

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于 2018 年湖南省长沙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
大信专审字【2018】第 27-00032 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

关于 2018 年湖南省长沙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



大信专审字【2018】第 27-00032 号

我们接受委托，对 2018 年湖南省长沙市土地储备专项债券以下简称（“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 2018 年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）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）长沙市 2018 年第一期土地储备项目本期计划融资 71.45 亿元，假设融资利率 4.50%，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：



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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	714,500.00		714,500.00	4.50%	32,152.50
第二年	714,500.00		714,500.00	4.50%	32,152.50
第三年	714,500.00		714,500.00	4.50%	32,152.50
第四年	714,500.00		714,500.00	4.50%	32,152.50
第五年	714,500.00	714,500.00		4.50%	32,152.50
合计		714,500.00			160,762.50

(2) 未来期间计划融资金额 30.28 亿元，假设融资利率 4.50%，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	302,800.00		302,800.00	4.50%	13,626.00
第二年	302,800.00		302,800.00	4.50%	13,626.00
第三年	302,800.00		302,800.00	4.50%	13,626.00
第四年	302,800.00		302,800.00	4.50%	13,626.00
第五年	302,800.00	302,800.00		4.50%	13,626.00
合计		302,800.00			68,130.00

(3) 总融资需求及应付利息情况

长沙市 2018 年第一期土地储备项目本期计划融资 71.45 亿元，未来期间计划融资金额 30.28 亿元，合计需要融资 101.73 亿元；本期计划融资 71.45 亿元对应的应付利息 16.07625 亿元，未来期间计划融资金额 30.28 亿元对应的应付利息 6.8130 亿元，合计应付利息 22.88925 亿元，总融资需求与应付利息合计 124.61925 亿元。

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

长沙市 2018 年第一期土地储备项目包含四十九个项目，其中长沙市土地储备中心十个、湖南湘江新区土地储备中心七个、长沙高新技术产业开发区土地储备中心两个、长沙县土地储备中心十五个、长沙市望城区土地储备中心两个、浏阳市土地储备中心两个、宁乡市土地储备中心十一个。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格。

长沙市 2014 年 GDP 为 7,824.81 亿元，2017 年 GDP 为 10,535.51 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 9.43%，2018 年长沙市政府工作报告提出，2018 年长沙市经济增长预期目标确定为 8.5%，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 8.5%。

（2）土地出让产生的净现金流

假设长沙市 2018 年第一期土地储备项目，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 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，则融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%	按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 90%	按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80%
长沙市土地储备中心 10 个土地收储项目	1,881,543.77	1,808,988.48	1,738,689.02
湖南湘江新区土地储备中心 7 个土地收储项目	1,170,553.57	1,125,415.19	1,081,680.10
长沙高新技术产业开发区土地储备中心 2 个土地收储项目	241,911.30	232,582.82	223,544.38
长沙县土地储备中心 15 个土地收储项目	531,598.22	511,098.93	491,236.99



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

长沙市望城区土地储备中心 2 个土地收储项目	105,019.59	100,969.89	97,046.03
浏阳市土地储备中心 2 个土地 收储项目	150,165.31	144,374.70	138,764.13
宁乡市土地储备中心 11 个土 地收储项目	677,361.57	651,241.42	625,933.40
合计	4,758,153.33	4,574,671.43	4,396,894.05

(3) 可用于资金平衡土地相关收益情况

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），各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，分别以2018年长沙市GDP目标增速8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入扣除七项政策提留成本，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 年长沙市 GDP 目 标增速 8.5% 的 100%	按 2018 年长沙市 GDP 目 标增速 8.5% 的 90%	按 2018 年长沙市 GDP 目标 增速 8.5% 的 80%
土地出让收入	4,758,153.33	4,574,671.43	4,396,894.05
七项政策提留	1,751,115.23	1,660,031.59	1,571,779.80
用于资金平衡土地相关收益	3,007,038.10	2,914,639.84	2,825,114.25

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况

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总融资需求本息的覆盖情况为：按2018年长沙市GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的增值的情况下，总融



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

资需求本息覆盖倍数为 2.41；按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，总融资需求本息覆盖倍数为 2.34；按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，总融资需求本息覆盖倍数为 2.27。

表 3-1：按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下
的总融资需求本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	期初本金余额			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45,778.50	45,778.50	
第二年		45,778.50	45,778.50	
第三年		45,778.50	45,778.50	
第四年		45,778.50	45,778.50	
第五年	1,017,300.00	45,778.50	1,063,078.50	
合计	1,017,300.00	228,892.50	1,246,192.50	3,007,038.10
总融资需求本息覆盖倍数				2.41

表 3-2：按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下
的总融资需求本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	期初本金余额			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45,778.50	45,778.50	
第二年		45,778.50	45,778.50	
第三年		45,778.50	45,778.50	
第四年		45,778.50	45,778.50	



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

第五年	1,017,300.00	45,778.50	1,063,078.50	
合计	1,017,300.00	228,892.50	1,246,192.50	2,914,639.84
总融资需求本息覆盖倍数	2.34			

表 3-3: 按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下
的总融资需求本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	期初本金余额			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45,778.50	45,778.50	
第二年		45,778.50	45,778.50	
第三年		45,778.50	45,778.50	
第四年		45,778.50	45,778.50	
第五年	1,017,300.00	45,778.50	1,063,078.50	
合计	1,017,300.00	228,892.50	1,246,192.50	2,825,114.25
总融资需求本息覆盖倍数	2.27			

附件:项目收益及现金流入预测说明

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年九月十日

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

本次预测以长沙市 2018 年第一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 年长沙市 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 年长沙市第一期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年长沙 GDP 目标增速 8.5% 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）长沙市土地储备中心

单位住所：长沙市雨花区劳动东路 238 号

单位性质：事业单位

法人代表：陈志敏

开办资金：83344 万元

宗旨和业务范围：为市政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地、筹措、管理、使用土地储备资金、储备土地前期开发。

（2）湖南湘江新区土地储备中心

单位住所：长沙市岳麓区麓景路 850 号梅溪湖国际研发中心九栋二楼

单位性质：事业单位

法人代表：吴建军

开办资金：85568.9 万元

宗旨和业务范围：负责湘新区范围内农用地专用征收、储备融资、土地开发和土地供应的前期工作；负责新区范围内土地一级市场标，拍卖和挂牌出让的具体事务性和技术性工作，负责新区土地交易管理及土地市场信息收集、发布工作；负责为实现新区耕地占补平衡而进行土地开发整理及储备工作。

(3) 长沙高新技术产业开发区土地储备中心

单位住所：长沙市岳麓区麓谷大道 668 号

单位性质：事业单位

法人代表：文华锋

开办资金：50663 万元

宗旨和业务范围：负责落实高新区范围内土地储备计划，依法收购、管理储备土地，负责储备土地的前期开发工作，运作和管理土地储备资金。

(4) 长沙县土地储备中心

单位住所：长沙县星沙街道望仙路 598 号

单位性质：事业单位

法人代表：宋闯

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：为县政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地，筹措、管理、使用土地储备资金，储备土地前期开发。

(5) 长沙市望城区土地储备中心

单位住所：长沙市望城区高塘岭镇郭亮中路 288 号

单位性质：事业单位

法人代表：李铝

开办资金：14508 万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地储备技术服务。土地储备 土地出让前期开发准备 执行土地储备计划 管理储备土地及土地储备资金

(6) 浏阳市土地储备中心

单位住所：浏阳市白沙路

单位性质：事业单位

法人代表：王元平

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：促进土地的规范化管理。负责全市城市存量土地的收回、收购以及土地出让前期工作。

(7) 宁乡市土地储备中心

单位住所：宁乡市玉潭镇花明南路 16 号

单位性质：事业单位

法人代表：龚永华

开办资金：3000 万元

宗旨和业务范围：加强国有土地资产管理，垄断土地一级市场，促进县域经济发展。土地收购、储备、供应 发布土地供应信息 土地储备资金组织运用

(二) 项目概况

1、项目位置、内容与规模

(1) 长沙市土地储备中心实施项目

由长沙市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 32 宗，土地储备项目 10 个，拟收储土地面积 2,536,177.88 平方米，可出让面积 1,996,354.54 平方米。

长沙市土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	2018 年金霞片区储备地项目	大塘二号统征地	竹隐路以西，大塘路以北，荷叶路以南，裕兴路以东	仓储用地	61,809.31	53,214.60	仓储用地 53,214.60
		大塘三号统征地	竹隐路以西，荷叶路以北，枫树湾路以南，广铁五局以东	仓储用地	121,396.61	121,396.61	仓储用地 121,396.61
		沙坪湘绣统征地	长青路以西，芝山路以北，青竹湖大道以南，自安路以东	商业用地	32,272.16	26,792.93	商业用地 26,792.93
		秀峰统征地	登铭路以北，天鹅大道以南，植基路以西，鹅秀路以东	商住用地	61,682.31	49,702.45	商住混合用地 49,702.45

序号	项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
		井坡二号统征地	东邻兴联路, 南邻湖南光前影视制作中心有限公司, 西邻我中心井坡商住储备地, 北邻兴联路	商业用地	24,368.12	24,368.12	商业用地 24,368.12
小计					301,528.51	275,474.71	
2	国防科大置换储备地项目	国防科大置换地-炮校西院收回地	东临新开铺路, 南临雀园路, 西临京广线北临黑石村	商业用地	272,491.36	261,686.84	商业用地 261,686.84
		国防科大置换地-炮校东院收回地	东北西均为黑石村, 南为九峰村, 西南为原炮兵学院中院	高等学校用地	57,066.29	56,433.15	高等学校用地 56,433.15
		国防科大置换地-炮校981收回地	东、西为黑石村, 南为九峰村, 北为长沙市鸿搏置业公司	住宅用地	18,469.43	16,154.88	住宅用地 16,154.88
		国防科大置换地-炮校中院收回地	南北均为黑石村, 西临书院路, 东邻原炮兵学院东院	住宅用地	92,269.46	66,667.00	住宅用地 66,667.00
		国防科大置换地-科大锦绣西收回地	东临锦绣路, 广元路西临, 西临金鹰城, 北临凉塘西路	住宅用地	18,111.09	17,975.96	住宅用地 17,975.96
		国防科大置换地-科大福元北收回地	东北西均为长沙县, 南为新世纪大道	商住用地	19,148.76	11,374.92	商住混合用地 11,374.92
		国防科大置换地-科大福元南收回地	东为长沙县, 南、西均为湖南金鹰置业公司, 北为新世纪大道	商住用地	45,112.89	34,560.51	商住混合用地 34,560.51
小计					522,669.28	464,853.26	
3	湘涂收回储备地项目	湘涂收回地-湘涂德雅收回地	东临车站北路, 南临京广线, 西临德雅路, 北临胜利街	住宅用地	57,464.62	35,966.85	住宅用地 35,966.85
		湘涂收回地-湘涂高岭收回地	东临支路, 南临高岭路, 西临竹隐路, 北临高岭村	停车场用地	19,930.63	19,930.63	停车场用地 19,930.63
小计					77,395.25	55,897.48	
4	2018年青竹湖片区储备地项目	开福区青竹湖统征地	开福区青竹湖镇太阳山村, 捞刀河镇大安村	商住用地	404,236.02	262,753.45	商住混合用地 262,753.45

序号	项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
		开福区兴联村统征地	开福区金霞经济开发区	商业用地	45,675.23	45,674.90	商业用地 45,674.90
小计					449,911.25	308,428.35	
5	2018 年捞刀河片区储备地项目	山河景园统征地	北临兴联路, 其它邻捞刀河镇高源村	医疗卫生用地	71,508.36	58,819.16	医疗卫生用地 58,819.16
		开福区捞刀河镇商住及公共设施	南临北二环线, 西临双河路	商住用地	124,637.62	99,862.43	商住混合用地 99,862.43
小计					196,145.98	158,681.59	
6	天心经开区储备地项目	天心区新路统征地	东临芙蓉南路, 南临支路, 西临湘煤大学, 北临环保西路	商业用地	34,986.17	29,304.48	商业用地 29,304.48
7	芙蓉区张公岭村统征地项目	芙蓉区张公岭村统征地 S1 地块	南至营盘东路, 北至纬一路, 东至龟山路, 西至地铁车辆段用地	二类居住用地	81,962.26	81,962.26	二类居住用地 81,962.26
8	2018 雨花片区统征地项目	22 号统征地	湖南省东日置业有限公司以东、圭塘路以西、长沙水业投资管理有限公司以北;	住宅用地	9,415.12	9,415.12	住宅用地 9,415.12
		24 号统征地	国土局统征地以南、湖南路桥建设集团公司以东、桃花村安置地和湖南龙骧交通发展有限公司以西、长沙上鑫置业有限公司以北;	科研设计、住宅、商业用地	19,592.71	19,592.71	科研设计、住宅、商业混合用地 19,592.71
		25 号统征地	长沙冶金机械厂以东、圭塘街道办事处以西、战备路以北;	商业用地	11,490.88	11,490.88	商业用地 11,490.88
		29 号统征地	桃花村集体建设用地以南、湖南龙骧交通发展有限公司东北、雨花城投集团以西	住宅、科研设计用地	16,453.39	16,453.39	住宅、科研设计混合用地 16,453.39
小计					56,952.10	56,952.10	
9	暮云片区牛角塘统征地	牛角塘村统征地 1 (S2)	牛角塘村	商务设施用地	29,686.82	13,666.74	商务设施用地 13,666.74

序号	项目名称	地块名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
		牛角塘村统征地 2 (S3)	北、西、南临牛角塘村,东临 107 国道	商务设施用地	47,646.90	32,433.50	商务设施用地 32,433.5
		牛角塘村统征地 3 (S4)	牛角塘村	商务设施用地	9,120.05	6,733.37	商务设施用地 6,733.37
		牛角塘村统征地 6(S18)	北临湖南汉业房地产开发有限公司,西、南、东临牛角塘村	二类住宅用地	67,667.01	56,246.95	二类住宅用地 56,246.95
小计					154,120.78	109,080.56	
10	会展片区黄兴镇统征地项目	黄兴镇统征地一号	西至金桂路、北至滨河东路、东至松树山路、南至敢胜路	住宅用地	134,140.67	74,503.97	住宅用地 74,503.97
		黄兴镇统征地二号	西至金桂路、北至敢胜路、东至松树山路、南至兴盛路	商业用地	50,372.25	8,930.98	商业用地 8,930.98
		黄兴镇统征地三号	西至松树山路、北至滨河东路、东至高塘坪路、南至敢胜路	商住用地	372,246.86	278,112.86	住宅用地 257,413.89 商业用地 20,698.97
		黄兴镇统征地四号	西至松树山路、北至敢胜路、东至高塘坪路、南至兴盛路	住宅用地	103,746.52	94,171.94	住宅用地 94,171.94
小计					660,506.30	455,719.75	
合计					2,536,177.88	1,996,354.54	

(2) 湖南湘江新区土地储备中心实施项目

由湖南湘江新区土地储中心作为土地储备机构,共收储土地 7 宗,拟收储土地面积 1,784,200.00 平方米,可出让面积 1,021,619.37 平方米。

湖南湘江新区土地储备中心项目具体情况见下表:

单位:平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	C3、C4 地块土地储备项目	C3 地块项目位于银杉路以东,长望路以北,观沙岭路以西,双河路以南; C4 地块项目位于长望路以北,观沙岭路以西,潇湘中路以西	商住用地	122,900.00	80,626.00	商住混合用地 80,626.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
2	C5 地块土地储备项目	C5 地块项目位于谷岳路以北，观沙岭路以东，潇湘中路以西，长望路以南	商住用地	91,800.00	69,253.00	商住混合用地 69,253.00
3	岳麓山大学科技城土地储备项目	升华大道以南，含浦大道以北，科创路以东，昌盛路以西	商住、科研、公共管理用地	267,000.00	118,813.93	二类居住用地 45,373.56，教育科研用地 35,260.18，商业服务业设施用地 38,180.19
4	P02-A16、P02-A07-1 地块土地储备项目	靳江河路以东，莲坪大道以北	商住用地	205,700.00	102,060.51	商住混合用地 102,060.51
5	P02-A33、P02-A34-2 地块土地储备项目	虹山路以南，坪塘大道以西，蓝山路以东	商业用地	52,600.00	30,000.15	商业服务业设施用地 30,000.15
6	P02-A36 地块土地储备项目	东临狮山路，西临清风路，南临莲坪大道，北临蓝山路	商住用地	44,200.00	25,000.13	商住混合用地 25,000.13
7	湘江智谷·人工智能科技园土地储备项目	桐关桥路以北，长潭西以西，长韶娄以南	住宅用地、商住用地、工业用地	1,000,000.00	595,865.65	二类居住用地 319,787.60，商业服务业设施用地 45,532.23，工业用地 230,545.82
合计				1,784,200.00	1,021,619.37	

(3) 长沙高新技术产业开发区土地储备中心实施项目

由长沙高新技术产业开发区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 212,349.00 平方米，可出让面积 212,349.00 平方米。

长沙高新技术产业开发区土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	统征地 2017-197 土地储备项目	许龙路以东，杨梅塘路以南，明湖路以西，谷苑路以北	住宅用地	100,769.00	100,769.00	二类居住用地 100,769.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
2	统征地 2014-391 土地储备项目	杨梅塘路以南, 明湖路以东, 谷苑路以北, 望雷大道以西	商业用地	111,580.00	111,580.00	商业用地 111,580.00
合计				212,349.00	212,349.00	

(4) 长沙县土地储备中心实施项目

由长沙县土地储备中心作为土地储备机构, 共收储土地 15 宗, 拟收储土地面积 1,625,290.59 平方米, 可出让面积 1,625,290.59 平方米。

长沙县土地储备中心项目具体情况见下表:

单位: 平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	长沙县 2016 年第一批次 (2017 年获批) 精品住宅项目土地储备项目	龙峰大道以东, 高塘路以北, 盛祥路以西, 规划道路以南	住宅用地	108,000.54	108,000.54	二类居住用地 108,000.54
2	长沙县 2016 年第一批次 (2017 年获批) 航空金融商务中心土地储备项目	龙峰大道以东, 高塘路以南, 盛祥路以西, 人民路以北	商业用地	40,666.87	40,666.87	商务用地 40,666.87
3	长沙县 2016 年报国土资源部城市建设用地 (十九) (2018 年获批) 高端商业经济总部基地土地储备项目	盛祥路以东、人民路以北、小康路以西、高塘路以南	商业用地	72,000.36	72,000.36	商务用地 72,000.36
4	长沙县 2016 年第九批次 (2017 年获批) 邮政物流中南地区总部土地储备项目	盛祥路以东、合心路以北、综保区围网西、大元路以南	仓储物流用地	164,000.82	164,000.82	物流用地 164,000.82
5	长沙县 2016 年第九批次 (2017 年获批) 绿叶水果湖南总部基地土地储备项目	龙峰大道以东、合心路以南、盛祥路以西、规划绿带以北	仓储物流用地	58,000.29	58,000.29	物流用地 58,000.29
6	长沙县 2016 年第九批次 (2017 年获批) 国际四大物流企业分拨中心土地储备项目	盛祥路以东、合心路以南、综保区围网西、规划绿带以北	仓储物流用地	83,333.75	83,333.75	物流用地 83,333.75

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
7	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际名牌销售展示交流中心土地储备项目	小康路以东、天祥路以北、鹏盛路以西、人民路以南	商业用地	93,333.80	93,333.80	商业用地 93,333.80
8	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际空港高端人才商品住宅）土地储备项目	小康路以东、天祥路以南、鹏盛路以西、大元路以北	住宅用地	165,334.16	165,334.16	二类居住用地 165,334.16
9	长沙县 2017 年度第十一次批次建设用地（家用电器仓储物流基地项目）土地储备项目	安沙镇梅塘村、水塘垅社区	工矿仓储用地	129,868.00	129,868.00	商业服务业设施用地 129,868.00
10	长沙县 2017 年度第十五次批次建设用地（健康养老产业园项目）土地储备项目	春华镇武塘村	商住、商业用地	97,870.00	97,870.00	商住混合用地 74,000.37, 商业服务业设施用地 23,869.63
11	长沙县 2017 年度第十六次批次建设用地（健康养老产业园项目）土地储备项目	春华镇武塘村、龙王庙村	商住、商业用地	91,342.00	91,342.00	商住混合用地 89,999.10, 商业服务业设施用地 1,342.90
12	长沙县 2017 年度第十七次批次建设用地（绿色生态乡村休闲项目）土地储备项目	黄兴镇鹿芝岭村	商住、商业用地	99,226.00	99,226.00	商住混合用地 38,666.28, 商业服务业设施用地 60,559.72
13	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（九）（配合城市道路调整和高速铁路线型规划）土地储备项目	黄兴镇光达社区、黄兴新村、打卦岭村	商住、商业用地	88,169.00	88,169.00	商住混合用地 46,000.23, 商业服务业设施用地 42,168.77
14	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（十五）（知名企业总部搬迁和打造总部经济效应）土地储备项目	黄兴镇打卦岭村	商业服务用地	28,865.00	28,865.00	商业服务业设施用地 28,865.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
15	长沙县 2017 年度报国土 资源部批准城市建设用 地四（星沙生产安置用地 项目）	长沙县湘龙街道高 沙社区星沙联络线 以南、沙坪路以东、 思德路以北、南王路 以西	住宅用地	305,280.00	305,280.00	住宅用地 305,280.00
合计				1,625,290.59	1,625,290.59	

（5）长沙市望城区土地储备中心实施项目

由长沙市望城区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 197,286.65 平方米，可出让面积 164,420.82 平方米。

长沙市望城区土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	洗心路与月亮岛路交 叉东南角地块土地收 储项目	北至月亮岛路，西至洗 心路，南至洗心禅寺， 东至碧桂园项目	居住用地	63,953.65	34,420.17	二类居住用地 34,420.17
2	洗心路与普瑞路交叉 东南角地块土地收储 项目	北至普瑞路，西至洗心 路，南至水洲路，东至 观音岩路	居住用地	133,333.00	130,000.65	二类居住用地 130,000.65
合计				197,286.65	164,420.82	

（6）浏阳市土地储备中心实施项目

由浏阳市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 2 宗，拟收储土地面积 267,555.00 平方米，可出让面积 193,569.58 平方米。

浏阳市土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	浏阳市道吾片区城市 棚户区改造项目 2 号 地块土地储备项目	浏阳市城区东至燎原路， 西至南泥湾路，南至道吾 路	商业用地	125,512.00	65,613.33	商业服务业设 施用地 65,613.33

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
2	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目土地储备项目	浏阳市城区予倩路以北，西北环线以南，李畋路以西	商住及公共设施用地	142,043.00	127,956.25	商住混合用地 95,585.56, 公共管理与公共服务设施用地 32,370.69
合计				267,555.00	193,569.58	

(7) 宁乡市土地储备中心实施项目

由宁乡市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 11 宗，拟收储土地面积 1,349,787.00 平方米，可出让面积 1,349,787.00 平方米。

宁乡市土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	宁乡县 2017 第三批次用地(中建亮月湖旁边)玉兴土地储备项目	东临二环南路，西临仁福大道，南临中建亮月湖，北临安康西路	城区商住用地	127,293.00	127,293.00	居住用地 127,293.00
2	仁福特色街区（白马桥中学旁边）土地储备项目	东临白马桥中学，西临仁福大道，南临白马桥中学，北临农机配件中心	城区商住用地	21,693.00	21,693.00	居住用地 21,693.00
3	东城兆平（城投宁邦广场旁边）土地储备项目	北临玉潭东路，西临慧源农产品，南临新宝塔村，东临新宝塔村	城区商住用地	122,066.00	122,066.00	居住用地 122,066.00
4	夏铎铺土地储备项目	北临国道 319，东临夏铎铺卫生院，西临官桥河	城区商住用地	55,047.00	55,047.00	居住用地 55,047.00
5	亮月湖储备地（亮月湖以西）土地储备项目	亮月湖片区，玉煤大道侧	城区商住用地	162,545.00	162,545.00	居住用地 162,545.00
6	储备地块一（2018 第四批次）经开区土地储备项目	金州西线周边，菁华铺镇桃林桥村，城郊石泉村	园区工业用地	186,966.00	186,966.00	工业用地 186,966.00
7	妇孕婴童产品生产基地（经开区）土地储备项目	东临东升路，西临创业大道，南临一环路，北临浏丰安置区	园区工业用地	97,760.00	97,760.00	工业用地 97,760.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
8	经开区空气净化器土地储备项目	东临热能设备, 西临正源养老基地, 南临明珠路, 北临尚义路	园区工业用地	111,540.00	111,540.00	工业用地 111,540.00
9	宁乡高新区新能源汽车动力电池正极前驱材料生产基地征地土地储备项目	东临澳洲路, 西临历泉路, 南临新锂时代, 北临金水西路	园区工业用地	202,687.00	202,687.00	工业用地 202,687.00
10	储备地块二(2017年第十八批次)高新区土地储备项目	北临金水西路(规划), 南抵邦普循环, 西至全民社区, 东至金州全民社区	园区工业用地	75,853.00	75,853.00	工业用地 75,853.00
11	储备地块三储备地块五(2017年第二批次地)项目	一环路以南、玉潭路以北、东沙路以西、花明路以东	商住用地	186,337.00	186,337.00	商住用地混 合用地 186,337.00
合计				1,349,787.00	1,349,787.00	

2、投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资及融资估算

长沙市本次融资涉及 49 个储备项目, 项目总投资 159.54 亿元, 本次计划融资 71.45 亿元, 未来计划融资 30.28 亿元, 各项目投资及融资额详见下表:

单位: 万元

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	本次计划融资金额	未来计划融资金额
1	长沙市土地储备中心	2018 年金霞片区储备地	50,656.53	6,245.03	44,411.50
2	长沙市土地储备中心	国防科大置换储备地	56,448.01	56,448.01	
3	长沙市土地储备中心	湘涂收回储备地	31,862.00	31,862.00	
4	长沙市土地储备中心	2018 年青竹湖片区储备地	62,045.45	62,045.45	
5	长沙市土地储备中心	2018 年捞刀河片区储备地	30,807.12	30,807.12	
6	长沙市土地储备中心	天心经开区储备地	4,792.39	4,792.39	
7	长沙市土地储备中心	芙蓉区张公岭村统征地	34,507.00	10,000.00	19,500.00

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	本次计划融资金额	未来计划融资金额
8	长沙市土地储备中心	2018 雨花片区统征地	11,276.50	10,000.00	1,200.00
9	长沙市土地储备中心	暮云片区牛角塘统征地	35,879.60	30,000.00	
10	长沙市土地储备中心	会展片区黄兴镇统征地	194,509.90	70,000.00	124,000.00
11	湖南湘江新区土地储备中心	c3、c4 地块土地储备项目	55,019.58	8,000.00	
12	湖南湘江新区土地储备中心	c5 地块土地储备项目	42,334.21	22,000.00	
13	湖南湘江新区土地储备中心	岳麓山大学科技城土地储备项目	112,216.52	40,000.00	10,000.00
14	湖南湘江新区土地储备中心	P02-A16、P02-A07-1 地块土地储备项目	39,100.97	25,000.00	
15	湖南湘江新区土地储备中心	P02-A33、P02-A34-2 地块土地储备项目	15,338.06	8,000.00	
16	湖南湘江新区土地储备中心	P02-A36 地块土地储备项目	12,923.74	7,000.00	
17	湖南湘江新区土地储备中心	湘江智谷·人工智能科技园	188,787.50	80,000.00	20,000.00
18	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	统征地 2017-197 土地储备项目	15,510.00	10,000.00	
19	长沙高新技术产业开发区土地储备中心	统征地 2014-391 土地储备项目	17,084.00	10,000.00	
20	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）精品住宅项目	6,399.00	2,750.00	3,649.00
21	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）航空金融商务中心	2,409.50	1,030.00	1,379.50
22	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年报国土资源部城市建设用地（十九）（2018 年获批）高端商业经济总部基地	4,266.00	1,830.00	2,436.00

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	本次计划融 资金额	未来计划融 资金额
23	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获 批）邮政物流中南地区总部	9,717.00	4,188.00	
24	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获 批）绿叶水果湖南总部基地	3,436.50	1,480.00	
25	长沙县土地储备中心	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获 批）国际四大物流企业分拨中心	4,937.50	2,120.00	
26	长沙县土地储备中心	长沙县 2015 年报国土资源部城市建 设用地（二）（2017 年获批）国际 名牌销售展示交流中心	5,530.00	2,382.00	3,148.00
27	长沙县土地储备中心	长沙县 2015 年报国土资源部城市建 设用地（二）（2017 年获批）国际 空港高端人才商品住宅	9,796.00	4,220.00	5,576.00
28	长沙县土地储备中心	长沙县 2017 年度第十一次批次建设 用地（家用电器仓储物流基地项目）	9,559.00	4,260.61	
29	长沙县土地储备中心	长沙县 2017 年度第十五次批次建设 用地（健康养老产业园项目）	4,075.00	2,971.21	
30	长沙县土地储备中心	长沙县 2017 年度第十六次批次建设 用地（健康养老产业园项目）	4,622.00	2,772.94	
31	长沙县土地储备中心	长沙县 2017 年度第十七次批次建设 用地（绿色生态乡村休闲项目）	13,099.00	5,893.65	
32	长沙县土地储备中心	2017 年度报国土资源部批准城市建 设用地（九）（配合城市道路调整和 高速铁路线型规划）	13,740.00	5,745.53	
33	长沙县土地储备中心	2017 年度报国土资源部批准城市建 设用地（十五）（知名企业总部搬迁 和打造总部经济效应）	1,257.00	1,156.06	
34	长沙县土地储备中心	长沙县 2017 年度报国土资源部批准 城市建设用地四（星沙生产安置用地 项目）	46,400.00	20,000.00	26,400.00
35	长沙市望城区土地储备中 心	洗心路与月亮岛路交叉东南角地块	10,000.00	9,500.00	
36	长沙市望城区土地储备中 心	洗心路与普瑞路交叉东南角地块	20,000.00	11,600.00	4,400.00
37	浏阳市土地储备中心	浏阳市道吾片区城市棚户区改造项 目 2 号地块	30,600.00	27,700.00	

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	本次计划融资金额	未来计划融资金额
38	浏阳市土地储备中心	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目	43,200.00	25,000.00	
39	宁乡市土地储备中心	宁乡县2017第三批次用地(中建亮月湖旁边)玉兴	51,832.00	3,692.00	10,000.00
40	宁乡市土地储备中心	仁福特色街区（白马桥中学旁边）	6,300.00	715.00	1,000.00
41	宁乡市土地储备中心	东城北平（城投宁邦广场旁边）	42,113.00	3,960.00	8,000.00
42	宁乡市土地储备中心	夏铎铺储备地	16,100.00	4,800.00	500.00
43	宁乡市土地储备中心	亮月湖储备地（亮月湖以西）	51,200.00	10,697.00	10,000.00
44	宁乡市土地储备中心	储备地块一（2018 第四批次）经开区	17,620.00	3,430.00	
45	宁乡市土地储备中心	妇孕婴童产品生产基地（经开区）	10,110.00	1,552.00	
46	宁乡市土地储备中心	经开区空气净化器	11,110.00	1,804.00	
47	宁乡市土地储备中心	宁乡高新区新能源汽车动力电池正极前驱材料生产基地征地	21,282.00	3,600.00	
48	宁乡市土地储备中心	储备地块二（2017 年第十八批次）高新区	7,965.00	1,450.00	
49	宁乡市土地储备中心	储备地块三储备地块五（2017 年第二批次地）	105,600.00	20,000.00	7,200.00
合计			1,595,374.58	714,500.00	302,800.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省长沙市土地储备专项债券资金。

3、资金平衡

根据湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综[2007]65 号）、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅《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）、《长沙市人民政府关于印发〈长沙市被征地农民就业培训和社会保障办法〉的通知》（长政发〔2014〕48 号）、湖南省财政厅湖南省国土资源厅《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《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）、

《长沙市人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度等事项的通知》（长政办发〔2006〕4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益扣除上述七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

（三）项目收益及现金流入预测编制说明

1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市（含开福区、天心区、岳麓区、望城区、高新区、湘江新区）、长沙县、浏阳市、宁乡市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；本项目涉及的浏阳市价格估算工作借助了土地估价机构及土地估价师的工作，估算主要采用了市场比较法、基准地价法等。长沙市、长沙县、宁乡市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2016-2018年长沙市、长沙县、宁乡市建设项目周边地块各3宗土地出让情况（2016-2018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：

a. 长沙市望城区收储项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	网挂[2017]04号	湖南省碧桂园地产有限公司	望城区	金山桥街道金山桥社区	105,421.08	2.2	231,926	89,555	8,495	3,861	2017/7/3	二类居住用地
2	网挂[2017]05号	湖南省碧桂园地产有限公司	望城区	金山桥街道金山桥社区	42,186.86	2.2	92,811	41,041	9,728	4,422	2017/6/30	二类居住用地
3	网挂[2017]02号	长沙互恒房地产开发有限公司	望城区	金山桥街道金山桥社区	33,617.69	1.5	50,427	9,736	2,896	1,931	2017/6/19	二类居住用地

b. 长沙市开福区收储项目周边工业用途土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2017-022	金健植物油(长沙)有限公司	开福区	长沙金霞经济开发区	65,530	8,836	1,348	2017/6/27	工业
2	2017-023	湖南金霞粮食产业有限公司	开福区	长沙金霞经济开发区	65,299	8,086	1,238	2017/6/27	工业

c. 长沙市开福区收储项目-秀峰统征地、开福区青竹湖统征地周边商住用途土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2018-040	五矿地产湖南开发有限公司	开福区	新港镇	86,905.04	2.90	252,025	131,300	15,108	5,210	2018/7/23	商业、住宅

d. 长沙市开福区收储项目-沙坪湘绣统征地和井坡二号统征地周边商业用途土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/ m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2018-015	长沙视谷实业有限公司	开福区	开福区鸭子铺路	47,161.41	3.80	179,213	35,846	7,601	2,000	2018/3/30	商业
2	2016-043	湖南湘江红星美凯龙商业地产开发有限公司	开福区	长沙金霞开发区	74,843.75	1.20	89,813	19,605	2,619	2,183	2016/10/21	商业
3	2016-044	湖南湘江红星美凯龙商业地产开发有限公司	开福区	长沙金霞开发区	43,695.22	2.00	87,390	11,716	2,681	1,341	2016/10/21	商业

e. 长沙市国防科大置换储备地-科大锦绣西、科大福元北、南收回地和湘涂收回储备地项目周边商业用途土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/ m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2018-027	长沙升升置业有限公司	开福区	开福区黄兴北路	3,303.06	7.80	25,764	26,240	79,441	10,185	2018/5/22	商业

f. 长沙市天心区国防科大置换储备地项目-炮校西、东、中院收回地周边商住、住宅用途土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2017-002	旭辉集团股份有限公司	天心区	天心区桂花坪街道	30,075.75	3.0	90,227	50,288	16,720	5,573	2017/2/21	商业、住宅 (2:8)
2	2016-050	广东美的置业有限公司	天心区	大托镇先锋村	64,418.47	2.5	161,046	72,098	11,192	4,477	2016/12/2	住宅

g. 长沙市岳麓区 C3、C4、C5 地块等土地储备项目周边商住、商业和工业用地土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2018]长沙 市 035 号	金地(集团)湖南置业有限公司	高新区	高新区岳麓大道以北、旺龙路以西	45,264.67	3.60	162,953	64,921	14,343	3,984	2018/6/20	商、住 (1.5: 8.5)
2	[2017]长土 网 018 号	湖南省碧桂园地产有限公司	岳麓区	岳麓区滨江片区桐梓坡路和潇湘中路相交西南角(DI-A 地块)	42,113.52	3.5	147,397	120,009	28,497	8,142	2017/6/12	商住用地
3	[2017]长土 网 059 号	湖南梦想置业开发有限公司	岳麓区	岳麓区洋湖街道潇湘大道西线与荷叶路交汇处(B-P03-B20-1 地块)	26,756.08	3.70	98,997	23,333	8,721	2,357	2018/1/3	商住用地

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	[2017]长土网 061 号(继续挂牌)	长沙龙湖房地产 开发有限公司	高新区	高新区东方红路以 东、长川路以北	19,430.67	4.00	77,723	23,317	12,000	3,000	2018/7/5	商业用地
2	[2017]长土网 044 号	长沙金昱隆置业 发展有限公司	岳麓区	岳麓区岳麓科技产 业园含浦大道以东、 洋湖大道以南	4,855.00	4.50	21,848	5,462	11,250	2,500	2017/11/2	商业用地

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]长土网 060 号	湖南通吉供应链 管理有限公司	岳麓区	东临学士路、南临规划玉荷路、西临玉江村用 地、北临玉莲路	129,251.32	18,022	1,394	2017/12/29	工业用地

h. 长沙市芙蓉区:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	[2016]长土网 057号(恢复挂 牌)	长沙龙湖房地产 开发有限公司	芙蓉区	芙蓉区东岸街道东 屯村	68,958.89	2.8	193,085	145,332	21,075	7,527	2017/2/15	住宅用地

i. 长沙市雨花区:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	[2018]长沙市 046号	湖南未名华诚置 业发展有限公司	雨花区	雨花区万侯路	21967.05	1.6	35,147	20,200	9,196	5,747	2018/8/10	商业、住宅 (B1R2)
2	[2018]长沙市 048号	步步高商业连锁 股份有限公司、 步步高投资集团 股份有限公司	雨花区	雨花区韶山路以东、 湘府路以北	67,516.73	5.8	391,597	195,800	29,000	5,000	2018/8/10	商业、住宅 (B1R2) ; 中小学 (A33 划 拨)

j. 长沙县土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	土地单 价(元/ m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂 28 号	湖南湘联置业 有限公司	长沙县	黄花镇大元路以南、 机场联络线以西	63,233.99	2.50	158,085	13,090	2,070	828	2017/8/23	商住用地
2	[2017]网挂 73 号	湖南省奥凯投 资有限公司	长沙县	长沙县空港城黄金 大道以东、大元路以 北、莲湖塘北路以西	26,666.65	2.20	58,667	5,840	2,190	995	2017/12/29	其他商服用 地

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂 67 号	湖南圆汇物流有限公司	长沙县	临空经济区盛祥路以东、天祥东路以南、小康路以西、大元东路以北	140,842.45	11,620	825	2017/12/1	仓储用地

k. 宁乡市土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2018]宁乡市 011 号	宁乡碧盛房地产开发有限公司	宁乡市	宁乡市玉潭街道玉兴路与二环路交汇处	67,279.75	2.50	168,199	35,322	5,250	2,100	2018/5/7	居住用地 (商业 ≤ 10%)
2	宁土 (2017) 网挂 071 号	恒大地产集团有限公司 (湖南恒辰置业有限公司)	宁乡市	玉潭东路与创业大道交汇处西北角	113,310.08	3.00	339,930	81,638	7,205	2,402	2018/1/3	商住用地 (商业 ≤ 10%)
3	宁土 (2017) 网挂 072 号	恒大地产集团有限公司 (湖南恒辰置业有限公司)	宁乡市	创业大道与金全路交汇处西南侧	70,279.41	3.00	210,838	50,052	7,122	2,374	2018/1/3	商住用地 (商业 ≤ 10%)
4	[2018]宁乡市 026 号	长沙金洲新城开发建设有限公司	宁乡市	夏铎铺镇夏铎铺社区金夏公路以南	31,357.68	2.50	78,394	11,290	3,600	1,440	2018/6/21	居住用地 (商业 ≤ 3%)
5	宁土 (2017) 网挂 063 号	宁乡碧盛房地产开发有限公司	宁乡市	宁横公路东侧	56,969.89	2.50	142,425	20,241	3,553	1,421	2017/12/18	居住用地

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	(2017)网挂 051 号	湖南中伟新能源科技有限公司	宁乡市	双江口镇宁朱路以东、檀金路以北	193,643.20	7,398	382	2017/11/23	工业用地
2	(2016)网挂 030 号	长沙格力暖通制冷设备有限公司	宁乡市	经开区明珠路以南、发展路以西、永佳路以北	172,509.90	6,573	381	2016/6/24	工业用地
3	(2017)网挂 015 号	湖南邦普循环科技有限公司	宁乡市	高新区金沙西路以北、历泉公路以西	333,476.70	12,739	382	2017/5/31	工业用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

长沙市 2018 年第一期土地储备项目住宅、商业用地、工业用地等参考上述 61 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

a. 长沙市望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)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	湖南省碧桂园地产有限公司	105,421.08	231,926	89,555	3,861	0.25	965
2	湖南省碧桂园地产有限公司	42,186.86	92,811	41,041	4,422	0.25	1,106
3	长沙互恒房地产开发有限公司	33,617.69	50,427	9,736	1,931	0.50	966
	综合楼面地价					1.00	3,037
	剔除目标地块拆迁成本后的综合楼面地价						2,000

b. 长沙市开福区土地储备项目区域工业土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	权重	调整系数	计算权重(元 /m ²)
1	金健植物油(长沙)有限公司	65,530	8,836	1,348	0.20	1	270
2	湖南金霞粮食产业有限公司	65,299	8,086	1,238	0.80	0.94	930
	综合土地单价				1		1200

c. 长沙市开福区收储项目-秀峰统征地、开福区青竹湖统征地区域商业土地价格预测

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)	调整系数	调整后楼 面价格(元 /m ²)
1	五矿地产湖南开发有限公司	86,905.04	252,025	131,300	5,210	0.77-0.86	4000-4500

d. 长沙市开福区收储项目-沙坪湘绣统征地和井坡二号统征地区域商业土地价格预测

表：

项	宗地名称	占地面积	建筑面	中标总	楼面价格	调整	计算权重	待估地块
---	------	------	-----	-----	------	----	------	------

目		(m ²)	积 (m ²)	地价 (万元)	(元/m ²)	系数	(元/m ²)	
1	长沙视谷实业有限公司	47,161.41	179,213	35,846	2,000	0.9	1800	井坡二号统征地
2	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	74,843.75	89,813	19,605	2,183	0.82	1800	井坡二号统征地
3	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	43,695.22	87,390	11,716	1,341	0.97	1300	沙坪湘绣统征地

e. 长沙市国防科大置换储备地-科大锦绣西、科大福元北、南收回地和湘涂收回储备地

项目区域商业土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	长沙升升置业有限公司	3,303.06	25,764	26,240	10,185	0.29-0.44	3000-4500

f. 长沙市天心区国防科大置换储备地项目-炮校西、东、中院收回地区商业、住宅土

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	旭辉集团股份有限公司	30,075.75	90,227	50,288	5,573	0.72-0.81	4000-4500
2	广东美的置业有限公司	64,418.47	161,046	72,098	4,477	0.89-0.94	4000-4200

g. 长沙市岳麓区 C3、C4、C5 地块等土地储备项目区域商业土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	金地(集团)湖南置业有限公司	45,264.67	162,953	64,921	3,984	0.58-0.90	2300-3600
2	湖南省碧桂园地产有限公司	42,113.52	147,397	120,009	8,142	0.61-0.98	5000-8000
3	湖南梦想置业开发有限公司	26,756.08	98,997	23,333	2,357	0.96	2300

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	长沙龙湖房地产开发有限公司	19,430.67	77,723	23,317	3,000	0.7-0.83	2100-2500
2	长沙金昱隆置业发展有限公司	4,855.00	21,848	5,462	2,500	0.84-1	2100-2500

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	调整系数	调整后土地价格 (元/m ²)
1	湖南通吉供应链管理有限公司	129,251.32	18,022	1,394	0.49	690

h. 长沙市芙蓉区土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	长沙龙湖房地产开发有限公司	68,958.89	179,293	145,332	7,527.00	0.46-0.60	3500-4500

i. 长沙市雨花区土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	湖南未名华诚置业发展有限公司	21,967.05	35,147	20,200	5,747	0.26-0.70	1500-4000
2	步步高商业连锁股份有限公司、步步高投资集团股份有限公司	67,516.73	391,597	195,800	5,000	0.3-0.8	1500-4000

j. 长沙县土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/ m ²)
1	湖南湘联置业有限公司	63,233.99	158,085	13,090	828	0.48-0.97	400-800
2	湖南省奥凯投资有限公司	26,666.65	58,667	5,840	995	0.4-0.8	400-800

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	调整系数	调整后土地价格 (元/m ²)
1	湖南圆汇物流有限公司	140,842.45	11,620	825	0.82	680

k. 宁乡市土地价格预测表:

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)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	宁乡碧盛房地产开发有限公司	67,279.75	168,199	35,322	2,100	0.71-1	1500-2100
2	恒大地产集团有限公司(湖南恒辰置业有限公司)	113,310.08	339,930	81,638	2,402	0.62-0.87	1500-2100
3	恒大地产集团有限公司(湖南恒辰置业有限公司)	70,279.41	210,838	50,052	2,374	0.63-0.88	1500-2100
4	长沙金洲新城开发投资有限公司	31,357.68	78,394	11,290	1,440	0.83-0.97	1200-1400
5	宁乡碧盛房地产开发有限公司	56,969.89	142,425	20,241	1,421	0.84-0.99	1200-1400

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	调整系数	调整后土地价格 (元/m ²)
1	湖南中伟新能源科技有限公司	193,643.20	7,398	382	1.10	420
2	长沙格力暖通制冷设备有限公司	172,509.90	6,573	381	1.10	420
3	湖南邦普循环科技有限公司	333,476.70	12,739	382	1.10	420

③浏阳市地价的估算过程如下:

浏阳市本次收储宗地包括浏阳市道吾片区城市棚户区改造项目 2 号地块和长兴片区予倩一、二号统征用地项目地块, 其中: 浏阳市道吾片区城市棚户区改造项目 2 号地块储备面积 125512 平方米, 可出让面积 65613.33 平方米, 规划用途为商服用地; 长兴片区予倩一、二号统征用地项目地块 142043 平方米, 可出让面积 127956.25 平方米, 其中: 商住混合用地 95585.56 平方米; 公共管理与公共服务设施(中等专业学校)用地 32370.69 平方米。

(1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。其基本公式：

$$P = P_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：P —— 估价对象价格；

P_b —— 比较实例价格；

A —— 估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B —— 估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D —— 估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E —— 估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

估价人员通过对浏阳市地产交易实例的调查与分析，选择符合以上条件的三个交易实例作为比较案例，具体情况如下：

项 目	估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
挂牌编号	/	浏土网挂[2017]10号	浏土网挂[2017]10号	浏土网挂[2018]004号
宗地位置	予倩路以北、西北环线以南、李畋路以西	长兴片区东部区域，东方立苑以南，李畋路西侧	长兴片区东部区域，东方立苑以南，李畋路西侧	浏阳市新屋岭片区，龚家桥路南侧，南泥湾路西侧，白沙路北侧，禧和路东侧
交易日期	2017/9/30	2017/10/30	2017/10/30	2018/2/12
交易情况	/	正常	正常	正常
交易方式	/	挂牌	挂牌	挂牌
宗地面积 (㎡)	127956.25	24011.92	18681.56	61221.55
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
剩余使用年限	法定最高使用年限	法定最高使用年限	法定最高使用年限	法定最高使用年限
使用权类型	出让	出让	出让	出让
容积率	1.2	1.2	1.2	2.5

土地级别	浏阳市基准地价三级	浏阳市基准地价三级，与估价对象位于均质区域	浏阳市基准地价三级，与估价对象位于均质区域	浏阳市基准地价三级，与估价对象位于均质区域
成交单位	/	浏阳市中鑫实业发展有限公司	浏阳市中鑫实业发展有限公司	浏阳市创意实业发展有限公司
成交总价（万元）	/	9966	7866	44850
成交单价（元/m ² ）	/	4150.44	4210.57	7325.85

注：“五通一平”是指宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整。

依据委估宗地的特点，综合确定交易时间、交易情况、交易方式、区域因素、个别因素作为本次估价的比较因素，估价对象与可比实例的比较因素具体情况见下表：

比较因素条件说明表

项目		估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
成交单价（元/平方米）			3458.70	3508.81	2930.34
交易时间		2018/6/30	2017/10/30	2017/10/30	2018/2/12
交易情况			正常	正常	正常
交易方式			挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限		法定最高使用年限	法定最高使用年限	法定最高使用年限	法定最高使用年限
土地用途		商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
区域因素	距市级商服中心距离（米）	76000	80000	81000	68000
	基础设施完备度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公交便捷度（米）	100	500	500	700
	水电气综合保证率	>98%	>98%	>98%	>98%
	公用设施完备度	有三类	有二类	有二类	有二类
	环境优劣度	较优	较优	较优	较优
	人口密度	人口一般区	人口一般区	人口一般区	人口较稀疏区
	规划限制	规划前景好	规划前景好	规划前景好	规划前景好
个别因素	容积率	1.2	1.20	1.20	2.50
	宗地面积	127956.25	24011.92	18681.56	61221.55
	宗地形状	规则	规则	较规则	规则
	临街道路状况	混合型主干道	生活型主干道	生活型主干道	支路

	地势状况	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质状况	>30 吨/平方米	>30 吨/平方米	>30 吨/平方米	>30 吨/平方米
	商住比例	30%: 70%	30%: 70%	30%, 70%	30%, 70%

通过对比较因素指标的量化, 将比较因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数, 并编制了比较因素指数表, 除交易时间、交易情况、年期及容积率外, 均以估价对象各因素条件为基础, 相应指数为 100, 将比较实例相应因素条件与估价对象相比较, 确定各因素修正系数, 具体情况见下表:

估价对象与比较案例		估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
交易时间		100	97.89	97.89	99.3
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域因素	距市级商服中心距离（KM）	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	96	96	94
	水电气综合保证率	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	97	97	97
	环境优劣度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	97
	规划限制	100	100	100	100
个别因素	容积率	100	100	100	100
	宗地面积	100	94	94	100
	宗地形状	100	100	98	100
	临街道路状况	100	98	98	92
	地势状况	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	商住比例	100	100	100	100
比准价格 1（元/平方米）			4118.87	4263.82	3626.68
开发程度修正额（元/平方米）			0	0	0
比准价格 2（元/平方米）			4118.87	4263.82	3626.68
权重			1/3	1/3	1/3
平均价格（元/平方米）		4003.12			

土地单价=楼面地价*规划容积率=4800 元/平方米

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价修正法适用于政府已公布基准地价且基准地价修正体系较为完善的地区。

基准地价的依据是《浏阳市城乡基准地价更新成果》（2013年12月25日），待估商住用地处于浏阳市市区基准地价三级，基准地价分别为2260元/平方米、1860元/平方米。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_{\text{估}}=(P_0\times V)\times (1+\sum K_i)\times K_n\times K_t-K_r$$

式中：P₀——住宅为楼面基准地价（低于级别设定容积率时取设定容积率下的楼面基准地价），工业为级别基准地价

ΣK_i——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n——年期修正系数

V——容积率修正系数（低于级别设定容积率时取设定容积率）

K_t——估价期日修正系数

K_r——开发程度修正数

1)、期日修正

本次评估的估价基准日为2017年12月31日，与基准地价对应的基准日2013年12月31日不一致，根据中国城市地价动态监测网公布的浏阳市市该区域土地市场地价指数及上涨率，并结合估价对象所在区域地价变动编制地价指数表，具体如下：

浏阳市地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2017	287	313	284	234
2016	276	300	272	234
2015	267	290	263	235
2014	261	284	256	233
2013	249	272	244	227
2012	227	247	220	215

浏阳市地价指数情况一览表

日期	2013年12月31日	2017年12月31日
----	-------------	-------------

商服用地上涨指数	272	313
住宅用地上涨指数	244	284

根据上表确定：

商业用地期日修正系数 K_1 = 2017 年 12 月 31 日的地价指数 / 2013 年 12 月 31 日的地价指数
 $= 313 / 272 = 1.1507$;

住宅用地期日修正系数 K_2 = 2017 年 12 月 31 日的地价指数 / 2013 年 12 月 31 日的地价指数
 $= 284 / 244 = 1.1639$ 。

2)、年期修正

本次评估设定估价对象剩余使用年限为法定最高使用年限，则无须对估价对象进行年期修正，土地使用年期修正系数为 1.0。

3)、区域因素修正

考虑的因素有繁华程度、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度、基础设施完备度、公用设施完备度、环境条件优劣度、人口状况、城市规划等。

4)、开发程度修正

基准地价与待估宗地均为五通一平，因此无需修正。

用途	基准地价（元/平方米）	期日修正	年期修正	容积率修正	因素修正	开发程度修正	单价（元/平方米）
商业	2260	1.1507	1	0.7068	0.0746	0	1975.21
住宅	1860	1.1639	1	0.7475	0.0746	0	1738.95

估价对象单位地价 = $1975.21 \times 0.3 + 1738.95 \times 0.7 = 1810$ 元/平方米

（3）地价的确定

本次估价采取的两种估价方法是市场比较法和基准地价系数修正法，市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法，两种估价方法从不同角度反映宗地地价水平。由于市场比较法更符合待估地实际市场情况，因此本次选取市场比较法结果作为最终地价结果。即出让地单价为 4800 元/平方米。

根据估算结果得到估价对象商住用地单价及 2017 年第 4 季度浏阳市商住、商用地价格比，

比例如下表：

浏阳市三级地商业用地/商住用地价格比	浏阳市三级地住宅用地 /商住用地价格比
1.4944	0.4454

根据商住、商用地价格比得到浏阳市本次收储宗地的商业用地单价7173元/平方米及住宅用地单价2138元/平方米，住宅用地单价作为公共管理与公共服务设施（中等专业学习）用地单价。

浏阳市本次收储宗地可出让商服用地面积65613.33平方米，估算总价47064.44万元；可出让商住混合用地95585.56平方米，估算总价45881.07万元；可出让公共管理与公共服务设施（中等专业学校）用地32370.69平方米，估算总价6921.24万元；商服、住宅、公共服务设施用地合计99866.75万元。

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。结合上表预测土地价格，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 年长沙市 GDP 目标增速 8.5%项目土地出让收入预

测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	2018 年金霞片区储备地	93,592.41	101,547.77	110,179.33	119,544.57	129,705.86	140,730.86
2	国防科大置换储备地	232,370.66	252,122.17	273,552.55	296,804.52	322,032.90	349,405.70
3	湘涂收回储备地	43,751.04	47,469.88	51,504.82	55,882.73	60,632.76	65,786.54
4	2018 年青竹湖片区储备地	216,586.34	234,996.17	254,970.84	276,643.36	300,158.05	325,671.48
5	2018 年捞刀河片区储备地	82,487.99	89,499.47	97,106.92	105,361.01	114,316.70	124,033.62
6	天心经开区储备地	12,893.76	13,989.73	15,178.86	16,469.06	17,868.93	19,387.79
7	芙蓉区张公岭村统征地	86,060.00	93,375.10	101,311.98	109,923.50	119,267.00	129,404.70
8	2018 雨花片区统征地	22,654.64	24,580.28	26,669.60	28,936.52	31,396.12	34,064.79
9	暮云片区牛角塘统征地	78,281.60	84,935.54	92,155.06	99,988.24	108,487.24	117,708.66

10	会展片区黄兴镇统征地	382,633.64	415,157.50	450,445.89	488,733.79	530,276.16	575,349.63
11	c3、c4 地块土地储备项目	147,834.00	160,399.89	174,033.88	188,826.76	204,877.03	222,291.58
12	c5 地块土地储备项目	159,470.00	173,024.95	187,732.07	203,689.30	221,002.89	239,788.14
13	岳麓山大学科技城土地储备项目	123,388.28	133,876.28	145,255.76	157,602.50	170,998.71	185,533.60
14	P02-A16、P02-A07-1 地块土地储备项目	61,236.00	66,441.06	72,088.55	78,216.08	84,864.45	92,077.93
15	P02-A33、P02-A34-2 地块土地储备项目	19,575.00	21,238.88	23,044.18	25,002.94	27,128.19	29,434.09
16	P02-A36 地块土地储备项目	17,250.00	18,716.25	20,307.13	22,033.24	23,906.07	25,938.09
17	湘江智谷·人工智能科技园	249,718.00	270,944.03	293,974.27	318,962.08	346,073.86	375,490.14
18	统征地 2017-197 土地储备项目	60,460.00	65,599.10	71,175.02	77,224.90	83,789.02	90,911.09
19	统征地 2014-391 土地储备项目	100,422.00	108,957.87	118,219.29	128,267.93	139,170.70	151,000.21
20	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）精品住宅项目	16,739.46	18,162.31	19,706.11	21,381.13	23,198.53	25,170.41
21	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）航空金融商务中心	6,710.00	7,280.35	7,899.18	8,570.61	9,299.11	10,089.53
22	长沙县 2016 年报国土资源部城市建设用地（十九）（2018 年获批）高端商业经济总部基地	11,880.00	12,889.80	13,985.43	15,174.19	16,464.00	17,863.44
23	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）邮政物流中南地区总部	11,151.18	12,099.03	13,127.45	14,243.28	15,453.96	16,767.55
24	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）绿叶水果湖南总部基地	3,943.71	4,278.93	4,642.64	5,037.26	5,465.43	5,929.99
25	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）国际四大物流企业分拨中心	5,666.25	6,147.88	6,670.45	7,237.44	7,852.62	8,520.09
26	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际名牌销售展示交流中心	15,400.00	16,709.00	18,129.27	19,670.26	21,342.23	23,156.32

27	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际空港高端人才商品住宅	25,625.84	27,804.04	30,167.38	32,731.61	35,513.80	38,532.47
28	长沙县 2017 年度第十一次批次建设用地（家用电器仓储物流基地项目）	16,243.50	17,624.20	19,122.26	20,747.65	22,511.20	24,424.65
29	长沙县 2017 年度第十五次批次建设用地（健康养老产业园项目）	8,232.00	8,931.72	9,690.92	10,514.65	11,408.40	12,378.11
30	长沙县 2017 年度第十六次批次建设用地（健康养老产业园项目）	7,672.00	8,324.12	9,031.67	9,799.36	10,632.31	11,536.06
31	长沙县 2017 年度第十七次批次建设用地（绿色生态乡村休闲项目）	20,030.00	21,732.55	23,579.82	25,584.10	27,758.75	30,118.24
32	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（九）（配合城市道路调整和高速铁路线型规划）	18,033.00	19,565.81	21,228.90	23,033.36	24,991.20	27,115.45
33	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（十五）（知名企业总部搬迁和打造总部经济效应）	3,010.00	3,265.85	3,543.45	3,844.64	4,171.43	4,526.00
34	长沙县 2017 年度报国土资源部批准城市建设用地四（星沙生产安置用地项目）	183,200.00	198,772.00	215,667.62	233,999.37	253,889.32	275,469.91
35	洗心路与月亮岛路交叉东南角地块	17,192.79	18,654.18	20,239.79	21,960.17	23,826.78	25,852.06
36	洗心路与普瑞路交叉东南角地块	52,650.00	57,125.25	61,980.90	67,249.28	72,965.47	79,167.53
37	浏阳市道吾片区城市棚户区改造项目 2 号地块	47,066.75	51,067.43	55,408.16	60,117.85	65,227.87	70,772.24
38	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目	52,800.00	57,288.00	62,157.48	67,440.87	73,173.34	79,393.07
39	宁乡县 2017 第三批用地（中建月亮湖旁边）玉兴	76,376.00	82,867.96	89,911.74	97,554.24	105,846.35	114,843.29

40	仁福特色街区（白马桥中学旁边）	7,809.60	8,473.42	9,193.66	9,975.12	10,823.01	11,742.97
41	东城北平（城投宁邦广场旁边）	64,085.00	69,532.23	75,442.47	81,855.08	88,812.76	96,361.84
42	夏铎铺储备地	19,824.00	21,509.04	23,337.31	25,320.98	27,473.26	29,808.49
43	亮月湖储备地（亮月湖以西）	97,520.00	105,809.20	114,802.98	124,561.23	135,148.93	146,636.59
44	储备地块一（2018 第四批次）经开区	7,852.60	8,520.07	9,244.28	10,030.04	10,882.59	11,807.61
45	妇孕婴童产品生产基地（经开区）	4,105.92	4,454.92	4,833.59	5,244.45	5,690.23	6,173.90
46	经开区空气净化器	4,684.68	5,082.88	5,514.92	5,983.69	6,492.30	7,044.15
47	宁乡高新区新能源汽车动力电池正极前驱材料生产基地征地	8,512.00	9,235.52	10,020.54	10,872.29	11,796.43	12,799.13
48	储备地块二（2017 年第十八批次）高新区	3,186.40	3,457.24	3,751.11	4,069.95	4,415.90	4,791.25
49	储备地块三储备地块五（2017 年第二批次地）	156,520.00	169,824.20	184,259.26	199,921.30	216,914.61	235,352.35
合计	土地出让收入	3,164,388.04	3,433,361.05	3,725,196.74	4,041,838.48	4,385,394.76	4,758,153.33

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 90%，即增幅 7.65%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	2018 年金霞片区储备地	93,592.41	100,752.23	108,459.78	116,756.95	125,688.86	135,304.06
2	国防科大置换储备地	232,370.66	250,147.02	269,283.27	289,883.44	312,059.52	335,932.07
3	湘涂收回储备地	43,751.04	47,097.99	50,700.99	54,579.62	58,754.96	63,249.71
4	2018 年青竹湖片区储备地	216,586.34	233,155.19	250,991.56	270,192.41	290,862.13	313,113.08
5	2018 年捞刀河片区储备地	82,487.99	88,798.32	95,591.39	102,904.13	110,776.30	119,250.69
6	天心经开区储备地	12,893.76	13,880.13	14,941.96	16,085.02	17,315.52	18,640.16
7	芙蓉区张公岭村统征地	86,060.00	92,643.59	99,730.82	107,360.23	115,573.29	124,414.65
8	2018 雨花片区统征地	22,654.64	24,387.72	26,253.38	28,261.76	30,423.78	32,751.20
9	暮云片区牛角塘统征地	78,281.60	84,270.14	90,716.81	97,656.65	105,127.38	113,169.62
10	会展片区黄兴镇统征地	382,633.64	411,905.11	443,415.85	477,337.16	513,853.45	553,163.24

11	c3、c4 地块土地储备项目	147,834.00	159,143.30	171,317.76	184,423.57	198,531.97	213,719.67
12	c5 地块土地储备项目	159,470.00	171,669.46	184,802.17	198,939.54	214,158.41	230,541.53
13	岳麓山大学科技城土地储备项目	123,388.28	132,827.48	142,988.78	153,927.42	165,702.87	178,379.14
14	P02-A16、P02-A07-1 地块土地储备项目	61,236.00	65,920.55	70,963.47	76,392.18	82,236.18	88,527.25
15	P02-A33、P02-A34-2 地块土地储备项目	19,575.00	21,072.49	22,684.54	24,419.91	26,288.03	28,299.06
16	P02-A36 地块土地储备项目	17,250.00	18,569.63	19,990.21	21,519.46	23,165.70	24,937.88
17	湘江智谷·人工智能科技园	249,718.00	268,821.43	289,386.27	311,524.32	335,355.93	361,010.66
18	统征地 2017-197 土地储备项目	60,460.00	65,085.19	70,064.21	75,424.12	81,194.07	87,405.42
19	统征地 2014-391 土地储备项目	100,422.00	108,104.28	116,374.26	125,276.89	134,860.57	145,177.40
20	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）精品住宅项目	16,739.46	18,020.03	19,398.56	20,882.55	22,480.07	24,199.80
21	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）航空金融商务中心	6,710.00	7,223.32	7,775.90	8,370.76	9,011.12	9,700.47
22	长沙县 2016 年报国土资源部城市建设用地（十九）（2018 年获批）高端商业经济总部基地	11,880.00	12,788.82	13,767.16	14,820.35	15,954.11	17,174.60
23	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）邮政物流中南地区总部	11,151.18	12,004.25	12,922.58	13,911.16	14,975.36	16,120.98
24	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）绿叶水果湖南总部基地	3,943.71	4,245.40	4,570.17	4,919.79	5,296.15	5,701.31
25	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）国际四大物流企业分拨中心	5,666.25	6,099.72	6,566.35	7,068.68	7,609.43	8,191.55
26	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际名牌销售展示交流中心	15,400.00	16,578.10	17,846.32	19,211.56	20,681.24	22,263.35
27	长沙县 2015 年报国土资源	25,625.84	27,586.22	29,696.57	31,968.36	34,413.94	37,046.61

	源部城市建设用地(二) (2017 年获批) 国际空 港高端人才商品住宅						
28	长沙县 2017 年度第十一次批次建设用地(家用电器仓储物流基地项目)	16,243.50	17,486.13	18,823.82	20,263.84	21,814.02	23,482.79
29	长沙县 2017 年度第十五次批次建设用地(健康养老产业园项目)	8,232.00	8,861.75	9,539.67	10,269.45	11,055.06	11,900.77
30	长沙县 2017 年度第十六次批次建设用地(健康养老产业园项目)	7,672.00	8,258.91	8,890.72	9,570.86	10,303.03	11,091.21
31	长沙县 2017 年度第十七次批次建设用地(绿色生态乡村休闲项目)	20,030.00	21,562.30	23,211.82	24,987.52	26,899.07	28,956.85
32	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地(九)(配合城市道路调整和高速铁路线型规划)	18,033.00	19,412.52	20,897.58	22,496.24	24,217.20	26,069.82
33	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地(十五)(知名企业总部搬迁和打造总部经济效应)	3,010.00	3,240.27	3,488.15	3,754.99	4,042.25	4,351.48
34	长沙县 2017 年度报国土资源部批准城市建设用地四(星沙生产安置用地项目)	183,200.00	197,214.80	212,301.73	228,542.81	246,026.33	264,847.34
35	洗心路与月亮岛路交叉东南角地块	17,192.79	18,508.04	19,923.91	21,448.09	23,088.87	24,855.17
36	洗心路与普瑞路交叉东南角地块	52,650.00	56,677.73	61,013.58	65,681.12	70,705.73	76,114.72
37	浏阳市道吾片区城市棚户区改造项目 2 号地块	47,066.75	50,667.36	54,543.41	58,715.98	63,207.75	68,043.14
38	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目	52,800.00	56,839.20	61,187.40	65,868.24	70,907.16	76,331.56
39	宁乡县 2017 第三批次用地(中建月亮湖旁边)玉兴	76,376.00	82,218.76	88,508.50	95,279.40	102,568.27	110,414.74
40	仁福特色街区(白马桥中学旁边)	7,809.60	8,407.03	9,050.17	9,742.51	10,487.81	11,290.13

41	东城北平（城投宁邦广场旁边）	64,085.00	68,987.50	74,265.04	79,946.32	86,062.21	92,645.97
42	夏铎铺储备地	19,824.00	21,340.54	22,973.09	24,730.53	26,622.42	28,659.04
43	亮月湖储备地（亮月湖以西）	97,520.00	104,980.28	113,011.27	121,656.63	130,963.36	140,982.06
44	储备地块一（2018 第四批次）经开区	7,852.60	8,453.32	9,100.00	9,796.15	10,545.56	11,352.30
45	妇孕婴童产品生产基地（经开区）	4,105.92	4,420.02	4,758.15	5,122.15	5,513.99	5,935.81
46	经开区空气净化器	4,684.68	5,043.06	5,428.85	5,844.16	6,291.24	6,772.52
47	宁乡高新区新能源汽车动力电池正极前驱材料生产基地征地	8,512.00	9,163.17	9,864.15	10,618.76	11,431.10	12,305.58
48	储备地块二（2017 年第十八批次）高新区	3,186.40	3,430.16	3,692.57	3,975.05	4,279.14	4,606.49
49	储备地块三储备地块五（2017 年第二批次地）	156,520.00	168,493.78	181,383.55	195,259.39	210,196.73	226,276.78
合计	土地出让收入	3,164,388.04	3,406,463.74	3,667,058.22	3,947,588.18	4,249,578.64	4,574,671.43

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80%，即增幅 6.80%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	2018 年金霞片区储备地	93,592.41	99,956.70	106,753.76	114,013.02	121,765.91	130,045.99
2	国防科大置换储备地	232,370.66	248,171.86	265,047.55	283,070.78	302,319.59	322,877.32
3	湘涂收回储备地	43,751.04	46,726.11	49,903.49	53,296.93	56,921.12	60,791.76
4	2018 年青竹湖片区储备地	216,586.34	231,314.21	247,043.58	263,842.54	281,783.83	300,945.13
5	2018 年捞刀河片区储备地	82,487.99	88,097.17	94,087.78	100,485.75	107,318.78	114,616.46
6	天心经开区储备地	12,893.76	13,770.54	14,706.94	15,707.01	16,775.09	17,915.80
7	芙蓉区张公岭村统征地	86,060.00	91,912.08	98,162.10	104,837.12	111,966.04	119,579.73
8	2018 雨花片区统征地	22,654.64	24,195.16	25,840.43	27,597.58	29,474.22	31,478.47
9	暮云片区牛角塘统征地	78,281.60	83,604.75	89,289.87	95,361.58	101,846.17	108,771.71
10	会展片区黄兴镇统征地	382,633.64	408,652.73	436,441.12	466,119.12	497,815.22	531,666.65
11	c3、c4 地块土地储备项目	147,834.00	157,886.71	168,623.01	180,089.37	192,335.45	205,414.26

12	c5 地块土地储备项目	159,470.00	170,313.96	181,895.31	194,264.19	207,474.15	221,582.39
13	岳麓山大学科技城土地储备项目	123,388.28	131,778.68	140,739.63	150,309.92	160,530.99	171,447.10
14	P02-A16、P02-A07-1 地块土地储备项目	61,236.00	65,400.05	69,847.25	74,596.86	79,669.45	85,086.97
15	P02-A33、P02-A34-2 地块土地储备项目	19,575.00	20,906.10	22,327.71	23,845.99	25,467.52	27,199.31
16	P02-A36 地块土地储备项目	17,250.00	18,423.00	19,675.76	21,013.71	22,442.64	23,968.74
17	湘江智谷·人工智能科技园	249,718.00	266,698.82	284,834.34	304,203.08	324,888.89	346,981.33
18	统征地 2017-197 土地储备项目	60,460.00	64,571.28	68,962.13	73,651.55	78,659.86	84,008.73
19	统征地 2014-391 土地储备项目	100,422.00	107,250.70	114,543.75	122,332.73	130,651.36	139,535.65
20	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）精品住宅项目	16,739.46	17,877.74	19,093.43	20,391.78	21,778.42	23,259.35
21	长沙县 2016 年第一批次（2017 年获批）航空金融商务中心	6,710.00	7,166.28	7,653.59	8,174.03	8,729.86	9,323.49
22	长沙县 2016 年报国土资源部城市建设用地（十九）（2018 年获批）高端商业经济总部基地	11,880.00	12,687.84	13,550.61	14,472.05	15,456.15	16,507.17
23	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）邮政物流中南地区总部	11,151.18	11,909.46	12,719.30	13,584.21	14,507.94	15,494.48
24	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）绿叶水果湖南总部基地	3,943.71	4,211.88	4,498.29	4,804.17	5,130.85	5,479.75
25	长沙县 2016 年第九批次（2017 年获批）国际四大物流企业分拨中心	5,666.25	6,051.56	6,463.07	6,902.56	7,371.93	7,873.22
26	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际名牌销售展示交流中心	15,400.00	16,447.20	17,565.61	18,760.07	20,035.75	21,398.18
27	长沙县 2015 年报国土资源部城市建设用地（二）（2017 年获批）国际空	25,625.84	27,368.40	29,229.45	31,217.05	33,339.81	35,606.92

	港高端人才商品住宅						
28	长沙县 2017 年度第十一次批次建设用地（家用电器仓储物流基地项目）	16,243.50	17,348.06	18,527.73	19,787.62	21,133.18	22,570.24
29	长沙县 2017 年度第十五次批次建设用地（健康养老产业园项目）	8,232.00	8,791.78	9,389.62	10,028.11	10,710.02	11,438.30
30	长沙县 2017 年度第十六次批次建设用地（健康养老产业园项目）	7,672.00	8,193.70	8,750.87	9,345.93	9,981.45	10,660.19
31	长沙县 2017 年度第十七次批次建设用地（绿色生态乡村休闲项目）	20,030.00	21,392.04	22,846.70	24,400.28	26,059.50	27,831.55
32	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（九）（配合城市道路调整和高速铁路线型规划）	18,033.00	19,259.24	20,568.87	21,967.55	23,461.34	25,056.71
33	2017 年度报国土资源部批准城市建设用地（十五）（知名企业总部搬迁和打造总部经济效应）	3,010.00	3,214.68	3,433.28	3,666.74	3,916.08	4,182.37
34	长沙县 2017 年度报国土资源部批准城市建设用地四（星沙生产安置用地项目）	183,200.00	195,657.60	208,962.32	223,171.76	238,347.44	254,555.07
35	洗心路与月亮岛路交叉东南角地块	17,192.79	18,361.90	19,610.51	20,944.02	22,368.21	23,889.25
36	洗心路与普瑞路交叉东南角地块	52,650.00	56,230.20	60,053.85	64,137.51	68,498.86	73,156.78
37	浏阳市道吾片区城市棚户区改造项目 2 号地块	47,066.75	50,267.29	53,685.47	57,336.08	61,234.93	65,398.91
38	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目	52,800.00	56,390.40	60,224.95	64,320.25	68,694.03	73,365.22
39	宁乡县 2017 第三批次用地（中建月亮湖旁边）玉兴	76,376.00	81,569.57	87,116.30	93,040.21	99,366.94	106,123.89
40	仁福特色街区（白马桥中学旁边）	7,809.60	8,340.65	8,907.81	9,513.54	10,160.46	10,851.37
41	东城北平（城投宁邦广场旁边）	64,085.00	68,442.78	73,096.89	78,067.48	83,376.07	89,045.64

42	夏铎铺储备地	19,824.00	21,172.03	22,611.73	24,149.33	25,791.48	27,545.30
43	亮月湖储备地（亮月湖以西）	97,520.00	104,151.36	111,233.65	118,797.54	126,875.77	135,503.32
44	储备地块一（2018 第四批次）经开区	7,852.60	8,386.58	8,956.87	9,565.94	10,216.42	10,911.14
45	妇孕婴童产品生产基地（经开区）	4,105.92	4,385.12	4,683.31	5,001.78	5,341.90	5,705.15
46	经开区空气净化器	4,684.68	5,003.24	5,343.46	5,706.82	6,094.88	6,509.33
47	宁乡高新区新能源汽车动力电池正极前驱材料生产基地征地	8,512.00	9,090.82	9,709.00	10,369.21	11,074.32	11,827.37
48	储备地块二（2017 年第十八批次）高新区	3,186.40	3,403.08	3,634.49	3,881.64	4,145.59	4,427.49
49	储备地块三储备地块五（2017 年第二批次地）	156,520.00	167,163.36	178,530.47	190,670.54	203,636.14	217,483.40
合计	土地出让收入	3,164,388.04	3,379,566.45	3,609,377.01	3,854,814.63	4,116,942.00	4,396,894.05

3、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测。

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5%项目土地出让收益预

测表

序号	项目	计提基数	基数（万元）	计提比例	合计（万元）
一、	土地出让收入				4,758,153.33
二、	土地出让计提费用（七项政策提留）				1,751,115.23
其中：1	国有土地收益基金	总成交价款	4,758,153.33	5.00%	237,907.67
2	农业土地开发资金	土地出让平均纯收益	3,188,249.70	15.00%	478,237.46
3	被征地农民社会保障资金	未提及			
4	农田水利建设资金	土地出让收益	3,188,249.70	10.00%	318,824.97
5	教育资金	土地出让收益	3,188,249.70	10.00%	318,824.97
6	保障性安居工程建设资金	土地出让总价款	4,758,153.33	5.00%	237,907.67
7	征地拆迁补偿调节专项资金	土地出让平均收益	3,188,249.70	5.00%	159,412.49
三、	土地出让收益				3,007,038.10

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5%的 90%项目土地出让

收益预测表

序号	项目	计提基数	基数（万元）	计提比	合计（万元）
----	----	------	--------	-----	--------

				例	
一、	土地出让收入				4,574,671.43
二、	土地出让计提费用（七项政策提留）				1,660,031.59
其中：1	国有土地收益基金	总成交价款	4,574,671.43	5.00%	228,733.57
2	农业土地开发资金	土地出让平均纯收益	3,006,411.14	15.00%	450,961.67
3	被征地农民社会保障资金	未提及			
4	农田水利建设资金	土地出让收益	3,006,411.14	10.00%	300,641.11
5	教育资金	土地出让收益	3,006,411.14	10.00%	300,641.11
6	保障性安居工程建设资金	土地出让总价款	4,574,671.43	5.00%	228,733.57
7	征地拆迁补偿调节专项资金	土地出让平均收益	3,006,411.14	5.00%	150,320.56
三、	土地出让收益				2,914,639.84

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 项目土地出让

收益预测表

序号	项目	计提基数	基数（万元）	计提比例	合计（万元）
一、	土地出让收入				4,396,894.05
二、	土地出让计提费用（七项政策提留）				1,571,779.80
其中：1	国有土地收益基金	总成交价款	4,396,894.05	5.00%	219,844.70
2	农业土地开发资金	土地出让平均纯收益	2,830,225.98	15.00%	424,533.90
3	被征地农民社会保障资金	未提及			
4	农田水利建设资金	土地出让收益	2,830,225.98	10.00%	283,022.60
5	教育资金	土地出让收益	2,830,225.98	10.00%	283,022.60
6	保障性安居工程建设资金	土地出让总价款	4,396,894.05	5.00%	219,844.70
7	征地拆迁补偿调节专项资金	土地出让平均收益	2,830,225.98	5.00%	141,511.30
三、	土地出让收益				2,825,114.25

根据上述测算，在按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 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 3,007,038.10 万元。

在按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 90% 即 7.65% 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 2,914,639.84 万元。

在按 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 即 6.8% 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 2,825,114.25 万元。

4、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，本次评价的长沙市 2018 年第一期土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年长沙市 GDP 目标增速 8.5% 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。

编号: 1 02898805



营业执照

(副本)6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

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



2016 年 11 月 28 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。

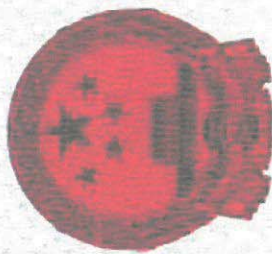
证书序号: NO. 019806

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡咏华

办公场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010141

注册资本(出资额): 3080万元

批准设立文号: 京财会计许可[2011]0073号

批准设立日期: 2011-09-09





证书序号: 000407

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡咏华



证书号: 08

发证时间: 二〇一八年一月十八日

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日





证书编号: 430100020874
No. of Certificate: 1101080210400
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 02 月 13 日
Date of Issuance: 2003 年 02 月 13 日

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.



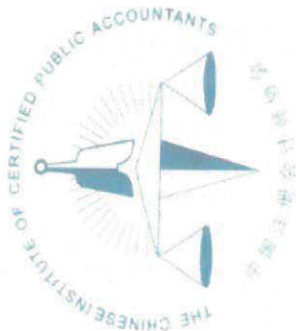
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



姓 名: 刘耀萍
Full name: 刘耀萍
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1970-01-29
Date of birth: 1970-01-29
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所
Working unit: 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所
身份证号码: 430104197001294649
Identity card No: 430104197001294649

年 月 日
/y /m /d



吴昊

男

1988-02-14

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

43102219880214167X

姓 名 Full name 吴 昊
性 别 Sex 男
出 生 日 期 Date of birth 1988-02-14
工 作 单 位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
身 份 证 号 码 Identity card No. 43102219880214167X



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: 110101410481
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: 2018 年 05 月 08 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d