

# 湖南省邵阳市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

湖南省邵阳市2019年第四批土地储备专项债券共涉及项目9个，本次拟使用政府专项债券资金总额为23,400.00万元。其中邵阳市本级20,400.00万元，洞口县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
邵阳市本级	宝庆新城商住区一期3-7#项目	1,600.00	5
	宝庆新城商住区一期1-15a#项目	1,200.00	5
	北塔二期控规04-10#项目	2,000.00	5
	北塔二期控规04-11#项目	3,400.00	5
	北塔二期控规04-8#项目	2,000.00	5
	北塔二期控规04-9#项目	2,400.00	5
	桃花新城14-02#项目	4,000.00	5
	桃花新城14-07#项目	3,800.00	5
小计		20,400.00	
洞口县	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	3,000.00	5
合计		23,400.00	

# 邵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

邵阳市是湖南省下辖地级市，位于湘中偏西南，东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。邵阳河山毓秀，风光旖旎，自然景观和人文胜迹散布各地，著名景点有崀山风景区、城步南山、武冈云山等。邵阳市是全国著名旅游城市，2017年6月，邵阳市被命名国家卫生城市。邵阳市下辖3个市辖区、7个县、1个自治县，代管1个县级市，区域面积20,829.00平方公里。2016年至2018年，邵阳市分别实现一般公共预算收入分别为97.61亿元、97.55亿元、94.24亿元。政府性基金收入分别为32.32亿元、38.78亿元、98.21亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

### 邵阳市 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）	1,520.86	1,691.50	1,793.00
城乡居民人均可支配收入（元）	14,755.00	16,353.00	17,956.00
一般公共预算收入（亿元）	97.61	97.55	94.24
政府性基金收入（亿元）	32.32	38.78	98.21
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.75	35.04	94.45
政府性基金支出（亿元）	43.78	43.20	87.86
其中：国有土地出让支出（亿元）	32.42	34.98	78.08

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

### 邵阳市本级 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	24.80	23.77	25.64
政府性基金收入	13.42	13.62	45.36
其中：国有土地出让收入	11.91	11.89	43.86
政府性基金支出	14.76	13.67	40.40
其中：国有土地出让支出	11.27	11.88	37.76

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

## (二) 项目基本信息

邵阳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	宝庆新城商住区一期 3-7#项目	西临邵石南路，北临立新路，南临青山路，东临未开发地块	该项目总投资 2,295.94 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
2	宝庆新城商住区一期 1-15a#项目	西临宝科苑商住区，北临立新路，南临青山路，东临邵石南路	该项目总投资 1,721.84 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
3	北塔二期控规 04-10#项目	西临雪峰北路，北临新林路，东临资州路，南临规划地块	该项目总投资 2,905.70 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
4	北塔二期控规 04-11#项目	西临胜利路，北临新林路，东临资州路，南临魏源路	该项目总投资 4,860.54 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
5	北塔二期控规 04-8#项目	西临雪峰北路，北临崑山路，东临胜利路	该项目总投资 2,864.28 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平	邵阳市土地储备中心



		路，南临新林路	整，规划性质为商住用地	
6	北塔二期控规04-9#项目	西临胜利路，北临崑山路，东临资州路，南临新林路	该项目总投资3,430.27万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
7	桃花新城 14-02#项目	西临规划支路，北临新城大道，东临邵檀路，南临规划支路	该项目总投资5,748.32万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心
8	桃花新城 14-07#项目	西临邵檀路，北临新城大道，东临未开发地块，南临未开发地块	该项目总投资5,500.68万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地	邵阳市土地储备中心

目前，上述土地储备项目已经通过湖南泓锐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

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邵阳市相关产业发展，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

邵阳市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 8 个项目，总投资金额 29,327.57 万元。

根据 2019 年邵阳市土地储备计划，邵阳市自然资源和规划局出具了邵阳市本级第四批土地准备专项债券 8 个项目的成本测算结论。

具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	报批费用	征地费用	房屋拆迁	五通一平	合计
1	宝庆新城商住区一期 3-7#项目	395.17	440.69	1,236.40	223.68	2,295.94
2	宝庆新城商住区一期 1-15a#项目	228.85	273.75	1,089.70	129.54	1,721.84
3	北塔二期控规 04-10#项目	439.37	491.63	1,726.00	248.70	2,905.70
4	北塔二期控规 04-11#项目	535.19	600.41	3,422.00	302.94	4,860.54
5	北塔二期控规 04-8#项目	340.15	382.59	1,949.00	192.54	2,864.28
6	北塔二期控规 04-9#项目	360.82	415.70	2,449.50	204.24	3,430.27

7	桃花新城 14-02#项目	700.66	774.86	3,876.20	396.60	5,748.32
8	桃花新城 14-07#项目	637.59	713.39	3,788.80	360.90	5,500.68

项目分年度投资金额,具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 及以后
1	宝庆新城 商住区一期 3-7# 项目	2,295.94	-	1,836.75	459.19	-	-
2	宝庆新城 商住区一期 1-15a# 项目	1,721.84	-	1,377.47	344.37	-	-
3	北塔二期 控规 04-10# 项目	2,905.70	-	2,324.56	581.14	-	-
4	北塔二期 控规 04-11# 项目	4,860.54	-	3,888.43	972.11	-	-
5	北塔二期 控规 04-8#项目	2,864.28	-	2,291.42	572.86	-	-
6	北塔二期 控规 04-9#项目	3,430.27	-	2,744.22	686.05	-	-
7	桃花新城 14-02# 项目	5,748.32	-	4,598.66	1,149.66	-	-
8	桃花新城 14-07# 项目	5,500.68	-	4,400.54	1,100.14	-	-

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期邵阳市本级土地储备项目的资金来源主要为自



有资金、发行政府专项债券。项目总投资 29,327.57 万元，其中用于项目支出的资本金 8,927.57 万元，拟申请发行政府专项债券资金 20,400.00 万元。本次拟申请发行 20,400.00 万元。

具体如下表所示：

邵阳市本级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
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	宝庆新城商住区一期 3-7# 项目	695.94	1,600.00	1,600.00	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
2	宝庆新城商住区一期 1-15a# 项目	521.84	1,200.00	1,200.00	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
3	北塔二期控规 04-10# 项目	905.70	2,000.00	2,000.00	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
4	北塔二期控规 04-11# 项目	1,460.54	3,400.00	3,400.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）	5 年
5	北塔二期控规 04-8# 项目	864.28	2,000.00	2,000.00	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
6	北塔二期控规 04-9# 项目	1,030.27	2,400.00	2,400.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）-2019 年湖南省政	5 年

					府专项债券(二十一期)	
7	桃花新城 14-02# 项目	1,748.32	4,000.00	4,000.00	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
8	桃花新城 14-07# 项目	1,700.68	3,800.00	3,800.00	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		8,927.57	20,400.00	20,400.00		

## 四、预期收益

### (一) 收入预测依据

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7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	成交价 (万元)	成交日期	平均地价(元 /m <sup>2</sup> )
邵阳市双清区五一北路	34,849.86	商住	6,820.00	2018-1-18	1,956.97
双清区建材路	17,834.16	商住	3,400.00	2018-3-15	1,906.45
邵阳市北塔区西湖北路	32,500.00	商住	13,500.00	2018-12-12	4,153.85
邵阳市北塔区宝江路	6,678.00	住宅	1,885.00	2019-1-29	2,822.70
邵阳市大祥区桃花新城新城大道	82,419.00	商住	34,700.00	2019-3-5	4,210.19
邵阳市大祥区桃源路	28,197.00	商住	12,900.00	2018-12-28	4,574.95
紫霞路与邵檀路交汇处	91,592.50	商住	29,300.00	2018-8-7	3,198.95

### (二) 项目收入预测



考虑到本项目的土地自 2023 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邵阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8.1%和 7.6%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.80%计算土地价格的增长。

宝庆新城商住区一期 3-7#项目预计可出让土地约 2.49 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 7,337.61 万元，预计用于资金平衡的相关收益 7,337.61 万元。宝庆新城商住区一期 1-15a#项目预计可出让土地约 1.44 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 4,249.57 万元，预计用于资金平衡的相关收益 4,249.57 万元。北塔二期控规 04-10#项目预计可出让土地约 2.76 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 14,196.47 万元，预计用于资金平衡的相关收益 14,196.47 万元。北塔二期控规 04-11#项目预计可出让土地约 3.37 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 17,293.87 万元，预计用于资金平衡的相关收益 17,293.87 万元。北塔二期控规 04-8#项目预计可出让土地约 2.14 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 10,989.64 万元，预计用于资金平衡的相关收益 10,989.64 万元。北塔二期控规 04-9#项目预计可出让土地约 2.27 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 11,660.08 万元，预计用于资金平衡的相关收益 11,660.08 万元。桃花新城 14-02#项目预计可出让土地约 4.41 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预

计可获得收入 23,273.30 万元，预计用于资金平衡的相关收益 23,273.30 万元。桃花新城 14-07#项目预计可出让土地约 4.01 公顷，计划于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 21,176.70 万元，预计用于资金平衡的相关收益 21,176.70 万元。

土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	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
宝庆新城商住区一期3-7#项目	-	-	-	7,337.61	-	7,337.61	7,337.61
宝庆新城商住区一期1-15a#项目				4,249.57		4,249.57	4,249.57
北塔二期控规04-10#项目				14,196.47		14,196.47	14,196.47
北塔二期控规04-11#项目	-	-	-	17,293.87	-	17,293.87	17,293.87
北塔二期控规04-8#项目	-	-	-	10,989.64	-	10,989.64	10,989.64
北塔二期控规04-9#项目				11,660.08		11,660.08	11,660.08
桃花新城14-02#项目				23,273.30		23,273.30	23,273.30

桃花新城 14-07#项目	-	-	-	21,176.70	-	21,176.70	21,176.70
合计	-	-	-	110,177.25	-	110,177.25	110,177.25

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，邵阳市本级本次土地储备预期总收入 110,177.25 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 110,177.25 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

邵阳市本级本次土地储备共计 8 个项目本次拟申请政府专项债券 20,400.00 万元，后续拟申请政府专项债券 0 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。邵阳市本级本次土地储备共计 8 个项目本次债券存续期内需偿付本息共计 24,296.40 万元。

邵阳市本级本次土地储备共计 8 个项目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 110,177.25 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，邵阳市本级本次土地储备共计 8 个项目融资本息合计 24,296.40 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.53。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

#### 邵阳市本级土地储备项目融资还本付息情况表



单位：万元

序号	项目名称	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
1	宝庆新城商住区一期3-7#项目	2019		1,600.00		1,600.00		
		2020	1,600.00			1,600.00	61.12	61.12
		2021	1,600.00			1,600.00	61.12	61.12
		2022	1,600.00			1,600.00	61.12	61.12
		2023	1,600.00			1,600.00	61.12	61.12
		2024	1,600.00		1,600.00	0.00	61.12	1,661.12
		合计		1,600.00	1,600.00		305.60	1,905.60
2	宝庆新城商住区一期1-15a#项目	2019		1,200.00		1,200.00		
		2020	1,200.00			1,200.00	45.84	45.84
		2021	1,200.00			1,200.00	45.84	45.84
		2022	1,200.00			1,200.00	45.84	45.84
		2023	1,200.00			1,200.00	45.84	45.84
		2024	1,200.00		1,200.00	0.00	45.84	1,245.84
		合计		1,200.00	1,200.00		229.20	1,429.20
3	北塔二期控规04-10#项目	2019		2,000.00		2,000.00		
		2020	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2021	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2022	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2023	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2024	2,000.00		2,000.00	0.00	76.40	2,076.40
		合计		2,000.00	2,000.00		382.00	2,382.00
4	北塔二期控规04-11#项目	2019		3,400.00		3,400.00		
		2020	3,400.00			3,400.00	129.88	129.88
		2021	3,400.00			3,400.00	129.88	129.88
		2022	3,400.00			3,400.00	129.88	129.88
		2023	3,400.00			3,400.00	129.88	129.88
		2024	3,400.00		3,400.00	0.00	129.88	3,529.88
		合计		3,400.00	3,400.00		649.40	4,049.40
5	北塔二期控规04-8#项目	2019		2,000.00		2,000.00		
		2020	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2021	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2022	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2023	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
		2024	2,000.00		2,000.00	0.00	76.40	2,076.40
		合计		2,000.00	2,000.00		382.00	2,382.00
6	北塔二	2019		2,400.00		2,400.00		

	期控规 04-9# 项目	2020	2,400.00			2,400.00	91.68	91.68
		2021	2,400.00			2,400.00	91.68	91.68
		2022	2,400.00			2,400.00	91.68	91.68
		2023	2,400.00			2,400.00	91.68	91.68
		2024	2,400.00		2,400.00	0.00	91.68	2,491.68
		合计		2,400.00	2,400.00		458.40	2,858.40
7	桃花新城 14-02# 项目	2019		4,000.00		4,000.00		
		2020	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
		2021	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
		2022	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
		2023	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
		2024	4,000.00		4,000.00	0.00	152.80	4,152.80
		合计		4,000.00	4,000.00		764.00	4,764.00
8	桃花新城 14-07# 项目	2019		3,800.00		3,800.00		
		2020	3,800.00			3,800.00	145.16	145.16
		2021	3,800.00			3,800.00	145.16	145.16
		2022	3,800.00			3,800.00	145.16	145.16
		2023	3,800.00			3,800.00	145.16	145.16
		2024	3,800.00		3,800.00	0.00	145.16	3,945.16
		合计		3,800.00	3,800.00		725.80	4,525.80

### (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 110,177.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 4.53。具体如下表所示：

邵阳市本级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
宝庆新城商住区一期 3-7#项目	7,337.61	1,600.00	1,905.60	3.85
宝庆新城商住区一	4,249.57	1,200.00	1,429.20	2.97

期 1-15a# 项目				
北塔二期 控规 04-10#项目	14,196.47	2,000.00	2,382.00	5.96
北塔二期 控规 04-11#项目	17,293.87	3,400.00	4,049.40	4.27
北塔二期 控规 04-8# 项目	10,989.64	2,000.00	2,382.00	4.61
北塔二期 控规 04-9# 项目	11,660.08	2,400.00	2,858.40	4.08
桃花新城 14-02#项目	23,273.30	4,000.00	4,764.00	4.89
桃花新城 14-07#项目	21,176.70	3,800.00	4,525.80	4.68

同时，邵阳市本级项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审计通过。

## 六、潜在风险评估

### 1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

(1) 社会稳定风险。在土地储备项目施工过程中，该类风险具体表现为房屋征收、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。

风险控制措施：对土地储备涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，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。土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞

后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

风险控制措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（3）资金使用风险。土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展的需要，合理安排建设配套



资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

(4) 不可抗力风险。土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

## **2、影响项目收益的风险及控制措施**

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

(1) 建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，



根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格不及预期风险。随着 2018 年国家对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，预计邵阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备

专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

## 七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。邵阳市土地储备项目主管部门为邵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

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。



# 洞口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

洞口县位于湖南省西南部，洞口县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。全县区域面积 2,200.00 平方公里，辖 24 个乡镇（街道、管理区）。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。2013 年 10 月 25 日正式被授予“中国楹联文化县”匾额。洞口山川秀丽，风光旖旎。著名景点有罗溪森林公园、廻龙洲、文昌塔、洞口塘崖、雪峰山、平溪水、县内森林覆盖率达 66%，活立木蓄积量 633.00 万立方米，绿色生态，宜居宜业，百岁老人数居全省之首，是全省的“长寿之乡”。洞口交通便利、区位优势。正形成以沪昆高速公路、洞新高速公路、洞溆高速公路和怀邵衡铁路为干线，以 320 国道和省道 S220、S221 线为辅线，以四通八达的县道、乡道、村道为支线的大交通网络，山水园林洲城格局更加凸显，区域性交通商贸物流中心地位进一步奠定。

洞口县 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	151.14	168.22	172.21
城镇居民人均可支配收入（元）	22,830.00	24,803.00	26,921.00
农村居民人均可支配收入（元）	8,681.00	9,709.00	10,732.00
一般预算收入	7.14	6.48	6.18

政府性基金收入	3.50	0.85	5.11
其中：国有土地出让收入	3.43	0.85	5.01
政府性基金支出	5.22	2.45	3.85
其中：国有土地出让支出	4.71	1.81	2.31

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

## （二）项目基本信息

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	怀邵衡铁路洞口站 报木物流中心建设 项目	东至东收路，西 至城东大道，南 至站前大道，北 至鸿兴路	该项目总投资成本为 14,820.00 万元，用地性 质为物流仓储。	洞口县土地储备中心

目前，上述土地储备项目已经通过湖南泓锐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

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邵阳市相关产业发展，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

2019 年洞口县第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 14,820.00 万元。

根据 2019 年邵阳市土地储备计划，洞口县土地储备中心出具了成本测算说明出具了洞口县第四批土地准备专项债券项目的成本测算结论。

具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	用地报批费用	征地费用	房屋拆迁费用	五通一平费用	合计
1	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	2,931.10	3,669.81	3,532.07	4,687.02	14,820.00

项目分年度投资金额,具体如下表所示：

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	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	14,820.00	-	8,892.00	5,928.00	-	-	-
	合计	14,820.00	-	8,892.00	5,928.00	-	-	-

#### (二) 资金筹措方案



2019 年本期洞口县土地储备项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 14,820.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,200.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,620.00 万元。已发行政府专项债券 2,900.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 3,000.00 万元，未来拟申请发行 5,720.00 万元。

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
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	3,200.00	11,620.00	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

#### 四、预期收益

##### (一) 收入预测依据

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 1 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	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (元/m <sup>2</sup> )
------	---------------------------	------	-------------	------	-----------------------------

洞口县经济开发区经开路	2,133.00	仓储用地	211.00	2019/1/22	989.22
-------------	----------	------	--------	-----------	--------

## （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邵阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8.1%和 7.6%，近三年的平均增速为 7.87%，政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。

怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目预计可出让土地约 26.05 公顷，计划于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 31,881.86 万元，预计用于资金平衡的相关收益 31,881.86 万元。

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
怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	土地出让收入	-	-	-	-	31,881.86	31,881.86	31,881.86
	合计	-	-	-	-	31,881.86	31,881.86	31,881.86

## 五、融资平衡方案

洞口县本次土地储备共计 1 个项目已申请政府专项债券

2,900.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，后续拟于 2020 年申请政府专项债券 5,720.00 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。前期已发行政府专项债券共计 2,900.00 万元，发行利率为 3.26%。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% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。综上所述，预计洞口县本次土地储备总共 1 个项目本次债券存续期内本息共计 13,758.22 万元。

洞口县本次土地储备共计 1 个项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 31,881.86 万元，综合考虑已有融资、本次债券融资和未来融资，洞口县本次土地储备共计 1 个项目融资本息合计 13,758.22 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.32。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

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
怀邵衡 铁路洞 口站报 本物流 中心建 设项目	2019		5,900.00		5,900.00	-	-
	2020	5,900.00	5,720.00		11,620.00	209.14	209.14
	2021	11,620.00			11,620.00	427.64	427.64
	2022	11,620.00			11,620.00	427.64	427.64
	2023	11,620.00			11,620.00	427.64	427.64
	2024	11,620.00		5,900.00	5,720.00	427.64	6,327.64
	2025	5,720.00		5,720.00	-	218.50	5,938.50
	合计		11,620.00	11,620.00		2,138.22	13,758.22

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
怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目	31,881.86	11,620.00	13,758.22	2.32

同时，洞口县项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审计通过。

## 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：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。

目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时，土地储备项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审计通过。

## 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

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。洞口县土地储备项目主管部门为洞口县自然资源局。

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



(本页无正文，为《湖南省邵阳市 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)



邵阳市财政局



邵阳市自然资源和规划局

2019 年 9 月 16 日