3400 余亩，常年蓄水量 2500 万立方米，是国家级中型水库。区域森林覆盖率达 95% 以上，负氧离子浓度达 6800 个/立方厘米，被誉为“天然氧吧”。鱼形湖水库已获评国家水利风景区，湖岸线曲折多变，形成“碧波荡漾，港湾逶迤”的景观特征，环湖分布茂密竹林与次生林地，生态环境质量极佳。

3、文旅产业配套完善。地块北临天意木国项目，该项目总投资 60 亿元，已建成 6 个主题展馆，展示万余件以金丝楠木、黄花梨等名贵木材创作的根木艺术品，其中 11 件被评为国宝级作品。天意木国已获评国家 4A 级旅游景区，年吸引研学游客超 10 万人次，成为益阳文旅新地标。周边正在建设鱼形湖康养小镇，项目计划投资 80 亿元，占地面积 1500 余亩，将打造集旅游观光、休闲度假、康养居住、文化体验于一体的综合性旅游目的地，建成后将填补益阳市大型高端康养旅游项目的空白。

4、产业发展定位明确。益阳东部新区紧扣"东接东融"战略，将鱼形湖区域定位为高端康养产业和文化创意产业集聚区。环鱼形湖景观工程项目（一期）已启动建设，规划打造 13 公里观光绿道，包含樱花观花段、湖景观赏段等特色分区，构建"智形鱼形湖畔"的旅游新地标。项目建成后将成为华中旅游度假新典范、湖南农业旅游新名片。

5、土地价值提升空间巨大。1）产业集聚效应显现：天意木国、鱼形湖康养小镇等重大文旅项目落地，将吸引大量游客和投资，带动周边餐饮、住宿、商业消费，形成产业集聚效应，为土地价值注入强劲动力。2）生态价值持续增值：随着"绿水青山就是金山银山"理念深入人心，生态资源稀缺性日益凸显。鱼形湖区域优质的生态环境和康养资源，将成为未来高端居住和康养产业的首选地，土地价值将随生态价值提升而持续增值。3）交通便利性提升：随着长益常城际

轻轨、长常复线等交通基础设施不断完善，鱼形湖区域与长沙、益阳的时空距离进一步缩短，区位优势更加凸显，土地价值将获得新一轮提升。

本项目对应的土地使用权出让收入主要结合近年来项目周边地块成交情况、土地价格增速、项目涉及地块出让规划时间等进行预测。具体预测过程如下：

通过查询中国土地市场网，选取 2022-2025 年以来益阳市本级出让地块中与项目涉及地块周边同一供需圈内类似宗地出让交易的可比实例，按可比案例的单价进行土地出让价格预测。具体如下表所示：

案例一

供地结果信息									
行政区：	湖南省益阳市本级				电子监管号：	4309002022B30206			
项目名称：	美景房地产（马良粮库）								
项目位置：	五福路北侧、马良路东侧								
土地面积(m²)：	31622.71								
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：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；				行业分类：	房地产业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	10198			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	2			2023-09-19		5099		--	
	1			2022-10-19		5099		--	
土地使用权人：	益阳美景房地产开发有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2022-10-19			
约定开工时间：	2023-10-19				约定竣工时间：	2026-10-19			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	2026-09-19			
批准单位：	益阳市				合同签订日期：	2022-09-22			

案例二

供地结果信息

行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002023B00022-1			
项目名称:	湖南宏嘉建设有限公司								
项目位置:	东部产业园月山路东侧、街坊路南侧								
土地面积(m²):	31347.74								
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:	其它			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	6489			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2023-11-27		3244.5		--		
	1		2022-12-27		3244.5		--		
土地使用权人:	湖南宏嘉建设有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2023-12-27			
约定开工时间:	2024-12-26				约定竣工时间:	2027-12-25			
实际开工时间:	2025-12-26				实际竣工时间:	2028-12-25			
批准单位:	益阳市				合同签订日期:	2023-01-03			

*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

案例三

供地结果信息

行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002023B000376-1			
项目名称:	2023（高挂）字 - 23号（研发服务中心D区）								
项目位置:	东部产业园兰岭路南侧、新园路西侧								
土地面积(m²):	25700.00								
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:	其它			
土地级别:	一级				成交价格(万元):	5603			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2024-12-10		2801.5		--		
	1		2024-01-09		2801.5		--		
土地使用权人:	益阳东创投资建设有限责任公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-01-09			
约定开工时间:	2025-01-08				约定竣工时间:	2028-01-07			
实际开工时间:	2027-12-29				实际竣工时间:	2030-12-28			
批准单位:	益阳市人民政府				合同签订日期:	2023-12-14			

*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

案例分析与本次预测

受理单位	面积（平方米）	总价(万元)	成交单价（元/平方米）	预测总价	预测单价
益阳美景房地产开发有限公司（案例）	31622.71	10198.00	3224.90	/	/
湖南宏嘉建设有限公司（案例）	31347.74	6489.00	2070.01	/	/

益阳东创投资建设有限责任公司（案例）	25700.00	5603.00	2180.16	/	/
益阳市两型建设投资集团有限公司（本次）	29120.79	5142.73	1766.00	5142.73	1766.00

益阳市经济社会发展主要预期目标是 **GDP 增长 5.5%** 以上。近三年 **GDP 增长为 4.6%、3.4%、4.7%**，平均增速为 **4.23%**。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，取可比案例单价最低值，暂不考虑年增速计算土地价格。2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号预计可出让面积 29120.79 平方米，预计可获得土地出让收入 5142.73 万元，可用于资金平衡的相关收益为 5142.73 万元。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 5142.73 万元。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号收入预测表

收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地使用权出让收入	5142.73	0	0	0	0	0	5142.73

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号收入预测明细

出让计划及收入预测（万元）

地块名称	面积（亩）	评估价（万元）	出让年份	预测出让收入（万元）
湘（2023）益阳市不动产权第 0014200 号	43.68	4852.00	2031 年	5142.73
合 计	43.68	4852.00		5142.73

2、项目收入预测合理性分析

益阳市本级 2022 年-2024 年出让宗地数分别为 25 宗、26 宗、7 宗，出让合计面积分别为 194458 平方米、116578 平方米、14768 平方米，出让总额分别为 180326 万元、90060.254 万元、13416 万元。从益阳市本级近三年地块出让情况来看，出让宗地数、面积、出让总额均呈下降趋势，平均下降率分别为 72%、92.4%、92.6%。

结合近三年土地出让历史和益阳市本级土地储备计划的实际，在遵照谨慎性原则下，对益阳市未来五年地块出让预测，出让宗地数、出让面积、出让总额平均分别为 117 宗、2273099 平方米、352539 万元，其中纳入专项债项目的地块数、面积、出让总额预测均在以上合理范围内。

综上，本项目的收入预测具有一定合理性。

益阳市中心城区近三年地块出让情况

内容		2022 年	2023 年	2024 年
地块（宗）	总量	25	26	7
	其中：商服用地	2	8	1
	其中：居住用地	23	18	6
面积（平方米）	总量	733205.53	570357.21	78360.09
	其中：商服用地	38,887.93	97,598.65	4,330.67
	其中：居住用地	694,317.60	472,758.56	74,029.42
金额（万元）	总量	194458	116578.254	14768
	其中：商服用地	14,132.00	26,518.00	1,352.00
	其中：居住用地	180,326.00	90,060.25	13,416.00

益阳市中心城区 2025 年及未来五年土地出让预测

年份	分类	出让地块数	出让规模（m²）	出让总额（万元）
2025 年	整体情况预测	27	463099.95	79539.57
	其中：纳入专项债地块	5	115487.75	41576.00
	占比	18.52%	24.94%	52.27%
2026 年	整体情况预测	18	370000	66000
	其中：纳入专项债地块	3	90000	34000
	占比	16.67%	24.32%	51.52%

2027 年	整体情况预测	16	310000	48000
	其中：纳入专项债地块	2	75000	24000
	占比	12.50%	24.19%	50.00%
2028 年	整体情况预测	15	280000	39000
	其中：纳入专项债地块	2	60000	56953.52
	占比	13.33%	21.43%	46.15%
2029 年	整体情况预测	18	350000	50000
	其中：纳入专项债地块	6	78000	22000
	占比	33.33%	22.29%	44.00%
2030 年	整体情况预测	23	500000	70000
	其中：纳入专项债地块	4	115000	32000
	占比	17.39%	23.00%	45.71%

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号预期总收入 5142.73 万元，项目净收益 5142.73 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号本次拟发行专项债券 3,800.00 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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年益阳市 本级第二批土	2026 年 6 月		3800.00		3800.00			-
	2027 年	3800.00			3800.00	1.82%	69.16	69.16
	2028 年	3800.00			3800.00	1.82%	69.16	69.16
	2029 年	3800.00			3800.00	1.82%	69.16	69.16

储债项目 009 号	2030 年	3800.00			3800.00	1.82%	69.16	69.16
	2031 年 6 月	3800.00		3800.00		1.82%	69.16	3869.16
	合 计		3800.00	3800.00			345.80	4145.80

(三) 项目融资平衡情况

2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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 5142.73 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
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	5142.73	3800.00	345.80	1.24

项目融资平衡情况已经通过湖南湘军麓和律师事务所所审计通过。

(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			
覆盖倍数	1.11	1.24	1.36

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 1.11，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、项目收入、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	累计净现金流量
	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				3882.00	3882.00			
2027 年					69.16	69.16		
2028 年					69.16	69.16		
2029 年					69.16	69.16		
2030 年					69.16	69.16		
2031 年	5142.73					3869.16	1273.57	1273.57
合计	5142.73			3882.00	4158.64	4145.80	1273.57	

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、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，但目前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孰低确定的基础价格进行估算。但这些地块原始取得成本、取得时间、区位、是否存在建筑物及附着物、权属人等实际情况均不相同，对于补偿价款的确认需要与地块权属人进行多轮协商谈判，还需根据市场形势、合同履行等情况进行集体决策，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。

3、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：此次益阳市本级土储专项债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土地储备专项债券周转偿还，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）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

本项目主管部门是益阳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，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是益阳市土地储备发展中心，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益阳市土地储备发展中心，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 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号预期收益与融资
平衡方案》之盖章页）



2026 年 5 月 13 日