

湖南省长沙市 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

长沙市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 7 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 340,500.00 万元。其中市本级项目 1 个，为满帮长沙智慧物流港项目 20,000 万元；长沙县（含长沙经开区）项目 3 个，分别为湘龙街道储备地项目 22,958.00 万元、黄兴镇储备地项目 17,042.00 万元、2019 年三一项目一期 100,000.00 万元；宁乡市项目 1 个，为宁乡市 2019 土地储备项目二 20,000.00 万元；望城区项目 1 个，为潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目 22,800.00 万元；浏阳市项目 1 个，为浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目 137,700.00 万元。

区域	项目名称	本次发行金额 (万元)	发行期限
市本级	满帮长沙智慧物流港	20,000.00	5 年
小计		20,000.00	
长沙县	湘龙街道储备地项目	20,000.00	5 年
	黄兴镇商贸城项目	20,000.00	5 年
长沙经开区	2019 年三一项目一期	100,000.00	5 年
小计		140,000.00	
宁乡市	宁乡市 2019 土地储备项目二	20,000.00	5 年
小计		20,000.00	
望城区	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	22,800.00	5 年
小计		22,800.00	
浏阳市	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	137,700.00	5 年
小计		137,700.00	
合计		340,500.00	5 年

长沙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

长沙市，湖南省省会，是湖南省的政治、经济、文化、交通和科教中心，更是我国中南地区重要的交通和航运中心，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2017年黄花机场吞吐量位居中部机场第二。长沙是全国文明城市，两型社会试验区，中南地区重要工商业城市，长江中游城市群中心城市之一，也是长株潭城市群中的核心。湘江为长沙最重要的河流，境内长度约75.00公里，自南向北贯穿长沙城区，把城市分为河东和河西两大部分。河东以商业经济为主，河西以文化教育为主。位于河西岳麓山下的岳麓书院作为世界上最古老的学府之一，是湖南文化教育的象征。长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“潇湘洙泗”之称。存有马王堆汉墓、三国吴简、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化和“心忧天下、敢为人先”的长沙精神。长沙作为维新运动、旧民主主义革命、新民主主义革命策源地和发祥地之一，孕育和走出了曾国藩、左宗棠、谭嗣同、黄兴、蔡锷、毛泽东、刘少奇等名人。

截至2019年，长沙市下辖9个区（市）县分别为长沙市

区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区——湘江新区，全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 815.00 万，实现地区生产总值（GDP）11,003.41 亿元，同比增长 8.50%。

长沙市 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	9323.70	10535.51	11003.41
居民人均可支配收入（元）	37792.00	41131.00	44647.00
一般公共预算收入（亿元）	743.70	800.35	879.71
政府性基金收入（亿元）	309.54	359.71	598.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	272.76	319.65	542.97
政府性基金支出（亿元）	300.45	328.43	660.63
其中：国有土地出让支出（亿元）	273.20	308.23	621.00

2016-2018 年长沙市本级经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	316.59	354.88	411.11
政府性基金收入（亿元）	166.46	183.89	308.76
其中：国有土地出让收入（亿元）	136.92	154.99	280.17
政府性基金支出（亿元）	145.48	148.85	349.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	131.07	142.88	333.65

（二）项目基本信息

湘江新区 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为满帮长沙智慧物流港项目，由湖南湘江新区土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 680,000.00 平方米，可出让面积 606,003.03 平方米。具体项目情况如下表所示：

湖南湘江新区土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	满帮长沙智慧物流港	项目位于岳麓区莲花镇，东至农博路、支三路，西至县道 079，南至新村路、含莲大道，北至长韶娄高速	该项目总投资为 132,680.00 万元，今年前期已发行土储债 20,000.00 万元。主要成本构成成为土地征收和拆迁费用。项目拟于 2019 年启动征地拆迁，拟收储土地 680,000.00 平方米。	工业（物流）用地、商住用地	湖南湘江新区土地储备中心

湖南湘江新区土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

长沙市本级土地储备项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展,为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理,城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点,影响城市形象和面貌,只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理,才能减轻政府在实施城市规划方面的压力,加速推进城市发展。实施土地收储后,土地供应计划性增强,可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用,增强城市建设用地的有效供给,化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

长沙市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目,总投资金额 132,680.00 万元。

项目投资分年计划表

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	2023 年 及以后
1	满帮长沙智慧物流港	132,680.00	0	50000	56000	25000	1000	680

	合计	132,680.00	0	50000	56000	25000	1000	680
--	----	------------	---	-------	-------	-------	------	-----

（二）资金筹措方案

2019 年本期长沙市土地储备项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 132,680.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 73,000.00 万元，前期已申请专项债融资 20,000.00 万元，本次申请发行专项债 20,000.00 万元。

长沙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	满帮长沙 智慧物流 港	59,680	73,000	0	20,000	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

长沙市土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收

入。

1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市（含雨花区、天心区、望城区、高新区、长沙县、宁乡市）的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。长沙市的土地出让价的估算过程如下:

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2016-2018 年长沙市建设项目周边地块土地出让情况（2016-2018 年无交易案例的选取最近几年）,本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

②基准地价情况

由于满帮项目近两年周边无土地出让情况，所以选取基准地价情况作为参考。

满帮长沙智慧物流港项目基准地价情况表：

项目	用途	容积率	土地等级	土地单价（元/m ² ）	楼面价格（元/m ² ）
1	住宅	2	VI-1	1,966.00	983.00
2	商服	3	VI-1	3,468.00	1,156.00
3	工业	1	VI	570.00	570.00

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2019 年-2023 年出让，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长沙市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8% 计算土地价格的增长。

长沙市土地储备项目预计可出让面积 606,003.03 平方米，计划于 2023 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 143,366.98 万元，可用于资金平衡的相关收益 143,366.98 万元。

长沙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	2022 年	2023 年	预计用于资金平衡的相关收益
满帮长沙智慧物流港	土地使用权出让收入	—	143,366.98	143,366.98
合计		—	143,366.98	143,366.98

五、融资平衡方案

长沙市本次土地储备项目总投资金额为 132,680.00 万元，2019 年已申请政府专项债券资金 20,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 33,000.00 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，本次债券及后续债券五年期的预测利率为 3.82%。

本次债券每年需偿付利息 764.00 万元，5 年本息共计 23,820.00 万元，后续拟申请政府专项债券 33,000.00 万元，每年需偿付利息 1,260.60 万元，5 年本息共计 39,303.00 万元，通过 2019 年湖南省土地储备专项债券(三期)-2019 年湖南省政府专项债券(十期)已融资 20,000.00 万元的债券利率为 3.26%，每年需偿付利息 652.00 万元，5 年本息共计 23,260.00 万元，上述所有债券本息合计 86,383.00 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 143,366.98 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66。

长沙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
满帮长沙 智慧物流 港	2019	20,000.00	20,000.00		40,000.00		
	2020	40,000.00	33,000.00		73,000.00	1,416.00	1,416.00
	2021	73,000.00			73,000.00	2,676.60	2,676.60
	2022	73,000.00			73,000.00	2,676.60	2,676.60
	2023	73,000.00			73,000.00	2,676.60	2,676.60
	2024	73,000.00		40,000.00	33,000.00	2,676.60	42,676.60
	2025	33,000.00		33,000.00	0	1,260.60	34,260.60
	小计	20,000.00	53,000.00	73,000.00	0	13,383.00	86,383.00

长沙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
满帮长沙智 慧物流港	143,366.98	73,000.00	86,383.00	1.66
合计	143,366.98	73,000.00	86,383.00	1.66

同时，长沙市土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级(含)以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次长沙市土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

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

长沙市土地储备项目主管部门是长沙市自然资源和规划局。长沙市自然资源和规划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，审核长沙市土地储备资金需求，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。

长沙县土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙县自古为三湘首善之区，迄今已有 2200 多年历史。县域总面积 1756 平方公里，截止 2018 年底，长沙县常住人口 108.9 万，户籍人口 80.6 万，辖 18 个镇（街），处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是长沙市 2020 年 310 平方公里城市总体规划“一主两次”中的两个城市次中心之一和长沙市商业体系规划“一主两副”的两个商业副中心之一，是全国 18 个改革开放典型地区之一。长沙黄花综保区、长沙临空经济示范区核心区、国家级长沙经济技术开发区坐落于此，2017 年获批设立的长沙临空经济示范区是全国第七个国家级临空经济示范区。

长沙县历史悠久，人文荟萃，近现代更是英才辈出。这里曾哺育了黄兴、李维汉、杨开慧、柳直荀、许光达、缪伯英、廖沫沙、田汉等一大批仁人志士，也是国务院原总理朱镕基、全国人大常委会原副委员长李铁映的家乡。境内风景优美，拥有 AAAA 级景区杨开慧纪念馆，松雅湖国家级湿地公园，以及影珠山、大山冲、北山三个省级森林公园。率先启动全国首个“零碳县”创建，荣获“国家级生态县”称号。交通十分便捷，境内有长沙黄花国际机场，京广高铁、沪昆高铁、规划中的渝

长厦高铁，以及京港澳、平汝、长株、长永等多条高速，G107、S207、S103 等国省干线公路穿境而过，中低速磁悬浮、地铁均已通达，率先全省实现城乡公交镇街全覆盖。

长沙县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1280.3	1431.1	1509.3
居民人均可支配收入（元）	39952	36977	40226
一般公共预算收入（亿元）	73.25	88.5	102.21
政府性基金收入（亿元）	63.19	64.8	123.5
其中：国有土地出让收入（亿元）	61.75	61.56	116
政府性基金支出（亿元）	67.91	65.71	110.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	65.11	58.47	104.82

（二）项目基本信息

1、长沙县 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 2 个，分别为湘龙街道储备地项目和黄兴镇商贸城项目，由长沙县土地储备中心作为土地储备机构，拟收储土地面积 493,500.00 平方米，可出让面积 410,000.00 平方米。

长沙县土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	湘龙街道储备地项目	湘龙储备地块二	湘龙街道万家丽路以西，梨坡路以南，大华北路以东、苏家路以北	该项目总投资 50,836.93 万元，主要成本构成为土地征收的拆迁费用。项目拟于 2019 年启动拆迁，拟收	住宅	长沙县土地储备中心

				储面积 253,900.00 平方米。		
		湘龙储备地块三	湘龙街道万家丽路以西，苏家路以南，大华北路以东、蟠龙路以北		商住	
		湘龙储备地块四	湘龙街道星联线以南、蟠龙路以东、龙塘路以西、潇湘西路以北		住宅	
		湘龙储备地块五	湘龙街道苏家路以南、蟠龙路以北、大华北路以西、南王路以东		住宅	
2	黄兴镇商贸城项目	地块一	黄江公路以南、干路四以西、泉沿线以东、干路以北	该项目总投资 39,978.38 万元，主要成本构成为土地征收的拆迁费用。项目拟于 2019 年启动拆迁，拟收储面积 239,600.00 平方米。	商住	长沙县土地储备中心

长沙县土地储备中心实施项目已经通过上海建纬律师事务所合法性审查。

2、长沙经济技术开发区 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为 2019 年三一项目一期项目，由长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心作为土地储备机构，拟收储土地面积 1,251,912.40 平方米，可出让面积 970,375.52 平方米。

项目基本情况表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	2019 年三一项目一期	三一智联重卡项目用地：漓湘路以南，盼盼路以北，龙峰大道以西，蓝田大道以东；	商业、工业用地	1,126,791.97	845,255.08	二工业用地 836055.18，商业用地 9200.04，二类居住用地 125120.3
		湘住宅项目用地（一）：映霞路以南，人民东路以北，东六路以西，东五路以东；	住宅用地	29,487.15	29,487.15	
		住宅项目用地（二）：东二线以东，东三线以西，新安路以南，远大二路以北。	住宅用地	95,633.29	95,633.29	
	合计			1,251,912.40	970,375.52	

长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心 2019 年三一项目一期的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展,为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理,城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点,影响城市形象和面貌,只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理,才能减轻政府在实施城市规划方面的压力,加速推进城市发展。实施土地收储后,土地供应计划性增强,可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用,增强城市建设用地的有效供给,化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

长沙县 2019 年第四批土地储备专项债券包含 3 个项目,总投资金额 203,486.86 万元。

项目投资分年计划表

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	湘龙街道储备地项目	50,836.93	335.00	20,000.00	30,501.93
2	黄兴镇商贸城项目	39,978.38	2,800.00	10,000.00	27,178.38

3	2019 年 三 一项目一期	112,671.55	2,671.55	100,000.00	10,000.00
	合计	203,486.86	5,806.55	130,000.00	67,680.31

(二) 资金筹措方案

2019 年本期长沙县土地储备项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 203,486.86 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 140,000.00 万元，未来计划发行债券金额 51,642.00 万元。

长沙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	湘龙街道储 备地项目	5,134.93	45,702.00	0	22,958.00	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	黄兴镇商贸 城项目	4,038.38	35,940.00	0	17,042.00	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	2019 年三 一项目一期	2,671.55	110,000.00	0	100,000.00	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
合计		11,844.86	191,642.00	0	140,000.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

长沙县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市(含雨花区、天心区、望城区、高新区、长沙县、宁乡市)的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。长沙县的土地出让价的估算过程如下:

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2016-2018 年长沙县建设项目周边地块土地出让情况(2016-2018 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

a. 湘龙街道储备地项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂18号恢复挂牌	湖南省碧桂园地产有限公司	长沙县	长沙县大华路以西、蟠龙路以南	60,211.61	3	180,635	71,977	11,954	3,985	2017/8/4	商业、住宅

b. 黄兴镇储备地项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂72号	湖南保利房地产开发有限公司	长沙县	长沙县黄兴镇光达村黄江大道以南	96,406.67	2.5	241,016.68	53,076.00	5,505.43	2,202.17	2017/12/29	商业、住宅用地

c. 2019 年三一项目一期周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面 价格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	[2018] 长沙县 043 号	湖南鹏程兴业 房地产开发有 限公司	长沙 县经 开区	长沙经开区人民东 路以南、东 七线以东	15,612.78	2.2	34,348	9,635	6,171	2,805	2018/9/13	商业
2	[2018] 长沙县 053 号	长沙礼盛房地 产开发有限公 司	长沙 县经 开区	长沙经开区人民东 路以南、东 十线以西、 红树坡路 以北	79,452.10	4	317,808	64,850	8,162	2,041	2018/10/2 4	住宅
3	[2019] 长沙县 013 号	湖南泰宇投资 发展有限公 司	长沙 县经 开区	长沙经济 开发区中 轴路以东、 黄山坡路 以南、大元 路以北	53,575.45	2	107,151	6,208	1,159	579	2019/5/30	工业

（二）项目收入预测

考虑到长沙县土储中心项目的土地自 2021 年-2022 年出让,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,长沙县土储中心项目的土地出让价格的预测考虑长沙县 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%,三年平均增速 8.94%;2018 年长沙市政府工作报告提

出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8% 计算土地价格的的增长。长沙县土地储备项目预计可出让面积 1,463,870.52 平方米。预计可获得土地出让收入 426,805.47 万元，可用于资金平衡的相关收益为 426,805.47 万元。

长沙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	2021 年	2022 年	预计用于资金平衡的相关收益
湘龙街道储备地项目	土地使用权出让收入	—	177,689.38	177,689.38
黄兴商贸城储备地项目	土地使用权出让收入	—	61,585.92	61,585.92
2019 年三一项目一期	土地使用权出让收入	187,530.17	—	187,530.17
合计	土地使用权出让收入	187,530.17	239,275.3	426,805.47

五、融资平衡方案

长沙县本次土地储备项目总投资金额为 203,486.86 万元，本次拟申请政府专项债券 140,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 40,322.00 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，本次债券及后续债券五年期的预测利率为 3.82%。本次债券每年需偿付利息 5,348.00 万元，5 年本息共计 166,740.00 万元，前期债券每年需偿付利息 369.03 万元，5 年本息共计 13,165.16 万元，后续债券每年需偿付利息 1,540.30 万元，5 年本息共计 48,023.50 万元，上述所有债券本息合计 227,928.65 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 426,805.47 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.87。

长沙县土地储备项目还本付息情况表

	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
湘龙街道储备地项目	2019	11,320.00	22,958.00		34,278.00	-	-
	2020	34,278.00	11,424.00		45,702.00	1,246.03	1,246.03
	2021	45,702.00			45,702.00	1,682.42	1,682.42
	2022	45,702.00			45,702.00	1,682.42	1,682.42
	2023	45,702.00			45,702.00	1,682.42	1,682.42
	2024	45,702.00		34,278.00	11,424.00	1,682.42	35,960.42
	2025	11,424.00		11,424.00	-	436.40	11,860.40
	小计		34,382.00	45,702.00		8,412.11	54,114.11
黄兴商贸城储备地项目	2019		17,042.00		17,042.00	-	-

	2020	17,042.00	18,898.00		35,940.00	651.00	651.00
	2021	35,940.00			35,940.00	1,372.91	1,372.91
	2022	35,940.00			35,940.00	1,372.91	1,372.91
	2023	35,940.00			35,940.00	1,372.91	1,372.91
	2024	35,940.00		17,042.00	18,898.00	1,372.91	18414.91
	2025	18,898.00		18,898.00	-	721.9	19619.9
	小计		35,940.00	35,940.00		6,864.54	42,804.54
2019 年三一项目一期	2019		100,000.00		100,000.00	0	0
	2020	100,000.00	10,000.00		110,000.00	3,820.00	3,820.00
	2021	110,000.00			110,000.00	4,202.00	4,202.00
	2022	110,000.00			110,000.00	4,202.00	4,202.00
	2023	110,000.00			110,000.00	4,202.00	4,202.00
	2024	110,000.00		100,000.00	110,000.00	4,202.00	104,202.00
	2025	10,000.00		10,000.00	10,000.00	382.00	10,382.00
	小计		110,000.00	110,000.00	0	21,010.00	131,010.00
	合计		180,322.00	191,642.00	0	36,286.65	227,928.65

长沙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	项目预计本金	项目预计合计本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
湘龙街道储备地项目	177,689.38	53,280.00	54,114.11	3.28
黄兴商贸城储备地项目	61,585.92	35,940.00	42,804.54	1.44
2019 年三一项目一期	187,530.17	110,000.00	131,010.00	1.43
合计	426,805.47	199,220.00	227,928.65	1.87

同时，长沙县土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次长沙县土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

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。长沙县自然资源主管部门为长沙县自然资源局。

长沙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。

宁乡市土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

宁乡市地处湖南中部，是国家主席刘少奇、中共一大代表何叔衡故里，面积 2906 平方公里，人口 145 万，2017 年 12 月，宁乡经民政部批准撤县设市，区位优势明显，经济基础较好。从区位看，地处长株潭城市群与环洞庭湖生态经济圈结合部，省会长沙辐射带动湘中西和国家中西部地区发展的过渡带。

宁乡市 2008 年首次进入全国百强县（市）阵容，从 2001 年第 233 位，到 2008 年的第 97 位，再到 2018 年的第 28 位。2014-2018 年，我市地区生产总值年均增长 56 亿元，五年平均增速 11%，比全省五年平均增速 8.4% 高 2.6 个百分点，2018 年我市地区生产总值达 1113 亿元，同比增长 8%。

宁乡市 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1098.35	1093.85	1113.74
居民人均可支配收入（元）	29446.00	32208.00	34887.00
一般公共预算收入（亿元）	65.58	71.42	80.60
政府性基金收入（亿元）	17.30	23.19	56.11
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.53	21.80	52.95
政府性基金支出（亿元）	15.84	22.60	49.96
其中：国有土地出让支出（亿元）	13.60	19.97	46.01

（二）项目基本信息

宁乡市 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为宁乡市 2019 土地储备项目二，项目由宁乡市土地储备中心作为土地储备机构，拟收储土地面积 155,722.00 平方米，可出让面积 124,533.96 平方米。

宁乡市土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	宁乡市 2019 土地储备项目二	地块一（通程金洲项目二/2019 年第二批次）	东接同兴村，西至金洲南路，南至通程金洲项目，北至金林路	该项目总投资 38,517.00 万元，前期已完成投资 4,000.00 万元，主要成本构成为土地征收的拆迁、报批税费等费用，项目于 2019 年启动，拟收储面积约 1,200.00 亩。	住宅用地	宁乡市土地储备中心
		地块二（2019 第七批次地块一征地）	宁乡高新区欧洲南路以西、三一起重机以东、金沙东路以北、金水东路以南		工业用地	
		地块三（宁乡高新区比亚迪征地）	金洲镇全民社区、历经铺街道紫云村（浏水以东，长张高速以南、金林路以北，澳洲南路以西）		工业用地	

宁乡市土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

宁乡市土地储备项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民

消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

宁乡市 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 38,157.00 万元。

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	宁乡市 2019 土地储备项目二	38,157.00	4,000.00	28,000.00	6,157.00
	合计	38,157.00	4,000.00	28,000.00	6,157.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期宁乡市土地储备项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 38,157.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 4,000.00 万元，2019 年已发行专项债 6,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。

宁乡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	宁乡市 2019 土地储备项目二	12,157.00	26,000.00	0	20,000.00	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

四、预期收益

（一）收入预测依据

宁乡市土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡的相关收益为 68,209.34 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下：

宁乡市 2019 土地储备项目二周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总 地价 (万元)	土地单 价(元/ m ²)	楼面价 格(元/ m ²)	出让日 期	用途
1	[2018]宁乡市 026 号	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	宁乡市	夏铎铺镇夏铎铺社区金沙公路以南	31,357.68	2.5	78,394	11,290	3,600	1,440	2018/6/21	居住用地(商业≤3%)
2	[2019]宁乡市 012 号	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	宁乡市	宁乡高新区金沙西路以北	19,629.85	0.6	11,778	797	677	1,128	2019/4/26	工业用地

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021-2023 年完成出让，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长沙市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；

2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8% 计算土地价格的的增长。

宁乡市土地储备项目预计可出让土地 793,014.54 平方米，计划于 2023 年完成挂牌交易，预计可获得收入 68,209.34 万元，预计用于资金平衡的相关收益 68,209.34 万元。

宁乡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	2023 年	预计用于资金平衡的相关收益
宁乡市 2019 土地储备项目二	土地使用权出让收入	68,209.34	68,209.34
	合计	68,209.34	68,209.34

五、融资平衡方案

宁乡市本次土地储备项目总投资金额为 38,157.00 万元，2019 年已发行政府专项债券 6000 万元，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，无未来融资计划，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，本次债券五年期的预测利率为 3.82%。每年需偿付利息 764.00 万元，5 年本息共计 23,820.00 万元，前期已发行 6000 万元专项债券利率为 3.32%，

5 年本息共计 6,996.00 万元, 上述所有债券本息合计 30,816.00 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 68,209.34.00 万元, 预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58。

宁乡市土地储备项目还本付息情况表

单位: 万元

项目名称	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
宁乡市 2019 土 地储备项 目二	2019	6,000.00	22,000.00		28,000.00		
	2020	28,000.00			28,000.00	1,039.60	1,039.60
	2021	28,000.00			28,000.00	1,039.60	1,039.60
	2022	28,000.00			28,000.00	1,039.60	1,039.60
	2023	28,000.00			28,000.00	1,039.60	1,039.60
	2024	28,000.00		28,000.00	-	1,039.60	29,039.60
	合计	6,000.00	22,000.00	28,000.00	0	5,198.00	33,198.00

宁乡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
宁乡市 2019 土地储备项 目二	68,209.34	26,000.00	30,816.00	2.21
合计	68,209.34	26,000.00	30,816.00	2.21

同时, 宁乡市土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所(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：发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次宁乡市土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

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。宁乡市自然资源主管部门为宁乡市自然资源局。

宁乡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。

望城区土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

望城区位于湖南省长沙市。望城是雷锋的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”，是历史文化名城长沙近郊一座正在崛起的新城。它扼湘西北门户，北连浩瀚洞庭，南毗麓山毓秀，总面积 969 平方公里。区域全境已纳入《长沙市城市总体规划（2003~2020）》，属长沙市河西经济发展的火车头。2011 年成为长沙市第六个城区。全境已纳入长株潭“两型社会”综合配套改革试验核心区。

望城区 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	5,821,906.00	6,587,617.00	6,714,200.00
居民人均可支配收入（元）	34,025.00	37,049.00	40,255.00
一般公共预算收入	700,108.00	800,318.00	903,098.00
政府性基金收入	308,137.00	456,350.00	671,127.00
其中：国有土地出让收入	27,529.00	429,520.00	541,952.00
政府性基金支出	368,296.00	460,441.00	637,084.00
其中：国有土地出让支出	33,140.00	430,715.00	570,748.00

(二) 项目基本信息

望城区 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目，项目由望城区土地储备中心作为土地储备机构，拟收储土地面积 384,000.00 平方米，可出让面积 200,000.00 平方米。

望城区项目基本情况表

项目名称	项目位置（四至范围）	项目概况	地块规划用途	实施机构
潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	东至潇湘大道，北至南塘路，西至金星大道，南至栖贤路。	项目预计总投资 86,400.00 万，其中：含征拆成本 40,320.00 万元，土地税费 17,280.00 万元，配套成本 28,800.00 万元。拟发债的土地储备项目位于大泽湖街道南塘村，总面积 576 亩。	商业、居住用地	望城区土地储备中心

望城区潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目已经通过上海建纬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

望城区潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目的实施,将进一步增强望城区城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理,能减轻政府在实施城市规划方面的压力,

加速推进城市发展；该项目的实施是满足地方经济建设和社会发展的需要，能够加强地方政府对土地调控能力，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，加快改善民生，对未得到集约利用的土地进行整理，通过合理分配资源，促使各个区域相互配合、相互促进，提高城市整体发展水平。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

望城区潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目总投资金额为 86,400.00 万元。

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	86,400.00	0	25,000.00	50,000.00	11,400.00

（二）资金筹措方案

望城区潇湘大道与南塘路交叉口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 86,400.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 86,400.00 万元，其中本次申请发行 22,800.00 万元。

潇湘大道与南塘路交叉口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			
潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	0	86,400.00	22,800.00	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、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

本期债券项目涉及的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

经查询土地交易中心出让信息,选取2017-2019年长沙望城区潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目周边地块土地出让情况,本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目周边出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	土地单价(元/m ²)	楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	(2019)望城区019号	长沙金辉置业有限公司	望城区	月亮岛街道月亮岛路与谷山路交叉口西南角	105,625.34	3	316,876	87,148	8,251	2,750	2019/9/3	商业、住宅

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地预计 2024 年完成出让，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。根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商业、住宅项目地块预期容积率，预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模。

本项目的土地出让价格的预测考虑长沙市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8% 计算土地价格的的增长。

望城区土地储备项目预计可出让面积 200,000.00 平方米，计划于 2024 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 176,319.37 万元，可用于资金平衡的相关收益 176,319.37 万元。

望城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	2024 年	预计用于资金平衡的相关收益
------	------	--------	---------------

潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	土地使用权出让收入	176,319.37	176,319.37
合计		176,319.37	176,319.37

五、融资平衡方案

望城区本次土地储备项目总投资金额为 86,400.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 22,800.00 万元，未来计划申请政府专项债券 63,600.00 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，本次债券及后续债券五年期的预测利率为 3.82%。

本次债券每年需偿付利息 870.96 万元，5 年本息共计 27,154.80 万元，后续债券每年需偿付利息 2,429.52 万元，5 年本息共计 75,747.60 万元，上述所有债券本息合计 102,902.40 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 176,319.37 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.71。

望城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
潇湘大道与南	2019	0.00	22,800.00		22,800.00		
	2020	22,800.00	63,600.00		86,400.00	3,300.48	3,300.48

塘路交叉 口土地储备 项目	2021	86,400.00			86,400.00	3,300.48	3,300.48
	2022	86,400.00			86,400.00	3,300.48	3,300.48
	2023	86,400.00			86,400.00	3,300.48	3,300.48
	2024	86,400.00		22,800.00	63,600.00	3,300.48	26,100.48
	2025	63,600.00		63,600.00	0	2,429.52	66,029.52
	小计	0	86,400.00	86,400.00	0	18,931.92	102,902.40

望城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
潇湘大道与 南塘路交叉 口土地储备 项目	176,319.37	86,400.00	102,902.40	1.71
合计	176,319.37	86,400.00	102,902.40	1.71

同时，望城区土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得

控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的

土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次望城区土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

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

望城区土地储备项目主管部门是望城区自然资源局。望城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，审核望城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。

浏阳市土地储备项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319国道、106国道、210省道等5条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终止浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、

辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。近年来，浏阳市经济保持较快发展，主要经济指标居长沙市各区县前列；浏阳市产业园区布局较好，依托支柱产业，园区经济增长较快。浏阳市是湖南省直管县级市，是长株潭城市的次中心城市和长沙东线经济走廊上的重要支点，区位条件较好。浏阳市下辖 4 个街道、25 个镇和 3 个乡，总面积 5,007 平方公里。截至 2018 年末，全市总人口 148.37 万人。

浏阳市 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（GDP）	12,182,000.00	13,050,000.00	13,401,000.00
居民人均可支配收入（元）	33,492.00	36,437.00	39,608.00
一般公共预算收入	955,392.00	1,001,634.00	1,133,158.00
政府性基金收入	317,760.00	421,887.00	426,779.00
其中：国有土地出让收入	309,334.00	400,118.00	415,754.00
政府性基金支出	333,195.00	425,693.00	396,106.00
其中：国有土地出让支出	307,999.00	394,351.00	384,811.00

（二）项目基本信息

浏阳市 2019 年第四期土地储备专项债券共涉及项目 1 个，为浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目，项目由浏阳市土地储备中心作为土地储备机构，拟收储土地面积 1,253,732.94 平方米，可出让面积 1,079,298.73 平方米。

项目基本情况表

项目名称	项目位置（四至范围）	项目概况	地块规划用途	实施机构
浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	荷花组团：浏阳高新区 G319 以南、金阳大道以北、经九路以西、经七路以东； 克里组团一号：G319 以北、康平路以南、洞阳路以东、坪山路以西； 克里组团二号：康平路以北、东昇路以南、蕙兰路以东、坪山路以西。	该项目总规划用地面积约 1200 亩，规划总建筑面积 116.18 万平方米，项目总投资 156,191.53 万元人民币，建设周期 16 个月，含征拆安报、土地平整、园内路网建设、电网建设、给排水管道建设、人行道铺装、照明、绿化等市政配套设施及厂房相关构筑物建设、设备设施等。	商业、商住、工业用地	浏阳市土地储备中心

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目已经通过上海建纬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

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需查活土地及旧城需改造的地

块进行收购、整理，能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展；该项目的实施是满足地方经济建设和社会发展的需要，能够加强地方政府对土地调控能力，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，加快改善民生，对未得到集约利用的土地进行整理，通过合理分配资源，促使各个区域相互配合、相互促进，提高城市整体发展水平。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目总投资金额为 156,191.53 万元。

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	156,191.53	500.00	50,000.00	65,000.00	20,000.00	20,691.53

（二）资金筹措方案

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片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 156,191.53 万元，其中自有资金 18,491.53 万元，其中本次拟申请发行政府专项债券资金 137,700.00 万元。

浏阳市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	计划发行政府专项债券金额			
浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	18,491.53	137,700.00	137,700.00	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、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

本期债券项目涉及的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。长沙市浏阳市新城南园片区的土地出让价的估算过程如下:

经查询土地交易中心出让信息,选取2017-2019年浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目周边地块土地出让情况(2017-2019年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	土地单价(元/m ²)	楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	[2019]浏	浏阳鼎盛	浏阳	浏阳高新区永和南	195,034.70	2	390,069.40	7,460.00	382.50	191.25	2018/6/21	工业

	阳市 018 号	投资 有限 公司	市	路东、永胜 路南 (DN01-21 地块)								用地
--	----------------	----------------	---	--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地预计 2023 年完成出让，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。根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商业、住宅项目地块预期容积率，预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模。

2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%，此次预测按照土地价格增速为 8%、按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等。浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目预计可出让面积 1,079,298.73 平方米。于 2020—2023 年挂牌交易，在按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 计算土地价格增长率时，预计可获得收入 245,101.01 万元，预计用于资金平衡的相关收益 245,101.01 万元。

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目预期用于资金平衡的相关收益

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	预计用于资金平衡的相关收益
浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	土地使用权出让收入	245,101.01	245,101.01
合计		245,101.01	245,101.01

五、项目融资平衡情况

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目总投资金额为 156,191.53 万元，本次拟申请政府专项债券 137,700.00 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，本次债券及后续债券五年期的预测利率为 3.82%。

本次债券每年需偿付利息 5,260.14 万元，5 年本息共计 164,000.70 万元。本次债券偿还资金来源为土地使用权出让收入，在按土地价格增长率为 8% 计算时，预计用于资金平衡相关收益为 245,101.01 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49。

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片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
浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	2019	0.00	137,700.00	0.00	137,700.00	0.00	0.00
	2020	137,700.00	0.00	0.00	137,700.00	5,260.14	5,260.14
	2021	137,700.00	0.00	0.00	137,700.00	5,260.14	5,260.14
	2022	137,700.00	0.00	0.00	137,700.00	5,260.14	5,260.14
	2023	137,700.00	0.00	0.00	137,700.00	5,260.14	5,260.14
	2024	137,700.00	0.00	137,700.00	0.00	5,260.14	142,960.14
	合计		137,700.00	137,700.00		26,300.70	164,000.70

浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目	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
浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	245,101.01	137,700.00	164,000.70	1.49
合计	245,101.01	137,700.00	164,000.70	1.49

同时，浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

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。浏阳市土储主管部门为浏阳市自然资源局。

浏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。



2019年9月16日