

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2018 年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02010 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2018 年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02010 号

我们接受委托，对 2018 年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）以下简称（“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

（1）常德市本期土地储备项目计划融资金额 20.25 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	202,500.00		202,500.00	4.50%	9,112.50
第二年	202,500.00		202,500.00	4.50%	9,112.50
第三年	202,500.00		202,500.00	4.50%	9,112.50
第四年	202,500.00		202,500.00	4.50%	9,112.50
第五年	202,500.00	202,500.00		4.50%	9,112.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		202,500.00			45,562.50

(2) 期后期间拟融资金额 1.74 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	17,400.00		17,400.00	4.50%	783.00
第二年	17,400.00		17,400.00	4.50%	783.00
第三年	17,400.00		17,400.00	4.50%	783.00
第四年	17,400.00		17,400.00	4.50%	783.00
第五年	17,400.00	17,400.00		4.50%	783.00
合计		17,400.00			3,915.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市本期土地储备项目包含五十个项目，分别是常德市十七个土地储备项目（其中，经开区五个土地储备项目）、鼎城区三个土地储备项目、澧县六个土地储备项目、津市市四个土地储备项目、汉寿县九个土地储备项目、安乡县两个土地储备项目、桃源县三个土地储备项目、临澧县三个土地储备项目、石门县三个土地储备项目、分别位于常德市、鼎城区、澧县、津市市、汉寿县、安乡县、桃源县、临澧县和石门县城内。参与拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

常德市 2014 年 GDP 为 2514.15 亿元，2015 年 GDP 为 2709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2955.54 亿元，2017 年 GDP 为 3238.14 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.80%，2018 年常德市政府工作报告提出，2018 年常德市经济增长预期目标确定为 8.00%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.00%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设常德市本期土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80%
常德市 17 块土地收储项目	1,680,953.83	1,619,611.81	1,560,073.81
鼎城区 3 块土地收储项目	76,981.08	74,171.85	71,445.25
澧县 6 块土地收储项目	110,123.82	106,105.14	102,204.65
津市市 4 块土地收储项目	62,722.54	60,433.64	58,212.06
汉寿县 9 块土地收储项目	257,212.84	247,826.53	238,716.27
安乡县 2 块土地收储项目	28,757.51	27,708.08	26,689.51
桃源县 3 块土地收储项目	117,806.57	113,507.52	109,334.91
临澧县 3 块土地收储项目	44,053.15	42,445.54	40,885.22
石门县 3 块土地收储项目	154,433.78	148,798.13	143,328.21
合计	2,533,045.12	2,440,608.24	2,350,889.89

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入,通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 6.56;按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 6.35;按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 6.09。

表 1-1: 按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,895.50	9,895.50	
第二年		9,895.50	9,895.50	
第三年		9,895.50	9,895.50	
第四年		9,895.50	9,895.50	
第五年	219,900.00	9,895.50	229,795.50	
合计	219,900.00	49,477.50	269,377.50	1,766,899.25
本息覆盖倍数	6.56			

表 2-1: 按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,895.50	9,895.50	
第二年		9,895.50	9,895.50	
第三年		9,895.50	9,895.50	
第四年		9,895.50	9,895.50	
第五年	219,900.00	9,895.50	229,795.50	
合计	219,900.00	49,477.50	269,377.50	1,709,342.79
本息覆盖倍数				6.35

表 3-1: 按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

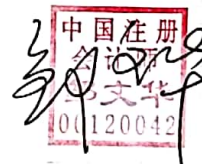
单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,895.50	9,895.50	
第二年		9,895.50	9,895.50	
第三年		9,895.50	9,895.50	
第四年		9,895.50	9,895.50	
第五年	219,900.00	9,895.50	229,795.50	
合计	219,900.00	49,477.50	269,377.50	1,640,780.17
本息覆盖倍数				6.09

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018 年 9 月 7 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以常德市本期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、2017年以来项目周边地块成交情况、2018年常德市GDP的目标增速、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2018年常德市本期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以2018年常德市GDP目标增速8.00%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

（1）常德市共12个项目实施单位情况：

单位名称：常德市国土资源储备中心

单位住所：常德市武陵区武陵大道877号

单位性质：事业单位

法定代表人：肖建中

开办资金：壹亿玖仟叁佰叁拾万元人民币

宗旨和业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务。城区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作。

（2）常德市经开区共5个项目实施单位情况：

单位名称：常德经济技术开发区国土资源储备中心

单位住所：德山经济开发区政务中心大楼

单位性质：事业单位

法定代表人：李景洋

开办资金：贰万元人民币

宗旨和业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务。德山经济开发区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作。

(3) 常德市鼎城区共 3 个项目实施单位情况：

单位名称：常德市鼎城区国土资源储备中心

单位住所：常德市鼎城区红云街道

单位性质：事业单位

法定代表人：左刚

开办资金：叁佰万元人民币

宗旨和业务范围：负责制定本区土地储备计划；承办本区范围内的无主地、由政府代征的土地，依法没收收回的土地和置换的土地以及其依法进入土地储备中心收购的土地收购、储备和出让的有关工作；负责承办收回、收购土地的前期开发及预出让土地使用权工作；负责土地储备资金的运作与管理工作。

(4) 常德市澧县共 6 个项目实施单位情况：

单位名称：澧县国土资源储备中心

单位住所：澧县澧阳街道津澧大道

单位性质：事业单位

法定代表人：赵国庆

开办资金：伍万元人民币

宗旨和业务范围：为保护国土资源提供服务。国有土地收购收回，集体所用土地征用，储备土地的前期开发利用。

(5) 常德市津市市共 4 个项目实施单位情况：

单位名称：津市市土地储备中心

单位住所：津市市九澧大道 756 号

单位性质：事业单位

法定代表人：郭永祥

开办资金：贰仟万元人民币

宗旨和业务范围：加强国土资源管理，搞好土地开发利用，依法收购收回国有土地使用权，储备由政府代征的土地，对储备土地进行前期开发利用。

(6) 常德市汉寿县共 9 个项目实施单位情况:

单位名称: 汉寿县国土资源储备中心

单位住所: 汉寿县龙阳大道

单位性质: 事业单位

法定代表人: 陈书先

开办资金: 壹亿元人民币

宗旨和业务范围: 开展土地储备资源规划管理, 促进国土资源事业发展。负责土地储备计划、负责承办城区范围内的无主地, 政府代征的土地, 依法没收、收回的土地和其他依法进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让有关工作, 负责土地储备资金的运作与管理工作。

(7) 常德市安乡县共 2 个项目实施单位情况:

单位名称: 安乡县国土资源储备中心

单位住所: 安乡县深柳镇深柳大道 08 号

单位性质: 事业单位

法定代表人: 任其鹏

开办资金: 贰佰叁拾万元人民币

宗旨和业务范围: 为国家建设和人民生活提供土地储备保障; 负责对城区土地实施统一征地、开发、出让, 盘活存量土地, 收回闲置土地等工作。

(8) 常德市桃源县共 3 个项目实施单位情况:

单位名称: 桃源县国土资源储备中心

单位住所: 桃源县漳江镇

单位性质: 事业单位

法定代表人: 管波

开办资金: 伍万元人民币

宗旨和业务范围: 在主管部门的授权下, 具体实施土地储备及土地储备库的管理工作。制定和执行土地储备规划与计划, 依法收回国有土地使用权的土地, 为实施城镇规划成片征用的集体所有土地, 可收购国有土地使用权的土地, 征地“农转非”剩余零星土地, 因企业改制、重组需要转让的土地。

(9) 常德市临澧县共 3 个项目实施单位情况:

单位名称: 临澧县国土资源储备中心

单位住所: 湖南省临澧县安福镇

单位性质: 事业单位

法定代表人: 郑金安

开办资金：贰亿捌仟柒佰伍拾贰万元人民币

宗旨和业务范围：搞好土地市场调控，促进临澧经济发展。代表政府依法对收回土地使用权的土地实施储备；对城区内的无主地等收购后纳入储备库；发布有关土地信息。

(10) 常德市石门县共 3 个项目实施单位情况：

单位名称：石门县国土资源储备中心

单位住所：石门县楚江镇澧阳中路 49 号

单位性质：事业单位

法定代表人：王英豪

开办资金：壹拾万元人民币

宗旨和业务范围：为盘活国有存量土地资产，优化土地资源配置，节约和合理利用土地。依法收购、收回、置换、征用土地，土地前期开发并予以储存，预出让土地使用权，土地储备资金的运作与管理。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

常德市第一期土地储备项目包括五十个项目，分别位于常德市、鼎城区、澧县、津市市、汉寿县、安乡县、桃源县、临澧县和石门县内，其中：

(1) 兴隆地块土地储备项目

位于常德市鼎城区灌溪镇，东临兴发安置小区，西至规划中道路、南抵常德大道、北接筑基路。

(2) 朗清地块土地储备项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区，东临朗州路、西至北定北路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路。

(3) 天盛地块土地储备项目

位于柳叶湖旅游度假区七里桥街道七里桥社区，东临柳泉路、西至太阳大道、南抵柳泉路、北接泉水桥安置小区。

(4) 北部新城 B-2 土地储备项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区，东临双桥路、西至年寿路、南抵瓦亭岗路、北接万胜路。

(5) 朗澈地块土地收储项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区，东临牟家岗路、西至朗州路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路。

(6) 金彩美术馆土地收购项目

位于柳叶湖旅游度假区白鹤山镇罗湾村，东、南、北为规划中道路、西临朗州路。

(7) 北部新城 A-3 土地收储项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道岩子堰社区，东临银牛路、西至朝阳路、南抵月亮大道、北接沾天湖北环路。

(8) 朗明地块土地收储项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区，东临年寿路，西至牟家岗路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路。

(9) 朗丽地块土地收储项目

位于柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区，东临北定北路、西至朗州路、南抵万寿路、北接丰沾路。

(10) 北部新城 A-14 土地收储项目

位于柳叶湖度假区柳叶湖街道岩子堰社区，东、北邻规划中路，西至金牛路、南抵岩子堰路。

(11) 玉盘路地块一土地收储项目

位于柳叶湖度假区柳叶湖街道万寿社区，东临高丰路、西至柳泉北路，南抵玉盘路（规划中）、北接泉水路。

(12) 玉盘路地块二土地收储项目

位于柳叶湖度假区柳叶湖街道万寿社区，东临高丰路、西至柳泉北路、南抵紫缘路、北接玉盘路（规划中）。

(13) 经开区超限检测站土地收储项目

位于常德市经开区，东临常德大道；南临樟桥路居民住宅；西抵樟桥路未利用地；北临樟桥路居民住宅。

(14) 常德华耀浆纸有限公司土地收储项目

位于常德市经开区，东临沿江绿化带；南临陈家岗居委会居民住宅；西临湖南洞庭药业公司；北临东沿路。

(15) 金丝鸟麻业土地收储项目

位于常德市经开区，东临永鑫炉料；南临有德路；西临乾明路；北临德馨经编。

(16) 德馨经编土地收储项目

位于常德市经开区，东临常亿经编；南临金丝鸟麻业公司；西临乾明路；北临恒福名苑。

(17) 常怡经编土地收储项目

位于常德市经开区，东临支路；南临金丝鸟麻业公司；西临德馨经编；北临支路。

(18) 江南小学以西储备项目

位于常德市鼎城区，东抵祥云路；南抵善卷公园水系；西抵善德大道；北抵花溪路。

(19) 隆腾物流园以北地块收储项目

位于常德市鼎城区，东抵桃花源路；南抵工业园路；西抵西站路；北抵永吉路。

(20) 中梁集团以西地块收储项目

位于常德市鼎城区，东抵祥云路；南抵福广路；西抵善德大道；北抵永丰路。

(21) 华湘棉业地块收储项目

位于澧县，东临乔家河路，南抵临江路，西为空闲地，北接鹏颖无机材料公司。

(22) 澧浦街道三贤地块收储项目

位于澧县，东为私宅及空闲地，南为空闲地，西接经十七路，北接纬七路。

(23) 雪龙食品公司地块收储项目

位于澧县，东至通道，南至临江路，西至单位用地，北为私宅。

(24) 四马农庄地块收储项目

位于澧县，东临护城路，南为居民点，西抵群星路，北为居民点。

(25) 嘉利塑业商住地块收储项目

位于澧县，东临乔家河路，南接嘉利塑业办公场房，西临朱家岗路，北为空闲土地。

(26) 亚瑞特项目地块收储项目

位于澧县，东临居民点，南为空闲地，西抵居民通道，北抵翊武西路。

(27) 草帽厂地块收储项目

位于津市市，东临雅梦苑小区，南临车胤大道，西临居民宿舍，北临党校宿舍。

(28) 朝宏油泵地块收储项目

位于津市市，东临新华书店，南临中意幸福里小区，西临聋哑学院，北临银苑路

(29) 鸿鹰祥地块收储项目

位于津市市，东临洞庭机械厂，南临车胤大道，西临五金电器厂，北临银苑路。

(30) 西河街地块收储项目

位于津市市，东临原电池厂，南临沿河大道，西临拆迁空地，北临人民路。

(31) 汉寿县 2014 年第一批次建设用地收储项目

位于汉寿县，龙阳街道护城社区、沧浪街道西湖社区、陈家塔社区。

(32) 2014 年城乡建设用地增减挂钩项目收储项目

位于汉寿县，龙阳镇红旗工区、太子庙镇黄福居委会、太子庙倒流坪居委、株木山竹子碑村。

(33) 2015 年度第二批次建设地收储项目

位于汉寿县，沧浪街道八角楼、陈家塔、西湖社区。

(34) 湘西北农机展销市场收储项目

位于汉寿县，沧浪街道八角楼。

(35) 亚风商贸物流收储项目

位于汉寿县，沧浪街道八角楼。

(36) 2016 年第一批次建设用地收储项目

位于汉寿县，沧浪红旗、回回、八角楼社区；龙阳街道护城、新街社区、小南门渔场；太子庙黄福社区。

(37) 2016 年第三批次建设用地收储项目

位于汉寿县，沧浪街道沧浪河、红旗、回回社区、太子庙倒流坪社区。

(38) 2016 年增减挂钩建设用地收储项目

位于汉寿县，龙阳街道回回、麻园坝、红旗社区；株木山街道办；太子庙倒流坪居委会。

(39) 2017-11、2017-15 号储备地块收储项目

位于汉寿县，沧浪街道办红旗社区。

(40) 2018 年度 2 号经营性用地收储项目

位于安乡县，北抵潺陵路、东临安乡大道、南抵安南路、西靠报批红线。

(41) 安乡县医养产业园

位于安乡县，北抵和平路，南靠人民医院，东临双洲东路，西抵报批红线。

(42) 标准化厂房土地储备项目

位于桃源县，北至标准化厂房，南至兴旺路，西至 1502#地块，东至采菱大道。

(43) 福兴鞋业土地储备项目

位于桃源县，北至标准化厂房，南至延溪东路，西至大数据项目，东至兴泰装饰。

(44) 1716#土地储备项目

位于桃源县，北至大桥西路、桃源一中，南至居民区，西临 1301#、1401#储备地块，东临桃剪公路

(45) 临澧县西城区农贸市场建设项目土地储备

位于临澧县，东临金宝路，南靠裕民路，西至金宝路南，北抵朝阳西街。

(46) 金宝路四号建设项目地块收储项目

位于临澧县，东临寒溪路、南靠裕民路、西至金宝路南、北抵朝阳西街。

(47) 临澧县城市综合体建设项目土地储备

位于临澧县，东至农科路，南至安福路、西至莲花路，北至灵泉路。

(48) 大汉新城东侧地块收储项目

位于石门县，东至经二路，西至：石门大汉新城东、南至马家河路、北至桔香东路。

(49) 东城 17B-1 地块收储项目

位于石门县，东至明阳路、南至站前路、西至火车北站广场、北至新站东路。

(50) 东城 D-11 地块收储项目

位于石门县，东至刘家坪路、南至站前路、西至明阳路、北至新站东路。

2. 项目内容与规模

(1) 兴隆地块土地储备项目

该地块土地储备面积为 352.35 亩，可出让面积为 352.35 亩，全部为商业用地。

(2) 朗清地块土地储备项目

该地块土地储备面积为 154.99 亩，可出让面积为 154.99 亩，全部为商居用地。

(3) 天盛地块土地储备项目

该地块土地储备面积为 184.79 亩，可出让面积为 184.79 亩，全部为商居用地。

(4) 北部新城 B-2 土地储备项目

该地块土地储备面积为 183.15 亩，可出让面积为 183.15 亩，全部为商居用地。

(5) 朗澈地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 185.74 亩，可出让面积为 185.74 亩，全部为商居用地。

(6) 金彩美术馆土地收购项目

该地块土地储备面积为 100 亩，可出让面积为 100 亩，全部为商业用地。

(7) 北部新城 A-3 土地收储项目

该地块土地储备面积为 244 亩，可出让面积为 244 亩，全部为商居用地。

(8) 朗明地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 180 亩，可出让面积为 180 亩，全部为商居用地。

(9) 朗丽地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 123.66 亩，可出让面积为 123.66 亩，全部为商居用地。

(10) 北部新城 A-14 土地收储项目

该地块土地储备面积为 99 亩，可出让面积为 99 亩，全部为商居用地。

(11) 玉盘路地块一土地收储项目

该地块土地储备面积为 253 亩，可出让面积为 253 亩，全部为商居用地。

(12) 玉盘路地块二土地收储项目

该地块土地储备面积为 187 亩，可出让面积为 187 亩，全部为商居用地。

(13) 经开区超限检测站土地收储项目

该地块土地储备面积为 21 亩，可出让面积为 21 亩，全部为商住用地。

(14) 常德华耀浆纸有限公司土地收储项目

该地块土地储备面积为 175 亩，可出让面积为 175 亩，全部为商住用地。

(15) 金丝鸟麻业土地收储项目

该地块土地储备面积为 56 亩，可出让面积为 56 亩，全部为商住用地。

(16) 德馨经编土地收储项目

该地块土地储备面积为 23.5 亩，可出让面积为 23.5 亩，全部为商住用地。

(17) 常怡经编土地收储项目

该地块土地储备面积为 14 亩，可出让面积为 14 亩，全部为商住用地。

(18) 江南小学以西收储项目

该地块土地储备面积为 61 亩，可出让面积为 61 亩，全部为商住用地。

(19) 隆腾物流园以北地块收储项目

该地块土地储备面积为 115 亩，可出让面积为 115 亩，全部为商住用地。

(20) 中梁集团以西地块收储项目

该地块土地储备面积为 97.48 亩，可出让面积为 97.48 亩，全部为商住用地。

(21) 华湘棉业地块收储项目

该地块土地储备面积为 96.78 亩，可出让面积为 96.78 亩，全部为商住用地。

(22) 澧浦街道三贤地块收储项目

该地块土地储备面积为 77.4 亩，可出让面积为 77.4 亩，全部为商住用地。

(23) 雪龙食品公司地块收储项目

该地块土地储备面积为 59.72 亩，可出让面积为 59.72 亩，全部为商住用地。

(24) 四马农庄地块收储项目

该地块土地储备面积为 95.4 亩，可出让面积为 95.4 亩，全部为商住用地。

(25) 嘉利塑业商住地块收储项目

该地块土地储备面积为 14.35 亩，可出让面积为 14.35 亩，全部为商住用地。

(26) 亚瑞特项目地块收储项目

该地块土地储备面积为 51.76 亩，可出让面积为 51.76 亩，全部为商住用地。

(27) 草帽厂地块收储项目

该地块土地储备面积为 11.41 亩，可出让面积为 11.41 亩，全部为商住用地。

(28) 朝宏油泵地块收储项目

该地块土地储备面积为 21 亩，可出让面积为 21 亩，全部为商住用地。

(29) 鸿鹰祥地块收储项目

该地块土地储备面积为 10 亩，可出让面积为 10 亩，全部为商住用地。

(30) 西河街地块收储项目

该地块土地储备面积为 178 亩，可出让面积为 178 亩，全部为商住用地。

(31) 汉寿县 2014 年第一批次建设用地收储项目

该地块土地储备面积为 294.13 亩，可出让面积为 294.13 亩，全部为商住用地。

(32) 2014 年城乡建设用地增减挂钩项目收储项目

该地块土地储备面积为 498.96 亩，可出让面积为 498.96 亩，其中，商住用地 239.50 亩，工业用地 259.46 亩。

(33) 2015 年度第二批次建设地收储项目该地块土地储备面积为 198.55 亩，可出让面积为 198.55 亩，全部为商住用地。

(34) 湘西北农机展销市场收储项目

该地块土地储备面积为 126.36 亩，可出让面积为 126.36 亩，全部为商住用地。

(35) 亚风商贸物流收储项目

该地块土地储备面积为 122.24 亩，可出让面积为 122.24 亩，全部为商住用地。

(36) 2016 年第一批次建设用地收储项目

该地块土地储备面积为 211.91 亩，可出让面积为 204.11 亩为商居用地，其他为公共设施用地 7.80 亩。

(37) 2016 年第三批次建设用地收储项目

该地块土地储备面积为 199 亩，可出让面积为 186.45 亩为商居用地，其他为公共设施用地 12.55 亩。

(38) 2016 年增减挂钩建设用地收储项目

该地块土地储备面积为 452.51 亩，可出让面积为 452.51 亩，其中：商居用地 220.07 亩，工业用地 232.44 亩。

(39) 2017-11、2017-15 号储备地块收储项目

该地块土地储备面积为 96 亩，可出让面积为 96 亩，全部为商居用地。

(40) 2018 年度 2 号经营性用地收储项目

该地块土地储备面积为 85.95 亩，可出让面积为 85.95 亩，全部为商住用地。

(41) 安乡县医养产业园

该地块土地储备面积为 46.95 亩，可出让面积为 46.95 亩，全部为商住用地。

(42) 标准化厂房土地储备项目

该地块土地储备面积为 109.95 亩，可出让面积为 109.95 亩，全部为商住用地。

(43) 福兴鞋业土地储备项目

该地块土地储备面积为 60 亩，可出让面积为 60 亩，全部为商住用地。

(44) 1716#土地储备项目

该地块土地储备面积为 95.58 亩，可出让面积为 95.58 亩，全部为商住用地。

(45) 临澧县西城区农贸市场建设项目土地储备

该地块土地储备面积为 73.24 亩，可出让面积为 73.24 亩，全部为商住用地。

(46) 金宝路四号建设项目地块收储项目

该地块土地储备面积为 54.90 亩，可出让面积为 54.90 亩，全部为商住用地。

(47) 临澧县城市综合体建设项目土地储备

该地块土地储备面积为 140.86 亩，可出让面积为 140.86 亩，全部为商住用地。

(48) 大汉新城东侧地块收储项目

该地块土地储备面积为 120 亩，可出让面积为 120 亩，全部为商住用地。

(49) 东城 17B-1 地块收储项目

该地块土地储备面积为 72.67 亩，可出让面积为 72.67 亩，全部为商住用地。

(50) 东城 D-11 地块收储项目

该地块土地储备面积为 110.66 亩，可出让面积为 110.66 亩，全部为商住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

常德市本次融资涉及 50 个储备项目，项目总投资为人民币 31.5657 亿元。各地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
常德市	兴隆地块	25,000.00
常德市	朗清地块	3,560.00
常德市	天盛地块	5,000.00
常德市	北部新城 B-2	1,500.00
常德市	朗澈地块	3,600.00
常德市	金彩美术馆	8,000.00
常德市	北部新城 A-3	20,850.00
常德市	朗明地块	3,400.00
常德市	朗丽地块	8,290.00

区划	项目名称	项目总投资（万元）
常德市	北部新城 A-14	4,752.00
常德市	玉盘路地块一	7,590.00
常德市	玉盘路地块二	7,658.00
常德市	经开区超限检测站项目	1,150.00
常德市	常德华耀浆纸有限公司项目	1,600.00
常德市	金丝鸟麻业项目	4,100.00
常德市	德馨经编项目	1,750.00
常德市	常怡经编项目	1,400.00
鼎城区	江南小学以西储备地块	4,000.00
鼎城区	隆腾物流园以北地块	8,000.00
鼎城区	中梁集团以西地块	5,000.00
澧县	华湘棉业地块	2,750.00
澧县	澧浦街道三贤地块	1,350.00
澧县	雪龙食品公司地块	2,000.00
澧县	四马农庄地块	3,500.00
澧县	嘉利塑业商住地块	1,500.00
澧县	亚瑞特项目地块	2,572.00
津市市	草帽厂地块	2,900.00
津市市	朝宏油泵地块	2,423.00
津市市	鸿鹰祥地块	1,932.00
津市市	西河街地块	35,000.00
汉寿县	汉寿县 2014 年第一批次建设用地	8,820.00
汉寿县	2014 年城乡建设用地增减挂钩项目	14,960.00
汉寿县	2015 年度第二批次建设地	5,950.00
汉寿县	湘西北农机展销市场项目	3,790.00
汉寿县	亚风商贸物流项目	3,660.00
汉寿县	2016 年第一批次建设用地	6,360.00
汉寿县	2016 年第三批次建设用地	5,970.00
汉寿县	2016 年增减挂钩建设用地	13,570.00
汉寿县	2017-11、2017-15 号储备地块征拆	2,780.00
安乡县	2018 年度 2 号经营性用地	6,880.00
安乡县	安乡县医养产业园	3,290.00
桃源县	标准化厂房土地储备项目	7,200.00
桃源县	福兴鞋业土地储备项目	4,000.00
桃源县	1716#储备项目	20,000.00
临澧县	临澧县西城区农贸市场建设项目	4,076.00
临澧县	金宝路四号建设项目地块	3,712.00
临澧县	临澧县城市综合体建设项目	4,512.00
石门县	大汉新城东侧地块	8,000.00
石门县	东城 17B-1 地块	2,200.00

区划	项目名称	项目总投资（万元）
石门县	东城 D-11 地块	3,800.00
合计		315,657.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省常德市土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（湘政办发〔2015〕1号）、湖南省国土资源厅《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（湘财综〔2016〕47号）、湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发〔2014〕31号）、湖南省人民政府《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）、湖南省财政厅湖南省住房和城乡建设厅关于转发《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（湘财综〔2011〕28号）、湖南省财政厅、湖南省水利厅关于印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项》的通知（湘财综〔2011〕36号）、湖南省财政厅、湖南省教育厅转发财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项》的通知（湘财综〔2011〕43号）、湖南省人民政府办公厅《关于建立征地拆迁补偿调节专项资金的制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅关于印发《关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）等相关文件规定，土地出让收入共有七项扣除项目，土地储备项目出让收入扣除上述七项政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的常德市、鼎城区、澧县、津市市、汉寿县、安乡县、桃源县、临澧县和石门县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。

常德市、鼎城区、澧县、津市市、汉寿县、安乡县、桃源县、临澧县和石门县的土地出让价的估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2017-2018 年常德市、鼎城区、澧县、津市市、汉寿县、安乡县、桃源县、临澧县和石门县项目周边地块各 3 宗土地出让情况（2017-2018 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:

3.常德市周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市	50,051.16	2.50	125,127.90	51,650.00	4,127.78	2017/7/16	商住用地
2	湖南宏祥房地产开发有限公司	常德市	19,675.53	2.50	49,188.83	20,650.00	4,198.11	2018/7/16	商住用地
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市	72,433.50	2.00	144,867.00	51,650.00	3,565.34	2018/7/30	商住用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	常德富华房地产开发有限公司	常德市	6,238.70	2.00	12,477.40	4,680.00	3,750.78	2017/7/10	商服用地
2	湖南伟城置业有限公司	常德市	8,799.83	2.00	17,599.66	2,620.00	1,488.67	2018/7/16	商服用地
3	常德市经济建设开发有限公司	常德市	31,111.00	2.00	62,222.00	11,650.00	1,872.33	2018/4/27	商服用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南致盛愿景房地产开发有限公司	经开区	11,321.00	1.80	20,377.80	5,315.00	2,608.23	2018/6/19	商住用地
2	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	经开区	129,018.90	2.00	258,037.80	44,512.00	1,725.02	2018/6/19	商住用地
3	湖南致盛愿景房地产开发有限公司	经开区	23,041.00	2.00	46,082.00	11,536.00	2,503.36	2018/6/19	商住用地

b. 鼎城区周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	常德市顺沅房地产开发有限公司	鼎城区	63,177.70	2.50	157,944.25	20,100.00	1,272.60	2018/6/25	商住用地
2	常德市顺沅房地产开发有限公司	鼎城区	46,604.26	2.50	116,510.65	17,100.00	1,467.68	2018/6/25	商住用地
3	杭州中梁恒置业有限公司	鼎城区	74,389.60	2.50	185,974.00	31,100.00	1,672.28	2017/12/27	商住用地

c. 澧县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	澧县	65,011.10	1.00	65,011.10	18,340.58	2,821.15	2018/2/12	商住用地
2	湖南强龙投资置业有限公司	澧县	6,360.57	3.18	20,226.61	1,525.92	754.41	2016/4/25	商住用地
3	湖南君盛房地产开发有限公司	澧县	1,875.39	3.75	7,032.71	484.70	689.21	2016/1/8	商住用地

d. 津门市周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南省津盛投资开发有限公司	津门市	24,499.33	1.50	36,748.99	5,601.00	1,524.12	2017/12/30	商业用地
2	湖南津市农村商业银行股份有限公司	津门市	6,736.10	3.00	20,208.30	2,996.00	1,482.56	2017/8/31	商业用地
3	王自军	津门市	40,920.00	4.50	184,140.00	18,900.00	1,026.39	2017/9/6	商业用地

e. 汉寿县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	汉寿县金御置业有限公司	汉寿县	68,040.00	2.50	170,100.00	12,250.00	720.16	2018/3/7	商住用地
2	汉寿县金诚国有资产经营投资有限公司	汉寿县	20,955.00	2.50	52,387.50	3,660.00	698.64	2015/11/17	商住用地
3	汉寿县金诚国有资产经营投资有限公司	汉寿县	12,629.00	2.50	31,572.50	2,190.00	693.64	2015/11/17	商住用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南安和寿药业有限公司	汉寿县	82,516.00	0.70	57,761.20	2,830.00	489.95	2018/8/6	工业用地
2	湖南常德德桔出生态板业有限公司	汉寿县	374,121.00	0.80	299,296.80	12,857.00	429.57	2018/7/27	工业用地
3	湖南康尔佳制药股份有限公司	汉寿县	4,304.00	1.00	4,304.00	259.00	601.77	2018/7/13	工业用地

f 安乡县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南东方嘉华房地产开发有限公司	安乡县	16,116.46	2.80	45,126.09	4,750.00	1,052.61	2017/7/27	商住用地
2	安乡宏泰房地产开发有限公司	安乡县	50,290.33	2.80	140,812.92	9,100.00	646.25	2017/7/27	商住用地
3	安乡县今朝置业有限责任公司	安乡县	12,550.10	2.80	35,140.28	2,750.00	782.58	2017/7/27	商住用地

g 桃源县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	桃源县采菱房地产有限责任公司	桃源县	10,547.03	1.00	10,547.03	1,880.00	1,782.49	2017/9/19	商住用地
2	桃源县采菱房地产有限责任公司	桃源县	61,156.97	1.00	61,156.97	7,480.00	1,223.08	2017/9/19	商住用地
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	桃源县	48,313.19	1.00	48,313.19	10,980.00	2,272.67	2017/2/13	商住用地

h 临澧县周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	常德九龙房地产开发有限公司	临澧县	27,032.56	2.80	75,691.17	4,291.00	566.91	2017/4/26	商住用地
2	常德九龙房地产开发有限公司	临澧县	21,291.41	2.80	59,615.95	3,380.00	566.96	2017/2/15	商住用地
3	常德祥生曙光房地产开发有限公司	临澧县	37,823.93	2.97	112,337.07	6,043.00	537.93	2017/12/20	商住用地

i 石门县周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	常德常安房地产开发有限公司石门分公司	石门县	51,715.00	1.00	51,715.00	9,200.00	1,778.98	2017/12/19	商住用地
2	湖南省皓泽置业有限公司石门分公司	石门县	35,715.00	1.00	35,715.00	9,000.00	2,519.95	2018/3/8	商住用地
3	常德恒立置业有限公司	石门县	39,543.00	1.00	39,543.00	12,300.00	3,110.54	2018/7/5	商住用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

常德市土地储备项目住宅、商业用地、工业用地等参考上述 36 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a.常德市土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,051.16	125,127.90	51,650.00	4,127.78	
2	湖南宏祥房地产开发有限公司	19,675.53	49,188.83	20,650.00	4,198.11	
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	72,433.50	144,867.00	51,650.00	3,565.34	
综合楼面地价					11,891.22	3,963.74

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	常德富华房地产开发有限公司	6,238.70	12,477.40	4,680.00	3,750.78	
2	湖南伟城置业有限公司	8,799.83	17,599.66	2,620.00	1,488.67	
3	常德市经济建设开发有限公司	31,111.00	62,222.00	11,650.00	1,872.33	
综合楼面地价					7,111.77	2,370.59

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	湖南致盛愿景房地产开发有限公司	11,321.00	20,377.80	5,315.00	2,608.23	
2	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	129,018.90	258,037.80	44,512.00	1,725.02	
3	湖南致盛愿景房地产开发有限公司	23,041.00	46,082.00	11,536.00	2,503.36	
合计					6,836.61	2,278.87

b.鼎城区土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------------------	--------------------------------

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	常德市顺沅房地产开发有限公司	63,177.70	157,944.25	20,100.00	1,272.60	
2	常德市顺沅房地产开发有限公司	46,604.26	116,510.65	17,100.00	1,467.68	
3	杭州中梁恒置业有限公司	74,389.60	185,974.00	31,100.00	1,672.28	
综合楼面地价					4,412.55	1,470.85

c. 澧县土地储备项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	佛山市顺德区碧桂园 物业发展有限公司	65,011.10	65,011.10	18,340.58	2,821.15	
2	湖南强龙投资置业有限公司	6,360.57	20,226.61	1,525.92	754.41	
3	湖南君盛房地产开发 有限责任公司	1,875.39	7,032.71	484.70	689.21	
综合楼面地价					4,264.77	1,421.59

d. 津市市土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	湖南省津盛投资开发 有限公司	24,499.33	36,748.99	5,601.00	1,524.12	
2	湖南津市农村商业银行 股份有限公司	6,736.10	20,208.30	2,996.00	1,482.56	
3	王自军	40,920.00	184,140.00	18,900.00	1,026.39	
综合楼面地价					4,033.08	1,344.36

e 汉寿县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	汉寿金御置业有限公司	68,040.00	170,100.00	12,250.00	720.16	
2	汉寿县金诚国有资产 经营投资有限公司	20,955.00	52,387.50	3,660.00	698.64	
3	汉寿县金诚国有资产 经营投资有限公司	12,629.00	31,572.50	2,190.00	693.64	
综合楼面地价					2,112.45	704.15

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------------------	--------------------------------

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	湖南安和寿药业有限公司	82,516.00	57,761.20	2,830.00	489.95	
2	湖南常德桔出生态板业有限公司	374,121.00	299,296.80	12,857.00	429.57	
3	湖南康尔佳制药股份有限公司	4,304.00	4,304.00	259.00	601.77	
综合楼面地价					1,521.29	507.10

f 安乡县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/ m ²)
1	湖南东方嘉华房地产开发有限公司	16,116.46	45,126.09	4,750.00	1,052.61	
2	安乡宏泰房地产开发公司	50,290.33	140,812.92	9,100.00	646.25	
3	安乡县今朝置业有限责任公司	12,550.10	35,140.28	2,750.00	782.58	
综合楼面地价					2,481.43	827.14

g 桃源县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	桃源县采菱房地产有限责任公司	10,547.03	10,547.03	1,880.00	1,782.49	
2	桃源县采菱房地产有限责任公司	61,156.97	61,156.97	7,480.00	1,223.08	
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	48,313.19	48,313.19	10,980.00	2,272.67	
综合楼面地价					5,278.25	1,759.42

h 临澧县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	常德九龙房地产开发有限公司	27,032.56	75,691.17	4,291.00	566.91	
2	常德九龙房地产开发有限公司	21,291.41	59,615.95	3,380.00	566.96	
3	常德祥生曙光房地产开发有限公司	37,823.93	112,337.07	6,043.00	537.93	
综合楼面地价					1,671.81	557.27

i 石门县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价 格 (元/m ²)
1	常德常安房地产开发有限公司石门公司	51,715.00	51,715.00	9,200.00	1,778.98	
2	湖南省皓泽置业有限公司石门分公司	35,715.00	35,715.00	9,000.00	2,519.95	
3	常德恒立置业有限公司	39,543.00	39,543.00	12,300.00	3,110.54	
综合楼面地价					7,409.47	2,469.82

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为2018年常德市GDP目标增速（8%），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：人民币元

项目	性质	2017年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
兴隆地块	商业	3,555.89	3,840.36	4,147.59	4,479.39	4,837.75	5,224.77
朗清地块	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
天盛地块	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
北部新城B-2	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
朗澈地块	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
金彩美术馆	商业	3,555.89	3,840.36	4,147.59	4,479.39	4,837.75	5,224.77
北部新城A-3	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
朗明地块	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
朗丽地块	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
北部新城A-14	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
玉盘路地块一	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
玉盘路地块二	商居	7,927.48	8,561.68	9,246.62	9,986.34	10,785.25	11,648.07
经开区超限检测站项目	商住	4,557.74	4,922.36	5,316.15	5,741.44	6,200.76	6,696.82
常德华耀浆纸有限公司项目	商住	4,557.74	4,922.36	5,316.15	5,741.44	6,200.76	6,696.82
金丝鸟麻业项目	商住	4,557.74	4,922.36	5,316.15	5,741.44	6,200.76	6,696.82

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
德馨经编项目	商住	4,557.74	4,922.36	5,316.15	5,741.44	6,200.76	6,696.82
常怡经编项目	商住	4,557.74	4,922.36	5,316.15	5,741.44	6,200.76	6,696.82
江南小学以西储备地块	商住	3,530.05	3,812.46	4,117.45	4,446.85	4,802.60	5,186.80
隆腾物流园以北地块	商住	3,088.77	3,335.88	3,602.75	3,890.97	4,202.24	4,538.42
中梁集团以西地块	商住	2,208.90	2,385.61	2,576.46	2,782.58	3,005.19	3,245.60
华湘棉业地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
澧浦街道三贤地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
雪龙食品公司地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
四马农庄地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
嘉利塑业商住地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
亚瑞特项目地块	商住	2,843.18	3,070.63	3,316.28	3,581.58	3,868.11	4,177.56
草帽厂地块	商住	4,301.95	4,646.10	5,017.79	5,419.21	5,852.75	6,320.97
朝宏油泵地块	商住	3,764.20	4,065.34	4,390.57	4,741.81	5,121.16	5,530.85
鸿鹰祥地块	商住	3,360.90	3,629.77	3,920.15	4,233.76	4,572.46	4,938.26
西河街地块	商住	2,688.72	2,903.81	3,136.12	3,387.01	3,657.97	3,950.61
汉寿县 2014 年第一批次建设用地	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
2014 年城乡建设用地增减挂钩项目	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
2014 年城乡建设用地增减挂钩项目	工业	507.10	547.66	591.48	638.79	689.90	745.09
2015 年度第二批次建设地	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
湘西北农机展销市场项目	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
亚风商贸物流项目	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
2016 年第一	商住及	1,356.46	1,464.98	1,582.18	1,708.75	1,845.45	1,993.08

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
批次建设用地	公共设施						
2016 年第三批建设用地	商住及公共设施	1,319.49	1,425.05	1,539.05	1,662.18	1,795.15	1,938.76
2016 年增减挂钩建设用地	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
2016 年增减挂钩建设用地	工业	507.10	547.66	591.48	638.79	689.90	745.09
2017-11、2017-15 号储备地块征拆	商住	1,408.30	1,520.96	1,642.64	1,774.05	1,915.97	2,069.25
2018 年度 2 号经营性用地	商住	2,150.57	2,322.62	2,508.43	2,709.10	2,925.83	3,159.90
安乡县医养产业园	商住	2,316.00	2,501.28	2,701.39	2,917.50	3,150.90	3,402.97
标准化厂房土地储备项目	商住	4,527.49	4,889.69	5,280.87	5,703.34	6,159.61	6,652.37
福兴鞋业土地储备项目	商住	4,530.49	4,892.93	5,284.37	5,707.12	6,163.69	6,656.78
1716#储备项目	商住	4,530.48	4,892.92	5,284.35	5,707.10	6,163.67	6,656.76
临澧县西城区农贸市场建设项目	商住	1,671.81	1,805.55	1,949.99	2,105.99	2,274.47	2,456.43
金宝路四号建设项目地块	商住	1,671.81	1,805.55	1,949.99	2,105.99	2,274.47	2,456.43
临澧县城市综合体建设项目	商住	1,671.81	1,805.55	1,949.99	2,105.99	2,274.47	2,456.43
大汉新城东侧地块	商住	3,704.73	4,001.11	4,321.20	4,666.90	5,040.25	5,443.47
东城 17B-1 地块	商住	6,174.56	6,668.52	7,202.00	7,778.16	8,400.42	9,072.45
东城 D-11 地块	商住	6,174.54	6,668.50	7,201.98	7,778.14	8,400.39	9,072.43

(2) 土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商业、住宅项目地块预期容积率。结合上表楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。现预测

项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 常德市 GDP 目标增速 8.00%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
兴隆地块	商业	83,528.21	90,210.47	97,427.31	105,221.49	113,639.21	122,730.35
朗清地块	商居	81,912.44	88,465.44	95,542.67	103,186.09	111,440.97	120,356.25
天盛地块	商居	97,661.52	105,474.44	113,912.40	123,025.39	132,867.42	143,496.82
北部新城 B-2	商居	96,793.46	104,536.94	112,899.89	121,931.88	131,686.43	142,221.35
朗澈地块	商居	98,161.43	106,014.35	114,495.50	123,655.13	133,547.55	144,231.35
金彩美术馆	商业	23,706.03	25,602.52	27,650.72	29,862.78	32,251.80	34,831.94
北部新城 A-3	商居	128,954.36	139,270.71	150,412.37	162,445.35	175,440.98	189,476.26
朗明地块	商居	95,130.27	102,740.69	110,959.94	119,836.74	129,423.68	139,777.57
朗丽地块	商居	65,354.49	70,582.85	76,229.48	82,327.84	88,914.07	96,027.19
北部新城 A-14	商居	52,321.65	56,507.38	61,027.97	65,910.21	71,183.02	76,877.66
玉盘路地块一	商居	133,710.87	144,407.74	155,960.36	168,437.19	181,912.17	196,465.14
玉盘路地块二	商居	98,829.78	106,736.16	115,275.05	124,497.05	134,456.82	145,213.36
经开区超限检测站项目	商住	6,380.84	6,891.31	7,442.61	8,038.02	8,681.06	9,375.55
常德华耀浆纸有限公司项目	商住	53,173.81	57,427.71	62,021.93	66,983.68	72,342.38	78,129.77
金丝鸟麻业项目	商住	17,015.42	18,376.65	19,846.78	21,434.53	23,149.29	25,001.23
德馨经编项目	商住	7,140.61	7,711.86	8,328.81	8,995.12	9,714.73	10,491.90
常怡经编项目	商住	4,253.74	4,594.04	4,961.56	5,358.49	5,787.17	6,250.14
江南小学以西储备地块	商住	14,355.66	15,504.11	16,744.44	18,084.00	19,530.71	21,093.17
隆腾物流园以北地块	商住	23,680.71	25,575.17	27,621.18	29,830.87	32,217.34	34,794.73
中梁集团以西地块	商住	14,355.66	15,504.11	16,744.44	18,084.00	19,530.71	21,093.17

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
华湘棉业地块	商住	18,344.18	19,811.71	21,396.65	23,108.38	24,957.05	26,953.62
澧浦街道三贤地块	商住	14,670.79	15,844.46	17,112.01	18,480.98	19,959.45	21,556.21
雪龙食品公司地块	商住	11,319.54	12,225.10	13,203.11	14,259.36	15,400.11	16,632.12
四马农庄地块	商住	18,082.61	19,529.22	21,091.55	22,778.88	24,601.19	26,569.28
嘉利塑业商住地块	商住	2,719.78	2,937.37	3,172.36	3,426.14	3,700.24	3,996.25
亚瑞特项目地块	商住	9,811.52	10,596.44	11,444.16	12,359.69	13,348.46	14,416.34
草帽厂地块	商住	3,271.11	3,532.80	3,815.43	4,120.66	4,450.32	4,806.34
朝宏油泵地块	商住	5,269.91	5,691.50	6,146.83	6,638.57	7,169.66	7,743.23
鸿鹰祥地块	商住	2,240.61	2,419.86	2,613.45	2,822.52	3,048.32	3,292.19
西河街地块	商住	31,906.27	34,458.77	37,215.47	40,192.71	43,408.13	46,880.78
汉寿县2014年第一批建设用地	商住	27,614.74	29,823.92	32,209.83	34,786.62	37,569.55	40,575.11
2014年城乡建设用地增减挂钩项目	商住	22,486.23	24,285.13	26,227.94	28,326.17	30,592.27	33,039.65
2014年城乡建设用地增减挂钩项目	工业	8,771.51	9,473.23	10,231.09	11,049.58	11,933.54	12,888.23
2015年度第二批建设地	商住	18,640.79	20,132.05	21,742.62	23,482.02	25,360.59	27,389.43
湘西北农机展销市场项目	商住	11,863.50	12,812.58	13,837.58	14,944.59	16,140.16	17,431.37
亚风商贸物流项目	商住	11,476.78	12,394.92	13,386.52	14,457.44	15,614.03	16,863.15
2016年第一批建设用地	商住及公共设施	19,162.98	20,696.02	22,351.70	24,139.84	26,071.03	28,156.71
2016年第三批建设用地	商住及公共设施	17,505.27	18,905.69	20,418.15	22,051.60	23,815.73	25,720.99

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2016 年增 减挂钩建 设用地	商住	20,661.98	22,314.93	24,100.13	26,028.14	28,110.39	30,359.22
2016 年增 减挂钩建 设用地	工业	7,857.86	8,486.48	9,165.40	9,898.64	10,690.53	11,545.77
2017-11、 2017-15 号 储备地块 征拆	商住	9,013.10	9,734.15	10,512.88	11,353.91	12,262.23	13,243.21
2018 年度 2 号经营 性 用地	商住	12,322.79	13,308.61	14,373.30	15,523.16	16,765.02	18,106.22
安乡县医 养产业园	商住	7,249.09	7,829.02	8,455.34	9,131.76	9,862.30	10,651.29
标准化厂 房土地储 备项目	商住	33,186.53	35,841.45	38,708.77	41,805.47	45,149.91	48,761.90
福兴鞋业 土地储备 项目	商住	18,121.98	19,571.74	21,137.47	22,828.47	24,654.75	26,627.13
1716# 储 备 项目	商住	28,868.66	31,178.15	33,672.41	36,366.20	39,275.50	42,417.54
临澧县西 城区农贸 市场建设 项目	商住	8,163.26	8,816.32	9,521.63	10,283.36	11,106.03	11,994.51
金宝路四 号建设项 目地块	商住	6,119.31	6,608.86	7,137.56	7,708.57	8,325.26	8,991.28
临澧县城 市综合体 建设项目	商住	15,699.26	16,955.20	18,311.62	19,776.55	21,358.67	23,067.36
大汉新城 东侧地块	商住	29,637.87	32,008.90	34,569.62	37,335.19	40,322.00	43,547.76
东城 17B-1 地块	商住	29,914.49	32,307.65	34,892.27	37,683.65	40,698.34	43,954.21
东城 D-11 地块	商住	45,552.67	49,196.88	53,132.64	57,383.25	61,973.91	66,931.82
出让土地收入		1,723,947. 94	1,861,863. 78	2,010,812. 88	2,171,677. 91	2,345,412. 14	2,533,045. 12

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 90%，即增幅 7.2%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
兴隆地块	商业	83,528.21	89,542.24	95,989.28	102,900.51	110,309.35	118,251.62
朗清地块	商居	81,912.44	87,810.14	94,132.47	100,910.01	108,175.53	115,964.17
天盛地块	商居	97,661.52	104,693.15	112,231.06	120,311.70	128,974.14	138,260.28
北部新城 B-2	商居	96,793.46	103,762.59	111,233.49	119,242.31	127,827.75	137,031.35
朗澈地块	商居	98,161.43	105,229.06	112,805.55	120,927.55	129,634.33	138,968.00
金彩美术馆	商业	23,706.03	25,412.87	27,242.60	29,204.06	31,306.75	33,560.84
北部新城 A-3	商居	128,954.36	138,239.07	148,192.29	158,862.13	170,300.20	182,561.82
朗明地块	商居	95,130.27	101,979.64	109,322.18	117,193.38	125,631.30	134,676.75
朗丽地块	商居	65,354.49	70,060.02	75,104.34	80,511.85	86,308.70	92,522.93
北部新城 A-14	商居	52,321.65	56,088.80	60,127.20	64,456.36	69,097.21	74,072.21
玉盘路地块一	商居	133,710.87	143,338.06	153,658.40	164,721.80	176,581.77	189,295.66
玉盘路地块二	商居	98,829.78	105,945.52	113,573.60	121,750.90	130,516.96	139,914.18
经开区超限检测站项目	商住	6,380.84	6,840.26	7,332.76	7,860.72	8,426.69	9,033.41
常德华耀浆纸有限公司项目	商住	53,173.81	57,002.32	61,106.49	65,506.15	70,222.60	75,278.62
金丝鸟麻业项目	商住	17,015.42	18,240.53	19,553.85	20,961.72	22,470.97	24,088.88
德馨经编项目	商住	7,140.61	7,654.74	8,205.88	8,796.70	9,430.07	10,109.03
常怡经编项目	商住	4,253.74	4,560.01	4,888.33	5,240.29	5,617.59	6,022.06
江南小学以西储备地块	商住	14,355.66	15,389.27	16,497.29	17,685.10	18,958.43	20,323.43
隆腾物流园以北地块	商住	23,680.71	25,385.72	27,213.49	29,172.86	31,273.31	33,524.99
中梁集团以西地块	商住	14,355.66	15,389.27	16,497.29	17,685.10	18,958.43	20,323.43
华湘棉业地块	商住	18,344.18	19,664.96	21,080.84	22,598.66	24,225.76	25,970.02
澧浦街道三贤地块	商住	14,670.79	15,727.09	16,859.44	18,073.32	19,374.60	20,769.57
雪龙食品公司地块	商住	11,319.54	12,134.55	13,008.24	13,944.83	14,948.86	16,025.17

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
四马农庄地块	商住	18,082.61	19,384.55	20,780.24	22,276.42	23,880.32	25,599.71
嘉利塑业商住地块	商住	2,719.78	2,915.61	3,125.53	3,350.57	3,591.81	3,850.42
亚瑞特项目地块	商住	9,811.52	10,517.95	11,275.24	12,087.06	12,957.33	13,890.26
草帽厂地块	商住	3,271.11	3,506.63	3,759.11	4,029.77	4,319.91	4,630.95
朝宏油泵地块	商住	5,269.91	5,649.35	6,056.10	6,492.14	6,959.57	7,460.66
鸿鹰祥地块	商住	2,240.61	2,401.93	2,574.87	2,760.26	2,959.00	3,172.05
西河街地块	商住	31,906.27	34,203.52	36,666.17	39,306.14	42,136.18	45,169.98
汉寿县2014年第一批建设用地	商住	27,614.74	29,603.00	31,734.42	34,019.30	36,468.69	39,094.43
2014年城乡建设用地增减挂钩项目	商住	22,486.23	24,105.24	25,840.81	27,701.35	29,695.85	31,833.95
2014年城乡建设用地增减挂钩项目	工业	8,771.51	9,403.06	10,080.08	10,805.85	11,583.87	12,417.91
2015年度第二批建设地	商住	18,640.79	19,982.93	21,421.70	22,964.06	24,617.47	26,389.93
湘西北农机展销市场项目	商住	11,863.50	12,717.67	13,633.34	14,614.94	15,667.22	16,795.26
亚风商贸物流项目	商住	11,476.78	12,303.11	13,188.93	14,138.53	15,156.51	16,247.78
2016年第一批建设用地	商住及公共设施	19,162.98	20,542.72	22,021.79	23,607.36	25,307.09	27,129.20
2016年第三批建设用地	商住及公共设施	17,505.27	18,765.65	20,116.78	21,565.19	23,117.88	24,782.37
2016年增减挂钩建设用地	商住	20,661.98	22,149.64	23,744.41	25,454.01	27,286.70	29,251.34
2016年增减挂钩建	工业	7,857.86	8,423.62	9,030.12	9,680.29	10,377.27	11,124.44

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
设用地							
2017-11、 2017-15 号 储备地块 征拆	商住	9,013.10	9,662.05	10,357.71	11,103.47	11,902.92	12,759.93
2018 年度 2 号 经营 性 用地	商住	12,322.79	13,210.03	14,161.15	15,180.75	16,273.77	17,445.48
安乡县医 养产业园	商住	7,249.09	7,771.02	8,330.54	8,930.33	9,573.32	10,262.60
标准 化 厂 房 土 地 储 备 项 目	商住	33,186.53	35,575.96	38,137.43	40,883.32	43,826.92	46,982.46
福 兴 鞋 业 土 地 储 备 项 目	商住	18,121.98	19,426.76	20,825.49	22,324.92	23,932.32	25,655.44
1716# 储 备 项 目	商住	28,868.66	30,947.21	33,175.40	35,564.03	38,124.64	40,869.62
临 澧 县 西 城 区 农 贸 市 场 建 设 项 目	商住	8,163.26	8,751.02	9,381.09	10,056.53	10,780.60	11,556.80
金 宝 路 四 号 建 设 项 目 地 块	商住	6,119.31	6,559.90	7,032.21	7,538.53	8,081.31	8,663.16
临 澧 县 城 市 综 合 体 建 设 项 目	商住	15,699.26	16,829.61	18,041.34	19,340.32	20,732.82	22,225.58
大 汉 新 城 东 侧 地 块	商住	29,637.87	31,771.80	34,059.37	36,511.65	39,140.48	41,958.60
东 城 17B-1 地 块	商住	29,914.49	32,068.34	34,377.26	36,852.42	39,505.79	42,350.21
东 城 D-11 地 块	商住	45,552.67	48,832.46	52,348.40	56,117.49	60,157.94	64,489.32
出让土地收入		1,723,947. 94	1,848,072. 20	1,981,133. 39	2,123,775. 00	2,276,686. 80	2,440,608. 25

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 80%，即增幅 6.40%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
兴隆地块	商业	83,528.21	88,874.02	94,561.95	100,613.92	107,053.21	113,904.61

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
朗清地块	商居	81,912.44	87,154.84	92,732.75	98,667.65	104,982.37	111,701.25
天盛地块	商居	97,661.52	103,911.86	110,562.22	117,638.20	125,167.05	133,177.74
北部新城 B-2	商居	96,793.46	102,988.24	109,579.49	116,592.58	124,054.50	131,993.99
朗澈地块	商居	98,161.43	104,443.76	111,128.17	118,240.37	125,807.75	133,859.45
金彩美术馆	商业	23,706.03	25,223.22	26,837.51	28,555.11	30,382.63	32,327.12
北部新城 A-3	商居	128,954.36	137,207.44	145,988.71	155,331.99	165,273.24	175,850.73
朗明地块	商居	95,130.27	101,218.60	107,696.59	114,589.17	121,922.88	129,725.95
朗丽地块	商居	65,354.49	69,537.18	73,987.56	78,722.76	83,761.02	89,121.73
北部新城 A-14	商居	52,321.65	55,670.23	59,233.13	63,024.05	67,057.59	71,349.27
玉盘路地 块一	商居	133,710.87	142,268.37	151,373.54	161,061.45	171,369.38	182,337.02
玉盘路地 块二	商居	98,829.78	105,154.88	111,884.79	119,045.42	126,664.33	134,770.84
经开区超 限检测站 项目	商住	6,380.84	6,789.21	7,223.72	7,686.04	8,177.95	8,701.34
常德华耀 浆纸有限 公司项目	商住	53,173.81	56,576.93	60,197.85	64,050.52	68,149.75	72,511.33
金丝鸟麻 业项目	商住	17,015.42	18,104.40	19,263.09	20,495.92	21,807.66	23,203.35
德馨经编 项目	商住	7,140.61	7,597.61	8,083.86	8,601.23	9,151.71	9,737.42
常怡经编 项目	商住	4,253.74	4,525.98	4,815.64	5,123.84	5,451.77	5,800.68
江南小学 以西储备 地块	商住	14,355.66	15,274.42	16,251.98	17,292.11	18,398.81	19,576.33
隆腾物流 园以北地 块	商住	23,680.71	25,196.28	26,808.84	28,524.60	30,350.18	32,292.59
中梁集团 以西地块	商住	14,355.66	15,274.42	16,251.98	17,292.11	18,398.81	19,576.33
华湘棉业 地块	商住	18,344.18	19,518.21	20,767.37	22,096.48	23,510.66	25,015.34
澧浦街道 三贤地块	商住	14,670.79	15,609.72	16,608.75	17,671.71	18,802.70	20,006.07
雪龙食品 公司地块	商住	11,319.54	12,043.99	12,814.81	13,634.95	14,507.59	15,436.08
四马农庄 地块	商住	18,082.61	19,239.89	20,471.25	21,781.41	23,175.42	24,658.64

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
嘉利塑业商住地块	商住	2,719.78	2,893.85	3,079.06	3,276.12	3,485.79	3,708.88
亚瑞特项目地块	商住	9,811.52	10,439.46	11,107.58	11,818.47	12,574.85	13,379.64
草帽厂地块	商住	3,271.11	3,480.47	3,703.22	3,940.22	4,192.40	4,460.71
朝宏油泵地块	商住	5,269.91	5,607.19	5,966.05	6,347.87	6,754.14	7,186.40
鸿鹰祥地块	商住	2,240.61	2,384.01	2,536.58	2,698.93	2,871.66	3,055.44
西河街地块	商住	31,906.27	33,948.27	36,120.96	38,432.70	40,892.39	43,509.51
汉寿县2014年第一批建设用	商住	27,614.74	29,382.08	31,262.54	33,263.34	35,392.19	37,657.29
地增挂钩项目	商住	22,486.23	23,925.35	25,456.57	27,085.79	28,819.28	30,663.71
2014年城乡建设用地增挂钩项目	工业	8,771.51	9,332.89	9,930.19	10,565.73	11,241.93	11,961.42
2015年度第二批建设地	商住	18,640.79	19,833.80	21,103.16	22,453.76	23,890.81	25,419.82
湘西北农机展销市场项目	商住	11,863.50	12,622.76	13,430.62	14,290.18	15,204.75	16,177.85
亚风商贸物流项目	商住	11,476.78	12,211.29	12,992.82	13,824.36	14,709.11	15,650.50
2016年第一批建设用地	商住及公共设施	19,162.98	20,389.41	21,694.34	23,082.77	24,560.07	26,131.92
2016年第三批建设用地	商住及公共设施	17,505.27	18,625.61	19,817.65	21,085.98	22,435.48	23,871.35
2016年增减挂钩建设用地	商住	20,661.98	21,984.34	23,391.34	24,888.39	26,481.24	28,176.04
2016年增减挂钩建设用地	工业	7,857.86	8,360.76	8,895.85	9,465.18	10,070.95	10,715.49
2017-11、	商住	9,013.10	9,589.94	10,203.70	10,856.74	11,551.57	12,290.87

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2017-15 号 储备地块 征拆							
2018 年度 2 号 经营 性 用地	商住	12,322.79	13,111.45	13,950.58	14,843.42	15,793.40	16,804.17
安乡县医 养产业园	商住	7,249.09	7,713.03	8,206.66	8,731.89	9,290.73	9,885.34
标准 化 厂 房 土地 储 备 项目	商住	33,186.53	35,310.47	37,570.34	39,974.84	42,533.23	45,255.36
福 兴 鞋 业 土 地 储 备 项 目	商住	18,121.98	19,281.78	20,515.82	21,828.83	23,225.88	24,712.33
1716# 储 备 项 目	商住	28,868.66	30,716.26	32,682.10	34,773.75	36,999.27	39,367.22
临 澧 县 西 城 区 农 贸 市 场 建 设 项 目	商住	8,163.26	8,685.71	9,241.60	9,833.06	10,462.37	11,131.97
金 宝 路 四 号 建 设 项 目 地 块	商住	6,119.31	6,510.95	6,927.65	7,371.02	7,842.76	8,344.70
临 澧 县 城 市 综 合 体 建 设 项 目	商住	15,699.26	16,704.01	17,773.07	18,910.55	20,120.82	21,408.55
大 汉 新 城 东 侧 地 块	商住	29,637.87	31,534.70	33,552.92	35,700.31	37,985.12	40,416.17
东 城 17B-1 地 块	商住	29,914.49	31,829.02	33,866.08	36,033.51	38,339.65	40,793.39
东 城 D-11 地 块	商住	45,552.67	48,468.04	51,570.00	54,870.48	58,382.19	62,118.65
出让土地收入		1,723,947. 94	1,834,280. 61	1,951,674. 57	2,076,581. 74	2,209,482. 97	2,350,889. 89

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年常德市 GDP 目标增幅 8.00%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	2,533,045.12
2	七项政策提留	万元	766,145.86
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	1,766,899.25

其项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计（万元）
一、	土地出让收入			2,533,045.12
二、	土地出让计提费用			766,145.86
1	国有土地收益基金	2,533,045.12	5%	126,652.26
2	城镇廉租住房保障资金	2,533,045.12	5%	126,652.26
3	被征地农民社障资金	4,384,383.26	60	26,306.30
4	农田水利建设资金	1,779,944.23	10%	177,994.42
5	教育资金	1,779,944.23	10%	177,994.42
6	用于农业开发的土地出让金	17,462.84	15%	2,619.43
7	征地拆迁补偿调节专项资金	2,533,045.12	5%	126,652.26
		12,745.22	20-42	1,274.52
三、	土地出让收益			1,766,899.25

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年常德市 GDP 目标增幅 8.00% 的 90%，即增幅 7.20%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	2,440,608.25
2	七项政策提留	万元	731,265.46
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	1,709,342.79

七项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计（万元）
一、	土地出让收入			2,440,608.25
二、	土地出让计提费用			731,265.46
1	国有土地收益基金	2,440,608.25	5%	122,030.41
2	城镇廉租住房保障资金	2,440,608.25	5%	122,030.41
3	被征地农民社会保障资金	4,384,383.26	60	26,306.30
4	农田水利建设资金	1,674,869.86	10%	167,486.99
5	教育资金	1,674,869.86	10%	167,486.99
6	用于农业开发的土地出让金	17,462.84	15%	2,619.43
7	征地拆迁补偿调节专项资金	2,440,608.25	5%	122,030.41
		12,745.22	20-42	1,274.52
三、	土地出让收益			1,709,342.79

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年常德市 GDP 目标增幅 8.00% 的 80%，即增幅 6.40%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	2,350,889.89
2	七项政策提留	万元	710,109.71

序号	项目	单位	第五年
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	1,640,780.17

七项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计 (万元)
一、	土地出让收入			2,350,889.89
二、	土地出让计提费用			710,109.71
1	国有土地收益基金	2,350,889.89	5%	117,544.49
2	城镇廉租住房保障资金	2,350,889.89	5%	117,544.49
3	被征地农民社会保障资金	4,384,383.26	60	26,306.30
4	农田水利建设资金	1,636,379.90	10%	163,637.99
5	教育资金	1,636,379.90	10%	163,637.99
6	用于农业开发的土地出让金	17,462.84	15%	2,619.43
7	征地拆迁补偿调节专项资金	2,350,889.89	5%	117,544.49
		13,125.15	20-42	1,274.52
三、	土地出让收益			1,640,780.17

根据上述测算，在按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 1,766,899.25 万元；

同理计算，在按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 90% 即 7.20% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 1,709,342.79 万元；

同理计算，在按 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 80% 即 6.40% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 1,640,780.17 万元。

(四) 还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年常德市 GDP 目标增速 8.00% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(五) 相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



再次复印无效

营业执照

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 914301110959150342

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市雨花区芙蓉中路三段417号星城旺座618号

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目,涉及行政许可的,凭许可证经营)



提示:

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示;

登记机关

2018

年 月 日



证书序号: 5000954

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 中兴光华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段
417号星城旺座6楼

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函〔2013〕2号

批准执业日期: 2013/2/1



姓名 邹文华
Full name 邹 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit 众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 432524197001144033
Identity card No. 432524197001144033



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100120442
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/ /

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会声明作废，并办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 名 魏小媛
Full name 魏小媛
性 别 女
Sex 女
出生日期 1982-04-16
Date of birth 1982-04-16
工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
身份证号码 372025198204163167
Identity card No. 372025198204163167



再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110102050162
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 08 月 01 日
Date of Issuance

