

湖南省湘潭市 2019 年第二批土地储备专项债券项目 预期收益与融资平衡方案

湘潭市 2019 年第二批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，计划融资金额 3,000.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 3,000.00 万元。其中湘潭县项目 1 个，为天易储备地块 59 号，使用本期债券资金 3,000.00 万元。

湘潭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

湘潭县隶属于湖南省湘潭市，位于南岳衡山北部，湘江下游西岸，长衡丘陵盆地北段，东临株洲市、株洲县，南接衡东县、衡山县、双峰县，西抵湘乡市、韶山市，北与湘潭市接壤。湘潭县县域总面积 2,134 平方公里，县域全境均属于长株潭两型社会综合配套改革试验区范围。全县辖 17 个乡镇，总人口 103 万。湘潭县有“湘中明珠”之美誉，是中国湘莲之乡、湖湘文化发祥地，是湖南融入“泛珠三角”的前沿阵地。

湘潭县区位优势，交通便捷。与省会长沙接壤相连，与黄花国际机场 40 分钟车程，与株洲市相接相邻，与湘潭市区一江之隔。境内湘江、107 国道、长衡西线高速公路、武广高速铁路纵贯南北，320 国道、潭邵高速公路、湘黔铁路、天易高等级公路

横亘东西，形成了四通八达的立体交通网络。

湘潭县山川秀丽，物华天宝。素有“天下壮县”、“湘中明珠”、“湘莲之乡”、“楚南粮仓”等美誉，境内蕴含矿产资源 33 种，极具开采价值，煤、锰、海泡石等储量位列全国县市前列；是全国最大的湘莲集散市场，国内最大的槟榔加工基地，粮食和生猪产量更是多年稳居全省首位、全国前列。

湘潭县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	364.30	404.27	443.63
居民人均可支配收入（元）	20,435	22,298	24,333
一般预算收入（亿元）	19.46	20.04	17.88
政府性基金收入（亿元）	2.89	4.79	16.62
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.44	3.83	14.79
政府性基金支出（亿元）	2.47	3.90	4.58
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.28	2.16	2.73

（二）项目基本信息

1、项目地块概述

天易储备地块 59 号项目由湘潭县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地 1 宗，拟收储土地面积 27,608.00 平方米。

湘潭县土地储备项目具体情况见下表：

湘潭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	天易储备地块 59 号	烟塘村以东，飞羊路以北，滨江路以南，洛口大道以西	该项目总投资 0.4 亿元，主要用途为住宅用地，拟开工时间为 2019 年 7 月。	湘潭县土地储备中心

2、项目地块的审批情况

经查阅湘潭市土地储备计划，天易储备地块 59 号项目已全部纳入土地储备计划，已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地置换审批单》。省政府具体审批情况为：2017 年 12 月 20 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2017 政国土字第 1896 号），同意对“天易储备地块 59 号”项目土地进行收储。

目前，上述土地储备项目已经通过湖南金州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

本次土储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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

湘潭市 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总

投资金额 4,000.00 万元,其中本次专项债券融资 3,000.00 万元,项目自筹资金 1,000.00 万元。上述地块预计 2024 年出让,预计土地出让收入合计为 16,886.95 万元,土地出让前,项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。总投资构成情况如下:

项目名称	总投资（万元）			
	合计	土地报批费用	征地拆迁费用	工程费用
天易储备地块 59 号	4,000.00	329.45	364.55	3,306.00

项目分年度投资金额具体如下表所示:

湘潭市土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	天易储备地块 59 号	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00
合计		4,000.00	-	1,000.00	3,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期湘潭县土地储备项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 4,000.00 万元,其中用于项目支出的资本金 1,000.00 万元,目前资本金已到位,本次拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

湘潭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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

1	天易储备地块 59 号	1,000.00	3,000.00	-	3,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
合计		1,000.00	3,000.00	-	3,000.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

1、基本假设条件及依据

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、湘潭市 2019 年第二批土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次天易储备地块 59 号项目的 2 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

目的出让地价。

天易储备地块 59 号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 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交 日期	平均地 价(元/ m ²)
湘潭县易 俗河镇	92,995.36	住宅 用地	商业 40 年、住宅 70 年	50,000.00	湘潭市锴 鑫房地产 开发有限 公司	2018 年 12 月 3 日	4,894.52
湘潭县易 俗河镇	37,066.01	住宅 用地	商业 40 年、住宅 70 年	16,680.00	湖南长通 房地产开 发有限公 司	2019 年 5 月 08 日	

(二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2024 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湘潭市 2016 年 GDP 为 1,866.79 亿元，2017 年 GDP 为 2,055.76 亿元，2018 年 GDP 为 2,161.4 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.10%，2019 年湘潭市政府工作报告提出，2019 年湘潭市经济增长预期目标确定为 8.00%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 8.00%。

湘潭县天易储备地块 59 号土地项目预计可出让土地 41.41 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 16,886.95 万元，预计用于资金平衡的相关收益 16,886.95 万元。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地出让收入预测表

单位：万元

项目	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
天易储备地块 59 号	土地出让收入	-	-	-	-	16,886.95	16,886.95	16,886.95
合计		-	-	-	-	16,886.95	16,886.95	16,886.95

五、融资平衡方案

湘潭县本次土地储备项目总投资金额为 4,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 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 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%。每年需偿付利息 122.10 万元，本次项目预计总融资利息为 610.50 万元，本息共计 3,610.50 万元。偿还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 16,886.95 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.68。

湘潭县土地储备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
天易储备地块 59 号	2019	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2020	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2021	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2022	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10

	2023	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2024	3,000.00	-	3,000.00	-	122.10	3,122.10
	合计			3,000.00		610.50	3,610.50

湘潭市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
天易储备地块 59 号	16,886.95	3,000.00	3610.50	4.68
合计	16,886.95	3,000.00	3610.50	4.68

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

（1）社会稳定风险。在土地储备项目施工过程中，该类风险具体表现在房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面。若项目前期征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目落实相关补偿，项目当地居民、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。

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，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立并严格执行相关文明施工评价标准，积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的不良影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收全过程的协调工作。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，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，消除他们的后顾之忧。对相关补偿优先拨款并公示，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）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本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，预计湘潭市土地价

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。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。

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。

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

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。湘潭市自然资源主管部门为湘潭市自然资源和规划局。市县级自然资源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。



2019年6月18日