

湖南省湘西土家族苗族自治州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

湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二批土地储备专项债券共涉及项目5个，本次拟使用政府专项债券资金总额为14,000.00万元。其中，湘西自治州本级项目1个，即吉首市2017年第十二批次建设项目2,000.00万元；永顺县项目3个，即永顺县2017年度第一批次建设项目1,575.68万元，永顺县2017年度第二批次建设项目1,499.79万元，永顺县经济开发区2017年度第一批次建设项目2,924.53万元；花垣县项目1个，即花垣县2018年第一批次建设项目6,000.00万元。

湘西自治州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

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂渝黔四省市交界处，现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道），国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫战略思想的首倡地，是国家西部开发、武陵山片区区域发展与扶贫攻坚试点地区，是湖南省唯一的少数民族自治州和扶贫攻坚主战场。

湘西山水风光秀美，奇峰竞秀，沟壑纵横，瀑布成群，溶

洞奇特，有被誉为天下第一漂的猛洞河漂流，创下四个世界第一的矮寨大桥，还有沈从文笔下的边城茶峒、国家森林公园坐龙峡、国家地质公园红石林等 150 多个国家级风景名胜。民族风情浓郁，湘西土家族、苗族有各自独特的语言、习俗、服饰、建筑、音乐、舞蹈，拥有 26 个国家级非物质文化遗产保护名录，是武陵山区（湘西）土家族苗族文化生态保护区。物产资源丰富，被誉为“野生动植物资源天然宝库”和“华中动植物基因库”，是全国最大的椪柑基地、猕猴桃基地、中药材基地，锰矿、铅锌矿储量分别居全国第二、第三。

2016-2018 年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现一般预算收入 51.02 亿元、54.93 亿元和 59.72 亿元，政府性基金收入分别为 23.68 亿元、37.00 亿元和 64.43 亿元，受土地出让收入增长带动，湘西自治州最近三年政府性基金收入增长较快。

2016-2018 年湘西自治州财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	530.87	582.64	605.05
城镇居民人均可支配收入（万元）	2.08	2.27	2.47
农村居民人均可支配收入（万元）	0.74	0.83	0.92
一般预算收入（亿元）	51.02	54.93	59.72
政府性基金收入（亿元）	23.68	37.00	64.43
其中：国有土地出让收入（亿元）	19.18	30.76	60.13
政府性基金支出（亿元）	24.38	31.45	53.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	14.70	23.40	44.14

2016-2018 年湘西自治州本级财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	14.11	14.32	19.07
政府性基金收入（亿元）	6.30	7.20	9.26
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.51	6.48	7.69

政府性基金支出（亿元）	6.27	7.86	12.21
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.04	6.66	8.53

（二）项目基本信息

1、吉首市 2017 年第十二批次建设项目总投资 18,875.06 万元；项目包含 3 块地块，位于湘西自治州经济开发区，其中地块一东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区；地块二东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区；地块三东至吉怀高速连接线，南至凤凰县篁子坪镇竿子坪村，西至凤凰县篁子坪镇竿子坪村，北至吉怀高速连接线；规划用途为商服用地、工矿用地、住宅及道路用地；收储实施机构为湘西经济开发区土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2018）政国土字第 1763 号）。

湘西自治州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	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	地块一：东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区 地块二：东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区 地块三：东至吉怀高速连接线，南至凤凰县篁子坪镇竿子坪村，西至凤凰县篁子坪镇竿子坪村，北至吉怀高速连接线	项目包含 3 块地块，位于湘西自治州经济开发区，规划用途为商服用地、工矿用地、住宅及道路用地；项目总投资 18,875.06 万元，建设期限 3 年。	湘西经济开发区土地储备中心

湘西自治州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

湘西自治州本级 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，即吉首市 2017 年第十二批次建设项目。项目总投资金额 18,875.06 万元，其中，用地报批和征地补偿费约 9,604.51 万元，五通一平等基础设施建设费约 9,270.55 万元。

目前，项目前期已投入资金 940.60 万元，2019 年拟投入

9,000.00 万元，其中湘西自治州本级 2019 年第一批土地储备专项债券投资 7,000.00 万元，湘西自治州本级 2019 年第二批土地储备专项债券投资 2,000.00 万元。具体如下表所示：

湘西自治州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
1	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	18,875.06	940.60	9,000.00	8,934.46
	合计	18,875.06	940.60	9,000.00	8,934.46

（二）资金筹措方案

2019 年本期湘西自治州本级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 18,875.06 万元，其中用于项目支出的资本金 940.60 万元（资本金已全部到位），已申请发行政府专项债券资金 7,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,000.00 万元。

湘西自治州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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	940.60	17,934.46	-	2,000.00	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

	合计	940.60	17,934.46	-	2,000.00	-	-
--	----	--------	-----------	---	----------	---	---

四、预期收益

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ项目土地出让面积×出让单价

湘西自治州本级土地储备项目收益来源为土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年湘西自治州本级土地储备项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

湘西自治州本级土地储备项目周边地块的销售情况

项目	宗地名称	区位	占地面积 (公顷)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	湘西经开区碧桂园房地产开发有限公司	湘西经济开发区工业大道	6.52	9,290.00	1,425.11	2018/1/19	商服
2	湘西自治州鑫达房地产有限责任公司	湘西经济开发区双河社区	1.60	1,943.00	1,215.16	2017/11/10	商服
3	湘西吉首武陵房地产开发有限公司湘西经开区分公司	湘西经济开发区双河社区	6.87	8,755.00	1,275.10	2018/2/11	商服
4	吉首市河溪镇马鞍村	吉首市	7.92	2,640.00	333.24	2017/6/20	工矿
5	吉首市河溪镇马鞍村	吉首市	5.21	1,738.00	333.43	2017/6/12	工矿
6	湘西经济开发区	吉首市经开区	5.99	5,602.00	935.22	2018/1/26	住宅
7	湘西经济开发区	吉首市经开区	5.44	4,926.00	905.51	2018/1/24	住宅

（二）项目收入预测

湘西自治州本级棚改项目商服用地参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州本级经济增长预期目标。经查询，湘西自治州 2016-2018 年的 GDP 增速分别为 6.90%、7.60%、6.00%，根据谨慎性原则，取近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即 2019 年湘西自治州本级 GDP 增速为 6.00%。现预测项目出让土地价格如下：

湘西自治州本级土地储备项目土地出让价格预测表

单位：元/m²

项目	地块	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	地块 1	商业	1,414.01	1,498.85	1,588.78	1,684.11	1,785.15
	地块 2	工矿	423.02	448.41	475.31	503.83	534.06
	地块 3	住宅	977.49	1,036.14	1,098.31	1,164.21	1,234.06

湘西自治州本级土地储备项目预计可出让土地面积 459,067.00 m²，分别于 2021-2024 年完成出让，预计可获得收入 53,089.89 万元，预计用于资金平衡的相关收益 53,089.89 万元。

湘西自治州本级土地储备项目土地出让面积计划表

单位：m²

项目	地块	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	地块 1	-	63,675.00	63,675.00	63,675.00	63,675.00	254,700.00
	地块 2	-	45,970.50	45,970.50	45,970.50	45,970.50	183,882.00
	地块 3	-	5,121.25	5,121.25	5,121.25	5,121.25	20,485.00

湘西自治州本级土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	土地出让	-	12,135.90	12,864.05	13,635.89	14,454.05	53,089.89	53,089.89
	合计	-	12,135.90	12,864.05	13,635.89	14,454.05	53,089.89	53,089.89

五、融资平衡方案

湘西自治州本级本次土地储备项目总投资金额为 18,875.06 万元，已申请政府专项债券资金 7,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 8,934.46 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 677.43 万元，5 年本息共计 21,321.62 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 53,089.89 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.49。

湘西自治州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
吉首市 2017 年 第十二批 次建设项 目	2019	-	9,000.00		9,000.00	-	-
	2020	9,000.00	8,934.46		17,934.46	313.80	313.80
	2021	17,934.46			17,934.46	677.43	677.43
	2022	17,934.46			17,934.46	677.43	677.43
	2023	17,934.46			17,934.46	677.43	677.43
	2024	17,934.46		9,000.00	8,934.46	677.43	9,677.43
	2025	8,934.46		8,934.46	-	363.63	9,298.09
	合计			17,934.46		3,387.16	21,321.62

湘西自治州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
吉首市2017年第十二批次建设项目	53,089.89	17,934.46	21,321.62	2.49
合计	53,089.89	17,934.46	21,321.62	2.49

同时，湘西自治州土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活

生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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

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。湘西自治州本级自然资源主管部门为湘西土家族苗族自治州自然资源和规划局。

湘西土家族苗族自治州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。

永顺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

永顺县位于湘西自治州北部，地处中西部结合地带的武陵山脉中段，辖区总面积 3,810.63 平方公里，辖 30 个乡镇，327 个行政村。2018 年末，全县总户数 16.43 万户，总人口 54 万人，常住人口 44.71 万人。永顺县列入西部大开发范围，可以享受国家、省、州有关民族区域自治、西部开发、等方面的优惠政策。2015 年，永顺县乡镇区划调整后，下辖 11 乡 12 镇。旅游资源丰富，主要景点有芙蓉镇、猛洞河平湖景区、小溪国家级自然保护区等。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。

2018 全县实现生产总值 69.35 亿元，比上年增长 6.2%。其中，第一产业 16.45 亿元，增长 3.6%；第二产业 15.16 亿元，下降 3.6%；第三产业 37.73 亿元，增长 12.3%；按常住人口计算，人均生产总值为 15,523 元。

2016-2018 年，永顺县分别实现一般预算收入 3.33 亿元、3.89 亿元和 4.26 亿元，政府性基金收入分别为 1.53 亿元、2.46 亿元和 4.28 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.39 亿元、2.27 亿元和 3.19 亿元。

永顺县 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）	60.94	63.90	69.35
居民人均可支配收入（元）	11,285	12,203	12,842

一般预算收入（亿元）	3.33	3.89	4.26
政府性基金收入（亿元）	1.53	2.46	4.28
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.39	2.27	3.19
政府性基金支出（亿元）	1.89	1.74	3.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.29	1.30	3.36

（二）项目基本信息

1、永顺县 2017 年度第一批次建设项目总投资 5,474.48 万元，项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇富坪社区、新城社区，东至富坪社区，南至富坪社区，西至富坪社区，北至富坪社区，规划用途为商服用地、公管用地、住宅用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2018）政国土字第 544 号）。

2、永顺县 2017 年度第二批次建设项目总投资 4,223.98 万元；项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇新城社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区，规划用途为住宅用地、商服用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2018）政国土字第 224 号）。

3、永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目 3,342.29 万元；项目包含 1 块地块，位于永顺县芙蓉镇新城社区，东至小路，南至村部楼水溪，西至落洞堡脚，北至风水堡山脚，规划用途为工矿仓储用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2019）政国土字第 148 号）。

永顺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	永顺县 2017 年度第一批次建设项目	东至富坪社区，南至富坪社区，西至富坪社区，北至富坪社区	项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇富坪社区、新城社区，规划用途为商服用地、公管用地、住宅用地；项目总投资 5,474.48 万元，建设期限 2 年。	永顺县土地储备中心
2	永顺县 2017 年度第二批次建设项目	东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区	项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇新城社区，规划用途为住宅用地、商服用地；项目总投资 4,223.98 万元，建设期限 2 年。	
3	永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	东至小路，南至村部楼水溪，西至落洞堡脚，北至风水堡山脚	项目包含 1 块地块，位于永顺县芙蓉镇新城社区，规划用途为工矿仓储用地；项目总投资 3,342.29 万元，建设期限 2 年。	

永顺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

项目计划安排园区北京资源集团、冠硒农业草本咖啡以及湘西佳和绿色饲料项目建设，建成后将带动全县生态农业、绿色食品加工业及三产融合的发展，促进永顺县经济快速发展。

（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。同时，本项目的实施有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程，有利于永顺县总体规划和保持永顺县非农建设用

地的需求量与耕地总量保持动态平衡和土地利用总体规划的实施，加快推进永顺县城镇化进程。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

永顺县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 3 个项目，总投资金额 13,040.75 万元。

1、永顺县 2017 年度第一批次建设项目征地补偿费 1,872.45 万元，被征地农民社会保障资金 555.87 万元，土地报批各项税费 684.48 万元，基础设施配套费 2,361.68 万元。目前，项目前期已投入资金 3,898.80 万元，2019 年拟投入 1,575.68 万元。

2、永顺县 2017 年度第二批次建设项目征地补偿费 978.31 万元，被征地农民社会保障资金 987.15 万元，土地报批各项税费 698.98 万元，基础设施配套费 1,559.54 万元。目前，项目前期已投入资金 2,724.19 万元，2019 年拟投入 1,499.79 万元。

3、永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目征地补偿费 667.88 万元，被征地农民社会保障资金 234.34 万元，土地报批各项税费 767.04 万元，基础设施配套费 1,673.03 万元。目前，项目前期已投入资金 417.76 万元，2019 年拟投入 2,924.53 万元。

具体如下表所示：

永顺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
1	永顺县 2017 年度第一批次建设项目	5,474.48	3,898.80	1,575.68
2	永顺县 2017 年度第二批次建设项目	4,223.98	2,724.19	1,499.79
3	永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	3,342.29	417.76	2,924.53
	合计	13,040.75	7,040.75	6,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期永顺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 13,040.75 万元，其中用于项目支出的资本金 4,240.75 万元（资本金已全部到位），已申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。

永顺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	永顺县 2017 年度第一批次建设项目	2,218.80	3,255.68	-	1,575.68	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
2	永顺县 2017 年度第二批次建设项目	1,604.19	2,619.79	-	1,499.79		5
3	永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	417.76	2,924.53	-	2,924.53		5
	合计	4,240.75	8,800.00	-	6,000.00	-	-

四、预期收益

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ项目土地出让面积×出让单价

永顺县土地储备项目收益来源为土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年永顺县土地储备项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

永顺县土地储备项目周边地块的销售情况

项目	宗地名称	区位	占地面积 (公顷)	中标总价 (万元)	土地价格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	永顺县兴成建材有限公司	永顺县灵溪镇岔那村	1.01	243.65	241.00	2016/12/26	工业用地
2	湖南永顺经济开发区标准厂房建设项目	永顺县芙蓉镇新城社区	4.09	908.00	222.06	2018/1/30	工业用地
3	永顺县溪州新城建设投资有限公司	永顺县灵溪镇岔那村	8.02	2,118.00	264.10	2018/4/16	工业用地
4	永顺县湖湘商贸有限公司	永顺县灵溪镇城南社区	7.25	7,029.00	970.03	2018/6/15	住宅
5	永顺县灵溪镇岔那村国有土地	永顺县灵溪镇岔那村	9.46	7,031.00	743.10	2018/4/16	住宅
6	永顺县 2011 年第一批次建设项目	永顺县灵溪镇永顺大道	0.08	101.24	1,345.02	2018/1/22	住宅

（二）项目收入预测

永顺县棚改项目工业用地参考上述土地出让情况进行预

测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为2019年湘西土家族苗族自治州永顺县经济增长预期目标。经查询，永顺县2016-2018年的GDP增速为别为4.80%、5.80%、6.20%，根据谨慎性原则，取近三年GDP增速最低值做为预测基准，即2019年永顺县GDP增速为4.80%。现预测项目出让土地价格如下：

永顺县土地储备项目土地出让价格预测表

单位：元/ m²

项目	地块	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	地块 1	商服	510.17	534.65	560.32	587.21	615.40
	地块 2	公管	470.55	493.14	516.81	541.62	567.61
	地块 3	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
永顺县 2017 年度第二批次建设项目	地块 1	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
	地块 2	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
	地块 3	住宅	499.78	523.77	548.91	575.26	602.87
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	地块 1	工业	298.05	312.36	327.35	343.06	359.53

注：其中商服用地和公管用地无有效的近期可比出让价格信息，以住宅用地价格为基准通过比较因数修正系数进行调整。

永顺县土地储备项目预计可出让土地面积 444,411.40m²，分别于 2021-2024 年完成出让，预计可获得收入 22,063.24 万元，预计用于资金平衡的相关收益 22,063.24 万元。

永顺县土地储备项目土地出让面积计划表

单位：m²

项目	地块	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	地块 1	-	9,059.75	9,059.75	9,059.75	9,059.75	36,239.00
	地块 2	-	1,810.75	1,810.75	1,810.75	1,810.75	7,243.00

	地块 3	-	29,808.00	29,808.00	29,808.00	29,808.00	119,232.00
永 顺 县 2017 年度第二批次建设项目	地块 1	-	1,526.50	1,526.50	1,526.50	1,526.50	6,106.00
	地块 2	-	957.00	957.00	957.00	957.00	3,828.00
	地块 3	-	38,647.75	38,647.75	38,647.75	38,647.75	154,591.00
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	地块 1	-	29,293.10	29,293.10	29,293.10	29,293.10	117,172.40

永顺县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	土地出让	-	2,070.24	2,169.61	2,273.76	2,382.90	8,896.51	8,896.51
永顺县 2017 年度第二批次建设项目	土地出让	-	2,148.94	2,252.09	2,360.19	2,473.48	9,234.71	9,234.71
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	土地出让	-	914.99	958.91	1,004.94	1,053.18	3,932.02	3,932.02
	合计		5,134.17	5,380.61	5,638.89	5,909.56	22,063.24	22,063.24

五、融资平衡方案

永顺县本次土地储备项目总投资金额为 13,040.75 万元，已申请政府专项债券资金 2,800.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,000.00 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 353.12 万元，5 年本息共计 10,565.60 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 22,063.24 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.09。

永顺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
永顺县 2017 年 度第一批 次建设项 目	2019	1,680.00	1,575.68		3,255.68	65.35	65.35
	2020	3,255.68			3,255.68	129.48	129.48
	2021	3,255.68			3,255.68	129.48	129.48
	2022	3,255.68			3,255.68	129.48	129.48
	2023	3,255.68		1,680.00	1,575.68	129.48	1,809.48
	2024	1,575.68		1,575.68	-	64.13	1,639.81
	合计			3,255.68		647.41	3,903.09
永顺县 2017 年 度第二批 次建设项 目	2019	1,120.00	1,499.79		2,619.79	43.57	43.57
	2020	2,619.79			2,619.79	104.61	104.61
	2021	2,619.79			2,619.79	104.61	104.61
	2022	2,619.79			2,619.79	104.61	104.61
	2023	2,619.79		1,120.00	1,499.79	104.61	1,224.61
	2024	1,499.79		1,499.79	-	61.04	1,560.83
	合计			2,619.79		523.05	3,142.84
永顺县经 济开发区 2017 年 度第一批 次建设项 目	2019	-	2,924.53		2,924.53	-	-
	2020	2,924.53			2,924.53	119.03	119.03
	2021	2,924.53			2,924.53	119.03	119.03
	2022	2,924.53			2,924.53	119.03	119.03
	2023	2,924.53			2,924.53	119.03	119.03
	2024	2,924.53		2,924.53	-	119.03	3,043.56
	合计			2,924.53		595.14	3,519.67

永顺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
永顺县 2017 年度第一批	8,896.51	3,255.68	3,903.09	2.28

次建设项目				
永顺县 2017 年度第二批 次建设项目	9,234.71	2,619.79	3,142.84	2.94
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	3,932.02	2,924.53	3,519.67	1.12
合计	22,063.24	8,800.00	10,565.60	2.09

同时，永顺县土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定

的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在

社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合

理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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

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。永顺县自然资源主管部门为永顺县自然

资源局。

永顺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。

花垣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

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西邻贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富。已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁。“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目，苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美。拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又有物质基础。

2016-2018 年，花垣县分别实现一般预算收入 5.24 亿元、

7.19 亿元和 4.57 亿元，政府性基金收入分别为 5.03 亿元、1.96 亿元和 7.36 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4.05 亿元、1.07 亿元和 6.88 亿元。

花垣县 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）	59.58	68.07	62.21
居民人均可支配收入（元）	20,589	22,568	24,506
一般预算收入（亿元）	5.24	7.19	4.57
政府性基金收入（亿元）	5.03	1.96	7.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.05	1.07	6.88
政府性基金支出（亿元）	5.03	1.96	7.36
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.03	0.79	6.65

（二）项目基本信息

花垣县 2018 年第一批次建设项目总投资 6,850.00 万元，项目包含 4 块地块，分别位于花垣城北社区、伍家坡村、凉水井村、蚩尤村，东至城北社区，西至高速路，北至城北社区，南至高速路，规划用途为住宅用地、商服用地；收储实施机构为花垣县土地收购储备交易中心，项目已取得《花垣县人民政府申请农用地转用、土地征收报批单》（（花）政土报字（2018）第 02 号）。

花垣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	花垣县 2018 年第一批次建设项目	东至城北社区，西至高速路，北至城北社区，南至高速路	项目包含 4 个地块，位于花垣城北社区、伍家坡村、凉水井村、蚩尤村，规划用途为住宅用地、商服用地；项目总投资 6,850.00 万元，建设期限 2 年	花垣县土地收购储备交易中心

花垣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

该项目的实施有利于花垣县提高城市化水平，进一步完善城市基础设施建设，改善和提高市民居住环境质量和生活水平。同时将会进一步带动全县经济的发展，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

花垣县 2018 年第一批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 6,850.00 万元，其中，用地报批和征地补偿费概算为 4,384.00 万元，失地农民社会保障支出概算 274.61 万元，五通一平等基础设施建设费约 1,900.00 万元，其他费用支出 291.39 万元。

花垣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
1	花垣县 2018 年第一批次建设项目	6,850.00	850.00	6,000.00
	合计	6,850.00	850.00	6,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期花垣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 6,850.00 万元，其中用于项目支出的资本金 850.00 万元（资本金已全部到位），拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。

花垣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	花垣县 2018 年第一批次建设项目	850.00	6,000.00	-	6,000.00	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
	合计	850.00	6,000.00	-	6,000.00	-	-

四、预期收益

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ 项目土地出让面积×出让单价

花垣县土地储备项目收益来源为土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年花垣县土地储备项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

花垣县土地储备项目周边地块的销售情况

项目	宗地名称	区位	占地面积（公顷）	中标总地价（万元）	土地价格（元/ m ² ）	出让日期	用途
1	花垣县众望房地产开发有限公司 6 号地块项目部	花垣县城北步行街后	1.33	1,738.00	1,310.31	2019/3/7	商住
2	花垣乾城置业有限公司	花垣县城北（公安局南侧）	6.83	7,718.00	1,130.15	2018/11/28	商住
3	湖南花垣万瑞置业有限公司	花垣县城北新区	9.93	10,318.00	1,038.93	2018/11/27	商住

（二）项目收入预测

花垣县土地储备项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州花垣县经济增长预期目标。经查询，花垣县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 0.50%、10.40%、-5.00%，根据谨慎性原则，取近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即 2019 年花垣县 GDP 增速为 -5.00%。现预测项目出让土地价格如下：

花垣县土地储备项目土地出让价格预测表

单位：元/ m²

项目	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
花垣县 2018 年第一批次建设项目	商住	1,027.90	976.51	927.68	881.30	837.23

花垣县土地储备项目预计可出让土地面积 91,536.00m²，分

别于 2021-2024 年完成出让，预计可获得收入 8,290.21 万元，
预计用于资金平衡的相关收益 8,290.21 万元。

花垣县土地储备项目土地出让面积计划表

单位：m²

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
花垣县 2018 年第一批 次建设项目	-	22,884.00	22,884.00	22,884.00	22,884.00	91,536.00

花垣县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
花垣县 2018 年第一批 次建设项目	土地 出让	-	2,234.63	2,122.90	2,016.76	1,915.92	8,290.21	8,290.21
	合计	-	2,234.63	2,122.90	2,016.76	1,915.92	8,290.21	8,290.21

五、融资平衡方案

花垣县本次土地储备项目总投资金额为 6,850.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,000.00 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 244.20 万元，5 年本息共计 7,221.00 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 8,290.21 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15。

花垣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
花垣县 2018 年 第一批次 建设项目	2019	-	6,000.00		6,000.00	-	-
	2020	6,000.00			6,000.00	244.20	244.20
	2021	6,000.00			6,000.00	244.20	244.20
	2022	6,000.00			6,000.00	244.20	244.20
	2023	6,000.00			6,000.00	244.20	244.20
	2024	6,000.00		6,000.00		244.20	6,244.20
	合计			6,000.00		1,221.00	7,221.00

花垣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
花垣县2018年第一批建设 项目	8,290.21	6,000.00	7,221.00	1.15
合计	8,290.21	6,000.00	7,221.00	1.15

同时，花垣县土地储备项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二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：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活

生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

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

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。花垣县自然资源主管部门为花垣县国土资源局。

花垣县国土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。

湘西土家族苗族自治州财政局

湘西土家族苗族自治州自然资源和规划局

2019年6月17日