

关于 2018 年湖南省衡阳市土地储备专项债券(一期)

项目收益与融资自求平衡

专项审核报告

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一八年九月十日

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）关于 2018 年湖南省衡
阳市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡
专项审核报告

利安达专字〔2018〕京 A2119 号

衡阳市财政局：

我们接受衡阳市财政局委托，对 2018 年衡阳市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审核报告。

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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依
据的各项假设前提下，本次评价的衡阳市等 47 个土地储备项目，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：

Reanda Certified Public Accountants LLP

ADD: 12/F, Building E, Sino-Ocean International (2nd Phase), No.210,
Ciyunsi Beili, Chaoyang District, Beijing, 100025, P.R.C.
Tel: + 86 10 85886680 85866870 Fax: + 86 10 85886690 85866877
Web: // www.reanda.com

利安達會計師事務所（特殊普通合夥）

地址：北京市朝陽區慈雲寺北裏 210 號遠洋國際二期 E 座 12 層
電話：+ 86 10 85886680 85866870
傳真：+ 86 10 85886690 85866877
網址：// www.reanda.com

一、应付本息情况

衡阳市 2018 年土地储备项目拟融资金额 274,647.88 万元，其中：本次债券发行金额 253,700.00 万元，未来计划发行债券金额 20,947.88 万元。假设融资利率 4.5%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

1、应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2018 年）				253,700.00		
第二年（2019 年）	253,700.00	20,947.88		274,647.88	4.50%	11,416.50
第三年（2020 年）	274,647.88			274,647.88	4.50%	12,359.15
第四年（2021 年）	274,647.88			274,647.88	4.50%	12,359.15
第五年（2022 年）	274,647.88			274,647.88	4.50%	12,359.15
第六年（2023 年）	274,647.88		253,700.00	20,947.88	4.50%	12,359.15
第七年（2024 年）	20,947.88		20,947.88		4.50%	942.65
合计			274,647.88			61,795.75

2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2018 年）				253,700.00		
第二年（2019 年）	253,700.00			253,700.00	4.50%	11,416.50
第三年（2020 年）	253,700.00			253,700.00	4.50%	11,416.50

第四年（2021年）	253,700.00			253,700.00	4.50%	11,416.50
第五年（2022年）	253,700.00			253,700.00	4.50%	11,416.50
第六年（2023年）	253,700.00		253,700.00		4.50%	11,416.50
合计						57,082.50

3、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2019年）				20,947.88		
第二年（2020年）	20,947.88			20,947.88	4.50%	942.65
第三年（2021年）	20,947.88			20,947.88	4.50%	942.65
第四年（2022年）	20,947.88			20,947.88	4.50%	942.65
第五年（2023年）	20,947.88			20,947.88	4.50%	942.65
第六年（2024年）	20,947.88		20,947.88		4.50%	942.65
合计						4,713.25

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

衡阳市 47 个土地储备项目，本次融资土地储备项目信息情况如下：

单位：个

地域名称	土地储备项目
市（本级）	12
南岳区	2
衡阳县	5
衡南县	4
衡山县	2
衡东县	11

祁东县	4
耒阳市	4
常宁市	3
合计	47

通过选取自 2015 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次上报土地储备地块基准地价。

衡阳市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.7%、7.9%、8.5%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.9%计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设衡阳市等 47 个土地储备项目，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，分别以 GDP 增速（7.9%）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。土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为市财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

区块	按 GDP 增速 7.9% 的 100%（扣除 20%）	按 GDP 增速 7.9%的 90%（扣 除 20%）	按 GDP 增速 7.9% 的 80%（扣除 20%）
市本级 12 个土地储备项目	1,103,453	993,107	882,763
南岳区 2 个土地储备项目	15,035	13,531	12,028
衡阳县 5 个土地储备项目	178,492	160,646	142,795
衡南县 4 个土地储备项目	67,332	60,598	53,865
衡山县 2 个土地储备项目	59,706	53,736	47,765
衡东县 11 个土地储备项目	77,272	69,546	61,816
祁东县 4 个土地储备项目	46,828	42,144	37,462
耒阳市 4 个土地储备项目	110,018	99,018	88,015
常宁市 3 个土地储备项目	52,891	47,598	42,313
合计	1,711,027	1,539,924	1,368,822

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、衡阳市 47 个土地储备项目合并计算本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按

湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为市财政收入。通过对近几年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偿还融资本金和利息情况为：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，按 GDP 增速 7.9%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.09；按 GDP 增速 7.9%的 90%（扣除 20%）比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.58；按 GDP 增速 7.9%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.07。

（1）按 GDP 增速 7.9%的 100%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		11,416.50	11,416.50	
第二年		12,359.15	12,359.15	
第三年		12,359.15	12,359.15	
第四年		12,359.15	12,359.15	
第五年	253,700.00	12,359.15	266,059.15	1,711,027
第六年	20,947.88	942.65	21,890.53	
合计	274,647.88	61,795.75	336,443.63	1,711,027
本息覆盖倍数				5.09

（2）按 GDP 增速 7.9%的 90%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		11,416.50	11,416.50	
第二年		12,359.15	12,359.15	

第三年		12,359.15	12,359.15	
第四年		12,359.15	12,359.15	
第五年	253,700.00	12,359.15	266,059.15	1,539,924
第六年	20,947.88	942.65	21,890.53	
合计	274,647.88	61,795.75	336,443.63	1,539,924
本息覆盖倍数				4.58

(3) 按 GDP 增速 7.9% 的 80% 比例 (扣除 20%) 的本息覆盖倍数计算见下表:

单位: 万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		11,416.50	11,416.50	
第二年		12,359.15	12,359.15	
第三年		12,359.15	12,359.15	
第四年		12,359.15	12,359.15	
第五年	253,700.00	12,359.15	266,059.15	1,368,822
第六年	20,947.88	942.65	21,890.53	
合计	274,647.88	61,795.75	336,443.63	1,368,822
本息覆盖倍数				4.07

2、衡阳市 47 个土地储备项目按 GDP 增速 7.9% 的 100% 比例 (扣除 20%) 分别计算各地块本息覆盖倍数, 具体情况如下:

(1) 市 (本级) 12 个土地储备项目

经测算: 雁储 022A 雁储 022B 项目 7.62; 石储 002 号项目 4.38; 石储 003 号项目 5.94; 石储 007 号项目 5.94; 石储 014 号项目 4.08; 石储 1304B 项目 5.15; 石储 004 号项目 3.57; 珠储 008 珠储 012 号 项目 7.01; 珠储 1204 号项目 6.74; 蒸储 1310 号项目 13.15; 蒸储 1311 号项目 14.54; 蒸储 026A 蒸储 026B 项目 11.77。具体情况如下:

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
雁储 022A 雁储 022B	2018						
	2019		749.52	749.52			
	2020		749.52	749.52			
	2021		749.52	749.52			
	2022		749.52	749.52			
	2023	16,656	749.52	17,405.52	155,386		155,386
	合计	16,656	3,747.60	20,403.60	155,386		155,386
	本息覆盖倍数						7.62
石储 002 号	2018						
	2019		170.64	170.64			
	2020		170.64	170.64			
	2021		170.64	170.64			
	2022		170.64	170.64			
	2023	3,792	170.64	3,962.64	20,336		20,336
	合计	3,792	853.20	4,645.20	20,336		20,336
	本息覆盖倍数						4.38
石储 003 号	2018						
	2019		141.66	141.66			
	2020		141.66	141.66			
	2021		141.66	141.66			
	2022		141.66	141.66			
	2023	3,148	141.66	3,289.66	22,914		22,914
	合计	3,148	708.30	3,856.30	22,914		22,914
	本息覆盖倍数						5.94
石储 007 号	2018						
	2019		232.47	232.47			
	2020		232.47	232.47			
	2021		232.47	232.47			
	2022		232.47	232.47			
	2023	5,166	232.47	5,398.47	37,609		37,609
	合计	5,166	1,162.35	6,328.35	37,609		37,609
	本息覆盖倍数						5.94
石储 014 号	2018						
	2019		30.02	30.02			
	2020		30.02	30.02			
	2021		30.02	30.02			
	2022		30.02	30.02			
	2023	667	30.02	697.02	3,337		3,337

	合计	667	150.10	817.10	3,337		3,337
	本息覆盖倍数						4.08
石储 1304B	2018						
	2019		348.39	348.39			
	2020		348.39	348.39			
	2021		348.39	348.39			
	2022		348.39	348.39			
	2023	7,742	348.39	8,090.39	48,807		48,807
	合计	7,742	1,741.95	9,483.95	48,807		48,807
	本息覆盖倍数						5.15
石储 004 号	2018						
	2019		175.50	175.50			
	2020		175.50	175.50			
	2021		175.50	175.50			
	2022		175.50	175.50			
	2023	3,900	175.50	4,075.50	17,079		17,079
	合计	3,900	877.50	4,777.50	17,079		17,079
	本息覆盖倍数						3.57
珠储 008 珠储 012 号	2018						
	2019		546.71	546.71			
	2020		546.71	546.71			
	2021		546.71	546.71			
	2022		546.71	546.71			
	2023	12,149	546.71	12,695.71	104,314		104,314
	合计	12,149	2,733.55	14,882.55	104,314		104,314
	本息覆盖倍数						7.01
珠储 1204 号	2018						
	2019		384.80	384.80			
	2020		384.80	384.80			
	2021		384.80	384.80			
	2022		384.80	384.80			
	2023	8,551	384.80	8,935.80	70,609		70,609
	合计	8,551	1,924.00	10,475.00	70,609		70,609
	本息覆盖倍数						6.74
蒸储 1310 号	2018						
	2019		493.16	493.16			
	2020		493.16	493.16			
	2021		493.16	493.16			
	2022		493.16	493.16			
	2023	10,959	493.16	11,452.16	176,592		176,592
	合计	10,959	2,465.80	13,424.80	176,592		176,592
	本息覆盖倍数						13.15

蒸储 1311 号	2018						
	2019		763.65	763.65			
	2020		763.65	763.65			
	2021		763.65	763.65			
	2022		763.65	763.65			
	2023	16,970	763.65	17,733.65	302,262		302,262
	合计	16,970	3,818.25	20,788.25	302,262		302,262
	本息覆盖倍数						14.54
蒸储 026A 蒸储 026B	2018						
	2019		450.00	450.00			
	2020		450.00	450.00			
	2021		450.00	450.00			
	2022		450.00	450.00			
	2023	10,000	450.00	10,450.00	144,208		144,208
	合计	10,000	2,250.00	12,250.00	144,208		144,208
	本息覆盖倍数						11.77

(2) 南岳区 2 个土地储备项目

经测算：创新创业园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）

1.33；南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一 3.60，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
创新创业园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	2018						
	2019		292.50	292.50			
	2020		292.50	292.50			
	2021		292.50	292.50			
	2022		292.50	292.50			
	2023	6,500	292.50	6,792.50	10,624		10,624
	合计	6,500	1,462.50	7,962.50	10,624		10,624
	本息覆盖倍数						1.33
南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	2018						
	2019		45.00	45.00			
	2020		45.00	45.00			
	2021		45.00	45.00			
	2022		45.00	45.00			
	2023	1,000	45.00	1,045.00	4,411		4,411
	合计	1,000	225.00	1,225.00	4,411		4,411
	本息覆盖倍数						3.60

(3) 衡阳县 5 个土地储备项目

经测算：清江北路以西、衡西干线以南储备用地项目 5.74；洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地项目 2.51；联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地项目 2.56；吉利手拉手汽车文化节园项目 11.32；衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一 9.42。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
县清江北路以西、衡西干线以南储备地	2018						
	2019		171.00	171.00			
	2020		171.00	171.00			
	2021		171.00	171.00			
	2022		171.00	171.00			
	2023	3,800	171.00	3,971.00	26,712		26,712
	合计	3,800	855.00	4,655.00	26,712		26,712
	本息覆盖倍数						5.74
县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	2018						
	2019		252.45	252.45			
	2020		252.45	252.45			
	2021		252.45	252.45			
	2022		252.45	252.45			
	2023	5,610	252.45	5,862.45	17,251		17,251
	合计	5,610	1,262.25	6,872.25	17,251		17,251
	本息覆盖倍数						2.51
县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	2018						
	2019		107.55	107.55			
	2020		107.55	107.55			
	2021		107.55	107.55			
	2022		107.55	107.55			
	2023	2,390	107.55	2,497.55	7,500		7,500
	合计	2,390	537.75	2,927.75	7,500		7,500
	本息覆盖倍数						2.56
吉利手拉手汽车文化节园	2018						
	2019		225.00	225.00			
	2020		225.00	225.00			
	2021		225.00	225.00			

	2022		225.00	225.00			
	2023	5,000	225.00	5,225.00	69,319		69,319
	合计	5,000	1,125.00	6,125.00	69,319		69,319
	本息覆盖倍数						11.32
衡阳县 2017年城 镇第三批 次建设项 目地块一	2018						
	2019		225.00	225.00			
	2020		225.00	225.00			
	2021		225.00	225.00			
	2022		225.00	225.00			
	2023	5,000	225.00	5,225.00	57,710		57,710
	合计	5,000	1,125.00	6,125.00	57,710		57,710
	本息覆盖倍数						9.42

(4) 衡南县 4 个土地储备项目

经测算：云集镇 56-2 号项目 1.91；云集镇 145-4 号项目 1.91；三塘 3\4\5 号（储备计划中名称：衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号）1.91；衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地（ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1）1.91。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
云集镇 56-2 号	2018						
	2019		197.24	197.24			
	2020		197.24	197.24			
	2021		197.24	197.24			
	2022		197.24	197.24			
	2023	4,383	197.24	4,580.24	10,278		10,278
	合计	4,383	986.20	5,369.20	10,278		10,278
	本息覆盖倍数						1.91
云集镇 145-4 号	2018						
	2019		236.70	236.70			
	2020		236.70	236.70			
	2021		236.70	236.70			
	2022		236.70	236.70			
	2023	5,260	236.70	5,496.70	12,338		12,338
	合计	5,260	1,183.75	6,443.50	12,338		12,338
	本息覆盖倍数						1.91
衡南县	2018						

2017 年第三批建设用地三塘 3\4\5 号	2019		290.57	290.57			
	2020		290.57	290.57			
	2021		290.57	290.57			
	2022		290.57	290.57			
	2023	6,457	290.57	6,747.57	15,142		15,142
	合计	6,457	1,452.85	7,909.85	15,142		15,142
	本息覆盖倍数						1.91
衡南县 2017 年第三批三塘 1 号地	2019		270.00	270.00			
	2020		567.44	567.44			
	2021		567.44	567.44			
	2022		567.44	567.44			
	2023	6,000.00	567.44	6,567.44	29,574		29,574
	2024	6,609.78	297.44	6,907.22			
	合计	12,609.78	2,837.20	15,446.98	29,574		29,574
	本息覆盖倍数						1.91

(5) 衡山县 2 个土地储备项目

经测算：先农储备项目 2.20；八里小镇（第一期）项目 2.47。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
先农储备项目	2019		418.50	418.50			
	2020		462.38	462.38			
	2021		462.38	462.38			
	2022		462.38	462.38			
	2023	9,300	462.38	9,762.38	27,658		27,658
	2024	975	43.88	1,018.88			
	合计	10,275	2,311.90	12,586.90	27,658		27,658
	本息覆盖倍数						2.20
八里小镇（第一期）	2019		225.00	225.00			
	2020		476.55	476.55			
	2021		476.55	476.55			
	2022		476.55	476.55			
	2023	5,000	476.55	5,476.55	32,048		32,048
	2024	5,590	251.55	5,841.55			
	合计	10,590	2,382.75	12,972.75	32,048		32,048
	本息覆盖倍数						2.47

(6) 衡东县 11 个土地储备项目

经测算：2018 年第十批次城镇建设用地 1 号项目 5.09；2018 年第十批次城镇建设用地 2 号项目 5.09；2018 年第十批次城镇建设用地 3 号项目 5.09；2018 年第十批次城镇建设用地 4 号项目 5.98；2018 年第十批次城镇建设用地 5 号项目 5.79；2018 年第十批次城镇建设用地 6 号项目 5.78；2018 年第十批次城镇建设用地 7 号项目 5.77；2018 年第十批次城镇建设用地 8 号项目 5.79；2018 年第一批次城镇建设用地 1 号项目 3.96；盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）1.26；承远博览馆项目（衡东县 2009 年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）1.96。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 1 号地块	2018						
	2019		61.20	61.20			
	2020		61.20	61.20			
	2021		61.20	61.20			
	2022		61.20	61.20			
	2023	1,360	61.20	1,421.20	8,483		8,483
	合计	1,360	306.00	1,666.00	8,483		8,483
	本息覆盖倍数						5.09
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 2 号地块	2018						
	2019		37.76	37.76			
	2020		37.76	37.76			
	2021		37.76	37.76			
	2022		37.76	37.76			
	2023	839	37.76	876.76	5,234		5,234
	合计	839	188.78	1,027.80	5,234		5,234
	本息覆盖倍数						5.09
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 3 号地块	2018						
	2019		68.67	68.67			
	2020		68.67	68.67			
	2021		68.67	68.67			
	2022		68.67	68.67			
	2023	1,526	68.67	1,594.67	9,519		9,519
	合计	1,526	343.35	1,869.35	9,519		9,519

	本息覆盖倍数						5.09
衡东县 2018年第十批次城镇建设用 地4号地 块	2018						
	2019		77.31	77.31			
	2020		77.31	77.31			
	2021		77.31	77.31			
	2022		77.31	77.31			
	2023	1,718	77.31	1,795.31	12,579		12,579
	合计	1,718	386.55	2,104.55	12,579		12,579
	本息覆盖倍数						5.98
衡东县 2018年第十批次城镇建设用 地5号地 块	2018						
	2019		7.65	7.65			
	2020		7.65	7.65			
	2021		7.65	7.65			
	2022		7.65	7.65			
	2023	170	7.65	177.65	1,205		1,205
	合计	170	38.25	208.25	1,205		1,205
	本息覆盖倍数						5.79
衡东县 2018年第十批次城镇建设用 地6号地 块	2018						
	2019		21.38	21.38			
	2020		21.38	21.38			
	2021		21.38	21.38			
	2022		21.38	21.38			
	2023	475	21.38	496.38	3,363		3,363
	合计	475	106.90	581.90	3,363		3,363
	本息覆盖倍数						5.78
衡东县 2018年第十批次城镇建设用 地7号地 块	2018						
	2019		72.68	72.68			
	2020		72.68	72.68			
	2021		72.68	72.68			
	2022		72.68	72.68			
	2023	1,615	72.68	1,687.68	11,420		11,420
	合计	1,615	363.40	1,978.40	11,420		11,420
	本息覆盖倍数						5.77
衡东县 2018年第十批次城镇建设用 地8号地 块	2018			-			
	2019		14.04	14.04			
	2020		14.04	14.04			
	2021		14.04	14.04			
	2022		14.04	14.04			
	2023	312.00	14.04	326.04	2,211		2,211
	合计	312.00	70.20	382.20	2,211		2,211

	本息覆盖倍数						5.79
衡东县 2018 年第一批城镇建设 用地 1 号地块	2018						
	2019		134.33	134.33			
	2020		134.33	134.33			
	2021		134.33	134.33			
	2022		134.33	134.33			
	2023	2,985	134.33	3,119.33	14,494		14,494
	合计	2,985	671.65	3,656.65	14,494		14,494
	本息覆盖倍数						3.96
盛和生态 农业旅游 示范园建 设项目 (原尚达 生态农 业)	2018						
	2019		169.79	169.79			
	2020		169.79	169.79			
	2021		169.79	169.79			
	2022		169.79	169.79			
	2023	3,773	169.79	3,942.79	5,819		5,819
	合计	3,773	848.95	4,621.95	5,819		5,819
	本息覆盖倍数						1.26
承远博览 馆项目 (衡东县 2009 年度 城乡建 设用地 增减挂 钩项目 建新区)	2018						
	2019		55.22	55.22			
	2020		55.22	55.22			
	2021		55.22	55.22			
	2022		55.22	55.22			
	2023	1,227	55.22	1,282.22	2,945		2,945
	合计	1,227	276.10	1,503.10	2,945		2,945
	本息覆盖倍数						1.96

(7) 祁东县 4 个土地储备项目

经测算：洪桥东富储备项目 4.33；盘龙储备用地白云储备项目 4.38；兰芝塘储备用地项目 3.65；南岭民爆收回土地项目 1.43。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
洪桥东富	2018						

储备用地	2019		96.44	96.44			
	2020		96.44	96.44			
	2021		96.44	96.44			
	2022		96.44	96.44			
	2023	2,143	96.44	2,239.44	11,358		11,358
	合计	2,143	482.20	2,625.20	11,358		11,358
	本息覆盖倍数						4.33
白云储备用地项目 (含盘龙储备用地、白储备用地)	2018						
	2019		205.88	205.88			
	2020		205.88	205.88			
	2021		205.88	205.88			
	2022		205.88	205.88			
	2023	4,575	205.88	4,780.88	24,550		24,550
	合计	4,575	1,029.40	5,604.40	24,550		24,550
	本息覆盖倍数						4.38
兰芝塘储备用地	2018						
	2019		21.69	21.69			
	2020		21.69	21.69			
	2021		21.69	21.69			
	2022		21.69	21.69			
	2023	482	21.69	503.69	2,154		2,154
	合计	482	108.45	590.45	2,154		2,154
	本息覆盖倍数						3.65
南岭民爆收回土地	2018						
	2019		225	225			
	2020		225	225			
	2021		225	225			
	2022		225	225			
	2023	5,000	225	5,225	8,766		8,766
	合计	5,000	1,125	6,125	8,766		8,766
	本息覆盖倍数						1.43

(8) 耒阳市 4 个土地储备项目

经测算：新城二路中段片区地块 1.30；武广片区开发用地地块 3.31；武园路两厢片区开发地块 4.55；耒水新城片区地块 1.23。具体情况如下：

项目名称	年度	债权本息	项目收益表
------	----	------	-------

		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
新城二路中段片区	2018						
	2019		549.00	549.00			
	2020		549.00	549.00			
	2021		549.00	549.00			
	2022		549.00	549.00			
	2023	12,200	549.00	12,749.00	19,442		19,442
	合计	12,200	2,745.00	14,945.00	19,442		19,442
	本息覆盖倍数						1.30
武广片区开发用地	2018						
	2019		193.50	193.50			
	2020		193.50	193.50			
	2021		193.50	193.50			
	2022		193.50	193.50			
	2023	4,300	193.50	4,493.50	17,450		17,450
	合计	4,300	967.50	5,267.50	17,450		17,450
	本息覆盖倍数						3.31
武园路两厢片区开发	2019		369.00	369.00			
	2020		378.86	378.86			
	2021		378.86	378.86			
	2022		378.86	378.86			
	2023	8,200	378.86	8,578.86	46,946		46,946
	2024	219	9.86	228.86			
	合计	8,419	1,894.30	10,313.30	46,946		46,946
	本息覆盖倍数						4.55
耒水新城片区	2019		441.00	441.00			
	2020		780.93	780.93			
	2021		780.93	780.93			
	2022		780.93	780.93			
	2023	9,800	780.93	10,580.93	26,180		26,180
	2024	7,554	339.93	7,893.93			
	合计	17,354	3,904.65	21,258.65	26,180		26,180
	本息覆盖倍数						1.23

(9) 常宁市 3 个土地储备项目

经测算：2015 年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036 号）储备用地项目 1.32；2016 年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地项目 1.32；常宁市 2013 年第二批次城市建

设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)储备用地项目2.76。具体情况如下:

单位: 万元

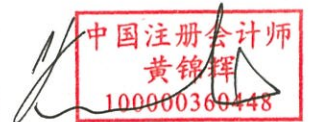
项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
常宁市 2015年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2014)036号)储备用地	2018						
	2019		207.00	207.00			
	2020		207.00	207.00			
	2021		207.00	207.00			
	2022		207.00	207.00			
	2023	4,600	207.00	4,807.00	7,422		7,422
	合计	4,600	1,035.00	5,635.00	7,422		7,422
	本息覆盖倍数						1.32
常宁市 2016年第二批次城市建设用地(储备地块一常储(2015)014号地块)储备用地	2018						
	2019		652.50	652.50			
	2020		652.50	652.50			
	2021		652.50	652.50			
	2022		652.50	652.50			
	2023	14,500	652.50	15,152.50	23,506		23,506
	合计	14,500	3,262.50	17,762.50	23,506		23,506
	本息覆盖倍数						1.32
常宁市 2013年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)储备用地	2018						
	2019		292.50	292.50			
	2020		292.50	292.50			
	2021		292.50	292.50			
	2022		292.50	292.50			
	2023	6,500	292.50	6,792.50	21,963		21,963
	合计	6,500	1,462.50	7,962.50	21,963		21,963
	本息覆盖倍数						2.76

附件: 项目收益及现金流入评价说明

(以下无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国北京

二零一八年九月十日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以衡阳市 47 个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、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年衡阳市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.9%增速的 100%、90%、80% 比例分别预测）。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及四至范围

衡阳市本次融资涉及 47 个土地储备项目，具体情况见下表：

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
1	市(本级)	雁 储 022A 雁 储 022B	东：幸福河 南：齐峰路、茅岭路 西：蒸湘南路	项目位于雁储 022A 雁储 022B，总面积 222087.78 平方米，规

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
			北：回雁路	划用途为商住用地
2		石储 002号	东：红湘北路 南：凤凰路 西：西外环路 北：惜香路	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积42133.54平方米，规划用途为商住用地
3		石储 003号	东：石鼓区园林、城管局停车场 南：虎形山路 西：红湘北路 北：凤凰路	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积34973.51平方米，规划用途为商住用地
4		石储 007号	东：蒸湘北路 南：何馨路 西：西外环路 北：红湘北路	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积57400.29平方米，规划用途为商住用地
5		石储 014号	东：中湘五金批发市场 南：华源路 西：红湘路 北：虎形山路	项目位于石鼓区黄沙湾街道，总面积6840.03平方米，规划用途为商住用地
6		石 储 1304B	东：江岭街 南：惜香路 西：宏达街 北：茶坪路	项目位于石鼓区角山乡前进村，总面积为79400.40平方米，规划用途为居住（兼容商业）
7		珠储 004号	东：怡园路 南：元大西路 西：名洋路 北：向阳西路	项目位于珠晖区东阳渡镇人民村地段，总面积为40000.2平方米，规划用途为商住用地
8		珠储 008 珠储 012号	东：楚才街 南：衡州大道 西：双江路 北：联新路	项目位于珠晖区酃湖乡双江村，总面积为127333.97平方米，规划用途为文化设施用地、居住（兼容商业）
9		珠 储 1204号	东：白鹭湖置业有限公司 南：白渔潭园艺场 西：东外环路 北：耒水	项目位于珠晖区酃湖乡双江村，总面积为87707.11平方米，规划用途为商住用地
10		蒸 储 1310号	东：蒸水西路 南：振兴村 西：松平路、船山西路两侧 北：新民村	项目位于衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇新民村、振兴村，总面积146120.73平方米，规划用途为居住（兼容商业服务业设施）

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
11		蒸 储 1311 号	东：蒸水北路 南：振兴村 西：松平路 北：船山西路	项目位于衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇振兴村，总面积 226267.80 平方米，规划用途为商住用地
12		蒸 储 026A 蒸 储 026B	东：燕潭路 南：天台西路 西：银燕路 北：风顺西路	项目位于衡阳市高新技术开发区华新街道新桥村，总面积 13334 平方米，规划用途为商住用地
13	南岳区	创新创意 园项目一期（储备 计划中名称：旅游 产品创意 园）	东：东临勤俭路（规划路） 南：兴业路（规划路） 西：107 国道 北：山体	项目位于 107 国道烧田村地段与南岳高速之间的区域，首期规划面积 735 亩，远景规划 1500 亩。规划用于建设集生产展销、文化体验、购物休闲为一体的旅游产品研发、生产、展示集散地。
14		南岳区 2016 年 第一批次 建设用地 项目地块 一	东：双田村虎台组 6 号 南：双田村虎台组 35 号 西：聂家垅组 北：万福六组	项目位于双田村虎台组，该批次用地涉及 2 个居委会 1 个村，共 3 个地块，此次纳入发债计划的为其中一个地块，用地面积为 2.4819 公顷，其中耕地 1.0372 公顷、林地 0.6016 公顷、农村道路 0.0746 公顷、沟渠 0.0006 公顷、田坎 0.1259 公顷、农村宅基地 0.6420 公顷。规划用于中小型住宅用地。
15	衡阳县	县清江北 路以西、 衡西干线 以南储备 用地	东：清江路 南：公园北路 西：蛟龙路 北：芙蓉路（红毛湾）线	项目位于衡阳县西渡镇三联社区，总面积 78600 平方米，规划用途为商住用地
16		县洪山东 路以东、 衡西干线 以南、海	东：海英大道 南：公园北路 西：火木堂 北：芙蓉路	项目位于衡阳县西渡镇小海社区，总面积 118000 平方米，规划用途为商住用地

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
		英大道以西储备用地		
17		县联胜路以北、人和路以南、群英路以东储备用地	东：东环路 南：联胜路 西：群英路 北：人和路	项目位于衡阳县西渡镇江山社区，总面积 51300 平方米，规划用途为商住用地
18		吉利手拉手汽车文化节园	东：蒸湘区 南：连政村 西：岳临高速 北：板市乡	项目位于衡阳县樟树乡，总面积 172900 平方米，规划用途为商住用地
19		衡阳县 2017 年城镇第三批建设项目建设地块一	东：岳临高速 南：连政村 西：连政村 北：衡西快线	项目位于衡阳县樟树乡，总面积 143945 平方米，规划用途为居住用地，兼容商业服务业设施用地
20	衡南县	云集镇 56-2 号	东：清园路 南：保合路 西：清泉路 北：石塘路	项目位于衡南县云集镇，用地面积 57219.26 平方米，用地用途为商业设施用地
21		云集镇 145-4 号	东：衡云干线 南：云集大道 西：云叶路 北：临滨路	项目位于衡南县云集镇，总用地面积 68682.19 平方米，规划用途为商业服务业设施用地、适量二类居住用地
22		衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号	位于三塘镇，三个地块相邻、 3 号 东：高压走廊 南：象古路 西：环城北路 北：三鹰路； 4 号 东：高压走廊 南：三鹰路 西：环城北路 北：农村居民点； 5 号 东：人民路	项目位于衡南县三塘镇，规划用地面积分别为 52946.00、11700.90、19648.90 平方米，其中代征道路面积分别为 9767.50、3388.80、3269.22 平方米，规划用途为二类居住用地（兼容：商业）

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
			南：三鹰路 西：高压走廊 北：农村居民点	
23		衡南县 2017年 第三批次 三塘1号地	三塘镇（ST2017-40-1） 东：迎峰路 南：环城南路 西：湘南物质储备中心 北：农田 ST2017-55-1 东：居民点 南：环城南路 西：迎峰路 北：农田 ST2017-21-1 东：迎峰路 南：农田 西：湘南物质储备中心 北：环城南路	本项目位于衡南县三塘镇，规划用地面积为164638.59平方米，规划用途为居住用地
24	衡山县	先农储备地块	东：群英路 南：富丽花园 西：衡山大道沿线 北：环先路（衡山县齿轮有限公司）集体土地	项目位于开云镇先农社区，总面积约150亩；其中水田114亩，宅基地27.4亩，经济林0.4亩，水塘1亩，道路7亩；住户45户，房屋面积11437平方米。规划用途为居住用地
25		八里小镇（第一期）	东：规划路 南：107国道 西：农优特项目 北：南岳至衡山连接线	项目位于衡山县开云新城，总面积为110186平方米，其中二类居住用地面积106280平方米，加油加气站用地3906平方米。
26	衡东县	2018年第十批次城镇建设 用地1号地块	东：兴衡大道 西：嘉兴社区 南：堰湾社区 北：嘉兴社区	项目位于衡东县嘉兴、堰湾社区，总面积22939平方米，规划用途为居住，可兼容商业
27		2018年第十批次城镇建设	东：嘉兴社区 西：嘉兴社区 南：交通东路	项目位于衡东县嘉兴社区，总面积14152平方米，规划用途为居

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
		用地 2 号 地块	北：嘉兴社区	住，可兼容商业
28		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 3 号 地块	东：嘉兴社区 西：武家山路 南：嘉兴社区 北：嘉兴社区	项目位于衡东县嘉兴社区，总面积 25740 平方米，规划用途为居住，可兼容商业
29		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 4 号 地块	东：堰湾社区 西：嘉兴社区 南：堰湾社区 北：文冲小学	项目位于衡东县嘉兴、堰湾社区，总面积 34014 平方米，规划用途为居住，可兼容商业
30		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 5 号 地块	东：堰湾社区 西：堰湾社区 南：堰湾社区 北：堰湾社区	项目位于衡东县堰湾社区，总面积 3258 平方米，规划用途为居住，可兼容商业
31		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 6 号 地块	东：堰湾社区 西：金堰社区 南：金堰社区 北：金堰社区	项目位于衡东金堰、堰湾社区，总面积 9095 平方米，规划用途为居住，可兼容商业
32		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 7 号 地块	东：金花巷 西：金花村 12 组 南：金花村 12 组 北：兴衡大道	项目位于衡东县金花村，总面积 30879 平方米，规划用途为居住，可兼容商业
33		2018 年 第十批次 城镇建设 用地 8 号 地块	东：苗圃 西：苗圃 南：堰湾社区 北：苗圃	项目位于衡东县县苗圃、堰湾社区，总面积 5980 平方米，规划用途为商住用地
34		2018 年 第一批次 城镇建设 用地 1 号 地块	东：衡岳北路 西：金花村 南：金花村 北：金花村	项目位于衡东县金花村、金堰社区，总面积 39193 平方米，规划用途为商服用地
35		盛和生态 农业旅游 示范园建 设项目 (原尚达	东：金峨村 南：金峨村 西：踏庄村 北：金峨村 15 组	项目位于涑水镇金峨村和踏庄村，总面积 57835 平方米，规划用途为商服用地

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
		生态农业)		
36		承远博览馆项目 (衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区)	东: 农村商业银行 南: 衡东大道 西: 双园大道 北: 坪石村八组	项目位于金堰村、吴集镇坪桥村、坪石村、白洲村、大浦镇永宁村, 总面积 17333 平方米, 规划用途为商住用地
37	祁东县	洪桥东富储备用地	东: 东富村 5 组荒山、空地 南: 东富村 5 组空地 西: 曙光路 北: 站南路	项目位于祁东县洪桥街道(原白鹤镇)天洞源东富村上水组, 老 322 国道北侧, 总面积 56014 平方米, 规划用途为居住用地、商住用地
38		白云储备用地项目 (含盘龙储备用地、白云储备用地)	东: 家禽市场 南: 盘龙社区圣云大道南侧 西: 盘龙社区卉排组山林 北: 盘龙社区卉排组荒山	项目位于祁东县洪桥镇盘龙村、白云村, 总面积 200374 平方米, 规划用途为商业服务业设施用地
39		兰芝塘储备用地	东: 石狮干安置地 南: 消防道 西: 曙光路 北: 站南路	项目位于祁东县永昌街道兰芝塘村、曙光村, 玉合街道祁丰村, 总面积 15423 平方米, 规划用途为商业服务业设施用地
40		南岭民爆收回土地	东: 已出让土地 南: 竹苑路 西: 青山路 北: 青山路	项目位于祁东县玉合街道原化工厂地段, 总面积为 100805.9 平方米, 规划用途为商住用地
41	耒阳市	新城二路中段	东: 临 107 国道 南: 新城二路中段两厢 西: 体育路 北: 新城二路中段两厢	项目位于耒阳市五里牌街道办事处锡里居委会, 总面积 133300 平方米, 其中居住兼商业 120688 平方米、代征城市道路及绿化 12612 平方米

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
42		武广片区 开发用地	东：锦绣路 南：武园路两厢片区开发 西：武岭路 北：武园路	项目位于耒阳市余庆街道办事处南岭居委会，总面积 97000 平方米，其中居住 85185.70 平方米，代征城市道路及绿化 11814.30 平方米
43		武园路两厢片区开发	东：武岭路 南：零洲路 西：南岭仙路 北：武园路两厢片区开发	项目位于耒阳市余庆街道办事处南岭居委会，总面积 250600 平方米，其中商业 103388.88 平方米、居住 125784.61 平方米、代征城市道路及绿化 21426.51 平方米
			东：武岭路 南：武园路两厢片区开发 西：南岭仙路 北：耒阳市人民法院	
			东：锦绣路 南：耒阳大道 西：武岭路 北：武园路两厢片区开发	
			东：锦绣路 南：武园路两厢片区开发 西：武岭路 北：武广片区开发用地	
44		耒水新城	东：沿江路 南：新城二路 西：耒水大道 北：工业大道围合区	项目位于耒阳市三架办事处白洋村、青麓村，总面积 200000 平方米，其中住宅 177144.9 平方米，代征城市道路 22855.1 平方米
45	常宁市	2015 第二批城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036 号） 储备用地 批次城镇建设用地	东：塔边路（培元北路以西） 南：高桥路（北门湖路以上） 西：黄枝路 北：培育路（北外环以下）	项目位于常宁市培元办事处金桥村，总面积 59100 平方米，规划用途为二类居住用地

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
46		2016 第二批城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号）储备用地	东：西一环路 南：环湖路 西：宜水河 北：沿河东路（宜水河）	项目位于常宁市泉峰办事处南市村，总面积 84434.90 平方米，其中代征公共用地 5611.20 平方米，规划用途为二类居住用地，兼容商业用地
47		常宁市 2013 年第二批城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145 号）储备用地	东：培元北路 南：高桥路（北门湖路以上） 西：塔边路（培元北路以西） 北：培育路（北外环以下）	项目位于常宁市培元办事处金桥村，总面积 78859 平方米，规划用途为二类居住用地，兼容商业用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

衡阳市本次融资涉及衡阳市 47 个土地储备项目总投资 325,549.45 万元，详见下表：

区块	项目名称	项目总投资（万元）
市（本级）	雁储 022A 雁储 022B	16,656.50
	石储 002 号	3,792.00
	石储 003 号	3,147.60
	石储 007 号	5,166.00
	石储 014 号	667.00
	石储 1304B	7,741.50
	石储 004 号	3,900.00
	珠储 008 珠储 012 号	12,149.00
	珠储 1204	8,551.40
	蒸储 1310	10,959.00
	蒸储 1311	16,970.00
	蒸储 026A 蒸储 026B	10,000.00

南岳区	创新创业园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	6,750.00
	南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	1,675.00
衡阳县	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	5,750.00
	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	10,210.00
	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	3,890.00
	吉利手拉手汽车文化节园	9,000.00
	衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一	9,500.00
衡南县	云集镇 56-2 号	4,382.83
	云集镇 145-4 号	5,260.62
	衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号	6,456.55
	衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	12,609.78
衡山县	先农储备项目	21,315.00
	八里小镇(第一期)	10,590.00
衡东县	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 1 号地块	1,360.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 2 号地块	839.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 3 号地块	1,526.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 4 号地块	1,718.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 5 号地块	170.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 6 号地块	475.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 7 号地块	1,615.00
	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 8 号地块	312.00
	衡东县 2018 年第一批次城镇建设用地 1 号地块	2,985.00
	盛和生态农业旅游示范园建设项目(原尚达生态农业)	3,773.00
	承远博览馆项目（衡东县 2009 年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）	1,225.80
祁东县	洪桥东富储备用地	2,143.00

	白云储备用地 项目（含盘龙储备用地、白云储备用地）	4,575.30
	兰芝塘储备用地	481.70
	南岭民爆收回土地	5,000.00
耒阳市	新城二路中段	13,356.00
	武广片区开发用地	8,300.00
	武园路两厢片区开发	23,419.00
	耒水新城	18,540.00
常宁市	常宁市 2015 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)（常储（2014）036 号）储备用地	4,858.37
	常宁市 2016 年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地	14,907.50
	常宁市 2013 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)（常储（2012）145 号）储备用地	6,880.00
合计		325,549.45

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 274,647.88 万元，其中：本次债券发行金额 253,700.00 万元，未来计划发行债券金额 20,947.88 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

按照财预〔2017〕62 号等文件要求，根据经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划等，充分考虑本地区债务风险情况、土地和房地产存量及市场供需情况，大力推进衡阳市经济发展，加快城市建设步伐，实施了衡阳市地区土地收储项目。

以上项目实施一是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。二是符合经济发展和城市总体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为衡阳市经济发展新的增长点。三是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。四是有利于增加就业，优化建设

结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2、项目收益及现金流入顶测

(1) 土地出让价格预测

①衡阳市土地市场情况

经查询衡阳市土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，土地成交价格波动较大，本次评价参考土地近期出让情况的平均价格进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

衡阳市本次融资涉及衡阳市等 47 个土地储备项目，分别位于衡阳市（本级）、南岳区、衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县、耒阳市、常宁市。根据 47 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

市(本级)片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地 价(万元)	简单平均 计算综合 楼面价(元 /平米)
1	雁储 022A 雁储 022B	雁峰区岳屏镇隆桥村	商住	11.54	7,693.26	6,927.52	5,979.85
		雁峰区雷公塘地段隆桥路以南。隆桥路以南。	商住	24.82	16,549.17	4,890.33	
2	石储 002 号	石鼓区黄沙湾街道进步村	商住	78.85	52,566.14	11,827.50	4,125.19
		石鼓区角山乡杨岭村	商住	119.10	79,399.21	47,642.40	
3	石储 003 号	石鼓区松木乡松梅村	商住	117.31	78,205.88	40,662.00	5,599.86
		石鼓区角山乡杨岭村	商住	119.10	79,399.21	47,642.40	
4	石储 007 号	石鼓区松木乡松梅村	商住	117.31	78,205.88	40,662.00	5,599.86

市(本级)片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	简单平均计算综合楼面价(元/平米)
		石鼓区角山乡杨岭村	商住	119.10	79,399.21	47,642.40	
5	石储 014 号	石鼓区黄沙湾街道进步村	商住	78.85	52,566.14	11,827.50	4,169.19
		石鼓区合江街道江霞村、友爱村	商住	71.47	47,646.19	29,008.70	
6	石储 1304B	石鼓区松木乡友谊村	商住	125.46	83,639.16	43,719.30	5,253.72
		石鼓区松木乡友谊村	商住	28.16	18,773.15	9,912.80	
7	珠储 004 号	珠晖区茶山坳镇藕塘村	商住	86.89	57,926.09	25,540.20	3,649.31
		珠晖区茶山坳镇藕塘村	商住	94.99	63,326.03	18,298.20	
8	珠储 008 珠储 012 号	珠晖区茶山坳镇藕塘村	商住	80.85	53,899.46	29,753.00	7,001.70
		珠晖区酃湖乡双江村	商住	119.82	79,879.20	67,764.00	
9	珠储 1204 号	珠晖区酃湖乡双江村	商住	119.82	79,879.20	67,764.00	6,880.65
		珠晖区酃湖乡上托村、光明村	商住	82.97	55,312.78	29,194.00	
10	蒸储 1310 号	蒸湘片长湖乡松亭村、高新区金星管理处	商住	67.78	45,186.21	50,018.48	10,329.11
		蒸湘片华新街道新桥村	商住	32.01	21,339.79	20,462.30	
11	蒸储 1311 号	蒸湘片华新街道新桥村	商住	64.04	42,692.91	50,229.20	11,417.32
		蒸湘片长湖乡松亭村、高新区金星管理处	商住	67.78	45,186.21	50,018.48	
12	蒸储 026A 蒸储 026B	蒸湘片华新街道新桥村	商住	81.84	54,559.45	55,223.20	9,243.84
		高新区 50-D-01 地块, 南临衡州大道	商住	5.21	3,473.30	2,905.77	

南岳区地块-住宅价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	南岳区芙蓉路 68 号	住宅	89.67	59,779.89	9,082.95	1,519.00
2		南岳区芙蓉路 68 号	住宅	76.78	51,186.18	7,774.15	
3		南岳区芙蓉路 68 号	住宅	100.63	67,085.74	10,188.99	

注：南岳区工业物流用地是根据衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司出具的评估报告（衡阳市）地源（2018）（估）字第 0809 号确认收入价格预测。

衡阳县片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	县清江北路以西衡西快线以南储备用地	西渡镇三联社区	商住	295.25	196,830.50	57,177.35	2,904.90
2	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地&县联胜路以北、人和路以南、群英东储备用地	西渡镇小海社区	商住	71.01	47,340.70	3,159.58	1,249.51
		西渡镇小海社区	商住	93.35	62,231.40	4,270.89	
		西渡镇江山社区	商住	86.83	57,889.70	4,280.65	
		西渡镇江山社区	商住	295.25	196,830.50	57,177.35	
3	吉利手拉手汽车文化节园&衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一	东接蒸湘区、南抵船山西路、北临板市乡、西连岳临高速	商住	148.84	99,224.00	34,000.00	3,426.59

衡南县片区地块-住宅价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	云集镇片区	云集镇黄金路	住宅	66.81	44,539.55	9,400.00	1,535.25

2	三塘镇片区	三塘镇朝阳路旁边	住宅	68.50	45,666.21	4,384.00	
---	-------	----------	----	-------	-----------	----------	--

衡山县片区地块-住宅价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	先农储备项目 & 八里小镇(第一期)	环席村	住宅	94.40	62,932.70	11,900	2,537.14
2		农科所	住宅	90.00	59,999.40	19,100	
3		107 国道	加油加气站用地	2.65	1,764.60	192.3414	1,090.00

衡东县片区地块-价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	2018 年第十批 次城镇建设用 地 1 号地块至 9 号地块	衡东县洙水镇武家山路	住宅	33.55	22,344.30	7,151.96	3,160.80
2		衡东县洙水镇兴衡大道以南、武家山路以北	住宅	33.59	22,370.94	6,978.47	
3	盛和生态农业 旅游示范园建 设项目(原尚达 生态农业)	洙水镇金峨村、踏庄村	商服	36.00	24,000.00	2,064	860.00
4	承远博览馆项目(衡东县 2009 年度城乡建设 用地增减挂钩 项目建新区)	金堰村、吴集镇坪桥村、坪石村、白州村、大浦镇永宁村	商住	38.51	25,675.70	3728.1117	1,452.00

祁东县片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	洪桥东富储备用地	祁东县赵坪路和龙塘路交叉口西南侧	商住	47.68	31,783.42	5,508.10	1,733.01
		祁东县星洪大道和赵平路交叉口西北侧	商住	36.95	24,634.07	4,269.10	
2	白云储备用地	祁东县玉合街道办事	商服	59.67	39,783.25	3,878.76	1,047.14

	项目(含盘龙储备用地、白云储备用地)	处青山路南侧					
		祁东县洪桥镇竹苑路北侧	商服	32.30	21,531.04	2,410.00	
3	兰芝塘储备用地	祁东县永昌街道办事处星安路南侧	商服	31.36	20,907.11	3,387.00	1,194.02
		祁东县永昌街道办星安路与双星路交叉口东南侧	商服	27.95	18,635.20	1,431.20	
4	南岭民爆收回土地	祁东县玉合街道办鸿丰、新丰村	商住	21.94	14,627.20	3,291.00	2,249.92
		祁东县玉合街道办鸿丰、新丰村	商住	21.94	14,627.20	3,291.00	

耒阳市片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面地价(元/平米)
1	新城二路中段片区	耒阳市新城一路东段北侧	商住	19.73	13,153.00	1,789.00	1,376.78
		新城一路北侧	商住	2.16	1,442.50	201.00	
2	武广片区开发用地	耒阳市余庆办事处三顺居委会	商住	381.31	254,204.60	50,522.25	1,750.81
		耒阳市余庆办事处三顺居委会	商住	83.55	55,701.00	8,434.00	
3	武园路两厢片区开发	耒阳市余庆办事处三顺居委会	商住	381.31	254,204.60	50,522.25	1,750.81
		耒阳市余庆办事处三顺居委会	商住	83.55	55,701.00	8,434.00	
4	耒水新城	开发区青麓居委会	商住	103.66	69,106.10	8,473.00	1,263.13
		五里牌街道办事处五里牌居委会	商住	78.47	52,316.00	6,802.00	

常宁市片区地块-住宅价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面价(元/平米)
1	常宁市 2013 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)	培元金桥	住宅	52.30	34,866.32	3,661.30	1,050.05
		培元金桥	住宅	18.77	12,513.21	1,314.00	

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	简单平均计算综合楼面价(元/平米)
	地块储备用地						
2	2015 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2014)036 号)储备用地	培元金桥	住宅	29.91	19,939.80	2,093.40	
		元金桥	住宅	43.43	28,953.04	3,040.50	
3	常宁市 2015 年第一批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2015)071、072、073、074、075 号)储备用地	泉峰南市、冷水村南三环与西一环交叉口	住宅	17.32	11,546.55	1,299.00	2,320.89
4	常宁市 2016 年第二批次城市建设用地(储备地块八常储(2015)088 号地块)储备用地	南一环	住宅	6.87	4,579.95	1,392.56	
		南一环	住宅	7.19	4,793.29	1,457.44	
5	2016 年第二批次城市建设用地(储备地块一常储(2015)014 号地块)储备用地	南一环	住宅	8.13	5,419.95	1,191.50	
		南一环	住宅	4.49	2,993.30	658.50	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，依据谨慎性原则，确定土地价格增长率为 GDP 增速 7.9%。现预测项目出让区土地价格，项目土地价格预测表，见后附表一。

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率分别以 GDP 增速 7.9%的 100%、90%、80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入预测表（一），见后附表二；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入的 90%预测表（二），见后附表三；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入的 80%预测表（三），见后附表四。

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）、见后附表五；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第五年土地出让收益的 90%部分测算表（二）、见后附表六；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第五年土地出让收益的 80%部分测算表（三）、见后附表七；

根据上述测算在按 GDP 增速 7.9%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,711,027 元；

同理计算，在按 GDP 增速 7.9%的 90%部分，用于资金平衡土地相关收益为 1,539,924 万元；

在按 GDP 增速 7.9%的 80%部分，用于资金平衡土地相关收益为 1,368,822 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在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前提下，本次评价的衡阳市等 47 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9%预期土地出让收入的 100%、90%、80%部分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，均能实现项目收益和融资自求平衡。

附：1、项目土地价格预测表附表一

2、项目土地收入预测表（一）附表二；

3、项目土地收入预测表（二）附表三；

4、项目土地收入预测表（三）附表四

5、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）附表五

6、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（二）附表六

7、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（三）附表七

土地价格预测表（一）

附表一

序号	项目		2018年价格 预测（元/平 方）	2019年价格 预测（元/平 方）	2020年价格 预测（元/平 方）	2021年价格 预测（元/平 方）	2022年价格 预测（元/平 方）	2023年价格 预测（元/平 方）	地区
1	雁储022A雁储022B	商住	5,979.85	6,452.26	6,961.98	7,511.98	8,105.43	8,745.76	衡阳市
		合计	5,979.85	6,452.26	6,961.98	7,511.98	8,105.43	8,745.76	
2	石储002	商住	4,125.19	4,451.08	4,802.72	5,182.13	5,591.52	6,033.25	
		合计	4,125.19	4,451.08	4,802.72	5,182.13	5,591.52	6,033.25	
3	石储003	商住	5,599.86	6,042.25	6,519.58	7,034.63	7,590.37	8,190.01	
		合计	5,599.86	6,042.25	6,519.58	7,034.63	7,590.37	8,190.01	
4	石储007	商住	5,599.86	6,042.25	6,519.58	7,034.63	7,590.37	8,190.01	
		合计	5,599.86	6,042.25	6,519.58	7,034.63	7,590.37	8,190.01	
5	石储014	商住	4,169.19	4,498.56	4,853.94	5,237.40	5,651.16	6,097.60	
		合计	4,169.19	4,498.56	4,853.94	5,237.40	5,651.16	6,097.60	
6	石储1304B	商住	5,253.72	5,668.76	6,116.60	6,599.81	7,121.19	7,683.77	
		合计	5,253.72	5,668.76	6,116.60	6,599.81	7,121.19	7,683.77	
7	珠储004	商住	3,649.31	3,937.61	4,248.68	4,584.32	4,946.49	5,337.26	
		合计	3,649.31	3,937.61	4,248.68	4,584.32	4,946.49	5,337.26	
8	珠储008珠储012	商住	7,001.70	7,554.84	8,151.67	8,795.65	9,490.51	10,240.26	
		合计	7,001.70	7,554.84	8,151.67	8,795.65	9,490.51	10,240.26	
9	珠储1204	商住	6,880.65	7,424.22	8,010.73	8,643.58	9,326.42	10,063.21	
		合计	6,880.65	7,424.22	8,010.73	8,643.58	9,326.42	10,063.21	
10	蒸储1310	商住	10,329.11	11,145.11	12,025.57	12,975.59	14,000.66	15,106.71	
		合计	10,329.11	11,145.11	12,025.57	12,975.59	14,000.66	15,106.71	
11	蒸储1311	商住	11,417.32	12,319.29	13,292.51	14,342.62	15,475.69	16,698.27	
		合计	11,417.32	12,319.29	13,292.51	14,342.62	15,475.69	16,698.27	
12	蒸储026A 蒸储026B	商住	9,243.84	9,974.10	10,762.06	11,612.26	12,529.63	13,519.47	
		合计	9,243.84	9,974.10	10,762.06	11,612.26	12,529.63	13,519.47	
13	创新创意园项目一期（储 备计划中名称：旅游产品 创意园）	工业物流	908.00	979.73	1,057.13	1,140.64	1,230.76	1,327.98	南岳区
14	南岳区2016年第一批次建 设用地项目地块一	住宅	1,519.00	1,639.00	1,768.48	1,908.19	2,058.94	2,221.59	
		合计	2,427.00	2,618.73	2,825.61	3,048.84	3,289.69	3,549.58	衡阳县
15	县清江北路以西、衡西干 线以南储备用地	商住	2,904.90	3,134.39	3,382.01	3,649.19	3,937.47	4,248.53	
		合计	2,904.90	3,134.39	3,382.01	3,649.19	3,937.47	4,248.53	
16	县洪山东路以东、衡西干 线以南、海英大道以西储 备用地	商住	1,249.51	1,348.23	1,454.74	1,569.66	1,693.66	1,827.46	
		合计	1,249.51	1,348.23	1,454.74	1,569.66	1,693.66	1,827.46	
17	县联胜路以北、仁和路以 南、群英以东储备用地	商住	1,249.51	1,348.23	1,454.74	1,569.66	1,693.66	1,827.46	
		合计	1,249.51	1,348.23	1,454.74	1,569.66	1,693.66	1,827.46	
18	吉利手拉手汽车文化节园	商住	3,426.59	3,697.29	3,989.38	4,304.54	4,644.60	5,011.52	
		合计	3,426.59	3,697.29	3,989.38	4,304.54	4,644.60	5,011.52	
19	衡阳县2017年城镇第三批 次建设项目地块一	商住	3,426.59	3,697.29	3,989.38	4,304.54	4,644.60	5,011.52	衡南县
		合计	3,426.59	3,697.29	3,989.38	4,304.54	4,644.60	5,011.52	
20	云集镇56-2号	住宅	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
		合计	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
21	云集镇145-4号	住宅	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	衡南县
		合计	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
22	三塘3\4\5号（储备计 划中名称：衡南县2017年 第一批次建设用地三塘 3\4\5号）	住宅	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
		合计	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
23	衡南县2017年第三批次三 塘1号地(ST2017-40- 1, ST2017-55-1, ST2017- 21-1)	住宅	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	衡山县
		合计	1,535.25	1,656.53	1,787.40	1,928.60	2,080.96	2,245.36	
24	先农储备项目	住宅	2,537.14	2,737.57	2,953.84	3,187.19	3,438.98	3,710.66	
		合计	2,537.14	2,737.57	2,953.84	3,187.19	3,438.98	3,710.66	
25	八里小镇(第一期)	住宅	2,537.14	2,737.57	2,953.84	3,187.19	3,438.98	3,710.66	衡山县
		油气站	1,090.00	1,176.11	1,269.02	1,369.28	1,477.45	1,594.17	
		合计	6,164.27	6,651.25	7,176.70	7,743.66	8,355.41	9,015.49	
		合计	6,164.27	6,651.25	7,176.70	7,743.66	8,355.41	9,015.49	
26	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地1号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	衡东县
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
27	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地2号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
28	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地3号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
29	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地4号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
	衡东县2018年第十批次城	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	

土地价格预测表（一）

附表一

序号	项目		2018年价格 预测（元/平 方）	2019年价格 预测（元/平 方）	2020年价格 预测（元/平 方）	2021年价格 预测（元/平 方）	2022年价格 预测（元/平 方）	2023年价格 预测（元/平 方）	地区
30	镇建设用地5号地块	合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	衡东县
31	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地6号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
32	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地7号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
33	衡东县2018年第十批次城 镇建设用地8号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
34	衡东县2018年第一批次城 镇建设用地1号地块	住宅	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
		合计	3,160.80	3,410.50	3,679.93	3,970.65	4,284.33	4,622.79	
35	盛和生态农业旅游示范园 建设项目（原尚达生态农 业）	商服	860.00	927.94	1,001.25	1,080.35	1,165.69	1,257.78	
		合计	860.00	927.94	1,001.25	1,080.35	1,165.69	1,257.78	
36	承远博览馆项目（衡东县 2009年度城乡建设用地增 减挂钩项目建新区）	商住	1,452.00	1,566.71	1,690.48	1,824.03	1,968.12	2,123.61	祁东县
		合计	1,452.00	1,566.71	1,690.48	1,824.03	1,968.12	2,123.61	
37	洪桥东富储备用地	商住	1,733.01	1,869.92	2,017.64	2,177.03	2,349.02	2,534.59	
		合计	1,733.01	1,869.92	2,017.64	2,177.03	2,349.02	2,534.59	
38	盘龙储备用地白云储备用地	商服	1,047.14	1,129.87	1,219.13	1,315.44	1,419.36	1,531.49	
		合计	1,047.14	1,129.87	1,219.13	1,315.44	1,419.36	1,531.49	
39	兰芝塘储备用地	商服	1,194.02	1,288.34	1,390.12	1,499.94	1,618.44	1,746.29	
		合计	1,194.02	1,288.34	1,390.12	1,499.94	1,618.44	1,746.29	
40	南岭民爆收回土地	商住	2,249.92	2,427.66	2,619.45	2,826.38	3,049.67	3,290.59	
		合计	2,249.92	2,427.66	2,619.45	2,826.38	3,049.67	3,290.59	
41	新城二路中段片区	商住	1,376.78	1,485.55	1,602.90	1,729.53	1,866.17	2,013.59	耒阳市
		合计	1,376.78	1,485.55	1,602.90	1,729.53	1,866.17	2,013.59	
42	武广片区开发用地	商住	1,750.81	1,889.12	2,038.36	2,199.40	2,373.15	2,560.63	
		合计	1,750.81	1,889.12	2,038.36	2,199.40	2,373.15	2,560.63	
43	武园路两厢片区开发	商住	1,750.81	1,889.12	2,038.36	2,199.40	2,373.15	2,560.63	
		合计	1,750.81	1,889.12	2,038.36	2,199.40	2,373.15	2,560.63	
44	耒水新城	商住	1,263.13	1,362.92	1,470.59	1,586.77	1,712.12	1,847.38	
		合计	1,263.13	1,362.92	1,470.59	1,586.77	1,712.12	1,847.38	
45	常宁市2015年第二批次城 市建设用地（低丘缓坡） （常储（2014）036号）储 备用地	住宅	1,050.05	1,133.00	1,222.51	1,319.09	1,423.30	1,535.74	常宁市
		商务	1,275.18	1,375.92	1,484.62	1,601.90	1,728.45	1,865.00	
		合计	2,325.23	2,508.92	2,707.13	2,920.99	3,151.75	3,400.74	
46	常宁市2016年第二批次城 市建设用地（储备地块一 常储（2015）014号地块） 储备用地	住宅	2,320.89	2,504.24	2,702.07	2,915.54	3,145.86	3,394.39	
		商务	2,914.48	3,144.73	3,393.16	3,661.22	3,950.46	4,262.54	
		合计	5,235.37	5,648.96	6,095.23	6,576.75	7,096.32	7,656.93	
47	常宁市2013年第二批次城 市建设用地（低丘缓坡） （常储（2012）145号）储 备用地	住宅	2,320.89	2,504.24	2,702.07	2,915.54	3,145.86	3,394.39	
		商务	2,914.48	3,144.73	3,393.16	3,661.22	3,950.46	4,262.54	
		合计	5,235.37	5,648.96	6,095.23	6,576.75	7,096.32	7,656.93	

土地收入预测表（一）			附表二						
序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测	
1		雁储022A雁储022B	商住	132,805.00	143,297.00	154,617.00	166,832.00	180,012.00	194,233.00
		合计	132,805.00	143,297.00	154,617.00	166,832.00	180,012.00	194,233.00	
2		石储002	商住	17,381.00	18,754.00	20,236.00	21,834.00	23,559.00	25,420.00
		合计	17,381.00	18,754.00	20,236.00	21,834.00	23,559.00	25,420.00	
3		石储003	商住	19,585.00	21,132.00	22,801.00	24,603.00	26,546.00	28,642.00
		合计	19,585.00	21,132.00	22,801.00	24,603.00	26,546.00	28,642.00	
4		石储007	商住	32,143.00	34,683.00	37,423.00	40,379.00	43,569.00	47,011.00
		合计	32,143.00	34,683.00	37,423.00	40,379.00	43,569.00	47,011.00	
5		石储014	商住	2,852.00	3,077.00	3,320.00	3,582.00	3,865.00	4,171.00
		合计	2,852.00	3,077.00	3,320.00	3,582.00	3,865.00	4,171.00	
6	市（本级）	石储1304B	商住	41,715.00	45,010.00	48,566.00	52,403.00	56,543.00	61,009.00
		合计	41,715.00	45,010.00	48,566.00	52,403.00	56,543.00	61,009.00	
7		珠储004	商住	14,597.00	15,751.00	16,995.00	18,337.00	19,786.00	21,349.00
		合计	14,597.00	15,751.00	16,995.00	18,337.00	19,786.00	21,349.00	
8		珠储008珠储012	商住	89,155.00	96,199.00	103,798.00	111,998.00	120,846.00	130,393.00
		合计	89,155.00	96,199.00	103,798.00	111,998.00	120,846.00	130,393.00	
9		珠储1204	商住	60,348.00	65,116.00	70,260.00	75,810.00	81,799.00	88,261.00
		合计	60,348.00	65,116.00	70,260.00	75,810.00	81,799.00	88,261.00	
10		蒸储1310	商住	150,930.00	162,853.00	175,719.00	189,600.00	204,579.00	220,740.00
		合计	150,930.00	162,853.00	175,719.00	189,600.00	204,579.00	220,740.00	
11		蒸储1311	商住	258,337.00	278,746.00	300,767.00	324,527.00	350,165.00	377,828.00
		合计	258,337.00	278,746.00	300,767.00	324,527.00	350,165.00	377,828.00	
12	蒸储026A 蒸储026B	商住	123,252.00	132,989.00	143,495.00	154,831.00	167,063.00	180,260.00	
	合计	123,252.00	132,989.00	143,495.00	154,831.00	167,063.00	180,260.00		
13	南岳区	创新创意园项目一期 （储备计划中名称：旅游产品创意园）	工业物流	9,080.00	9,797.00	10,571.00	11,406.00	12,308.00	13,280.00
14		南岳区2016年第一批次 建设用地项目地块一	住宅	3,770.00	4,068.00	4,389.00	4,736.00	5,110.00	5,514.00
		合计	12,850.00	13,865.00	14,960.00	16,142.00	17,418.00	18,794.00	
15		县清江北路以西、衡西 干线以南储备用地	商住	22,833.00	24,636.00	26,583.00	28,683.00	30,949.00	33,393.00
		合计	22,833.00	24,636.00	26,583.00	28,683.00	30,949.00	33,393.00	
16		县洪山东路以东、衡西 干线以南、姬英大道以 西储备用地	商住	14,744.00	15,909.00	17,166.00	18,522.00	19,985.00	21,564.00
		合计	14,744.00	15,909.00	17,166.00	18,522.00	19,985.00	21,564.00	

土地收入预测表（一）										附表二	
序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测	2023年收入预测		
17	衡阳县	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	6,410.00	6,916.00	7,463.00	8,052.00	8,688.00	9,375.00			
		商住									
		合计	6,410.00	6,916.00	7,463.00	8,052.00	8,688.00	9,375.00			
18		吉利手拉手汽车文化节园	59,246.00	63,926.00	68,976.00	74,425.00	80,305.00	86,649.00			
		商住									
		合计	59,246.00	63,926.00	68,976.00	74,425.00	80,305.00	86,649.00			
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目建设地块一	49,324.00	53,221.00	57,425.00	61,962.00	66,857.00	72,137.00			
		商住									
		合计	49,324.00	53,221.00	57,425.00	61,962.00	66,857.00	72,137.00			
20		云集镇56-2号	8,785.00	9,479.00	10,227.00	11,035.00	11,907.00	12,848.00			
	衡南县	商住									
		合计	8,785.00	9,479.00	10,227.00	11,035.00	11,907.00	12,848.00			
21		云集镇145-4号	10,544.00	11,377.00	12,276.00	13,246.00	14,292.00	15,422.00			
		商住									
		合计	10,544.00	11,377.00	12,276.00	13,246.00	14,292.00	15,422.00			
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批建设项目建设地块三塘3\4\5号）	12,941.00	13,964.00	15,067.00	16,257.00	17,542.00	18,927.00			
		商住									
		合计	12,941.00	13,964.00	15,067.00	16,257.00	17,542.00	18,927.00			
23		衡南县2017年第三批三塘1号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	25,276.00	27,273.00	29,428.00	31,752.00	34,261.00	36,968.00			
	衡山县	商住									
		合计	25,276.00	27,273.00	29,428.00	31,752.00	34,261.00	36,968.00			
24		先农储备项目	23,639.00	25,506.00	27,521.00	29,695.00	32,041.00	34,572.00			
		商住									
		八里小镇(第一期)	26,965.00	29,095.00	31,393.00	33,874.00	36,550.00	39,437.00			
		油气站	426.00	459.00	496.00	535.00	577.00	623.00			
		小合计	27,391.00	29,554.00	31,889.00	34,409.00	37,127.00	40,060.00			
		合计	51,030.00	55,060.00	59,410.00	64,104.00	69,168.00	74,632.00			
26		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块1号地块	7,251.00	7,823.00	8,441.00	9,108.00	9,828.00	10,604.00			
		商住									
		合计	7,251.00	7,823.00	8,441.00	9,108.00	9,828.00	10,604.00			
27		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块2号地块	4,473.00	4,827.00	5,208.00	5,619.00	6,063.00	6,542.00			
		商住									
		合计	4,473.00	4,827.00	5,208.00	5,619.00	6,063.00	6,542.00			
28		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块3号地块	8,136.00	8,779.00	9,472.00	10,220.00	11,028.00	11,899.00			
		商住									
		合计	8,136.00	8,779.00	9,472.00	10,220.00	11,028.00	11,899.00			
29		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块4号地块	10,751.00	11,600.00	12,517.00	13,506.00	14,573.00	15,724.00			
		商住									
		合计	10,751.00	11,600.00	12,517.00	13,506.00	14,573.00	15,724.00			
30		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块5号地块	1,030.00	1,111.00	1,199.00	1,294.00	1,396.00	1,506.00			
	衡东县	商住									
		合计	1,030.00	1,111.00	1,199.00	1,294.00	1,396.00	1,506.00			
31		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块6号地块	2,875.00	3,102.00	3,347.00	3,611.00	3,897.00	4,204.00			
		商住									
		合计	2,875.00	3,102.00	3,347.00	3,611.00	3,897.00	4,204.00			
32		衡东县2018年第十批次城镇建设项目建设地块7号地块	9,760.00	10,531.00	11,363.00	12,261.00	13,230.00	14,275.00			
		商住									
		合计	9,760.00	10,531.00	11,363.00	12,261.00	13,230.00	14,275.00			
		合计	9,760.00	10,531.00	11,363.00	12,261.00	13,230.00	14,275.00			

土地收入预测表（一）										附表二		
序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测	2023年收入预测			
32		城镇建设用地7号地块	9,760.00	10,531.00	11,363.00	12,261.00	13,230.00	14,275.00				
		住宅	1,890.00	2,039.00	2,201.00	2,374.00	2,562.00	2,764.00				
33		衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	1,890.00	2,039.00	2,201.00	2,374.00	2,562.00	2,764.00				
		住宅	12,388.00	13,367.00	14,423.00	15,562.00	16,792.00	18,118.00				
34		衡东县2018年第一批城镇建设用地1号地块	12,388.00	13,367.00	14,423.00	15,562.00	16,792.00	18,118.00				
		盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	4,974.00	5,367.00	5,791.00	6,248.00	6,742.00	7,274.00				
35		承远博览馆项目（衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新	4,974.00	5,367.00	5,791.00	6,248.00	6,742.00	7,274.00				
36		商住	2,517.00	2,716.00	2,930.00	3,162.00	3,411.00	3,680.00				
		商住	2,517.00	2,716.00	2,930.00	3,162.00	3,411.00	3,680.00				
37		洪桥东富储备用地	9,707.00	10,474.00	11,302.00	12,194.00	13,158.00	14,197.00				
		商住	9,707.00	10,474.00	11,302.00	12,194.00	13,158.00	14,197.00				
38		盘龙储备用地白云储备用地	20,982.00	22,640.00	24,428.00	26,358.00	28,440.00	30,686.00				
		商住	20,982.00	22,640.00	24,428.00	26,358.00	28,440.00	30,686.00				
39		兰芝塘储备用地	1,842.00	1,987.00	2,144.00	2,313.00	2,496.00	2,693.00				
		商住	1,842.00	1,987.00	2,144.00	2,313.00	2,496.00	2,693.00				
40		南岭民爆收回土地	7,492.00	8,084.00	8,723.00	9,412.00	10,155.00	10,958.00				
		商住	7,492.00	8,084.00	8,723.00	9,412.00	10,155.00	10,958.00				
41		新城二路中段片区	16,616.00	17,929.00	19,345.00	20,873.00	22,522.00	24,302.00				
		商住	16,616.00	17,929.00	19,345.00	20,873.00	22,522.00	24,302.00				
42		武广片区开发用地	14,914.00	16,093.00	17,364.00	18,736.00	20,216.00	21,813.00				
		商住	14,914.00	16,093.00	17,364.00	18,736.00	20,216.00	21,813.00				
43		武园路两厢片区开发	40,124.00	43,294.00	46,714.00	50,404.00	54,386.00	58,683.00				
		商住	40,124.00	43,294.00	46,714.00	50,404.00	54,386.00	58,683.00				
44		来水新城	22,376.00	24,143.00	26,051.00	28,109.00	30,329.00	32,725.00				
		商住	22,376.00	24,143.00	26,051.00	28,109.00	30,329.00	32,725.00				
45		常宁市2013年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145号）储备用地	16,472.00	17,773.00	19,177.00	20,692.00	22,327.00	24,091.00				
		商住	2,298.00	2,480.00	2,676.00	2,887.00	3,115.00	3,361.00				
		商住	18,770.00	20,253.00	21,853.00	23,579.00	25,442.00	27,452.00				
46		常宁市2015年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036号）储备用地	5,589.00	6,031.00	6,507.00	7,021.00	7,576.00	8,174.00				
		商住	754.00	814.00	878.00	947.00	1,022.00	1,103.00				
		商住	6,343.00	6,845.00	7,385.00	7,968.00	8,598.00	9,277.00				
47		常宁市2016年第二批次城市建设用地（储备地块—常储（2015）014号地块）储备用地	17,629.00	19,022.00	20,525.00	22,146.00	23,896.00	25,784.00				
		商住	2,460.00	2,654.00	2,864.00	3,090.00	3,334.00	3,598.00				
		商住	20,089.00	21,676.00	23,389.00	25,236.00	27,230.00	29,382.00				

土地收入预测表（一）									附表二	
序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测		
		总计	1,462,383.00	1,577,913.00	1,702,568.00	1,837,063.00	1,982,198.00	2,138,784.00		

土地收入预测表（二）

附表三

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
1	市（本级）	雁储022A雁储022B 商住	119,525.00	128,967.00	139,155.00	150,149.00	162,011.00	174,810.00
2		合计	119,525.00	128,967.00	139,155.00	150,149.00	162,011.00	174,810.00
3		石储002 商住	15,643.00	16,879.00	18,212.00	19,651.00	21,203.00	22,878.00
4		合计	15,643.00	16,879.00	18,212.00	19,651.00	21,203.00	22,878.00
5		石储003 商住	17,627.00	19,019.00	20,521.00	22,143.00	23,891.00	25,778.00
6		合计	17,627.00	19,019.00	20,521.00	22,143.00	23,891.00	25,778.00
7		石储007 商住	28,929.00	31,215.00	33,681.00	36,341.00	39,212.00	42,310.00
8		合计	28,929.00	31,215.00	33,681.00	36,341.00	39,212.00	42,310.00
9		石储014 商住	2,567.00	2,769.00	2,988.00	3,224.00	3,479.00	3,754.00
10		合计	2,567.00	2,769.00	2,988.00	3,224.00	3,479.00	3,754.00
11		石储1304B 商住	37,544.00	40,509.00	43,709.00	47,163.00	50,889.00	54,908.00
12		合计	37,544.00	40,509.00	43,709.00	47,163.00	50,889.00	54,908.00
13	南岳区	珠储004 商住	13,137.00	14,176.00	15,296.00	16,503.00	17,807.00	19,214.00
14		合计	13,137.00	14,176.00	15,296.00	16,503.00	17,807.00	19,214.00
15		珠储008珠储012 商住	80,240.00	86,579.00	93,418.00	100,798.00	108,761.00	117,354.00
16		合计	80,240.00	86,579.00	93,418.00	100,798.00	108,761.00	117,354.00
17		珠储1204 商住	54,313.00	58,604.00	63,234.00	68,229.00	73,619.00	79,435.00
18		合计	54,313.00	58,604.00	63,234.00	68,229.00	73,619.00	79,435.00
19		蒸储1310 商住	135,837.00	146,568.00	158,147.00	170,640.00	184,121.00	198,666.00
20		合计	135,837.00	146,568.00	158,147.00	170,640.00	184,121.00	198,666.00
21		蒸储1311 商住	232,503.00	250,871.00	270,690.00	292,074.00	315,149.00	340,045.00
22		合计	232,503.00	250,871.00	270,690.00	292,074.00	315,149.00	340,045.00
23		蒸储026A 蒸储026B 商住	110,927.00	119,690.00	129,146.00	139,348.00	150,357.00	162,234.00
24		合计	110,927.00	119,690.00	129,146.00	139,348.00	150,357.00	162,234.00
25	南岳区	创新创意园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园） 工业物流	8,172.00	8,817.00	9,514.00	10,265.00	11,077.00	11,952.00
26		南岳区2016年第一批建设用地项目地块一 住宅	3,393.00	3,661.00	3,950.00	4,262.00	4,599.00	4,962.00
27		合计	11,565.00	12,478.00	13,464.00	14,527.00	15,676.00	16,914.00
28		县清江北路以西、衡西干 商住	20,550.00	22,172.00	23,925.00	25,815.00	27,854.00	30,054.00

土地收入预测表（二）

附表三

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
15	衡阳县	线以南储备用地	合计	22,172.00	23,925.00	25,815.00	27,854.00	30,054.00
16		县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	商住	14,318.00	15,449.00	16,670.00	17,987.00	19,408.00
			合计	14,318.00	15,449.00	16,670.00	17,987.00	19,408.00
17		县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	商住	6,224.00	6,717.00	7,247.00	7,819.00	8,438.00
			合计	6,224.00	6,717.00	7,247.00	7,819.00	8,438.00
18	衡阳县	吉利手拉手汽车文化节园	商住	57,533.00	62,078.00	66,983.00	72,275.00	77,984.00
			合计	57,533.00	62,078.00	66,983.00	72,275.00	77,984.00
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目地块一	商住	47,899.00	51,683.00	55,766.00	60,171.00	64,924.00
			合计	47,899.00	51,683.00	55,766.00	60,171.00	64,924.00
20		云集镇56-2号	住宅	8,531.00	9,204.00	9,932.00	10,716.00	11,563.00
21	衡南县	云集镇145-4号	住宅	10,239.00	11,048.00	11,921.00	12,863.00	13,880.00
			合计	10,239.00	11,048.00	11,921.00	12,863.00	13,880.00
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批次建设用地三塘3\4\5号）	住宅	12,568.00	13,560.00	14,631.00	15,788.00	17,034.00
			合计	12,568.00	13,560.00	14,631.00	15,788.00	17,034.00
23		衡南县2017年第三批次三塘1号地（ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1）	住宅	24,546.00	26,485.00	28,577.00	30,835.00	33,271.00
24	衡山县	先农储备项目	住宅	22,748.00	24,546.00	26,485.00	28,577.00	30,835.00
			合计	22,748.00	24,546.00	26,485.00	28,577.00	30,835.00
25		八里小镇（第一期）	住宅	21,275.00	22,955.00	24,769.00	26,837.00	28,993.00
			油气站	383.00	413.00	446.00	482.00	519.00
		总计	小合计	26,599.00	28,700.00	30,969.00	33,414.00	36,054.00
			合计	49,141.00	53,023.00	57,213.00	61,732.00	67,169.00
		衡东县2018年第十批次城	住宅	7,041.00	7,597.00	8,197.00	8,845.00	9,544.00

土地收入预测表（二）

附表三

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
26	衡东县	镇建设用地1号地块	合计	7,041.00	7,597.00	8,197.00	8,845.00	9,544.00
27		衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	住宅	4,344.00	4,687.00	5,057.00	5,457.00	5,888.00
		合计	4,026.00	4,344.00	4,687.00	5,057.00	5,457.00	5,888.00
28		衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	住宅	7,322.00	7,901.00	8,525.00	9,198.00	10,709.00
		合计	7,322.00	7,901.00	8,525.00	9,198.00	9,925.00	10,709.00
29		衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	住宅	9,676.00	10,440.00	11,265.00	12,155.00	14,152.00
		合计	9,676.00	10,440.00	11,265.00	12,155.00	13,116.00	14,152.00
30		衡东县2018年第十批次城镇建设用地5号地块	住宅	927.00	1,000.00	1,079.00	1,165.00	1,355.00
		合计	927.00	1,000.00	1,079.00	1,165.00	1,256.00	1,355.00
31		衡东县2018年第十批次城镇建设用地6号地块	住宅	2,588.00	2,792.00	3,012.00	3,250.00	3,784.00
		合计	2,588.00	2,792.00	3,012.00	3,250.00	3,507.00	3,784.00
32		衡东县2018年第十批次城镇建设用地7号地块	住宅	8,784.00	9,478.00	10,227.00	11,035.00	12,848.00
		合计	8,784.00	9,478.00	10,227.00	11,035.00	11,907.00	12,848.00
33	祁东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	住宅	1,701.00	1,835.00	1,981.00	2,137.00	2,488.00
		合计	1,701.00	1,835.00	1,981.00	2,137.00	2,306.00	2,488.00
34		衡东县2018年第一批城镇建设用地1号地块	住宅	11,149.00	12,030.00	12,981.00	14,006.00	16,306.00
		合计	11,149.00	12,030.00	12,981.00	14,006.00	15,113.00	16,306.00
35		盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	住宅	4,477.00	4,830.00	5,212.00	5,623.00	6,547.00
		合计	4,477.00	4,830.00	5,212.00	5,623.00	6,068.00	6,547.00
36		承远博览馆项目（衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）	住宅	2,265.00	2,444.00	2,637.00	2,846.00	3,312.00
		合计	2,265.00	2,444.00	2,637.00	2,846.00	3,070.00	3,312.00
37		洪桥东富储备用地	商住	8,736.00	9,427.00	10,172.00	10,975.00	12,776.00
		合计	8,736.00	9,427.00	10,172.00	10,975.00	11,842.00	12,776.00
38		盘龙储备用地白云储备用地	商住	18,884.00	20,376.00	21,985.00	23,722.00	27,618.00
		合计	18,884.00	20,376.00	21,985.00	23,722.00	25,596.00	27,618.00
39		兰芝塘储备用地	商住	1,658.00	1,788.00	1,930.00	2,082.00	2,424.00
		合计	1,658.00	1,788.00	1,930.00	2,082.00	2,246.00	2,424.00

土地收入预测表（二）

附表三

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
40		南岭民爆收回土地	6,743.00	7,276.00	7,851.00	8,471.00	9,140.00	9,862.00
		合计	6,743.00	7,276.00	7,851.00	8,471.00	9,140.00	9,862.00
41		新城二路中段片区	14,954.00	16,136.00	17,411.00	18,786.00	20,270.00	21,872.00
		合计	14,954.00	16,136.00	17,411.00	18,786.00	20,270.00	21,872.00
42	耒阳市	武广片区开发用地	13,423.00	14,484.00	15,628.00	16,862.00	18,194.00	19,632.00
		合计	13,423.00	14,484.00	15,628.00	16,862.00	18,194.00	19,632.00
43		武园路两厢片区开发	36,112.00	38,965.00	42,043.00	45,364.00	48,947.00	52,815.00
44		耒水新城	36,112.00	38,965.00	42,043.00	45,364.00	48,947.00	52,815.00
		商住	20,138.00	21,729.00	23,446.00	25,298.00	27,296.00	29,452.00
		合计	20,138.00	21,729.00	23,446.00	25,298.00	27,296.00	29,452.00
45		常宁市2013年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)	14,825.00	15,996.00	17,259.00	18,623.00	20,094.00	21,682.00
		商住	2,068.00	2,232.00	2,408.00	2,598.00	2,804.00	3,024.00
		合计	16,893.00	18,228.00	19,667.00	21,221.00	22,898.00	24,706.00
46	常宁市	常宁市2015年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2014)036号)	5,030.00	5,428.00	5,856.00	6,319.00	6,818.00	7,356.00
		商住	679.00	733.00	790.00	852.00	920.00	993.00
		合计	5,709.00	6,161.00	6,646.00	7,171.00	7,738.00	8,349.00
47		常宁市2016年第二批次城市建设用地(储备地块一常储(2015)014号地块)储备用地	15,866.00	17,120.00	18,473.00	19,931.00	21,506.00	23,204.00
		商住	2,214.00	2,389.00	2,578.00	2,781.00	3,001.00	3,238.00
		合计	18,080.00	19,509.00	21,051.00	22,712.00	24,507.00	26,442.00
	总计		1,315,766.00	1,419,709.00	1,531,866.00	1,652,878.00	1,783,459.00	1,924,906.00

土地收入预测表（三）

附表四

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测	
1	市（本级）	雁储022A雁储022B	商住	106,244.00	114,638.00	123,694.00	133,466.00	144,010.00	155,386.00
		合计	106,244.00	114,638.00	123,694.00	133,466.00	144,010.00	155,386.00	
2		石储002	商住	13,905.00	15,003.00	16,189.00	17,467.00	18,847.00	20,336.00
		合计	13,905.00	15,003.00	16,189.00	17,467.00	18,847.00	20,336.00	
3		石储003	商住	15,668.00	16,906.00	18,241.00	19,682.00	21,237.00	22,914.00
		合计	15,668.00	16,906.00	18,241.00	19,682.00	21,237.00	22,914.00	
4		石储007	商住	25,714.00	27,746.00	29,938.00	32,303.00	34,855.00	37,609.00
		合计	25,714.00	27,746.00	29,938.00	32,303.00	34,855.00	37,609.00	
5		石储014	商住	2,282.00	2,462.00	2,656.00	2,866.00	3,092.00	3,337.00
		合计	2,282.00	2,462.00	2,656.00	2,866.00	3,092.00	3,337.00	
6		石储1304B	商住	33,372.00	36,008.00	38,853.00	41,922.00	45,234.00	48,807.00
		合计	33,372.00	36,008.00	38,853.00	41,922.00	45,234.00	48,807.00	
7	珠储004	商住	11,678.00	12,601.00	13,596.00	14,670.00	15,829.00	17,079.00	
	合计	11,678.00	12,601.00	13,596.00	14,670.00	15,829.00	17,079.00		
8	珠储008珠储012	商住	71,324.00	76,959.00	83,038.00	89,598.00	96,677.00	104,314.00	
	合计	71,324.00	76,959.00	83,038.00	89,598.00	96,677.00	104,314.00		
9	珠储1204	商住	48,278.00	52,093.00	56,208.00	60,648.00	65,439.00	70,609.00	
	合计	48,278.00	52,093.00	56,208.00	60,648.00	65,439.00	70,609.00		
10	蒸储1310	商住	120,744.00	130,282.00	140,575.00	151,680.00	163,663.00	176,592.00	
	合计	120,744.00	130,282.00	140,575.00	151,680.00	163,663.00	176,592.00		
11	蒸储1311	商住	206,670.00	222,997.00	240,614.00	259,622.00	280,132.00	302,262.00	
	合计	206,670.00	222,997.00	240,614.00	259,622.00	280,132.00	302,262.00		
12	蒸储026A 蒸储026B	商住	98,602.00	106,391.00	114,796.00	123,865.00	133,650.00	144,208.00	
	合计	98,602.00	106,391.00	114,796.00	123,865.00	133,650.00	144,208.00		
13	南岳区	创新创意园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	工业物流						
		工业物流	7,264.00	7,838.00	8,457.00	9,125.00	9,846.00	10,624.00	
14	南岳区	南岳区2016年第一批建设用地项目地块一	住宅	3,016.00	3,254.00	3,511.00	3,789.00	4,088.00	
		合计	10,280.00	11,092.00	11,968.00	12,914.00	13,934.00	15,035.00	
15		县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	商住	18,266.00	19,709.00	21,266.00	22,946.00	24,759.00	
		合计	18,266.00	19,709.00	21,266.00	22,946.00	24,759.00	26,712.00	
		县洪山东路以东、衡西干线以西储备用地	商住	11,795.00	12,727.00	13,733.00	14,818.00	15,988.00	
								17,251.00	

土地收入预测表（三）

附表四

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
16	衡阳县	以南、海英大道以西储备用地	合计	11,795.00	12,727.00	13,733.00	14,818.00	15,988.00
17		县联胜利路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	商住	5,128.00	5,533.00	5,970.00	6,442.00	6,950.00
18		吉利手拉手汽车文化节园	合计	5,128.00	5,533.00	5,970.00	6,442.00	6,950.00
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目地块一	商住	47,397.00	51,141.00	55,181.00	59,540.00	64,244.00
20		云集镇56-2号	合计	47,397.00	51,141.00	55,181.00	59,540.00	64,244.00
21	衡南县	云集镇145-4号	商住	39,459.00	42,577.00	45,940.00	49,570.00	53,486.00
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批次建设用地三塘3\4\5号）	合计	39,459.00	42,577.00	45,940.00	49,570.00	53,486.00
23		衡南县2017年第三批次三塘1号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	住宅	7,028.00	7,583.00	8,182.00	8,828.00	9,526.00
24		先农储备项目	合计	7,028.00	7,583.00	8,182.00	8,828.00	9,526.00
25		八里小镇(第一期)	住宅	8,435.00	9,102.00	9,821.00	10,597.00	11,434.00
26	衡山县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地1号地块	合计	10,353.00	11,171.00	12,054.00	13,006.00	14,034.00
27		衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	住宅	20,221.00	21,818.00	23,542.00	25,402.00	27,409.00
28		衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	合计	20,221.00	21,818.00	23,542.00	25,402.00	27,409.00
29		衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	住宅	18,911.00	20,405.00	22,017.00	23,756.00	25,633.00
		总计	油气站	21,572.00	23,276.00	25,114.00	27,099.00	29,240.00
			小合计	341.00	367.00	397.00	428.00	462.00
			合计	21,913.00	23,643.00	25,511.00	27,527.00	29,702.00
			住宅	40,824.00	44,048.00	47,528.00	51,283.00	55,334.00
			合计	5,801.00	6,258.00	6,753.00	7,286.00	7,862.00
			住宅	5,801.00	6,258.00	6,753.00	7,286.00	7,862.00
			合计	3,578.00	3,862.00	4,166.00	4,495.00	4,850.00
			住宅	3,578.00	3,862.00	4,166.00	4,495.00	4,850.00
			合计	6,509.00	7,023.00	7,578.00	8,176.00	8,822.00
			住宅	6,509.00	7,023.00	7,578.00	8,176.00	8,822.00
			合计	8,601.00	9,280.00	10,014.00	10,805.00	11,658.00
			住宅	8,601.00	9,280.00	10,014.00	10,805.00	11,658.00
			合计	8,601.00	9,280.00	10,014.00	10,805.00	11,658.00

土地收入预测表（三）

附表四

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
30	祁东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地区5号地块	住宅	824.00	889.00	959.00	1,035.00	1,117.00
		合计		824.00	889.00	959.00	1,035.00	1,117.00
31		衡东县2018年第十批次城镇建设用地区6号地块	住宅	2,300.00	2,482.00	2,678.00	2,889.00	3,118.00
		合计		2,300.00	2,482.00	2,678.00	2,889.00	3,118.00
32		衡东县2018年第十批次城镇建设用地区7号地块	住宅	7,808.00	8,425.00	9,090.00	9,809.00	10,584.00
		合计		7,808.00	8,425.00	9,090.00	9,809.00	10,584.00
33	祁东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地区8号地块	住宅	1,512.00	1,631.00	1,761.00	1,899.00	2,050.00
		合计		1,512.00	1,631.00	1,761.00	1,899.00	2,050.00
34		衡东县2018年第十批次城镇建设用地区1号地块	住宅	9,910.00	10,694.00	11,538.00	12,450.00	13,434.00
		合计		9,910.00	10,694.00	11,538.00	12,450.00	13,434.00
35		盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	住宅	3,979.00	4,294.00	4,633.00	4,998.00	5,394.00
		合计		3,979.00	4,294.00	4,633.00	4,998.00	5,394.00
36	祁东县	承远博览馆项目（衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）	住宅	2,014.00	2,173.00	2,344.00	2,530.00	2,729.00
		合计		2,014.00	2,173.00	2,344.00	2,530.00	2,729.00
37		洪桥东富储备用地	商住	7,766.00	8,379.00	9,042.00	9,755.00	10,526.00
		合计		7,766.00	8,379.00	9,042.00	9,755.00	10,526.00
38		盘龙储备用地白云储备用地	商住	16,786.00	18,112.00	19,542.00	21,086.00	22,752.00
		合计		16,786.00	18,112.00	19,542.00	21,086.00	22,752.00
39	祁东县	兰芝塘储备用地	商住	1,474.00	1,590.00	1,715.00	1,850.00	1,997.00
		合计		1,474.00	1,590.00	1,715.00	1,850.00	1,997.00
40		南岭民爆收回土地	商住	5,994.00	6,467.00	6,978.00	7,530.00	8,124.00
		合计		5,994.00	6,467.00	6,978.00	7,530.00	8,124.00
41		新城二路中段片区	商住	13,293.00	14,343.00	15,476.00	16,698.00	18,018.00
		合计		13,293.00	14,343.00	15,476.00	16,698.00	18,018.00
42	耒阳市	武广片区开发用地	商住	11,931.00	12,874.00	13,891.00	14,989.00	16,173.00
		合计		11,931.00	12,874.00	13,891.00	14,989.00	16,173.00
43		武园路两厢片区开发	商住	32,099.00	34,635.00	37,371.00	40,323.00	43,509.00
		合计		32,099.00	34,635.00	37,371.00	40,323.00	43,509.00
44		耒水新城	商住	17,901.00	19,314.00	20,841.00	22,487.00	24,263.00
		合计		17,901.00	19,314.00	20,841.00	22,487.00	24,263.00
		常宁市2013年第二批次城市	住宅	13,178.00	14,218.00	15,342.00	16,554.00	17,862.00

土地收入预测表（三）

附表四

序号	地域名称	项目	2018年收入预测	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
45		建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)储备用地	1,838.00	1,984.00	2,141.00	2,310.00	2,492.00	2,690.00
		合计	15,016.00	16,202.00	17,482.00	18,863.00	20,354.00	21,963.00
46	常宁市	常宁市2015年第二批城市	4,471.00	4,825.00	5,206.00	5,617.00	6,061.00	6,540.00
		建设用地(低丘缓坡)(常储(2014)036号)储备用地	603.00	651.00	702.00	758.00	818.00	882.00
47		常宁市2016年第二批城市	5,074.00	5,476.00	5,908.00	6,374.00	6,878.00	7,422.00
		建设用地(储备地块一常储(2015)014号地块)储备用地	14,103.00	15,218.00	16,420.00	17,717.00	19,117.00	20,628.00
		合计	1,968.00	2,123.00	2,291.00	2,472.00	2,667.00	2,878.00
		合计	16,071.00	17,341.00	18,711.00	20,189.00	21,784.00	23,506.00
总计			1,169,908.00	1,262,331.00	1,362,054.00	1,469,651.00	1,585,759.00	1,711,027.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（一）

附表五

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
1	市（本级）	雁储022A雁储022B	商住	194,233.00	194,233.00	155,386.00
			合计	194,233.00	194,233.00	155,386.00
2		石储002	商住	25,420.00	25,420.00	20,336.00
			合计	25,420.00	25,420.00	20,336.00
3		石储003	商住	28,642.00	28,642.00	22,914.00
			合计	28,642.00	28,642.00	22,914.00
4		石储007	商住	47,011.00	47,011.00	37,609.00
			合计	47,011.00	47,011.00	37,609.00
5		石储014	商住	4,171.00	4,171.00	3,337.00
			合计	4,171.00	4,171.00	3,337.00
6		石储1304B	商住	61,009.00	61,009.00	48,807.00
			合计	61,009.00	61,009.00	48,807.00
7		珠储004	商住	21,349.00	21,349.00	17,079.00
			合计	21,349.00	21,349.00	17,079.00
8		珠储008珠储012	商住	130,393.00	130,393.00	104,314.00
			合计	130,393.00	130,393.00	104,314.00
9		珠储1204	商住	88,261.00	88,261.00	70,609.00
			合计	88,261.00	88,261.00	70,609.00
10		蒸储1310	商住	220,740.00	220,740.00	176,592.00
			合计	220,740.00	220,740.00	176,592.00
11		蒸储1311	商住	377,828.00	377,828.00	302,262.00
			合计	377,828.00	377,828.00	302,262.00
12		蒸储026A 蒸储026B	商住	180,260.00	180,260.00	144,208.00
			合计	180,260.00	180,260.00	144,208.00
13	南岳区	创新创意园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	工业物流	13,280.00	13,280.00	10,624.00
14		南岳区2016年第一批次建设用地区项目地块一	住宅	5,514.00	5,514.00	4,411.00
			合计	18,794.00	18,794.00	15,035.00
15	衡阳县	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	商住	33,393.00	33,393.00	26,712.00
			合计	33,393.00	33,393.00	26,712.00
16		县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	商住	21,564.00	21,564.00	17,251.00
			合计	21,564.00	21,564.00	17,251.00
17		县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	商住	9,375.00	9,375.00	7,500.00
			合计	9,375.00	9,375.00	7,500.00
18		吉利手拉手汽车文化节园	商住	86,649.00	86,649.00	69,319.00
			合计	86,649.00	86,649.00	69,319.00
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目地块一	商住	72,137.00	72,137.00	57,710.00
			合计	72,137.00	72,137.00	57,710.00
20	衡南县	云集镇56-2号	住宅	12,848.00	12,848.00	10,278.00
			合计	12,848.00	12,848.00	10,278.00
21		云集镇145-4号	住宅	15,422.00	15,422.00	12,338.00
			合计	15,422.00	15,422.00	12,338.00
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批次建设用地区三塘3\4\5号）	住宅	18,927.00	18,927.00	15,142.00
			合计	18,927.00	18,927.00	15,142.00
23		衡南县2017年第三批次三塘1号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	住宅	36,968.00	36,968.00	29,574.00
			合计	36,968.00	36,968.00	29,574.00
24	衡山县	先农储备项目	住宅	34,572.00	34,572.00	27,658.00
		八里小镇(第一期)	住宅	39,437.00	39,437.00	31,550.00
			油气站	623.00	623.00	498.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（一）

附表五

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
25		总计	小合计	40,060.00	40,060.00	32,048.00
			合计	74,632.00	74,632.00	59,706.00
26	衡东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地1号地块	住宅	10,604.00	10,604.00	8,483.00
			合计	10,604.00	10,604.00	8,483.00
27		衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	住宅	6,542.00	6,542.00	5,234.00
			合计	6,542.00	6,542.00	5,234.00
28		衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	住宅	11,899.00	11,899.00	9,519.00
			合计	11,899.00	11,899.00	9,519.00
29		衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	住宅	15,724.00	15,724.00	12,579.00
			合计	15,724.00	15,724.00	12,579.00
30		衡东县2018年第十批次城镇建设用地5号地块	住宅	1,506.00	1,506.00	1,205.00
			合计	1,506.00	1,506.00	1,205.00
31		衡东县2018年第十批次城镇建设用地6号地块	住宅	4,204.00	4,204.00	3,363.00
			合计	4,204.00	4,204.00	3,363.00
32		衡东县2018年第十批次城镇建设用地7号地块	住宅	14,275.00	14,275.00	11,420.00
			合计	14,275.00	14,275.00	11,420.00
33		衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	住宅	2,764.00	2,764.00	2,211.00
			合计	2,764.00	2,764.00	2,211.00
34		衡东县2018年第一批次城镇建设用地1号地块	住宅	18,118.00	18,118.00	14,494.00
			合计	18,118.00	18,118.00	14,494.00
35		盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	商服	7,274.00	7,274.00	5,819.00
			合计	7,274.00	7,274.00	5,819.00
36		承远博览馆项目（衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）	商住	3,680.00	3,680.00	2,945.00
			合计	3,680.00	3,680.00	2,945.00
37	祁东县	洪桥东富储备用地	商住	14,197.00	14,197.00	11,358.00
			合计	14,197.00	14,197.00	11,358.00
38		盘龙储备用地白云储备用地	商服	30,686.00	30,686.00	24,550.00
			合计	30,686.00	30,686.00	24,550.00
39		兰芝塘储备用地	商服	2,693.00	2,693.00	2,154.00
			合计	2,693.00	2,693.00	2,154.00
40		南岭民爆收回土地	商住	10,958.00	10,958.00	8,766.00
			合计	10,958.00	10,958.00	8,766.00
41	耒阳市	新城二路中段片区	商住	24,302.00	24,302.00	19,442.00
			合计	24,302.00	24,302.00	19,442.00
42		武广片区开发用地	商住	21,813.00	21,813.00	17,450.00
			合计	21,813.00	21,813.00	17,450.00
43		武园路两厢片区开发	商住	58,683.00	58,683.00	46,946.00
			合计	58,683.00	58,683.00	46,946.00
44		耒水新城	商住	32,725.00	32,725.00	26,180.00
			合计	32,725.00	32,725.00	26,180.00
45	常宁市	常宁市2013年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145号）储备用地	住宅	24,091.00	24,091.00	19,273.00
			商务	3,361.00	3,361.00	2,690.00
			合计	27,452.00	27,452.00	21,963.00
46		常宁市2015年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036号）储备用地	住宅	8,174.00	8,174.00	6,540.00
			商务	1,103.00	1,103.00	882.00
			合计	9,277.00	9,277.00	7,422.00
47		常宁市2016年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014号地块）储备用地	住宅	25,784.00	25,784.00	20,628.00
			商务	3,598.00	3,598.00	2,878.00
			合计	29,382.00	29,382.00	23,506.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（一）

附表五

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
总计			2,138,784.00	2,138,784.00	1,711,027.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（二）

附表六

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
1	市（本级）	雁储022A雁储022B	商住	174,810.00	174,810.00	139,848.00
			合计	174,810.00	174,810.00	139,848.00
2		石储002	商住	22,878.00	22,878.00	18,302.00
			合计	22,878.00	22,878.00	18,302.00
3		石储003	商住	25,778.00	25,778.00	20,622.00
			合计	25,778.00	25,778.00	20,622.00
4		石储007	商住	42,310.00	42,310.00	33,848.00
			合计	42,310.00	42,310.00	33,848.00
5		石储014	商住	3,754.00	3,754.00	3,003.00
			合计	3,754.00	3,754.00	3,003.00
6		石储1304B	商住	54,908.00	54,908.00	43,926.00
			合计	54,908.00	54,908.00	43,926.00
7		珠储004	商住	19,214.00	19,214.00	15,371.00
			合计	19,214.00	19,214.00	15,371.00
8		珠储008珠储012	商住	117,354.00	117,354.00	93,883.00
			合计	117,354.00	117,354.00	93,883.00
9		珠储1204	商住	79,435.00	79,435.00	63,548.00
			合计	79,435.00	79,435.00	63,548.00
10		蒸储1310	商住	198,666.00	198,666.00	158,933.00
			合计	198,666.00	198,666.00	158,933.00
11		蒸储1311	商住	340,045.00	340,045.00	272,036.00
			合计	340,045.00	340,045.00	272,036.00
12		蒸储026A 蒸储026B	商住	162,234.00	162,234.00	129,787.00
			合计	162,234.00	162,234.00	129,787.00
13	南岳区	创新创业园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	工业物流	11,952.00	11,952.00	9,562.00
14		南岳区2016年第一批次建设用地项目地块一	住宅	4,962.00	4,962.00	3,970.00
			合计	16,914.00	16,914.00	13,531.00
15	衡阳县	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	商住	30,054.00	30,054.00	24,043.00
			合计	30,054.00	30,054.00	24,043.00
16		县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	商住	19,408.00	19,408.00	15,526.00
			合计	19,408.00	19,408.00	15,526.00
17		县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	商住	8,438.00	8,438.00	6,750.00
			合计	8,438.00	8,438.00	6,750.00
18		吉利手拉手汽车文化节园	商住	77,984.00	77,984.00	62,387.00
			合计	77,984.00	77,984.00	62,387.00
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目地块一	商住	64,924.00	64,924.00	51,940.00
			合计	64,924.00	64,924.00	51,940.00
20	衡南县	云集镇56-2号	住宅	11,563.00	11,563.00	9,250.00
			合计	11,563.00	11,563.00	9,250.00
21		云集镇145-4号	住宅	13,880.00	13,880.00	11,104.00
			合计	13,880.00	13,880.00	11,104.00
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批次建设用地三塘3\4\5号）	住宅	17,034.00	17,034.00	13,627.00
			合计	17,034.00	17,034.00	13,627.00
23		衡南县2017年第三批次三塘1号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	住宅	33,271.00	33,271.00	26,617.00
			合计	33,271.00	33,271.00	26,617.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（二）

附表六

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
24	衡山县	先农储备项目	住宅	31,115.00	31,115.00	24,892.00
25		八里小镇(第一期)	住宅	35,493.00	35,493.00	28,394.00
			油气站	561.00	561.00	450.00
		总计	小合计	36,054.00	36,054.00	28,844.00
			合计	67,169.00	67,169.00	53,736.00
26	衡东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地1号地块	住宅	9,544.00	9,544.00	7,635.00
合计			9,544.00	9,544.00	7,635.00	
27		衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	住宅	5,888.00	5,888.00	4,710.00
合计			5,888.00	5,888.00	4,710.00	
28		衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	住宅	10,709.00	10,709.00	8,567.00
合计			10,709.00	10,709.00	8,567.00	
29		衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	住宅	14,152.00	14,152.00	11,322.00
合计			14,152.00	14,152.00	11,322.00	
30		衡东县2018年第十批次城镇建设用地5号地块	住宅	1,355.00	1,355.00	1,084.00
合计			1,355.00	1,355.00	1,084.00	
31		衡东县2018年第十批次城镇建设用地6号地块	住宅	3,784.00	3,784.00	3,027.00
合计			3,784.00	3,784.00	3,027.00	
32		衡东县2018年第十批次城镇建设用地7号地块	住宅	12,848.00	12,848.00	10,278.00
合计			12,848.00	12,848.00	10,278.00	
33		衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	住宅	2,488.00	2,488.00	1,990.00
合计			2,488.00	2,488.00	1,990.00	
34		衡东县2018年第一批次城镇建设用地1号地块	住宅	16,306.00	16,306.00	13,045.00
合计			16,306.00	16,306.00	13,045.00	
35		盛和生态农业旅游示范园建设项目(原尚达生态农业)	商服	6,547.00	6,547.00	5,238.00
合计			6,547.00	6,547.00	5,238.00	
36		承远博览馆项目(衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区)	商住	3,312.00	3,312.00	2,650.00
合计			3,312.00	3,312.00	2,650.00	
37	祁东县	洪桥东富储备用地	商住	12,776.00	12,776.00	10,221.00
合计			12,776.00	12,776.00	10,221.00	
38		盘龙储备用地白云储备用地	商服	27,618.00	27,618.00	22,094.00
合计			27,618.00	27,618.00	22,094.00	
39		兰芝塘储备用地	商服	2,424.00	2,424.00	1,939.00
合计			2,424.00	2,424.00	1,939.00	
40		南岭民爆收回土地	商住	9,862.00	9,862.00	7,890.00
合计			9,862.00	9,862.00	7,890.00	
41	耒阳市	新城二路中段片区	商住	21,872.00	21,872.00	17,498.00
合计			21,872.00	21,872.00	17,498.00	
42		武广片区开发用地	商住	19,632.00	19,632.00	15,706.00
合计			19,632.00	19,632.00	15,706.00	
43		武园路两厢片区开发	商住	52,815.00	52,815.00	42,252.00
合计			52,815.00	52,815.00	42,252.00	
44		耒水新城	商住	29,452.00	29,452.00	23,562.00
合计			29,452.00	29,452.00	23,562.00	
45	常宁市	常宁市2013年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)储备用地	住宅	21,682.00	21,682.00	17,346.00
商务			3,024.00	3,024.00	2,419.00	
合计			24,706.00	24,706.00	19,765.00	
46		常宁市2015年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2012)145号)储备用地	住宅	7,356.00	7,356.00	5,885.00
			商务	993.00	993.00	794.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（二）

附表六

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
		(2014) 036号) 储备用地			
		合计	8,349.00	8,349.00	6,679.00
47		常宁市2016年第二批次城市建设用地（储备地块一常储	住宅	23,204.00	18,563.00
		(2015) 014号地块) 储备	商务	3,238.00	2,590.00
		用地	合计	26,442.00	21,154.00
		总计	1,924,906.00	1,924,906.00	1,539,924.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（三）

附表七

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
1	市（本级）	雁储022A雁储022B	商住	155,386.00	155,386.00
			合计	155,386.00	155,386.00
2		石储002	商住	20,336.00	20,336.00
			合计	20,336.00	20,336.00
3		石储003	商住	22,914.00	22,914.00
			合计	22,914.00	22,914.00
4		石储007	商住	37,609.00	37,609.00
			合计	37,609.00	37,609.00
5		石储014	商住	3,337.00	3,337.00
			合计	3,337.00	3,337.00
6		石储1304B	商住	48,807.00	48,807.00
			合计	48,807.00	48,807.00
7		珠储004	商住	17,079.00	17,079.00
			合计	17,079.00	17,079.00
8		珠储008珠储012	商住	104,314.00	104,314.00
			合计	104,314.00	104,314.00
9		珠储1204	商住	70,609.00	70,609.00
			合计	70,609.00	70,609.00
10		蒸储1310	商住	176,592.00	176,592.00
			合计	176,592.00	176,592.00
11		蒸储1311	商住	302,262.00	302,262.00
			合计	302,262.00	302,262.00
12		蒸储026A 蒸储026B	商住	144,208.00	144,208.00
			合计	144,208.00	144,208.00
13	南岳区	创新创业园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	工业物流	10,624.00	10,624.00
14		南岳区2016年第一批次建设用地项目地块一	住宅	4,411.00	4,411.00
			合计	15,035.00	15,035.00
15	衡阳县	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	商住	26,712.00	26,712.00
			合计	26,712.00	26,712.00
16		县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	商住	17,251.00	17,251.00
			合计	17,251.00	17,251.00
17		县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	商住	7,500.00	7,500.00
			合计	7,500.00	7,500.00
18		吉利手拉手汽车文化节园	商住	69,319.00	69,319.00
			合计	69,319.00	69,319.00
19		衡阳县2017年城镇第三批次建设项目地块一	商住	57,710.00	57,710.00
			合计	57,710.00	57,710.00
20	衡南县	云集镇56-2号	住宅	10,278.00	10,278.00
			合计	10,278.00	10,278.00
21		云集镇145-4号	住宅	12,338.00	12,338.00
			合计	12,338.00	12,338.00
22		三塘3\4\5号（储备计划中名称：衡南县2017年第一批次建设用地三塘3\4\5号）	住宅	15,142.00	15,142.00
			合计	15,142.00	15,142.00
23		衡南县2017年第三批次三塘1号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	住宅	29,574.00	29,574.00
			合计	29,574.00	29,574.00
24		先农储备项目	住宅	27,658.00	27,658.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（三）

附表七

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益(80%)
25	衡山县	八里小镇(第一期)	住宅	31,550.00	31,550.00	25,240.00
			油气站	498.00	498.00	398.00
		总计	小合计	32,048.00	32,048.00	25,638.00
			合计	59,706.00	59,706.00	47,765.00
26	衡东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地1号地块	住宅	8,483.00	8,483.00	6,786.00
			合计	8,483.00	8,483.00	6,786.00
27		衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	住宅	5,234.00	5,234.00	4,187.00
			合计	5,234.00	5,234.00	4,187.00
28		衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	住宅	9,519.00	9,519.00	7,615.00
			合计	9,519.00	9,519.00	7,615.00
29		衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	住宅	12,579.00	12,579.00	10,063.00
			合计	12,579.00	12,579.00	10,063.00
30		衡东县2018年第十批次城镇建设用地5号地块	住宅	1,205.00	1,205.00	964.00
			合计	1,205.00	1,205.00	964.00
31		衡东县2018年第十批次城镇建设用地6号地块	住宅	3,363.00	3,363.00	2,690.00
			合计	3,363.00	3,363.00	2,690.00
32		衡东县2018年第十批次城镇建设用地7号地块	住宅	11,420.00	11,420.00	9,136.00
			合计	11,420.00	11,420.00	9,136.00
33		衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	住宅	2,211.00	2,211.00	1,769.00
			合计	2,211.00	2,211.00	1,769.00
34		衡东县2018年第一批次城镇建设用地1号地块	住宅	14,494.00	14,494.00	11,595.00
			合计	14,494.00	14,494.00	11,595.00
35		盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	商服	5,819.00	5,819.00	4,655.00
			合计	5,819.00	5,819.00	4,655.00
36		承远博览馆项目（衡东县2009年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）	商住	2,945.00	2,945.00	2,356.00
			合计	2,945.00	2,945.00	2,356.00
37	祁东县	洪桥东富储备用地	商住	11,358.00	11,358.00	9,086.00
			合计	11,358.00	11,358.00	9,086.00
38		盘龙储备用地白云储备用地	商服	24,550.00	24,550.00	19,640.00
			合计	24,550.00	24,550.00	19,640.00
39		兰芝塘储备用地	商服	2,154.00	2,154.00	1,723.00
			合计	2,154.00	2,154.00	1,723.00
40		南岭民爆收回土地	商住	8,766.00	8,766.00	7,013.00
			合计	8,766.00	8,766.00	7,013.00
41	耒阳市	新城二路中段片区	商住	19,442.00	19,442.00	15,554.00
			合计	19,442.00	19,442.00	15,554.00
42		武广片区开发用地	商住	17,450.00	17,450.00	13,960.00
			合计	17,450.00	17,450.00	13,960.00
43		武园路两厢片区开发	商住	46,946.00	46,946.00	37,557.00
			合计	46,946.00	46,946.00	37,557.00
44		耒水新城	商住	26,180.00	26,180.00	20,944.00
			合计	26,180.00	26,180.00	20,944.00
45	常宁市	常宁市2013年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)（常储(2012)145号）储备用地	住宅	19,273.00	19,273.00	15,418.00
			商务	2,690.00	2,690.00	2,152.00
			合计	21,963.00	21,963.00	17,570.00
46		常宁市2015年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)（常储(2014)036号）储备用地	住宅	6,540.00	6,540.00	5,232.00
			商务	882.00	882.00	706.00
			合计	7,422.00	7,422.00	5,938.00
		常宁市2016年第二批次城市	住宅	20,628.00	20,628.00	16,502.00

土地储备项目第五年出让收益测算表（三）

附表七

序号	地域名称	项目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益 (80%)
47		建设用地（储备地块—常储（2015）014号地块）储备用地	商务	2,878.00	2,878.00	2,302.00
			合计	23,506.00	23,506.00	18,805.00
			总计			1,711,027.00



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室
执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

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; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 08月 10日

提示: 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上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证



名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：110000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

二〇一八年三月十日

中华人民共和国财政部制



姓名	黄锦辉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1964-10-16
Date of birth	
工作单位	利安达会计师事务所(特殊普通
Working unit	合伙)
身份证号码	110105196410162011
Identity card No.	



证书编号:
No. of Certificate 100000360448

批准注册协会
Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期: 1995 年 04 月 01 日
Date of Issuance



姓名: 杨永强
 Full name: Yang Yongqiang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1972-11-20
 Date of birth: 1972-11-20
 工作单位: 利安达会计师事务所有限公司
 Working unit: Liananda Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 32124721029193
 Identity card No.: 32124721029193



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
 y m d