

湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券 项目预期收益和融资平衡方案

益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 10 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 73,500.00 万元。其中益阳市本级 53,500.00 万元，赫山区 10,000.00 万元，资阳区 5,000.00 万元，桃江县 5,000.00 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
益阳市本级	益阳城市学院朝阳校区	11,000.00	5
	益阳市旧货交易中心	8,000.00	5
	高新新城开发地块一	10,000.00	5
	高新新城开发地块二	11,000.00	5
	高铁新城开发汇盛地块	3,500.00	5
	益阳市 2013 年第一批次地块二	5,000.00	5
	益阳东部新区 2016 年第二批次	5,000.00	5
小计		53,500.00	
赫山区	新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	10,000.00	5
资阳区	长春经开区商住项目	5,000.00	5
桃江县	景民制药收回地块	5,000.00	5
合计		73,500.00	

益阳市本级土地储备项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

益阳，别称“银城”，地处湖南中北部，背倚雪峰山，怀抱洞庭湖，东接长沙，北靠长江。全市辖赫山区、资阳区、安化县、桃江县、南县、沅江市、大通湖管理区 7 个区县（市）和国家级益阳高新技术产业开发区，总面积 1.2 万平方公里，为全省总面积的 5.83%，其中山地占 39.71%，丘陵占 10.05%，岗地占 6.70%，平原占 32.44%，水面占 11.10%。总人口 493.8 万，城镇化率为 46.2%。境内由南至北呈梯级倾斜，南半部是丘陵山区，属雪峰山余脉；北半部为洞庭湖淤积平原，一派水乡景色。南部山区最高处海拔 1,621 米，北部湖区最低处海拔 26 米，南北自然坡降为 9.5%。

益阳历史悠久，人文厚重。益阳秦代置县，是楚文化的重要发祥地、汉传佛教的策源地、著名三国古战场。竹文化、茶文化，梅山文化、湖乡文化，三国文化等源远流长，素有“中国诗歌之乡”、“花鼓戏窝子”、“羽毛球冠军摇篮”等美誉。益阳山水秀丽，物产富饶。益阳先后获得“最适宜人居城市”、“中国杰出绿色生态城市”、“全国优秀旅游城市”、“国家森林城市”和“国家卫生城市”等城市名片。

益阳区位优势，交通便捷。益阳是长株潭都市区副中心城市和洞庭湖生态经济区中心城市，已纳入长株潭都市区

域范围。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站，长益常高铁路线已开工建设。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最具特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苧麻产品和肉类仪器等 210 多种。益阳产业完善，特色鲜明。全市已基本形成以食品加工、装备制造、电子信息、生物医药及新能源、新材料等为主的现代产业体系，培育了汉森制药、艾华电子、克明面业、太阳鸟游艇、奥士康、宇晶机器等一批知名上市企业。

益阳市近年来不断推进第二产业发展，通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在电力能源、装备制造、电子信息、食品加工、新材料等产业方面有了较为快速的发展，先后引进了中核集团、中冶集团、中国五矿集团、中国国电集团、中联重科、三一重工、吉林化纤等重要企业，产业升级获得明显进步。

益阳市 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	1,484.18	1,665.41	1,758.38
居民人均可支配收入（元）	18,336	20,035	21,843
一般公共预算收入	68.03	69.64	71.05
政府性基金收入	36.50	40.95	83.93
其中：国有土地出让收入	33.91	39.14	59.48
政府性基金支出	36.89	45.80	75.91
其中：国有土地出让支出	31.14	37.50	56.69

（二）项目基本信息

益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	益阳城市学院朝阳校区	益阳大道北侧、康复路西侧	此地块储备面积约 292.83 亩，预计投资总额 75,282 万元。	益阳市土地储备发展中心
2	益阳市旧货交易中心	益宁城际干道西侧，芙蓉兴盛总部南侧，火车站北侧	此地块储备面积约 272.45 亩，预计投资总额 13,540 万元	益阳市土地储备发展中心
3	高铁新城开发地块一	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	此地块储备面积约 151.17 亩，预计投资总额 14,120 万元	益阳市土地储备发展中心
4	高铁新城开发地块二	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	此地块储备面积约 162.27 亩，预计投资总额 15,325 万元	益阳市土地储备发展中心
5	高铁新城开发汇盛地块	龙泉路以南、雨荷路以东、石港路以西、楠珠路以北	此地块储备面积约 188.87 亩，预计投资总额 8,624 万元	益阳市土地储备发展中心
6	益阳市 2013 年第一批地块二	学府路东南侧、紫竹路西侧	此地块储备面积约 157.31 亩，预计投资总额 17,000 万元	益阳市土地储备发展中心

7	益阳东部新区 2016 年第二批次	东部新区鱼 形山街道龙 潭口社区、四 方山村	此地块储备面积约 112.76 亩，预计投资总额 11,276 万元	益阳市土地储备发 展中心
---	----------------------	---------------------------------	--	-----------------

益阳市本级土地储备项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土储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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

益阳市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 7 个项目，具体投资情况如下表所示：

益阳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 年及以后
----	------	-----	------	--------	-----------

1	益阳城市学院朝阳校区	75,282	0	40,000	35,282
2	益阳市旧货交易中心	13,540	0	10,000	3,540
3	高铁新城开发地块一	14,120	0	12,000	2,120
4	高铁新城开发地块二	15,325	0	13,000	2,325
5	高铁新城开发汇盛地块	8,624	0	5,000	3,624
6	益阳市 2013 年第一批次地块二	17,000	0	8,500	8,500
7	益阳东部新区 2016 年第二批	11,276	0	6,276	5,000
	合计	155,167	0	94,776	60,391

(二) 资金筹措方案

2019 年本期益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。益阳市本级七个项目总投资 155,167.00 元,其中用于项目支出的自有资金 51,364.00 万元,拟申请发行政府专项债券资金 103,803.00 万元,本次申请发行政府专项债券资金 53,500.00 万元。

益阳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	益阳城市学院朝阳校区	25,000.00	50,282.00	-	11,000.00	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	5 年
2	益阳市旧货交易中心	5,540.00	8,000.00	-	8,000.00		

3	高铁新城 开发地块 一	4,120.00	10,000.00	-	10,000.00	(二十一期)	
4	高铁新城 开发地块 二	4,325.00	11,000.00	-	11,000.00		
5	高铁新城 开发汇盛 地块	5,124.00	3,500.00	-	3,500.00		
6	益阳市 2013 年第一 批次地 块二	5,000.00	12,000.00	-	5,000.00		
7	益阳东部 新区 2016 年第二批 次	2,255.00	9,021.00	-	5,000.00		
	合计	51,364.00	103,803.00	-	53,500.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

益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的 5 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。

本次项目具体可比地块信息如下：

序号	位置	用地性质	土地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	计算单 价权重	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	高新大道北侧，三一九 国道西侧	商 住 用 地	129,303.41	16,880.00	1,305.46	0.19	4,411.28
2	古城路南侧，鱼形山路 北侧，兖矿东华(湖南) 文化旅游投资有限公司 用地东侧	商 业 用 地	106,725.40	13,930.00	1,305.22	0.16	

3	益阳市碧桂园房地产开发有限公司南侧及东侧、梅林路北侧	商业用地	92,386.03	17,880.00	1,935.36	0.21
4	团圆路东侧、凤山路南侧	商业用地	40,822.89	34,800.00	8,524.63	0.40
5	桃花仑中路北侧、益阳中南实业发展有限公司宗地南侧	商住用地	9,845.66	3,400.00	3,453.30	0.04

根据益阳市 2015 年度第四季度-2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.70%；益阳市 2016-2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.8%、8.40%、8.10%，近三年的平均增速为 8.1%。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 6.00%。

由于益阳市本级面积较大，项目较多，会计师根据上述出让地块的信息，结合参考项目周边基础设施建设情况、地理位置、发展潜力以及各申报部门对土地收入单价的预测因素，合理预估出让地块的出让单价如下表所示：

单位：元/平

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市旧货交易中心项目	2,936.04	3,112.20	3,298.93	3,496.82	3,706.75	3,929.01
高铁新城开发地块一项目	3,844.11	4,074.76	4,319.24	4,578.34	4,853.19	5,144.19
高铁新城开发地块二项目	3,770.36	3,996.58	4,236.38	4,490.50	4,760.08	5,045.50
高铁新城开发汇盛地块项目	2,942.94	3,119.52	3,306.69	3,505.04	3,715.46	3,938.24
益阳城市学院朝阳校区项目	4,411.28	4,675.96	4,956.51	5,253.83	5,569.24	5,903.17
益阳东部新区 2016 年第二批	2,942.94	3,119.52	3,306.69	3,505.04	3,715.46	3,938.24

次用地项目						
益阳市 2013 年 第一批次地块 二项目	2,201.27	2,333.35	2,473.35	2,621.71	2,779.10	2,945.74

（二）项目收入预测

益阳市本级土地储备项目预计可出让土地合计 1,337.66 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计用于资金平衡的相关收益 403,112.65 万元。具体如下表所示：

益阳市本级土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	益阳城市学院朝阳校区	-	-	-	-	115,240.53
2	益阳市旧货交易中心	-	-	-	-	71,363.20
3	高铁新城开发地块一	-	-	-	-	51,842.63
4	高铁新城开发地块二	-	-	-	-	54,581.67
5	高铁新城开发汇盛地块	-	-	-	-	49,587.20
6	益阳市 2013 年第一批次 地块二	-	-	-	-	30,892.65
7	益阳东部新区 2016 年第 二批次	-	-	-	-	29,604.77
合计		-	-	-	-	403,112.65

五、融资平衡方案

（一）项目融资还本付息情况

益阳市本级土地储备项目本次拟申请政府专项债券 53,500.00 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%。预计债券存续期内，每年需偿付利息 2,043.70 万元，5 年本息共 63,718.50 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，益阳市本级项目共需偿付利息 19,656.35 万元，本息共计 123,459.35 万元，具体如下表所示：

益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
益阳城市 学院朝阳 校区	2019	0	21,000.00	0	21,000.00	0	0
	2020	21,000.00	29,282.00	0	50,282.00	768.20	768.20
	2021	50,282.00	0	0	50,282.00	1,886.77	1,886.77
	2022	50,282.00	0	0	50,282.00	1,886.77	1,886.77
	2023	50,282.00	0	0	50,282.00	1,886.77	1,886.77
	2024	50,282.00	0	21,000.00	29,282.00	1,886.77	22,886.77
	2025	29,282.00	0	29,282.00	0	1,118.57	30,400.57
	小计			50,282.00		9,433.85	59,715.85
益阳市旧 货交易中 心	2019	0	8,000.00	0	8,000.00	0	0
	2020	8,000.00	0	0	8,000.00	305.60	305.60
	2021	8,000.00	0	0	8,000.00	305.60	305.60
	2022	8,000.00	0	0	8,000.00	305.60	305.60
	2023	8,000.00	0	0	8,000.00	305.60	305.60
	2024	8,000.00	0	8,000.00	0	305.60	8,305.60
	小计			8,000.00		1,528.00	9,528.00
高新新城 开发地块 一	2019	0	10,000.00	0	10,000.00	0	0
	2020	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2021	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2022	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2023	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00

	2024	10,000.00	0	10,000.00	0	382.00	10,382.00
	小计			10,000.00		1,910.00	11,910.00
高新新城 开发地块 二	2019	0	11,000.00	0	11,000.00		
	2020	11,000.00	0	0	11,000.00	420.20	420.20
	2021	11,000.00	0	0	11,000.00	420.20	420.20
	2022	11,000.00	0	0	11,000.00	420.20	420.20
	2023	11,000.00	0	0	11,000.00	420.20	420.20
	2024	11,000.00	0	11,000.00	0	420.20	11,420.20
	小计			11,000.00		2,101.00	13,101.00
高铁新城 开发汇盛 地块	2019	0	3,500.00	0	3,500.00		
	2020	3,500.00	0	0	3,500.00	133.70	133.70
	2021	3,500.00	0	0	3,500.00	133.70	133.70
	2022	3,500.00	0	0	3,500.00	133.70	133.70
	2023	3,500.00	0	0	3,500.00	133.70	133.70
	2024	3,500.00	0	3,500.00	0	133.70	3,633.70
	小计			3,500.00		668.50	4,168.50
益阳市 2013 年 第一批次 地块二	2019	0	5,000.00	0	5,000.00		
	2020	5,000.00	7,000.00	0	12,000.00	191.00	191.00
	2021	12,000.00	0	0	12,000.00	458.40	458.40
	2022	12,000.00	0	0	12,000.00	458.40	458.40
	2023	12,000.00	0	0	12,000.00	458.40	458.40
	2024	12,000.00	0	5,000.00	7,000.00	458.40	5,458.40
	2025	7,000.00	0	7,000.00	0	267.40	7,267.40
	小计			12,000.00		2,292.00	14,292.00
益阳东部 新区 2016 年 第二批次	2019	0	5,000.00	0	5,000.00		
	2020	5,000.00	4,021.00	0	9,021.00	191.00	191.00
	2021	9,021.00	0	0	9,021.00	344.60	344.60
	2022	9,021.00	0	0	9,021.00	344.60	344.60
	2023	9,021.00	0	0	9,021.00	344.60	344.60
	2024	9,021.00	0	5,000.00	4,021.00	344.60	5,344.60
	2025	4,021.00	0	4,021.00	0	153.60	4,174.60
	小计			9,021.00		1,723.00	10,744.00
合计				103,803.00		19,656.35	123,459.35

(二) 项目融资平衡情况

益阳市本级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 403,112.65 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，本次项目融资本息合计 123,459.35 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.27。

益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
益阳城市学院朝阳校区	115,240.53	50,282.00	59,715.85	1.93
益阳市旧货交易中心	71,363.20	8,000.00	9,528.00	7.49
高新新城开发地块一	51,842.63	10,000.00	11,910.00	4.35
高新新城开发地块二	54,581.67	11,000.00	13,101.00	4.17
高铁新城开发汇盛地块	49,587.20	3,500.00	4,168.50	11.90
益阳市 2013 年第一批地块二	30,892.65	12,000.00	14,292.00	2.16
益阳东部新区 2016 年第二批	29,604.77	9,021.00	10,744.00	2.76
合计	403,112.65	103,803.00	123,459.35	3.27

益阳市本级土地储备项目融资平衡情况已经由中审华

会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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。

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。益阳市自然资源主管部门为益阳市自然资源局。

益阳市自然资源局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。

赫山区土地储备项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

赫山区位于湘中偏北，处洞庭湖西缘，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，总面积 1,278.00 平方公里（含高新区）。赫山区是湖南省长株潭“两型社会”综合配套改革实验区的重要组成部分，是益阳对接长沙和承接沿海产业梯度转移的桥头堡，是湘中北水陆通衢。长张高速、319 国道和 308 省道穿境而过，石长铁路与洛湛铁路在境内交汇，银城大道成为“长株潭 1 小时经济圈”的重要通道。正在建设的长益轻轨、石长复线、绕城高速等交通动脉，将进一步完善赫山的交通网络。

赫山区 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	314.30	352.07	375.16
居民人均可支配收入（元）	25,068	27,387	29,809
一般公共预算收入	11.36	11.67	11.70
政府性基金收入	3.08	5.69	7.07
其中：国有土地出让收入	2.59	5.51	6.56
政府性基金支出	2.04	5.64	6.62
其中：国有土地出让支出	1.48	4.57	6.12

（二）项目基本信息

赫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	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区龙光桥街道办事处	本项目 2011 年 12 月 27 日省厅批准通过，土地面积为 7.2822 公顷（109 亩），预计投资总额 16200 万元。	赫山区土地储备发展中心
---	----------------------	-------------	--	-------------

赫山区土地储备项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土储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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

赫山区 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目总投资金额为 16,200 万元。

赫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 年及以后
1	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	16,200.00	0	11,800.00	4,400.00
	合计	16,200.00	0	11,800.00	4,400.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期赫山区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 16,200.00 万元，其中用于项目支出的资本金 6,200.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元。

赫山区土地储备项目资金筹措表

单位：万元

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			
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	6,200.00	10,000.00	0	10,000.00	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	6,200.00	10,000.00	0	10,000.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

赫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。

本次项目具体可比地块信息如下：

序号	位置	用地性质	土地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	计算 单价 权重	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	益阳市龙岭工业园梓山东路南侧，蓉园路东侧	商住用地	77,083.25	18,640.00	2,418.16	0.93	2,719.99
2	益阳市赫山区海棠西路北侧(382号)；	商服用地	1,668.83	1,260.00	7,550.20	0.06	
3	赫山区沧水铺镇	商住用地	730	132	1,808.22	0.01	

根据益阳市 2015 年度第四季度-2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.70%；益阳市 2016-2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.8%、8.40%、8.10%，近三年的平均增速为 8.1%。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 6.00%。

（二）项目收入预测

赫山区土地储备项目预计可出让土地 109.23 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计用于资金平衡的相关收益 26,505.41 万元。

赫山区土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	-	-	-	-	26,505.41

五、融资平衡方案

(一) 项目融资还本付息情况

赫山区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%。预计债券存续期内，每年需偿付利息 382.00 万元，5 年本息共 11,910.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，赫山区项目共需偿付利息 1,910.00 万元，本息共计 11,910.00 万元，具体如下表所示：

赫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
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	2019	0	10,000.00	0	10,000.00	0	0
	2020	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2021	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2022	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2023	10,000.00	0	0	10,000.00	382.00	382.00
	2024	10,000.00	0	10,000.00	0	382.00	10,382.00
	合计			10,000.00		1,910.00	11,910.00

（二）项目融资平衡情况

益阳市新建年产1万吨优质黑茶加工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26,505.41万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，本次项目融资本息合计11,910.00万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.23。

赫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
益阳市新建年产1万吨优质黑茶加工项目	26,505.41	10,000.00	11,910.00	2.23

赫山区土地储备项目融资平衡情况已经由中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所《关于湖南省益阳市2019年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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。

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。赫山区自然资源主管部门为赫山区自然资源局。

赫山区自然资源局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。

资阳区土地储备项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

资阳区隶属于湖南省益阳市，东临长株潭城市群，西接常德汉寿县，总面积 680.00 平方公里，人口 42.30 万，辖 5 镇 1 乡 2 个街道办事处和 1 个省级工业园(长春经开区)。资阳是湘中北重要的交通枢纽和物资集散地，是国家商务部批准的"加工贸易梯度转移重点承接地"。全区形成了装备制造、电子信息、轻工纺织、农产品(食品)加工为主导的四大产业集群，通信、电力等基础设施迅速发展，水陆交通形成密集网络。资阳区是国家级生态建设示范区、国家洞庭湖湿地生态保护区，也是湖南省两个省级环境质量优良县区之一。

资阳区 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	144.67	162.38	176.53
居民人均可支配收入(元)	20,747	22,663	24,724
一般公共预算收入	5.30	5.68	5.68
政府性基金收入	9.63	5.41	7.81
其中：国有土地出让收入	9.61	5.39	4.06
政府性基金支出	10.01	5.44	8.23
其中：国有土地出让支出	9.61	5.26	4.94

(二) 项目基本信息

资阳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	长春经开区商住项目	文昌路东侧、贺家桥路西侧	长春经开区商住项目，土地储备面积为 139240 平方米（约 208.86 亩），预计投资总额 35,000 万元。	资阳区土地储备发展中心
---	-----------	--------------	--	-------------

资阳区土地储备项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土储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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

资阳区 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，长春经开区商住项目总投资金额为 35,000 万元。

资阳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 年及以后
----	------	-----	------	--------	-----------

1	长春经开区商住项目	35,000.00	0	15,000.00	20,000.00
	合计	35,000.00	0	15,000.00	20,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期资阳区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 35,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 4,000.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 31,000.00 万元。

资阳区土地储备项目资金筹措表

单位：万元

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			
长春经开区商住项目	4,000.00	31,000.00	0	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	4,000.00	31,000.00	0	5,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

资阳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。

本次项目具体可比地块信息如下：

序号	位置	用地性质	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	计算 单价 权重	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	资阳区广场路东侧、长春路南侧、人民路西侧、金龙湖路北侧	商住用地	59,061.30	14,658.00	2,481.83	0.63	3,276.69
2	五一西路南侧、益阳市自控厂用地西侧	商住用地	6,607.45	3,508.00	5,309.16	0.15	
3	益阳市资阳区五一东路以南、七鸭子路以东	商服用地	11,990.68	5,052.00	4,213.27	0.22	

根据益阳市 2015 年度第四季度-2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.70%；益阳市 2016-2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.8%、8.40%、8.10%，近三年的平均增速为 8.1%。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 6.00%。

(二) 项目收入预测

资阳区土地储备项目预计可出让土地 208.86 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计用于资金平衡的相关收益 55,818.84 万元。

资阳区土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
长春经开区商住项目	-	-	-	-	55,818.84

五、融资平衡方案

(一) 项目融资还本付息情况

资阳区土地储备项目本次拟申请政府专项债券 5,000.00 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%。预计债券存续期内，每年需偿付利息 191.00 万元，5 年本息共 955.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，资阳区项目共需偿付利息 5,921.00 万元，本息共计 36,921.00 万元，具体如下表所示：

资阳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
长春经开区商住项目	2019	0	5,000.00	0	5,000.00	0	0
	2020	5,000.00	26,000.00	0	31,000.00	191.00	191.00
	2021	31,000.00	0	0	10,000.00	1,184.20	1,184.20
	2022	31,000.00	0	0	31,000.00	1,184.20	1,184.20
	2023	31,000.00	0	0	31,000.00	1,184.20	1,184.20
	2024	31,000.00	0	5,000.00	26,000.00	1,184.20	6,184.20
	2025	26,000.00	0	26,000.00	0	993.20	26,993.20
	合计			31,000.00		5,921.00	36,921.00

（二）项目融资平衡情况

长春经开区商住项目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 55,818.84 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，本次项目融资本息合计

36,921.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51。

资阳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
长春经开区商住项目	55,818.84	31,000.00	36,921.00	1.51

资阳土地储备项目融资平衡情况已经由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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。

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政府确定的主管部门。资阳区自然资源主管部门为资阳区自然资源局。

资阳区自然资源局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。

桃江县土地储备项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里。桃江县东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡县，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

桃江县 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	227.37	256.01	271.68
居民人均可支配收入（元）	17,637	19,338	21,145
一般公共预算收入	6.79	6.85	7.47
政府性基金收入	1.87	4.68	11.23
其中：国有土地出让收入	1.63	4.28	10.45
政府性基金支出	2.04	5.75	11.14
其中：国有土地出让支出	1.42	4.45	9.41

（二）项目基本信息

桃江县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	景民制药收回地块	桃江县桃花江镇桃花东路 97 号	为融合常益长铁路项目建设需求，对坐落于常益长铁路辐射区以及县城规划区内的景民制药工业用地	桃江县土地储备中心

			收回，预计投资总额 13,800 万元。	
--	--	--	-------------------------	--

桃江县土地储备项目已经通过国浩律师（长沙）事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土储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，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

桃江县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，景民制药收回地块项目总投资金额为 13,800.00 万元。

桃江县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 年及以后
1	景民制药收回地块项目	13,800	0	9,800	4,000

	合计	13,800	0	9,800	4,000
--	----	--------	---	-------	-------

(二) 资金筹措方案

2019 年本期桃江县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 13,800.00 万元，其中用于项目支出的资本金 800.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 13,000.00 万元。

桃江县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	景民制药收回地块	800.00	13,000.00	0	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	800.00	13,000.00	0	5,000.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

桃江县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，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

序号	位置	用地	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平)	计算 单价	平均地价(元/ 平米)
----	----	----	---------------------------	---------------------------	---------------	---------------	----------	----------------

		性质				米)	权重	
1	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路北侧	商住用地	50,670.56	50,670.56	17,150.00	3,384.61	0.53	3,423.38
2	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路南侧	商住用地	44,244.61	44,244.61	15,340.00	3,467.09	0.47	

根据益阳市 2015 年度第四季度-2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.70%；益阳市 2016-2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.8%、8.40%、8.10%，近三年的平均增速为 8.1%。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 6.00%。

(二) 项目收入预测

桃江县土地储备项目预计可出让土地 108.96 亩，计划于 2024 年挂牌交易，预计用于资金平衡的相关收益 33,277.29 万元。

桃江县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
景民制药收回地块项目	-	-	-	-	33,277.29

五、融资平衡方案

(一) 项目融资还本付息情况

桃江县土地储备项目本次拟申请政府专项债券 5,000.00 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%。预计债券存续期内，每年需偿付利息 191.00 万元，5 年本息共计 5,955.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，桃江县项目共需偿付利息 2,483.00 万元，本息共计 15,483.00 万元，具体如下表所示：

桃江县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
景民制药 收回地块	2019	0	5,000.00	0	5,000.00	0	0
	2020	5,000.00	8,000.00	0	13,000.00	191.00	191.00
	2021	13,000.00	0	0	13,000.00	496.60	496.60
	2022	13,000.00	0	0	13,000.00	496.60	496.60
	2023	13,000.00	0	0	13,000.00	496.60	496.60
	2024	13,000.00	0	5,000.00	8,000.00	496.60	5,496.60
	2025	8,000.00	0	8,000.00	0	305.60	8,305.60
	合计			13,000.00		2,483.00	15,483.00

（二）项目融资平衡情况

景民制药收回地块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 33,277.29 万元，综合考虑本次债券融资和未来融资，本次项目融资本息合计 15,483.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.15。

桃江县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
景民制药收回地块项目	33,277.29	13,000.00	15,483.00	2.15

桃江县土地储备项目融资平衡情况已经由中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》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。

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。桃江县自然资源主管部门为桃江县自然资源局。

桃江县自然资源局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。



2019年9月16日



2019年9月16日