

湖南省湘西土家族苗族自治州 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

湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 3 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 4,300.00 万元。其中花垣县 600.00 万元，龙山县 700.00 万元，古丈县 3,000.00 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
花垣县	花垣县 2013 年第三批次建设项目	600.00	5 年
龙山县	龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	700.00	5 年
古丈县	古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	3,000.00	5 年
合计	-	4,300.00	-

花垣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

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目，苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又

有物质基础。

2016-2018 年，花垣县分别实现一般预算收入 5.24 亿元、7.19 亿元和 4.57 亿元，政府性基金收入分别为 5.03 亿元、1.96 亿元和 7.36 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4.05 亿元、1.07 亿元和 6.88 亿元。

花垣县 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）	59.58	68.07	62.21
居民人均可支配收入（元）	20,589	22,568	24,506
一般公共预算收入（亿元）	5.24	7.19	4.57
政府性基金收入（亿元）	5.03	1.96	7.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.05	1.07	6.88
政府性基金支出（亿元）	5.03	1.96	7.36
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.03	0.79	6.65

（二）项目基本信息

1、花垣县 2013 年第三批次建设项目总投资 9,650.00 万元，项目包含 2 个地块，地块位于边城镇水井湾村、曲乐村、板栗村，其中地块一东至骑马村、贵炭村，西至长老坟，北至茶园坪，南至重庆贵塘村；地块二东至大寨，南至贵炭，西至隘门，北至沿河，规划用途为交通运输用地、公共管理与公共服务用地、住宅用地、商服用地。收储实施机构为花垣县土地收购储备交易中心，项目已取得《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 581 号）。具体如下表所示：

花垣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	花垣县 2013年第三批 建设项目	地块一东至骑马村、贵炭村，西至长老坟，北至茶园坪，南至重庆贵塘村；地块二东至大寨，南至贵炭，西至隘门，北至沿河	地块位于边城镇水井湾村、曲乐村、板栗村，规划用途为交通运输用地、公共管理与公共服务用地、住宅用地、商服用地。项目总投资 9,650.00 万元，建设期限 3 年。	花垣县 土地收 购储备 交易中 心
---	-------------------------	---	---	-------------------------------

花垣县土地储备项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建设有利于优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，不仅能有效解决居民住房问题，还能拉动建筑业、建材业、交通运输业等多产业发展，增加就业人数，提升本县的基础设施及城镇化水平，建立健全包括公共基础设施在内的多项城市职能。

（二）社会效益分析

该项目的实施有利于花垣县提高城市化水平，进一步完善城市基础设施建设，改善和提高市民居住环境质量和生活水平。同时将会进一步带动全县经济的发展，为本县提供更多的就业岗位，助力扶贫攻坚工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

花垣县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 9,650.00 万元。

1、花垣县 2013 年第三批建设项目总投资 9,650.00 万元，其中，土地征收补偿费用合计约 866.86 万元，被征地农民社会

保障资金 246.38 万元，土地报批及三通一平等基础设施建设费用合计约 8,536.76 万元。

具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	土地征收补偿费用	被征地农民社会保障资金	基础设施建设费用	合计
1	花垣县 2013 年第三批次建设项目	866.86	246.38	8,536.76	9,650.00

目前，项目前期已投入资金 5,350.00 万元，2019 年拟投资 3,794.00 万元，2020 年拟投资 506.00 万元。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	花垣县 2013 年第三批次建设项目	9,650.00	5,350.00	3,794.00	506.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期花垣县土地储备项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。

花垣县 2013 年第三批次建设项目总投资 9,650.00 万元，其中，用于项目支出的自有资金 5,256.00 万元（自有资金已全部到位），占比 54.47%；拟申请发行政府专项债券资金 4,394.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 3,794.00 万元，本次拟申请发行 600.00 万元。具体如下表所示：

花垣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	其他融资			
1	花垣县2013年第三批建设项目	5,256.00	4,394.00		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
	合计	5,256.00	4,394.00		600.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

花垣县2013年第三批建设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，以标地的成交价格参考地块周边交通条件、基础设施状况、产业聚集规模、自然条件、城市规划以及容积率等因素进行修正得出的评估单价计算本次土地储备项目的地价。

花垣县2013年第三批建设项目具体可比地块信息具体如下表所示：

花垣县土地储备项目可比地块信息表

序号	电子监管编号	地块坐落	占地面积（公顷）	中标总地价（万元）	土地价格（元/m ² ）	成交日期	土地用途
1	4331242016B00335	花垣县城北	6.11	4,580.00	749.60	2016年12月22日	公管
2	4331242016B00325	花垣县城北新区	14.68	8,868.00	604.01	2016年11月29日	公管
3	4331242017B00455-1	花垣县城北	0.22	180.00	807.90	2017年12月30日	住宅

4	4331242017 B00447	花垣县边城 镇河岸	0.68	618.00	907.89	2017 年 11 月 9 日	住宅
5	4331242018 B00436	花垣县蚩尤 南路	1.11	980.00	881.77	2018 年 6 月 30 日	商服

(二) 项目收入预测

本项目的土地预计自 2020 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。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑花垣县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 0.50%、10.40%、-5.00%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按增速最低值做为预测基准，即-5.00%计算土地价格的增长。综上预测该项目土地出让价格如下：

土地出让价格预测表

单位：元/m²

物业	计划	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住宅	出让	843.60	801.42	761.35	723.28	687.12
商服	出让	548.15	520.74	494.71	469.97	446.47
公管	出让	1,146.65	1,089.32	1,034.85	983.11	933.95

花垣县土地储备项目预计可出让土地 9.96 公顷，分别于 2020-2024 年挂牌交易，预计可获得收入 7,170.63 万元，预计用于资金平衡的相关收益 7,170.63 万元。

花垣县土地储备项目涉及 1 个土地储备项目，按项目规划文件，可供出售地块总面积如下：

项目名称	土地性质	单位	数量
花垣县 2013 年第三批次建设项目	住宅	平方米	61,089.00
	商服	平方米	27,499.00
	公管	平方米	11,020.00

花垣县土地储备项目地块出让计划如下表：

单位：m²

土地性质	计划	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住宅	出让	12,217.80	12,217.80	12,217.80	12,217.80	12,217.80
商服	出让	5,499.80	5,499.80	5,499.80	5,499.80	5,499.80
公管	出让	2,204.00	2,204.00	2,204.00	2,204.00	2,204.00

花垣县项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
花垣县 2013 年第三批 批次建设项目	住宅	1,030.69	979.16	930.20	883.69	839.51	4,663.25
	商服	301.47	286.40	272.08	258.47	245.55	1,363.97
	公管	252.72	240.09	228.08	216.68	205.84	1,143.41
	合计	1,584.89	1,505.64	1,430.36	1,358.84	1,290.90	7,170.63

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，花垣县 2013 年第三批建设项目预期总收入 7,170.63 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 7,170.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

花垣县 2013 年第三批建设项目本次拟申请政府专项债券 600.00 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，债券预测利率以 2019 年 8 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 5 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 22.92 万元，债券存续期内本息共计 714.60 万元。

花垣县 2013 年第三批建设项目在 2019 年第三批土地储备专项债券中融资 3,794.00 万元，利率为 3.26%，每年需偿付利息 123.68 万元，债券存续期内本息共计 4,412.42 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，花垣县 2013 年第三批建设项目共需偿付利息 733.02 万元，本息共计 5,127.02 万元，具体如下表所示：

花垣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
花垣县 2013 年 第三批 建设项目	2019	-	4,394.00		4,394.00		
	2020	4,394.00	-		4,394.00	146.60	146.60
	2021	4,394.00	-		4,394.00	146.60	146.60
	2022	4,394.00	-		4,394.00	146.60	146.60
	2023	4,394.00	-		4,394.00	146.60	146.60
	2024	4,394.00		4,394.00		146.60	4,540.60
	合计		4,394.00	4,394.00		733.02	5,127.02

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 7,170.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。具体如下表所示：

花垣县 2013 年第三批建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平 衡的相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	预计用于融资平衡的 相关收益对融资本息的 覆盖倍数
花垣县 2013 年第 三批次建 设项目	7,170.63	4,394.00	5,127.02	1.40

同时，花垣县土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土

家族苗族自治州2019年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判

断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。

该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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。花垣县自然资源主管部门为花垣县自然资源局。

花垣县自然资源局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。

龙山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

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

2018 年，龙山县实现生产总值 83.72 亿元，增长 6.4%；实现财政收入 9.12 亿元，增长 29.5%；城乡居民人均可支配收入为 21,939 元、9,412 元，分别增长 9.4%、10.8%。2019 年全县经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 8%左右；社会消费品零售总额增长 12%以上；规模工业增加值增长 7%以上；财政总收入增长 10%以上；城乡居民可支配收入分别增长 10%、12%左右；农村综合贫困发生率控制在 1%以下，全县实现脱贫摘帽。

2016-2018 年，龙山县分别实现一般预算收入 4.75 亿元、5.20 亿元和 5.87 亿元，政府性基金收入分别为 2.90 亿元、6.35

亿元和 13.96 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 1.72 万元、3.26 万元和 13.80 万元。受土地出让收入增长带动，龙山县最近三年政府性基金收入增长较快。

2016-2018 年龙山县财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	74.05	80.08	83.72
居民人均可支配收入（元）	11,120	12,322	13,641
一般预算收入（亿元）	4.75	5.20	5.87
政府性基金收入（亿元）	2.90	6.35	13.96
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.72	3.26	13.80
政府性基金支出（亿元）	3.00	5.80	11.70
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.72	2.49	10.48

（二）项目基本信息

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目总投资 3,000.00 万元，地块位于龙山县华塘街道螺蛳滩社区居委会，东至行政大道边沿，南至螺蛳滩社区居委会村道，西至岳麓大道边沿，北至特色民居规划道路边沿，规划用途为商业用地。收储实施机构为龙山县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2016）政国土字第 1752 号）。

龙山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	龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	东至行政大道边沿，南至螺蛳滩社区居委会村道，西至岳麓大道边沿，北至特色民居规划道路边沿	地块位于龙山县华塘街道螺蛳滩社区居委会，规划用途为商业用地。项目总投资 3,000.00 万元，建设期限 2 年。	龙山县土地储备中心

龙山县土地储备项目已经通过湖南启元律师事务所合法性

审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，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，提高本县的商业化水平，增加城市就业人数，拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目按规划要求实施后，可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高居民的生活水平，产生良性循环的效果。此项目实施后，将会进一步带动全县商业服务业等行业的发展，为本地提供更多的就业岗位，助力扶贫攻坚工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

龙山县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 3,000.00 万元。

1、龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目总投资 3,000.00 万元，其中，征地补偿费用合计约 1,810.93 万元，前期土地开发费用合计约 1,133.62 万元，其他支出费用合计约 55.45 万元。具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	征地补偿费用	土地开发费	其他支出	合计
1	龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	1,810.93	1,133.62	55.45	3,000.00

目前，项目前期尚未投入资金，2019 年拟投资 700.00 万元，其中龙山县 2019 年第四批土地储备专项债券投资 700.00 万元，2020 年拟投资 2,300.00 万元。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	2019 年	2020 年
1	龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	3,000.00	700.00	2,300.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期龙山县土地储备项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目总投资 3,000.00 万元，其中，用于项目支出的自有资金 1,200.00 万元（自有资金将根据项目进度逐步到位），占比 40.00%；拟申请发行政府专项债券资金 1,800.00 万元。截至目前，尚未发行政府专项债券，本次拟申请发行 700.00 万元，未来拟申请发行 1,100.00 万元。具体如下表所示：

龙山县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序	项目名称	资金来源	本次申请	本次申请发行政府	本次申
---	------	------	------	----------	-----

号		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	发行政府专项债券金额	专项债券名称	请发行政府专项债券期限
1	龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	1,200.00	1,800.00		700.00	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
	合计	1,200.00	1,800.00		700.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的成交价格参考地块周边交通条件、基础设施状况、产业聚集规模、自然条件、城市规划以及容积率等因素进行修正得出的评估单价计算本次土地储备项目的地价。

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目具体可比地块信息具体如下表所示：

序号	电子监管编号	区位	占地面积(公顷)	中标总地价(万元)	土地价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	4331302016B00250-1	龙山县民安街道土城坝209国道绕城线南侧	2.27	3,000.00	1,322.34	2016年6月27日	商服
2	4331302016B00514	龙山县兴隆街道办事处新城大道旁	4.44	3,530.00	795.06	2016年11月25日	商服
3	4331302019B00261	龙山县民安街道办事处茶亭社区	0.23	380.00	1,626.09	2019年5月15日	商服

（二）项目收入预测

本项目的土地预计自 2020 年开始出让，届时项目周边的基础设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑龙山县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.50%、8.50%、6.40%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按增速最低值做为预测基准，即 6.40%计算土地价格的增值。综上预测该项目土地出让价格如下：

土地出让价格预测表

单位：元/m²

物业	计划	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
商服	出让	1,747.09	1,858.90	1,977.87	2,104.46	2,239.14

龙山县土地储备项目预计可出让土地 10.56 公顷，分别于 2020-2024 年挂牌交易，预计可获得收入 20,970.76 万元，预计用于资金平衡的相关收益 20,970.76 万元。

龙山县土地储备项目涉及 1 个土地储备项目，按项目规划文件，可供出售地块总面积如下：

项目	土地性质	单位	数量
龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	商服	平方米	105,620.00

龙山县土地储备项目地块出让计划如下表：

单位：m²

土地性质	计划	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
商服	出让	21,124.00	21,124.00	21,124.00	21,124.00	21,124.00

龙山县项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	商服	3,690.55	3,926.74	4,178.06	4,445.45	4,729.96	20,970.76
	合计	3,690.55	3,926.74	4,178.06	4,445.45	4,729.96	20,970.76

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目预期总收入 20,970.76 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,970.76 万元。

（二）项目融资还本付息情况

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目本次拟申请政府专项债券 700.00 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，债券预测利率以 2019 年 8 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 5 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 26.74 万元，债券存续期内本息共计 833.70 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目共需偿付利息 343.80 万元，本息共计 2,143.80 万元，具体如下表所示：

龙山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
龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场	2019	-	700.00		700.00		
	2020	700.00	1,100.00		1,800.00	26.74	26.74
	2021	1,800.00			1,800.00	68.76	68.76

建设项目	2022	1,800.00			1,800.00	68.76	68.76
	2023	1,800.00			1,800.00	68.76	68.76
	2024	1,800.00		700.00	1,100.00	68.76	768.76
	2025	1,100.00		1,100.00		42.02	1,142.02
	合计		1,800.00	1,800.00		343.80	2,143.80

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 20,970.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 9.78。具体如下表所示：

龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
龙山县湘鄂渝边区农资农机交易市场建设项目	20,970.76	1,800.00	2,143.80	9.78

同时，龙山县土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应

措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全县供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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。龙山县本级自然资源主管部门为龙山县自然资源局。

龙山县自然资源局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。

古丈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

古丈县位于湖南省西部，湘西自治州中部偏东，全县辖 7 个镇、103 个村，总人口 14.4 万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族人口占全县总人口的 88%，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。2015 年被评为全省“全面小康经济发展快进县”，2016 年获评全省“全面小康推进工作十快进县”。2016 年实现生产总值 23.7 亿元，增长 6.6%；实现财政收入 3.08 亿元，增长 1.4%；城乡居民人均可支配收入 17,940 元、5,981 元，分别增长 7.8%、13.6%。2017 年实现生产总值 25.3 亿元，增长 4.0%；实现财政收入 3.27 亿元，增长 6.2%；城乡居民人均可支配收入 19,555 元、6,932 元，分别增长 9.0%、19.5%。2018 年实现生产总值 25.7 亿元，增长 3.1%；实现财政收入 3.64 亿元，增长 11.2%；城乡居民人均可支配收入为 21,334 元、7,847 元，分别增长 9.1%、13.2%。2019 年全县经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 8%左右；社会消费品零售总额增长 12%以上；规模工业增加值增长 15%以上；财政总收入增长 10%以上；城乡居民可支配收入分别增长 12%、15%左右；农村综合贫困发生率控制在 1%以下，全县实现脱贫摘帽。

2016-2018 年古丈县财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	23.70	25.27	25.75

居民人均可支配收入（元）	10,067	11,266	12,607
一般公共预算收入（亿元）	20.75	19.86	22.69
政府性基金收入（亿元）	0.84	1.57	1.23
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.19	0.20	0.20
政府性基金支出（亿元）	0.63	1.30	2.31
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.19	0.20	0.20

（二）项目基本信息

1、古丈县 2018 年第三批次建设用地项目总投资 13,500.00 万元，项目包含 6 块地块，地块位于古丈县古阳镇树栖柯村、龙潭村、红石林镇河南村，其中地块一东至河南村荒地，南至河南村果园，西至 S229 线，北至河南村飞地；地块二和地块三东至古阳河，南至古阳河，西至古阳河，北至龙潭村；地块四东至古阳河，南至生产路，西至龙潭村飞地，北至龙潭村飞地；地块五东至龙潭村飞地，南至古阳河，西至古阳河，北至龙潭村飞地；地块六东至树栖柯村飞地，南至古阳河，西至树栖柯村，北至已征收储备地，规划用途为商服用地。收储实施机构为古丈县土地收购储备中心，项目已取得《古丈县人民政府申请农用地转用、土地征收报批单》（（古）政土报字（2018）第 13 号）。

古丈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	古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	地块一东至河南村荒地，南至河南村果园，西至 S229 线，北至河南村飞地；地块二和地块三东至古阳河，南至古阳河，西至古阳河，北至龙潭村；地块四东至古阳河，南至生产路，西至龙潭村飞地，北至龙潭村飞地；地块五东至龙潭村飞地，南至古阳河，西至古阳河，北至龙潭村飞地；地块六东至树栖柯村飞地，南	地块位于古丈县古阳镇树栖柯村、龙潭村、红石林镇河南村，规划用途为商服用地。项目总投资 13,500.00 万元，建设期限 3 年。	古丈县土地收购储备中心

		至古阳河，西至树栖柯村，北至已征收储备地		
--	--	----------------------	--	--

古丈县土地储备项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，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，拉动本县工业、商业、建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，增加本地就业岗位，获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目按规划要求实施后，可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高居民的生活水平，产生良性循环的效果。此项目实施后，将会进一步带动全县工业、商业的发展，为本地提供更多的就业岗位，助力扶贫攻坚工程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

古丈县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 13,500.00 万元。

1、古丈县 2018 年第三批次建设用地项目总投资 13,500.00 万元，其中，土地报批费用合计约 1,506.90 万元，征地补偿费用合计约 1,515.83 万元，五通一平等基础设施建设费用合计约

10,477.27 万元。具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	基础设施建设费用	土地报批费用	征地补偿费用	合计
1	古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	10,477.27	1,506.90	1,515.83	13,500.00

目前，项目前期已投入资金 2,500.00 万元，2019 年拟投资 9,200.00 万元，2020 年拟投资 1,800.00 万元。

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	古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	13,500.00	2,500.00	9,200.00	1,800.00
	合计	13,500.00	2,500.00	9,200.00	1,800.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期古丈县土地储备项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。

古丈县 2018 年第三批次建设用地项目总投资 13,500.00 万元，其中，用于项目支出的自有资金 2,500.00 万元（自有资金已全部到位），占比 18.52%；拟申请发行政府专项债券资金 11,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 6,200.00 万元，本次拟申请发行 3,000.00 万元，未来拟申请发行 1,800.00 万元。

古丈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	其他融资			
1	古丈县2018年第三批建设用地项目	2,500.00	11,000.00	-	3,000.00	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
	合计	2,500.00	11,000.00	-	3,000.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

古丈县2018年第三批建设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2个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的成交价格参考地块周边交通条件、基础设施状况、产业聚集规模、自然条件、城市规划以及容积率等因素进行修正得出的评估单价计算本次土地储备项目的地价。

古丈县具体可比地块信息如下：

序号	电子监管编号	地块坐落	占地面积（公顷）	中标总地价（万元）	土地价格（元/m ² ）	成交日期	土地用途
1	4331262019B01146	古丈县古阳镇河街	0.002	3.14	1,713.04	2019年5月6日	商服
2	4331262013B00217	古丈县古阳镇正街	0.009	21.29	2,352.23	2013年7月4日	商服

（二）项目收入预测

本项目的土地预计自2021年开始出让，届时项目周边的基础设施将更加完善，商圈环境将更加成熟。在遵照谨慎性

原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑古丈县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.60%、4.00%、3.10%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按增速最低值做为预测基准，即 3.10%计算土地价格的增长。综上预测该项目土地出让价格如下：

土地出让价格预测表

单位：元/m²

物业	计划	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
商服	出让	2,081.28	2,145.80	2,212.32	2,280.90	2,351.61

古丈县土地储备项目预计可出让土地 20.03 公顷，分别于 2021-2025 年挂牌交易，预计可获得收入 44,363.32 万元，预计用于资金平衡的相关收益 44,363.32 万元。

古丈县土地储备项目涉及 1 个土地储备项目，按项目规划文件，可供出售地块总面积如下：

项目	土地性质	单位	数量
古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	商服	平方米	200,342.00

古丈县土地储备项目各项目地块出让计划如下表：

单位：m²

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	40,068.40	40,068.40	40,068.40	40,068.40	40,068.40	200,342.00
合计	40,068.40	40,068.40	40,068.40	40,068.40	40,068.40	200,342.00

古丈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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	预计用于资金平衡的相关收
------	------	--------	--------	--------	--------	--------	----	--------------

								益
古丈县 2018 年第三批次建设用地项目	土地使用权出让收入	8,339.35	8,597.87	8,864.40	9,139.20	9,422.51	44,363.32	44,363.32
	合计	8,339.35	8,597.87	8,864.40	9,139.20	9,422.51	44,363.32	44,363.32

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，古丈县 2018 年第三批次建设用地项目预期总收入 44,363.32 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 44,363.32 万元。

（二）项目融资还本付息情况

古丈县 2018 年第三批次建设用地项目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，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，债券预测利率以 2019 年 8 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 5 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 114.60 万元，债券存续期内本息共计 3,573.00 万元。

古丈县 2018 年第三批次建设用地项目在 2019 年第三批土地储备专项债券中融资 6,200.00 万元，利率为 3.26%，每年需偿付利息 202.12 万元，债券存续期内本息共计 7,210.60 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，古丈县 2018 年第三批次建设用地项目共需偿付利息 1,927.40 万元，本息共计 12,927.40 万元，具体如下表所示：

古丈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
古丈县 2018年 第三批次 建设用地 项目	2019	-	9,200.00	-	9,200.00	-	-
	2020	9,200.00	1,800.00	-	11,000.00	316.72	316.72
	2021	11,000.00	-	-	11,000.00	385.48	385.48
	2022	11,000.00	-	-	11,000.00	385.48	385.48
	2023	11,000.00	-	-	11,000.00	385.48	385.48
	2024	11,000.00		9,200.00	1,800.00	385.48	9,585.48
	2025	1,800.00		1,800.00	-	68.76	1,868.76
	合计	-	11,000.00	11,000.00	-	1,927.40	12,927.40

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 44,363.32 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 3.43。具体如下表所示：

古丈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
古丈县 2018 年第三 批次建设用地项目	44,363.32	11,000.00	12,927.40	3.43

同时，古丈县土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研

究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项

目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全县供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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。古丈县自然资源主管部门为古丈县自然资源局。

古丈县自然资源局负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素,审核本地区土地储备资金需求,做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作,监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金,合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现专项收入等后续工作。

(本页无正文，为《湖南省湘西土家族苗族自治州 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)

湘西土家族苗族自治州财政局



湘西土家族苗族自治州自然资源和规划局



2019年9月16日