

湖南省张家界市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

张家界市2019年第四批土地储备专项债券共涉及项目1个，本次拟使用政府专项债券资金总额为6,300.00万元。其中市本级6,300.00万元。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	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	6,300.00	5
合计		6,300.00	



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

1、地理位置

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 $28^{\circ} 52'$ 至 $29^{\circ} 48'$ ，东经 $109^{\circ} 40'$ 至 $111^{\circ} 20'$ 。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

2、发展情况

张家界因旅游建市，是中国最重要的旅游城市之一，是湘鄂渝黔革命根据地的发源地和中心区域。近年来，张家界市全面实施“提质张家界，打造升级版”战略，真抓实干，攻坚克难，全面建设小康社会取得丰硕成果。

2013 年以来，张家界市适应经济发展新常态，稳增长、促转型，综合实力稳步提升。面对经济下行的影响和转型升级的任务，张家界市转变发展理念，突出项目建设，注重转型升级，落实重点部署，实现经济平稳较快增长。

2018 年，在省委、省政府和市委、市政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实新发展理念，深入实施“对标提质、旅游强市”战略和“11567”

总体思路，凝心聚力、攻坚克难，扎实推进“六稳”工作，保持了经济社会持续健康发展，主要经济指标平稳增长。当年实现地区生产总值 580 亿元（预计数，下同），增长 7.5%；固定资产投资增长 10.2%，增速高于全省平均水平；完成同口径一般公共预算收入 63.76 亿元，增长 14.57%；城乡居民人均可支配收入分别达 24,802 元和 9,596 元，分别增长 8.1%和 10.4%；实现社会消费品零售总额 241.57 亿元，增长 10.2%。一般公共预算收入占地区生产总值比重达到 11%，税收收入占地方财政收入比重达到 67.11%，非税收入占比下降 10.86 个百分点。新增各类市场主体 1.69 万户，增长 15.78%；完成“个转企”393 户、“小升规”125 户；新增注册商标 1776 件，增长 50.6%。

3、发展目标

根据《张家界市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，五年经济社会发展的主要目标是：

经济保持中高速增长。主要经济指标平衡协调，发展质量和效益明显提高。产业迈向中高端水平，农业现代化进展明显，工业化和信息化融合发展水平进一步提高，先进制造业和战略性新兴产业加快发展，新产业新业态不断成长，服务业比重进一步提高。

创新驱动发展成效显著。科技与经济深度融合，创新要素配置更加高效，重点领域和关键环节核心技术取得重大突破，自主创新能力全面增强。

发展协调性明显增强。消费对经济增长贡献继续加大，投资效率和企业效率明显上升。区域协调发展新格局基本形成，

发展空间布局得到优化。

人民生活水平和质量普遍提高。就业、教育、文化体育、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高。就业比较充分，收入差距缩小，中等收入人口比重上升。

国民素质和社会文明程度显著提高。中国梦和社会主义核心价值观更加深入人心，爱国主义、集体主义、社会主义思想广泛弘扬，向上向善、诚信互助的社会风尚更加浓厚，国民思想道德素质、科学文化素质、健康素质明显提高，全社会法治意识不断增强。

生态环境质量总体改善。生产方式和生活方式绿色、低碳水平上升。能源资源开发利用效率大幅提高，能源和水资源消耗、建设用地、碳排放总量得到有效控制，主要污染物排放总量大幅减少。

各方面制度更加成熟更加定型。人民民主更加健全，法治政府基本建成，司法公信力明显提高。人权得到切实保障，产权得到有效保护。开放型经济新体制基本形成。

4、发展规划

近年来，张家界市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共湖南省委关于制定湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等要求，制定了《张家界市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。《张家界市国民经济和社会发展第

十三个五年规划纲要》提出张家界市将围绕“提质张家界，打造升级版”的总体发展战略，大力推进旅游产业、旅游城市、新型工业、现代农业、全面小康、扶贫攻坚、基层基础七大重点行动和全域旅游、全景旅游、全业旅游三大创新举措，全面提升优美景区游、风情城镇游、生态乡村游、产业基地游的现代化、国际化服务品质，建成国际知名旅游胜地。

张家界市 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	497.62	542.41	578.92
居民人均可支配收入（元）	13,606.00	15,033.00	16,465.00
一般公共预算收入	32.21	34.17	34.66
政府性基金收入	18.10	18.61	32.57
其中：国有土地出让收入	17.44	17.75	30.76
政府性基金支出	18.09	20.31	32.23
其中：国有土地出让支出	15.93	17.91	28.88

数据来源：张家界市财政局

张家界市市本级 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	12.22	13.28	13.32
政府性基金收入	9.80	7.16	12.99
其中：国有土地出让收入	9.45	6.75	12.14
政府性基金支出	9.06	8.58	14.77
其中：国有土地出让支出	8.47	8.00	14.24

数据来源：张家界市财政局

（二）项目基本信息

根据《张家界市人民政府申请农用地转用、土地征收报批单》[(2015)政土报字第18号]、《张家界市人民政府办公室关于张家界市2015年度第一批次建设用地土地开发利用论证报告的复函》(张政办函〔2015〕107号)及张家界市国土资源规划勘查测绘院绘制的《沙堤武陵山大道东侧、沙堤大道西侧用地收储勘测定界图》，张家界市人民政府已同意张家界市国土资源局征收张家界市2015年度第一批次建设用地共23.86公顷(包括本次募投项目对应的20.53公顷地块)。

根据湖南省人民政府于2016年8月11日核发的《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1340号],湖南省人民政府已批准张家界市国土资源局征收张家界市2015年度第一批次建设用地共23.86公顷。

本项目已经纳入张家界市2018年土地储备计划,根据《关于张家界市2015年度第一批次建设用地预审意见》(张国土资预审字[2015]17号),本项目已经通过张家界市国土资源局用地预审。

张家界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	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	北至桂花路、南至太极南路、西至沙堤大道、东至武陵山大道	本项目综合开发朱家峪社区储备土地,共占地20.53公顷,本项目总投资32000.00万元,建设期4年	张家界市土地储备中心

张家界市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

项目实施将提升区域地块价值，加快推进区域开发建设，形成新的消费和市场需求，提供众多的直接和间接就业机会，使项目地块成为推动城市化进程的重要力量。项目地块出让获得的土地出让金增加地方财政收入，提升财政支出能力。

（二）社会效益分析

1、改善城区用地，提高土地利用率

项目建设通过收购存量土地，改善了原来分散无序、粗放利用的现象，改善、提高了土地的利用率、产出率和节约、集约利用水平。

2、项目实施将强化土地用途管制

通过土地收储、有序供应，保障建设用地集中、有效使用，一方面可以进一步明确土地用途分区，另一方面可巩固土地利用分区成果，并结合土地利用总体规划分区要求进行其他分区建设，使得土地用途分区明显分开，从而为实行土地用途管制打下坚实基础。

3、推动社会经济发展

项目实施后，通过产业结构调整，重大基础设施用地得到保障，人地矛盾得到缓解，提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进新型城市化进程，促进经济的持续健康发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

湖南省张家界市 2019 年第四批土地储备项目总投资依据以下相关法律、法规、办法、规定编制：

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、《关于调整征地补偿标准的通知》（湘政发〔2018〕5 号）、《张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法》（张政发〔2018〕7 号）、《关于调整张家界市征地补偿标准的通知》（张政发〔2018〕8 号）。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	前期费用	征收补偿费	其他费用	合计
1	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	6,300.00	20,289.00	5,411.00	32,000.00

项目分年投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2016	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	32,000.00	1,400.00	100.00	9,834.00	14,900.00	5,766.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期张家界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。

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目总投资 32,000.00 万元,其中,用于项目支出的自有资金 12,000.00 万元,占比 37.50%,自有资金已经到位 11,934.00 万元;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 8,000.00 万元,本次拟申请发行 6,300.00 万元,未来拟申请发行 5,700.00 万元。具体如下表所示:

张家界市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	沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	12,000.00	20,000.00	0	6,300.00	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

四、预期收益

(一) 收入预测依据

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储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作为标地,以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目具体可比地块信息具体如下表所示：

张家界市土地储备项目可比地块信息表

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)
永定城区 大桥办事处	9,516.38	商住	70、40	2,286.00	张家界 天诚置 业有限公司	2017 年 3 月	160.20
西溪坪办 事处尚东 御园东侧	11,908.70	商住	70、40	3,215.00	湖南庸 城置业 有限公司	2018 年 7 月	180.00

(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张家界市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）增速按可比价格计算分别为 8.1%、8.7%、7.5%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.5% 计算土地价格的 growth。

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目 2023 年拟出让 173.00 亩，预计出让单价 227.12 万元/亩，预计可获得收入 39,291.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益 39,291.00 万元。

张家界市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
沙堤武陵山 大道东侧、 沙堤西侧土 地收储项目	土地出让	-	-	-	-	39,291.00	39,291.00

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目预期总收入 39,291.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,291.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目本次拟申请政府专项债券 6,300.00 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 240.66 万元，债券存续期内本息共计 7,503.30 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目共需偿付利息 3,620.00 万元，本息共计 23,620.00 万元，具体如下表所示：

张家界市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
沙堤武陵 山大道东 侧、沙堤 西侧土地 收储项目	2019	-	14,300.00	-	14,300.00	-	-
	2020	14,300.00	5,700.00	-	20,000.00	506.26	506.26
	2021	20,000.00	-		20,000.00	724.00	724.00
	2022	20,000.00	-		20,000.00	724.00	724.00
	2023	20,000.00	-		20,000.00	724.00	724.00
	2024	20,000.00	-	14,300.00	5,700.00	724.00	15,024.00

	2025	5,700.00	-	5,700.00	-	217.74	5,917.74
	合计	-	-	-	-	3,620.00	23,620.00

(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 39,291.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.66。具体如下表所示：

沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储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
沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目	39,291.00	20,000.00	23,620.00	1.66

同时，沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储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。

六、潜在风险评估

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：

①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。

②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。

③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，公开建设征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。

④对相关补偿优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调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、工期延误等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程进度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：

①施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力强的设计、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。

②按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期监督检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

③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

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，甚至导致土地出让收入无法覆盖土地收储成本的风险。

由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制没有足够的重视，容易造成资金浪费。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：

①委托专业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。

②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。

③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建设进度，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，预计张家界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地块进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：

①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。

②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。

③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。

④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县级政府确定的主管部门。张家界市自然资源主管部门为张家界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。

(本页无正文,湖南省张家界市 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)



2019 年 9 月 16 日