

湖南省常德市 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

常德市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 12 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 92,200.00 万元。其中，常德市本级 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 3 个，分别为北部新城 A-18 地块项目、桃花源路 D-1 地块项目和增减挂钩 III 项目，本次拟申请政府专项债券 53,500.00 万元；鼎城区 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为 G319 储备地块项目，本次拟申请政府专项债券 8,600.00 万元；津市市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为原汽车加气燃气站地块项目，本次拟申请政府专项债券 1,100.00 万元；安乡县 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为 1 号地块项目，本次拟申请政府专项债券 2,500.00 万元；汉寿县 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为新一中周边储备地块项目，本次拟申请政府专项债券 12,500.00 万元；澧县 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 2 个，分别为百合园对面地块项目和襄阳地块北边地块项目，本次拟申请政府专项债券 4,300.00 万元；临澧县 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为安福新城地块收储地块项目，本次拟申请政府专项债券 2,100.00 万元；桃源县 2019 年第四批土地储备专

项债券共涉及项目 1 个,为津山口福储备项目(1901#、1439#、1438#地块),本次拟申请政府专项债券 4,500.00 万元;石门县 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 1 个,为石门大道(二桥)西侧 2 号地块项目,本次拟申请政府专项债券 3,100.00 万元。

常德市本级土地储备项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。

常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平方公里。2016-2018 年，常德市分别实现一般公共预算收入 157.18 亿元、163.47 亿元、174.38 亿元，政府性基金收入分别实现 23.76 亿元、49.02 亿元、121.31 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

常德市 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）	2,953.82	3,238.15	3,394.20
居民人均可支配收入（元）	18,838.00	20,548.00	22,465.00
一般公共预算收入（亿元）	157.18	163.47	174.38
政府性基金收入（亿元）	23.76	49.02	121.31
其中：国有土地出让收入（亿元）	20.27	43.59	114.94
政府性基金支出（亿元）	25.21	38.65	101.99
其中：国有土地出让支出（亿元）	16.03	29.24	93.41

常德市本级 2016-2018 年财政经济情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入（亿元）	86.57	89.24	96.28
政府性基金收入（亿元）	11.72	24.66	71.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.91	21.20	68.39
政府性基金支出（亿元）	9.71	18.72	60.91
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.07	15.87	58.53

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于北部新城 A-18 地块项目、桃花源路 D-1 地块项目和增减挂钩III地块项目。

（1）2018 年 7 月 19 日，常德市国土资源局（现更名为“自然资源与规划局”）出具《关于常德市 2018 年第二十二批次用地预审意见》（常国土资预审字[2018]45 号），拟对“北部新城 A-18”地块进行收储；

（2）2019 年 6 月 25 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》（2019 政国土字第 717 号），同意对“桃花源路 D-1”地块土地进行收储；

（3）2012 年 12 月 31 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》（2012 政国土挂字第 34 号），同意对“增减挂钩III”土地进行收储。

具体情况如下表：

常德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	北部新城 A-18 地块	西临年寿路、北临沾天湖环湖北路、南临万寿路、东临北定北路	该项目总投资 24,000.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	常德市国土资源局储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2	桃花源路D-1地块	洞庭大道以南，桃花源路以西，人民路以北，合兴路以东	该项目总投资 27,000.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	
3	增减挂钩III	济民路以北、长顺路以西、青林路以南、合兴路以东	该项目总投资 17,325.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	

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

本次债券 3 个地块的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，在一定程度上促进常德市本级相关产业发展，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

本次债券 3 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券常德市本级包含 3 个项目，项目

总投资合计 68,325.00 万元。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

北部新城 A-18 地块项目总投资 24,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 2,709.00 万元，房屋拆迁费 21,291.00 万元构成。其中拟申请发行政府专项债券资金 24,000.00 万元，截至目前，本次拟申请发行 24,000.00 万元。

桃花源路 D-1 地块项目总投资 27,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,257.00 万元，房屋拆迁费 13,513.00 万元，安置补偿费 9,980.00 万元构成。其中拟申请发行政府专项债券资金 27,000.00 万元，截至目前，已申请发行 11,100.00 万元，本次拟申请发行 15,900.00 万元。

增减挂钩III项目总投资 17,325.00 万元，其中主要由土地报批费用 2,020.00 万元，房屋拆迁费 15,305.00 万元构成。其中拟申请发行政府专项债券资金 17,325.00 万元，截至目前，本次拟申请发行 13,600.00 万元，未来拟申请发行 3,725.00 万元。

分年度投资计划如下表所示：

常德市本级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	北部新城 A-18 地块	24,000.00	-	12,000.00	12,000.00
2	桃花源路 D-1 地块	27,000.00	-	11,000.00	15,900.00
3	增减挂钩III	17,325.00	-	13,600.00	3,725.00
合 计		68,325.00		36,700.00	31,625.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市本级土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 723.5 亩，项目总投资合计 68,325.00 万元，计划申请发行政府专项债券金额为 68,325.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 11,100.00 万元，本次债券融资 53,500.00 万元，未来拟申请债券融资 3,725.00 万元。

常德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	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	其他融资			
1	北部新城 A-18 地块	-	24,000.00	-	24,000.00	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
2	桃花源路 D-1 地块	-	27,000.00	-	15,900.00		
3	增减挂钩 III	-	17,325.00	-	13,600.00		
合计		-	68,325.00	-	53,500.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

1、政策因素依据及假设

（1）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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、常德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。

本次项目具体可比地块信息如下：

(1) 常德市本级北部新城 A-18 地块储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼 面价格 (元 /m ²)
西临北定北路、南临月亮大道、东临财鑫广场、北临规划巷道	17,647.64	商居 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	10,540.00	常德财鑫广场投资开发有限公司	2019 年 7 月 5 日	3,485.48
南临万寿路、西临朗州路	112,842.83	商居 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	65,100.00	常德长房置业有限公司 (长沙房产 (集团)有 限公司)	2019 年 7 月 29 日	

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	平均楼面价格 (元/m ²)
南临新河路、西临欢乐城、北临三星路、东临南坪六组安置小区	31,129.49	商居用地	商业 40 年、住宅 70 年	26,930.00	湖南和瑞置业有限公司	2019 年 3 月 21 日	
西临年寿路、南临瓦亭岗路、东临双桥路、北临万胜路	106,834.64	商居用地	商业 40 年、住宅 70 年	38,950.00	常德市北郡房地产开发有限公司	2019 年 1 月 11 日	

(2) 常德市本级桃花源路 D-1 地块储备项目区域可比地块信息如下:

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	平均楼面价格 (元/m ²)
桃花源路以东、桃荫路以南	25,190.74	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	17,150.00	湖南金盘子置业有限公司	2018 年 8 月 10 日	2,235.25
桃花源路以东、桃荫路以北	50,390.94	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	34,100.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	
柳泉路与柳泉北路交汇处东南角	147,373.37	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	25,420.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	

(3) 常德市本级增减挂钩III地块储备项目区域可比地块信息如下:

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	平均楼面价格 (元/m ²)
桃花源路以东、桃荫路以南	25,190.74	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	17,150.00	湖南金盘子置业有限公司	2018 年 8 月 10 日	2,235.25

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	平均楼 面价格 (元 /m ²)
桃花源路以 东、桃荫路 以北	50,390.94	商业、 住宅 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	34,100.00	湖南省诚信 创业房地产 开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	
柳泉路与柳 泉北路交汇 处东南角	147,373.37	商业、 住宅 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	25,420.00	常德保利房 地产开发有 限公司	2018 年 9 月 28 日	

(二) 项目收入预测

常德市本级本期土地储备项目包含 3 个项目，分别是北部新城 A-18 地块项目、桃花源路 D-1 地块项目和增减挂钩 III 项目，均位于常德市本级。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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长，即增速 7.83%。

北部新城 A-18 地块项目预计可出让土地 305 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 246,480.16 万元，预计用于资金平衡的相关收益 246,480.16 万元。

桃花源路 D-1 地块项目预计可出让土地 187.5 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 101,830.61 万元，预

计用于资金平衡的相关收益 101,830.61 万元。

增减挂钩III项目预计可出让土地 231 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 126,996.66 万元，预计用于资金平衡的相关收益 126,996.66 万元。

常德市本级土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
北部新城 A-18 地块	土地出让收入	-	-	-	-	246,480.16	246,480.16	246,480.16
桃花源路 D-1 地块		-	-	-	-	101,830.61	101,830.61	101,830.61
增减挂钩III		-	-	-	-	126,996.66	126,996.66	126,996.66
合 计	-	-	-	-	-	475,307.43	475,307.43	475,307.43

五、融资平衡方案

常德市本级本次土地储备项目总投资金额为 68,325.00 万元，本次拟申请政府专项债券 53,500.00 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。已申请政府专项债券资金 11,100.00 万元。其中 7,000.00 万元根据实际发行利率 3.31% 测算，每年需偿付的利息为 231.70 万元，4,100.00 万元根据实际发行利率 3.26% 测算，每年需偿付利息 133.66 万元；对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 57,325.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 12,756.78 万元，本息

合计 81,081.78 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 475,307.43 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 5.86。

常德市本级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
北部 新城 A-18 地块	2019	-	24,000.00	-	24,000.00	-	-
	2020	24,000.00	-	-	24,000.00	916.80	916.80
	2021	24,000.00	-	-	24,000.00	916.80	916.80
	2022	24,000.00	-	-	24,000.00	916.80	916.80
	2023	24,000.00	-	-	24,000.00	916.80	916.80
	2024	24,000.00	-	24,000.00	-	916.80	24,916.80
合 计		-	24,000.00	24,000.00	-	4,584.00	28,584.00
桃花源 路 D-1 地块	2019	11,000.00	15,900.00	-	27,000.00	-	-
	2020	27,000.00	-		27,000.00	972.74	972.74
	2021	27,000.00	-		27,000.00	972.74	972.74
	2022	27,000.00	-		27,000.00	972.74	972.74
	2023	27,000.00	-		27,000.00	972.74	972.74
	2024	27,000.00	-	27,000.00	-	972.74	27,972.74
合 计		-	27,000.00	27,000.00	-	4,863.70	31,863.70
增减挂 钩Ⅲ	2019	-	13,600.00	-	13,600.00	-	-
	2020	13,600.00	3,725.00		17,325.00	519.52	519.52
	2021	17,325.00	-		17,325.00	661.82	661.82
	2022	17,325.00	-		17,325.00	661.82	661.82
	2023	17,325.00	-		17,325.00	661.82	661.82
	2024	17,325.00	-	13,600.00	3,725.00	661.82	14,261.82
	2025	3,725.00	-	3,725.00	-	142.28	3,867.28
合 计		-	17,325.00	17,325.00	-	3,309.08	20,634.08

常德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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
北部新城A-18 地块	246,480.16	24,000.00	28,584.00	8.62
桃花源路D-1 地块	101,830.61	27,000.00	31,863.70	3.20
增减挂钩III	126,996.66	17,325.00	20,634.08	6.15
合 计	475,307.43	68,325.00	81,081.78	5.86

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。常德市本级自然资源主管部门为常德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。

鼎城区土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

鼎城区，隶属于湖南省常德市，原名常德县，古称朗州，位于锦绣江南的洞庭湖西滨。自秦置县以来，已有 2200 多年历史，县治历为州、郡、府治所。地形以平原和丘岗地为主，其中平原占 50%，丘岗地占 40%，全区总面积 2344 平方公里，其中耕地面积 116.9 万亩，有湖泊 8 万亩，山林 107 万亩。2011 年，鼎城区常住人口 85 万人，其中农业人口 72.5 万人。2016 年至 2018 年，鼎城区分别实现一般公共预算收入 11.82 亿元、13.56 亿元和 13.78 亿元。政府性基金收入分别为 3.18 亿元、4.16 亿元和 5.59 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2016 年-2018 年鼎城区土地出让价快速增长，土地出让收入分别为 2.99 亿元、3.80 亿元和 5.30 亿元。

鼎城区 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（GDP）	283.00	313.30	336.80
居民人均可支配收入（元）	28,362.00	30,915.00	33,511.00
一般公共预算收入	11.82	13.56	13.78
政府性基金收入	3.18	4.16	5.59

其中：国有土地出让收入	3.18	4.16	5.59
政府性基金支出	2.99	3.80	5.30
其中：国有土地出让支出	2.82	1.01	5.28

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于 G319 储备地块项目。

2017 年 11 月 13 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 1715 号），同意对“G319 储备地块”土地进行收储。

具体情况如下表：

鼎城区土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
G319 储备地块	桃花源路与福广路交叉处西北角	项目总投资 8,959.97 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	常德市鼎城区国土资源储备中心

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进鼎城区相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券鼎城区包含 1 个项目，项目总投资合计 8,959.97 万元。经测算本次 G319 储备地块项目的投资总额估算如下：

G319 储备地块项目总投资 8,959.97 万元，其中主要由土地报批费用 359.97 万元，房屋拆迁费 8,240.03 万元。

分年度投资计划如下表所示：

鼎城区土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年
G319 储备地块项目	8,959.97	359.97	8,600.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期鼎城区土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的 G319 储备地块项目计划收储土地面积合计 48.95 亩，项目总投资合计 8,959.97 万元，自有资金 359.97 万元，计划申请

发行政府专项债券金额为 8,600.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 0.00 万元，本次债券融资 8,600.00 万元。

鼎城区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
G319 储备地块项目	359.97	8,600.00	-	8,600.00	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

1、政策因素依据及假设

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、鼎城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，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

鼎城区 G319 储备地块项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼 面价格 (元 /m ²)
江南城区大湖路与临沅路交汇处西北角	33,087.42	商 居 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	40,000.00	常德市江南城市发展有限公司	2019 年 5 月 8 日	2,193.32
江南城区阳明大道与临沅路交汇处西北角	19,742.54	批 发 零售	商业 40 年、住 宅 70 年	17,400.00	常德市江南城市发展有限公司	2018 年 12 月 14 日	
江南城区建新路与善池路交汇处西南角	97,207.40	商 居 用地	商业 40 年、住 宅 70 年	32,400.00	常德福捷投资有限公司	2019 年 7 月 15 日	

(二) 项目收入预测

鼎城区本期土地储备项目包含 1 个土地储备项目，位于常德市鼎城区。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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 7.83%。

G319 储备地块项目预计可出让土地 48.95 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 28,935.12 万元，预计用于资金平衡的相关收益 28,935.12 万元。

鼎城区土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
G319 储备地块项目	土地出让收入	-	-	-	-	28,935.12	28,935.12	28,935.12

五、融资平衡方案

鼎城区本次土地储备项目总投资金额为 8,959.97 万元，本次拟申请政府专项债券 8,600.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 8,600.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 1,642.60 万元，本息合计 10,242.60 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 28,935.12 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 2.82。

鼎城区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	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还	当年还本
----	----	------	------	------	------	------	------

		余额	本金	本金	余额	利息	付息合计
G319 储备 地块 项目	2019	-	8,600.00	-	8,600.00	-	-
	2020	8,600.00	-	-	8,600.00	328.52	328.52
	2021	8,600.00	-	-	8,600.00	328.52	328.52
	2022	8,600.00	-	-	8,600.00	328.52	328.52
	2023	8,600.00	-	-	8,600.00	328.52	328.52
	2024	8,600.00	-	8,600.00	-	328.52	8,928.52
合 计		-	8,600.00	8,600.00	-	1,642.60	10,242.60

鼎城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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
G319 储备地块项目	28,935.12	8,600.00	10,242.60	2.82

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

鼎城区土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管

部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。鼎城区自然资源主管部门为常德市鼎城区自然资源局。

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。

津市市土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

津市市位于湖南省湘北地区，东与澧县洪湖区接壤，南与常德市鼎城交界，西与澧县城区毗邻，北接津市监狱，南距常德市区 90 公里。全市现辖 4 镇、5 个街道、1 个高新技术开发区，总面积 558 平方公里，人口 23.9 万。津市交通便捷，是湘西北水陆运输枢纽，洞庭湖区著名商埠。市区公路四通八达，207 国道贯市而过，北通鄂南，南接湘中，西抵湘西，与石长铁路、枝柳铁路和京广铁路相连；湘北公路连接常德机场，可飞抵京、沪、闽、粤等地的重要城市。傍市而过的澧水东入洞庭，西接长江，是湖南 6 大良港之一。常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平方公里。2016 年至 2018 年，津市市分别实现一般公共预算收入 4.29 亿元、4.38 亿元和 4.32 亿元。政府性基金收入分别为 0.50 亿元、2.53 亿元和 1.84 亿元；2016 年-2018 年津市市土地出让收入分别为 0.06 亿元、2.28 亿元、1.52 亿元。

津市市 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（GDP）	133.67	150.30	158.2
居民人均可支配收入（元）	23,157.00	24,574.00	26,614.00
一般公共预算收入	4.29	4.38	4.32
政府性基金收入	0.50	2.53	1.84
其中：国有土地出让收入	0.06	2.28	1.52
政府性基金支出	0.48	2.53	1.84
其中：国有土地出让支出	0.06	2.28	1.52

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于原汽车加气燃气站地块项目。

2019年8月5日，津市市自然资源局作出《关于收储原友和天燃气汽车加气、长燃燃气地块的意见》，拟计划对“原汽车加气燃气站地块”进行收储。

具体情况如下表：

津市市土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
原汽车加气燃气站地块	津市市九澧大道以北，东临兆源贤庄，南临九澧大道，西临安置小区，北临护市路	项目总投资 1,300.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	津市市土地储备中心

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进津市市相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券津市市包含 1 个项目，项目总投资合计 1,300.00 万元。经测算本次原汽车加气燃气站地块项目的投资总额估算如下：

原汽车加气燃气站地块项目总投资 1,300.00 万元，其中主要由土地报批费用 200.00 万元，房屋拆迁费 1,100.00 万元。

分年度投资计划如下表所示：

津市市土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年
原汽车加气燃气站地块	1,300.00	200.00	1,100.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期津市市土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的原汽车加气燃气站地块计划收储土地面积合计 7.40 亩，项目总投资合计 1,300.00 万元，自有资金 200.00 万元，计划申请发行政府专项债券金额为 1,100.00 万元。其中，本次债券融资 1,100.00 万元。

津市市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
原汽车加气燃气站地块	200.00	1,100.00	-	1,100.00	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

1、政策因素依据及假设

（1）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；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、津市市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。

津市市原汽车加气燃气站地块储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
人民路南侧、万寿路东侧、凤凰路东侧	118,065.10	商住用地	商业 40 年、住宅 70 年	26,915.00	湖南六合置业有限责任公司	2019 年 5 月 30 日	1,202.44
车胤大道北侧、碧连天宾馆西侧	4,122.10	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	1,768.00	津市市鸿鹰祥房地产开发有限公司	2019 年 1 月 7 日	
车胤大道北侧	7,351.20	商住用地	商业 40 年、住宅 70 年	2,168.00	湖南君坤房地产开发有限公司、常德雨泽教育投资有限公司	2019 年 8 月 5 日	

(二) 项目收入预测

津市市本期土地储备项目包含 1 个储备项目，位于常德市津市市。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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长，即增速 7.83%。

原汽车加气燃气站地块项目预计可出让土地 7.40 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 2,437.71 万元，预计用于资金平衡的相关收益 2,437.71 万元。

津市市土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
原汽车加气燃气站地块	土地出让收入	-	-	-	-	2,437.71	2,437.71	2,437.71

五、融资平衡方案

津市市本次土地储备项目总投资金额为 1,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 1,100.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 1,100.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 210.10 万元，本息合计 1,310.10 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 2,437.71 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.86。

津市市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
原汽车 加气燃 气站地 块	2019	-	1,100.00	-	1,100.00	-	-
	2020	1,100.00	-	-	1,100.00	42.02	42.02
	2021	1,100.00	-	-	1,100.00	42.02	42.02
	2022	1,100.00	-	-	1,100.00	42.02	42.02
	2023	1,100.00	-	-	1,100.00	42.02	42.02
	2024	1,100.00	-	1,100.00	-	42.02	1,142.02
合 计		-	1,100.00	1,100.00	-	210.10	1,310.10

津市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 融资本息和	项目相关收益对 融资成本覆盖倍 数
原汽车加 气燃气站 地块	2,437.71	1,100.00	1,310.10	1.86

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出

结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

津市市土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。津市市自然资源主管部门为津市市自然资源局。

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。

安乡县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

安乡县位于洞庭湖西北部，是湖南的北大门，处于湘鄂两省、四市（常德、益阳、岳阳、荆州）、八县（鼎城、汉寿、澧县、津市、南县、公安、石首、华容）的交界处，凹陷于洞庭盆地北部，北接湖北公安隆起的黄山至华容虎山台地，南达冲天湖鞍部，西抵太阳山丘岗，东至目平湖腹地。区域面积 1,087 平方公里，辖 12 个乡镇、2 个农场；人口 54.36 万，其中农业人口 43.32 万人。2016 年至 2018 年，安乡县实现一般公共预算收入 3.18 亿元、3.19 亿元、3.46 亿元。政府性基金收入分别为 0.08 亿元、0.15 亿元、1.13 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

安乡县 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（GDP）	157.97	183.00	193.02
居民人均可支配收入（万元）	3.36	3.64	3.93
一般公共预算收入	3.18	3.19	3.46
政府性基金收入	0.08	0.15	1.13
其中：国有土地出让收入	-	-	1.00
政府性基金支出	0.49	0.66	1.37

其中：国有土地出让支出	-	-	0.70
-------------	---	---	------

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于 2019 年经营性用地 1 号地块项目。

2019 年 9 月 6 日，安乡县国土资源储备中心出具了《安乡县 2019 年 1 号地块拟收储说明》拟计划 2019 年 12 月前对 1 号地块进行收储。

具体情况如下表：

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
2019 年经营性用地 1 号地块	该宗地位于深柳镇安乡大道与潺陵路交汇口西北角，北抵今朝南苑、东临安乡大道、南抵潺陵路、西靠报批红线	项目总投资 2,700.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	安乡县国土资源储备中心

安乡县土地储备项目基本情况表

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进安乡县相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券安乡县包含 1 个项目，项目总投资合计 2,700.00 万元。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

2019 年经营性用地 1 号地块项目总投资 2,700.00 万元，其中主要由土地报批费用 565.71 万元，房屋拆迁费 2,125.50 万元，规划设计费 8.79 万元构成。

分年度投资计划如下表所示：

安乡县土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年
2019 年经营性用地 1 号地块	2,700.00	200.00	2,500.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期安乡县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的

2019 年经营性用地 1 号地块计划收储土地面积合计 32.70 亩，项目总投资合计 2,700.00 万元，计划申请发行政府专项债券金额为 2,500.00 万元。本次债券融资 2,500.00 万元。

安乡县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
2019 年经营性用地 1 号地块	200.00	2,500.00	-	2,500.00	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

1、政策因素依据及假设

（1）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；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）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；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）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、安乡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。

安乡县 2019 年经营性用地 1 号地块储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/ m^2)
深柳镇文昌湾社区	14,855.92	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	3,116.00	安乡相邻置业有限公司	2019 年 8 月 28 日	994.36
深柳镇子龙社区	41,218.90	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	8,000.00	湖北湘峰房地产开发有限公司	2018 年 12 月 10 日	
深柳镇子龙社区	55,350.80	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	9,600.00	深圳市山湖海中润投资控股有限公司	2018 年 10 月 19 日	

(二) 项目收入预测

安乡县本期土地储备项目包含 1 个储备项目，位于常德市安乡县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019

年常德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长，即增速 7.83%。

2019 年经营性用地 1 号地块项目预计可出让土地 32.70 亩，预计于 2020 年挂牌交易，预计可获得收入 3,743.48 万元，预计用于资金平衡的相关收益 3,743.48 万元。

安乡县土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
2019 年经营性用地 1 号地块	土地出让收入	3,743.48	-	-	-	-	3,743.48	3,743.48

五、融资平衡方案

安乡县本次土地储备项目总投资金额为 2,700.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,500.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 2,500.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 477.50 万元，本息合计 2,977.50 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 3,743.48 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.26。

安乡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
2019 年 经 营 性 用 地 1 号 地 块	2019	-	2,500.00	-	2,500.00	-	-
	2020	2,500.00	-	-	2,500.00	95.50	95.50
	2021	2,500.00	-	-	2,500.00	95.50	95.50
	2022	2,500.00	-	-	2,500.00	95.50	95.50
	2023	2,500.00	-	-	2,500.00	95.50	95.50
	2024	2,500.00	-	2,500.00	-	95.50	2,595.50
合 计		-	2,500.00	2,500.00	-	477.50	2,977.50

安乡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 融资本息和	项目相关收益对 融资成本覆盖倍 数
2019 年 经 营 性 用 地 1 号 地 块	3,743.48	2,500.00	2,977.50	1.26

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

安乡县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。安乡县自然资源主管部门为安乡县自然资源局。

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。

汉寿县土地储备项目

预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

汉寿县位于洞庭湖西滨，沅澧水尾间，是常德市的南大门；全县辖 21 个乡镇（街道），1 个高新区管委会，278 个行政村（社区），总面积 2,021 平方公里；全县地势南高北低，平湖区、丘陵区、山区各占 1/3；自古就是“西楚唇齿，云贵门户”，现在陆上交通可通过石长铁路、319 国道、205 省道和长常、长张、长吉、常岳、二广 5 条高速，南到两广，北达京冀，西至成渝，东抵沪杭。水路可通过沅澧二水直达重庆、上海。空中交通可依托毗邻不足 30 分钟车程的常德桃花源机场，直飞北京、广州、深圳、上海、昆明等地；2016 年至 2018 年，汉寿县分别实现一般公共预算收入 6.21 亿元、7.07 亿元和 7.40 亿元，政府性基金收入分别为 0.67 亿元、0.69 亿元和 0.69 亿元。

汉寿县 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)	245.95	279.71	297.73
人均可支配收入（元）	25,880.00	28,028.00	30,354.00
一般公共预算收入(亿元)	6.21	7.07	7.40
政府性基金收入(亿元)	0.67	0.69	0.69
其中：国有土地出让收入(亿元)	0.4	0.4	0.4
政府性基金支出(亿元)	1.30	1.54	2.61

其中：国有土地出让支出(亿元)	0.45	0.51	1.90
-----------------	------	------	------

(二) 项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于新一中周边储备地块项目。

汉寿县土地管理委员会作出的《2019 年度土地储备计划情况汇报》，计划将“2019 年第一批次建设用地”纳入 2019 年土地储备计划。

具体情况如下表：

汉寿县土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
新一中周边储备地块	汉寿大道旁，东抵经十五路，西抵求索大道，北邻汉寿大道，南抵纬十六路。	项目总投资 23,771.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	汉寿县国土资源储备中心

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进汉寿县相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的土地储备项目的建设对地方经济、

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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券汉寿县包含 1 个项目，总投资合计 23,771.00 万元。经测算本次债券新一中周边储备地块项目的投资总额估算如下：

新一中周边储备地块项目总投资 23,771.00 万元，其中主要由土地报批费用 4,045.00 万元，房屋拆迁费 7,911.00 万元，安置补偿费 11,815.00 万元构成。

分年度投资计划如下表所示：

常德市汉寿县土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
新一中周边储备地块	23,771.00	4,271.00	12,500.00	7,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期汉寿县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自有资金。此次债券发行对应的新一中周边储备地块计划收储土地面积合计 439.50 亩，项目总投资合计 23,771.00 万元，自有资金合计 4,271.00 万元，项目

融资 19,500.00 万元，其中本次债券融资 12,500.00 万元，后续拟融资金额 7,000.00 万元。

常德市汉寿县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
新一中周边储备地块	4,271.00	19,500.00	-	12,500.00	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

1、政策因素依据及假设

（1）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；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）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；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）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、常德市汉寿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。

常德市汉寿县新一中周边储备地块项目可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
汉寿大道西侧、汉德大道南侧、八角西路北侧	58,039.40	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	10,448.00	常德宏景房地产开发有限公司	2019 年 7 月 3 日	763.46
汉寿县汉寿大道东侧、纬十八路	21,845.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	3,933.00	深圳康尚投资控股有限公司	2018 年 8 月 31 日	
汉寿县汉寿大道西侧、汉德大道南侧、八角西路北侧	53,392.30	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	10,280.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2019 年 1 月 28 日	

(二) 项目收入预测

常德市汉寿县本期土地储备项目包含 1 个项目，为新一中周边储备地块项目，位于常德市汉寿县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019

年常德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长，即增速 7.83%。

新一中周边储备地块项目预计可出让土地 439.50 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 76,703.61 万元，预计用于资金平衡的相关收益 76,703.61 万元。

常德市汉寿县土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
新一中周边储备地块	土地出让收入	-	-	-	-	76,703.61	76,703.61	76,703.61

五、融资平衡方案

常德市汉寿县本次土地储备项目总投资金额为 23,771.00 万元。本次拟申请政府专项债券 12,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 7,000.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 19,500.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 3,724.50 万元，本息合计 23,224.50 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

76,703.61 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.30。

常德市汉寿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
新中边 周地 备块	2019	-	12,500.00	-	12,500.00	-	-
	2020	12,500.00	7,000.00	-	19,500.00	477.50	477.50
	2021	19,500.00	-	-	19,500.00	744.90	744.90
	2022	19,500.00	-	-	19,500.00	744.90	744.90
	2023	19,500.00	-	-	19,500.00	744.90	744.90
	2024	19,500.00	-	12,500.00	7,000.00	744.90	13,244.90
	2025	7,000.00	-	7,000.00	-	267.40	7,267.40
合 计		-	19,500.00	19,500.00	-	3,724.50	23,224.50

常德市汉寿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 融资本息和	项目相关收益对融 资成本覆盖倍数
新一中周 边储备地 块	76,703.61	19,500.00	23,224.50	3.30

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政

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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

汉寿县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。汉寿县自然资源主管部门为汉寿县自然资源局。

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。

澧县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

澧县位于湖南省西北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称，全县总面积 2075 平方公里，县城面积 149.67 平方公里，耕地面积 108.6 万亩；人口 91.84 万人，其中农村人口 61.7 万人。2016 年至 2018 年，澧县分别实现一般公共预算收入 9.57 亿元、10.13 亿元和 10.60 亿元。政府性基金收入分别为 3.41 亿元、6.14 亿元和 12.07 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2016 年-2018 年澧县土地出让价快速增长，土地出让收入分别为 3.15 亿元、5.72 亿元和 11.57 亿元。

澧县 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（GDP）	311.09	350.49	358.03
居民人均可支配收入（元）	17,307.00	18,859.00	20,633.00
一般公共预算收入	9.57	10.13	10.60
政府性基金收入	3.41	6.14	12.07

其中：国有土地出让收入	3.15	5.72	11.57
政府性基金支出	4.25	6.28	10.98
其中：国有土地出让支出	3.20	6.14	9.91

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于百合园对面地块项目和襄阳地块北边地块项目。

（1）2017 年 11 月 12 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 1555 号），同意对“百合园对面对块”土地进行收储；

（2）2018 年 10 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》（2018 政国土字第 1276 号），同意对“襄阳地块北边地块”土地进行收储。

具体情况如下表：

澧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	百合园对面地块	东临珍珠路，南临桃花滩路，西临解放北路，北临新河路	项目总投资 13,300.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	澧县国土资源储备中心
2	襄阳地块北边地块	东临澧浦南路，南为纬十路，西临经七路，北临纬十路	项目总投资 4,550.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	

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

本次债券 2 个地块的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，在一定程度上促进澧县相关产业发展，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

本次债券 2 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券澧县包含 2 个项目，项目总投资合计 17,850.00 万元。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

百合园对面地块项目总投资 13,300.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,900.00 万元，房屋拆迁费 11,400.00 万元。其中用于项目支出资本金 1,900.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 11,400.00 万元，截至目前，本次拟申请 2,300.00 万元，未来拟申请 9,100.00 万元。

襄阳地块北边地块项目总投资 4,550.00 万元，其中主要由土地报批费用 599.00 万元，房屋拆迁费 3,951.00 万元。其中用于项目支出资本金 599.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 3,951.00 万元，截至目前，本次拟申请 2,000.00 万元，未来拟申请 1,951.00 万元。

分年度投资计划如下表所示：

澧县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	百合园对面地块	13,300.00	1,900.00	2,300.00	9,100.00
2	襄阳地块北边地块	4,550.00	599.00	2,000.00	1,951.00
合 计		17,850.00	2,499.00	4,300.00	11,051.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期澧县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的 2 块计划收储土地面积合计 357 亩，项目总投资合计 17,850.00 万元，计划申请发行政府专项债券金额为 15,351.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 0.00 万元，本次债券融资 4,300.00 万元，后续拟融资金额 11,051.00 万元。

澧县土地储备项目投资资金来源

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
		自有资	计划申请发	其			

		金	行政府专项 债券金额	他 融 资			期限
1	百 合 园 对 面 地 块	1,900.00	11,400.00	-	2,300.00	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
2	襄 阳 地 块 北 边 地块	599.00	3,951.00	-	2,000.00		
合计		2,499.00	15,351.00	-	4,300.00	-	-

四、预期收益

(一) 收入预测依据

1、政策因素依据及假设

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、澧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。

本次项目具体可比地块信息如下：

(1) 澧县百合园对面地块土地储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
澧阳街道桃花源居委会	10,749.30	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	2,469.00	常德德天房地产开发有限公司	2019 年 2 月 21 日	1,242.68
澧阳街道棚场街居委会	7,305.67	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	4,959.00	湖南涇阳房地产开发有限公司	2019 年 4 月 8 日	
澧浦街道任家巷居委会	10,782.51	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	4,224.00	湖南永安汽车贸易有限责任公司	2019 年 4 月 1 日	

(2) 澧县襄阳地块北边地块土地储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
澧阳街道桃花源居委会	10,749.30	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	2,469.00	常德德天房地产开发有限公司	2019 年 2 月 21 日	1,242.68
澧阳街道棚场街居委会	7,305.67	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	4,959.00	湖南涇阳房地产开发有限公司	2019 年 4 月 8 日	
澧浦街道任家巷居委会	10,782.51	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	4,224.00	湖南永安汽车贸易有限责任公司	2019 年 4 月 1 日	

(二) 项目收入预测

澧县本期土地储备项目包含 2 个储备项目，分别是百合园对面地块项目和襄阳地块北边地块项目，均位于常德市澧县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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长，即增速 7.83%。

百合园对面地块项目预计可出让土地 267 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 72,464.80 万元，预计用于资金平衡的相关收益 72,464.80 万元。

襄阳地块北边地块项目预计可出让土地 90 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 25,605.15 万元，预计用于资金平衡的相关收益 25,605.15 万元。

澧县土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
百合园对面地块	土地出让收入	-	-	-	-	72,464.80	72,464.80	72,464.80
襄阳地块北边地块	土地出让收入	-	-	-	-	25,605.15	25,605.15	25,605.15

五、融资平衡方案

澧县本次土地储备项目总投资金额为 17,850.00 万元，本次拟申请政府专项债券 4,300.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 11,051.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 2,932.04 万元，本息合计 18,283.04 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 98,069.95 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 5.36。

澧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
百园 合对 地块	2019	-	2,300.00	-	2,300.00	-	-
	2020	2,300.00	9,100.00	-	11,400.00	87.86	87.86
	2021	11,400.00	-	-	11,400.00	435.48	435.48
	2022	11,400.00	-	-	11,400.00	435.48	435.48
	2023	11,400.00	-	-	11,400.00	435.48	435.48
	2024	11,400.00	-	2,300.00	9,100.00	435.48	2,735.48
	2025	9,100.00	-	9,100.00	-	347.62	9,447.62
合 计		-	11,400.00	11,400.00	-	2,177.40	13,577.40
襄阳地 块北边 地块	2019	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	1,951.00	-	3,951.00	76.40	76.40

	2021	3,951.00	-	-	3,951.00	150.93	150.93
	2022	3,951.00	-	-	3,951.00	150.93	150.93
	2023	3,951.00	-	-	3,951.00	150.93	150.93
	2024	3,951.00	-	2,000.00	1,951.00	150.93	2,150.93
	2025	2,000.00	-	1,951.00	-	74.52	2,025.52
合 计		-	3,951.00	3,951.00	-	754.64	4705.64

澧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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
百合园对面地块	72,464.80	11,400.00	13,577.40	5.34
襄阳地块 北边地块	25,605.15	3,951.00	4,705.64	5.44
合 计	98,069.95	15,351.00	18,283.04	5.36

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

澧县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部

门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。澧县自然资源主管部门为澧县自然资源局。

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。

临澧县土地储备项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

临澧县地处湘西北，属环洞庭湖区丘陵县，素有“洞庭鱼米之乡”“非金属矿之都”美誉。全县辖 2 个街道、9 个乡镇、1 个省级经济开发区、160 个村（社区），总面积 1,203 平方公里，总人口 45.5 万。临澧县交通便利，207 国道、东常高速纵穿南北，353 国道和即将建设的安慈高速横贯东西，枝柳、石长、洛湛铁路穿境而过。2016-2018 年，临澧县分别完成一般公共预算收入 4.44 亿元、4.46 亿元和 4.63 亿元；政府性基金收入分别完成 1.24 亿元、1.81 亿元和 2.17 亿元。

临澧县 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（GDP）	155.50	171.00	178.2
居民人均可支配收入（元）	27,139.00	29,473.00	31,772.00
一般公共预算收入	4.44	4.46	4.63
政府性基金收入	1.24	1.81	2.17
其中：国有土地出让收入	0.86	1.51	1.89
政府性基金支出	1.09	1.26	2.13
其中：国有土地出让支出	0.23	0.52	1.32

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于安福新城地块收储地块项目。

2018年8月3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》（2018 政国土字第 1057 号），同意对“安福新城地块”土地进行收储。

具体情况如下表：

临澧县土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
安福新城地块收储	东至安福新城，南抵滨河路，西抵临岗公路，北至文化街	项目总投资 7,080.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	临澧县国土资源储备中心

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进临澧县相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券临澧县包含 1 个项目，项目总投资合计 7,080.00 万元。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

安福新城地块收储项目总投资 7,080.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,380.00 万元，房屋拆迁费 3,780.00 万元，安置补偿费 1,920.00 万元构成。

分年度投资计划如下表所示：

临澧县土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
安福新城地块收储	7,080.00	1,380.00	2,100.00	3,600.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期临澧县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的安福新城地块收储土地面积合计 177 亩，项目总投资合计 7,080.00 万元，自有资金 1,380.00 万元，计划申请发行政府专

项债券金额为 2,100.00 万元。其中本次债券融资 2,100.00 万元，后续拟融资金额 3,600.00 万元。

临澧县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
安福新城地块收储	1,380.00	2,100.00	-	2,100.00	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

1、政策因素依据及假设

（1）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；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）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；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）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、临澧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。

临澧县安福新城地块收储地块储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
临澧县安福街道办金宝路	12,708.73	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	2,860.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 8 月 27 日	750.09
临澧县安福街道办金宝路	16,234.70	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	3,653.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 8 月 27 日	
临澧县安福街道办金宝路	34,658.61	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	7,799.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 12 月 6 日	

(二) 项目收入预测

临澧县本期土地储备项目包含 1 个土地储备项目，位于常德市临澧县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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 7.83%。

安福新城地块收储地块项目预计可出让土地 177 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 29,676.91 万元，预计用于资金平衡的相关收益 29,676.91 万元。

临澧县土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
安福新城地块收储	土地出让收入	-	-	-	-	29,676.91	29,676.91	29,676.91

五、融资平衡方案

临澧县本次土地储备项目总投资金额为 7,080.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,100.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 3,600.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 1,088.70 万元，本息合计 6,788.70 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 29,676.91 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 4.37。

临澧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	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还	当年还本
----	----	------	------	------	------	------	------

		余额	本金	本金	余额	利息	付息合计
安福新城地块收储	2019	-	2,100.00	-	2,100.00	-	-
	2020	2,100.00	3,600.00	-	5,700.00	80.22	80.22
	2021	5,700.00	-	-	5,700.00	217.74	217.74
	2022	5,700.00	-	-	5,700.00	217.74	217.74
	2023	5,700.00	-	-	5,700.00	217.74	217.74
	2024	5,700.00	-	2,100.00	3,600.00	217.74	2,317.74
	2025	3,600.00	-	3,600.00	-	137.52	3,737.52
合 计		-	5,700.00	5,700.00	-	1,088.70	6,788.70

临澧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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
安福新城地块	29,676.91	5,700.00	6,788.70	4.37

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

临澧县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。临澧县自然资源主管部门为临澧县自然资源局。

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。

桃源县土地储备项目

预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，县西与怀化地区的沅陵县、张家界市的慈利县、永定区交界，东与常德市的临澧县、鼎城区接壤，北枕石门县，南抵益阳市的安化县。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域 4,443 平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖 28 个乡、镇、街道，412 个村居、6,578 个组；人口 97 万人，其中农业人口 83.72 万；耕地面积 139 万亩，水面 50 万亩，丘岗山地 400 万亩，林木蓄积量 300 多万立方米，楠竹蓄积量 5,200 多万根，森林覆盖率达 54.1%。2016 年至 2018 年桃源县地区生产总值分别为 307.57 亿元、349.67 亿元和 368.73 亿元；一般公共预算收入分别为 11.16 亿元、11.44 亿元和 13.05 亿元；政府性基金收入分别为 2.3 亿元、7.31 亿元和 15.49 亿元；国有土地出让收入分别为 2.07 亿元、7.08 亿元和 15.23 亿元。

桃源县 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	307.57	331.85	368.73
居民人均可支配收入（元）	16,410.00	18,091.00	19,867.00
一般公共预算收入	11.16	11.44	13.05
政府性基金收入	2.30	7.31	15.49
其中：国有土地出让收入	2.07	7.08	15.23
政府性基金支出	1.28	4.12	8.92
其中：国有土地出让支出	0.35	3.66	8.26

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）。

2014年10月21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》（2014政国土字第1890号），同意对“津山口福储备项目”土地进行收储。

具体情况如下表：

桃源县土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	浔阳街道天子岗社区：东临滨江路，南临规划公园，西临漳江南路，北临桃花源里小区	项目总投资20,000.00万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	桃源县国土资源储备中心

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

本次债券1个地块的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，在一定程度上促进桃源

县相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

此次债券发行对应的津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）项目计划收储土地面积合计 99.90 亩。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）项目总投资 20,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,600.00 万元，征地拆迁费 15,000.00 万元，配套建设费用 900.00 万元，其他费用 2,500.00 万元。

分年度投资计划如下表所示：

桃源县土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
津山口福储备项目 (1901# 、	20,000.00	1,000.00	4,500.00	14,500.00

1439#、1438# 地块)				
--------------------	--	--	--	--

(二) 资金筹措方案

2019 年本期桃源县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和自有资金。此次债券发行对应的 1 块项目计划收储土地面积合计 99.90 亩，项目总投资合计 20,000.00 万元，自有资金合计 1,000.00 万元，项目融资 19,000.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 0.00 万元，本次债券融资 4,500.00 万元，后续拟融资金 14,500.00 万元。

桃源县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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
	自有本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438# 地块）	1,000.00	19,000.00	-	4,500.00	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

1、政策因素依据及假设

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大

变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、常德市桃源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。

常德市桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）项目可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
桃源县	10,547.03	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	1,880.00	桃源县采菱房地产有限责任公司	2017 年 9 月 19 日	1,759.42
桃源县	61,156.97	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	7,480.00	桃源县采菱房地产有限责任公司	2017 年 9 月 19 日	
桃源县	48,313.19	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	10,980.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2017 年 2 月 13 日	

(二) 项目收入预测

常德市桃源县土地储备项目包含津山口福储备项目

（1901#、1439#、1438#地块），位于常德市桃源县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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长，即增速 7.83%。

桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）预计可出让土地 99.90 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 51,265.02 万元，预计用于资金平衡的相关收益 51,265.02 万元。

常德市桃源县土地储备项目预期收入测算表

项目	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
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	土地出让收入	-	-	-	-	51,265.02	51,265.02	51,265.02

单位：万元

五、融资平衡方案

常德市桃源县土地储备项目总投资金额为 20,000.00 万

元，本次拟申请政府专项债券 4,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 14,500.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 19,000.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 3,629.00 万元，本息合计 22,629.00 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 51,265.02 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.27。

常德市桃源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
津山 口福 储备 项目 (190 1#、 1439# 、 1438# 地块)	2019	-	4,500.00	-	4,500.00	-	-
	2020	4,500.00	14,500.00	-	19,000.00	171.90	171.90
	2021	19,000.00	-	-	19,000.00	725.80	725.80
	2022	19,000.00	-	-	19,000.00	725.80	725.80
	2023	19,000.00	-	-	19,000.00	725.80	725.80
	2024	19,000.00	-	4,500.00	14,500.00	725.80	5,225.80
	2025	14,500.00	-	14,500.00	-	553.90	15,053.90
合 计		-	19,000.00	19,000.00	-	3,629.00	22,629.00

常德市桃源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 融资本息和	项目相关收益对 融资成本覆盖倍 数
------	-------------------	--------------	---------------	-------------------------

津山口福 储备项目 (1901#、 1439#、 1438#地 块)	51,265.02	19,000.00	22,629.00	2.27
---	-----------	-----------	-----------	------

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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，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

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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

桃源县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。桃源县自然资源主管部门为桃源县自然资源局。

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。

石门县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

石门县位于湖南省西北部，地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 3,970 平方公里，耕地面积 72.95 万亩，其中水田面积 51.60 万亩，旱地面积 21.35 万亩；全县辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场；人口 66.69 万人，其中农村人口 51.26 万人。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 207 国道澧县段仅 25 公里，距常张高速公路桃源入口 50 公里、慈利入口 40 公里。航空：石门至张家界国际机场 130 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 100 吨级。2016 年至 2018 年，石门县分别实现一般公共预算收入 7.58 亿元、7.76 亿元和 8.78 亿元。政府性基金收入分别为 1.03 亿元、2.00 亿元和 11.85 亿元。

石门县 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（GDP）	238.01	271.06	278.22
居民人均可支配收入（元）	13,743.00	15,091.00	16,740.00
一般公共预算收入	7.58	7.76	8.78
政府性基金收入	1.03	2.00	11.85
其中：国有土地出让收入	0.85	1.87	11.58
政府性基金支出	2.12	1.35	6.74
其中：国有土地出让支出	0.30	0.29	5.79

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目。

2019 年 3 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》（2019 政国土字第 213 号），同意对“石门大道（二桥）西侧 2 号地块”土地进行收储。

具体情况如下表：

石门县土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	东抵石门大道、南临双百路、西至红军路、北至马家河路	项目总投资 8,000.00 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	石门县国土资源储备中心

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

本次债券 1 个地块的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，在一定程度上促进石门县相关产业发展，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

本次债券 1 个地块的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，有利于优化城市布局，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

本次土地储备专项债券石门县包含 1 个项目，项目总投资合计 8,000.00 万元。经测算本次债券项目的投资总额估算如下：

石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目总投资 8,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 335.00 万元，房屋拆迁费 6,565.00 万元，安置补偿费 1,100.00 万元构成。

分年度投资计划如下表所示：

石门县土地储备项目投资估算表

项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	8,000.00	335.00	3,100.00	4,565.00

单位：万元

（二）资金筹措方案

2019 年本期石门县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和项目自筹资本金。此次债券发行对应的 1 块计划收储土地面积合计 122.5 亩，项目总投资合计 8,000.00 万元，自有资金合计计划 335.00 万元，申请发行政府专项债券金额为 7,665.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 0.00 万元，本次债券融资 3,100.00 万元，后续拟融资金额 4,565.00 万元。

石门县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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	其他融资			
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	335.00	7,665.00	-	3,100.00	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

1、政策因素依据及假设

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 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、石门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。

石门县石门大道（二桥）西侧地块储备项目区域可比地块信息如下：

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	平均楼面价格 (元/m ²)
石门县永兴街道永固社区	50,760.00	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	15,400.00	湖南六合置业有限公司	2019 年 3 月 4 日	1,004.82
石门县永兴街道永固社区	40,830.00	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	10,500.00	湖南零零柒置业有限公司	2019 年 5 月 20 日	

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	平均楼面价格 (元/m ²)
石门县永兴街道永固社区	38,525.45	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	9,900.00	常德广建置业有限公司	2019 年 5 月 20 日	

(二) 项目收入预测

石门县本期土地储备项目包含石门大道（二桥）西侧 2 号地块储备项目，位于常德市石门县。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。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德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长，即增速 7.83%。

石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目预计可出让土地 122.5 亩，预计于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 16,755.30 万元，预计用于资金平衡的相关收益 16,755.30 万元。

石门县土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
----	------	-----	-----	-----	-----	-----	----	---------------

项目	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
石门大道（二桥）西侧2号地块项目	土地出让收入	-	-	-	-	16,755.30	16,755.30	16,755.30

五、融资平衡方案

石门县本次土地储备项目总投资金额为 8,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 7,665.00 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。对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 7,665.00 万元的利息则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术平均值上浮 30%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，本次项目预计总融资利息为 1,464.00 万元，本息合计 9,129.02 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 16,755.30 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.84。

石门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
石门大道（二桥）西侧2号地块	2019	-	3,100.00	-	3,100.00	-	-
	2020	3,100.00	4,565.00	-	7,665.00	118.42	118.42
	2021	7,665.00	-	-	7,665.00	292.80	292.80
	2022	7,665.00	-	-	7,665.00	292.80	292.80
	2023	7,665.00	-	-	7,665.00	292.80	292.80
	2024	7,665.00	-	3,100.00	4,565.00	292.80	3,392.80
	2025	4,565.00	-	4,565.00	-	174.38	4,739.38
合 计		-	7,665.00	7,665.00	-	1,464.00	9,129.00

石门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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
石门大道（二桥）西侧2号地块	16,755.30	7,665.00	9,129.00	1.84

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。

1、社会稳定风险

风险描述：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。

应对措施：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

风险描述：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。

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。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对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，预计常德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。

应对措施：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。

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

石门县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。石门县自然资源主管部门为石门县自然资源局。

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。

（以下无正文，《湖南省常德市 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》之盖章页）

(本页无正文，为《湖南省常德市 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》之盖章页)



常德市财政局



常德市自然资源和规划局

2019 年 9 月 17 日