

## 湖南省怀化市专项债券资金用途调整

### 项目预期收益与融资平衡方案



怀化市本次申请专项债券资金用途调整的项目共 1 个，资金总额为 2,000.00 万元。其中新晃县 1 个，2,000.00 万元。全市（州）具体项目情况如下表所示：

单位：万元

区域	原项目	申请调整项目	申请调整金额
新晃县	2019 年第一批次用地	新晃县城滨水新区	2,000.00
合计		-	2,000.00

# 怀化市新晃县土地储备专项债券

## 新晃县城滨水新区

### 预期收益与融资平衡方案

新晃县 2019 储备地块（2019 年第一批次用地）于 2019 年 7 月通过 2019 年湖南省土地储备专项债券（三期）——2019 年湖南省政府专项债券（十期）融资 2000 万元，现将该 2000 万元调整至新晃县城滨水新区项目，具体如下：

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
新晃县 2019 储备地块（2019 年第一批次用地）	新晃侗族自治县土地收购储备中心	2000 万元	5 年	3.26 %	新晃县城滨水新区	新晃侗族自治县土地收购储备中心	2000 万元	3 年

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

新晃侗族自治县，隶属于湖南省怀化市，地理位置介于东经 108°47′ 13"—109°26′ 45"，北纬 27°4′ 16"—27°29′ 58" 位于湘西中低山丘陵西部，西接云贵高原，东连芷江，西南北三面与贵州毗邻。总面积 1508 平方公里。其中山地占总面积的 84.22%，最高峰天雷山海拔 1136 米。境内溪流众多，形成许多溪谷平地。全县辖 9 个镇、2 个民族乡。拥有独特的区位优势，综合交通体系不断完善，是湘黔边界重要的商道和物资集散地。沪昆高铁、株六复线铁路、320 国道、S232 省道、沪昆高速公路及正在规划的松从高速公路横穿县境，县道、乡道横通纵接。县城距铜仁大兴机场 80 公里，距芷江机场 60 公里。

2019 年，全县完成财政总收入 52,270.00 万元，比上年增长 1.37%，其中，地方收入完成 37,488.00 万元，增长 9.11%；上划中央收入完成 11,693.00 万元；上划省级收入完成 3,089.00 万元。在地方收入中，税收收入完成 27,582.00 万元，增长 7.63%；非税收入完成 9,906.00 万元，增长 13.46%。全年财政总支出 357,844.00 万元，增长 17.16%。全县一般公共预算支出 246,259.00 万元，增长-0.17%，其中，一般公共服务支出 27,356.00 万元，教育支出 32,218.00 万元，社会保障和就业支出 42,878.00 万元，医疗卫生支出 24,600.00 万元，

节能环保支出 2,413.00 万元。

### 新晃侗族自治县 2017-2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	57.70	57.48	67.99
居民人均可支配收入（元）	11,003.00	12,386.00	13,856.00
一般公共预算收入	2.90	3.43	3.75
政府性基金收入	1.30	3.40	8.92
其中：国有土地出让收入	1.20	3.30	8.79
政府性基金支出	1.68	1.64	7.43
其中：国有土地出让支出	1.20	1.36	6.45

### （二）项目基本信息

此次新晃县土地储备专项债券募集资金计划用于新晃县的 1 个土地储备项目。

新晃县城滨水新区项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河。土地规划用途为商住用地。项目总投资 7,500.00 万元，建设期限 3 年。实施机构为新晃侗族自治县土地收购储备中心。列入拟收储土地依据为《湖南省国土资源厅关于同意对怀化市 2014 年度土地储备计划备案的函》（湘国土资函[2014]222 号）。

项目基本情况表

项目名称	四至范围	面积 (亩)	土地规划 性质	列入拟收储土地依据
新晃县城 滨水新区	项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委	169.3	商住用地	《湖南省国土资源厅关于同意对怀化市 2014 年度土地储备计划备案的函》

	党校，南至 320 国道，北至舞水河。			(湘国土资函[2014]222 号)
--	---------------------	--	--	--------------------

新晃县土地储备项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，能够获得良好的经济效益。

### (二) 社会效益分析

本项目按规划要求实施后，可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。此项目实施后，将会进一步带动全市农业工业的发展，为农民群众提供更多的就业岗位，助力扶贫攻坚工程。

## 三、项目投资估算及资金筹措计划

### (一) 项目投资估算

新晃县城滨水新区土地储备项目，总投资金额 7,500.00 万元，其中土地收回成本 6,100.00 万元，征拆迁成本 1,400.00 万元。估算的依据包括：(1)《投资项目可行性研究指南》(计办投资〔2012〕15 号文)(2)《建设项目经济评价方法

与参数》（第三版）（3）怀化市征收安置办公室提供的与投资估算相关的基础数据（4）怀化市《关于调整怀化市征地补偿标准的通知》（怀政发〔2018〕6号）。项目分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2020年	2021年
1	新晃县城滨水新区	7,500.00	3,500.00	2,000.00	2,000.00

## （二）项目资金筹措方案

新晃县城滨水新区土地储备项目资金来源主要为财政资金 5,500.00 万元、政府专项债券资金 2,000.00 万元。项目总投资 7,500.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 5,500.00 万元，占投资总额的 73.33%；使用其他项目已发行的政府专项债券资金 2,000.00 万元。本次拟申请调整 2,000.00 万元，该部分资金原为 2019 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（三期）——2019 年湖南省政府专项债券（十期）中 2019 年第一批次用地项目土地储备专项债券资金，发行利率为 3.26%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源		本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		自有资金	本次申请调整的政府专项债券金额			
新晃县城滨水新区	7,500.00	5,500.00	2,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（三期）——2019 年湖南省政	5 年	3 年

				府专项债券（十期）		
--	--	--	--	-----------	--	--

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

新晃县城滨水新区土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的成交价格参考项目地块周围环境、交通、基础设施等因素，科学计算本次土地储备项目的地价。

新晃县项目具体可比地块信息如下：

位置	用地性质	占地面积 (m <sup>2</sup> )	受让人	中标总地价 (万元)	成交时间	平均地价 (元/平方米)	计算单价权重	综合平均地价 (元/平方米)
晃州镇长滩村	商住用地	16,356.78	湖南新南投资有限公司	2,828.00	2020/12/24	1,728.95	0.21	1,924.95
新晃县城北片区望城路以南	商住用地	14243.13	怀化天成置业有限公司	2,800.00	2020/11/20	1,965.86	0.20	
晃州镇沙湾村	商住用地	41,649.00	新晃县经济建设投资有限公司	8,250.00	2020/3/26	1,980.84	0.59	

### （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预

测考虑怀化市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.72%、8.00%、8.00%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.00% 计算土地价格的

增长。  
新晃县城滨水新区土地储备项目可出让土地 169.30 亩，假设本项目 2021 年、2022 年各出让土地面积的 50%，预计可获得收入 23,720.75 万元。根据相关政策，土地出让收入暂停各项政策性计提，则本项目可用于资金平衡的相关收益 23,720.75 万元。

新晃县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
新晃县城滨水新区	出让单价 (元/平方米)			2,040.35	2,162.77			
	出让面积 (平方米)			56,436.16	56,436.16			
	合计			11,514.93	12,205.82		23,720.75	23,720.75

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目融资还本付息情况

新晃县城滨水新区土地储备项目，本次拟申请调入政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率为 3.26%，本次调整的政



府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由新晃县城滨水新区土地储备项目承担。债券偿付方式均为每年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排,项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位: 万元

项目	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
新晃县城 滨水新区	2019						
	2020					65.2	65.2
	2021		2,000.00		2,000.00	65.2	65.2
	2022	2,000.00			2,000.00	65.2	65.2
	2023	2,000.00			2,000.00	65.2	65.2
	2024	2,000.00		2,000.00		65.2	2,065.2
	合计		<b>2,000.00</b>	<b>2,000.00</b>		<b>326.00</b>	<b>2,326.00</b>

## (二) 项目融资平衡情况

新晃县城滨水新区土地储备项目偿债资金来源为土地出让收入,预计用于融资平衡的相关收益为 23,720.75 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为 10.20。

项目收益覆盖情况表

单位: 万元

项目名称	预计用于融 资平衡的相 关收益	项目预计融资本 金	项目总预计融 资本息	预计用于融资平衡的 相关收益对融资本息的 覆盖倍数
新晃县城滨水新区	23,720.75	2,000.00	2,326.00	10.20

新晃县土地储备项目融资平衡情况已经通过中审华会

计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

### （三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	9.18	10.20	11.22
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	-	-	-

### （四）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

年份	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
现金流入							
资本金流入	5,500.00						
其他融资流入							
债券资金流入		2,000.00					
土地出让收入				11,514.93	12,205.82		
现金流入总额	5,500.00	2,000.00		11,514.93	12,205.82		
现金流出							
建设资金流出	5,500.00	2,000.00					
运营成本流出							
债券还本付息			65.20	65.20	65.20	65.20	2,065.20
现金流出总额	5,500.00	2,000.00	65.20	65.20	65.20	65.20	2,065.20
当年项目现金净流入			-65.20	11,449.73	12,140.62	-65.20	-2,065.20
期末项目累计现金结存额			-65.20	11,384.53	23,525.15	23,459.95	21,394.75

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额

大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

## **六、潜在风险评估**

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作

影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，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。

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

## **七、还款保障措施**

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金

收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。本项目主管部门为新晃侗族自治县自然资源局。

主管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，审核本地区土地储备资金需求，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，监督本地区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，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现

专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《怀化市新晃县土地储备专项债券预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



新晃侗族自治县财政局



新晃侗族自治县自然资源局

2021 年 1 月 28 日