

# 湖南省岳阳市 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

湖南省岳阳市 2019 年第二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 26,000.00 万元。其中岳阳市本级项目 1 个，即岳阳市建材物流园项目 20,000.00 万元；君山区项目 2 个，其中景明路西侧宗地项目 2,030.00 万元，纸厂鱼池项目 3,970.00 万元。

## 岳阳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

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖风景区和屈原管理区，总面积 15,019.00 平方公里。

岳阳古称巴陵，又作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化为支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业

体系。

作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2016-2018 年，岳阳市地区年生产总值分别为 3,100.87 亿元、3,258.03 亿元和 3,411.01 亿元。

### 岳阳市 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	3,100.87	3,258.03	3,411.01
城镇居民人均可支配收入（元）	27,546.00	30,009.00	32,425.00
农村居民人均可支配收入（元）	13,119.00	14,265.00	15,513.00
一般预算收入	152.04	152.14	143.89
政府性基金收入	35.84	93.87	254.29
其中：国有土地出让收入	20.78	67.71	229.42
政府性基金支出	41.28	73.77	204.57
其中：国有土地出让支出	20.82	42.95	182.29

### 岳阳市本级 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	90.6	90.28	78.95
政府性基金收入	5.32	36.48	127.77
其中：国有土地出让收入	0.93	32.21	123.99
政府性基金支出	8.84	30.42	101.91
其中：国有土地出让支出	2.18	17.02	95.57

## （二）项目基本信息

### 岳阳市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	岳阳建材物流园项目	东至郭家坡路，南至胥家桥路，西至方家坡，北至杭	该项目总投资成本为 30,861.59 万元，项目拟于 2019 年开工，用地性质为商	岳阳市土地储备中心

		瑞高速	服用地。	
--	--	-----	------	--

上述土地储备项目已经通过北京市炜衡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

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步在后续土地出让和房地产开发中产生效益，伴随项目的实施，在一定程度上将促进岳阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

### （二）社会效益分析

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

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

岳阳市本级 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 30,861.59 万元。

根据 2019 年岳阳市土地储备计划及《湖南省人民政府关于岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法的批复》，岳阳市国土资源局出具了岳阳建材物流园项目成本测算结论。经测

算该项目核定收储成本总额 30,861.59 万元，具体为：用地报批费 9,260.95 万元；土地补偿费和安置补助费 2,407.85 万元；青苗补偿费：2,160.89 万元；房屋拆迁补偿费 13,428.38 万元；不可预见费 1,908.07 万元；工作经费 1,090.32 万元；七通一平费用 605.13 万元。

投资计划如下表所示：

岳阳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	2021 年	2022 年
1	岳阳建材物流园项目	30,861.59	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	861.59
	合计	30,861.59	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	861.59

## （二）资金筹措方案

2019 年本期岳阳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。项目总投资 30,861.59 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券资金 10,861.59 万元。

岳阳市土地储备改造项目资金筹措表

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	岳阳建材物流园项目	-	30,861.59	-	20,000.00	2019 年湖南省土地储备专项	5 年

						债券（二期）— 2019 年湖南省政府 专项债券（六期）	
--	--	--	--	--	--	------------------------------------	--

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

岳阳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相关的 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地价。

岳阳建材物流园项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
学院路以东，木鱼山路以北	3,016.51	商服用地（加油站）	商服用地 40 年	1,650.00	岳阳市岳兴加油站有限公司	2018 年 10 月 22 日	4,304.60
位于南湖新区赶山路南侧	13,761.00	商业服务业设施、加气加油站用地	40 年	4,320.00	岳阳泰源石油化工有限公司	2018 年 8 月 31 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岳阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7%、8.3%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，

依据谨慎性原则按 7.7% 计算土地价格的增长。

岳阳建材物流园项目土地储项目预计可出让土地 308.70 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 128,368.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益 128,368.00 万元。

岳阳市本级土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
岳阳建材物流园项目	土地出让收入	-	-	-	-	128,368.00	128,368.00	128,368.00
	小计	-	-	-	-	128,368.00	128,368.00	128,368.00
	合计	-	-	-	-	128,368.00	128,368.00	128,368.00

五、融资平衡方案

岳阳市本级本次土地储备项目总投资金额为 30,861.59 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 10,861.59 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%。5 年本息共计 37,141.94 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 128,368.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.46。

岳阳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
岳阳建 材物流 园项目	2019	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
	2020	20,000.00	10,861.59	-	30,861.59	814.00	814.00
	2021	30,861.59	-	-	30,861.59	1,256.07	1,256.07
	2022	30,861.59	-	-	30,861.59	1,256.07	1,256.07
	2023	30,861.59	-	-	30,861.59	1,256.07	1,256.07
	2024	30,861.59	-	20,000.00	10,861.59	1,256.07	21,256.07
	2025	-	-	10,861.59	-	442.07	11,303.66
	合计	-	-	<b>30,861.59</b>	-	<b>6,280.35</b>	<b>37,141.94</b>

岳阳市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的 相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	项目相关收益对 融资成本覆盖倍 数
岳阳建材物 流园项目	128,368.00	30,861.59	37,141.94	3.46
合计	<b>128,368.00</b>	<b>30,861.59</b>	<b>37,141.94</b>	<b>3.46</b>

## 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：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。

### 2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

同时，岳阳市本级土地储备项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

## 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。岳阳市本级自然资源主管部门为岳阳市自然资源和规划局。

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

# 君山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

君山区为湖南省岳阳市市辖区，在洞庭湖东北部，北隔长江与湖北省监利县相望，西与华容县相邻，东、南濒抵东洞庭湖水域，现辖四个镇、一个街道、二个生产场，总面积 718 平方公里，是岳阳市中心城区三大组成部分之一。

君山区内旅游资源极为丰富，同时区域内水网密布，良田成片，出产丰饶。农业方面已开发棉、粮、菜、油、林、水果、芦苇、养殖等八大主导产业，形成十大农产品板块基地。工业经济日益向规模型、科技型、外向型方向发展。全区已驶入发展的快车道，正朝“打造洞庭生态明珠、全面建成小康社会”的目标迈进。

2016-2018 年，君山区分别实现地区生产总值 122.60 亿元、134.48 亿元和 143.53 亿元。

### 君山区 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	122.60	134.48	143.53
城镇居民人均可支配收入（元）	26,918.00	29,455.00	31,694.00
农村居民人均可支配收入（元）	15,260.00	16,670.00	18,104.00
一般预算收入	2.84	3.00	3.03
政府性基金收入	2.04	1.69	10.19
其中：国有土地出让收入	1.98	1.65	10.07
政府性基金支出	2.46	0.77	7.07

项目	2016 年	2017 年	2018 年
其中：国有土地出让支出	1.98	0.34	6.47

## (二) 项目基本信息

君山区土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	景明路西侧宗地项目	东至景明路，南至洞庭大道，西至君交花园，北至永城路	该项目总投资成本为 2,140.90 万元，项目拟于 2019 年开工，用地性质为商住用地。	岳阳市君山区土地储备中心
2	纸厂鱼池项目	东至旅游路，南至机耕路，西至耕地，北至民房	该项目总投资成本为 4,212.40 万元，项目拟于 2019 年开工，用地性质为商业用地。	

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，逐步在后续土地出让和房地产开发中产生效益，伴随项目的实施，在一定程度上将促进岳阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

### (二) 社会效益分析

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

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

君山区 2019 年第二批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 6,353.30 万元。

根据 2019 年君山区土地储备计划及《湖南省人民政府关于岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法的批复》，君山区土地储备中心出具了成本测算说明，景明路西侧宗地项目核定收储成本总额为 2,140.90 万元，其中用地报批费用 598.94 万元、土地补偿和安质补助费 564.54 万元、青苗补偿费 59.40 万元、房屋拆迁补偿费 468.93 万元、人口补助费用 298.82 万元、不可预见费 54.64 万元、工作经费 49.18 万元、五通一平费用 46.45 万元；纸厂鱼池项目核定收储成本总额为 4,212.40 万元，其中用地报批费用 1,725.755 万元、土地补偿和安质补助费 1,197.504 万元、青苗补偿费 126.00 万元、房屋拆迁补偿费 556.38 万元、人口补助费用 341.74 万元、不可预见费 93.9942 万元、工作经费 84.5948 万元、五通一平费用 86.432 万元。

具体如下表所示：

君山区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	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	景明路西侧宗地项目	2,140.90	110.90	1,046.00	528.00	354.00	52.90	49.10
2	纸厂鱼池项目	4,212.40	242.40	2,398.00	984.00	421.00	86.40	80.60

	合计	6,353.30	353.30	3,444.00	1,512.00	775.00	139.30	129.70
--	----	----------	--------	----------	----------	--------	--------	--------

## （二）资金筹措方案

2019 年本期君山区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 6,353.30 万元，其中用于项目支出的资本金 353.30 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。

君山区土地储备改造项目资金筹措表

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	景明路西 侧宗地项目	110.90	2,030.00	-	2,030.00	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 年期
2	纸厂鱼池项目	242.40	3,970.00	-	3,970.00		5 年期
	合计	353.30	6,000.00	-	6,000.00		-

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

君山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。

具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
君山区洞庭大道以	14,428.00	商住	商服用地 40 年、住	2,370.00	岳阳锦港置业	2018 年 10	1,328.78

北、银盘路以西			宅用地 70 年		有限公司	月 15 日	
君山区园林路以西，君山区光明路以东，洞庭大道以南	81,779.94	商住	商服用地 40 年、住宅用地 70 年、服务设施用地 50 年	8,300.00	湖南诚瑞健康产业有限公司	2018 年 10 月 10 日	
君山区旅游路以东	168,864.27	文体娱乐用地	40 年	15,340.00	岳阳惠众公用事业发展有限公司	2018 年 12 月 27 日	908.42

## （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岳阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7%、8.3%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.7% 计算土地价格的 growth。

景明路西侧宗地项目预计可出让土地约 79.16 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 10,161.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益 10,161.00 万元。纸厂鱼池项目预计可出让土地约 167.97 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 14,740.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益 14,740.00 万元。

君山区土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
景明路西侧宗	土地出让收入	-	-	-	-	10,161.00	10,161.00	10,161.00

地	小计	-	-	-	-	10,161.00	10,161.00	10,161.00
纸厂鱼池	土地出让收入	-	-	-	-	14,740.00	14,740.00	14,740.00
	小计	-	-	-	-	14,740.00	14,740.00	14,740.00
	合计	-	-	-	-	<b>24,901.00</b>	<b>24,901.00</b>	<b>24,901.00</b>

## 五、融资平衡方案

君山区本次土地储备项目总投资金额为 30,000.00 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 10,000.00 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%。景明路西侧宗地项目 5 年本息共计 2,443.10 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 10,161.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.16；纸厂鱼池项目 5 年本息共计 4,777.90 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 14,740.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.09。

### 君山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 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
景明路 西侧宗 地项目	2019	-	2,030.00	-	2,030.00	-	-
	2020	2,030.00	-	-	2,030.00	82.62	82.62
	2021	2,030.00	-	-	2,030.00	82.62	82.62
	2022	2,030.00	-	-	2,030.00	82.62	82.62

	2023	2,030.00	-	-	2,030.00	82.62	82.62
	2024	2,030.00	-	2,030.00	-	82.62	2,112.62
	合计	-	-	<b>2,030.00</b>	-	<b>413.10</b>	<b>2,443.10</b>
纸厂鱼池	2019	-	3,970.00	-	3,970.00	-	-
	2020	3,970.00	-	-	3,970.00	161.58	161.58
	2021	3,970.00	-	-	3,970.00	161.58	161.58
	2022	3,970.00	-	-	3,970.00	161.58	161.58
	2023	3,970.00	-	-	3,970.00	161.58	161.58
	2024	3,970.00	-	3,970.00	-	161.58	4,131.58
	合计	-	-	<b>3,970.00</b>	-	<b>807.90</b>	<b>4,777.90</b>

君山区土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
景明路西侧宗地项目	10,161.00	2,030.00	2,443.10	4.16
纸厂鱼池	14,740.00	3,970.00	4,777.90	3.09
合计	<b>24,901.00</b>	<b>6,000.00</b>	<b>7,221.00</b>	<b>3.45</b>

## 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：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。



## 2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

同时，君山区土地储备项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

## 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。君山区自然资源主管部门为君山区自然资源和规划局。

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

岳阳市财政局



岳阳市自然资源和规划局

2019年6月18日

