

湖南省怀化市2019年第二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 年第二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 19,000.00 万元。其中市(州)本级项目 2 个，项目一怀化市城东组团开发项目 1,500.00 万元，项目二怀化市城东组团开发项目（二期）1,500.00 万元；芷江县项目 1 个，芷江县 2012 年第二批次建设用地 3,000.00 万元；会同县项目 2 个，项目一会同县滨江路宗地 1,200.00 万元，项目二会同县老团部及周边地块 1,800.00 万元；麻阳县项目 3 个，项目一 2019 年第一批次建设用地地块一 3,481.00 万元，项目二 2019 年第一批次建设用地地块二 2,003.00 万元，项目三 2019 年第一批次建设用地地块三 516.00 万元；靖州县项目 1 个，原天逸公司收储项目 3,000.00 万元；洪江市项目 1 个，收回安江木材公司及木器厂国有土地 1,000.00 万元；

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 523.07 万人。

2018 年怀化市实现地区生产总值（GDP）1513.27 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 30449 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 55.8%。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 2091.12 万平方米、增长 19.8%，其中，住宅施工面积 1667.71 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	1388.23	1503.97	1513.27
居民人均可支配收入（元）	13808	15183	16789
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	74.685
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	41.2	17.69	20.74
其中：国有土地出让收入	36.9	13.97	18.87
政府性基金支出	31.4	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。

怀化市本级计划收储 2 个项目共计 3 宗土地；其中怀化市城东组团开发项目位于溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南，土地规划用途为商住用地。怀化市城东组团开发项目（二期）位于溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南，土地规划用途为商住用地。

怀化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	怀化市城东组团开发项目	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	项目位于怀化市城东组团 D-1-05（1）、D-1-06 和 D-1-08 地块，规划用途为商业用地。项目总投资为 19,980.00 万元，建设期 3 年。	怀化市土地储备中心
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	项目位于怀化市城东组团 D-1-08 地块，规划用途为商业用地。项目总投资为 8,000.00 万元，建设期 3 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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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 2019 年第二批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 27,980.00 万元。主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>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
1	怀化市城东组团开发项目	19,980.00	5,996.00	8,000.00	5,984.00	
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	8,000.00	1,600.00	1,500.00	2,500.00	2,400.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期怀化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。项目总投资 27,980.00 万元，其中用于项目支出的资本金 5,596.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 22,384.00 万元。

怀化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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	怀化市城东组团开发项目	3,996.00	15,984.00		1,500.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	1,600.00	6,400.00		1,500.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
	合计	5,596.00	22,384.00		3,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

怀化市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。

怀化市项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
怀化市环	156,310.80	商住	商服 40	48,769.76	2018	3,120.05

城南路与湖天大道交汇处		用地	住宅 70		年	
怀化市环城南路与锦园路交汇处	195,849.40	商住用地	商服 40 住宅 70	54,926.20	2018 年	2,804.52

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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。

怀化市土地储备项目预计可出让土地 496.86 亩，于 2020 年开始挂牌交易，预计可获得收入 111,946.20 万元，预计用于资金平衡的相关收益 111,946.20 万元。

怀化市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
怀化市城东组团开发项目	土地出让			41,850.00	52,007.31		93,857.31	93,857.31
怀化市城东组团开发项目（二期）	土地出让				15,093.20	11,200.00	26,293.20	26,293.20
	合计			41,850.00	67,100.51	11,200.00	120,150.51	120,150.51

五、融资平衡方案

怀化市本次土地储备项目总投资金额为 27,980.00 万元，已

申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 17,384.00 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 5 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 4.07%。每年需偿付利息 911.03 万元，5 年本息共计 26,939.14 万元。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 111,946.20 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.16。

怀化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
怀化市城 东组团开 发项目	2019	2,000.00	1,500.00		3,500.00		
	2020	3,500.00	12,484.00		15,984.00	142.45	142.45
	2021	15,984.00			15,984.00	650.55	650.55
	2022	15,984.00				650.55	650.55
	2023	15,984.00				650.55	650.55
	2024	15,984.00		3,500.00	12,484.00	650.55	4,150.55
	2025	12,484.00		12,484.00		508.10	12,992.10
怀化市城 东组团开 发项目 (二期)	2019		1,500.00		1,500.00		
	2020	1,500.00	4,900.00		6,400.00	61.05	61.05
	2021	6,400.00			6,400.00	260.48	260.48
	2022	6,400.00			6,400.00	260.48	260.48
	2023	6,400.00			6,400.00	260.48	260.48
	2024	6,400.00		1,500.00	4,900.00	260.48	1,760.48
	2025	4,900.00		4,900.00		199.43	5,099.43
	合计		20,384.00	22,384.00		4,555.15	26,939.15

怀化市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
怀化市城东组团开发项目	93,857.31	15,984.00	19,236.75	4.88
怀化市城东组团开发项目（二期）	26,293.20	6,400.00	7,702.40	3.41
合计	120,150.51	22,384.00	26,939.15	4.46

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工程项目的监理，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。

芷江县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

芷江侗族自治县位于湖南省西部,地处武陵山系南麓云贵高原东部余脉延伸地带。县城芷江镇距怀化市主城区仅 39 公里。素有“滇黔门户、黔楚咽喉”之称。全县总面积 2098.9 平方公里,其中:耕地面积 25.71 千公顷(水田 22.01 千公顷,旱土 3.7 千公顷),占 12.72%,林地面积 129.06 千公顷,占 61.48%,水域面积 4.89 千公顷,占 2.33%。总面积约占全省 1%。2018 年末全县常住人口 35.36 万人,城镇化率 38.8%。

2018 年全县地区生产总值 997886 万元,比上年增长 8.6%。其中,第一产业增加值 169197 万元,增长 3.9%;第二产业增加值 358577 万元,增长 7.8%;第三产业增加值 470112 万元,增长 11.2%。按常住人口计算,人均地区生产总值 28277 元。全县三次产业结构为 17:35.9:47.1。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 7.9%、34.5%和 57.6%。其中,工业增加值占地区生产总值的比重为 34.2%,对经济增长的贡献率为 32.3%。全县公共财政收入 72975 万元,比上年增长 12.1%。地方财政收入 48456 万元,增长 14.1%。其中,税收收入 58726 万元,增长 20.9%。上划收入 24519 万元,增长 8.3%。全县公共财政预算支出 280010 万元,增长 10.9%。

芷江县 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	92.17	94.52	99.79
居民人均可支配收入（元）	10982.9	12224	13586
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	5.19	4.25	4.85
政府性基金收入	5.08	6.16	3.25
其中：国有土地出让收入	4.99	5.84	3.12
政府性基金支出	5.69	5.03	3.32
其中：国有土地出让支出	4.90	5.00	3.18

（二）项目基本信息

此次芷江县土地储备专项债券募集资金计划用于芷江县的 1 个土地储备项目。

芷江县计划收储 1 个项目共计 1 宗土地；该项目位于东至东门路、西至已出让 3、4 号配置地、南至清江路、北至芷艾村道，土地规划用途为商住用地。

芷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	芷江县 2012 年第二批建设用地	东至东门路，西至已出让 3、4 号配置地，南至清江路，北至芷艾村道	项目位于东门口村，规划用途为商住用地。总投资 5,316.61 万元，建设期限 2 年。	芷江县土地储备交易中心

芷江县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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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

芷江县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 5,316.61 万元。主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>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：

芷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
1	芷江县 2012	5,316.61	1,166.61	3,000.00	1,150.00

	年第二批次 建设用地				
--	---------------	--	--	--	--

（二）资金筹措方案

2019 年本期芷江县土地储备项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 5,316.61 万元，其中用于项目支出的资本金 1,166.61 万元（资本金到位情况），拟申请发行政府专项债券资金 4,150.00 万元。

芷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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	芷江县 2012 年第二批次建设用地	1,166.61	4,150.00		3,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
	合计	1,166.61	4,150.00		3,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

芷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。

芷江县项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
芷江镇柳	98,602.00	商服	商服 40	25,025.19	2018 年	2,538.00

树坪村		用地	住宅 70			
芷江镇社塘坪村	26,433.00	商住用地	商服 40 住宅 70	5,830.00	2018 年	2,205.58

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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。

芷江县土地储备项目预计可出让土地 50.37 亩，于 2022 年开始挂牌交易，预计可获得收入 10,492.04 万元，预计用于资金平衡的相关收益 10,492.04 万元。

芷江县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
芷江县 2012 年第二批建设用地	土地出让			46,492.04	54,000.00		10,492.04	10,492.04
	合计			46,492.04	54,000.00		10,492.04	10,492.04

五、融资平衡方案

芷江县本次土地储备项目总投资金额为 5,316.61 万元，已申请政府专项债券资金 4,150.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 1,150.00 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 5 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 4.07%。每年需偿付利息 168.905 万元，5 年本息共计 4,994.50 万元。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 10,492.04 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.1。

芷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
芷江县 2012 年 第二批次 建设用地	2019		3,000.00		3,000.00		
	2020	3,000.00	1,150.00		4,150.00	122.10	122.10
	2021	4,150.00			4,150.00	168.91	168.91
	2022	4,150.00			4,150.00	168.91	168.91
	2023	4,150.00			4,150.00	168.91	168.91
	2024	4,150.00		3,000.00	1,150.00	168.91	3,168.91
	2025	1,150.00		1,150.00		46.81	1,196.81
	合计			4,150.00		844.525	4,994.50

芷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
芷江县 2012 年第 二批次建 设用地	10,492.04	4,150.00	4,994.50	2.10
合计	10,492.04	4,150.00	4,994.50	2.10

芷江县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级政府确定的主管部门。芷江县自然资源主管部门为芷江县自然资源局。

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。

会同县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

会同是个美丽的山区小城,地处湘西南边陲,东枕雪峰山脉,西倚云贵高原,为湘黔桂之“咽喉”,不仅区位优势独特、交通便利,而且有着优美的风光、丰富的物产、悠久的历史 and 深厚的文化。会同山水资源丰富,境内溪流纵横交错,巫水、渠水两条沅江一级支流穿境而过。有林地 251 万亩,森林蓄积量达 651 万立方米,森林覆盖率达 71.63%,是全国著名的“广木之乡”和楠竹基地县;矿产资源丰实,已探明的矿种有 20 多种,其中黄金、石煤优势突出;旅游资源丰实,境内有堪称“中国南方生物基因库”的鹰嘴界国家自然保护区,有被誉为“我国乡村古建筑活化石”、“全国十佳古村”、“中国历史文化名村”的高椅古村,有国家重要红色旅游景区粟裕故居和粟裕同志纪念馆。

全县总面积 2258 平方公里,其中:耕地面积 25.23 千公顷(水田 22.52 千公顷,旱土 2.71 千公顷),占 11.17%,林地面积 175.77 千公顷,占 77.82%,水域面积 6.0 千公顷,占 2.66%。总面积约占全省 1%。2018 年末全县常住人口 33.21 万人,城镇化率 39.90%。

2018 年全县地区生产总值 791150 万元,比上年增长 8.0%。其中,第一产业增加值 121478 万元,增长 3.4%;第二产业增加值 153451 万元,增长 6.6%;第三产业增加值 516221 万元,

增长 10.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值 23701 元。全县三次产业结构为 18.1：21.5：60.4。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 8.0%、18.1%和 73.9%。全县公共财政收入 59864 万元，比上年增长 10.0%。地方财政收入 35383 万元，增长 10.0%。其中，国税部门完成 10545 万元，增长 14.0%，地税部门完成 12249 万元，增长 0.1%。全县公共财政预算支出 277946 万元，增长 14.4%。

会同县 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	67.69	74.05	79.12
居民人均可支配收入（元）	11257	12450	13838
一般公共预算收入	3.12	3.22	3.54
政府性基金收入	0.89	1.38	3.69
其中：国有土地出让收入	0.78	1.2	3.39
政府性基金支出	1.38	1.72	3.28
其中：国有土地出让支出	0.83	1.14	2.93

（二）项目基本信息

此次会通县土地储备专项债券募集资金计划用于会同县的 2 个土地储备项目。

会同县计划收储 2 个项目共计 2 宗土地；其中会同县滨江路宗地项目位于县城北区、东临小茶溪、南临接官桥、西邻为 209 国道、北邻 318 省道，土地规划用途为商住用地。会同县老团部及周边地块项目位于县城将军北路边、东临 209 国道旁、南临浩景山庄、西临天马山公园、北临火车站广场，土地规划

用途为商住用地。

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	会同县滨江路宗地	位于县城北区，东临小茶溪，南临接官桥，西邻为 209 国道，北邻 318 省道。	该项目拟打造会同县滨江路特色街区，规划总面积为 400 亩，于 2018 年 9 月已出让 101 亩，本项目规划储备出让 152.01 亩，滨江路沿线为商业街。总投资 3,040.00 万元，建设期限 2 年。	会同县土地储备交易中心
2	会同县老团部及周边地块	位于县城将军北路边，东临 209 国道旁，南临浩景山庄，西临天马山公园，北临火车站广场。	该项目属部队置换地，规划总面积 104 亩，商住用地，根据县人民政府的安排拟对旧城改造，开发为商业住宅小区。总投资 6,000.00 万元，建设期限 2 年。	会同县土地储备交易中心

会同县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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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

会同县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 9,040.00 万元，主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究报告》（计办投资<2002>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：

会同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
1	会同县滨江路宗地	3,040.00	1,840.00	600.00	600.00
2	会同县老团部及周边地块	6,000.00	4,200.00	900.00	900.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期会同县土地储备项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 9,040.00 万元，其中用于项目支出的资本金 6,040.00 万元（资本金到位情况），拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

会同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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	会同县滨江路宗地	1,840.00	1,200.00		1,200.00	2019年湖南省土地储备专项债券(二期)—2019年湖南省政府专项债券(六期)	5年
2	会同县老团部及周边地块	4,200.00	1,800.00		1,800.00	2019年湖南省土地储备专项债券(二期)—2019年湖南省政府专项债券(六期)	5年
	合计	6,040.00	3,000.00		3,000.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

会同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。

会同县具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
会同县林城镇洒口村西一中北边	67,182.00	商住用地	商服 40 住宅 70	8,050.00	2018 年	1,198.24
林城镇藕塘村星子坡	1,109.80	商住用地	商服 40 住宅 70	116.53	2018 年	1,050.00

(二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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 growth。

会同县土地储备项目预计可出让土地 256.01 亩，于 2022 年开始挂牌交易，预计可获得收入 27,920.74 万元，预计用于资金平衡的相关收益 27,920.74 万元。

会同县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
会同县滨江路宗地	土地出让			5,003.35	10,300.00		15,303.35	15,303.35
会同县老团部及周边地块	土地出让			6,400.03	4,070.00		10,470.03	10,470.03
	合计			11,403.38	14,370.00		25,773.38	25,773.38

五、融资平衡方案

会同县本次土地储备项目总投资金额为 9,040.00 万元，已申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 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 5 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 4.07%。每

年需偿付利息 122.10 万元，5 年本息共计 3,610.60 万元。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 25,773.38 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 7.14。

会同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
会同县 滨江路宗地	2019		1,200.00		1,200.00		
	2020	1,200.00			1,200.00	48.84	48.84
	2021	1,200.00			1,200.00	48.84	48.84
	2022	1,200.00			1,200.00	48.84	48.84
	2023	1,200.00			1,200.00	48.84	48.84
	2024	1,200.00		1,200.00		48.84	1,248.84
	...						
会同县 老团部及 周边地块	2019		1,800.00		1,800.00		
	2020	1,800.00			1,800.00	73.26	73.26
	2021	1,800.00			1,800.00	73.26	73.26
	2022	1,800.00			1,800.00	73.26	73.26
	2023	1,800.00			1,800.00	73.26	73.26
	2024	1,800.00		1,800.00		73.26	1,873.26
	...						
	合计			3,000.00		610.60	3,610.60

会同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
会同县滨 江路宗地	15,303.35	1,200.00	1,444.20	10.60
会同县老 团部及周 边地块	10,470.03	1,800.00	2,166.30	4.83
合计	25,773.38	3,000.00	3,610.60	7.14

会同县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级政府确定的主管部门。会同县自然资源主管部门为会同县自然资源局。

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。

麻阳县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

麻阳苗族自治县位于湖南省西部,地处麻阳河流域。东临辰溪县,南连鹤城区和芷江县,西接贵州省铜仁市,北靠湘西自治州和四川省秀山县。全县地形略似筲箕,南、西、北 3 面高,中部低,朝东倾斜开口,境内峰峦重叠,海拔最高 1405 米(西晃山),最低 130 米。以丘陵为主,平、岗、山原兼有。平原分布于锦江及其支流沿岸,阳光充足,土壤肥沃,系县内主要产粮区,丘陵分布较广,溪河众多。属中亚热带季风气候。麻阳交通便捷,区位优势比较明显。境内有焦柳、渝怀两大铁路干线,209 国道、308 省道、吉怀高速途经我县,县城处怀化、吉首、铜仁三大地级区域城市中间点上。全县总面积 1568 平方公里,其中:耕地面积 21.7747 千公顷(水田 20.7456 千公顷,旱土 1.0291 千公顷),占 13.89%,林地面积 80.8836 千公顷,占 51.58%,水域面积 6.0006 千公顷,占 3.82%。总面积约占全省 0.8%。2018 年末全县常住人口 40.05 万人,城镇化率 37.43%。

2018 年全县地区生产总值 812479 万元,比上年增长 7.9%。其中,第一产业增加值 156627 万元,增长 3.9%;第二产业增加值 235766 万元,增长 7.9%;第三产业增加值 420086 万元,增长 9.7%。按常住人口计算,人均地区生产总值 22964 元。全

县三次产业结构为 19.3/29/51.7 。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.35/31.23/58.43 。其中，工业增加值占地区生产总值的比重为 24.36 ，对经济增长的贡献率为 24.96%。全县公共财政收入 56125 万元，比上年增长 12.6%。地方财政收入 34336 万元，增长 18.4%。其中，税收收入 24921 万元，增长 27.3%。上划收入 21789 万元，增长 4.7%。全县公共财政预算支出 322000 万元，增长 13.9%。

麻阳县 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	70.81	77.97	81.25
居民人均可支配收入（元）	10495.5	11671	13034
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	2.97	2.9	3.43
政府性基金收入	1.23	1.3	3.4
其中：国有土地出让收入	1.05	1.2	3.3
政府性基金支出	1.68	1.68	1.64
其中：国有土地出让支出	1.05	1.2	1.36

（二）项目基本信息

此次麻阳县土地储备专项债券募集资金计划用于麻阳县的 3 个土地储备项目。

麻阳县计划收储 3 个项目共计 3 宗土地；其中 2019 年第一批建设用地地块一项目东至荷花路边、西至锦江中学、南至荷花路边、北至漫水路边，土地规划用途为商住用地。2019 年第一批建设用地地块二项目东至大塘村集体土地、西至新城

路边、南至城西入城口广场、北至大农业电商物流园项目，土地规划用途为商服和仓储用地。2019 年第一批次建设用地地块三项目东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边，土地规划用途为商服用地。

麻阳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	2019 年第一批次建设用地地块一	东至荷花路边，西至锦江中学，南至荷花路边，北至漫水路边。	项目位于城东荷花路边（锦江中学东侧），规划用途为商住用地。总投资 5,119.00 万元，建设期限为 2 年。	麻阳县土地储备交易中心
2	2019 年第一批次建设用地地块二	东至大塘村集体土地，西至新城路边，南至城西入城口广场，北至大农业电商物流园项目。	项目位于城西新城路边（大农业电商物流园西侧），规划用途为商服和仓储用地。总投资 2,504.00 万元，建设期限为 2 年。	麻阳县土地储备交易中心
3	2019 年第一批次建设用地地块三	东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边。	项目位于城西新城路边（原炸药仓库东侧），规划用途为商服用地。总投资 645.00，建设期 2 年。	麻阳县土地储备交易中心

麻阳县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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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

麻阳县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 3 个项目，总投资金额 8,268.00 万元。主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>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：

麻阳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
1	2019 年第一批建设 用地地块一	5,119.00	1,024.00	2,095.00	2,000.00
2	2019 年第一批建设 用地地块二	2,504.00	501.00	1,003.00	1,000.00
3	2019 年第一批建设 用地地块三	645.00	129.00	516.00	

（二）资金筹措方案

2019 年本期麻阳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 8,268.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,654.00 万元（资本金到位情况），拟申请发行政府专项债券资金 6,614.00 万元。

麻阳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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	2019 年第一批建设用地地块一	1,024.00	4,095.00		3,481.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
2	2019 年第一批建设用地地块二	501.00	2,003.00		2,003.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
3	2019 年第一批建设用地地块三	129.00	516.00		516.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
	合计	1,654.00	6,614.00		6,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

麻阳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 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。

麻阳县具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
高村镇田坪西路	6,900.64	其他普通商品住房用地	住宅 70	707.00	2018 年	1,024.54
高村镇大力林村	2,239.90	其他普通商品住房用地	住宅 70	281.00	2018 年	1,254.52
高村镇大栗林村	3,038.30	经济适用住房用地	住宅 70	308.00	2018 年	1,013.72

(二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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。

麻阳县土地储备项目预计可出让土地 226.98 亩，于 2022 年开始挂牌交易，预计可获得收入 20,476.47 万元，预计用于资金平衡的相关收益 20,476.47 万元。

麻阳县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
2019 年第一批建设用 地地块一	土地 出让			5,500.59	6,034.00		11,534.59	11,534.59

2019 年第一批次建设用地地块二	土地出让			3,487.65	4,000.00		7,487.65	7,487.65
2019 年第一批次建设用地地块三	土地出让			1,454.23			1,454.23	1,454.23
	合计			10,442.47	10,034.00		20,476.47	20,476.47

五、融资平衡方案

麻阳县本次土地储备项目总投资金额为 8,268.00 万元，已申请政府专项债券资金 6,614.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 614.00 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 5 月相同待偿期国债收益率算术均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%。每年需偿付利息 269.19 万元，5 年本息共计 7,959.95 万元。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 20,476.47 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.57。

麻阳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
2019 年第一批次建设用地地块一	2019		3,481.00		3,481.00		
	2020	3,481.00	614.00		4,095.00	141.68	141.68
	2021	4,095.00			4,095.00	166.67	166.67
	2022	4,095.00			4,095.00	166.67	166.67
	2023	4,095.00			4,095.00	166.67	166.67
	2024	4,095.00		3,481.00	614.00	166.67	3,647.67
	2025	614.00		614.00		24.99	638.99

2019 年 第一批次 建设用地 地块二	2019		2,003.00		2,003.00		
	2020	2,003.00			2,003.00	81.52	81.52
	2021	2,003.00			2,003.00	81.52	81.52
	2022	2,003.00			2,003.00	81.52	81.52
	2023	2,003.00			2,003.00	81.52	81.52
	2024	2,003.00		2,003.00		81.52	2,084.52
	...						
2019 年 第一批次 建设用地 地块三	2019		516.00		516.00		
	2020	516.00			516.00	21.00	21.00
	2021	516.00			516.00	21.00	21.00
	2022	516.00			516.00	21.00	21.00
	2023	516.00			516.00	21.00	21.00
	2024	516.00		516.00		21.00	537.00
	...						
	合计			6,614.00		1,345.95	7,959.95

麻阳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
2019 年第一批次建设用地地块一	11,534.59	4,095.00	4,928.33	2.34
2019 年第一批次建设用地地块二	7,487.65	2,003.00	2,410.61	3.11
2019 年第一批次建设用地地块三	1,454.23	516.00	621.01	2.34
合计	20,476.47	6,614.00	7,959.95	2.57

麻阳县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级政府确定的主管部门。麻阳县自然资源主管部门为麻阳县自然资源局。

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。

靖州县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

靖州苗族侗族自治县，隶属于湖南省怀化市。位于湖南省西南，怀化市南部，湘、黔、桂交界地区。地处云贵高原东部斜坡边缘，雪峰山脉西南端，沅水上游之渠江流域。北连会同县，东接绥宁县，南抵通道侗族自治县，西与贵州省黎平县、锦屏县、天柱县毗邻。下辖 5 乡、6 镇、1 个国有林场。面积 2211.8495 平方千米，截至 2017 年末人口 27.51 万人。有苗、侗、汉等 30 个民族，其中苗、侗族人口占 74%，是全国唯一的苗族侗族自治县。

2018 年全县地区生产总值 883717 万元，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 121303 万元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 309264 万元，比上年增长 7.5%；第三产业增加值 453150 万元，比上年增长 10.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 34266 元，比上年增长 7.2%。全县三次产业结构为 13.7 : 34.9 : 51.4。第一、二、三产业对经济比上年增长的贡献率分别为 2.4%、29.9% 和 67.7%。

2018 年全县一般公共预算收入 51279 万元，比上年增长 10%。其中，地方收入 29711 万元，同口径比上年增长 11.1%。地方收入中，税收收入 22402 万元，比上年增长 20.6%；非税收入 7309 万元，下降 10.4%。上划中央“两税” 11276 万元，

下降 0.5%；上划中央所得税 5994 万元，比上年增长 56.3%。一般公共预算支出 243490 万元，比上年增长 6.4%。其中，社会保障和就业支出 45403 万元，比上年增长 10.4%；城乡社区事务支出 9142 万元，比上年增长 295.9%；科学技术支出 1618 万元，比上年增长 2.1%；住房保障支出 4389 万元，比上年增长 5.1%。

靖州县 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	74.53	82.96	88.37
居民人均可支配收入（元）	12475	13685	15238
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	2.64	2.67	2.97
政府性基金收入	1.76	0.37	2.41
其中：国有土地出让收入	1.55	0.27	2.24
政府性基金支出	2.23	0.78	2.36
其中：国有土地出让支出	1.55	0.30	2.07

（二）项目基本信息

此次靖州县土地储备专项债券募集资金计划用于靖州县的 1 个土地储备项目。

靖州县计划收储 1 个项目共计 1 宗土地；原天逸公司收储项目东至马路临天和有限责任公司、西至原贮木场护坡、南至原贮木场围墙临荒山、北至进贮木场道路，土地规划用途为商住用地。

靖州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	原天逸公司收储项目	东至马路临天和有限责任公司，西至原贮木场护坡，南至原贮木场围墙临荒山，北至进贮木场道路	项目位于靖州县城贮木场内，规划用途为商住用地。项目总投资 4,468.00 万元，建设期 2 年。	靖州县土地储备交易中心
---	-----------	---	---	-------------

靖州县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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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

靖州县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 4,468.00 万元。主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>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:

靖州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
1	原天逸公司收储项目	4,468.00	1,468.00	1,500.00	1,500.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期靖州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 4,468.00 万元,其中用于项目支出的资本金 1,468.00 万元(资本金到位情况),拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。

麻阳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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	原天逸公司收储项目	1,468.00	3,000.00		3,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券(二期)—2019 年湖南省政府专项债券(六期)	5 年
	合计	1,468.00	3,000.00		3,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

靖州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。

靖州县具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
滨河路以南	63,012.33	商住用地	商服 40 住宅 70	6,302.00	2018 年	1,000.12
靖州县再思路 and 依酒店以北	4,970.62	商住用地	商服 40 住宅 70	552.00	2018 年	1,110.53

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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。

靖州县土地储备项目预计可出让土地 114.80 亩，于 2022 年开始挂牌交易，预计可获得收入 9,748.82 万元，预计用于资金平衡的相关收益 9,748.82 万元。

靖州县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

原天逸公司 收储项目	土地 出让			4,700.82	5,048.00		9,748.82	9,748.82
	合计			4,700.82	5,048.00		9,748.82	9,748.82

五、融资平衡方案

靖州县本次土地储备项目总投资金额为 4,468.00 万元，已申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 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 5 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 4.07%。每年需偿付利息 122.10 万元，5 年本息共计 3,610.50 万元。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 9,748.82 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.70。

靖州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
原天逸公司 收储项目	2019		3,000.00		3,000.00		
	2020	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
	2021	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
	2022	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
	2023	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
	2024	3,000.00		3,000.00		122.10	3,122.10
	...						
	合计			3,000.00		610.50	3,610.50

靖州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
原天逸公司收储项目	9,748.82	3,000.00	3,610.50	2.70
合计	9,748.82	3,000.00	3,610.50	2.70

靖州县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。靖州县自然资源主管部门为靖州县自然资源局。

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。

洪江市土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依怀化市。总面积 2173.54 平方公里，其中陆地 2105.36 平方公里，水面 68.18 平方公里。

2018 年全市实现地区生产总值（GDP）1244320 万元，按可比价格计算，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值完成 213683 万元，增长 4.1%；第二产业增加值完成 364826 万元，增长 7.5%；第三产业增加值完成 665811 万元，增长 7.7%。三次产业结构调整为 17.2: 29.3: 53.5，其中第三产业占 GDP 比重比上年提高 2.5 个百分点；三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.4%、36.3%和 53.3%。

2018 年，全市一般公共预算收入完成 83951 万元，增长 6.0%。其中，地方财政收入完成 47579 万元，增长 4.2%。在地方税收收入中，其中税收收入完成 33307 万元，非税收入完成 14272 万元，地方收入税占比为 70.0%。2018 年，全市一般公共预算支出完成 289017 万元，增长 2.2%。其中，教育支出 55576 万元，增长 10.0%；科学技术支出 4389 万元，增长 12.4%；社会保障和就业支出 57453 万元，增长 10.1%；医疗卫生支出 37333 万元，增长 10.9%；农林水事务支出 44130 亿元，增长 0.3%。

洪江市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	107.21	115.58	124.43
居民人均可支配收入（元）	13314	14566	16103
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	7.14	7.92	8.40
政府性基金收入	1.21	2.43	5.99
其中：国有土地出让收入	1.12	2.36	5.87
政府性基金支出	1.60	2.90	3.55
其中：国有土地出让支出	0.81	1.92	3.22

（二）项目基本信息

此次洪江市土地储备专项债券募集资金计划用于靖州县的1个土地储备项目。

洪江市计划收储1个项目共计1宗土地；收回安江木材公司及木器厂国有土地项目北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江油菜园路、西至安江防洪堤，土地规划用途为商住用地。

洪江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	收回安江木材公司及木器厂国有土地	北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江油菜园路、西至安江防洪堤	项目位于安江油菜园社区原木材公司和木器厂及周边，规划用途为商住。项目总投资2,600.00万元，建设期2年。	洪江市土地储备交易中心

洪江市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，将会进一步带动全县农业工业的发展，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

洪江市 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 2,600.00 万元。主要为征地拆迁补偿资金。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>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：

洪江市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
1	收回安江木材公司及木器厂国有土地	2,600.00	1,600.00	500.00	500.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期洪江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。项目总投资 2,600.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,600.00 万元（资本金到位情况），拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元。

洪江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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	收回安江木材公司及木器厂国有土地	1,600.00	1,000.00		1,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
	合计	1,600.00	1,000.00		1,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

洪江市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。

洪江市具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地 用途	出让年 限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
原党校丝绸厂片区	13,849.70	商住 用地	商服 40 住宅 70	1,000.00	2018 年	722.04
原文化局 北侧	650.00	住宅 用地	商服 40 住宅 70	51.00	2018 年	784.62
南岳路小 寨溪地段	2,874.40	商住 用地	商服 40 住宅 70	563.00	2018 年	1,958.67

(二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 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。

洪江市土地储备项目预计可出让土地 26.87 亩,于 2022 年开始挂牌交易,预计可获得收入 2,616.03 万元,预计用于资金平衡的相关收益 2,616.03 万元。

洪江市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
收回安江木材公司及木器厂国有土地	土地出让			1,016.03	1,600.00		2,616.03	2,616.03

五、融资平衡方案

洪江市本次土地储备项目总投资金额为 2,600.00 万元,已申请政府专项债券资金 1,000.00 万元,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 5 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 4.07%。每年需偿付利息 40.70 万元，5 年本息共计 1,203.50 万元。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 2,616.03 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.17。

洪江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
收回安江木材公司及木器厂国有土地	2019		1,000.00		1,000.00		
	2020	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
	2021	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
	2022	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
	2023	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
	2024	1,000.00		1,000.00		40.70	1,040.70
	...						
	合计			1,000.00		203.50	1,203.50

洪江市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
收回安江木材公司及木器厂国有土地	2,616.03	1,000.00	1,203.50	2.17
合计	2,616.03	1,000.00	1,203.50	2.17

洪江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。洪江市自然资源主管部门为洪江市自然资源局。

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。



2019 年 6 月 17 日