

湖南省邵阳市专项债券资金用途调整 项目预期收益与融资平衡方案

邵阳市本次申请专项债券资金用途调整的项目共 4 个，资金总额为 22157.69 万元。其中市本级 3 个，共计 14157.69 万元；新邵县 1 个，8,000.00 万元。全市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
市本级	宝庆新城商住区一期 1-15a#	青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	700.00
	桃花新城 9-04#		700.00
	桃花新城 7-14#		500.00
	北塔四期控规 1-12#		3,000.00
	对外经济贸易土特产品公司		1,800.00
	邵阳湘林城建投资有限公司		1,200.00
	经开区 8-4#		1067.69
	佘湖新城 D09#		800.00
	2014 年第三批次（10）#（佘湖新城 D08-1#、D08-2#、D08-3#）		390.00
	桃花新城 14-02#		
		北塔二期控规 1-14#	2,000.00
		宝工区 4-4#	2,000.00
小计	-	-	14157.69
新邵县	邵阳市新邵县塘口工业园污水处理厂及配套管网（一期）建设项目	新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	8000.00
小计	-	-	8000.00
合计	-	-	22157.69

湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债券

青城恒深茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#项目

预期收益与融资平衡方案

宝庆新城商住区一期 1-15a#、桃花新城 9-04#等项目于 2018-2019 年发行 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）、2019 年湖南省土地储备专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（一期）、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）、2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）共计 24,200.00 万元，现申请从中调整 10,157.69 万元至茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#地块（原青城恒深项目用地），具体情况如下：

单位：万元

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	剩余债券期限	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
宝庆新城商住区一期 1-15a#	邵阳市自然资源和规划局	1,200.00	5	3.24%	3 年	青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	邵阳市自然资源和规划局	10,157.69	3 年
桃花新城 9-04#		1,100.00	5	3.26%	3 年				
桃花新城 7-14#		3,000.00	5	3.26%	3 年				
北塔四期控规 1-12#		3,000.00	5	3.32%	3 年				
对外经济贸易土特产品公司		1,800.00	5	3.32%	3 年				
邵阳湘林城建投资有限公司		1,200.00	5	3.32%	3 年				
经开区 8-4#		5,100.00	5	3.26%	3 年				
余湖新城 D09#		2,000.00	5	3.89%	2 年				2 年

2014 年第三批 (10) # (余湖新城 D08-1#、 D08-2#、D08-3#)		5,800.00	5	3.89%	2 年				
合计		24,200.00						10,157.69	

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳市是湖南省下辖地级市，位于湘中偏西南，东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。邵阳河山毓秀，风光旖旎，自然景观和人文胜迹散布各地，著名景点有崀山风景区、城步南山、武冈云山等。邵阳市是全国著名旅游城市，2017年6月，邵阳市被命名国家卫生城市。目前邵阳市下辖3个市辖区、6个县、1个自治县，代管2个县级市，区域面积20,829.00平方公里。2017年至2019年，邵阳市本级分别实现一般公共预算收入分别为23.77亿元、25.64亿元、29.76亿元。政府性基金收入分别为13.62亿元、45.36亿元、52.32亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

邵阳市 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（GDP）	1,627.53	1,782.65	2,152.48
居民人均可支配收入（元）	25,029.17	27,166.70	29,503.00
一般公共预算收入	97.55	94.24	102.94
政府性基金收入	38.78	98.21	130.05
其中：国有土地出让收入	35.04	94.45	126.87
政府性基金支出	1,627.53	1,782.65	2,152.48
其中：国有土地出让支出	25,029.17	27,166.70	29,503.00

（二）项目基本信息

青城恒深项目包含茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#等 3 个地块，地块彼此连接，共用批文。项目具体情况如下：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
青城恒深（茶元新城2-10#、2-12#、2-13#）	该项目总投资14,035.04万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为住宅兼容商业。 茶元新城2-10#面积为63.09亩，预计2021年6月收储； 茶元新城2-12#面积为96.99亩，预计2021年3月收储； 茶元新城2-13#面积为133.587亩，预计2021年3月收储。	邵西大道以西，资江北路以东。	邵阳市土地储备中心	《邵自资函〔2021〕8号关于债券项目纳入土地储备计划的说明》

目前，上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

上述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，逐步在后续土地出让和房地产开发中产生效益，伴随项目的实施，在一定程度上将促进邵阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

（二）社会效益分析

上述项目的建设与社会经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。用途调整后项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目投资估算依据：

邵阳市本级土地储备专项债券青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目总投资金额 14,035.04 万元。

项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	报批费用	征地费用	房屋拆迁	五通一平	合计
青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	3,112.87	3,313.77	5,846.40	1,762.00	14,035.04

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

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年及以后
青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	14,035.04	-	12,198.29	1,836.75	-

（二）项目资金筹措方案

用途调整后项目的资金来源主要为自有资金 3,877.35 万元、政府专项债券资金 10,157.69 万元。项目总投资 14,035.04 万元，其中：用于项目支出的自有资金 3,877.35 万元，占投资总额的 27.63%。

青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目本次从其他已发行债券的资金中拟调整 10,157.69 万元，其中：现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)宝庆新城商住区一期 1-15a# 项目中的 700.00 万元，发行利率为 3.24%；现申请调整 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）中的桃花新城 9-04#项目、桃花新城 7-14#、经开区 8-4#共计 2,267.69 万元，发行利率为 3.26%；现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（一期）中的对外经济贸易土特产品公司项目、邵阳湘林城建投资有限公司项目、北塔四期控规 1-12#项目共计 6,000.00 万元，发行利率为 3.32%；现申请调整 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）中的余湖新城 D08-1#、余湖新城 D08-2#、余湖新城 D08-3#项目、余湖新城 D09#项目共计 1,190.00 万元，发行利率为 3.89%。

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
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额 其他融资			
青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	14,035.04	3,877.35	-	10,157.69	-	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）	5	2 年
						2019年湖南省土地储备专项债券（一期）-2019年湖南省政府专项债券（一期）、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）、2019年湖南省土地储备专项债		3 年

						券（四期）-2019年湖南省政府专项债券（二十一期）		
--	--	--	--	--	--	----------------------------	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

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4个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。青城恒深（茶元新城2-10#、2-12#、2-13#）根据北塔新城二期控规6-09#、6-04#、北塔一期控规A-09#、北塔一期控规A-11#地价为依据，结合科学的评估方法，合理预估地块的出让价格为3,956.43万元，具体可比地块信息如下：

序号	成交地块名称	位置	占地面积	容积率	规划建筑面积	成交总价格(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	北塔新城二期控规6-09#	北塔区魏源西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地（兼容商业）
2	北塔新城二期控规6-04#	北塔区魏源西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地（兼容商业）
3	北塔一期控规A-09#	北塔区资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地（兼容商业）
4	北塔一期控规A-11#	北塔区资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地（兼容商业）

根据邵阳市2018年至2020年的全市生产总值（GDP）同比增速7.8%、7.6%和4.9%（2020年受疫情影响有所降低，取值为第三季度GDP同比增速）计算，近三年的平均增速为6.8%，政府工作报告明确2021年的GDP预测增长率为7.5%至7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测2021

年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

（二）项目收入预测

青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）预计可出让土地约 293.67 亩，计划于 2022 年挂牌交易，预计可获得收入 88,405.73 万元，即计划收储并出让面积（19.59）* 参考地价（3,956.43 元/m²）*[1+2022 年预测土地价格增长率（14.06%=[(1+6.8%)²-1]）]。

用途调整后项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	-	88,405.73	-	-	-	88,405.73

（三）项目预期成本预测

根据市政函〔2013〕190 号、市政办函〔2015〕123 号、市政办函〔2016〕131 号，以出让土地总收入按比例计提的资金（基金），商住包括：农田水利建设资金（2.5%）2,210.14 万元、被征地农民社会保障资金（5%）4,420.29 万元、农土开发资金（1%）884.06 万元、工业（7%）6,188.40 万元，总计 13,702.89 万元。

用途调整后项目预期成本测算表

单位：万元

计提类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
农田水利建设资金（2.5%）	-	2,210.14	-	-	-	2,210.14

被征地农民社会保障资金（5%）	-	4,420.29	-	-	-	4,420.29
农土开发资金（1%）	-	884.06	-	-	-	884.06
工业（7%）	-	6,188.40	-	-	-	6,188.40
总计	-	-	-	-	-	13,702.89

五、项目融资平衡情况

1、项目净收益

邵阳市本级本次土地储备项目偿还资金来源为土地使用权出让收入。债券存续期内，项目预期总收入 88,405.73 万元，预期总成本 13,702.89 万元，预计项目净收益即可用于融资平衡的资金为 74,702.84 万元。

2、项目融资还本付息情况

现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）宝庆新城商住区一期 1-15a#项目中的 700.00 万元，发行利率为 3.24%；现申请调整 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）中的桃花新城 9-04#项目、桃花新城 7-14#、经开区 8-4#共计 2,267.69 万元，发行利率为 3.26%；现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（一期）中的对外经济贸易土特产品公司项目、邵阳湘林城建投资有限公司项目、北塔四期控规 1-12#项目共计 6,000.00 万元，发行利率为 3.32%；现申请调整 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）中的余湖新城 D08-1#、

余湖新城 D08-2#、余湖新城 D08-3#项目、余湖新城 D09#项目共计 1,190.00 万元，发行利率为 3.89%。所有项目已付息共计 199.20 万元。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青城恒深（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目承担。

青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目，未发行过政府专项债券。本次拟申请调整政府专项债券 10,157.69 万元，其中 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）发行利率为 3.24%、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）发行利率为 3.26%、2019 年湖南省土地储备专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（一期）发行利率为 3.32%、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）3.89%。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。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 6.42。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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
青城恒深 项目（茶 元新城 2-10#、	2020					199.20	199.20
	2021		10,157.69		10,157.69	294.05	294.05
	2022	10,157.69			10,157.69	342.10	342.10
	2023	8,967.69		1,190.00	8,967.69	342.10	1,532.10

2-12#、 2-13#)	2024 年 9 月	8,967.69		8,967.69		295.81	9,263.50
	合计		10,157.69	10,157.69		1,473.25	11,630.94

3、项目融资平衡情况

青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 74,702.84 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 6.42。

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
青城恒深项目（茶元新城 2-10#、2-12#、2-13#）	74,702.84	10,157.69	11,630.94	6.42

同时，邵阳市本级项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审计通过。

4、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	5.66	6.42	7.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	6.54	6.42	6.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 5.66，能通过压力测试。当整个项目的成本

上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 6.30，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

5、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。

单位：万元

序号	项目	合计	投资期		回收期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	104,914.64		12,198.29	92,716.34		
1.1	资本金	3,877.35		2,040.60	1,836.75		
1.2	债券资金流入	10,157.69		10,157.69			
1.3	运营收入	90,879.59			90,879.59		
1.4	回收固定资产余值	0.00					
1.5	流动资金回收	0.00					
2	现金流出	39,259.08	199.20	11,999.09	16,265.19	1,532.10	9,263.50
2.1	建设投资	13,541.79		11,705.04	1,836.75		
2.2	运营成本	14,086.34			14,086.34		
2.3	税金及附加	0.00					
2.4	运营期利息	1,473.26	199.20	294.05	342.10	342.10	295.81
2.5	债券本金	10,157.69				1,190.00	8,967.69
3	净现金流量	65,655.55	-199.20	199.20	76,451.15	-1,532.10	-9,263.50
4	累计净现金流量	65,655.55	-199.20	0.00	76,451.16	74,919.06	65,655.56

六、潜在风险评估

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

（1）社会稳定风险。在土地储备项目施工过程中，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。

风险控制措施：对土地储备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隐患。

（2）工程建设风险。土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

风险控制措施：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。

（3）资金使用风险。土地储备项目建设从项目规划到

征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产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。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展的需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（4）不可抗力风险。土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：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。

2、影响项目收益的风险及控制措施

对用途调整后项目而言，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）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对用途调整后项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。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）供地价格不及预期风险。随着 2018 年国家对于楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计邵阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：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。为控制项目融资平衡风险，要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。

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

用途调整后项目主管部门是邵阳市自然资源和规划局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据土地储备专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好土地储备专项债券年度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，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《湖南省邵阳市土储债券用途调整融资平衡方案》之盖章页）



2021 年 1 月 28 日

湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债券

北塔二期控规 1-14 项目

预期收益与融资平衡方案

桃花新城 14-02#项目已于 2019 年发行湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券计 4,000.00 万元，现申请从中调整 2,000.00 万元至北塔二期控规 1-14#地块，具体情况如下：

单位：万元

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
桃花新城 14-02#	邵阳市自然资源和规划局	4,000.00	5	3.24%	北塔二期控规 1-14#	邵阳市自然资源和规划局	2,000.00	3

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳市是湖南省下辖地级市，位于湘中偏西南，东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。邵阳河山毓秀，风光旖旎，自然景观和人文胜迹散布各地，著名景点有崀山风景区、城步南山、武冈云山等。邵阳市是全国著名旅游城市，2017年6月，邵阳市被命名国家卫生城市。目前邵阳市下辖3个市辖区、6个县、1个自治县，代管2个县级市，区域面积20,829.00平方公里。2017年至2019年，邵阳市本级分别实现一般公共预算收入分别为23.77亿元、25.64亿元、29.76亿元。政府性基金收入分别为13.62亿元、45.36亿元、52.32亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

邵阳市 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（GDP）	1,627.53	1,782.65	2,152.48
居民人均可支配收入（元）	25,029.17	27,166.70	29,503.00
一般公共预算收入	97.55	94.24	102.94
政府性基金收入	38.78	98.21	130.05
其中：国有土地出让收入	35.04	94.45	126.87
政府性基金支出	1,627.53	1,782.65	2,152.48
其中：国有土地出让支出	25,029.17	27,166.70	29,503.00

（二）项目基本信息

北塔二期控规 1-14#项目具体情况如下：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
北塔二期控规 1-14#地块	该项目总投资2,980.26万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为住宅兼容商业。北塔二期控规1-14#地块面积为73.51亩，预计收储时间为2021年3月。	北塔路以西，云山路以北。	邵阳市土地储备中心	《邵自资函（2021）8号关于债券项目纳入土地储备计划的说明》

目前，上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

上述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，逐步在后续土地出让和房地产开发中产生效益，伴随项目的实施，在一定程度上将促进邵阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

（二）社会效益分析

上述项目的建设与地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。用途调整后项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目投资估算依据：

邵阳市本级土地储备专项债券北塔二期控规 1-14#项目总投资金额 2,980.26 万元。

项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	报批费用	征地费用	房屋拆迁	五通一平	合计
北塔二期控规 1-14#项目	779.21	842.73	556.80	801.52	2,980.26

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

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年及以后
北塔二期控规 1-14	2,980.26	-	2,980.26	-

（二）项目资金筹措方案

用途调整后项目的资金来源主要为自有资金 980.26 万元、政府专项债券资金 2,000.00 万元。项目总投资 2,980.26 万元，其中：用于项目支出的自有资金 980.26 万元，占投资总额的 32.89%。

北塔二期控规 1-14 项目本次从已发行的 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）的资金中拟调整 2000 万元，发行利率为 3.24%。

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
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额 其他融资			
北塔二期控规 1-14#项目	2,980.26	980.26	-	2,000.00	-	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）	5	3

						-2019 年湖南省政府 专项债券(二十一期)		
--	--	--	--	--	--	----------------------------	--	--

四、北塔二期控规 1-14#项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

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 4 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。北塔二期控规 1-14#项目根据北塔新城二期控规 6-09#、6-04#、北塔一期控规 A-09#、北塔一期控规 A-11#地价为依据，结合科学的评估方法，合理预估地块的出让价格为 3,956.43 万元，具体可比地块信息如下：

序号	成交地块名称	位置	占地面积	容积率	规划建筑面积	成交总价 格(万元)	折合(地) 面价格 (元 /m ²)	出让 日期	用途
1	北塔新城二期控规 6-09#	北塔区魏源西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地 (兼容商业)
2	北塔新城二期控规 6-04#	北塔区魏源西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地 (兼容商业)
3	北塔一期控规 A-09#	北塔区资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地 (兼容商业)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地 (兼容商业)

根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速 7.8%、7.6% 和 4.9% (2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速) 计算，近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5% 至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2021

年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

（二）项目收入预测

北塔二期控规 1-14#项目预计可出让土地约 73.51 亩，计划于 2022 年挂牌交易，预计可获得收入 22,112.72 万元，即计划收储并出让面积（4.90）*参考地价（3,956.43）*[1+2022 年预测土地价格增长率（14.06%=[(1+6.8%)²-1]）]。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
北塔二期控规 1-14#项目	-	22,112.72	-		-	22,112.72

（三）项目预期成本预测

根据市政函〔2013〕190 号、市政办函〔2015〕123 号、市政办函〔2016〕131 号，以出让土地总收入按比例计提的资金（基金），商住包括：农田水利建设资金（2.5%）552.82 万元、被征地农民社会保障资金（5%）1,105.64 万元、农土开发资金（1%）221.13 万元、工业（7%）1,547.89 万元，总计 3,427.48 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

计提类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
农田水利建设资金（2.5%）		552.82				552.82
被征地农民社会保障资金（5%）		1,105.64				1,105.64

农土开发资金（1%）		221.13				221.13
工业（7%）		1,547.89				1,547.89
总计						3,427.48

五、北塔二期控规 1-14#项目项目融资平衡情况

（一）项目净收益

邵阳市本级本次土地储备项目偿还资金来源为土地使用权出让收入，债券存续期内，项目预期总收入 22,112.72 万元，预期总成本 3,427.48 万元，预计项目净收益即可用于融资平衡的资金为 18,685.24 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）桃花新城 14-02#项目地块的 2,000 万元，已付息 64.80 万元，发行利率为 3.24%。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北塔二期控规 1-14#项目承担。

北塔二期控规 1-14#项目，已发行政府专项债券 0.00 万元，无发行利率。本次拟申请调整政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率为 3.24%。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。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 8.04。北塔二期控规 1-14#项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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
北塔二	2020					64.80	64.80

期控规 1-14#	2021		2,000.00		2,000.00	64.80	64.80
	2022	2,000.00			2,000.00	64.80	64.80
	2023	2,000.00			2,000.00	64.80	64.80
	2024 年 9 月	2,000.00		2,000.00		64.80	2,064.80
	合计		2,000.00	2,000.00		324.00	2,324.00

（三）项目融资平衡情况

北塔二期控规 1-14#项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 18,685.24 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 8.04。

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
北塔二期控规 1-14#项目	18,685.24	2,000.00	2,324.00	8.04

同时，邵阳市本级项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任公司会计师事务所审计通过。

（四）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	7.09	8.04	8.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	8.19	8.04	7.89

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资

金的覆盖倍数为 7.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 7.89，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）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。

单位：万元

序号	项目	合计		投资期	回收期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	25,092.98	-	2,980.26	22,112.72	-	-
1.1	资本金	980.26		980.26			
1.2	债券资金流入	2,000.00		2,000.00			
1.3	运营收入	22,112.72		-	22,112.72	-	-
1.4	回收固定资产余值	0.00					
1.5	流动资金回收	0.00					
2	现金流出	8,602.13	64.80	2,915.46	3,492.27	64.80	2,064.80
2.1	建设投资	2,850.66		2,850.66			
2.2	运营成本	3,427.47			3,427.47		
2.3	税金及附加	0.00					
2.4	运营期利息	324.00	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
2.5	债券本金	2,000.00			-		2,000.00
3	净现金流量	16,490.85	-64.80	64.80	18,620.45	-64.80	-2,064.80
4	累计净现金流量	16,490.85	-64.80	0.00	18,620.45	18,555.65	16,490.85

六、潜在风险评估

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度风险进行初步识别，确认风险类型包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

（1）社会稳定风险。在土地储备项目施工过程中，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。

风险控制措施：对土地储备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。

（2）工程建设风险。土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

风险控制措施：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。

（3）资金使用风险。土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中

容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产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。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（4）不可抗力风险。土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：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。

2、影响项目收益的风险及控制措施

对用途调整后项目而言，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）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对用途调整后项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。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）供地价格不及预期风险。随着 2018 年国家对于楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计邵阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：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。为控制项目融资平衡风险，要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。

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

用途调整后项目主管部门是邵阳市自然资源和规划局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据土地储备专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好土地储备专项债券年度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，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《湖南省邵阳市土储债券用途调整融资平衡方案》之盖章页）



2021 年 1 月 28 日

湖南省邵阳市土储债券用途调整专项债券

宝工区 4-4#项目

预期收益与融资平衡方案

桃花新城 14-02#项目已于 2019 年 8 月发行湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共计 4,000.00 万元，现申请从中调整 2,000.00 万元至宝工区 4-4 项目#，具体情况如下：

单位：万元

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
桃花新城 14-02#	邵阳市自然资源和规划局	4,000.00	5	3.24 %	宝工区 4-4#	邵阳市自然资源和规划局	2,000.00	3

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳市是湖南省下辖地级市，位于湘中偏西南，东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。邵阳河山毓秀，风光旖旎，自然景观和人文胜迹散布各地，著名景点有崀山风景区、城步南山、武冈云山等。邵阳市是全国著名旅游城市，2017年6月，邵阳市被命名国家卫生城市。目前邵阳市下辖3个市辖区、6个县、1个自治县，代管2个县级市，区域面积20,829.00平方公里。2017年至2019年，邵阳市本级分别实现一般公共预算收入分别为23.77亿元、25.64亿元、29.76亿元。政府性基金收入分别为13.62亿元、45.36亿元、52.32亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

邵阳市 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（GDP）	1,627.53	1,782.65	2,152.48
居民人均可支配收入（元）	25,029.17	27,166.70	29,503.00
一般公共预算收入	97.55	94.24	102.94
政府性基金收入	38.78	98.21	130.05
其中：国有土地出让收入	35.04	94.45	126.87
政府性基金支出	1,627.53	1,782.65	2,152.48
其中：国有土地出让支出	25,029.17	27,166.70	29,503.00

（二）项目基本信息

宝工区 4-4#项目具体情况如下：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
宝工区4-4#地块	该项目总投资10,650.63万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商业兼容住宅。该地块面积174.00亩，预计2021年3月收储	东临曙光一路，南临曙光一路，西临大坡路，北临邵阳大道。	邵阳市土地储备中心	《关于土地储备专项债券资金调整的报告》

目前，上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

上述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，逐步在后续土地出让和房地产开发中产生效益，伴随项目的实施，在一定程度上将促进邵阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

（二）社会效益分析

上述项目的建设 with 地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。用途调整后项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目投资估算依据：

邵阳市本级土地储备专项债券宝工区 4-4#项目总投资金额 10,650.63 万元。

项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	报批费用	征地费用	房屋拆迁	五通一平	合计
1	宝工区 4-4# 项目	1,844.40	1,975.23	3,831.00	3,000.00	10,650.63

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

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年及以后
宝工区 4-4#	10,650.63	8,650.63	2,000.00	-

（二）项目资金筹措方案

用途调整后项目的资金来源主要为自有资金 650.63 万元、政府专项债券资金 10,000.00 万元。项目总投资 10,650.63 万元，其中：用于项目支出的自有资金 650.63 万元，占投资总额的 6.11%。

宝工区 4-4#项目已于 2018 年发行政府专项债券 8,000.00 万元，发行利率为 4.50%。本次从已发行的 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）的资金中拟调整 2,000 万元，发行利率为 3.24%。

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
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额 其他融资			
宝工区 4-4#项目	10,650.63	650.63	8,000.00	2,000.00	-	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）	5	3

						期)-2019年湖南省 政府专项债券(二 十一期)		
--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--	--

四、宝工区 4-4#项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

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 4 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。宝工区 4-4#项目根据北塔新城二期控规 6-09#、6-04#、北塔一期控规 A-09#、北塔一期控规 A-11#地价为依据，结合科学的评估方法，合理预估地块的出让价格为 3,956.43 万元，具体可比地块信息如下：

序号	成交地块名称	位置	占地面积	容积率	规划建筑面积	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	北塔新城二期控规 6-09#	北塔区魏源西路	19,167.61	3	57,502.83	8,210.00	4,283.27	2019/12/18	住宅用地(兼容商业)
2	北塔新城二期控规 6-04#	北塔区魏源西路	56,002.16	3	168,006.48	21,828.00	3,897.71	2019/12/18	住宅用地(兼容商业)
3	北塔一期控规 A-09#	北塔区资兴路	17,004.71	3	51,014.13	7,656.00	4,502.28	2019/12/19	住宅用地(兼容商业)
4	北塔一期控规 A-11#	北塔区资兴路	17,519.62	3	52,558.86	7,300.00	4,166.76	2019/12/13	住宅用地(兼容商业)

根据邵阳市 2018 年至 2020 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速分别为 7.8%、7.6%和 4.9% (2020 年受疫情影响有所降低，取值为第三季度 GDP 同比增速) 计算，近三年的平均增速为 6.8%，政府工作报告明确 2021 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 7.8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预

测 2021 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.8%。

（二）项目收入预测

宝工区 4-4#项目预计可出让土地约 28.69 亩，计划于 2021 年挂牌交易，预计可获得收入 49,015.42 万元，即计划收储并出让面积（11.60）*参考地价（3,956.43）*[2021 年预测土地价格增长率（6.80%）+1]。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
宝工区 4-4#项目	49,015.42	-	-	-	-	49,015.42

（三）项目预期成本预测

根据市政函〔2013〕190 号、市政办函〔2015〕123 号、市政办函〔2016〕131 号，以出让土地总收入按比例计提的资金（基金），商住包括：农田水利建设资金（2.5%）1,225.39 万元、被征地农民社会保障资金（5%）2,450.77 万元、农土开发资金（1%）490.15 万元、工业（7%）3,431.08 万元，总计 7,597.39 万元。

计提类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
农田水利建设资金（2.5%）	1,225.39	-	-	-	-	1,225.39
被征地农民社会保障资金（5%）	2,450.77	-	-	-	-	2,450.77
农土开发资金（1%）	490.15	-	-	-	-	490.15
工业（7%）	3,431.08	-	-	-	-	3,431.08
总计	-	-	-	-	-	7,597.39

五、宝工区 4-4#项目项目融资平衡情况

（一）项目净收益

邵阳市本级本次土地储备项目偿还资金来源为土地使用权出让收入。债券存续期内，项目预期总收入 49,015.42 万元，预期总成本 7,597.39 万元，预计项目净收益即可用于融资平衡的资金为 41,418.03 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）中的桃花新城 14-02#项目的 2,000.00 万元，发行利率 3.24%，已付息 764.80 万元。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宝工区 4-4#项目承担。

宝工区 4-4#项目，已发行政府专项债券 8,000.00 万元，发行利率为 4.50%。本次拟申请调整政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率为 3.24%。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。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.42。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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
宝工区 4-4#	2018		8,000.00		8,000.00		0.00
	2019	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
	2020	8,000.00			8,000.00	424.80	424.80
	2021	8,000.00	2,000.00		10,000.00	424.80	424.80
	2022	10,000.00			10,000.00	424.80	424.80
	2023	10,000.00		8,000.00	2,000.00	424.80	8,424.80

	2024 年 9 月	2,000.00		2,000.00		64.80	2,064.80
	合计		10,000.00	10,000.00		2,124.00	12,124.00

（三）项目融资平衡情况

宝工区 4-4#项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 41,418.03 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 3.42。

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
宝工区 4-4#项目	41,418.03	10,000.00	12,124.00	3.42

同时，邵阳市本级项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审计通过。

（四）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	3.01	3.42	3.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.48	3.42	3.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 3.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 3.35，仍然能

通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）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。

单位：万元

序号	项目	合计	投资期				回收期		
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	59,666.05	8,000.00	350.63	300.00	51,015.42			
1.1	资本金	650.63		350.63	300.00				
1.2	债券资金流入	10,000.00	8,000.00			2,000.00			
1.3	运营收入	49,015.42				49,015.42			
1.4	回收固定资产余值	0.00							
1.5	流动资金回收	0.00							
2	现金流出	29,587.22		2,291.42	6,000.00	10,381.40	424.80	8,424.80	2,064.80
2.1	建设投资	9,865.83		1,931.42	5,575.20	2,359.21			
2.2	运营成本	7,597.39				7,597.39			
2.3	税金及附加	0.00							
2.4	运营期利息	2,124.00		360.00	424.80	424.80	424.80	424.80	64.80
2.5	债券本金	10,000.00						8,000.00	2,000.00
3	净现金流量	30,078.83	8,000.00	-1,940.79	-5,700.00	40,634.02	-424.80	-8,424.80	-2,064.80
4	累计净现金流量	30,078.83	8,000.00	6,059.21	359.21	40,993.23	40,568.43	32,143.63	30,078.83

六、潜在风险评估

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度风险进行初步识别，确认风险类型包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

（1）社会稳定风险。在土地储备项目施工过程中，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。

风险控制措施：对土地储备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。

（2）工程建设风险。土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

风险控制措施：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。

（3）资金使用风险。土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中

容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产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。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（4）不可抗力风险。土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：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。

2、影响项目收益的风险及控制措施

对用途调整后项目而言，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）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对用途调整后项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。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）供地价格不及预期风险。随着 2018 年国家对于楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计邵阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：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。为控制项目融资平衡风险，要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。

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

用途调整后项目主管部门是邵阳市自然资源和规划局。

主管部门负责按照土地储备专项债券项目工作要求并根据土地储备专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好土地储备专项债券年度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，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《湖南省邵阳市土储债券用途调整融资平衡方案》之盖章页）



2021年1月28日

湖南省邵阳市新邵县水务建设专项债券

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目

预期收益与融资平衡方案

邵阳市新邵县塘口工业园污水处理厂及配套管网（一期）建设项目已于 2020 年发行湖南省邵阳市 2020 年水务建设专项债券（八期）8000.00 万元，现从中调整 8000.00 万元至新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目，具体如下：

单位：万元

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
邵阳市新邵县塘口工业园污水处理厂及配套管网（一期）建设项目	湖南新邵经济开发区管理委员会	8000.00	20	3.57%	新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	湖南新邵经济开发区管理委员会	8000.00	19

一、项目概况

（一）区域介绍

新邵县为湖南省地理中心县，位于湖南省雪峰山脉东侧，资江中上游，邵阳盆地和新（化）涟（源）盆地之间。南抵邵阳市区和邵阳县，西接隆回县，北靠新化县、冷水江市，东北紧连涟源市，东南毗邻邵东县。

新邵县自然资源极为丰富。境内探明可开采矿藏 50 余种，金、钨、锑保有资源储量分别为 58 吨、7 万吨、16.7 万吨，黄金、钨储量居全省第一，锑储量居全省第二，是全国“黄金万两县”和全省“有色金属之乡”。共有林地 114 万亩，森林活立木蓄积量达 337.6 万立方米。有国家风景名胜区白水洞、国家森林公园岳坪峰、湖南新邵筱溪国家湿地公园等旅游资源。有河流 69 条，中小型水库 97 座，其中资江流经该县 54 公里，年装机容量 17.7 万千瓦的筱溪、晒谷滩两座水电站坐落在新邵县。

新邵县是全省交通最为便捷的县市之一。沪昆高铁客运专线在该县坪上镇设邵阳北站；湘黔铁路跨县北面而过；娄新、衡邵、安邵、邵坪等 4 条高速公路建成通车并配套建设落地互通 7 个；320、207 两条国道和 217 等 9 条省道贯穿县境。

新邵县 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（GDP）	137.98	145.26	160.06
居民人均可支配收入（元）	14,575.00	16,172.00	17,867.00
一般公共预算收入	8.41	6.25	6.8
政府性基金收入	2.55	7.86	3.77
其中：国有土地出让收入	2.45	7.66	3.59
政府性基金支出	3.83	9.44	4.99
其中：国有土地出让支出	2.68	8.55	1.09

（三）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	项目总投资24246.31万元，项目地点东临邵西大道，北接香春路，西靠滨江南路，南抵七秀路，服务范围是湘商产业园区，建设期间为2年。	本污水处理工程建筑物主要由粗格栅及污水提升泵房，高效沉淀池，深床滤池，鼓风机房及变配电间，加药间、机修间及仓库，污泥处理间，综合楼，门卫组成，厂区总用地面积102128.91 m ² （约153.19亩），总建筑面积5669.92 m ² ，一期工程建筑面积4030.92m ² ，其中高效沉淀池、深床滤池、污泥处理间、综合楼为二层建筑，其余均为单层建筑，建筑物耐火等级均为二级，本工程属于地震设防区，建筑物防水等级均为二级防水。	湖南新邵经济开发区管理委员会	《新邵县发展和改革局关于同意变更新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程建设单位的批复（新发改投[2019]71号）》

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目已经通过湖南鸿锐律师事务所合法性审查。

（三）项目建设背景

目前，我国国际环保压力持续加大。一些发达国家试图通过国际制度安排来约束发展中国家的发展空间。目前，我国已签署和批准了30多项国际环境公约，履约任务十分繁重。“十三五”时期，为污水处理及收集系统提出了更高的要求。

国家发展改革委、住房城乡建设部《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（发改环〔2016〕2849号），提出了到2020年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于85%的主要目标。

2016年12月31日，国家发展改革委、住房城乡建设部

关于印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（发改环资〔2016〕2849号），要求到2020年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于85%，其中东部地区力争达到90%；建制镇达到70%，其中中西部地区力争达到50%；京津冀、长三角、珠三角等地区提前一年完成。城市和县城再生水利用率进一步提高。

《2017 中国环保产业高峰论坛》中发改委环资司司长任树本表示，发改委将研究制定长江经济带市场准入负面清单，加大对长江经济带城镇污水、垃圾处理和园区生态改造等重大国家环保工程的支持力度；启动全国碳排放交易市场，大力推动地方气候投融资工作，大力发展绿色产业，加大中央预算内投资对生态文明建设的支持力度。环保部副部长黄润秋在论坛上表示，积极推进环保产业发展，环保部接下来将重点是推动实施一批环境基础设施建设、制定支持性政策措施确保高质量 PPP 项目实施、增强市场主体环境保护的内生动力、推行环保领跑者制度等六个方面的工作。峰会还透露发改委正在研究设立一个国家绿色发展引导基金，规模约为500 亿，并使其实现撬动一万五千亿资金的效果。

由此可见，国家对绿色生态健康环境十分重视，而污水处理工程亦是打造绿色生态健康中必不可少的一个环节。

（四）项目建设地点、内容及规模

1、建设地点

项目东临邵西大道，北接香春路，西靠滨江南路，南抵七秀路。

2、建设内容及规模

本污水处理工程建筑物主要由粗格栅及污水提升泵房，高效沉淀池，深床滤池，鼓风机房及变配电间，加药间、机修间及仓库，污泥处理间，综合楼，门卫组成，厂区总用地面积 102128.91 m²（约 153.19 亩），总建筑面积 5669.92 m²，一期工程建筑面积 4030.92m²，其中高效沉淀池、深床滤池、污泥处理间、综合楼为二层建筑，其余均为单层建筑，建筑物耐火等级均为二级，本工程属于地震设防区，建筑物防水

等级均为二级防水。本次设计建筑物见下表：

一期建筑物一览表

序号	建筑物名称	层数	层高 (m)	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	结构型式
1	粗格栅及污水提升泵房	单层	4.5	143.00	87.84	框架结构
2	高效沉淀池	地上一层 地下一层	5.0	458.10	126.22	框架结构
3	深床滤池	地上一层 地下一层	5.0	693.28	693.28	框架结构
4	鼓风机房及变配电间	单层	4.5	378.00	378.00	框架结构
5	加药间、机修间及仓库	单层	4.5	378.00	378.00	框架结构
6	污泥处理间	二层	6.0	495.00	990.00	框架结构
7	综合楼	二层	3.6	917.86	1355.36	框架结构
8	门卫	单层	3.3	22.22	22.22	框架结构

新邵县湘商产业园污水处理厂及配套管网建设项目拟分期分阶段建设，总规模 $4.0 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ ，一期规模 $2.0 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ ，配套管网建设 45km。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设将带动城市建设，完善城市功能，对新邵县经济社会发展将起到积极的促进作用。同时大大改善该区域范围内的城市基础设施条件，产生乘数效应，促进当地的经济发展。

（二）社会效益分析

该项目的建设必将创造较好的环境效益及社会效益：

1、将大幅度地削减由污水直接排放造成的水资源污染，有利于保护资江及其他当地水资源，环境效益明显。

2、本项目建成后，将为创建优美、舒适、健康、清洁、人与自然和谐共处的环境起到积极作用，从而有利于保障人民身体健康，提高人们生活质量。

3、项目投入运营后，将为社会提供就业岗位。

4、项目的建设可进一步加深当地政府和群众的环保意识，促进湘江流域污水处理的实施进程。

5、实施截污后，将大大改善污染的现状，改善城市生

态环境。

6、项目的建设区域内不存在居民拆迁，对社会的负面影响很小。

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目投资估算依据：

根据《新邵县湘商产业园(一期)污水处理项目可行性研究报告》，本项目总投资由工程费用、工程建设其他费、预备费、建设期利息之和构成。相关估算依据如下：

（1）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中华人民共和国住房和城乡建设部（2008 年）；

（2）建安工程：参照《湖南省建筑工程计价定额》、《湖南省建筑工程计价定额附录》、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）所作同类工程概算，并参考本市材料市场的实际情况及建筑工程造价的统计数据，设定各类工程的造价；

（3）主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此作为基价按规定计算运杂费等设备附属费用；

（4）建安工程人工费调整执行湘建价[2014]第 112 号文，取综合工资单价 76 元/工日，装饰工程取综合工资单价 93 元/工日；

（5）《湖南省住房和城乡建设厅关于（湖南省建设工程计价办法）及（湖南省建设工程消耗量标准）的通知》（湘建价[2014]第 113 号文）；

（6）关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布使用的规定的通知》（湘建价[2016]第 72 号文）；

（7）关于《取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]第 134 号文）；

（8）关于《调整增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]第 160 号文）；

（9）土地费用：工程建设需征用征收集体土地面积 153.19 亩(只征不补)，项目征收的集体土地为水田 90.03 亩、

旱土 38.58 亩、园地 16.08 亩、林地 8.50 亩。由于项目拆迁数量的不确定性，根据补偿标准，用地暂按 15 万元/亩估算项目建设用地费用，共计 2,297.85 万元；

（10）工程建设其他费用：均按国家、省市相关规定计算；

（11）建设期利息：项目拟发行专项债 10,100.00 万元，共分二批，第一批申请发行政府专项债券资金 2,100.00 万元第二批申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，15 年期债券利率为 3.65%，20 年期债券利率为 3.57%，分年付息；

（12）预备费用：按工程费用与其他费用（扣除土地征收补偿费）之和的 2%-3%进行计算。

项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

序号	项目	金额（万元）	占比
一	项目总投资	24,246.31	100.00%
1	工程费用	18,133.36	74.79%
2	工程建设其他费用	4,108.75	16.95%
3	预备费用	1,422.5	5.87%
4	建设期利息	581.70	2.40%

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

项目名称	总投资	前期投入	2021 年及以后
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	24,246.31	2,100.00	22,146.31

（二）项目资金筹措方案

项目资金来源主要为单位自筹资金 14,146.31 万元、政府专项债券资金 10,100.00 万元。项目总投资 24,246.31 万元，其中：用于项目支出的资本金 14,146.31 万元，占投资总额的 58.34%；申请政府专项债券资金 10,100.00 万元。债券资金中，新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目已于 2019 年发行政府专项债券 2,100.00 万元，发行利率 3.65%；本次拟申请调整 8,000.00 万元，该部分资金原为湖南省邵阳市 2020 年水务建设专项债券中邵阳市新邵县

塘口工业园污水处理厂及配套管网（一期）建设项目专项债券资金，发行利率为 3.57%。

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
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额			
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	24,246.31	14,146.31	2,100.00	8,000.00	-	2020 年湖南省水务建设专项债券（八期）-2020 年湖南省政府专项债券（三十四期）	20	19

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

新邵县湘商产业园污水处理厂收益主要来源于污水处理收入，收入预测依据具体见下表：

项目可比案例表

序号	名称	区域位置	类型	单价 (单位：元/吨)	规模 (单位：吨/天)	数据来源
1	隆回县城乡污水处理设施建设项目	湖南省邵阳市隆回县	污水处理厂	2.66	30,000	邵发改价文件 [2015]577
2	湖南省邵阳市绥宁县武阳镇等 12 个乡镇污水处理及管网建设项目	湖南省邵阳市绥宁县	污水处理厂	2.00	40,000	
3	新宁县县城西北部（含北大门）污水管网建设工程	湖南省邵阳市新宁县	污水处理厂	2.0	12,000	

本评估测算中，项目直接收入主要为污水处理收入。本工程投产第一年负荷按 80%，第二年负荷按 90%，第三年按满负荷运营预计。污水处理收费价格参照周边同类型项目收费的实际情况，按综合单价 2.05 元/吨，日处理污水量 2 万吨测算，达产年污水处理收入 1,496.50(=2.05*2*356)万元。

（二）项目收入预测

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目	污水处理收入										
	生产负荷	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销售收入（万元）	598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50
	日处理污水量（万吨/年）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年处理污水量（万吨/年）	365.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
	收费单价（元/吨）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
	合计	598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50

（续表）

项目名称	收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目	污水处理收入										
	生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	销售收入(万元)	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25	2,6637.70
	日处理污水量(万吨/年)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	年处理污水量(万吨/年)	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	365.00	
	收费单价(元/吨)	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	
	合计	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25	26,637.70

项目将实现稳定现金流，在未来 20 年的运营期内可达到 26,637.70 万元收入。

（三）项目预期成本预测

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目的的主要运营成本为外购原材料（药剂费）、外购燃料及动力、直接工资及福利费、修理费和管理及其他费用等。

1、外购原材料（药剂费）：即污水处理成本，根据新邵县已建污水处理厂——新邵县大坪污水处理有限公司近三年成本统计分析，本项目污水处理药剂主要考虑乙酸钠、PAC、PAM。乙酸钠：参考原实施方案单位污水乙酸钠投加量为 50mg/L,药剂费为 $50/1000000 \times 1000\text{kg/m}^3 \times 0.6 \text{ 元/kg} = 0.03 \text{ 元/m}^3$ 。PAC：参考原实施方案单位 PAC 最大投加量为 20mg/L, 价格 2.5 元/kg，则单位污水处理 PAC 药剂费为 $20/1000000 \times 1000\text{kg/m}^3 \times 2.5 \text{ 元/kg} = 0.050 \text{ 元/m}^3$ 。PAM：参考原实施方案单位污水 PAM 最大投加量为 1mg/L, 价格 20 元/kg，则单位污水处理 PAM 药剂费为 $1/1000000 \times 1000\text{kg/m}^3 \times 20 \text{ 元/kg} = 0.02 \text{ 元/m}^3$ 。则本项目污水处理达产年药剂费单位成本为 $0.030 \text{ 元/m}^3 + 0.050 \text{ 元/m}^3 + 0.020 \text{ 元/m}^3 = 0.1000 \text{ 元/m}^3$ 。污水处理平均药水费约 0.10 元/吨，为所以本项目按 0.10/吨进行估算，日处理污水量 2 万吨，达产年污水处理成本 73.00 万元；

2、外购燃料及动力费：即水电能源消耗费用，本项目预计年耗电量 89.24 万 kWh，年耗水量 0.66 万吨。根据《湖南省发展和改革委员会关于降低一般工商业及其他用电价格有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕298 号），大工业用电电价按 0.56 元/kWh，水价按 3 元/m³预测，本项目达产年能源消耗费约为 61.80 万元；

3、直接工资及福利：根据项目运营情况，污水处理厂需要专门的技术人员，按每吨/人预测，需工作人员 12 人，工资及福利按人均 36000 元/年考虑，项目期内达产年人员工资及福利 43.20 万元；

4、修理费：年修理费按设备类固定资产原值的 1.0% 计算，年修理费 46.43 万元；

5、管理及其他费用：按当年收入的 2% 计算，达产年为

29.93 万元。

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目运营成本测算表

单位：万元

项目名称	类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	一、经营成本	106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36
	外购原材料费(药剂费)	29.20	65.70	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	外购燃料及动力费	24.72	55.62	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80
	工资及福利费	17.28	38.88	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20
	修理费	23.22	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43
	管理及其他费用	11.97	26.94	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93
	合计	106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36

(续表)

项目名称	类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）	一、经营成本	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18	4,536.81
	外购原材料费(药剂费)	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	36.50	1,299.40

项目名称	类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
及配套管网工程项目	外购燃料及动力费	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	30.90	1,099.96
	工资及福利费	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	21.60	768.96
	修理费	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43	23.22	835.74
	管理及其他费用	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	14.97	532.75
	合计	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18	4,536.81

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 26,637.70 万元，预期总成本 4,536.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,100.89 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整湖南省邵阳市 2020 年水务建设专项债券(八期)中的邵阳市新邵县塘口工业园污水处理厂及配套管网

(一期)建设项目的 8,000.00 万元，发行利率 3.57%，已付息 219.45 万元。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邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目承担。

新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目，已于 2019 年发行政府专项债券 2,100.00 万元，发行利率 3.65%。本次拟申请调整政府专项债券 8,000.00 万元，发行利率为 3.57%。债券偿付方式均为每半年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程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
新邵县湘商产业园污水处理厂(一期)及配套管网工程项目	2019 年		2,100.00	-	2,100.00		
	2020 年	2,100.00	-	-	2,100.00	219.45	219.45
	2021 年	2,100.00	8,000.00	-	10,100.00	362.25	362.25
	2022 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2023 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2024 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2025 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2026 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2027 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2028 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2029 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2030 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2031 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2032 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25

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
	2033 年	10,100.00	-	-	10,100.00	362.25	362.25
	2034 年	10,100.00	-	2,100.00	8,000.00	362.25	2,462.25
	2035 年	8,000.00	-		8,000.00	285.60	285.60
	2036 年	8,000.00	-		8,000.00	285.60	285.60
	2037 年	8,000.00	-		8,000.00	285.60	285.60
	2038 年	8,000.00	-		8,000.00	285.60	285.60
	2039 年	8,000.00	-		8,000.00	285.60	285.60
	2040 年	8,000.00	-	8,000.00	-	142.80	8,142.80
	合计	-	10,100.00	10,100.00	-	6,861.75	16,961.75

(三) 项目融资平衡情况

新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目偿债资金来源为污水处理收入。项目预计从 2022 年开始产生收益，收益总额为 26,637.70 万元，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 22,100.89 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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
新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目	22,100.89	10,100.00	16,961.75	1.30

同时，新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目融资平衡情况已经通湖南公众会计师事务所审核通过。

(四) 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	1.15	1.30	1.46
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.30	1.28
---------------	------	------	------

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）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。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	50,884.01	2,100.00	11,119.45	11,026.86	598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50
1.1	资本金	14,146.31		11,119.45	3,026.86								
1.2	债券资金流入	10,100.00	2,100.00		8,000.00								
1.3	运营收入	26,637.70				598.60	1,346.85	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	45,163.17		13,219.45	11,026.86	468.64	595.81	616.61	616.61	616.61	616.61	616.61	616.61
2.1	建设投资	23,664.61		13,000.00	10,664.61								
2.2	运营成本	4,536.81				106.39	233.56	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36
2.3	税金及附加	0.00				-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	运营期利息	6,861.75		219.45	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25
2.5	债券本金	10,100.00											
3	净现金流量	5,720.84	2,100.00	-2,100.00	0.00	129.96	751.04	879.89	879.89	879.89	879.89	879.89	879.89
4	累计净现金流量	5,720.84	2,100.00	0.00	0.00	129.96	881.00	1,760.90	2,640.79	3,520.69	4,400.58	5,280.48	6,160.37

(续表)

	项目	合计	运营期										
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	现金流入	50,884.01	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25
	资本金	14,146.31											
	债券资金流入	10,100.00											
	运营收入	26,637.70	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	1,496.50	748.25
	回收固定资产余值	0.00											
	流动资金回收	0.00											
	现金流出	45,163.17	616.61	616.61	616.61	616.61	2,716.61	539.96	539.96	539.96	539.96	539.96	8,269.98
	建设投资	23,664.61											
	运营成本	4,536.81	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	254.36	127.18
	税金及附加	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期利息	6,861.75	362.25	362.25	362.25	362.25	362.25	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	142.80

	债券本金	10,100.00					2,100.00						8,000.00
	净现金流量	5,720.84	879.89	879.89	879.89	879.89	-1,220.11	956.54	956.54	956.54	956.54	956.54	-7,521.73
	累计净现金流量	5,720.84	7,040.26	7,920.16	8,800.05	9,679.95	8,459.84	9,416.39	10,372.93	11,329.48	12,286.02	13,242.57	5,720.84

六、潜在风险评估

根据项目情况，存在市场和投资两方面可能产生的风险，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。

1、市场风险

风险描述：本项目的建设规模是在新邵县生活用水的基础上预测得出的，但新邵县目前仍然存在少量自备水源。

应对措施：在项目实施前，确保污水处理费的按时足量征收应有配套的政策性的依据作为保障，要有配套的政策性文件出台，才能确保城市污水厂的污水收费正常运营。

2、投资风险

本项目投资风险可能产生于工程建设过程中，使得投资突破预算，也可能由于资金不足而导致项目不能正常运行，从而延长投资回收期。分析见下表：

投资风险评估及防范

风险因素名称	风险等级				防范措施
	灾难性	严重	较大	一般	
1.导致投资超预算的主要原因					(1) 采用分包方式转移风险； (2) 运用合同条件转移风险； (3) 优化竞标机制，通过竞争降低成本； (4) 精心设计投资计划，正确确定资金结构与投放次序，降低资金成本； (5) 加强项目管理和合同管理，防止人为因素造成投资增加； (6) 优化方案设计，在安全可靠条件下选择经济适用型方案；
1.1工程项目外原因					
(1) 建设材料和机械涨价；				√	
(2) 工资标准提高；				√	
(3) 运输费用增加；				√	
(4) 自然灾害；				√	
1.2工程项目内原因					
(5) 工程投资计划不当；				√	
(6) 工程管理组织不当；				√	
(7) 投资控制措施不力；				√	
(8) 施工合同管理混乱；				√	
(9) 设计不当引起成本上升；				√	
2.导致投资回收周期加长或难以收回投资的主要原因					(7) 外联内引，多渠道筹措资金； (8) 广泛宣传，扩大影响； (9) 科学管理，按市场经济准则运作。
2.1工程进度慢；			√		
2.2资金不足造成项目不能正常运行。			√		

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

本项目主管部门是湖南新邵经济开发区管理委员会。

主管部门负责按照水务建设专项债券项目工作要求并根据水务建设专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行水务建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好水务建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好水务建设专项债券发行各项准备工作，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《新邵县湘商产业园污水处理厂（一期）及配套管网工程项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



湖南新邵经济开发区管理委员会



2021 年 / 月 28 日