

湖南省永州市 2019 年第四批土地储备专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

永州市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 4 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 18,100.00 万元。其中永州市本级 12,000.00 万元，零陵区 1,400.00 万元，冷水滩区 3,300.00 万元，双牌县 1,400.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
永州市本级	收储市交建投土地及基础设施建设项目	12,000.00	5
零陵区	湖南零陵工业园项目	1,400.00	5
冷水滩区	永州市 2014 年第一批次用地项目	3,300.00	5
双牌县	双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目 (河东片区开发)	1,400.00	5
合计	-	18,100.00	-

永州市本级土地储备项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

永州市是湖南省下辖的地级市，位于湖南省南部，东连郴州，南接广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳、邵阳两市，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称“潇湘”，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州文化底蕴深厚，是怀素、黄盖、周敦颐、李达、陶铸等历史名人的故乡，2016年12月26日，国务院同意将永州市列为国家历史文化名城。永州地处我国著名的“南岭多金属成矿带”，已探明的矿藏有55种，占湖南省矿种一半。永州市下辖2区9县，辖区总面积22,441平方千米，总人口642万人。永州市的发展实现经济稳中有进，社会和谐稳定，改革落地生根，基本完成了“十二五”规划确定的主要目标和任务，为“十三五”时期加速发展奠定了坚实基础。永州市将打造建设生态引领、创新涌流、产业发达、生活殷实、城乡靓丽的品质活力永州。

2016-2018年永州市分别实现一般公共预算收入102.55亿元、109.34亿元、118.10亿元，政府性基金收入分别为36.95亿元、70.70亿元、64.21亿元。

2016-2018年永州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	1,565.81	1,728.46	1,805.65
城乡居民人均可支配收入（元）	16,764	18,371	20,163
一般公共预算收入	102.55	109.34	118.10

政府性基金收入	36.95	70.70	64.21
其中：国有土地出让收入	32.92	63.77	56.92
政府性基金支出	43.54	74.52	71.12
其中：国有土地出让支出	32.79	61.25	59.62

永州市本级 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	241.79	267.12	283.28
一般公共预算收入	23.13	23.10	23.94
政府性基金收入	12.66	19.60	9.97
其中：国有土地出让收入	11.64	18.65	8.17
政府性基金支出	12.96	20.69	10.73
其中：国有土地出让支出	10.48	19.55	9.13

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于收储市交建投土地及基础设施建设项目建设。

永州市本级土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	收储市交建投土地及基础设施建设项目建设	该项目东至马路街村，南至马路街，西至桐木井村，北至翠竹路	本项目拟收储土地 293,864.06 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年-2024 年，计划出让时间为 2024 年 3 月。计划总投资 60,000 万元，其中本次拟申请专项债 12,000.00 万元，后续申请专项债 15,000.00 万元。	永州市土地储备中心

永州市本级土地储备项目已经通过湖南金州（永州）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

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备项目的建设与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。本项目实施后，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方案

（一）项目投资估算

永州市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，收储市交建投土地及基础设施建设项目，总投资金额 60,000.00 万元。项目投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	土地报批费	土地征收及拆迁费用	预备费	合计
1	收储市交建投土地及基础设施建设项目	15,890.00	3,526.02	39,672.00	911.98	60,000.00

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
----	------	-----	------	--------	--------	--------	--------	--------

1	收储市交建投土地及基础设施建设项目	60,000.00	-	16,990.00	15,370.00	14,680.00	7,851.00	5,109.00
---	-------------------	-----------	---	-----------	-----------	-----------	----------	----------

（二）资金筹措方案

2019 年本期永州市本级土地储备项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 60,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 33,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，占比 55.00%；拟申请发行政府专项债券资金 27,000.00 万元。截至目前，本次拟申请发行 12,000.00 万元，未来拟申请发行 15,000.00 万元。

永州市本级土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	收储市交建投土地及基础设施建设项目	33,000.00	27,000.00	12,000.00	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）	5 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

永州市本级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，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价格 (元/平方米)	平均地价 (元/平方米)
------	---------------------------	------	------	-------------	-----	------	-----------------	-----------------

冷水滩区梧桐路与站前街交汇处东南角	38,134.30	住宅用地	70 年	30,951.00	湖南金麦置业有限公司	2019 年 4 月 26 日	2,705.44	1,782.57
冷水滩区永州大道与中兴路交汇处东南角	241,018.00	商住用地	商业 40 年 住宅 70 年	68,700.00	永州潇湘宏凌置业有限公司	2019 年 1 月 28 日	1,140.16	
永州大道与中江庙横路交汇处东南角	118,197.57	住宅用地	70 年	39,060.00	湖南溯禾置业有限公司	2019 年 6 月 20 日	1,502.11	

（二）项目收入预测

永州市本级本期土地储备项目包含一个项目，即收储市交建投土地及基础设施建设项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

本项目的土地预计自 2024 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。永州市 2016 年-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.30%、8.20%，近三年平均增速 8.17%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.60%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.60% 计算土地价格的增长。

永州市本级土地储备项目地块总面积 440.79 亩，预计可出让土地 370.79 亩，预计可获得收入 181,969.14 万元，预计用于资金平衡的相关收益 181,969.14 万元。

永州市本级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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
收储市交建投土地及基础设施建设项目	土地出让收入	-	-	-	-	181,969.14	181,969.14	181,969.14

五、融资平衡方案

收储市交建投土地及基础设施建设项目本次拟申请政府专项债券 12,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 3.82%，预计本次债券存续期内每年需偿付利息 458.40 万元，本息共计 14,292.00 万元。

收储市交建投土地及基础设施建设项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 181,969.14 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，收储市交建投土地及基础设施建设项目融资本息合计 32,157.00 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 5.66。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

永州市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	12,000.00	-	12,000.00	-	-
2020 年	12,000.00	15,000.00	-	27,000.00	458.40	458.40
2021 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,031.40	1,031.40
2022 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,031.40	1,031.40
2023 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,031.40	1,031.40
2024 年	27,000.00	-	12,000.00	15,000.00	1,031.40	13,031.40
2025 年	15,000.00	-	15,000.00	-	573.00	15,573.00
合计	-	27,000.00	27,000.00	-	5,157.00	32,157.00

永州市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
收储市交建投土地及基础设施建设项目	181,969.14	27,000.00	32,157.00	5.66

同时，该项目的预期收益与融资平衡情况已经由永州天元会计师事务所有限责任公司编制的《永州天元会计师事务所关于 2019 年湖南省（永州市）第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度风险、资金使用风险等因素，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。

1、项目施工进度风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置员工、现场区内住户，为其解决工作及住址问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

风险控制措施：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的员工、住户安置办法，完善好拆迁户住房安置区的配套基础设施，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，并争取省政府相关部门对本项目的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

2、资金使用风险

风险描述：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土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，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，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、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，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③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。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本级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。永州市本级土地储备项目主管部门为永州市自然资源和规划局。

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。

零陵区土地储备改造项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

零陵区，是永州市辖区，为永州市两个城区之一，位于湖南省南部，北与冷水滩区、东与祁阳县、南与双牌县、西与东安县、广西全州县接壤。零陵区是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅 400 多里，是“沿海的内地，内地的前沿”，是内地直达两广、两南的重要通道。零陵区下辖 4 个街道、8 个镇、4 个乡，总面积 1,962 平方千米，总人口 63.84 万人。零陵是一座具有两千多年历史的文明古城，是湖南四大历史文化名城之一。零陵区的发展总体情况稳中向好、稳居前列，但后续运行的压力大于预期，存在新增长点缺失、部分先行指标低迷、经济效益下滑等问题。零陵区将继续推动全面从严治党，深化作风建设，不断增强履职能力，持续提升服务水平，为全区经济社会高质量发展提供强有力的保障，推动全区各项工作干在实处、走在前列，当好全市改革发展排头兵。坚持推动高质量发展，大力实施“开放兴区、产业强区”战略，深入开展“四个主题年”活动，全力打好“三大攻坚战”，加快建设开放文明富裕幸福美丽新零陵，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

零陵区 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	208.25	231.10	229.29
城乡居民人均可支配收入（元）	20,524	22,502	24,698

一般公共预算收入	10.83	11.28	12.26
政府性基金收入	3.46	12.40	4.84
其中：国有土地出让收入	3.08	11.99	4.31
政府性基金支出	4.60	12.52	2.96
其中：国有土地出让支出	3.50	11.65	2.78

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于湖南零陵工业园项目。

零陵区土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	湖南零陵工业园项目	东至工业大道、南至滨河路、西至石山脚冶化工业园、北至五里堆路	本项目拟收储土地 664,795.61 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年至 2023 年，计划出让时间为 2023 年 12 月。计划总投资 40,000.00 万元，其中已申请专项债 1,600.00 万元，本次拟申请专项债 1,400.00 万元，后续申请专项债 22,000.00 万元。	永州市零陵区土地储备中心

零陵区土地储备项目已经通过湖南金州（永州）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

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备项目的建设 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。本项目实施后，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方案

（一）项目投资估算

零陵区 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，湖南零陵工业园项目总投资金额 40,000.00 万元。项目投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	土地报批费	土地征收及拆迁费用	其他费用	合计
1	湖南零陵工业园项目	17,841.85	7,977.55	9,980.60	4,200.00	40,000.00

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	湖南零陵工业园项目	40,000.00	-	12,798.15	24,681.85	840.00	840.00	840.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期零陵区土地储备项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 40,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 15,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，占比 37.50%；拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元。截至目前，已申请发行 1,600.00 万元，本次拟申请发行 1,400.00 万元，未来拟申请发行 22,000.00 万元。

零陵区土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	湖南零陵工业园项目	15,000.00	25,000.00	1,400.00	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)	5 年

四、预期收益

(一) 收入预测依据

湖南零陵工业园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 5 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。湖南零陵工业园项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价格 (元/平米)	平均楼面 价格(元/ 平米)
零陵区芝山北路与迴龙塔路交汇处西北角地块	13,367.67	商住用地	商业： 40 年 住宅： 70 年	8,620.00	桂林顺祥投资集团有限公司	2019 年 1 月 30 日	2,433.36	1,643.59
零陵区芝山北路与日升路交汇处东南角	51,441.20	住宅用地	70 年	15,539.00	永州鑫华置业有限公司、永州市君聚企业咨询管理有限公司等	2018 年 12 月 27 日	863.07	
零陵区学苑路与神仙岭路交叉口西北角	3,915.98	住宅用地	70 年	1,600.00	永州市联众投资有限公司	2018 年 12 月 21 日	1,634.33	
零陵区瑞翔大道与桃河路交汇处西南角	66,666.67	工业用地	30 年	1,147.00	湖南德诺贝莱健康产业有限公司	2019 年 6 月 21 日	86.02	100.36

工业大道与德榜路交汇处东南角	73,471.39	工业用地	30 年	1,264.00	永州市零陵资产经营有限责任公司	2019 年 6 月 14 日	114.69	
----------------	-----------	------	------	----------	-----------------	-----------------	--------	--

（二）项目收入预测

零陵区本期土地储备项目包含一个项目，即湖南零陵工业园项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

本项目的土地预计自 2023 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。永州市 2016 年-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.30%、8.20%，近三年平均增速 8.17%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.60%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.60% 计算土地价格的增长。

零陵区土地储备项目地块总面积 997.19 亩，预计可出让土地 777.03 亩，预计可获得收入 80,013.60 万元，预计用于资金平衡的相关收益 80,013.60 万元。

零陵区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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
湖南零陵工业园项目	土地出让收入	-	-	-	-	80,013.60	80,013.60	80,013.60

五、融资平衡方案

湖南零陵工业园项目本次拟申请政府专项债券 1,400.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待

偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 3.82%，预计本次债券存续期内每年需偿付利息 53.48 万元，本息共计 1,667.40 万元。

湖南零陵工业园项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 80,013.60 万元，综合考虑已有融资、本次债券融资和未来融资，湖南零陵工业园项目融资本息合计 29,730.20 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 2.69。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

零陵区土地储备项目

已发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	1,600.00	-	1,600.00	-	-
2020 年	1,600.00	-	-	1,600.00	52.16	52.16
2021 年	1,600.00	-	-	1,600.00	52.16	52.16
2022 年	1,600.00	-	-	1,600.00	52.16	52.16
2023 年	1,600.00	-	-	1,600.00	52.16	52.16
2024 年	1,600.00	-	1,600.00	-	52.16	1,652.16
合计	-	1,600.00	1,600.00	-	260.80	1,860.80

零陵区土地储备项目

剩余申请发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	1,400.00	-	1,400.00	-	-
2020 年	1,400.00	22,000.00	-	23,400.00	53.48	53.48
2021 年	23,400.00	-	-	23,400.00	893.88	893.88

2022 年	23,400.00	-	-	23,400.00	893.88	893.88
2023 年	23,400.00	-	-	23,400.00	893.88	893.88
2024 年	23,400.00	-	1,400.00	22,000.00	893.88	2,293.88
2025 年	22,000.00	-	22,000.00	-	840.40	22,840.40
合计	-	23,400.00	23,400.00	-	4,469.40	27,869.40

零陵区土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
湖南零陵工业园项目	80,013.60	25,000.00	29,730.20	2.69

同时，该项目的预期收益与融资平衡情况已经由永州天元会计师事务所有限责任公司编制的《永州天元会计师事务所关于 2019 年湖南省（永州市）第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度风险、资金使用风险等因素，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。

1、项目施工进度风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置员工、现场区内住户，为其解决工作及住址问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

风险控制措施：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的员工、住户安置办法，完善好拆迁户住房安置区的配套基

基础设施，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，并争取省政府相关部门对本项目的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

2、资金使用风险

风险描述：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土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，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，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、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，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③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。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本级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。零陵区土地储备项目主管部门为永州市零陵区自然资源局。

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。

冷水滩区土地储备项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

冷水滩区地处湖南省西南部，湘江上游，毗邻两广，素有“湘西南门户”和“潇湘第一城”之称，现是永州市委市政府所在地。全区总面积 1,222 平方公里，2018 年末常住总人口 53.74 万，全区下辖 9 个乡镇、9 个街道办事处、1 个工业园区、1 个农业开发区，1 个省级经济开发区。

冷水滩区是一座蓄势待发的开放新城。近年来，全区主要经济指标保持两位数以上增长，发展速度始终在全市保持第一方阵的领先地位，重点项目建设和投资均位居全市首位。在全市第一个、全省前 20 个实现全面建设小康社会达标。先后获得国家现代农业示范区、中国幸福城市等国家级荣誉 50 余项、省级荣誉 100 余项。当前，全区上下积极顺应“市强区兴民富”一体化发展大势，按照“率先全面建成小康社会、率先基本实现现代化”总体定位，全力推进“产业集群、园区升级、城镇提质、全域旅游、基础设施”等“八大会战”，建设最具吸引力、凝聚力、影响力、辐射力的中心城区，打造区域交通、生态文明、区域城市、产业集群等“四大中心”。

冷水滩区 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	241.79	267.12	283.28
城镇居民人均可支配收入（元）	27,183	29,806	32,578

一般公共预算收入	9.68	10.94	11.85
政府性基金收入	0.38	1.70	0.08
其中：国有土地出让收入	0.38	1.70	0.08
政府性基金支出	0.65	1.59	1.07
其中：国有土地出让支出	0.40	1.30	0.78

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于永州市 2014 年第一批次用地项目。

冷水滩区土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	永 州 市 2014 年第一批次用地项目	东至大皮井路、南至桃园路、西至九嶷大道、北至板栗山路	本项目拟收储土地 46,480.00 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年至 2024 年，计划出让时间为 2024 年 3 月。计划总投资 16,500.00 万元，其中本次申请专项债 3,300.00 万元，后续申请专项债 9,700.00 万元。	永州市土地储备中心

冷水滩区土地储备项目已经通过湖南金州（永州）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

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备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。本项目实施后，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方案

（一）项目投资估算

冷水滩区 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，永州市 2014 年第一批次用地项目总投资金额 16,500.00 万元。项目投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	土地报批费	土地征收及拆迁费用	其他费用	合计
1	永州市 2014 年第一批次用地项目	8,979.00	591.00	6,230.00	700.00	16,500.00

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	永州市 2014 年第一批次用地项目	16,500.00	-	3,750.00	9,710.00	960.00	891.00	1,189.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期冷水滩区土地储备项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 16,500.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,500.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，占比 21.21%；拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元。截至目前，本次拟申请发行 3,300.00 万元，未来拟申请发行 9,700.00 万元。

冷水滩区土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发 行政府专项 债券金额	本次申请发行政 府专项债券名称	本次申请 发行政府 专项债券 期限
		自有资金	计划申请发 行政府专项 债券金额			
1	永州市 2014 年 第一批次用地 项目	3,500.00	13,000.00	3,300.00	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)	5 年

四、预期收益

(一) 收入预测依据

永州市 2014 年第一批次用地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，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。永州市 2014 年第一批次用地项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地 用途	出让年 限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价格 (元/平 米)	平均楼面价 格(元/平 米)
冷水滩区梧桐路与站前街交汇处东南角	38,134.30	住宅 用地	70 年	30,951.00	湖南金麦置业有限公司	2019 年 4 月 26 日	2,705.44	1,782.57
冷水滩区永州大道与中兴路交汇处东南角	241,018.00	商住 用地	商业： 40 年 住宅： 70 年	68,700.00	永州潇湘宏凌置业有限公司	2019 年 1 月 28 日	1,140.16	
永州大道与中江庙横路交汇处东南角	118,197.57	住宅 用地	70 年	39,060.00	湖南溯禾置业有限公司	2019 年 6 月 20 日	1,502.11	

(二) 项目收入预测

冷水滩区本期土地储备项目包含一个项目，即永州市 2014 年第

一批次用地项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

本项目的土地预计自 2024 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。永州市 2016 年-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.30%、8.20%，近三年平均增速 8.17%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.60%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.60% 计算土地价格的增长。

冷水滩区土地储备项目地块总面积 69.72 亩，预计可出让土地 69.72 亩，预计可获得收入 34,215.27 万元，预计用于资金平衡的相关收益 34,215.27 万元。

冷水滩区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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
永州市 2014 年第一批次用地项目	土地出让收入	-	-	-	-	34,215.27	34,215.27	34,215.27

五、融资平衡方案

永州市 2014 年第一批次用地项目本次拟申请政府专项债券 3,300.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 3.82%，预计本次债券存续期内每年需偿付利息 126.06 万元，本息共计 3,930.30 万元。

永州市 2014 年第一批次用地项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 34,215.27 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，永州市 2014 年第一批次用地项目融资本息合计 15,483.00 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 2.21。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

冷水滩区土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	3,300.00	-	3,300.00	-	-
2020 年	3,300.00	9,700.00	-	13,000.00	126.06	126.06
2021 年	13,000.00	-	-	13,000.00	496.60	496.60
2022 年	13,000.00	-	-	13,000.00	496.60	496.60
2023 年	13,000.00	-	-	13,000.00	496.60	496.60
2024 年	13,000.00	-	3,300.00	9,700.00	496.60	3,796.60
2025 年	9,700.00	-	9,700.00	-	370.54	10,070.54
合计	-	13,000.00	13,000.00	-	2,483.00	15,483.00

冷水滩区土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡 的相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	项目相关收益对融资 成本覆盖倍数
永州市 2014 年第一批次 用地项目	34,215.27	13,000.00	15,483.00	2.21

同时，该项目的预期收益与融资平衡情况已经由永州天元会计师事务所有限责任公司编制的《永州天元会计师事务所关于 2019 年湖南省（永州市）第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度风险、资金使用风险等因素，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。

1、项目施工进度风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置员工、现场区内住户，为其解决工作及住址问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

风险控制措施：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的员工、住户安置办法，完善好拆迁户住房安置区的配套基础设施，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，并争取省政府相关部门对本项目的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

2、资金使用风险

风险描述：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土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，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，造成社会不稳定。

②项目建设方与当地规划、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，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③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。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市级政府确定的主管部门。冷水滩区土地储备项目主管部门为永州市自然资源和规划局。

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。

双牌县土地储备项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

双牌县位于湖南省南部，地处潇水中游，全县下辖 6 个镇、5 个乡、2 个林场、1 个森林公园，总人口 20 余万人，总面积 1,751 平方公里。双牌县旅游资源丰富，是湖南省旅游强县，现有国家四级景区 2 处，三级景点 12 处、二级景点 39 处、一级景点 19 处，国家 AAA 级景区 1 个，其它各具特色的旅游景点灿若繁星，不胜枚举。双牌县境内资源十分丰富，全县活立木蓄积为 390 万立方米，楠竹蓄积 3200 万立方米，森林覆盖率达 78%，拥有水杉、黄杉、银鹊等 20 多种珍稀树种和天麻、罗汉果等 10 多种珍贵药用植物。已探明的矿产资源主要有钨锡矿、铝锌矿、铜矿、锰矿、铁矿等。全县两座较大型的水库，可供开发的水能为 19.3 万千瓦，目前已开发 60%，资源开发的潜力很大。

双牌县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	53.30	58.99	64.19
城乡居民人均可支配收入（元）	12,586	13,890	15,350
一般公共预算收入	3.16	3.65	4.19
政府性基金收入	1.69	0.87	6.11
其中：国有土地出让收入	1.64	0.86	6.09
政府性基金支出	2.85	1.27	5.30
其中：国有土地出让支出	1.64	0.62	4.89

(二) 项目基本信息

此次双牌县专项债募集资金计划用于双牌县 2019 年度第四批次

建设用地项目（河东片区开发）。

双牌县土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	东至荷叶路，南至象王路，西至泷河路，北至红霞路	本项目拟收储土地 200,250.00 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年至 2023 年，计划出让时间为 2023 年 12 月。计划总投资 16,710.30 万元，其中已申请专项债 3,700.00 万元，本次申请专项债 1,400.00 万元，后续申请专项债 7,600.00 万元。	双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）

双牌县土地储备项目已经通过湖南金州（永州）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

该地块土地储备项目效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进当地相关产业发展，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

该地块土地储备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。本项目实施后，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方案

（一）项目投资估算

双牌县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）总投资金额

16,710.30 万元。项目投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	土地报批费	土地征收及拆迁费用	预备费	其他费用	合计
1	双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	9,544.00	865.64	4,715.89	822.40	762.37	16,710.30

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	2019 年	2020 年
1	双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	16,710.30	-	5,581.53	11,128.77

（二）资金筹措方案

2019 年本期双牌县土地储备项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 16,710.30 万元，其中用于项目支出的资本金 4,010.30 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，占比 24.00%；本项目拟申请发行政府专项债券资金 12,700.00 万元。截至目前，已申请发行 3,700.00 万元，本次拟申请发行 1,400.00 万元，未来拟申请发行 7,600.00 万元。

双牌县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	双牌县 2019 年度	4,010.30	12,700.00	1,400.00	2019 年湖南省土地	5 年

	第四批次建设用地项目（河东片区开发）				储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）	
--	--------------------	--	--	--	----------------------------------	--

四、预期收益

（一）收入预测依据

双牌县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，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价格 (元/平方米)	平均楼面价格 (元/平方米)
双牌县城北大道以西，加油站以北	9,579.13	商服用地	40 年	1,012.00	双牌县城市建设投资有限公司	2018 年 7 月 9 日	528.23	477.17
双牌县铁东一路以东，马鞍路以南	66,610.10	商服用地	40 年	8,900.00	双牌县城市建设投资有限公司	2018 年 8 月 20 日	267.23	
紫金中路与林峰路交叉口东北	21,986.72	商住用地	商业：40 年 住宅：70 年	5,314.00	双牌天龙旅游实业投资有限公司	2017 年 8 月 9 日	636.04	

（二）项目收入预测

双牌县本期土地储备项目包含一个项目，即双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

本项目的土地预计自 2023 年开始出让，届时项目周边的基础配

套设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。永州市 2016 年-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.30%、8.20%，近三年平均增速 8.17%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.60%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.60% 计算土地价格的增长。

双牌县土地储备项目地块总面积 300.37 亩，预计可出让土地 199.31 亩，预计可获得收入 22,143.42 万元，预计用于资金平衡的相关收益 22,143.42 万元。

双牌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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	土地出让收入	-	-	-	-	22,143.42	22,143.42	22,143.42

五、融资平衡方案

双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）本次拟申请政府专项债券 1,400.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 3.82%，预计本次债券存续期内每年需偿付利息 53.48 万元，本息共计 1,667.40 万元。

双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为

22,143.42 万元，综合考虑已有融资、本次债券融资和未来融资，双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）融资本息合计 15,022.10 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

双牌县土地储备项目
已发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	3,700.00	-	3,700.00	-	-
2020 年	3,700.00	-	-	3,700.00	120.62	120.62
2021 年	3,700.00	-	-	3,700.00	120.62	120.62
2022 年	3,700.00	-	-	3,700.00	120.62	120.62
2023 年	3,700.00	-	-	3,700.00	120.62	120.62
2024 年	3,700.00	-	3,700.00	-	120.62	3,820.62
合计	-	3,700.00	3,700.00	-	603.10	4,303.10

双牌县土地储备项目
剩余申请发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2019 年	-	1,400.00	-	1,400.00	-	-
2020 年	1,400.00	7,600.00	-	9,000.00	53.48	53.48
2021 年	9,000.00	-	-	9,000.00	343.80	343.80
2022 年	9,000.00	-	-	9,000.00	343.80	343.80
2023 年	9,000.00	-	-	9,000.00	343.80	343.80
2024 年	9,000.00	-	1,400.00	7,600.00	343.80	1,743.80
2025 年	7,600.00	-	7,600.00	-	290.32	7,890.32
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	1,719.00	10,719.00

双牌县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
双牌县 2019 年度第四批次建设用地项目（河东片区开发）	22,143.42	12,700.00	15,022.10	1.47

同时，双牌县土地储备项目的预期收益与融资平衡情况已经由永州天元会计师事务所有限责任公司编制的《永州天元会计师事务所关于 2019 年湖南省（永州市）第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度风险、资金使用风险等因素，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。

1、项目施工进度风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置员工、现场区内住户，为其解决工作及住址问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

风险控制措施：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的员工、住户安置办法，完善好拆迁户住房安置区的配套基础设施，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，并争取省政府相关部门对本项目的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

2、资金使用风险

风险描述：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土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，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，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、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，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③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。

七、还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

本级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。双牌县土地储备项目主管部门为双牌县自然资源局。

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。



永州市自然资源和规划局

2019年9月16日