

2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期）
信息披露文件

一、区域情况

武汉市地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。现辖有七个中心城区、五个新城以及五个城市功能区。2015 年至 2017 年，武汉市常住人口分别为 1,060.77 万人、1,076.62 万人、1,089.29 万人。同时，由于近年来武汉市经济快速发展以及“招商引资”“招才引智”两大工程的推进，预计 2018 年武汉市常住人口还将持续增长。根据《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，通过五年努力，武汉市将全力打造经济、城市、民生“三个升级版”，率先全面建成小康社会，基本形成具有武汉特色的特大中心城市治理体系和国家中心城市框架体系，综合经济实力在全国城市第一方阵地位进一步巩固，并进入第一梯队，中国中部中心地位进一步凸显。

武汉市财政自给能力较强，2016 年-2018 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控

制在省核定的限额以内。截至 2018 年底，专项债务余额剩余平均年限 4.78 年，平均利率 3.54%。具体数据见下表：

2016-2018 年财政经济数据

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值 (万元)	119,126,100	134,103,400	148,472,900
居民人均可支配收入 (元)	35,383	38,642	预计比上年增长 8%左右
一般公共预算收入 (万元)	13,220,962	14,029,265	15,286,984
政府性基金收入 (万元)	10,553,310	14,670,004	18,955,710
其中：国有土地出让收入 (万元)	9,940,965	14,097,056	18,307,324
政府性基金支出 (万元)	9,717,226	15,808,483	20,821,111
其中：国有土地出让支出 (万元)	9,151,000	15,032,899	20,217,953
政府专项债务限额 (万元)	8,724,965	9,775,100	13,166,200
政府专项债务余额 (万元)	7,535,326	9,383,700	13,018,700

注：2018 年财政数据为预算执行数，2016-2017 年数据为决算数。

二、债券情况

本期专项债券全称为 2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期），计划发行规模为 511,355.00 万元，发行期限均为 5 年期，偿还方式为：按年支付利息，到期一次还本。其中：

武汉市本级计划发行 361,355.00 万元；

表 2-1 武汉市本级专项债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） ——2019 年湖北省政府专项债券（四期）
债券发行规模	361,355.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

武汉市新洲区计划发行 27,000.00 万元；

表 2-2 武汉市新洲区专项债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） ——2019 年湖北省政府专项债券（四期）
债券发行规模	27,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

武汉市蔡甸区计划发行 53,000.00 万元；

表 2-3 武汉市蔡甸区专项债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） ——2019 年湖北省政府专项债券（四期）
债券发行规模	53,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

武汉市黄陂区计划发行 70,000.00 万元。

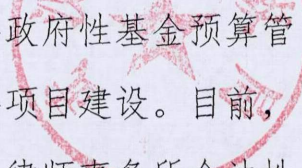
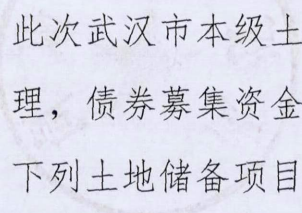
表 2-4 武汉市黄陂区专项债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） ——2019 年湖北省政府专项债券（四期）
债券发行规模	70,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

三、项目情况

（一）项目建设内容

根据武汉市城乡总体规划，本期专项债券项目规划收储范围内土地规划总面积约 508.10 公顷，预计可出让土地总面积约 410.08 公顷；规划用途涵盖住宅、商业、服务业等，可出让土地总面积占规划总面积比率 80.71%，其他为道路、绿地等。按照财政部要求，



此次武汉市本级土地储备专项债券纳入 2019 年政府性基金预算管理，债券募集资金计划全部用于 12 个土地储备项目建设。目前，下列土地储备项目均已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目建设详细内容如下：



表 3-1 武汉市本级土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目概况					投资计划 (万元)	项目收储 实施单位
		四至范围	规划面积 (公顷)	预计可出让 面积(公顷)	规划用途	项目收储 实施单位		
1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目	东邻麒麟路, 南邻中兴路, 北紧邻墨水湖北路	1.25	1.25	住宅用地	12,941.43	武汉市土地整理 储备中心	
2	楚宝片项目	南邻中山大道, 北临民主一街, 西临前进二路, 东临前进四路	8.60	7.51	商业住宅	683,806.44	武汉市土地整理 储备中心	
3	公交扩大片项目	东至汉黄路, 南至岱山村“城中村”改造产业 用地, 西至岱山村“城中村”改造小学用地, 北至岱山村“城中村”改造还建用地	3.93	3.93	商业住宅	85,529.63	武汉市土地整理 储备中心	
4	铁塔厂储备项目	东临湖北省电力技工学校及湖北输变电铁塔 厂, 南至铁路线、本厂家属区, 西接武汉胜强 微压锅炉厂及武汉市财贸学校, 厂西门距解放 大道约 150 米, 北接湖北省电力技工学校及中 侧路	14.71	14.71	商业住宅	134,191.11	武汉市土地整理 储备中心	
5	生命健康园及周边区域综合收储项目二期	光谷六路以东, 高新五路以南, 沪渝高速公路 以北, 虎山一路以西	326.00	229.07	综合用地	189,086.39	武汉市土地整理 储备中心	
6	神龙公司土地收储项目	西至东风大道, 东至创业路, 北至汉月巷, 南 至沌阳路	3.01	3.01	商业服务	33,945.10	武汉市土地整理 储备中心	
7	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地项目	北至新洲大街, 南至龙腾大道, 西至博物大道, 东至 G106	8.87	8.87	商业住宅	29,960.35	武汉市土地整理 储备中心	
	合计		366.37	268.35		1,169,460.45		

表 3-2 武汉市新洲区土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目概况			投资计划 (万元)	项目收储 实施单位
		四至范围	规划面积 (公顷)	预计可出让 面积(公顷)		
1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地项目	北至倒水河大桥, 南至天翔公路, 西至堵龙干渠, 东至阳枫公路	9.13	9.13	住宅用地	武汉市新洲区 土地储备中心
	合计		9.13	9.13		
					35,092.48	

表 3-3 武汉市蔡甸区土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目概况				投资计划 (万元)	项目收储 实施单位
		四至范围	规划面积 (公顷)	预计可出让 面积(公顷)	规划用途		
1	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次项目	2017-47 批次东邻知音湖大道、西邻农林村、南邻文玲凤凰村、北邻天星村；2018-12 批次东邻规划路、西邻规划路、南邻马鞍村、北邻五贤路；2018-27 批次东邻玉贤路、南邻规划路、西邻规划路、北邻富春天乐农资公司；2018-28 批次东邻规划路居民区、西邻水田花房、南邻工业区、北邻车岭村；2018-29 批次东邻知音大道、南邻规划路新农村居民点、西邻居民点、北邻规划路东至知音湖大道（宋湾），南至新农村、西临会子湾村、北至汉蔡高速（会子湾村）	60.00	60.00	综合用地	40,435.00	武汉市蔡甸区土地储备中心
2	蔡甸区 2019-3 批次项目	东至知音湖大道（宋湾），南至新农村、西临会子湾村、北至汉蔡高速（会子湾村）	20.40	20.40	商业服务	13,770.00	武汉市蔡甸区土地储备中心
	合计		80.40	80.40		5,4205.00	

表 3-4 武汉市黄陂区土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目概况				投资计划 (万元)	项目收储 实施单位
		四至范围	规划面积 (公顷)	预计可出让 面积(公顷)	规划用途		
1	黄陂区临空储备地块项目	地块 1 北至庆云路，南至兴龙路，西至天字路，东临巨龙大道；地块 2 北至规划内部道路，南临华云街，西至规划道路，冬至规划道路；地块 3 北至丁店街，南临规划内部道路，西至宾连路，东至航城东路。	20.06	20.06	住宅用地	47,126.00	武汉市黄陂区土地储备中心
2	黄陂区五里片区综合开发一期项目	黄孝公路以西，钓台道及轨道 7 号线以南，百泰路以北，东至程家墩互通，南至西寺大道，西邻黄陂外环线，北至麻武铁路	32.14	32.14	商业住宅	135,974.00	武汉市黄陂区土地储备中心
	合计		52.20	52.20		183,100.00	



(二) 项目资金来源

本期专项债券项目资金来源于财政资金、通过发行土地储备专项债券及其他渠道募集的资金，

具体明细如下：


表 3-5 武汉市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源					其他融资	预计项目融资到期本息
				合计	财政预算资金	本期债券发行额度	非本期发行额度	其他融资		
1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目	2020年	12,941.43	12,941.43	2,941.43	10,000.00				11,770.00
2	楚宝片项目	2020年	683,806.44	683,806.44	189,806.44	70,000.00	-	-	424,000.00	526,905.45
3	公交扩大片项目	2020年	85,529.63	85,529.63	25,529.63	60,000.00	-	-	-	70,620.00
4	铁塔厂储备项目	2021年	134,191.11	134,191.11	54,191.11	60,000.00	20,000.00	-	-	94,520.00
5	生命健康园及周边区域综合收储项目二期项目	2022-2023年	189,086.39	189,086.39	83,731.39	105,355.00	-	-	-	124,002.84
6	神龙公司土地收储项目	2023年	33,945.10	33,945.10	945.10	33,000.00	-	-	-	38,841.00
7	新洲区2015年度第102批次建设用地项目	2023年	29,960.35	29,960.35	6,960.35	23,000.00	-	-	-	27,071.00
	合计		1,169,460.45	1,169,460.45	364,105.45	361,355.00	20,000.00	424,000.00		893,730.29

注：其他融资为2016年1月1日前所借且尚未到期的银行融资金额，该笔银行融资已于2018年归还本金19,000.00万元。

表 3-6 武汉市新洲区土地储备项目投资资金来源



序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				非本期发行额度	其他融资	预计项目融资到期本息
				合计	财政预算资金	本期债券发行额度	本期债券发行额度			
1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地项目	2023 年	35,092.48	35,092.48	8,092.48	27,000.00			31,779.00	
	合计		35,092.48	35,092.48	8,092.48	27,000.00			31,779.00	

单位：万元

表 3-7 武汉市蔡甸区土地储备项目投资资金来源

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				非本期发行额度	其他融资	预计项目融资到期本息
				合计	财政预算资金	本期债券发行额度	本期债券发行额度			
1	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47	2019 年	40,435.00	40,435.00	435.00	40,000.00			47,080.00	
2	蔡甸区 2019-3 批次项目	2019 年	13,770.00	13,770.00	770.00	13,000.00			15,301.00	
	合计		54,205.00	54,205.00	1,205.00	53,000.00			62,381.00	

单位：万元

表 3-8 武汉市黄陂区土地储备项目投资资金来源



单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源					其他融资	预计项目融资到期本息
				合计	财政预算资金	本期债券发行额度	非本期发行额度	其他融资		
1	黄陂区临空储备地块项目	2019-2020年	47,126.00	47,126.00	7,126.00	40,000.00				47,080.00
2	黄陂区五里片区综合开发一期项目	2019-2023年	135,974.00	135,974.00	12,974.00	30,000.00	93,000.00			144,771.00
	合计		183,100.00	183,100.00	20,100.00	70,000.00	93,000.00			191,851.00

四、资金平衡

(一) 武汉市土地储备项目融资还本付息情况

1. 武汉市本级土地储备项目融资还本付息情况

武汉市本级土地储备项目到期还本付息总额为 893,730.29 万元，

具体明细如下：

表 4-1 武汉市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目	2019		10,000.00		10,000.00		
		2020	10,000.00			10,000.00	354.00	354.00
		2021	10,000.00			10,000.00	354.00	354.00
		2022	10,000.00			10,000.00	354.00	354.00
		2023	10,000.00			10,000.00	354.00	354.00
		2024	10,000.00		10,000.00		354.00	10,354.00
		合计			10,000.00	10,000.00		1,770.00
2	楚宝片项目	2019	405,000.00	70,000.00	19,000.00 ¹	456,000.00	20,234.75	39,234.75
		2020	456,000.00		386,000.00 ²	70,000.00	21,758.70	407,758.70
		2021	70,000.00		0	70,000.00	2,478.00	2,478.00
		2022	70,000.00		0	70,000.00	2,478.00	2,478.00
		2023	70,000.00		0	70,000.00	2,478.00	2,478.00
		2024	70,000.00		70,000.00		2,478.00	72,478.00
		合计			70,000.00	475,000.00		51,905.45
3	公交扩大片项目	2019		60,000.00		60,000.00		
		2020	60,000.00			60,000.00	2,124.00	2,124.00
		2021	60,000.00			60,000.00	2,124.00	2,124.00
		2022	60,000.00			60,000.00	2,124.00	2,124.00
		2023	60,000.00			60,000.00	2,124.00	2,124.00
		2024	60,000.00		60,000.00	-	2,124.00	62,124.00
		合计			60,000.00	60,000.00		10,620.00
4	铁塔厂储备项目	2019	20,000.00	60,000.00		80,000.00	780.00	780.00
		2020	80,000.00			80,000.00	2,904.00	2,904.00
		2021	80,000.00			80,000.00	2,904.00	2,904.00
		2022	80,000.00			80,000.00	2,904.00	2,904.00
		2023	80,000.00		20,000.00	60,000.00	2,904.00	22,904.00
		2024	60,000.00		60,000.00	-	2,124.00	62,124.00
		合计	20,000.00	60,000.00	80,000.00		14,520.00	94,520.00
5	生命健康	2019		105,355.00		105,355.00		
		2020	105,355.00			105,355.00	3,729.57	3,729.57

¹ 该笔资金为到期偿还 2016 年以前发生的银行借款，非提前偿还专项债本金。

² 该笔资金为到期偿还 2016 年以前发生的银行借款，非提前偿还专项债本金。

	园及周边区域综合收储项目二期	2021	105,355.00			105,355.00	3,729.57	3,729.57
		2022	105,355.00			105,355.00	3,729.57	3,729.57
		2023	105,355.00			105,355.00	3,729.57	3,729.57
		2024	105,355.00		105,355.00	-	3,729.56	109,084.56
		合计		105,355.00	105,355.00		18,647.84	124,002.84
6	神龙公司土地收储项目	2019		33,000.00		33,000.00		
		2020	33,000.00			33,000.00	1,168.20	1,168.20
		2021	33,000.00			33,000.00	1,168.20	1,168.20
		2022	33,000.00			33,000.00	1,168.20	1,168.20
		2023	33,000.00			33,000.00	1,168.20	1,168.20
		2024	33,000.00		33,000.00		1,168.20	34,168.20
		合计		33,000.00	33,000.00		5,841.00	38,841.00
7	新洲区2015年度第102批次建设用地项目	2019		23,000.00		23,000.00	-	-
		2020	23,000.00			23,000.00	814.20	814.20
		2021	23,000.00			23,000.00	814.20	814.20
		2022	23,000.00			23,000.00	814.20	814.20
		2023	23,000.00			23,000.00	814.20	814.20
		2024	23,000.00		23,000.00		814.20	23,814.20
		合计		23,000.00	23,000.00		4071.00	27,071.00

2.武汉市新洲区土地储备项目融资还本付息情况

武汉市新洲区土地储备项目到期还本付息总额为 31,779.00 万元，具体明细如下：

表 4-2 武汉市新洲区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	新洲区2013年第44批次建设用地项目	2019		27,000.00		27,000.00	-	-
		2020	27,000.00			27,000.00	955.80	955.80
		2021	27,000.00			27,000.00	955.80	955.80
		2022	27,000.00			27,000.00	955.80	955.80
		2023	27,000.00			27,000.00	955.80	955.80
		2024	27,000.00		27,000.00		955.80	27,955.80
		合计			27,000.00	27,000.00		4,779.00

3.武汉市蔡甸区土地储备项目融资还本付息情况

武汉市蔡甸区土地储备项目到期还本付息总额为 62,381.00 万元，具体明细如下：

表 4-3 武汉市蔡甸区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元



序号	项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
1	蔡甸区 2018-12、 27、28、29 批次及 2017-47批 次项目	2019		40,000.00		40,000.00	-	
		2020	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2021	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2022	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2023	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2024	40,000.00		40,000.00	-	1,416.00	41,416.00
		合计			40,000.00	40,000.00		7,080.00
2	蔡甸区 2019-3批 次项目	2019		13,000.00		13,000.00	-	-
		2020	13,000.00			13,000.00	460.20	460.20
		2021	13,000.00			13,000.00	460.20	460.20
		2022	13,000.00			13,000.00	460.20	460.20
		2023	13,000.00			13,000.00	460.20	460.20
		2024	13,000.00		13,000.00	-	460.20	13,460.20
		合计			13,000.00	13,000.00		2,301.00

4.武汉市黄陂区土地储备项目融资还本付息情况

武汉市黄陂区项目到期还本付息总额为 191,851.00 万元，具体
 明细如下：

表 4-4 武汉市黄陂区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
1	黄陂区临 空储备地 块项目	2019		40,000.00		40,000.00	-	-
		2020	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2021	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2022	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2023	40,000.00			40,000.00	1,416.00	1,416.00
		2024	40,000.00		40,000.00	-	1,416.00	41,416.00
		合计			40,000.00	40,000.00		7,080.00
2	黄陂区五 里片区综 合开发一 期项目	2019	-	30,000.00	-	30,000.00	-	-
		2020	30,000.00	40,000.00	-	70,000.00	1,062.00	1,062.00
		2021	70,000.00	53,000.00	-	123,000.00	2,478.00	2,478.00
		2022	123,000.00	-	-	123,000.00	4,354.20	4,354.20
		2023	123,000.00	-	-	123,000.00	4,354.20	4,354.20
		2024	123,000.00	-	30,000.00	93,000.00	4,354.20	34,354.20
		2025	93,000.00	-	40,000.00	53,000.00	3,292.20	43,292.20
		2026	53,000.00	-	53,000.00	-	1,876.20	54,876.20
		合计			123,000.00	123,000.00		21,771.00

(二) 武汉市土地储备项目收益与融资平衡情况

债券存续期内，各募投项目收益与融资平衡情况具体如下：

表 4-5 武汉市本级土地储备专项债券募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	项目资金总需求	预计土地出让收入	专项计提费用	本期计划发行额	非本期发行额	预计融资成本(本金+利息)	收益对融资成本覆盖倍数
1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目	1.25	12,941.43	27,313.35	5,207.44	10,000.00		11,770.00	1.88
2	楚宝片项目	8.60	683,806.44	871,746.58	80,877.87	70,000.00		526,905.45	1.50
3	公交扩大片项目	3.93	85,529.63	135,064.28	18,967.60	60,000.00		70,620.00	1.64
4	铁塔厂储备项目	14.71	134,191.11	302,012.29	60,385.20	60,000.00		94,520.00	2.55
5	生命健康园及周边区域综合收储项目二期	326.00	189,086.39	631,846.31	155,426.93	105,355.00	20,000.00	124,002.84	3.84
6	神龙公司土地收储项目	3.01	33,945.10	69,153.63	12,812.75	33,000.00		38,841.00	1.45
7	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地项目	8.87	29,960.35	46,791.88	6,538.69	23,000.00		27,071.00	1.49

表 4-6 武汉市新洲区土地储备专项债券募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	项目资金总需求	预计土地出让收入	专项计提费用	本期计划发行额	非本期发行额	预计融资成本(本金+利息)	收益对融资成本覆盖倍数
1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地项目	9.13	35,092.48	47,775.61	5,263.21	27,000.00		31,779.00	1.34

表 4-7 武汉市蔡甸区土地储备专项债券募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元


序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	项目资金总需求	预计土地出让收入	专项计提费用	本期计划发行额	非本期发行额	预计融资成本 (本金+利息)	收益对融资成本覆盖倍数
1	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次项目	60.00	40,435.00	270,000.00	79,400.41	40,000.00		47,080.00	4.04
2	蔡甸区 2019-3 批次项目	20.40	13,770.00	91,800.00	26,989.20	13,000.00		15,301.00	4.23

表 4-8 武汉市黄陂区土地储备专项债券募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	项目资金总需求	预计土地出让收入	专项计提费用	本期计划发行额	非本期发行额	预计融资成本 (本金+利息)	收益对融资成本覆盖倍数
1	黄陂区临空储备地块项目	20.06	47,126.00	177,734.00	45,643.83	40,000.00		47,080.00	2.80
2	黄陂区五里片区综合开发一期项目	32.14	135,974.00	232,361.31	36,378.38	30,000.00	93,000.00	144,771.00	1.35

结论：综上所述，2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期）中，预计武汉市土地储备专项债券募投项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.34 倍至 4.23 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期）融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。



五、信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

本期土地储备专项债券募投项目主要面临以下两类风险，一是影响项目施工进度或正常运营的风险，二是影响项目收益的风险。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施


1. 风险因素

该类风险类型主要包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

2. 风险控制措施

（1）加强征收政策的宣传，做好征收全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方房屋征收补偿标准，减少拆迁户的后顾之忧。项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低。

（2）通过招投标科学选择设计、施工、监理单位，明确各方责任，对项目进行精细化过程管理。定期监督、检查，及时纠正违



规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

(3) 严格财经制度，落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止建设资金被贪污、挪用，或资金运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

(4) 项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本、和供地价格两个方面。

1. 风险因素

该类风险类型主要包括建设成本超支风险和供地价格不及预期风险等。

2. 风险控制措施

(1) 科学开展规划设计工作，依法合理控制项目征收补偿、

项目投资，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

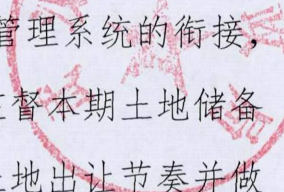
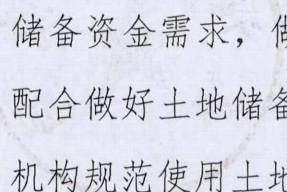
(2) 密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。

(3) 若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、主管部门责任

1.武汉市财政局、新洲区财政局、蔡甸区财政局、黄陂区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本期土地储备资金需求，做好本期土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

2.武汉市及新洲区、蔡甸区、黄陂区国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本期土地



储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本期土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

3.武汉市土地整理储备中心、新洲区土地储备中心、蔡甸区土地储备中心、黄陂区土地储备中心负责测算提出土地储备资金需求，配合提供本期土地储备专项债券发行相关材料，规范使用本期土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。