



中债资信评估有限责任公司  
China Bond Rating Co., Ltd.

# 2018年第一批湖南省土地储备专项债券 —2018年湖南省政府专项债券 (六至八期) 信用评级

2018年9月12日

## 2018年第一批湖南省土地储备专项债券— 2018年湖南省政府专项债券（六至八期）信用评级

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	债项 级别
2018年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（六期）	71.45	5年	AAA
2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（七期）	135.30	5年	AAA
2018年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（八期）	68.25	5年	AAA
合计	275.00	—	—
评级时间：2018年09月12日			

### 评级结论

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）认为湖南省经济和财政实力较强，政府治理水平较高，2018年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）、2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）和2018年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）纳入湖南省政府性基金预算管理，对应地块的国有土地使用权出让收益能够覆盖相关债券本息，债券的违约风险极低，因此评定上述各期债券的信用等级均为AAA。

经济、财政和债务指标	2015	2016	2017
地区生产总值（亿元）	29,172.17	31,551.37	34,590.56
人均地区生产总值（元）	42,754.00	45,931.00	50,563.00
地区生产总值增速（%）	8.50	8.00	8.00
三次产业结构	11.4:44.7:43.9	11.3:42.3:46.4	10.7:40.9:48.4
全省地方一般公共预算收入（亿元）	2,515.40	2,697.90	2,757.80
其中：省本级（亿元）	389.90	423.10	481.20
全省政府基金收入（亿元）	1,173.00	1,042.90	1,283.90
其中：省本级（亿元）	159.90	156.90	144.10
全省国有资本经营收入（亿元）	27.31	28.60	50.66
全省政府债务（亿元）	6,152.22	6,752.96	7,755.70
其中：一般债务（亿元）	3,802.95	4,433.35	5,146.83
专项债务（亿元）	2,349.27	2,319.60	2,608.87

资料来源：湖南省统计年鉴、统计公报、财政预（决）算执行报告、湖南省财政厅提供

### 评级观点

■ 湖南省经济规模较大，2017年实现地区生产总值34,590.56亿元，同比增长8.0%，经济保持较快增长。湖南省产业结构以第二产业为主，机械制造、有色金属、化工、食品制造、汽车制造等产业较为发达，支柱产业多元化程度较高，经济抗风险能力较强。未来湖南省将继续发挥“一带一部”区位优势，推动产业结构调整及对内对外开放，预计其经济将保持稳定增长。

■ 湖南省地方一般公共预算收入保持较快增长，2017年全省地方一般公共预算收入为2,757.80亿元，增速为4.90%（剔除“营改增”收入体制调整因素同口径比较），但税收收入增速较快，目前占比较高；近年来中央给予湖南省较大力度的资金支持，转移性收入规模较大且逐年扩大，未来在“一带一路”倡议及长江经济带战略实施的带动下，预计湖南省地方一般公共预算收入仍将保持增长，财政收入仍将保持在较大规模。

■ 湖南省政府专项债务限额较为充足，截至2018年末为3,125.77亿元，截至2017年末湖南省专项债务余额为2,608.87亿元。

■ 本次公开发行债券本息偿还资金来自对应地块的国有土地使用权出让收入，根据相近区域土地历史出让情况，中债资信认为对应地块预期出让收益能够覆盖各期债券本息。

### 分析师

张双双 马璇 苏锦河 吴婷

电话：010-88090033

邮箱：zhangshuangshuang@chinaratings.com.cn

### 市场部

电话：010-88090123

传真：010-88090102

邮箱：cs@chinaratings.com.cn

### 中债资信评估有限责任公司

地址：北京西城区金融大街28号院

盈泰中心2号楼6层（100032）

网址：www.chinaratings.com.cn

免责条款1、本报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议等；2、本报告所引用的受评债券相关资料均由受评债券发行主体提供或由其公开披露的资料整理，中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责；3、本报告所采用的评级符号体系根据财政部《关于做好2015年地方政府专项债券发行工作的通知》确定，不同于中债资信的工商企业评级符号，仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

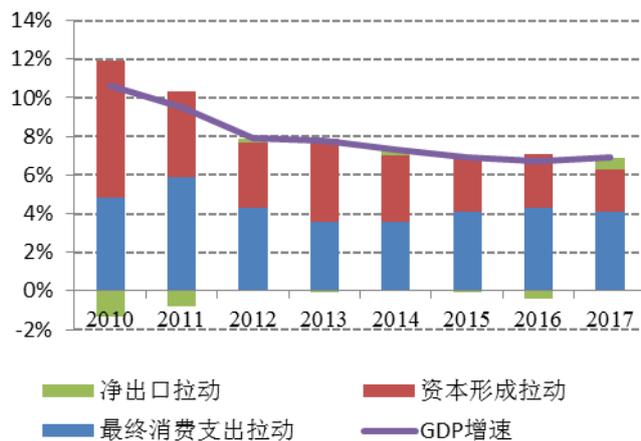
2018年第一批湖南省土地储备专项债券—2018年湖南省政府专项债券（六至八期）信用评级

## 一、宏观经济与政策环境分析

目前中国经济转向高质量发展阶段，供给侧结构性改革继续深化，新旧动能加速转换；全国财政收入增速仍将延续中低速增长，地区间增速分化将更趋明显，土地出让收入高位增长难以持续；政府债务管理改革持续深化，整体债务风险可控

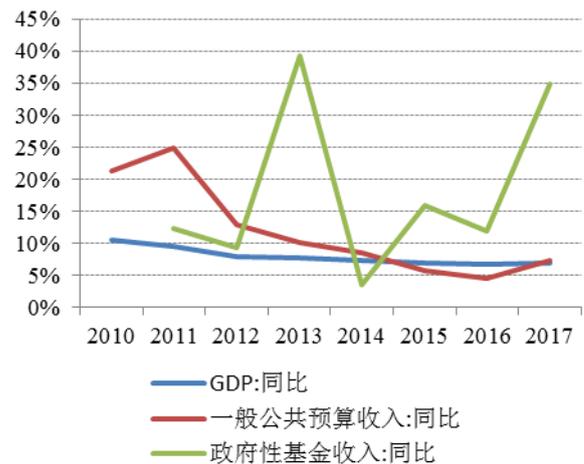
经济发展“由量到质”。2017年，世界经济增长步伐加快，复苏稳健，全球贸易量价齐升。受国际经济复苏强劲、中国供给侧改革等因素影响，我国经济企稳回升，据初步核算，全年实现国内生产总值827,122亿元，同比增长6.9%，经济增速较2016年回升0.2个百分点，为2010年以来经济增速的首次回升，增速略超预期。未来，从拉动经济增长的“三驾马车”来看，固定资产投资方面，房地产结构化调控使得房地产开发投资将有所降温，同时，鉴于中央对经济增速要求的弱化及地方政府债务问题的重视，基建投资将受到资金不足以及投资空间有限的约束，预计固定资产投资增速将小幅下行。消费方面，我国城乡居民收入稳步增长，消费环境、支持消费的政策不断完善，短期内消费增长稳健，对经济增长的拉动作用将保持稳定。出口方面，美欧日以及我国等主要经济体制造业呈现筑底回升态势，对全球贸易的复苏形成支撑，对国内的出口贸易数量持续增长构成利好，但需关注近期中美贸易摩擦对出口的影响；2018年大宗商品价格将保持较高水平，对进口金额同比增速构成支撑，但考虑国内总需求增长放缓，叠加进口增速基数效应，预计进口将出现一定下滑，即出口改善的幅度或将大于进口改善，2018年贸易盈余有望增加，净出口仍将对国内经济增长形成持续正向拉动。整体来看，短期内，我国将继续实行稳健的货币政策和积极有效的财政政策，各项政策重心仍将放到服务实体经济、防控金融风险和深化金融改革三大主要任务上，净出口继续回暖，消费维持稳定，但投资增长面临阻力，经济仍存在下行压力，但随着供给侧结构性改革进程的推进，经济发展的质量和效益将会继续提高。

图 1：2010 年以来“三驾马车”对经济增长拉动作用



数据来源：Wind 资讯，中债资信整理

图 2：2010 年以来全国 GDP 和财政收入增速



数据来源：Wind 资讯，中债资信整理

财政收入增速持续放缓，地区间增速分化将趋于明显，土地出让收入波动加大。财政收入增速与宏观经济增速变动相关性较高。2017年我国经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，受此助推，全国一般公共预算收入增速扭转2011年以来的持续下探态势，同比增长7.4%，较2016年回升2.9个百分

点。其中，中央一般公共预算收入同比增长 7.1%，地方一般公共预算收入（本级）同比增长 7.7%。同时，2017 年，全国土地及房地产市场持续 2016 年回暖态势，全国政府性基金收入及国有土地使用权出让收入均大幅增长，分别同比增长 34.8% 和 40.7%。未来短期内，在供给侧结构性改革、“双创”和“放管服”等改革推动下，工业复苏及进出口改善作用将持续发力，经济的高质量发展将为财政提供良好的税源基础，但在房地产调控趋严、行业景气度下降以及清费减负政策力度加大、2017 年一般公共预算收入基数较大等因素影响下，预计全国一般公共预算收入将有所下滑。政府性基金收入方面，十九大重申“房住不炒”和金融“防风险”、“去杠杆”基调不变，各地限购、限贷等调控政策基本维持当前偏紧基调，房企购置土地的需求将有所下滑，但受益于 2017 年土地成交量火爆，部分土地出让金缴付存在一定滞后性，预计 2018 年全国土地出让收入仍将保持较大规模，但增速将会大幅下滑，尤其是部分三四线城市的土地增收压力将明显加大，但仍将保持较大规模。

**政府债务管理改革持续深化，债务风险总体可控。**地方政府债务管理改革持续深化，坚决遏制地方政府违规举债融资、丰富专项债券种类和加强信息公开、完善地方债发行机制有序并进。（1）**遏制地方政府违规举债融资，严控债务风险。**在前期对地方政府债务实行严格限额的管理背景下，财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文进一步全面清理不规范的 PPP、政府购买服务等政府违法违规变相举债，严控地方隐性债务增量。2017 年财政部摸底排查多起地方违规融资担保事件并严惩相关责任人，跨部门追究，倒查责任。（2）**开好地方规范融资“正门”，丰富专项债券种类、加强信息公开。**在“堵偏门”的同时，在财政部财预〔2017〕62 号文、89 号文、97 号文以及财预〔2018〕28 号文的指引下，财政部鼓励地方政府发行土地储备专项债、收费公路专项债、棚改专项债以及其他类型的项目收益类债券，满足新增项目建设的资金需求，同时，财预〔2017〕89 号文将上年末专项债务余额低于限额的部分纳入本年度试点发行项目收益与融资自求平衡的项目收益债券发行额度，适度增加地方政府专项债务额度；财金〔2017〕55 号等文件鼓励地方政府规范运用 PPP、政府投资基金等方式，引导社会资本流向公益性行业；为确保地方政府债务额度更好地满足地方融资需求，财预〔2018〕34 号文强调需加快地方政府债务限额下达进度，原则上于 1 个月之内下达各市县各级政府。（3）**完善地方债发行机制。**首先，财库〔2017〕59 号文，对公开发行债券（含新增债券）发行节奏做出了规定，以平滑各季度地方债的发行供给规模；财预〔2017〕35 号文首次提出新增债务限额分配公式，兼顾了地方政府债务风险管控和重点项目支出需求，更具科学性。其次，地方债发行渠道进一步拓宽。2017 年 8 月 1 日，四川省首次在深交所政府债券发行系统公开招标发行政府一般债券，截至目前，我国地方政府债券已在银行间、上交所、上海自贸区、深交所发行。再次，深圳市首次发行地方债，发行主体实现全覆盖。在财库〔2017〕59 号文鼓励指导下，云南、广东、广西、四川等成功采用续发机制，有助于改善地方债二级市场流动性。2018 年 5 月，财政部发布财库〔2018〕61 号文，从市场化定价、合理安排地方政府债券期限结构、债券资金管理及地方政府债券信用评级和信息披露机制等多个方面做了更具体的规定。2018 年 8 月，财政部发布财库〔2018〕72 号文，要求加快地方政府专项债券发行速度，对债券发行程序进行优化，地方债发行机制得到进一步完善。

## 二、地区经济实力分析

湖南省自然资源丰富，交通运输体系较为完善，区域经济规模较大，增速快于全国平均水平，近年来产业结构不断优化，支柱产业的多元化程度较高，经济抗风险能力较强；未来湖南省将继续发挥“一带一部”区位优势，推动产业结构调整及对内对外开放，预计其经济将保持稳定增长

湖南省自然资源丰富，交通运输体系较为完善。湖南省位于长江中游、洞庭湖以南，是我国东南腹地。区域内水系发达，河网密布，湘江、资水、沅水和澧水等四大水系覆盖全省，截至 2017 年底省内 5 公里以上河流总计 5,341 条，淡水面积为 135.38 万公顷，其中洞庭湖为全国第二大淡水湖，全省水资源蕴藏量 1,532.45 亿立方米。湖南省矿产资源丰富，发现矿产共 143 种，其中 37 种矿产保有资源储量居全国前 5 位，62 种矿产保有资源储量居全国前 10 位，有色金属储量居全国前列，被誉为“有色金属之乡”。湖南省交通基础设施发达，建设了较为完善的水陆空综合交通运输体系。陆路方面，截至 2017 年底，湖南省全省公路通车里程 24.00 万公里，公路密度为 113.30 公里/百平方公里，其中高速公路通车里程为 6,418.50 公里，高速公路密度为 3.03 公里/百平方公里；铁路营业里程 4,697.60 公里，其中高速铁路 1,396.40 公里，京广线、湘桂线等多条铁路干线贯穿全省；水路方面，截至 2017 年底，湖南省内河航道 11,968.00 公里，岳阳城陵矶港 2017 年货物吞吐量在 1 亿吨以上，稳居全国内河港口前十；空运方面，湖南省拥有湖南黄花国际机场、张家界荷花国际机场、常德桃花源机场、怀化芷江机场、永州零陵机场和衡阳南岳机场 6 个机场。总体来看，湖南省自然资源，尤其是有色金属资源储量丰富，水陆空交通综合运输体系完善，经济发展基础较好。

湖南省经济体量较大，增速快于全国水平，经济结构持续优化。从经济规模来看，2017 年湖南省实现地区生产总值 34,590.56 亿元，经济规模在全国省级政府中处于中等偏上水平；2017 年人均地区生产总值 50,563.00 元，处于全国中等水平。增速方面，2017 年地区生产总值同比增长 8.0%，经济增速比全国增速高 1.10 个百分点。近年来湖南省经济整体保持较快增长，2012~2017 年湖南省地区生产总值年均增速为 9.22%，高于全国 GDP 平均增速 2.01 个百分点。2018 年上半年湖南省实现地区生产总值 16,405.00 亿元，同比增长 7.8%，增幅比上年同期提高 0.2 个百分点，增长平稳。产业结构方面，近年来湖南省经济结构不断优化，三次产业占比由 2008 年的 18.0:44.2:37.8 调整为 2017 年的 10.7:40.9:48.4，第一、第二产业占比不断下降，第三产业发展较快。2018 年上半年三次产业占比调整为 8.0:38.6:53.4，经济结构持续优化。

表 1：2015~2017 年湖南省主要经济和社会发展指标

项目名称	2015 年		2016 年		2017 年	
	指标值	增长率(%)	指标值	增长率(%)	指标值	增长率(%)
地区生产总值(亿元)	29,172.17	8.50	31,551.37	8.00	34,590.56	8.00
人均地区生产总值(元)	42,754.00	7.90	45,931.00	7.30	50,563.00	7.40
工业增加值(亿元)	11,090.8	7.50	11,177.30	6.60	11,875.90	7.00
全社会固定资产投资总额(亿元)	25,954.27	18.20	27,688.45	13.80	31,328.08	13.10
全年进出口总额(亿元、%)	1,825.40	-3.70	1,782.20	-2.10	2,434.30	39.80
社会消费品零售总额(亿元)	12,023.97	12.10	13,436.53	11.70	14,854.87	10.60

项目名称	2015年		2016年		2017年	
	指标值	增长率(%)	指标值	增长率(%)	指标值	增长率(%)
城镇居民人均可支配收入(元)	28,838.00	8.50	31,284.00	8.50	33,948.00	8.50
三次产业结构	11.4:44.7:43.9		11.3:42.3:46.4		10.7:40.9:48.4	
常住人口(万人)	6,783.00		6,822.00		6,860.20	
城镇化率(%)	50.89		52.75		54.62	
金融机构本外币存款余额(亿元)	36,220.61		41,996.70		46,729.30	
金融机构本外币贷款余额(亿元)	24,221.88		27,532.30		31,850.00	

资料来源:《湖南统计年鉴(2016)》、《湖南省2016年国民经济和社会发展统计公报》、《湖南省2017年国民经济和社会发展统计公报》、湖南省财政厅提供,中债资信整理

**支柱产业多元化程度较高,经济抗风险能力较强。**从支柱产业看,湖南省第二产业行业分散度高,在国民经济行业分类中各类行业增加值占比均不超过10%,经济抗风险能力较强。第三产业方面,近年来湖南省第三产业保持较快发展,2017年,湖南省规模以上服务业实现营业收入3,199.0亿元,比上年增长20.7%。从结构来看,湖南省第三产业也呈现出较为分散的态势,以批发和零售业为主,近年来金融业及文化和创意产业发展较快,未来将成为全省经济新的增长点。

未来,随着交通设施不断完善和国家“一带一路”倡议、长江经济带战略深入推进,湖南省将由沿海开放的内陆变为内陆开放的前沿,具有巨大的商圈辐射优势和产业投资价值,发展潜力依然巨大。同时,湖南省继续发挥作为东部沿海地区和中西部地区过渡带、长江开放经济带和沿海开放经济带结合部的区位优势;短期内,区域基础设施建设、产业调整升级、对内对外开放进程将明显加快,区域经济将保持稳定增长。

### 三、地方政府财政实力分析

**湖南省财政收入保持增长,收入质量持续提升,财力规模较大;近年来政府债务规模虽增长较快,但债务指标表现较好,总体债务风险可控**

**湖南省财政收入持续增长,规模较大。**从一般公共预算收入规模来看,近年来,湖南省地方一般公共预算收入整体保持较快增长,2015~2017年湖南省全省地方一般公共预算收入分别为2,515.4亿元、2,697.9亿元和2,757.8亿元,增速分别为11.16%、10.30%和4.90%(剔除“营改增”收入体制调整因素同口径比较),增速有所放缓;从一般公共预算收入的结构来看,2017年供给侧结构性改革效果逐步显现,全省经济基本面改善,企业效益回暖,烟草、房地产等支柱税源行业表现好于预期,税收收入同比增长13.40%,税收收入在地方一般公共预算收入中占比大幅提升至63.79%,整体占比较高;2017年湖南省各级各部门按照省委省政府统一部署,采取了一系列“挤水分”的硬措施,非税收入较上年下滑13%,财政收入实现量质齐升。2018年上半年湖南省地方一般公共预算收入完成2,594.2亿元,同比增长5.9%,其中,税收收入同比增长16.4%,非税收入同比下降22.1%。从转移性收入来看,近年来随着“中部崛起”、“一带一路”倡议及长江经济带战略的实施,国家着力打造长江中游城市群,湖南省地处中部,将继续发挥“一带一部”的区位优势,可获得中央财政的较大力度的政策和资金支持。2015~2017

年湖南省中央补助收入分别为 4,083.7 亿元、4,192.7 亿元和 4,569.58 亿元，整体规模较大且逐年增加。从政府性基金收入来看，2015~2017 年湖南省政府性基金收入分别为 1,173.00 亿元、1,042.90 亿元和 1,283.90 亿元，有所波动，主要是受我国宏观经济增速整体放缓及房地产市场景气度波动影响，与全国整体变化趋势保持一致。未来，受益于区域内产业增速回暖，湖南省地方一般公共预算收入增速或将有所回升；基金收入方面，预计受房地产市场波动影响，政府性基金收入增速难有显著增长；转移性收入方面，未来湖南省仍可获得中央政府较大力度的资金支持。整体看，未来湖南省财政收入仍将保持在较大规模。

表 2：2015~2017 年湖南省和省本级财政收入规模及 2018 年预算数

项目	2015 年		2016 年		2017 年		2018 年（预算数）	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
地方一般公共预算收入（亿元）	2,515.4	389.9	2,697.9	423.1	2,757.8	481.2	2,935.9	501.7
其中：税收收入	1,527.5	—	1,551.3	—	1,759.1	—	—	—
政府性基金收入（亿元）	1,173.0	159.9	1,042.9	156.9	1,283.9	144.1	1,168.8	157.1
其中：国有土地出让收入	892.8	—	794.3	—	1,022.4	—	905.9	—
国有资本经营预算收入（亿元）	27.3	5.0	28.6	6.9	50.7	2.5	60.5	3.8
一般公共预算转移性收入（亿元）	3,658.9	3,278.8	3,898.3	3,376.3	4,236.88	3,495.0	2,868.7	2,973.30
政府性基金转移性收入（亿元）	424.8	—	294.4	—	332.7	—	289.5	—

注：一般公共预算转移性收入包括返还性收入、一般性转移支付收入和专项转移支付收入

资料来源：湖南省财政厅提供，《关于湖南省 2015 省级决算草案和 2016 年上半年预算执行情况的报告》，《湖南省 2016 年预算执行情况与 2017 年预算草案的报告》，《关于湖南省 2017 年预算执行情况与 2018 年预算草案的报告》，中债资信整理

湖南省债务指标表现较好，总体债务风险可控。从全口径政府性债务规模和增速来看，根据湖南省财政厅提供的数据，截至 2017 年底，湖南省政府债务余额 7,755.70 亿元（2017 年末湖南省债务限额为 7,887.30 亿元），较 2016 年增长较快；政府或有债务 2,451.90 亿元，较 2016 年有所减少。湖南省政府未披露债务率情况，截至 2017 年末湖南省政府债务余额/2017 年全省政府综合财力为 89.5%<sup>1</sup>，低于财政部规定的 100%警戒线水平。从债务期限结构来看，2018~2022 年湖南省政府每年偿还负有偿还责任的债务分别为 813.37 亿元、1,189.88 亿元、993.42 亿元、872.44 亿元和 1,018.56 亿元，占比分别为 10.54%、15.34%、12.81%、11.25%和 13.13%，债务期限结构较合理。整体看，虽然湖南省债务规模增速较快，但债务指标表现较好，债务风险总体可控。此外，截至 2017 年末，湖南省国资系统监管企业资产总额达 21,050 亿元，实现利润 195 亿元，同比增长 105%，经营良好；湖南省各级政府作为最终控制人的 24 家上市公司总市值为 1,968.74 亿元（选取 2018 年 9 月 7 日前三个月交易日均值计算），仅依据控股股东持股比例计算，湖南省各级政府持有上市公司股权市值约为 856.00 亿元，大规模国有资产和上市公司股权，可为政府债务偿还和周转提供流动性支持。

<sup>1</sup>综合财力=一般公共预算收入+政府性基金收入+一般公共预算转移性收入+政府性基金转移性收入+国有资本经营收入。

表 3：湖南省政府性债务规模情况（单位：亿元）

项目	2015 年		2016 年		2017 年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
地方政府债务	6,152.22	716.69	6,752.96	1,178.19	7,755.70	—
其中：一般债务	3,802.95	636.68	4,433.35	944.67	5,146.83	—
专项债务	2,349.27	199.01	2,319.60	233.52	2,608.87	—
或有债务	4,871.20	2,065.00	4,021.08	1,764.11	2,451.90	—

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

表 4：湖南省政府债务限额情况（单位：亿元）

项目	2016 年		2017 年		2018 年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
地方政府债务限额	7,241.30	1,664.70	7,887.30	—	8,727.30	—
其中：一般债务限额	4,546.90	1,067.50	5,164.90	—	5,601.53	—
专项债务限额	2,694.40	597.20	2,722.40	—	3,125.77	—

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

#### 四、政府治理水平分析

湖南省政府经济和财政信息透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升；湖南省政府法治水平较高，财政、债务及融资平台管理制度不断完善，但平台债务和政府或有债务规模较大，面临一定的或有负债压力；湖南省政府发展战略明确，规划可行

政府经济和财政信息透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升。通过湖南省政府官网可获取 1999~2017 年湖南省国民经济和社会发展统计公报、2006~2017 年湖南省统计年鉴、2018 年湖南省月度经济数据、2004~2017 年的财政预算执行情况报告和预算草案、2013~2016 年省级决算草案，其中包括全省和省级的财政决算数据以及 2017 年湖南省债务限额、政府债务余额、存量债务融资成本及举借方式等信息。

**法治化水平较高。**湖南省全面贯彻依法治国战略方针，于 2011 年率先制定了《法治湖南建设纲要》，在 2014 年 11 月召开的湖南省委十届十一次全体（扩大）会议上审议通过了湖南省委贯彻落实《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》的实施方案，全面推进依法治省、加快法治湖南建设、维护宪法权威，推进科学立法、民主立法工作，推进依法行政，加快建设法治政府，为湖南省全面推进依法治省提供了坚实的保障。

**财政管理体制不断完善。**湖南省贯彻落实党中央的十八大和十八届三中、四中全会精神，根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）文件精神，于 2015 年 8 月制定出台了《湖南省人民政府关于深化预算管理制度改革的实施意见》（湘政发〔2015〕8 号），强化全口径预算管理，推进预算的透明、公开，完善转移支付体系并提高财政资金的使用效率。同时，湖南省也贯彻落实中央精神，印发《关于降低 2016 年度第一批涉企行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费〔2016〕189 号），进一步减轻企业负担，创造良好的经济发展环境。2016 年，湖南省财政厅仍继续统筹推进如营改增等各项财税改革并不断推动协调发展，着力补齐扶贫的短板，提高惠民补

贴等。

**债务管理制度逐步完善，但同时面临一定的或有负债压力。**政府债务管理方面，湖南省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善相关制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。通过建立健全政府性债务管理制度、加强政府性债务管理组织领导、强化政府性债务限额管理和预算管理、完善政府性债务风险预警机制、建立债务考核约束机制和建立健全预算稳定调节基金制度等措施对政府债务进行管理。2018年2月，湖南省委省政府下发《关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号），要求各级政府全面清理核实因公益性项目形成的政府性债务相关情况，建立健全政府性债务风险评估预警机制，控制各级政府融资平台数量，并规范适合市场化运作的公益性项目融资。根据湖南省政府融资平台在公开资本市场发行债券的情况，截至2017年末，共有87家融资平台发行债券。截至目前上述87家平台中有83家已公布2017年审计报告，这83家平台2017年末资产合计24,238.09亿元，负债合计12,366.08亿元，资产负债率51.02%，全部债务合计7,167.82亿元，全部债务资本化比率为41.28%。整体看，受平台债务规模和政府或有负债规模影响，湖南省政府面临一定的或有负债压力。

**发展战略明确，规划可行。**湖南将依托和放大“一带一部”的区位优势，依托黄金水道建设长江经济带，推动长株潭地区转型升级、做好湘南地区承接产业转移、打造洞庭湖生态经济区。结合《2018年湖南省政府工作报告》来看，湖南省继续全面对接和融入国家区域发展战略，主动参与国家“一带一路”倡议、京津冀协同发展和长江经济带三大战略，将湖南省建成国家“一带一路”倡议内陆核心腹地、长江经济带交通物流枢纽，并将着力推进供给侧结构性改革，充分发挥“一带一部”的区位优势，构建三大战略格局<sup>2</sup>，统筹推进环洞庭湖、大湘南、大湘西等区域发展，壮大长株潭核心增长极，培育岳阳、郴州、怀化增长极，打造京广、环洞庭湖、沪昆、张吉怀经济带，培育若干新增长点。湘南承接产业转移示范区、洞庭湖生态经济区、长株潭自主创新示范区、湖南湘江新区已获国家批准，为上述规划的实施创造了有利条件。整体看来，湖南省作为我国东南腹地，相关规划和战略符合湖南省经济发展和产业布局，且与国家“一带一路”、长江经济带战略相契合，将有效促进湖南省经济保持较快发展，发展战略明确，发展规划可行。

## 五、债券偿还能力分析

**本次公开发行债券募集资金全部用于土地储备开发，偿债资金全部来源于对应地块的国有土地使用权出让收入，各期债券的国有土地使用权出让收益能够覆盖相关债券本息**

2018年第一批湖南省土地储备专项债券—2018年湖南省政府专项债券（六至八期）发行总额275亿元，品种为记账式固定利率附息债，全部为新增土地储备专项债券。本次公开发行债券包含2018年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（六期）、2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（七期）以及2018年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张

<sup>2</sup> 即“一核两带三组团”城镇化战略格局，“一圈三区”农业战略格局和“一湖三山四水”生态安全战略格局。

张家界市)土地储备专项债券(一期)—2018年湖南省政府专项债券(八期),期限均为5年期,均无增信措施。**资金用途方面**,上述各期债券专项用于土地储备项目,各期债券具体金额见下表。

**表 5: 2018 年第一批湖南省土地储备专项债券概况**

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	募集资金 用途	债券 利率	付息方式
2018年湖南省长沙市土地储备专项债券(一期) —2018年湖南省政府专项债券(六期)	71.45	5年	土地储备 项目	固定利率	利息每年支付一次,债券最 后一期利息随本金一起支付
2018年湖南省(岳阳市、常德市、衡阳市、株洲 市、郴州市、湘潭市)土地储备专项债券(一期) —2018年湖南省政府专项债券(七期)	135.30	5年	土地储备 项目	固定利率	利息每年支付一次,债券最 后一期利息随本金一起支付
2018年湖南省(永州市、邵阳市、益阳市、娄底 市、怀化市、湘西自治州、张家界市)土地储备 专项债券(一期)—2018年湖南省政府专项债券 (八期)	68.25	5年	土地储备 项目	固定利率	利息每年支付一次,债券最 后一期利息随本金一起支付

资料来源:湖南省财政厅提供,中债资信整理

### 1、2018年湖南省长沙市土地储备专项债券(一期)偿债保障分析

2018年湖南省长沙市土地储备专项债券(一期)—2018年湖南省政府专项债券(六期)发行金额71.45亿元,期限为5年期,涉及长沙市本级及下辖县(市)共49个项目,项目总投资为159.54亿元。本期债券本息偿还资金来源于以上49个土地储备项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

从地区房地产和土地市场来看,2015年上半年,央行降息降准、下调公积金贷款首付比例及利率、二手房营业税优惠等多项政策密集出台,全年长沙市房地产市场持续升温,成交量大幅增长,但受制于高库存,开发商推盘谨慎,新房市场新增供应量有所下滑,同时土地供应受限,成交低迷。2016年前10个月长沙市房地产市场整体环境维持宽松,11~12月政策收紧,政府出台《长沙市维护房地产市场健康发展的七条措施》等文件,但调控力度温和,全年仍表现出量价齐涨;受益于房地产市场去库存效果明显,2016年开发商拿地热情较高,长沙市土地市场有所回暖。2017年长沙市密集出台多项楼市调控政策:3.18限购、5.20限售、6.29限价、8.28限地价、9.23限购限售升级,再到购房摇号,房地产市场的长效机制建设窗口显现,受此影响,全年成交量有所下滑;在供小于求,库存不足的情况下,2017年长沙市房价涨幅较快。2017年土地成交量同比小幅下滑,但开发商拿地热情不减,土地出让价格处于历史较高水平。2018年长沙市先后出台“新建商品住宅全装修”、“差别化购房”等一系列新政,在保障刚需购房者基本利益及严厉打击住宅投机的基础上,有效遏制了投机行为,促进了房地产市场的稳健运行;2018年上半年,以“保刚需”为主基调的长沙楼市,土地市场以双限地和限价地为主,6月底,长沙市政府出台的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,要求严格落实年度土地出让计划,优先保障住宅用地供应。展望下半年,基于调控政策,严格落实年度土地出让计划等因素,长沙土地供应量将有所增长。

表 6：2015~2018 年上半年长沙市全口径政府性基金收入及土地市场情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
政府性基金收入（亿元）	414.17	309.54	359.71	—
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	368.10	272.76	319.65	—
土地出让面积（万亩）	1.91	2.32	1.93	1.10
土地出让合同金额（亿元）	201.60	257.23	268.74	325.93

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，根据相近区域土地历史出让情况以及湖南省财政厅和国土资源部门提供的预期出让收益数据测算，本期债券存续期内，预计上述 49 个土地储备项目可实现出让收益 300.70 亿元，对相应债券本息的保障倍数为 3.44 倍，同时对土地储备项目总投资的覆盖倍数为 1.88 倍，整体保障程度较高。

表 7：2018 年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）涉及区域项目整体偿还保障情况

地市（州）	项目数量（个）	土地面积（亩）	预期开发成本（总投资）（亿元）	本期发债金额（亿元）	预期出让收益（亿元）	预期出让收益对债券本息的保障倍数（倍）	预期出让收益对预期开发成本的覆盖倍数（倍）
长沙市	49	11,958.91	159.54	71.45	300.70	3.44	1.88

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

## 2、2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）偿债保障分析

2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（七期）发行金额 135.30 亿元，期限为 5 年期，涉及岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市和湘潭市 6 个地市共 205 个项目，项目总投资为 206.85 亿元。本期债券本息偿还资金来源为以上 205 个土地储备项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

从地区房地产和土地市场来看，岳阳市 2016 年全面贯彻落实党中央国务院“去库存”等系列政策，促使全市刚需住房和改善型住房需求进一步释放，房地产销售量价齐升，但新增投资有所下滑，全年土地出让面积和出让合同金额均出现下滑；2017 年受“棚改”政策推动，岳阳市房地产市场和土地市场景气度上升明显。在严调控背景下，2018 年岳阳市房地产或将呈现“成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长”的特点。常德市近年来改善性购房需求趋于旺盛，加之棚户区改造力度加大、棚改征拆货币化安置的施行，使得房地产市场成交比较活跃，商品房销售情况良好，房价涨势明朗，波幅渐趋温和，土地市场景气度亦保持持续上升态势。衡阳市为全国现代物流枢纽城市，是中南地区区域性物流中心，同时也是中国城市信息化 50 强，2017 年其房地产市场并未受到大环境的影响，随着众多大房企的入驻，衡阳楼市呈现量价齐升的景象，2017 年衡阳市政府在去库存的同时减少了土地供应。2018 年衡阳房地产市场预计呈现温和发展的态势。株洲市近几年土地出让节奏趋稳，但成交热度攀升；由于土地市场的火热，加之不限购不限价，株洲市房价在 2017 年有较大幅度上涨，商品房成交面积涨幅明显，去库存成效显著。在政府监管力度平稳的情况下，预计 2018 年株洲市房地产市场将维持较好态势。郴

州市 2017 年房地产市场较为火热，开发商拿地热情较高，全年出让的商住用地全部成交，预计短期内郴州市房地产市场将继续平稳上行。湘潭市 2017 年在购房补贴政策、棚户区改造政策、首付门槛频下调、外溢购房需求扩大等利好政策的刺激下，房地产市场量价齐升，开发商拿地热情高涨。未来在“长株潭一体化”的带动下，湘潭市房地产市场仍有一定的空间。

表 8：2015~2018 年上半年湖南省部分地市全口径政府性基金收入及土地市场情况

地区	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
岳阳市	政府性基金收入	34.31	35.84	93.87	—
	其中：国有土地使用权出让收入	23.02	20.78	67.71	—
	土地出让面积（万亩）	1.40	0.98	1.15	0.66
	土地出让合同金额（亿元）	80.08	54.38	114.39	149.32
常德市	政府性基金收入	18.85	23.76	49.02	—
	其中：国有土地使用权出让收入	14.88	20.27	43.59	—
	土地出让面积（万亩）	0.98	1.13	1.51	0.39
	土地出让合同金额（亿元）	70.81	96.70	141.82	31.49
衡阳市	政府性基金收入	227.87	169.23	203.49	—
	其中：国有土地使用权出让收入	217.35	162.05	192.09	—
	土地出让面积（万亩）	1.86	1.87	1.63	0.59
	土地出让合同金额（亿元）	172.51	247.71	229.82	55.91
株洲市	政府性基金收入	46.04	79.84	87.30	—
	其中：国有土地使用权出让收入	34.49	74.92	81.49	—
	土地出让面积（万亩）	0.82	0.84	0.75	0.24
	土地出让合同金额（亿元）	52.69	70.2	86.35	25.23
郴州市	政府性基金收入	31.19	30.29	40.31	—
	其中：国有土地使用权出让收入	27.61	28.52	37.97	—
	土地出让面积（万亩）	0.82	0.54	0.63	0.37
	土地出让合同金额（亿元）	44.37	23.81	29.73	24.44
湘潭市	政府性基金收入	13.64	12.97	44.31	—
	其中：国有土地使用权出让收入	9.23	10.00	37.99	—
	土地出让面积（万亩）	0.47	0.56	0.40	0.26
	土地出让合同金额（亿元）	24.56	32.78	43.23	22.70

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，根据相近区域土地历史出让情况以及湖南省财政厅和国土资源部门提供的预期出让收益数据测算，本期债券存续期内，预计上述 205 个土地储备项目可实现出让收益 697.24 亿元，其中，各区域预期土地出让收益对相应债券本息的保障倍数均在 2.23 倍及以上，且均可覆盖对应区域土地储备项目总投资。整体看，预期总收益对预期开发成本的覆盖倍数达 3.37 倍，对本期债券本息的保障倍数达 5.15 倍，保障程度高。

表 9：2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）涉及区域项目整体偿还保障情况

地市（州）	项目数量（个）	土地面积（亩）	预期开发成本（总投资）（亿元）	本期发债金额（亿元）	预期出让收益（亿元）	预期出让收益对债券本息的保障倍数（倍）	预期出让收益对预期开发成本的覆盖倍数（倍）
岳阳市	28	4,391.39	33.92	27.25	92.48	2.77	2.73
常德市	50	6,596.90	31.57	20.25	176.69	7.12	5.60
衡阳市	47	5,930.16	31.71	25.37	171.10	5.51	5.40
株洲市	30	5,376.10	43.80	28.10	112.45	3.27	2.57
郴州市	39	6,631.69	36.63	13.79	88.30	5.23	2.41
湘潭市	11	2,135.87	29.24	20.54	56.22	2.23	1.92
合计	205	31,062.11	206.85	135.30	697.24	5.15	3.37

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

### 3、2018 年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）偿债保障分析

2018 年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）发行金额 68.25 亿元，期限为 5 年期，涉及永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市 7 个地市（州）共 140 个项目，项目总投资为 127.31 亿元。本期债券本息偿还资金来源为以上 140 个土地储备项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

从地区房地产和土地市场来看，永州市房地产项目同质化较为严重，市场产品结构尚需完善，有效供给不足。2015~2017 年永州市全口径政府性基金收入整体呈小幅下滑趋势，主要系房地产市场环境弱化带动土地价格波动下滑，非住宅商品房供应过剩，库存高企，去化周期居高不下，同时低品质房地产供应过剩，历史性房源去库存压力较大。未来，永州市将持续加快消化库存，加大高品质住宅建设。邵阳市 2015 年~2017 年政府性基金收入呈现波动下滑趋势，主要系房地产库存压力较大，供需关系紧张，存在批而未供和闲置土地。未来邵阳市将打通去房地产库存和促进人口城镇化、棚户区改造结合通道，加大棚改货币化安置力度。益阳市 2015 年~2017 年政府性基金收入稳定增长，主要为益阳市政府积极培育健康的房地产市场环境，优化住房供给结构，加强市场监管和整顿，规范房地产开发、销售及中介等行为，严控问题楼盘，确保有序发展。娄底市 2015~2017 年政府性基金收入波动较大，其中 2016 年政府性基金收入下滑明显，主要系 2016 年娄底市房地产开发投资负增长，商品房和住宅去化期排全省第三名，去库存形势严峻。虽然 2017 年在政策刺激、优质资源利导和长沙限购政策趋势作用下，娄底市房地产去化环境有所改善，但整体房地产开发投资仍持续收紧、竣工面积下降、工程进度缓慢，商业门面、车库等资产固化严重，短期内房地产市场和土地市场不会快速改善。怀化市 2015~2017 年政府性基金收入存在一定的波动，其中 2016 年怀化市政府积极组织房源支持城市棚改拆迁户购房，全市新建商品房入市供应量减少，但销售速度快速提升，房地产去库存效果显著。未来怀化市将继续紧抓房地产遗留问题，培育住房租赁市场，加大棚改货币化安置力度，多途并举推动房地产去库存，确保取得

明显成效。湘西自治州 2015~2017 年政府性基金收入逐年提升，近年商品房销售面积、销售额快速增长，整体待售面积持续下降，去库存取得一定效果。张家界市 2015~2017 年政府性基金收入呈上涨态势，2016 年张家界政府加快房地产业转型，政府降低了首付款的比例，同时 2016 年政府施行《张家界市政府购买棚改服务管理暂行实施细则》，中心城区投资和商品住宅销售额分别增长 38.8% 和 43.7%，去库存效果显著。

表 10：2015~2018 年上半年湖南省部分地市全口径政府性基金收入及土地市场情况

地区	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
永州市	政府性基金收入	11.30	9.50	9.61	—
	其中：国有土地使用权出让收入	10.64	9.01	9.14	—
	土地出让面积（万亩）	1.11	0.76	0.72	0.20
	土地出让合同金额（亿元）	89.50	76.73	48.93	15.58
邵阳市	政府性基金收入	51.11	32.32	38.78	—
	其中：国有土地使用权出让收入	47.63	29.75	35.04	—
	土地出让面积（万亩）	0.60	0.54	0.65	0.29
	土地出让合同金额（亿元）	44.21	30.69	31.85	19.82
益阳市	政府性基金收入	30.18	36.50	40.95	—
	其中：国有土地使用权出让收入	26.97	33.91	39.14	—
	土地出让面积（万亩）	0.70	0.68	0.81	0.32
	土地出让合同金额（亿元）	41.56	42.30	54.17	27.47
娄底市	政府性基金收入	20.93	7.20	13.03	—
	其中：国有土地使用权出让收入	18.87	5.63	11.75	—
	土地出让面积（万亩）	0.38	0.14	0.22	0.06
	土地出让合同金额（亿元）	34.28	8.97	15.97	6.74
怀化市	政府性基金收入	48.86	69.87	42.80	—
	其中：国有土地使用权出让收入	41.20	63.23	36.67	—
	土地出让面积（万亩）	0.73	0.85	0.78	0.21
	土地出让合同金额（亿元）	41.86	49.53	51.06	17.98
湘西自治州	政府性基金收入	18.87	23.68	37.00	—
	其中：国有土地使用权出让收入	10.39	19.18	30.76	—
	土地出让面积（万亩）	0.34	0.35	0.36	0.31
	土地出让合同金额（亿元）	20.73	18.42	23.45	26.13
张家界市	政府性基金收入	7.16	18.10	18.61	—
	其中：国有土地使用权出让收入	5.87	17.44	17.75	—
	土地出让面积（万亩）	0.12	0.29	0.18	0.08
	土地出让合同金额（亿元）	7.60	23.67	16.37	5.79

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，根据相近区域土地历史出让情况以及湖南省财政厅和国土资源部门提供的预期出让收益数据测算，本期债券存续期内，预计上述 140 个土地储备项目可

实现出让收益 251.53 亿元，其中，各区域预期土地出让收益对相应债券本息的保障倍数均在 2.29 倍及以上，且均可覆盖对应区域土地储备项目总投资。整体看，预期总收益对预期开发成本的覆盖倍数达 1.98 倍，对本期债券本息的保障倍数达 3.01 倍，保障程度较高。

**表 11：2018 年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）涉及区域项目整体偿还保障情况**

地市（州）	项目数量(个)	土地面积（亩）	预期开发成本(总投资)(亿元)	本期发债金额（亿元）	预期出让收益（亿元）	预期出让收益对债券本息的保障倍数（倍）	预期出让收益对预期开发成本的覆盖倍数（倍）
永州市	22	4,986.32	34.10	15.00	54.55	2.97	1.60
邵阳市	36	5,412.12	20.56	11.43	42.47	3.03	2.07
益阳市	13	2,176.05	13.05	10.73	36.84	2.80	2.82
娄底市	13	1,439.63	10.13	7.56	21.19	2.29	2.09
怀化市	24	3,573.60	16.45	11.04	32.37	2.39	1.97
湘西自治州	23	6,319.01	17.03	8.01	34.26	3.49	2.01
张家界市	9	2,131.27	15.97	4.48	29.85	5.44	1.87
<b>合计</b>	<b>140</b>	<b>26,038.00</b>	<b>127.31</b>	<b>68.25</b>	<b>251.53</b>	<b>3.01</b>	<b>1.98</b>

资料来源：湖南省财政厅提供，中债资信整理

综上所述，中债资信评定 2018 年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（六期）、2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（七期）和 2018 年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（八期）的信用等级均为 AAA。

附件一：

地方政府专项债券信用等级符号及含义

根据财政部 2015 年 3 月发布的《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》(财库〔2015〕85 号)，地方政府债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。其中，AAA 级可用“+”符号进行微调，表示信用等级略高于本等级；AA 级至 B 级可用“-”符号进行微调，表示信用等级略低于本等级。各信用等级符号含义如下：

等级符号	等级含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；
CC	基本不能偿还债务；
C	不能偿还债务。

附件二：

2018 年湖南省长沙市土地储备专项债券（一期）—  
2018 年湖南省政府专项债券（六期）募投项目情况

表 1：长沙市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划 性质	项目总 投资(亿 元)	本期发 债金额 (亿 元)	发债 期限 (年)	预期出 让收益 (亿元)	预计全 部完成 供应的 年份
长沙市	大塘二号统征地	92.71	仓储用地	5.07	0.62	5	8.89	2023 年
	大塘三号统征地	182.09	仓储用地			5		2023 年
	沙坪湘绣统征地	48.41	商业用地			5		2023 年
	秀峰统征地	92.52	商住用地			5		2023 年
	井坡二号统征地	36.55	商业用地			5		2023 年
	国防科大置换地-炮校西院收回地	408.73	商业用地	5.64	5.64	5	22.08	2023 年
	国防科大置换地-炮校东院收回地	85.60	高等学校用地			5		2023 年
	国防科大置换地-炮校 981 收回地	27.70	住宅用地			5		2023 年
	国防科大置换地-炮校中院收回地	138.40	住宅用地			5		2023 年
	国防科大置换地-科大锦绣西收回地	27.17	住宅用地			5		2023 年
	国防科大置换地-科大福元北收回地	28.72	商住用地			5		2023 年
	国防科大置换地-科大福元南收回地	67.67	商住用地			5		2023 年
	湘涂收回地-湘涂德雅收回地	86.20	住宅用地	3.19	3.19	5	4.16	2023 年
	湘涂收回地-湘涂高岭收回地	29.90	停车场用地			5		2023 年
	开福区青竹湖统征地	606.35	商住用地	6.20	6.20	5	20.58	2023 年
	开福区兴联村统征地	68.51	商业用地			5		2023 年
	山河景园统征地	107.26	医疗卫生用地	3.08	3.08	5	7.84	2023 年
	开福区捞刀河镇商住及公共设施	186.96	商住用地			5		2023 年
	天心区新路统征地	52.48	商业用地	0.48	0.48	5	1.23	2023 年
	芙蓉区张公岭村统征地 S1 地块	122.94	二类居住用地	3.45	1.00	5	8.18	2023 年
	22 号统征地	14.12	住宅用地	1.13	1.00	5	2.15	2023 年
	24 号统征地	29.39	科研设计、住宅、商业用地			5		2023 年
	25 号统征地	17.24	商业用地			5		2023 年
29 号统征地	24.68	住宅、科研设计用地	5			2023 年		

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规 划 性质	项目总 投资(亿 元)	本期发 债金额 (亿 元)	发债 期限 (年 )	预期出 让收益 (亿元)	预计全 部完成 供应的 年份
	牛角塘村统征地 1 (S2)	44.53	商务设施 用地	3.59	3.00	5	7.44	2023 年
	牛角塘村统征地 2 (S3)	71.47	商务设施 用地			5		2023 年
	牛角塘村统征地 3 (S4)	13.68	商务设施 用地			5		2023 年
	牛角塘村统征地 6(S18)	101.50	二类住宅 用地			5		2023 年
	黄兴镇统征地一号	201.21	住宅用地	19.45	7.00	5	36.36	2023 年
	黄兴镇统征地二号	75.56	商业用地			5		2023 年
	黄兴镇统征地三号	558.37	商住用地			5		2023 年
	黄兴镇统征地四号	155.62	住宅用地			5		2023 年
	C3、C4 地块	184.35	商住用地	5.50	0.80	5	14.05	2023 年
	C5 地块	137.70	商住用地	4.23	2.20	5	15.15	2023 年
	岳麓山大学科技城	400.50	商住、科 研、公共 管理用地	11.22	4.00	5	11.73	2023 年
	P02-A16、P02-A07-1 地块	308.55	商住用地	3.91	2.50	5	5.82	2023 年
	P02-A33、P02-A34-2 地块	78.90	商业用地	1.53	0.80	5	1.86	2023 年
	P02-A36 地块	66.30	商住用地	1.29	0.70	5	1.64	2023 年
	湘江智谷·人工智能科技园地块	1,499.99	住宅用 地、商住 用地、工 业用地	18.88	8.00	5	23.73	2023 年
	统征地 2017-197 土地储备	151.15	住宅用地	1.55	1.00	5	5.75	2023 年
	统征地 2014-391 土地储备	167.37	商业用地	1.71	1.00	5	9.54	2023 年
	长沙县 2016 年第一批次(2017 年获 批)精品住宅地块	162.00	住宅用地	0.64	0.28	5	1.59	2023 年
	长沙县 2016 年第一批次(2017 年获 批)航空金融商务中心地块	61.00	商业用地	0.24	0.10	5	0.64	2023 年
	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	108.00	商业用地	0.43	0.18	5	1.13	2023 年
	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	246.00	仓储物流 用地	0.97	0.42	5	1.06	2023 年
	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	87.00	仓储物流	0.34	0.15	5	0.37	2023 年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划 性质	项目总 投资(亿 元)	本期发 债金额 (亿 元)	发债 期限 (年 )	预期出 让收益 (亿元)	预计全 部完成 供应的 年份
	批) 绿叶水果湖南总部基地土地储备项目		用地					
	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	125.00	仓储物流用地	0.49	0.21	5	0.54	2023 年
	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	140.00	商业用地	0.55	0.24	5	1.46	2023 年
	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	248.00	住宅用地	0.98	0.42	5	2.44	2023 年
	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	194.80	工矿仓储用地	0.96	0.43	5	1.54	2023 年
	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	146.80	商住、商业用地	0.41	0.30	5	0.78	2023 年
	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	137.01	商住、商业用地	0.46	0.28	5	0.73	2023 年
	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	148.84	商住、商业用地	1.31	0.59	5	1.90	2023 年
	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	132.25	商住、商业用地	1.37	0.57	5	1.71	2023 年
	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	43.30	商业服务用地	0.13	0.12	5	0.29	2023 年
	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)	457.92	住宅用地	4.64	2.00	5	17.41	2023 年
	洗心路与月亮岛路交叉口东南角地块土地收储项目	95.93	二类居住用地	1.00	0.95	5	1.63	2023 年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规 划 性质	项目总 投资(亿 元)	本期发 债金额 (亿 元)	发债 期限 (年 )	预期出 让收益 (亿元)	预计全 部完成 供应的 年份
	洗心路与普瑞路交叉东南角地块土地收储项目	200.00	二类居住用地	2.00	1.16	5	5.00	2023年
	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	188.27	商业用地	3.06	2.77	5	4.47	2023年
	浏阳市长兴片区予倩一、二号统征用地项目土地储备项目	213.06	商住及公共设施用地	4.32	2.50	5	5.02	2023年
	宁乡县2017第三批用地(中建月亮湖旁边)玉兴土地储备项目	190.94	城区商住用地	5.18	0.37	5	7.26	2023年
	仁福特色街区(白马桥中学旁边)土地储备项目	32.54	城区商住用地	0.63	0.07	5	0.74	2023年
	东城兆平(城投宁邦广场旁边)土地储备项目	183.10	城区商住用地	4.21	0.40	5	6.09	2023年
	夏铎铺土地储备项目	82.57	城区商住用地	1.61	0.48	5	1.88	2023年
	月亮湖储备地(月亮湖以西)土地储备项目	243.82	城区商住用地	5.12	1.07	5	9.27	2023年
	储备地块一(2018第四批次)经开区土地储备项目	280.45	园区工业用地	1.76	0.34	5	0.75	2023年
	妇孕婴童产品生产基地(经开区)土地储备项目	146.64	园区工业用地	1.01	0.16	5	0.39	2023年
	经开区空气净化器土地储备项目	167.31	园区工业用地	1.11	0.18	5	0.45	2023年
	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	304.03	园区工业用地	2.13	0.36	5	0.81	2023年
	储备地块二(2017年第十八批次)高新区土地储备项目	113.78	园区工业用地	0.80	0.15	5	0.30	2023年
	储备地块三储备地块五(2017年第二批次地)项目	279.50	商住用地	10.56	2.00	5	14.87	2023年
合计	—	11,958.91	—	159.54	71.45	—	300.70	—

2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）  
土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（七期）募投项目情况

表 1：岳阳市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积（亩）	土地规划性质	项目总投资（亿元）	本期发债金额（亿元）	发债期限（年）	预期出让收益（亿元）	预计全部完成供应的年份
岳阳市	洞庭实验学校项目	162.86	住宅	2.10	2.10	5	6.58	2019年
	天润塑化地块、天润塑化周边地块	85.45	商住	1.80	1.80	5	4.38	2020年
	C地块、E地块	180.67	商服	1.57	1.57	5	4.17	2022年
	道道全粮油股份有限公司项目	73.31	商业住宅	1.01	0.50	5	4.05	2019年
	湖南新金置业投资有限公司项目	34.84	商业住宅	0.41	0.40	5	1.58	2018年
	芭蕉湖棚改项目	81.00	商住	1.15	1.05	5	2.33	2023年
	五星级酒店项目	142.01	商住	2.10	2.10	5	4.09	2023年
	白杨湖总部经济港A北地块	150.00	商住	1.95	1.88	5	4.32	2023年
	哈工大机器人1项目	200.00	商住	2.50	2.50	5	5.75	2023年
	火箭输送基地项目	300.00	工业	0.70	0.47	5	0.83	2023年
	岳阳城市亮化及专业舞台灯产业化项目地块、岳阳塑料容器生产项目地块、岳阳军民融合北斗产业园项目地块	631.87	工业仓储用地	0.95	0.83	5	1.75	2023年
	岳阳年产5000台医用诊断X射线高频高压发生器及高频X射线机项目地块、岳阳高档办公用纸加工生产项目地块	383.98	商住用地	5.30	5.17	5	11.05	2023年
	湖滨园艺场三分场9（2013年第一批次A、B、C、D地块），金星路地块	225.38	商业、住宅用地	2.23	1.00	5	6.54	2020年
	2016-5批次3地块项目	92.26	商住	0.38	0.34	5	0.96	2019年
	30万吨搅拌站项目	28.65	商服	0.14	0.09	5	0.30	2019年
	湘阴县大屋围整治收储项目	158.75	商业居住	1.50	1.05	5	5.46	2019年
	章华镇环城砖厂储备地块项目	178.60	住宅	0.54	0.54	5	1.44	2023年
	章华镇治湖村储备地块项目	50.00	商住	0.14	0.14	5	0.46	2023年
	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	73.90	商住	0.34	0.34	5	0.75	2023年
	沙鸥路西侧储备土地项目	313.12	商业、住宅用地	0.78	0.52	5	3.81	2019年
临湘市五环时代全民健身中心建设项目、花园大道地块、2018	361.00	商住	3.86	0.83	5	8.73	2020年	

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	年第八批次用地地块							
	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	61.50	住宅	0.21	0.18	5	1.88	2022年
	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	57.00	商住	0.20	0.20	5	1.74	2022年
	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	57.00	商服	0.20	0.20	5	1.74	2022年
	麻塘集镇北侧储备土地项目	64.50	商住	0.22	0.22	5	1.98	2022年
	麻塘办事处东侧储备土地项目	48.00	商服	0.17	0.17	5	1.47	2022年
	汨罗市城北商圈商住用地项目	150.00	商住	1.20	0.79	5	3.67	2021年
	生态循环农业土地储备项目	45.75	商服	0.26	0.26	5	0.69	2019年
合计	—	4,391.39	—	33.92	27.25	—	92.48	—

表 2：常德市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
常德市本级	兴隆地块	352.35	商业	2.50	2.50	5	8.91	2023年
	朗清地块	154.99	商居	0.36	0.36	5	8.47	2023年
	天盛地块	184.79	商居	0.50	0.50	5	10.10	2023年
	北部新城 B-2	183.15	商居	0.15	0.15	5	10.01	2023年
	朗澈地块	185.74	商居	0.36	0.36	5	10.15	2023年
	金彩美术馆	100.00	商业	0.80	0.80	5	2.53	2023年
	北部新城 A-3	244.00	商居	2.09	2.09	5	14.09	2023年
	朗明地块	180.00	商居	0.34	0.34	5	9.84	2023年
	朗丽地块	123.66	商居	0.83	0.83	5	6.95	2023年
	北部新城 A-14	99.00	商居	0.48	0.48	5	5.41	2023年
	玉盘路地块一	253.00	商居	0.76	0.76	5	13.83	2023年
	玉盘路地块二	187.00	商居	0.77	0.77	5	10.22	2023年
	经开区超限检测站项目	21.00	商住	0.12	0.12	5	0.62	2021年
	常德华耀浆纸有限公司项目	175.00	商住	0.16	0.16	5	5.03	2021年
	金丝鸟麻业项目	56.00	商住	0.41	0.41	5	1.68	2021年
	德馨经编项目	23.50	商住	0.18	0.18	5	0.71	2021年
	常怡经编项目	14.00	商住	0.14	0.14	5	0.43	2021年
鼎城区	江南小学以西储备地块	61.00	商住	0.40	0.40	5	1.42	2023年
	隆腾物流园以北地块	115.00	商住	0.80	0.80	5	2.37	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	中梁集团以西地块	97.48	商住	0.50	0.50	5	1.42	2023年
澧县	华湘棉业地块	96.78	商住	0.28	0.28	5	1.76	2023年
	澧浦街道三贤地块	77.40	商住	0.14	0.14	5	1.39	2023年
	雪龙食品公司地块	59.72	商住	0.20	0.20	5	1.09	2023年
	四马农庄地块	95.40	商住	0.35	0.35	5	1.75	2023年
	嘉利塑业商住地块	14.35	商住	0.15	0.15	5	0.28	2023年
	亚瑞特项目地块	51.76	商住	0.26	0.16	5	0.97	2023年
	津市市	草帽厂地块	11.41	商住	0.29	0.17	5	0.37
	朝宏油泵地块	21.00	商住	0.24	0.12	5	0.54	2023年
	鸿鹰祥地块	10.00	商住	0.19	0.16	5	0.25	2023年
	西河街地块	178.00	商住	3.50	0.33	5	3.67	2023年
汉寿县	汉寿2014年第一批次建设用地	294.13	商住	0.88	0.20	5	2.68	2023年
	2014年城乡建设用地增减挂钩项目	239.50	商住	0.72	0.33	5	3.06	2023年
		259.46	工业	0.77				2023年
	2015年度第二批次建设用地	198.55	商住	0.60	0.11	5	1.81	2023年
	湘西北农机展销市场项目	126.36	商住	0.38	0.08	5	1.15	2023年
	亚风商贸物流项目	122.24	商住	0.37	0.07	5	1.12	2023年
	2016年第一批次建设用地	204.11	商住	0.61	0.14	5	1.87	2023年
		7.80	公共设施	0.02				2023年
	2016年第三批次建设用地	186.45	商住	0.16	0.13	5	1.71	2023年
		12.55	公共设施	0.44				2023年
	2016年增减挂钩建设用地	220.07	商住	0.67	0.11	5	2.79	2023年
232.44		工业	0.69	2023年				
	2017-11、2017-15号储备地块征拆	96.00	商住	0.28	0.10	5	0.87	2023年
安乡县	2018年度2号经营性用地	85.95	商住	0.69	0.58	5	1.28	2023年
	安乡县医养产业园	46.95	商住	0.33	0.25	5	0.74	2023年
桃源县	标准化厂房土地储备项目	109.95	商住	0.72	0.72	5	3.26	2023年
	福兴鞋业土地储备项目	60.00	商住	0.40	0.40	5	1.78	2023年
	1716#储备项目	95.58	商住	2.00	0.27	5	3.11	2023年
临澧县	西城区农贸市场建设项目	73.24	商住	0.41	0.33	5	0.83	2023年
	金宝路四号地块建设项目	54.90	商住	0.37	0.21	5	0.63	2023年
	城市综合体建设项目	140.86	商住	0.45	0.45	5	1.53	2023年
石门县	大汉新城东侧地块土地储备项目	120.00	商住	0.80	0.76	5	2.94	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	东城 17B-1 地块	72.67	商住	0.22	0.15	5	2.87	2023 年
	东城 D-11 地块	110.66	商住	0.38	0.20	5	4.38	2023 年
<b>合计</b>	—	<b>6,596.90</b>	—	<b>31.57</b>	<b>20.25</b>	—	<b>176.69</b>	—

表 3：衡阳市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
雁峰区	雁储 022A、雁储 022B	333.13	商业用地	1.67	1.67	5	15.54	2023 年
石鼓区	石储 002 号	63.20	居住用地(兼容商业、酒店、宾馆等)	0.38	0.38	5	2.03	2023 年
	石储 003 号	52.46	商服用地、居住用地、公共广场用地	0.31	0.31	5	2.29	2023 年
	石储 007 号	86.10	商住用地	0.52	0.52	5	3.76	2023 年
	石储 014 号	10.26	居住用地(兼容商业)	0.07	0.07	5	0.33	2023 年
	石储 1304B	119.10	居住用地(兼容商业)	0.77	0.77	5	4.88	2023 年
珠晖区	珠储 004 号	60.00	商住用地	0.39	0.39	5	1.71	2023 年
	珠储 008 号、珠储 012 号	191.00	文化设施用地、居住用地(兼容商业)	1.21	1.21	5	10.43	2023 年
	珠储 1204 号	131.56	居住用地(兼容商业)	0.86	0.86	5	7.06	2023 年
蒸湘区	蒸储 1310 号	219.18	居住(兼容商业)用地	1.10	1.10	5	17.66	2023 年
	蒸储 1311 号	339.40	居住(兼容商业)用地	1.70	1.70	5	30.23	2023 年
	蒸储 026A、蒸储 026B	200.00	居住用地、商业用地	1.00	1.00	5	14.42	2023 年
南岳区	创新创意园项目一期	150.00	物流仓储用地	0.68	0.65	5	1.06	2023 年
	南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	37.00	商住用地	0.17	0.10	5	0.44	2023 年
衡阳县	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	117.90	工业用地(正在调整为商服用地)	0.58	0.38	5	2.67	2023 年
	县洪山路以东、衡西干	177.00	工业用地(正在调	1.02	0.56	5	1.73	2023 年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	线以南、海英大道以西储备用地		整为商服用地)					
	县联胜路以北、人和路以南、群英以东储备用地	76.95	工业用地(正在调整为商服用地)	0.39	0.24	5	0.75	2023年
	吉利手拉手汽车文化节园	259.35	工业用地(正在调整为商服用地)	0.90	0.50	5	6.93	2023年
	衡阳县2017年城镇第三批建设项目建设地块一	215.90	居住用地,兼容商业服务用地	0.95	0.50	5	5.77	2023年
衡南县	云集镇56-2号	85.82	商业用地	0.44	0.44	5	1.03	2023年
	云集镇145-4号	103.02	商服用地、二类居住用地	0.53	0.53	5	1.23	2023年
	衡南县2017年第一批次建设用地三塘3\4\5号	126.43	二类居住、兼容商业	0.65	0.65	5	1.51	2023年
	衡南县2017年第三批三塘1号地(ST2017-40-1,ST2017-55-1,ST2017-21-1)	246.96	居住用地	1.26	0.60	5	2.96	2023年
衡山县	先农社区地块	149.82	商住用地	1.28	0.93	5	2.77	2023年
	八里小镇地块(第一期)	165.28	二类居住用地、加油加气站用地	1.06	0.50	5	3.20	2023年
衡东县	衡东县2018年第十批次城镇建设用地1号地块	34.41	居住,可兼容商业	0.14	0.14	5	0.85	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地2号地块	21.23	居住,可兼容商业	0.08	0.08	5	0.52	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地3号地块	38.61	居住,可兼容商业	0.15	0.15	5	0.95	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地4号地块	51.02	居住,可兼容商业	0.17	0.17	5	1.26	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地5号地块	4.89	居住,可兼容商业	0.02	0.02	5	0.12	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地6号地块	13.64	居住,可兼容商业	0.05	0.05	5	0.34	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地7号地块	46.32	居住,可兼容商业	0.16	0.16	5	1.14	2023年
	衡东县2018年第十批次城镇建设用地8号地块	8.97	商住	0.03	0.03	5	0.22	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	衡东县2018年第一批次城镇建设用地1号地块	58.79	商服用地	0.30	0.30	5	1.45	2023年
	盛和生态农业旅游示范园建设项目(原高达生态农业)	86.75	商服用地	0.38	0.38	5	0.58	2023年
	承远博览馆项目(原铸件自动化生产线用地)	26.00	商住、文化设施用地	0.12	0.12	5	0.29	2023年
祁东县	洪桥东富储备用地	84.02	居住用地、商住用地	0.21	0.21	5	1.14	2023年
	白云储备用地项目(含盘龙储备用地、白云储备用地)	300.56	商服用地	0.46	0.46	5	2.46	2023年
	兰芝塘储备用地	23.13	商服用地	0.05	0.05	5	0.22	2023年
	南岭民爆收回土地	49.95	居住用地	0.50	0.50	5	0.88	2023年
耒阳市	新城二路中段	210.00	居住用地,可兼容商业	1.34	1.22	5	1.94	2023年
	武广片区开发用地	145.50	居住用地	0.83	0.43	5	1.75	2023年
	武园路两厢片区开发	375.90	居住用地、商业用地	2.34	0.82	5	4.69	2023年
	耒水新城	300.00	居住用地	1.85	0.98	5	2.62	2023年
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	88.71	住宅用地(二类居住)	0.49	0.46	5	0.74	2023年
	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	126.65	二类居住用地,兼容商业用地	1.49	1.45	5	2.35	2023年
	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	118.29	二类居住用地,兼容商业用地	0.69	0.65	5	2.20	2023年
合计	—	5,930.16	—	31.71	25.37	—	171.10	—

表 4：株洲市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
株洲市本级	天元区新马 EBD 地块	430.49	居住	3.38	2.00	5	6.15	2022 年
	株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目地块	312.62	商住混合	2.78	1.00	5	8.50	2022 年
	湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理项目地块一	363.76	商住混合	3.70	3.00	5	11.11	2023 年
	株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理项目	1,740.97	商住混合	13.00	5.00	5	45.42	2023 年
	轨道科技城储备地块一	71.41	商业	0.68	0.60	5	2.02	2019 年
	轨道科技城储备地块二	59.31	商业	0.60	0.52	5	1.68	2019 年
	轨道科技城储备地块四	84.64	商住	0.94	0.88	5	1.87	2019 年
	四兴路配套用地	101.00	商住	1.02	0.91	5	2.23	2019 年
	中车大道储备地	139.29	商住	1.28	1.13	5	3.12	2019 年
	轨道科技城储备地块十	38.98	商住	0.53	0.53	5	0.93	2020 年
	轨道科技城储备地块十一	52.81	商住	0.78	0.78	5	1.26	2020 年
	轨道科技城储备地块十二	159.99	商住	2.14	2.14	5	4.11	2021 年
	枫溪生态城配套一、二号地块	380.00	商住及商服	3.00	1.34	5	6.58	2020 年
长江西路储备地块 2	55.44	商住	1.05	1.00	5	1.98	2020 年	
天元区	长江南路普通商品房三期地块	130.83	商住	1.58	1.00	5	2.09	2019 年
醴陵市	2016 年一批次 F 块	178.47	商住	0.87	0.70	5	1.66	2019 年
	2010 年 C 块	105.22	居住	0.91	0.81	5	1.42	2020 年
	日用瓷制造项目	233.03	工业	0.62	0.30	5	0.68	2020 年
	2017 年二批次 I 块	78.89	居住	0.41	0.33	5	1.26	2020 年
	2017 年一批次 G 块	39.30	商住	0.40	0.37	5	0.63	2020 年
炎陵县	炎陵县 2017-08 号地块	52.34	商业、住宅	0.27	0.27	5	0.45	2019 年
	炎陵县 2017-11 号地块	77.77	商业、住宅	0.40	0.25	5	2.42	2019 年
株洲县	株洲县子规安脚储备地	43.00	商住	0.45	0.41	5	0.56	2019 年
	株洲县杨家嘴储备地	80.00	商住	0.84	0.75	5	1.04	2019 年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
茶陵县	茶陵县南站新区商贸中心地块	150.68	商业	0.92	0.88	5	1.42	2023年
攸县	攸县四亩湖普通住宅小区地块	101.32	住宅	0.57	0.57	5	0.83	2018年
	攸县盟楼普通住宅小区地块	24.03	住宅	0.14	0.12	5	0.17	2019年
	攸县文化园拆迁安置小区地块	31.98	住宅	0.18	0.18	5	0.37	2019年
	攸县百花拆迁安置小区地块	35.53	住宅	0.21	0.18	5	0.25	2023年
	零星一号地	23.00	住宅	0.13	0.13	5	0.23	2023年
合计	—	5,376.10	—	43.80	28.10	—	112.45	—

表 5：郴州市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
郴州市	郴州市福城新区项目	725.00	商业、住宅	3.68	0.57	5	11.69	2019年
	郴州市梨树山片区项目	314.67	商业、住宅	1.57	1.32	5	5.08	2019年
	郴州市华康小区一期、二期项目	334.61	住宅	2.02	0.90	5	3.24	2020年
	郴州市白水片区项目	307.49	商业、住宅	1.54	0.60	5	4.96	2020年
	郴州市10万吨锌冶炼项目	181.92	商业、住宅	0.91	0.44	5	1.36	2020年
	郴州市下湄桥片区项目	73.09	商业、住宅	0.37	0.23	5	1.06	2019年
	郴州市锦辉学校收回项目	144.00	住宅	0.52	0.52	5	1.39	2018年
	郴州市罗家井搬迁项目	147.00	物流	0.74	0.19	5	0.97	2019年
	郴州市粮食物流一期项目	196.43	物流	0.98	0.22	5	1.29	2020年
	资兴市罗围片区土地收储项目	400.00	商服、住宅	2.00	1.03	5	6.29	2020年
	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	90.00	商业、住宅	0.80	0.09	5	1.60	2020年
	桂阳县骏马大道商住房项目一	69.00	商业、住宅	0.79	0.07	5	1.00	2020年
	桂阳县骏马大道商住房项目二	58.35	商业、住宅	0.71	0.06	5	0.86	2020年
	桂阳县100家智能家具企业产业园一期项目	810.00	工业	1.47	1.13	5	2.02	2020年
	永兴县南站路小区项目	53.00	商服	0.12	0.12	5	0.64	2020年
	永兴县西水路小区项目	136.37	商服	0.45	0.35	5	2.02	2020年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	永兴县桃源洞小区项目	124.70	商服	2.10	0.22	5	2.24	2021年
	永兴县稀贵金属成品交易(银都商贸城)项目	83.00	商服	0.17	0.09	5	0.92	2020年
	永兴县龙山路A块项目	44.00	商服	0.29	0.29	5	0.63	2021年
	宜章县2018年储备地块十项目	87.16	商业、住宅	0.35	0.05	5	0.67	2020年
	宜章县2018年储备地块十三项目	24.27	商业、住宅	0.17	0.17	5	0.34	2020年
	宜章县2018年储备地块五项目	169.22	商业、住宅	0.68	0.02	5	1.52	2020年
	宜章县2018年储备地块一项目	256.29	商业、住宅	1.50	0.16	5	2.31	2020年
	宜章县2018年储备地块十一项目	97.69	商业、住宅	0.31	0.08	5	0.96	2020年
	宜章县2018年储备地块七项目	504.99	商业、住宅	2.02	0.28	5	4.55	2020年
	嘉禾县嘉禾建材市场项目	151.42	商服	0.64	0.36	5	1.73	2023年
	临武县环城南路二号地块土地开发项目	38.93	商业、住宅	0.34	0.33	5	0.48	2020年
	临武县环城北路一号地块土地开发项目	35.56	商业、住宅	0.29	0.29	5	0.44	2020年
	汝城县长安生态城项目	111.51	商业、住宅	0.34	0.23	5	1.17	2023年
	汝城县县城拓展地块项目	144.26	商业、住宅	0.43	0.30	5	2.92	2023年
	安仁县北郊地块一项目	51.90	住宅	0.32	0.27	5	0.40	2019年
	安仁县工业集中区地块三项目	61.95	住宅	0.32	0.12	5	0.47	2020年
	北湖区2013年第二批用地建设项目	120.00	商住	1.39	0.46	5	5.24	2022年
	北湖区恒大金碧花园二号地块建设项目	88.64	商住	1.13	0.49	5	3.87	2023年
	北湖区恒大金碧花园建设项目	126.00	商住	1.60	0.49	5	5.50	2021年
	北湖区2012年第二批用地建设一项目	53.75	住宅	0.62	0.15	5	2.35	2021年
	北湖区2012年第二批用地建设二项目	22.74	商业	0.26	0.06	5	0.99	2022年
	北湖区2016年第一批用地建设项目	103.83	商住	1.37	0.56	5	1.68	2022年
	北湖区2017年第一批用地建设项目	88.95	商住	1.30	0.49	5	1.44	2023年
合计	—	6,631.69	—	36.63	13.79	—	88.30	—

表 6: 湘潭市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
国家级湘潭经开区	中核中成项目地块	487.84	商住用地	8.30	6.40	5	15.66	2023 年
	中核永吉项目地块	89.98	商住用地	1.50	1.13	5	2.88	2023 年
	湘水西湖 A 地块	397.95	商住用地	6.00	4.00	5	12.77	2023 年
	九华湖东北角地块	469.95	商住用地	9.50	6.00	5	15.09	2023 年
湘潭县	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	118.05	商居综合	1.39	1.26	5	3.13	2023 年
	湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	38.85	商居综合	0.13	0.10	5	0.17	2023 年
湘乡市	东山新城 42# 地	126.00	商住用地	0.76	0.34	5	3.22	2023 年
	湘储 045 (东山新城 9 号地)	32.10	商住用地	0.30	0.20	5	0.52	2023 年
	湘乡市殡葬项目用地	202.50	特殊用地 (殡葬)	0.65	0.51	5	0.91	2023 年
	湘储 602 号地	102.00	商住用地	0.30	0.19	5	0.73	2023 年
韶山市	韶山平里村田园综合体项目一期用地	70.65	商服用地	0.42	0.41	5	1.13	2023 年
合计	—	2,135.87	—	29.24	20.54	—	56.22	—

2018 年湖南省 (永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市) 土地储备专项债券 (一期) — 2018 年湖南省政府专项债券 (八期) 募投项目情况

表 1: 永州市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
永州市本级	1 号地 (永州市 2017 年第二批用地商住项目)	316.47	商住用地	1.74	1.60	5	5.63	2022 年
	2 号地 (第九批次土地商住项目)	368.57	商住用地	1.87	1.50	5	3.12	2021 年
	3 号地 (储备土地前期开发商住项目)	137.94	商住用地	1.22	0.90	5	2.64	2020 年
冷水滩区	深圳智能硅谷产业园项目	416.33	工业用地	1.30	0.40	5	0.81	2023 年
零陵区	滨江新城酒店及配套设施土	165.70	商住用地	1.17	0.95	5	1.89	2022 年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
	地储备项目							
祁阳县	祁祁学校土地收储项目	260.00	科教、住宅用地	1.17	0.66	5	3.19	2022年
	铜锣湾广场土地收储项目	125.00	住宅用地	0.68	0.32	5	3.21	2022年
	县城北区住宅区项目	180.00	住宅用地	0.99	0.40	5	2.95	2023年
东安县	东安县林角山片区综合配套项目	178.24	商住用地	0.70	0.55	5	1.51	2019年
	东安县宝田路北侧房地产开发项目	40.80	商住用地	0.13	0.10	5	0.40	2019年
	一中用地房地产开发项目	132.50	商住用地	0.16	0.13	5	1.12	2019年
道县	道县火车站新区土地收储项目1号地	190.50	商住用地	0.28	0.20	5	1.60	2022年
	道县火车站新区土地收储项目2号地	200.55	商住用地	0.30	0.21	5	1.89	2022年
	道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	51.30	商住用地	0.71	0.56	5	1.11	2022年
	道县2016年第一批次县公安局东侧地块	96.15	商住用地	0.22	0.14	5	1.57	2022年
蓝山县	永连公路西侧商住用地项目	151.26	商住用地	0.39	0.33	5	1.61	2021年
	蓝山大道西侧商住用地项目	135.41	商住用地	0.48	0.47	5	1.56	2022年
宁远县	汇鑫电子用地一	61.05	商业用地	0.24	0.24	5	0.74	2021年
	湘南农业机械产业城(一期)	88.50	商业用地	0.36	0.24	5	0.75	2021年
	汇鑫电子用地二	190.05	工业用地	0.76	0.10	5	0.22	2021年
江华瑶族自治县	江华高新区南区基础设施建设(一期)项目	600.00	商住用地	2.50	2.00	5	9.06	2022年
	承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目	900.00	交通、商住用地	16.74	3.00	5	7.96	2023年
合计	—	4,986.32	—	34.10	15.00	—	54.55	—

表 2: 邵阳市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
邵阳市本级	桃花新城 5-13#	349.95	商住	2.08	1.97	5	5.95	2020年
	桃花新城 5-13b#		商住			5		2020年
	桃花新城 5-13a#		商住			5		2020年
	桃花新城 6-04#		商住			5		2020年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
	桃花新城 6-04a#		商住			5		2020 年
	桃花新城 6-19#		商住			5		2020 年
	桃花新城 6-20#		商住			5		2020 年
	桃花新城 10-01#		商住			5		2020 年
	桃花新城 2-9#	42.15	商住	0.40	0.23	5	0.72	2020 年
	宝工区 3-6#	51.75	商住	0.42	0.22	5	0.70	2019 年
	宝工区 3-16#	39.45	商住	0.51	0.2	5	0.57	2020 年
	宝工区 6-7#	71.25	商住	0.45	0.4	5	1.12	2021 年
	宝工区 4-4#	174.15	商住	1.07	0.8	5	2.53	2020 年
	余湖新城 A-05#	162.45	商住	0.97	0.7	5	1.92	2021 年
	余湖新城 D08-1#	51.15	商住	0.79	0.58	5	1.47	2021 年
	余湖新城 D08-2#	53.40	商住			5		2021 年
	余湖新城 D08-3#	19.95	商住			5		2021 年
	余湖新城 D09#	49.80	商住	0.31	0.2	5	0.59	2021 年
城步县	城步 2016 年度第一批次建设用地 (教育新村)	210.20	商住	0.48	0.23	5	1.92	2019 年
隆回县	综合大市场	435.00	批发零售	1.88	0.53	5	1.99	2023 年
新邵县	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	115.05	工业	0.15	0.092	5	0.15	2023 年
	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	162.37	工业	0.19	0.121	5	0.21	2023 年
	新邵县 2017 年第二批建设用地项目	39.67	商住	0.16	0.037	5	0.17	2019 年
	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	189.30	工业、商住	0.68	0.25	5	1.56	2019 年
	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	145.79	商住	0.50	0.107	5	1.22	2019 年
	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	47.87	商住	0.20	0.036	5	0.30	2019 年
	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	126.60	商住	0.46	0.177	5	0.81	2019 年
	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	125.51	商服	0.42	0.08	5	1.03	2019 年
邵东县	显创光电用地	88.50	工业	0.21	0.2	5	0.34	2023 年
	康视达隐形眼镜生产用地	88.50	工业	0.21	0.2	5	0.34	2023 年
	新建衡科医养健康谷项目	157.05	康养	0.63	0.4	5	1.46	2019 年
	黑田铺印刷工业园	97.05	工业	0.24	0.21	5	0.34	2023 年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	二手车服务中心用地	55.41	商业	0.40	0.09	5	0.51	2019年
	南部新区建设项目	313.35	商住	1.00	0.64	5	2.60	2020年
邵阳县	2017年第五批次用地	747.05	商住	1.82	0.92	5	4.99	2019年
武冈市	武冈市2018年第三批次(同保北路两厢土地)	117.90	商住	0.25	0.2	5	1.17	2019年
	新东商贸城	119.53	商住	0.61	0.19	5	1.19	2019年
	东互通停车场	126.87	公共管理与公共服务	0.20	0.11	5	0.52	2019年
	亲情树老年养护中心建设项目	60.21	医卫慈善	0.12	0.04	5	0.16	2019年
洞口县	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	247.01	商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地	0.53	0.47	5	0.93	2020年
新宁县	2014年第一、二批次用地	196.28	商住	0.52	0.4	5	1.11	2019年
绥宁县	绥宁县2013年第一批次地块二、第二批次地块一(坪溪片区项目)	259.60	商居用地、公共管理与服务用地	1.10	0.26	5	1.26	2023年
	绥宁县2013年第二批用地地块二(县民族公园项目)	75.00	商居用地、公共管理与服务用地	0.59	0.14	5	0.65	2023年
总计	—	5,412.12	—	20.56	11.43	—	42.47	—

表3：益阳市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
------	--------	---------	--------	-----------	----------	---------	------------	-------------

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规 划性质	项目总 投资(亿 元)	发债金额 (亿元)	发债 期限 (年)	预期出 让收益 (亿元)	预计全部 完成供应 的年份
益阳市	益阳市赫山区东港路南侧、天成路两侧	221.40	商住用地	0.66	0.5	5	2.09	2023年
	会志路北侧,小铁路下河线西侧	161.55	商住用地	1.50	1.21	5	2.18	2023年
	东至鱼形湖西路、西至集体土地、北至土地储备中心地块、南至宝林路	217.50	商业用地	1.00	0.8	5	2.93	2023年
	绕城高速以东、迎宾路以南、关山路以北、蓉园路以西	351.75	商服用度	1.98	1.46	5	5.11	2023年
	资阳区接城堤	62.40	商住用地	0.90	0.73	5	1.46	2023年
	资阳区马良村	31.05	商住用地	0.40	0.32	5	0.73	2023年
	沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园清溪资管委	397.65	商住用地	2.44	2	5	7.72	2023年
	益阳市赫山区沧水铺镇碧云峰村	101.25	商业用地	0.79	0.65	5	1.97	2023年
	桃花江镇团山村、创业村、近桃村	169.35	商住用地	0.58	0.861	5	4.14	2023年
	桃花江镇创业村	62.70	商住用地	0.57	0.339	5	1.53	2023年
	三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇	233.70	商住用地	1.01	0.89	5	3.97	2023年
	北邻尤利格尔服饰,南邻巴山西路,西至浩江湖路,东邻鑫源世纪小区	83.40	商住用地	0.87	0.5	5	1.52	2023年
	北邻浩江湖,南邻刘宗坝,西邻浩江湖,东至浩江湖路	82.35	商住用地	0.34	0.47	5	1.50	2023年
<b>总计</b>	<b>—</b>	<b>2,176.05</b>	<b>—</b>	<b>13.05</b>	<b>10.73</b>	<b>—</b>	<b>36.84</b>	<b>—</b>

表 4: 娄底市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规 划性质	项目总 投资(亿 元)	本期发债 金额(亿 元)	发债期 限(年)	预期出 让收益 (亿元)	预计全部 完成供应 的年份
娄底市	高铁南站生态型片区商住项目	120.41	商住	1.04	0.83	5	1.70	2023年
	娄底市水府示范片区商住项目	127.65	商住	0.92	0.72	5	1.24	2023年
	水洋生态新区潭湖片区商服项目	99.61	商服	0.94	0.93	5	1.73	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	110.27	商业	1.13	1.00	5	1.86	2022年
	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	108.51	商业	1.11	0.80	5	1.83	2023年
	涟源市新中物流园商住项目	175.32	居住兼容商业	0.68	0.54	5	0.91	2023年
	冷水江市双江函地块用地项目	99.93	居住用地 (兼容商业)	0.51	0.50	5	1.19	2022年
	冷水江市双江函收储项目	103.68	居住用地 (兼容商业)	0.63	0.50	5	1.24	2023年
	双峰县县城城东 1 号地块	101.93	居住用地兼容商业	0.65	0.25	5	1.84	2020年
	双峰县县城城东 2 号地块	88.52	居住用地兼容商业	0.57	0.23	5	1.60	2021年
	双峰县县城城东 3 号地块	173.00	居住用地兼容商业	1.11	0.54	5	3.13	2022年
	新化县天门健康养生基地建设项目	45.75	商服用地	0.10	0.08	5	0.19	2023年
	新化县 2012 年度第一批次储备用地地块一项目	85.08	商住用地	0.73	0.64	5	2.73	2022年
<b>总计</b>	<b>—</b>	<b>1,439.63</b>	<b>—</b>	<b>10.13</b>	<b>7.56</b>	<b>—</b>	<b>21.19</b>	<b>—</b>

表 5：怀化市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
市本级	环城东路房地产开发项目 (原水产品市场用地)	200.00	商服用地	3.10	2.97	5	5.37	2023年
经开区	医养产业园二、三、四	151.03	住宅用地	1.11	1.00	5	2.03	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
高新区	河西医养物流园	140.50	商服用地	0.94	0.80	5	1.46	2023 年
	怀化高新区 2018 年第一批 次建设用地地块二	215.60	工业用地	1.44	0.20	5	0.54	2023 年
洪江区	川山新区土地开发储备地 块一、三、五、六、七	129.00	商服用地	0.41	0.26	5	0.98	2023 年
	城东南岳山片区棚户区改 造土地储备项目	50.00	住宅用地	0.19	0.10	5	0.38	2023 年
	城南竹山脚棚户区改造土 地储备项目	19.00	住宅用地	0.10	0.08	5	0.14	2023 年
	城东萝卜湾片区土地储备 项目	35.00	住宅用地	0.11	0.11	5	0.27	2023 年
洪江市	湖南申元房地产开发有限 公司位于黔城镇芙蓉路黔 城开关站旁宗地	43.20	商住用地	0.24	0.20	5	0.36	2023 年
	怀邵衡铁路安江站前广场 商住用地	204.50	商住用地	0.59	0.59	5	1.69	2023 年
芷江县	芷江县小商品市场建设用 地	96.70	二类居 住用地 (R2)兼 商业用 地	0.99	0.83	5	1.71	2023 年
通道县	通道县工业园土地储备项 目	502.50	工业用 地	1.00	0.47	5	1.09	2023 年
靖州县	二凉亭园艺示范场五队及 二凉亭园艺示范场六队宗 地	100.00	居住兼 容商业	0.37	0.34	5	0.72	2023 年
中方县	怀化盛大房地产开发有限 公司宗地	67.00	商住用 地	0.32	0.13	5	0.61	2023 年
	中方县年产 500 吨真空冷 冻干燥野菜加工和中方 县中方安置区宗地	138.00	商住用 地	0.68	0.27	5	1.26	2023 年
	中方县年产 3 万吨环保型 清水剂 (硫酸铝) 和中方 县年产 10 万平方米建筑节能 玻璃膜宗地	160.00	商住用 地	0.74	0.20	5	1.46	2023 年
溆浦县	溆浦县 2018 年第二批次 (工业园)	100.00	工业用 地	0.12	0.12	5	0.21	2023 年

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
	溆浦县城西片北区第开发项目	301.00	商住用地	1.20	0.58	5	2.72	2023年
麻阳县	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	161.34	商住用地	0.78	0.70	5	1.23	2023年
新晃县	新晃县运动休闲特色小镇 (一期) PPP 项目	168.00	商住用地	0.59	0.46	5	1.68	2023年
	新晃县粮食片区用地	11.00	商住用地	0.05	0.04	5	0.11	2023年
	新晃县思源片区用地	225.00	商住用地	0.32	0.20	5	2.25	2023年
会同县	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	267.01	商住用地	0.41	0.16	5	3.08	2023年
	会同县鸿森木业宗地	88.22	商住用地	0.67	0.24	5	1.02	2023年
合计	—	3,573.60	—	16.45	11.04	—	32.37	—

表 6：湘西自治州土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资 (亿元)	本期发债金额 (亿元)	发债期限 (年)	预期出让收益 (亿元)	预计全部完成供应的年份
湘西州经开区	吉首市 2016 年第四批次建设项目	694.70	商服用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	2.08	0.50	5	3.61	2023年
	吉首市 2017 年第十一批次建设项目	776.58	公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	2.19	0.70	5	3.03	2023年
	凤凰县 2017 年第三批次建设项目	857.34	商服用地、工矿仓储用地、住宅用地	2.05	0.70	5	6.52	2023年
吉首市	吉首市生物制药生产基地建设项目 (地块一、地块二)	137.85	工矿仓储物流用地	0.59	0.52	5	0.90	2023年
	吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	171.30	商服、工矿仓储物流用地	0.73	0.73	5	1.60	2023年
	吉首市职业中等专业学校迁建建设项目	81.00	公共管理与公共服务用地	0.35	0.35	5	0.77	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	目一期							
泸溪县	泸溪县杨柳溪土地储备项目	150.00	商住用地	0.88	0.30	5	1.86	2023年
凤凰县	凤凰县2016年第二批建设用地项目	330.15	商服用地	0.61	0.40	5	1.68	2023年
	凤凰县水厂搬迁改建年产60万吨水泥粉磨站建设项目	45.45	工矿仓储用地	0.06	0.0420	5	0.12	2023年
	凤凰县2015年低丘缓坡第一批建设用地项目	203.55	商服用地	0.40	0.20	5	1.03	2023年
	凤凰县总部经济园建设项目	228.75	商服用地	0.62	0.38	5	1.16	2023年
	凤凰县千工坪友好加油站建设项目	3.00	商服用地	0.01	0.0035	5	0.02	2023年
花垣县	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	160.00	商住用地	0.53	0.25	5	1.18	2023年
	花垣县2013年第四批次建设项目	120.00	商住用地	0.42	0.20	5	0.89	2023年
	花垣县2013年第二批建设项目	300.00	商住用地	0.97	0.40	5	1.90	2023年
	花垣县2013年第一批建设项目	272.18	商住用地	0.88	0.29	5	2.03	2023年
保靖县	保靖县2017年度第三批建设用地项目(地块一至地块十三)	199.22	工矿仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务、交通运输用地	0.47	0.22	5	0.50	2023年
	保靖县2017年度第二批建设用地项目(地块一至地块七)	296.65	工矿仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务用地	0.82	0.21	5	0.91	2023年
古丈县	古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	273.43	工业用地	0.41	0.35	5	0.60	2023年
	古丈县栖凤湖风景名胜旅游区旅游入口基础设施建设用地项目	79.95	公共管理与公共服务用地	0.20	0.20	5	0.33	2023年

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
	目							
龙山县	龙山县2018年第一批用地建设项目(地块一至地块八)	447.05	商住、住宅、公共管理与公共设施用地	0.80	0.79	5	1.91	2023年
永顺县	永顺县2017年度第一批建设项目建设项目(地块一至地块三)	244.07	商服用地、公管用地、住宅用地	0.55	0.17	5	0.84	2023年
	永顺县2017年度第二批建设项目建设项目(地块一至地块三)	246.79	住宅用地、商服用地	0.42	0.11	5	0.87	2023年
合计	—	6,319.01	—	17.03	8.01	—	34.26	—

表 7：张家界市土地储备项目情况

所属区域	土地储备地块	土地面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(亿元)	本期发债金额(亿元)	发债期限(年)	预期出让收益(亿元)	预计全部完成供应的年份
永定区	沙堤片区郝坪村土地储备地块	131.21	商住	0.62	0.20	5	2.64	2023年
	沙堤片区贯坪村储备地块, 沙堤片区贯坪朱家峪储备地块	464.81	商住	3.85	1.14	5	7.25	2023年
	高铁站周边综合开发莲花社区储备地块	313.69	商住	3.17	1.14	5	6.30	2023年
	禾家山社区迎宾路原市粮食局对面地块	12.44	商业用地	0.65	0.20	5	0.99	2023年
	张家界旅游商品产业园二期储备地块	180.00	商服用地	0.63	0.50	5	1.65	2023年
武陵源区	2016年增减挂钩建新区项目A1地块	604.16	商服用地	5.00	0.30	5	6.83	2023年
慈利县	蒋家坪新区D-02,D-03地块	202.67	商服用地	0.86	0.50	5	1.83	2023年
桑植县	东外环弃土场储备地块	71.33	商服用地	0.70	0.30	5	0.76	2023年
	酉水风光产业园(含物流园地块)储备地块	150.96	商服用地	0.50	0.20	5	1.60	2023年
总计	—	2,131.27	—	15.97	4.48	—	29.85	—

附件三：

湖南省经济、财政和债务数据

相关数据	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	29,172.17	31,551.37	34,590.56
人均地区生产总值（元）	42,754.00	45,931.00	50,563.00
地区生产总值增长率（%）	8.50	8.00	8.00
全社会固定资产投资总额（亿元）	25,954.27	27,688.45	31,328.08
社会消费品零售总额（亿元）	12,023.97	13,436.53	14,854.87
进出口总额（亿元）	1,825.40	1,782.20	2,434.30
三次产业结构	11.4:44.7:43.9	11.3:42.3:46.4	10.7:40.9:48.4
第一产业增加值（亿元）	3,331.62	3,578.37	3,689.96
第二产业增加值（亿元）	13,043.68	13,341.17	14,145.49
其中：工业增加值（亿元）	11,090.80	11,177.30	11,875.90
第三产业增加值（亿元）	12,796.87	14,631.83	16,755.11
投资对经济增长的贡献率（%）	62.30	49.50	48.60
消费对经济增长的贡献率（%）	41.20	52.70	53.40
净出口对经济增长的贡献率（%）	-3.50	-2.20	-2.00
常住人口数量（万人）	6,783.00	6,822.00	6,860.20
国土面积（万平方公里）	21.18	21.18	21.18
城镇居民人均可支配收入（元）	28,838.00	31,284.00	33,948.00
农村居民人均纯收入（元）	10,993.00	11,930.00	12,936.00
全省地方一般公共预算收入（亿元）	2,515.40	2,697.90	2,757.80
其中：税收收入（亿元）	1,527.50	1,551.30	1,759.10
全省税收收入/全省地方一般公共预算收入（%）	60.73	57.50	63.79
全省地方一般公共预算收入增长率（%）	11.16	10.30	4.90
省本级地方一般公共预算收入（亿元）	389.90	423.10	481.20
其中：税收收入（亿元）	—	—	—
全省政府性基金收入（亿元）	1,173.00	1,042.90	1,283.90
全省政府性基金收入增长率（%）	-17.72	-11.09	23.11
省本级政府性基金收入（亿元）	159.90	156.90	144.10
省本级政府性基金收入增长率（%）	13.29	-1.88	-8.16
中央补助收入（亿元）	4,083.70	4,192.70	4,563.30
全省国有资本经营收入（亿元）	27.31	28.60	50.66
省本级国有资本经营收入（亿元）	5.00	6.90	2.45
全省政府债务（亿元）	6,152.22	6,752.96	7,755.70
其中：省本级政府债务（亿元）	716.69	1,178.19	—
全省政府或有债务（亿元）	4,871.20	4,021.08	2,451.90
其中：省本级政府或有债务（亿元）	2,065.00	1,764.11	—

注：湖南省 2015 年、2016 年财政决算数据；湖南省 2017 年财政预算执行数据；湖南省 2015~2016 年统计年鉴；2015~2017 年湖南省国民经济和社会发展统计公报；湖南省财政厅提供。中债资信整理。

#### 附件四：

#### 指标计算公式

##### 公式说明：

- 1、政府债务指地方政府及其下属部门和机构、经费补助事业单位、公用事业单位、政府融资平台和其他相关单位举借，确定由地方政府财政资金偿还的，政府负有直接偿债责任的债务
- 2、或有债务指审计口径中政府负有担保责任的债务和可能承担一定救助责任的债务
- 3、担保债务指因地方政府及其下属机构提供直接或间接担保，当债务人无法偿还债务时，政府负有连带偿债责任的债务
- 4、政府可能承担一定救助责任的其他相关债务是指政府融资平台、经费补助事业单位和公用事业单位为公益性项目举借，由非财政资金偿还，且地方政府未提供担保的债务。政府在法律上对该类债务不承担偿债责任，但当债务人出现债务危机时，政府可能需要承担兜底责任
- 5、折算后政府性债务余额=政府债务+政府或有债务中需要财政资金偿还估算部分
- 6、政府债务率=政府债务余额/地方政府综合财力\*100%
- 7、折算后政府总债务率=折算后政府性债务余额/地方政府综合财力\*100%
- 8、地方政府偿债率=当年债务还本付息/地方政府综合财力\*100%
- 9、地方政府新增债务率=新增债务额/地方政府综合财力增量\*100%

附件五：

## 跟踪评级安排

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）将在 2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）有效期内，对受评债券的信用状况进行持续跟踪监测，并根据评级信息获取的情况决定是否出具跟踪评级报告。

中债资信将持续关注受评债券的信用品质，并尽最大可能收集和了解影响受评债券信用品质变化的相关信息。如中债资信了解到受评债券发生可能影响信用等级的重大事件，中债资信将就该事项进行实地调查或电话访谈，确定是否要对信用等级进行调整；如受评债券发行主体不能及时配合提供必要的信息和资料，中债资信在确实无法获得有效评级信息的情况下，可暂时撤销信用等级。

## 信用评级报告声明

（一）中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对 2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）的信用等级评定是根据财政部《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》、《关于做好 2018 年地方政府专项债券发行工作的意见》，以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。

（二）中债资信所评定的受评债券信用等级仅反映受评债券信用风险的大小，并非是对其是否违约的直接判断。

（三）中债资信对受评债券信用风险的判断是建立在中债资信对宏观经济环境预测基础之上，综合考虑债券发行主体当前的经济实力、财政实力、债务状况、政府治理水平、地区金融生态环境评价、外部支持和各期债券债券偿还保障措施等因素后对受评债券未来偿还能力的综合评估，而不是仅反映评级时点受评债券的信用品质。

（四）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评债券发行主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评债券发行主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（五）本报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议等。

（六）本报告中引用的相关资料主要来自债券发行主体提供以及公开信息，中债资信无法对所引用资料的真实性及完整性负责。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级在债券存续期内有效；在有效期内，该信用等级有可能根据中债资信跟踪评级的结论发生变化。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。

独立公正 开拓创新

服务至上 专业求真



地 址：北京市西城区金融大街28号院盈泰中心2号楼6层  
业务专线：010-88090123  
传 真：010-88090162  
网 站：www.chinaratings.com.cn



公司微博



公司微信