

# 湖南省怀化市 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

怀化市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 4 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 11,000.00 万元。其中市本级 10,000.00 万元，洪江区 1,000.00 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
市本级	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	5,000.00	5
市本级	通讯器材及周边棚改项目片区用地	5,000.00	5
	小计	<b>10,000.00</b>	
洪江区	洪江区工业园土地储备项目	300.00	5
洪江区	洪江区造纸厂土地储备项目	700.00	5
	小计	<b>1,000.00</b>	
合计		<b>11,000.00</b>	

# 怀化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

怀化市地处湖南省西南部，位于湘、鄂、渝、黔、桂五省（区）的交界处，是湖南省面积最大的地级市，全市辖 1 个市辖区、5 个县、5 个自治县，代管 1 个县级市及 1 个县级管理区，辖区总面积 2.76 万平方公里，截至 2018 年末，常住人口 497.96 万人。

2018 年怀化市实现地区生产总值( GDP )1,513.27 亿元、增长 8.1%。其中，非公有制经济增加值 866.95 亿元、增长 8.4%，占 GDP 的 57.3%。人均 GDP 达 30,449 元、增长 7.5%。第一产业实现增加值 188.99 亿元、增长 3.8%；第二产业实现增加值 461.1 亿元、增长 7.9%；第三产业实现增加值 863.18 亿元、增长 9.4%。三次产业对 GDP 增长贡献率分别为 5.6%、38.7%和 55.7%。三次产业结构调整为 12.5:30.5:57，与去年比，第一、二产业分别回落 0.8 个、2.2 个百分点，第三产业提升 3 个百分点。

2018 年怀化市全部工业增加值增长 7.6%，规模以上工业增加值增长 7.5%，其中，非公有制经济工业增加值增长 7.3%。按经济类型分，国有企业增加值增长 14.6%，股份制企业增加值增长 7.4%，外商及港澳台投资企业增加值增长 6.5%。全市园区（省级以上产业园区）规模以上工业增加值

增长 8.3%。

2018 年怀化市完成房地产开发投资 200.50 亿元、增长 43.3%。房屋施工面积 2,091.12 万平方米、增长 19.8%，其中，住宅施工面积 1,667.71 万平方米、增长 22.1%。房屋竣工面积 229.96 万平方米、下降 18.2%。商品房销售面积 883.00 万平方米、增长 14.6%。

整体来看，怀化市近年经济发展较快，经济实力不断增强。

### 2016-2018 年怀化市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,388.23	1,503.97	1,513.27
居民人均可支配收入（元）	13,808	15,183	16,789
一般预算收入	78.91	81.11	89.72
政府性基金收入	69.87	42.8	76.21
其中：国有土地出让收入	63.23	36.67	71.6
政府性基金支出	62.88	44.54	74.68
其中：国有土地出让支出	50.27	32.32	69.15

### 2016-2018 年怀化市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	28.07	29.52	31.98
政府性基金收入	41.20	17.69	20.74
其中：国有土地出让收入	36.90	13.97	18.87
政府性基金支出	31.40	20.92	27.92
其中：国有土地出让支出	27.28	18.21	23.65

## （二）项目基本信息

此次怀化市土地储备专项债券募集资金计划用于怀化市本级的 2 个土地储备项目。

1、应民路东侧、澳海紫东府片区用地项目位于应民路以东，北环路以西，迎丰路以北，四方路以南，土地规划用途为商住用地。项目总投资 100,800.00 万元，建设期限 3.5 年。实施机构为怀化市土地储备中心。列入拟收储土地依据为怀化市人民政府《关于 2019 年度怀化市本级土地储备计划的批复》（怀政函〔2019〕32 号）。

2、通讯器材及周边棚改项目片区位位于南环路南北两侧，高堰路以北，湖天南路以西，太平溪以东，土地规划用途为商住用地。项目总投资 68,625.00 万元，建设期限 3.5 年。实施机构为怀化市土地储备中心。列入拟收储土地依据为怀化市人民政府《关于 2019 年度怀化市本级土地储备计划的批复》（怀政函〔2019〕32 号）。

怀化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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	应民路以东，北环路以西，迎丰路以北，四方路以南	项目总投资 100,800.00 万元，建设期限 3.5 年。	怀化市土地储备中心
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	南环路南北两侧，高堰路以北，湖天南路以西，太平溪以东	项目总投资 68,625.00 万元，建设期限 3.5 年。	怀化市土地储备中心

怀化市本级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，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，项目的建设，可拉动建筑业、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，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。此项目实施后，将会进一步带动全市农业工业的发展，为农民群众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

怀化市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 169,425.00 万元，其中土地收回成本 104,025.00 万元，征拆迁成本 60,400.00 万元，预备费用 5,000.00。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2012〕15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）怀化市征收安置办公室提供的与投资估算相关的基础数据（4）怀化市《关于调整怀化市征地补偿标准的通知》（怀政发〔2018〕6 号）。具体如下表所示：

怀化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	2021 年	2022 年
1	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	100,800.00		30,000.00	30,000.00	30,000.00	10,800.00
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	68,625.00		20,000.00	20,000.00	20,000.00	8,625.00

## （二）资金筹措方案

2019 年本期怀化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 169,425.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 169,425.00 万元。本次拟申请发行 10,000.00 万元，未来拟申请发行 159,425.00 万元。

怀化市本级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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地		100,800.00		5,000.00	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	通讯器材及周边棚改项目片区用地		68,625.00		5,000.00	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		169,425.00		10,000.00		

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

怀化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 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项目地块周围环境、交通、基础设施等因素，科学计算本次土地储备项目的地价。

怀化市本级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> )
怀化市环城南路与湖天大道交汇处	156,310.80	商住用地	商业 40 居住 70	48,769.76	怀化恒御置业有限公司	2018/1/11	3,120.05
怀化市环城南路与锦园路交汇处	195,849.40	商住用地	商业 40 居住 70	54,926.20	怀化宏凌青城置业有限公司	2018/1/12	2,804.51

（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怀化市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.65%、7.72%、8.00%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.00% 计算土地价格的 增长。

怀化市本级土地储备项目预计可出让土地 1923 亩，于 2023 年开始挂牌交易，预计可获得收入 387,330.92 万元，预计用于资金平衡的相关收益 387,330.92 万元。

怀化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
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	土地出让				202,525.97		202,525.97	202,525.97
通讯器材及周边棚改项目片区用地	土地出让				184,804.95		184,804.95	184,804.95
	合计				<b>387,330.92</b>		<b>387,330.92</b>	<b>387,330.92</b>

## 五、融资平衡方案

怀化市本级本次土地储备项目本次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 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%。预计每年需偿付利息 382.00 万元，5 年本息共计 11,910.00 万元。

怀化市本级本次土地储备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 387,330.92 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，怀化市本级本次土地储备项目融资本息合计 201,785.20 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.92。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

### 怀化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
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	2019		5,000.00		5,000.00		
	2020	5,000.00	95,800.00		100,800.00	191.00	191.00
	2021	100,800.00			100,800.00	3,850.56	3,850.56
	2022	100,800.00			100,800.00	3,850.56	3,850.56
	2023	100,800.00			100,800.00	3,850.56	3,850.56
	2024	100,800.00		5,000.00	95,800.00	3,850.56	8,850.56
	2025	95,800.00		95,800.00		3,659.56	99,459.56
通讯器材及周边棚改项目片区用地	2019		5,000.00		5,000.00		
	2020	5,000.00	63,625.00		68,625.00	191.00	191.00
	2021	68,625.00			68,625.00	2,621.48	2,621.48
	2022	68,625.00			68,625.00	2,621.48	2,621.48
	2023	68,625.00			68,625.00	2,621.48	2,621.48
	2024	68,625.00		5,000.00	63,625.00	2,621.48	7,621.48
	2025	63,625.00		63,625.00		2,430.48	66,055.48
	合计		169,425.00	169,425.00		32,360.20	201,785.20

怀化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
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	202,525.97	100,800.00	120,052.80	1.69
通讯器材及周边棚改项目片区用地	184,804.95	68,625.00	81,732.40	2.26
合计	387,330.92	169,425.00	201,785.20	1.92

同时，怀化市土地储备项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）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：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：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”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：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

## **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。怀化市自然资源主管部门为怀化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。

# 洪江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

洪江区位于湖南省西南部，怀化市以南，沅水与巫水交汇处，距怀化主城区 70 公里，地理坐标为北纬 27.5° ~ 27.13°，东经 109.45° ~ 110.3°。东、西、北与洪江市接壤，南与会同区毗连，南北纵长 19 公里，东西横跨 31 公里，总面积 115 平方公里。中心城区范围：北到岩门、茅头园，东至洪江区东部山麓，南、北抵洪江区边界线，西至密岩尖，面积约 43 平方公里，其中城市建设用地 12 平方公里。

洪江区是五省周边的工业重镇，湘西南的旅游基地，怀化市“鹤中洪芷”城市带中的一颗明珠，是以工业为基础、旅游业为发展重点的历史文化名城。加上秀美的山川，宜人的气候，优良的人居环境，洪江区以“打造生态宜居和旅游目的地城市、建设湘西南特色生态循环工业基地”为发展目标。

洪江区 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	34.11	36.54	33.44
居民人均可支配收入（元）	17,417	18,898	20,495
一般公共预算收入	1.63	1.81	1.95
政府性基金收入	0.85	1.18	1.53
其中：国有土地出让收入	0.76	1.07	1.47
政府性基金支出	0.98	0.79	1.48

其中：国有土地出让支出	0.76	0.56	1.35
-------------	------	------	------

## （二）项目基本信息

此次洪江区土地储备专项债券募集资金计划用于洪江区的 2 个土地储备项目。

1、洪江区工业园土地储备项目位于恒光化工以东、沅江以南、公溪河以西、洪安公路以北，土地规划用途为工业用地。项目总投资 11,743.00 万元，建设期限 3.5 年。实施机构为洪江区土地收购储备中心。列入拟收储土地依据为湖南省自然资源厅《关于同意 2019 年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函〔2018〕34 号）。

2、洪江区造纸厂土地储备项目东至萝卜湾，西至长寨，南至洪安公路，北至沅江，土地规划用途为工业用地。项目总投资 5,200.00 万元，建设期限 3.5 年。实施机构为洪江区土地收购储备中心。列入拟收储土地依据为湖南省自然资源厅《关于同意 2019 年度土地储备计划备案的复函》（湘自然资函〔2018〕34 号）。

洪江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	洪江区工业园土地储备项目	恒光化工以东、沅江以南、公溪河以西、洪安公路以北	土地规划用途为工业用地。项目总投资 11,743.00 万元，建设期限 3.5 年	洪江区土地收购储备中心
2	洪江区造纸厂土地储备项目	东至萝卜湾，西至长寨，南至洪安公路，北至沅江	土地规划用途为工业用地。项目总投资 5,200.00 万元，建设期限 3.5 年	洪江区土地收购储备中心

洪江区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，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，项目的建设，可拉动建筑业、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，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。此项目实施后，将会进一步带动全市农业工业的发展，为农民群众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**

洪江区 2019 年第四批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 16,943.00 万元，其中土地收回成本 12,043.00 万元，征拆迁成本 3,900.00 万元，预备费用 1,000.00。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2012〕15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）怀化市征收安置办公室提供的与投资估算相关的基础数据（4）

怀化市《关于调整怀化市征地补偿标准的通知》(怀政发〔2018〕6号)。具体如下表所示:

洪江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
1	洪江区工业园土地储备项目	11,743.00		3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,743.00
2	洪江区造纸厂土地储备项目	5,200.00		1,500.00	1,500.00	1,500.00	700.00

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期洪江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 16,943.00 万元,其中用于项目支出的自有资金 5,700.00 万元(自有资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 11,243.00 万元。本次拟申请发行 1,000.00 万元,未来拟申请发行 10,243.00 万元。

洪江区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	洪江区工业园土地储备项目	4,000.00	7,743.00		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	洪江区造纸厂土地	1,700.00	3,500.00		700.00	2019 年湖南省土地储备专项债券(四	5 年

	储备项目					期) —2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)	
	合计	5,700.00	11,243.00		1,000.00		

#### 四、预期收益

##### (一) 收入预测依据

洪江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，以标地的成交价格参考项目地块周围环境、交通、基础设施等因素，科学计算本次土地储备项目的地价。

洪江区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> )
洪江区河滨路萝卜湾	23,470.30	工业用地	工业 50	672.00	湖南久日新材料有限公司	2018/4/12	286.32
洪江区工业园内	7,215.60	工业用地	工业 50	208.00	怀化中油振宇清洁能源公司	2018/4/15	288.26
洪江区工业集中区原洪江水电站砂石堆料场	20,594.08	工业用地	工业 50	592.00	洪江区楚沅纸制品有限公司	2018/5/15	287.46

##### (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

测考虑怀化市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.65%、7.72%、8.00%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.00% 计算土地价格的 增长。

洪江区土地储备项目预计可出让土地 670 亩，于 2023 年 开始挂牌交易，预计可获得收入 16,187.04 万元，预计用于资 金平衡的相关收益 16,187.04 万元。

洪江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
洪江区工业园土地储备项目	土地出让				11,113.49		11,113.49	11,113.49
洪江区造纸厂土地储备项目	土地出让				5,073.55		5,073.55	5,073.55
	合计				16,187.04		16,187.04	16,187.04

五、融资平衡方案

洪江区本次土地储备项目本次拟申请政府专项债券 1,000.00 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 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%。预计每年需偿付利息 38.20 万元，5 年本息共计 1,191.00 万元。

洪江区本次土地储备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 16,187.04 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，洪江区本次土地储备项目融资本息合计 13,390.40 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21。项目还本付息情况和收益覆盖情况如下所示：

洪江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
洪江区工 业园土地 储备项目	2019		300.00		300.00		
	2020	300.00	7,443.00		7,743.00	11.46	11.46
	2021	7,743.00			7,743.00	295.78	295.78
	2022	7,743.00			7,743.00	295.78	295.78
	2023	7,743.00			7,743.00	295.78	295.78
	2024	7,743.00		300.00	7,443.00	295.78	595.78
	2025	7,443.00		7,443.00		284.32	7,727.32
洪江区造 纸厂土地 储备项目	2019		700.00		700.00		
	2020	700.00	2,800.00		3,500.00	26.74	26.74
	2021	3,500.00			3,500.00	133.70	133.70
	2022	3,500.00			3,500.00	133.70	133.70
	2023	3,500.00			3,500.00	133.70	133.70
	2024	3,500.00		700.00	2,800.00	133.70	833.70
	2025	2,800.00		2,800.00		106.96	2,906.96
	合计		10,943.00	10,943.00		2,447.40	13,390.40

洪江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

洪江区工业园土地储备项目	11,113.49	7,743.00	9,221.90	1.21
洪江区造纸厂土地储备项目	5,073.55	3,500.00	4,168.50	1.22
合计	<b>16,187.04</b>	<b>11,243.00</b>	<b>13,390.40</b>	<b>1.21</b>

同时，洪江区土地储备项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）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：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：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”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：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

## 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。洪江区自然资源主管部门为洪江区自然资源局。

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《湖南省怀化市 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》盖章页)

怀化市财政局



怀化市自然资源和规划局



2019 年 9 月 16 日