

湖南省娄底市 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

娄底市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 4 个，均为娄底市本级项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 10,500.00 万元，其中娄底市 2019 年第一批次地块五 2,500.00 万元，娄底市 2019 年第一批次地块二 3,500.00 万元，娄底市 2018 年第十四批次项目用地 2,000.00 万元，万宝糖酒副食品专业市场 2,500.00 万元。各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 | 娄底市 2019 年第一批次地块五 | 2,500.00 | 5 |
| | 娄底市 2019 年第一批次地块二 | 3,500.00 | 5 |
| | 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 2,000.00 | 5 |
| | 万宝糖酒副食品专业市场 | 2,500.00 | 5 |
| 合计 | | 10,500.00 | |

市本级土地储备预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湘博会永久举办地，是湖南重要的工业城市，湖南能源，区域级流通节点城市，原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县、新化县等3县、2市，总面积8117平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

娄底是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，有梅山龙宫、曾国藩故居、紫鹊界梯田、湄江国家地质公园四个国家级4A旅游景区，是湘中的新兴旅游目的地。此外娄底拥有国家森林城市、全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大宜居城市等荣誉称号。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建

设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

2016-2018 年，娄底市分别实现一般公共预算收入 68.25 亿元、70.29 亿元和 70.30 亿元，政府性基金收入分别为 7.20 亿元、13.03 亿元和 30.25 亿元，受土地出让收入增长带动，娄底市 2018 年政府性基金收入同比大幅上升。

娄底市 2016-2018 年财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 地区生产总值 | 14,001,400.00 | 15,449,800.00 | 15,404,100.00 |
| 居民可支配收入 | 1.53 | 1.68 | 1.85 |
| 一般公共预算收入 | 682,500.00 | 702,900.00 | 703,005.00 |
| 政府性基金收入 | 72,000.00 | 130,300.00 | 302,546.00 |
| 其中：国有土地出让收入 | 56,300.00 | 117,500.00 | 279,300.00 |
| 政府性基金支出 | 148,300.00 | 154,600.00 | 239,200.00 |
| 其中：国有土地出让支出 | 67,400.00 | 99,800.00 | 185,600.00 |

娄底市本级 2016-2018 年财政经济数据

单位：万元

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 地区生产总值 | 4,038,205.00 | 4,820,683.00 | 5,033,789.00 |
| 居民人均可支配收入 | 2.57 | 2.78 | 3.05 |
| 一般公共预算收入 | 293,122.00 | 311,828.0 | 307,541.00 |
| 政府性基金收入 | 33,191.00 | 68,605.00 | 125,147.00 |
| 其中：国有土地出让收入 | 23,171.00 | 60,565.00 | 113,528.00 |
| 政府性基金支出 | 42,006.00 | 66,963.00 | 97,430.00 |
| 其中：国有土地出让支出 | 29,835.00 | 53,174.00 | 85,663.00 |

（二）项目基本信息

娄底市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 4 个，

均为娄底市本级项目,包括娄底市 2019 年第一批次地块五,2019 年第一批次地块二,娄底市 2018 年第十四批次项目用地,万宝糖酒副食品专业市场。其中《湖南省国土资源厅关于同意 2018 年度土地储备计划备案的通知》(湘国土资函[2018]85 号)同意对包括娄底市 2018 年第十四批次项目用地和万宝糖酒副食品专业市场在内的的 2018 年娄底市土地储备计划进行备案,2019 年 9 月 16 日,娄底市人民政府批准将娄底市 2019 年第一批次地块五,2019 年第一批次地块二纳入娄底市 2019 年度土地储备计划。具体项目情况如下表所示:

娄底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 | 娄底市 2019 年第一批次地块五 | 东至大科办事处黄泥居委会、南至二污厂进厂道路、西至新星路、北至吉星路 | 本项目计划在 2019-2023 年实施收储,总投资 2,888.58 万元,项目面积 2.0707 公顷。位于谭邵连线东侧,位置良好,属于未来娄底市区重点发展方向。 | 娄底市土地矿产储备中心 |
| 2 | 娄底市 2019 年第一批次地块二 | 东至文艺路、南至金湾嘉园、西至秀石安置基地、北至纬一街 | 本项目计划在 2019-2023 年实施收储,总投资 3,686.86 万元,项目面积 2.2968 公顷。位于体育馆北侧,文艺路以北,位置良好,属于未来娄底市区重点发展方向。 | 娄底市土地矿产储备中心 |
| 3 | 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 东至沿江路、南至长青街、西至观塘街、北至方石路 | 本项目计划在 2019-2023 年实施收储,总投资 2.95 亿元,该地块是水洋生态新区主商业片区,西侧为娄底市中心城区建成区,与涟水河及已建主干道湘阳街相邻。拟打造为水洋生态新区特色商业与旅游服务相结合的商业街。 | 娄底市土地矿产储备中心 |
| 4 | 万宝糖酒副食品专业市场 | 东至娄星南路、南至静安街、西至扶青南路、北至孙水河 | 本项目计划在 2019-2023 年实施收储,总投资 1.75 亿元,项目面积 10.07 公顷。位于娄星南路与扶青南路之间,地段良好。 | 娄底市土地矿产储备中心 |

娄底市本级土地储备项目已经通过湖南晨晖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，在有效开发土地并取得出让收益的同时，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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

上述项目能够改善项目片区的风貌，通过土地开发实现土地资源的有效利用，加快片区的综合开发，加快城镇化和城市化发展的进度，有利于提升城市品位。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本次政府专项债所涉及市本级 4 个项目的投资总额均按照项目实际情况及娄底市当地平均的工程造价水平估算，其中娄底市 2019 年第一批次地块五总投资 2,888.58 万元、娄底市 2019 年第一批次地块二总投资 3,686.86 万元、娄底市 2018 年第十四批次项目用地总投资 29,506.26 万元、万宝糖酒副食品专业市场总投资 17,500.00 万元。市本级 4 个项目的投资总额主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设投资及建设期利息。具体如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资 | 工程费用 | 工程建设其他费用 | 预备费 |
|----|---------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1 | 娄底市 2019 年第一批次地块五 | 2,888.58 | 559.08 | 1,863.60 | 465.90 |
| 2 | 娄底市 2019 年第一批次地块二 | 3,686.86 | 650.00 | 2,763.05 | 273.81 |
| 3 | 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 29,506.26 | 9,540.00 | 17,283.88 | 2,682.39 |
| 4 | 万宝糖酒副食品专业市场 | 17,500.00 | 4,300.00 | 12,750.00 | 450.00 |
| | 合计 | 53,581.70 | 15,049.08 | 34,660.53 | 3,872.10 |

娄底市本级土地储备项目计划在 2019-2023 年间分年投资。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 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|----|---------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 娄底市 2019 年第一批次地块五 | 2,888.58 | 2,600.00 | 288.58 | - | - | - |
| 2 | 娄底市 2019 年第一批次地块二 | 3,686.86 | 3,500.00 | 186.86 | - | - | - |
| 3 | 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 29,506.26 | 9,500.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,006.26 |
| 4 | 万宝糖酒副食品专业市场 | 17,500.00 | 8,500.00 | 6,000.00 | 2,000.00 | 500.00 | 500.00 |

（二）资金筹措方案

2019 年本期娄底市土地储备项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。

娄底市 2019 年第一批次地块五项目总投资 2,888.58 万元，其中，用于项目支出的自有资金 388.58 万元将分别于 2019-2020

年到位，占比 13.45%；拟申请发行政府专项债券资金 2,500.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请发行 2,500.00 万元，未来拟申请发行 0 万元。

娄底市 2019 年第一批次地块二项目总投资 3,686.86 万元，其中，用于项目支出的自有资金 186.86 万元将分别于 2019-2020 年到位，占比 5.07%；拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请发行 3,500.00 万元，未来拟申请发行 0 万元。

娄底市 2018 年第十四批次项目用地项目总投资 29,506.26 万元，其中，用于项目支出的自有资金 9,506.26 万元将分别于 2019-2023 年到位，占比 32.22%；拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 7,500.00 万元，本次拟申请发行 2,000.00 万元，未来拟申请发行 10,500.00 万元。

万宝糖酒副食品专业市场项目总投资 17,500.00 万元，其中，用于项目支出的自有资金 5,250.00 万元将分别于 2019-2023 年到位，占比 30.00%；拟申请发行政府专项债券资金 12,250.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 5,950.00 万元，本次拟申请发行 2,500.00 万元，未来拟申请发行 3,800.00 万元。

具体如下表所示：

娄底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 | 娄底市2019年第一批次地块五 | 388.58 | 2,500.00 | 0 | 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 |
| 2 | 娄底市2019年第一批次地块二 | 186.86 | 3,500.00 | 0 | 3,500.00 | 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 |
| 3 | 娄底市2018年第十四批次项目用地 | 9,506.26 | 20,000.00 | 0 | 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 | 万宝糖酒副食品专业市场 | 5,250.00 | 12,250.00 | 0 | 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 |
| | 合计 | 15,331.70 | 38,250.00 | 0 | 10,500.00 | | |

四、预期收益

(一) 收入预测依据

娄底市本次政府专项债券共涉及4个土地储备项目，收益主要来源于土地使用权出让收入。通过选取自2018年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的预测本次

上报土地储备地块地价。

娄底市 2019 年第一批次地块五项目具体可比地块信息具体如下表所示：

娄底市 2019 年第一批次地块五可比地块信息表

| 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 | 平均地价 (万元/亩) |
|--------------|--------------------------|------|-------------|-------------|---------------|-----------------|----------------|
| 甘桂路东侧、长青西街北侧 | 3,449.14 | 商服 | 40 | 2000 | 娄底市创投石化有限责任公司 | 2019 年 3 月 6 日 | 346.67 |
| 大汉大道以南、西坪路以西 | 38,988.87 | 商住 | 商业 40、住宅 70 | 18118 | 湖南梁晟房地产公司 | 2019 年 5 月 15 日 | |

娄底市 2019 年第一批次地块二项目具体可比地块信息具体如下表所示：

娄底市 2019 年第一批次地块二可比地块信息表

| 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 | 平均地价 (万元/亩) |
|-----------------|--------------------------|------|-------------|-------------|------------|------------------|----------------|
| 扶青路西侧（车管所南侧） | 2489.46 | 商住 | 商服 40、住宅 70 | 840 | 朱鹤雄 | 2018 年 5 月 24 日 | 220.73 |
| 新星南路西侧(鑫都苑小区北侧) | 3078.7 | 住宅 | 70 | 1000 | 罗星星、彭晓清、陈艳 | 2018 年 11 月 16 日 | |

娄底市 2018 年第十四批次项目用地具体可比地块信息具体如下表所示：

娄底市 2018 年第十四批次项目用地可比地块信息表

| 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 | 平均地价 (万元/亩) |
|-------------|--------------------------|------|---------|-------------|---------------|------------------|----------------|
| 永新街以北、元冲路以东 | 83,286.27 | 商服 | 40 | 2,286.00 | 娄底新合作宸德置业有限公司 | 2018 年 12 月 19 日 | 160.09 |

万宝糖酒副食品专业市场项目用地具体可比地块信息具体如下表所示：

万宝糖酒副食品专业市场可比地块信息表

| 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 | 平均地价 (万元/亩) |
|----------------------|--------------------------|------|-----------------|-------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| 娄星南路 西侧、静 安街北侧 | 69,640.03 | 商住 | 商业 40, 住宅 70 | 17,650.00 | 娄底碧 桂园房 地产开 发公司 | 2018 年 12 月 26 日 | 168.96 |

(二) 项目收入预测

娄底市本次融资共 4 个土地储备项目，通过选取自 2018 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的预测本次上报土地储备地块地价。

娄底市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.6%、8.5%、8%，此次预测考虑近三年平均 GDP 增速计算土地价格的增长，即增速 8.37%。

根据测算，本次债券所涉及娄底市本级 4 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金流入为 108,628.00 万元。具体分年收入如下表所示：

娄底市本级项目预期收入测算表

单位：万元

| 项目名称 | 收入类别 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 合计 |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 娄底市 2019 年 第一批次地块 五 | 土地出 让收入 | | | | | | 16,036.00 | 16,036.00 |
| 娄底市 2019 年 第一批次地块 二 | 土地出 让收入 | | | | | | 9,579.00 | 9,579.00 |

| | | | | | | | | |
|---------------------|--------|--|--|--|--|--|------------|------------|
| 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 土地出让收入 | | | | | | 44,863.00 | 44,863.00 |
| 万宝糖酒副食品专业市场 | 土地出让收入 | | | | | | 38,150.00 | 38,150.00 |
| 合计 | | | | | | | 108,628.00 | 108,628.00 |

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，娄底市本级土地储备项目预期总收入 108,628.00 万元，预期总成本 0 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 108,628.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

娄底市本级土地储备项目本次拟申请政府专项债券 10,500.00 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。本次市本级土地储备项目中的娄底市 2018 年第十四批次项目用地和万宝糖酒副食品专业市场地块已在 2019 年湖南省（娄底市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）中分别融资 7,500.00 和 5,950.00 万元，发行利率 3.32%。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券和未来融资的预测利率以 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 401.10 万元，债券存续期内本息共计 12,505.50 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，娄底市本级土地储备项目共需偿付利息 6,969.50 万元，本息共计 45,219.50 万元，具体如下表所示：

娄底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 |
|------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 娄底市 2019 年 第一批次 地块五 | 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 |
| | 小计 | | | 2,500.00 | | 477.50 | 2,977.50 |
| 娄底市 2019 年 第一批次 地块二 | 2019 | | 3,500.00 | | 3,500.00 | | |
| | 2020 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 133.70 | 133.70 |
| | 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 | | 3,500.00 | | 133.70 | 3,633.70 |
| | 小计 | | | 3,500.00 | | 668.50 | 4168.50 |
| 娄底市 2018 年 第十四批 次项目用 地 | 2019 | 7,500.00 | 2,000.00 | | 9,500.00 | | |
| | 2020 | 20,000.00 | 10,500.00 | | 20,000.00 | 325.40 | 325.40 |
| | 2021 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 726.50 | 726.50 |
| | 2022 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 726.50 | 726.50 |
| | 2023 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 726.50 | 726.50 |
| | 2024 | 20,000.00 | | 9,500.00 | 10,500.00 | 726.50 | 10,226.50 |
| | 2025 | 10,500.00 | | 10,500.00 | | 401.10 | 10,901.10 |
| | 小计 | | | 20,000.00 | | 3,632.50 | 23,632.50 |
| 万宝糖酒 副食品专 业市场 | 2019 | 5,950.00 | 2,500.00 | | 12,250.00 | | |
| | 2020 | 12,250.00 | 3,800.00 | | 12,250.00 | 293.04 | 293.04 |
| | 2021 | 12,250.00 | | | 12,250.00 | 438.20 | 438.20 |
| | 2022 | 12,250.00 | | | 12,250.00 | 438.20 | 438.20 |
| | 2023 | 12,250.00 | | | 12,250.00 | 438.20 | 438.20 |
| | 2024 | 12,250.00 | | 8,450.00 | 3,800.00 | 438.20 | 8,888.20 |
| | 2025 | 3,800.00 | | 3,800.00 | | 145.16 | 3,945.16 |
| | 小计 | | | 12,250.00 | | 2,191.00 | 14,441.00 |
| | 合计 | 13,450.00 | 24,800.00 | 38,250.00 | | 6,969.50 | 45,219.50 |

（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 108,628.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.40。具体如下表所示：

娄底市本级土地储备专项债券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 |
|---------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| 娄底市 2019 年第一批次地块五 | 16,036.00 | 2,500.00 | 2,977.50 | 5.39 |
| 娄底市 2019 年第一批次地块二 | 9,579.00 | 3,500.00 | 4,168.50 | 2.30 |
| 娄底市 2018 年第十四批次项目用地 | 44,863.00 | 20,000.00 | 23,632.50 | 1.90 |
| 万宝糖酒副食品专业市场 | 38,150.00 | 12,250.00 | 14,441.00 | 2.64 |
| 合计 | 108,628.00 | 38,250.00 | 45,219.50 | 2.40 |

同时，娄底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)【利安达专字[2019]京 A2270 号】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：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，在工程建设过程中，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 2019 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，预计娄底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，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级政府确定的主管部门。娄底市自然资源主管部门为娄底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。



娄底市自然资源和规划局

2019年9月16日