

湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券

项目预期收益和融资平衡方案

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）在郴州市共涉及项目 24 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 115,300.00 万元。

其中郴州市本级项目 20 个，拟使用政府债券资金 109,200.00 万元；郴州市苏仙区项目 2 个，拟使用政府债券资金 3,800.00 万元；安仁县项目 1 个，拟使用政府债券资金 1,000.00 万元；资兴市项目 1 个，拟使用政府债券资金 1,300.00 万元。具体明细如下所示：（单位：万元）

序号	区域	项目名称	融资金额
1	市本级	福城新区土地收购项目	6,000.00
2		同福路周边收购项目	10,000.00
3		华康小区土地储备三期	2,000.00
4		金田湖土地储备项目	3,000.00
5		凤行山四期土地储备项目	8,000.00
6		刘仙湖土地储备项目	3,000.00
7		九子塘片区鸣九土地储备项目	4,000.00
8		东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	2,000.00
9		王仙岭特色小镇储备项目	3,000.00
10		仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	2,000.00
11		卜里坪土地储备项目一期、二期、三	25,000.00
12		骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	9,000.00
13		郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	2,000.00
14		高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	2,000.00
15		技师学院东北侧土地储备项目	500.00
16		东河 F-1-6 土地储备项目	1,000.00
17		东河 G-1-2 土地储备项目	1,000.00
18		白水土地储备项目	5,000.00
19		龙女温泉康养小镇储备项目	2,000.00
20		第一人民医院东院旁项目	18,700.00
21	苏仙区	郴州市 2019 年第五批次用地项目	2,800.00
22		苏仙区 2013 年第一批次用地项目	1,000.00

23	安仁县	安仁县 2017 年第三批建设项目	1,000.00
24	资兴市	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	1,300.00

郴州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

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角”、“长株潭”、成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析，郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发 190 多趟旅客列车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州高新技术产业园区是湖南省政府批准设立的省级开发区。园区先后被认定为湖南稀贵金属深加工产业基

地、湖南数字视讯产业郴州基地、湖南信息产业郴州基地、湖南新材料产业郴州基地、湖南承接产业转移示范园区、湖南“十大”最具投资价值产业园区、“国家高技术服务业产业基地”。在全省省级以上产业园区新型工业化考核中名列第4名。加工贸易额在全国57家出口加工区中居第三十位。

郴州市 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（GDP）（亿元）	2190.75	2337.73	2391.88
居民人均可支配收入（元）	27730.00	30005.00	32406.00
一般公共预算收入（亿元）	175.13	130.56	133.64
政府性基金收入（亿元）	30.29	40.31	71.85
其中：国有土地出让收入（亿元）	28.52	37.97	67.26
政府性基金支出（亿元）	32.74	38.80	77.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	26.62	30.24	70.34

郴州市本级 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入（亿元）	42.90	38.13	39.71
政府性基金收入（亿元）	12.16	13.69	24.21
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.36	13.04	22.01
政府性基金支出（亿元）	11.37	10.43	25.58
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.63	9.18	24.54

（二）项目基本信息

土地储备项目：

郴州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	福城新区土地收购项目	北临郴州大道、西临早禾路、东临兴城路、南临松山路	该项目总投资成本为 18,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心

2	同福路周边收购项目	北临恒辉路、西临和平路、东临同福路、南临同心路	该项目总投资成本为 40,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
3	华康小区土地储备三期	北临同心路、西临华康村、东临郴电同心变电站、南临华康路	该项目总投资成本为 9,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
4	金田湖土地储备项目	北临石虎路、西临东河、东临塘溪大道、南临金田路	该项目总投资成本为 41,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
5	凤行山四期土地储备项目	北临山、西临凤凰新城、东临山、南临青年大道	该项目总投资成本为 22,530.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
6	刘仙湖土地储备项目	北临刘仙湖公园、西临刘仙湖公园、东临刘仙湖、南临凤凰路	该项目总投资成本为 9,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	北临山、西临山、东临山、南临郴州大道	该项目总投资成本为 5,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	北临宁邦广场一期、西临宁邦广场一期、东临林经二路路、南临板桥村安置地路	该项目总投资成本为 7,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为商住用地。	郴州市土地储备中心
9	王仙岭特色小镇储备项目	西东福路、东临湖、北临后营大道、南临山	该项目总投资成本为 18,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	北临南岭大道、西临五星大道、东临经二路、南临仙岭湖	该项目总投资成本为 5,500.00 万元，项目正在收储，用	郴州市土地储备中心

			地性质为住宅用地。	
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	北临官庄坪村安置地、西临绿地、东临苏仙岭风景区、南岭坪田大道	该项目总投资成本为 65,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	北临同心路、西临河道、东临规划中的小学、南临绿地	该项目总投资成本为 19,700.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	北临上白水路、西临人民东路延伸段、东临茶缘北路、南临郴县路	该项目总投资成本为 8,500.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	北临骆仙铺 5 组安置地、西临绿地、东临寒溪路、南临骆仙中学	该项目总投资成本为 9,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
15	技师学院东北侧土地储备项目	北临绿地、西临绿地、东临技师学院、南临东风日产 4S 店	该项目总投资成本为 4,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
16	东河 F-1-6 土地储备项目	北临翡翠路、西临西河、东临林坪北路、南临坪北路	该项目总投资成本为 20,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为商住用地。	郴州市土地储备中心
17	东河 G-1-2 土地储备项目	北临板桥村民安置房、西临板桥村民安置房、南临林邑路	该项目总投资成本为 2,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为商住用地。	郴州市土地储备中心
18	白水土地储备项目	北临山、西临山、东临东河、南临青年大道	该项目总投资成本为 10,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心

19	龙女温泉康养小镇储备项目	北临铜坑湖路、西临柳毅路、东临草冲路、南临飞云路	该项目总投资成本为 5,500.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
20	第一人民医院东院旁项目	北临富士大道、东临相山北路、西至西河、南至青年大道	该项目总投资 58,000.00 万元，项目于 2014 年 5 月收储，用地性质为商业用地。	郴州市土地储备中心

郴州市土地储备项目已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

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

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

郴州市 2019 年第四批土地储备项债券包含 20 个项目，总投资金额 376,730.00 万元。

根据 2019 年郴州市土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，各项目核算收储成本具体如下表所示：

郴州市本级土地储备项目投资明细表

单位：万元

序号	项目名称	用地报批费	征地拆迁、安置补偿费	不可预见费	工作经费	七通一平费
1	福城新区土地收购项目	2,000.00	8,000.00	300.00	400.00	7,300.00
2	同福路周边收购项目	6,000.00	20,000.00	780.00	1,000.00	12,220.00
3	华康小区土地储备三期	2,100.00	4,300.00	192.00	215.00	2,193.00
4	金田湖土地储备项目	16,600.00	16,400.00	990.00	820.00	6,190.00
5	凤行山四期土地储备项目	8,400.00	12,000.00	612.00	600.00	918.00
6	刘仙湖土地储备项目	4,400.00	3,600.00	240.00	180.00	580.00
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	2,050.00	2,200.00	127.50	110.00	512.50
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	4,000.00	2,000.00	180.00	100.00	720.00
9	王仙岭特色小镇储备项目	6,600.00	9,000.00	468.00	450.00	1,482.00
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	2,000.00	2,500.00	135.00	125.00	740.00
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	25,580.00	9,500.00	1,052.40	475.00	28,392.60
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	3,400.00	1,000.00	132.00	50.00	15,118.00
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	3,000.00	5,000.00	240.00	250.00	10.00
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	3,200.00	4,600.00	234.00	230.00	736.00
15	技师学院东北侧土地储备项目	1,000.00	2,600.00	108.00	130.00	162.00
16	东河 F-1-6 土地储备项目	8,900.00	3,100.00	360.00	155.00	7,485.00
17	东河 G-1-2 土地储备项目	1,000.00	500.00	45.00	25.00	430.00
18	白水土地储备项目	6,200.00	2,280.00	254.40	114.00	1,151.60
19	龙女温泉康养小镇储备项目	3,600.00	1,400.00	150.00	70.00	280.00
20	第一人民医院东院旁项目	10,000.00	30,000.00	1,200.00	1,500.00	15,300.00
合计		120,030.00	120,030.00	7,800.30	6,999.00	101,920.70

郴州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	2022 年及以后
1	福城新区土地收购项目	18,000.00	-	6,000.00	6,000.00	3,600.00	2,400.00

2	同福路周边收购项目	40,000.00	-	10,000.00	15,000.00	9,000.00	6,000.00
3	华康小区土地储备三期	9,000.00	-	2,000.00	3,500.00	2,100.00	1,400.00
4	金田湖土地储备项目	41,000.00	-	3,000.00	19,000.00	11,400.00	7,600.00
5	凤行山四期土地储备项目	22,530.00	-	8,000.00	7,265.00	4,359.00	2,906.00
6	刘仙湖土地储备项目	9,000.00	-	3,000.00	3,000.00	1,800.00	1,200.00
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	5,000.00	-	4,000.00	500.00	300.00	200.00
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	7,000.00	-	2,000.00	2,500.00	1,500.00	1,000.00
9	王仙岭特色小镇储备项目	18,000.00	-	3,000.00	7,500.00	4,500.00	3,000.00
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	5,500.00	-	2,000.00	1,750.00	1,050.00	700.00
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三期	65,000.00	-	25,000.00	20,000.00	12,000.00	8,000.00
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	19,700.00	-	9,000.00	5,350.00	3,210.00	2,140.00
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	8,500.00	-	2,000.00	3,250.00	1,950.00	1,300.00
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	9,000.00	-	2,000.00	3,500.00	2,100.00	1,400.00
15	技师学院东北侧土地储备项目	4,000.00	-	500.00	1,750.00	1,050.00	700.00
16	东河 F-1-6 土地储备项目	20,000.00	-	1,000.00	9,500.00	5,700.00	3,800.00
17	东河 G-1-2 土地储备项目	2,000.00	-	1,000.00	500.00	300.00	200.00
18	白水土地储备项目	10,000.00	-	5,000.00	2,500.00	1,500.00	1,000.00
19	龙女温泉康养小镇储备项目	5,500.00	-	2,000.00	1,750.00	1,050.00	700.00
20	第一人民医院东院旁项目	58,000.00	39,300.00	18,700.00	19,650.00	11,790.00	7,860.00

合计		376,730.00	39,300.00	109,200.00	133,765.00	80,259.00	53,506.00
----	--	------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------

(二) 资金筹措方案

2019 年本期郴州市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 376,730.00 万元，其中用于项目支出的资本金 39,300.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 337,430.00 万元，其他融资 0 万元。

郴州市本级土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	福城新区土地收购项目	-	18,000.00	-	6,000.00	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 年期
2	同福路周边收购项目	-	40,000.00	-	10,000.00		
3	华康小区土地储备三期	-	12,000.00	-	2,000.00		
4	金田湖土地储备项目	-	38,000.00	-	3,000.00		
5	凤行山四期土地储备项目	-	22,530.00	-	8,000.00		
6	刘仙湖土地储备项目	-	9,000.00	-	3,000.00		
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	-	5,000.00	-	4,000.00		
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	-	7,000.00	-	2,000.00		
9	王仙岭特色小镇储备项目	-	18,000.00	-	3,000.00		
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	-	16,500.00	-	2,000.00		
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	-	67,700.00	-	25,000.00		
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	-	6,000.00	-	9,000.00		
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	-	8,500.00	-	2,000.00		
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	-	9,000.00	-	2,000.00		
15	技师学院东北侧土地储备项目	-	4,000.00	-	500.00		
16	东河 F-1-6 土地储备项目	-	13,000.00	-	1,000.00		
17	东河 G-1-2 土地储备项目	-	9,000.00	-	1,000.00		
18	白水土地储备项目	-	10,000.00	-	5,000.00		
19	龙女温泉康养小镇储备项目	-	5,500.00	-	2,000.00		
20	第一人民医院东院旁项目	39,300.00	18,700.00	-	18,700.00		

合计	39,300.00	337,430.00	-	109,200.00		
----	-----------	------------	---	------------	--	--

四、预期收益

1、政策因素依据及假设

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、郴州市本级土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的 24 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地 单价 (万元/亩)
福城新区 土地收购 项目	北湖区兴城路北段 东侧	49.31	住宅	70	8,650.00	曾德勇	2019-3-16	208.69
	北湖区增福街道 (兴城路北侧)	12.01	住宅	70	2,200.00	资兴市联兴房地产开发有限 责任公司	2018-10-17	
	万华路北侧	11.22	商住 用地	70	3,000.00	郴州市宏凯房地产开发有限 责任公司	2019-3-5	
	下湄桥西片区	14.23	商住	70	2,420.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018-10-30	127.25

同福路周边收购项目	南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	5,900.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018-10-30	
	郴州市下湄桥街道（工业大道）	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017-4-7	
华康小区土地储备三期	下湄桥西片区	14.23	商住	70	2,420.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018-10-30	127.25
	南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	5,900.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018-10-30	
	郴州市下湄桥街道（工业大道）	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017-4-7	
金田湖土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	147.16
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	
	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
风行山四期土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	147.16
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	
	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
刘仙湖土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	147.16
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	
	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
九子塘片区鸣九土地储备项目	郴州市五岭阁公园茶缘路北侧	14.72	商住	70	3,878.00	郴州晟远置业有限公司	2018-5-11	195.72
	郴江街道梨树山村	36.95	商住	70	4,930.00	湖南宏坤房地产开发有限公司、南方石墨新材料有限公司	2017-9-20	
	北湖区郴州大道南侧	105.11	商住	70	20,000.00	郴州梁瑞房地产开发有限公司	2019-3-15	
东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	147.16
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	

	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
王仙岭特色小镇储备项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019-2-1	
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019-6-17	
仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	苏仙区观山洞街道观山洞村	69.85	商业住宅	70	3,100.00	湖南林邑文化旅游开发有限公司	2017-5-15	43.80
	苏仙区观山洞街道观山洞村	164.43	商业住宅	70	7,100.00	湖南林邑文化旅游开发有限公司	2017-5-15	
卜里坪土地储备项目一期、二期、三期	同心西路	71.80	商住	70	12,400.00	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2018-8-13	128.99
	郴州市北湖区骆仙街道高壁村	12.49	住宅	70	1,300.00	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2018-8-13	
	苏仙区后营大道南侧	89.69	商住	70	9,880.00	湖南万腾宏宇置业有限公司	2018-10-10	
骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	北湖区骆仙街道骆仙铺村	137.76	商住	70	46,832.00	郴州北湖碧桂园房地产开发有限公司	2017-12-15	330.24
	北湖区骆仙街道骆仙铺村（华府路北侧）	44.57	住宅	70	18,100.00	湖南融华房地产开发有限公司	2018-8-31	
	北湖区骆仙街道骆仙铺村（寒溪路西侧）	53.74	住宅	70	13,150.00	郴州市鑫宇房地产开发有限公司	2018-11-23	
郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住用地	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	197.70	商住用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019-2-1	
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.61	住宅用地	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019-6-17	
高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	同心西路	71.80	商住用地	70	12,400.00	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2018-8-13	121.45
	郴州市北湖区骆仙街道高壁村	12.49	商住用地	70	1,300.00	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2018-8-13	
	高壁片区 107 国道西面	148.53	住宅用地	70	13,000.00	郴州福至兴康置业有限公司	2018-10-30	
技师学院东北侧土	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95

地储备项目	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019-2-1	
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019-6-17	
东河 F-1-6 土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地地块三十一）	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	147.15
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	
	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
东河 G-1-2 土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地地块三十二）	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	8,650.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019-5-29	28.32
	苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	2,200.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017-12-25	
	观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	3,000.00	郴州市新天投资有限公司	2016-12-21	
白水土地储备项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住用地	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	197.70	商住用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019-2-1	
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.61	住宅用地	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019-6-17	
龙女温泉康养小镇储备项目	下湄桥西片区	14.23	商住	70	8,650.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018-10-30	247.98
	南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	2,200.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018-10-30	
	郴州市下湄桥街道（工业大道）	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017-4-7	
第一人民医院东院旁项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019-1-1	226.93
	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019-2-1	
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019-6-17	

（二）项目收入预测

考虑到郴州市本级本次债券土地储备项目的土地自

2024 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郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、7.90%、8.30%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.90%计算土地价格的 growth。

郴州市本级本次债券土地储备项目预计可出让土地 3,956.96 亩，全部于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 1,001,925.05 万元，预计用于资金平衡的相关收益 1,001,925.05 万元。

郴州市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	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
福城新区土地收购项目	土地出让收入					45,782.57
同福路周边收购项目	土地出让收入					66,996.29
华康小区土地储备三期	土地出让收入					12,941.87
金田湖土地储备项目	土地出让收入					155,174.85
凤行山四期土地储备项目	土地出让收入					53,911.96
刘仙湖土地储备项目	土地出让收入					21,209.67
九子塘片区鸣九土地储备项目	土地出让收入					32,370.16
东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	土地出让收入					21,500.22
王仙岭特色小镇储备项目	土地出让收入					55,221.01
仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	土地出让收入					8,109.93
卜里坪土地储备项目一期、二期、三期	土地出让收入					86,240.11
骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	土地出让收入					64,574.04
郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	土地出让收入					22,404.81

高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	土地出让收入					26,643.79
技师学院东北侧土地储备项目	土地出让收入					6,277.33
东河 F-1-6 土地储备项目	土地出让收入					51,134.49
东河 G-1-2 土地储备项目	土地出让收入					3,230.69
白水土地储备项目	土地出让收入					102,986.15
龙女温泉康养小镇储备项目	土地出让收入					68,872.98
第一人民医院东院旁项目	土地出让收入					96,342.13
合计						1,001,925.05

五、融资平衡方案

郴州市本级本次土地储备项目总投资金额为 376,730.00 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 109,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 228,230.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。每年需偿付利息 4,171.44 万元，5 年本息共计 20,857.20 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 1,001,925.05 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.49。

郴州市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2019		6,000.00		6,000.00	-	-
	2020	6,000.00	12,000.00		18,000.00	229.2	229.20

福城新区 土地收购 项目	2021	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
	2022	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
	2023	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
	2024	18,000.00		6,000.00	12,000.00	687.60	6,687.60
	2025	12,000.00		12,000.00	12,000.00	458.40	12,458.40
	合计		18,000.00	18,000.00		3,438.00	21,438.00
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
同福路周 边收购项 目	2019		10,000.00		10,000.00	-	-
	2020	10,000.00	30,000.00		40,000.00	382	382.00
	2021	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00
	2022	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00
	2023	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00
	2024	40,000.00		10,000.00	30,000.00	1,528.00	11,528.00
	2025	30,000.00		30,000.00	30,000.00	1,146.00	31,146.00
	合计		40,000.00	40,000.00		7,640.00	47,640.00
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
华康小区 土地储备 三期	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	7,000.00		9,000.00	76.4	76.40
	2021	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2022	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2023	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2024	9,000.00		2,000.00	7,000.00	343.80	2,343.80
	2025	7,000.00		7,000.00	7,000.00	267.40	7,267.40
	合计		9,000.00	9,000.00		1,719.00	10,719.00
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
金田湖土 地储备项 目	2019		3,000.00		3,000.00	-	-
	2020	3,000.00	38,000.00		41,000.00	114.6	114.60
	2021	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
	2022	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
	2023	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
	2024	41,000.00		3,000.00	38,000.00	1,566.20	4,566.20
	2025	38,000.00		38,000.00	38,000.00	1,451.60	39,451.60
	合计		41,000.00	41,000.00		7,831.00	48,831.00
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
风行山四 期土地储 备项目	2019		8,000.00		8,000.00	-	-
	2020	8,000.00	14,530.00		22,530.00	305.6	305.60
	2021	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65

	2022	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65
	2023	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65
	2024	22,530.00		8,000.00	14,530.00	860.65	8,860.65
	2025	14,530.00		14,530.00	14,530.00	555.05	15,085.05
	合计		22,530.00	22,530.00		4,303.23	26,833.23
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
刘仙湖土地储备项目	2019		3,000.00		3,000.00	-	-
	2020	3,000.00	6,000.00		9,000.00	114.6	114.60
	2021	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2022	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2023	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2024	9,000.00		3,000.00	6,000.00	343.80	3,343.80
	2025	6,000.00		6,000.00	6,000.00	229.20	6,229.20
	合计		9,000.00	9,000.00		1,719.00	10,719.00
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
九子塘片区鸣九土地储备项目	2019		4,000.00		4,000.00	-	-
	2020	4,000.00	1,000.00		5,000.00	152.8	152.80
	2021	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00
	2022	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00
	2023	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00
	2024	5,000.00		4,000.00	1,000.00	191.00	4,191.00
	2025	1,000.00		1,000.00	1,000.00	38.20	1,038.20
	合计		5,000.00	5,000.00		955.00	5,955.00
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
东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	5,000.00		7,000.00	76.4	76.40
	2021	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
	2022	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
	2023	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
	2024	7,000.00		2,000.00	5,000.00	267.40	2,267.40
	2025	5,000.00		5,000.00	5,000.00	191.00	5,191.00
	合计		7,000.00	7,000.00		1,337.00	8,337.00
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
王仙岭特色小镇储备项目	2019		3,000.00		3,000.00	-	-
	2020	3,000.00	15,000.00		18,000.00	114.6	114.60
	2021	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
	2022	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
	2023	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60

	2024	18,000.00		3,000.00	15,000.00	687.60	3,687.60
	2025	15,000.00		15,000.00	15,000.00	573.00	15,573.00
	合计		18,000.00	18,000.00		3,438.00	21,438.00
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
仙岭楚境 文旅特色 小镇土地 储备项目	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	3,500.00		5,500.00	76.4	76.40
	2021	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2022	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2023	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2024	5,500.00		2,000.00	3,500.00	210.10	2,210.10
	2025	3,500.00		3,500.00	3,500.00	133.70	3,633.70
	合计		5,500.00	5,500.00		1,050.50	6,550.50
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
卜里坪土 地储备项 目一期、 二期、三	2019		25,000.00		25,000.00	-	-
	2020	25,000.00	40,000.00		65,000.00	955	955.00
	2021	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
	2022	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
	2023	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
	2024	65,000.00		25,000.00	40,000.00	2,483.00	27,483.00
	2025	40,000.00		40,000.00	40,000.00	1,528.00	41,528.00
	合计		65,000.00	65,000.00		12,415.00	77,415.00
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
骆仙铺片 区 B-1- 1、B-1- 2、B-1-3 土地储备 项目	2019		9,000.00		9,000.00	-	-
	2020	9,000.00	10,700.00		19,700.00	343.8	343.80
	2021	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
	2022	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
	2023	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
	2024	19,700.00		9,000.00	10,700.00	752.54	9,752.54
	2025	10,700.00		10,700.00	10,700.00	408.74	11,108.74
	合计		19,700.00	19,700.00		3,762.70	23,462.70
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
郴州市 2019 年 储备土地 地块六十 项目	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	6,500.00		8,500.00	76.4	76.40
	2021	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
	2022	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
	2023	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
	2024	8,500.00		2,000.00	6,500.00	324.70	2,324.70
	2025	6,500.00		6,500.00	6,500.00	248.30	6,748.30

	合计		8,500.00	8,500.00		1,623.50	10,123.50
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
高壁片区 郴州市 2019 年 储备土地 地块四十 一项目	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	7,000.00		9,000.00	76.4	76.40
	2021	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2022	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2023	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
	2024	9,000.00		2,000.00	7,000.00	343.80	2,343.80
	2025	7,000.00		7,000.00	7,000.00	267.40	7,267.40
	合计		9,000.00	9,000.00		1,719.00	10,719.00
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
技师学院 东北侧土 地储备项 目	2019		500.00		500.00	-	-
	2020	500.00	3,500.00		4,000.00	19.1	19.10
	2021	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
	2022	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
	2023	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
	2024	4,000.00		500.00	3,500.00	152.80	652.80
	2025	3,500.00		3,500.00	3,500.00	133.70	3,633.70
	合计		4,000.00	4,000.00		764.00	4,764.00
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
东河 F- 1-6 土地 储备项目	2019		1,000.00		1,000.00	-	-
	2020	1,000.00	19,000.00		20,000.00	38.2	38.20
	2021	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
	2022	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
	2023	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
	2024	20,000.00		1,000.00	19,000.00	764.00	1,764.00
	2025	19,000.00		19,000.00	19,000.00	725.80	19,725.80
	合计		20,000.00	20,000.00		3,820.00	23,820.00
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
东河 G- 1-2 土地 储备项目	2019		1,000.00		1,000.00	-	-
	2020	1,000.00	1,000.00		2,000.00	38.2	38.20
	2021	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
	2022	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
	2023	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
	2024	2,000.00		1,000.00	1,000.00	76.40	1,076.40
	2025	1,000.00		1,000.00	1,000.00	38.20	1,038.20
	合计		2,000.00	2,000.00		382.00	2,382.00
项目	年度	期初本金	本期新增	本期偿		当年偿还	

		余额	本金	还本金	期末本金 余额	利息	当年还本 付息合计
白水土地 储备项目	2019		5,000.00		5,000.00	-	-
	2020	5,000.00	5,000.00		10,000.00	191	191.00
	2021	10,000.00			10,000.00	382.00	382.00
	2022	10,000.00			10,000.00	382.00	382.00
	2023	10,000.00			10,000.00	382.00	382.00
	2024	10,000.00		5,000.00	5,000.00	382.00	5,382.00
	2025	5,000.00		5,000.00	5,000.00	191.00	5,191.00
	合计		10,000.00	10,000.00		1,910.00	11,910.00
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
龙女温泉 康养小镇 储备项目	2019		2,000.00		2,000.00	-	-
	2020	2,000.00	3,500.00		5,500.00	76.4	76.40
	2021	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2022	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2023	5,500.00			5,500.00	210.10	210.10
	2024	5,500.00		2,000.00	3,500.00	210.10	2,210.10
	2025	3,500.00		3,500.00	3,500.00	133.70	3,633.70
	合计		5,500.00	5,500.00		1,050.50	6,550.50
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
第一人民医院 东院 旁项目	2019		18,700.00		18,700.00	-	-
	2020	18,700.00	0.00		18,700.00	714.34	714.34
	2021	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
	2022	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
	2023	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
	2024	18,700.00		18,700.00	0.00	714.34	19,414.34
	2025	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		18,700.00	18,700.00		3,571.70	22,271.70

郴州市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资 金平衡的相 关收益	项目预计	项目预计	项目相关收益 对融资成本覆 盖倍数
		融资本金	融资本息	
福城新区土地收购项目	45,782.57	18,000.00	21,438.00	2.14
同福路周边收购项目	66,996.29	40,000.00	47,640.00	1.41
华康小区土地储备三期	12,941.87	9,000.00	10,719.00	1.21
金田湖土地储备项目	155,174.85	41,000.00	48,831.00	3.18
凤行山四期土地储备项目	53,911.96	22,530.00	26,833.23	2.01

刘仙湖土地储备项目	21,209.67	9,000.00	10,719.00	1.98
九子塘片区鸣九土地储备项目	32,370.16	5,000.00	5,955.00	5.44
东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	21,500.22	7,000.00	8,337.00	2.58
王仙岭特色小镇储备项目	55,221.01	18,000.00	21,438.00	2.58
仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	8,109.93	5,500.00	6,550.50	1.24
卜里坪土地储备项目一期、二期、三	86,240.11	65,000.00	77,415.00	1.11
骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	64,574.04	19,700.00	23,462.70	2.75
郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	22,404.81	8,500.00	10,123.50	2.21
高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	26,643.79	9,000.00	10,719.00	2.49
技师学院东北侧土地储备项目	6,277.33	4,000.00	4,764.00	1.32
东河 F-1-6 土地储备项目	51,134.49	20,000.00	23,820.00	2.15
东河 G-1-2 土地储备项目	3,230.69	2,000.00	2,382.00	1.36
白水土地储备项目	102,986.15	10,000.00	11,910.00	8.65
龙女温泉康养小镇储备项目	68,872.98	5,500.00	6,550.50	10.51
第一人民医院东院旁项目	96,342.13	18,700.00	22,271.70	4.33
合计	1,001,925.05	337,430.00	401,879.13	2.49

同时，郴州市本级土地储备项目融资平衡情况已经通过湖南新财苑会计师事务所有限公司审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、

噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省

级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。郴州市自然资源主管部门为郴州市自然资源局。

郴州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。

苏仙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

苏仙区位于湖南省郴州市中部，北瞻衡岳，南恃五岭，东界罗霄，是郴州市政治、经济、文化发展中心。苏仙区前身为原郴县，自秦置郴县，历经了 2200 多年的沧桑。县城先后为郡、州、路、府、区治，是一座历史悠久的文化名城。斗转星移，岁月如歌，1994 年 12 月，经国务院批准，撤销郴县设立苏仙区，从此翻开苏仙历史的新篇章。城乡全部开通程控电话、无线通讯和数字通讯，可直拨世界各地。目前，四通八达的交通、快速便捷的通讯、高效优质的服务等网络已经构成，奠定了实现苏仙区经济跨越式发展的坚实基础。

苏仙区物华天宝，资源丰富，是享誉世界的“有色金属之乡”。现已探明的有色金属有 7 类 50 多个品种，已探明的矿床 18 处，其中特大型 4 处。区内的柿竹园有色金属矿被国际地质界誉为“世界有色金属博物馆”，有矿物 140 多种，铅、锌、锡、钨在全国占有重要位置，其中钨储量居全国第一位。苏仙区境内土地肥沃，气候适宜，是湘南有名的鱼米之乡和富裕之地，不仅盛产稻谷、茶叶、水果、茶油、烤烟、竹木，还十分适宜于发展畜、牧、水产养殖业。全区现有耕地 19688.88 公顷，水面 3648.7 公顷，森林 9258.88 公顷，可供开发的丘岗山地 99559 公顷。2000

多种动植物中，有国家级重点保护动物 25 种，珍稀植物 12 种。苏仙区是水电能源基地，境内有可供开发利用的水能资源 331 处，12.7 万千瓦，至 2001 年，全区共兴建中小型电站 46 处，总装机容量达 6.345 万千瓦，年发电量 2.4 亿千瓦时，是全国一百个电气化县（区）之一。

苏仙区 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	295.90	301.40	320.60
居民人均可支配收入（元）	25,096.00	27,298.00	29,576.00
一般公共预算收入	10.37	6.02	5.99
政府性基金收入	0.26	0.77	3.57
其中：国有土地出让收入	0.23	0.12	0.28
政府性基金支出	0.55	1.12	2.09
其中：国有土地出让支出	0.23	0.24	1.24

（二）项目基本信息

土地储备项目：

苏仙区土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	郴州市 2019 年第五批次用地项目	东西北面均环山，南接青年大道	该项目总投资成本为 5,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心
2	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	东至货站路，西至京广铁路红线，北至烟厂路，南至福田小区北面围墙	该项目总投资成本为 1,000.00 万元，项目正在收储，用地性质为住宅用地。	郴州市土地储备中心

苏仙区土地储备项目已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

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

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

苏仙区 2019 年第四批土地储备项债券包含 2 个项目，总投资金额 6,000.00 万元。

根据 2019 年苏仙区土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，郴州市 2019 年第五批次用地项目核定收储成本总额 5000 万元，具体为：1、用地报批费：1600 万元；2、土地补偿费和安置补助费：1400 万元；3、不可预见费：1000 万元；4、工作经费：10 万元；5、七通一平费：990 万元。苏仙区 2013 年第一批次用地项目核定收储成本总额 1000 万元，具体为：1、土地补偿费和安置补助费：230 万元；2、青苗补偿费：10 万元；3、房屋拆迁补

偿费：700 万元；4、不可预见费：30 万元；5、工作经费：30 万元。具体如下表所示：

苏仙区土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年
1	郴州市 2019 年第五批次用地项目	5,000.00	10.00	4,990.00
2	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	1,000.00	0	1,000.00
	合计	6,000.00	10.00	5,990.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期苏仙区土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资 6,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,200.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 3,800.00 万元，其他融资 0 万元。

苏仙区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	郴州市 2019 年第五批次用地项目	2,200.00	2,800.00	-	2,800.00	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 年期
2	苏仙区 2013 年第	0	1,000.00	-	1,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府	5 年期

	一批次用地项目					专项债券（二十一期）	
合计		2,200.00	3,800.00	0	3,800.00		

四、预期收益

1、政策因素依据及假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、苏仙区土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的 5 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均 土地单价 (万元/ 亩)
郴州市 2019 年第 五批次用地 项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.4	住宅、商业用地	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019.05.29	174.51
	青年大道北侧	21.30	住宅用地	70	4,250.00	陈伟泉	2019.03.06	

	苏仙区王仙岭街道上白水村（郴州大道北侧）	198.00	住宅、商业用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019.02.03	
苏仙区 2013 年第一批用地项目	高新区郴县路和西河东路交汇处东北角	181.00	住宅、商业用地	70	39,265.00	安仁金色房地产开发有限公司郴州市高新区分公司	2019.07.12	218.91
	郴州市青年大道（城投大厦西侧）	83.69	住宅、商业用地	70	22,436.00	长沙房产（集团）有限公司	2019.06.17	
	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.40	住宅、商业用地	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019.05.29	

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2024 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郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、7.90%、8.30%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.90% 计算土地价格的

增长。

苏仙区土地储备项目预计可出让土地 140.50 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 38,456.94 万元，预计用于资金平衡的相关收益 38,456.94 万元。

苏仙区土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
郴州市 2019 年第五批次用地项目	土地出让收入	-	-	-	-	25,650.37

项目	收入类别	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
苏仙区 2013 年第一批用地项目	土地出让收入					12,806.57
合计		-		-	-	38,456.94

五、融资平衡方案

苏仙区本次土地储备项目总投资金额为 6,000.00 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 3,800.00 万元，后续拟申请政府专项债券 0 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。每年需偿付利息 145.16 万元，5 年本息共计 4,525.80 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 38,456.94 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 8.50。

苏仙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
郴州市 2019 年第五批次用地项目	2019		2,800.00		2,800.00	-	-
	2020	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
	2021	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
	2022	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
	2023	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
	2024	2,800.00		2,800.00		106.96	2,906.96
	合计		2,800.00	2,800.00		534.80	3,334.80
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
苏仙区 2013 年第	2019		1,000.00		1,000.00	-	-
	2020	1,000.00	0.00		1,000.00	38.2	38.20

一 批 次 用 地 项 目	2021	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
	2022	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
	2023	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
	2024	1,000.00		1,000.00	0.00	38.20	1,038.20
	合 计		1,000.00	1,000.00		191.00	1,191.00

苏仙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
郴州市 2019 年第 五批次用地 项目	25,650.37	2,800.00	3,340.80	7.68
苏仙区 2013 年第 一批次用地 项目	12,806.57	1,000.00	1,191.00	10.75
合 计	38,456.94	3800.00	4,525.80	8.50

同时，苏仙区土地储备项目融资平衡情况已经通过湖南新财苑会计师事务所有限公司审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地

补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府

债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。苏仙区自然资源主管部门为郴州市自然资源和规划局。

郴州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，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

资兴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

资兴市位于湖南省东南部，郴州市东部，耒水上游，罗霄山脉南端。东邻桂东县、株洲市炎陵县，南接汝城县、宜章县，西连苏仙区，北抵永兴、安仁县。资兴是湖南省重要的林业基地、能源基地、建材基地和战略性水源保护地。其中东江湖水面 24 万亩、蓄水量 81.2 亿立方米，是长株潭衡郴地区的“第二水资源”，也是全省“两型”社会建设的战略水资源。此外，资兴是湖南省文化旅游产业重点县。

资兴市区位优势明显，是湖南对接粤港澳的“南大门”，处于长株潭、珠三角高铁 1 小时经济圈，享有国家长江经济带、湖南省“一带一部”和湘南承接产业转移示范区等区位优势。优越的交通区位、良好的投资环境，使资兴越来越成为外商投资置业的理想之地，已有华润电力、青岛啤酒、杉杉新材料、浦发银行等一批上市公司和国内知名品牌企业先后落户资兴，洼地效应日渐显现。

资兴经济繁荣，先后获得国家可持续发展先进示范区、全国社会治安综合治理最高奖项——“长安杯”、全国文化先进市、国家卫生城市、国家循环经济示范市等荣誉称号，被确定为首批国家新型城镇化综合试点县市。

资兴市 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	3,266,359.00	3,310,297.00	3,467,413.00
居民人均可支配收入（元）	24,422.00	26,430.00	28,639.00
一般公共预算收入	300,488.00	230,718.00	246,870.00
政府性基金收入	22,923.00	61,300.00	50,017.00
其中：国有土地出让收入	20,861.00	59,469.00	45,657.00
政府性基金支出	20,959.00	35,136.00	38,723.00
其中：国有土地出让支出	10,622.00	21,551.00	26,021.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

资兴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	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	东临仁里路，南邻高山路，西临唐鲤大道路，北邻汉宁西路	该项目总投资成本为 5,733.14 万元，收储时间为 2018 年 7 月，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心

资兴市土地储备项目已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本次土储项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，

群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

资兴市 2019 年第四批土地储备项债券包含 1 个项目，总投资金额 5,733.14 万元。

根据 2019 年资兴市土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，湖南华康新材料有限公司第二期土地项目核定收储成本总额 5773.14 万元，具体为：土地收购费：4073.14 万元；5、不可预见费、400 万元；6、工作经费：400 万元；7、七通一平费用：900 万元。具体如下表所示：

资兴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	2022 年 及以后
1	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	5773.14	-	1,300.00	1,000.00	1,000.00	873.14
	合计	5773.14		1,300.00	1,000.00	1,000.00	873.14

（二）资金筹措方案

2019 年本期资兴市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 5773.14 万元，其中用于项目支出的资本金 1,600.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金

4,173.14 万元，其他融资 0 万元。

资兴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	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	1,600.00	4,173.14	-	1,300.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）——2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）	5 年期

四、预期收益

（一）收入预测依据

1、政策因素依据及假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造

成的重大不利影响。

2、资兴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。

本次项目具体可比地块信息如下：

项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	资兴市唐洞街道新民村（青鲁湖公园旁）	28.28	商服、住宅用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018.07.30	156.00
	资兴大道西侧邓家冲	20.95	城镇住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2018.12.19	
	资兴市阳安路与资五路交叉口（地块一）	71.38	城镇住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2018.12.24	

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2024 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郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、7.90%、8.30%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.90% 计算土地价格的 增长。

湖南华康新材料有限公司第二期土地项目预计可出让土地 172.66 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 39,394.11 万元，预计用于资金平衡的相关收益 39,394.11 万

元。

资兴市土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	土地出让收入	-	-	-	-	39,394.11

五、融资平衡方案

资兴市本次土地储备项目总投资金额为 5,733.14 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 1,300.00 万元，后续拟申请政府专项债券 2,873.14 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。每年需偿付利息 49.66 万元，5 年本息共计 1,548.30 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 39,394.11 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 7.93。

资兴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
湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	2019		1,300.00		1,300.00	-	-
	2020	1,300.00	2,873.14		4,173.14	49.66	49.66
	2021	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
	2022	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
	2023	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
	2024	4,173.14		1,300.00	2,873.14	159.41	1,459.41

	2025	2,873.14		2,873.14	2,873.14	109.75	2,982.89
	合计		4,173.14	4,173.14		797.07	4,970.21

资兴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
湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	39,394.11	4,173.14	4,970.21	7.93
合计	39,394.11	4,173.14	4,970.21	7.93

同时，资兴市土地储备项目融资平衡情况已经通过湖南新财苑会计师事务所有限公司审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、

噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省

级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。资兴市自然资源主管部门为资兴市自然资源局。

资兴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。

安仁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

安仁县位于湖南省东南部，郴州最北端，东界茶陵、炎陵，南邻资兴、永兴，西连耒阳、衡阳，北接衡东、攸县，素有“八县通衢”之称。安仁县地处中亚热带和南亚热带的过度地带，因受季风影响，气候特点是四季分明春季低温阴雨，雨日特多，夏季高温湿热，暴雨集中，洪旱交错，秋季干旱少雨，但台风入侵比较频繁，易发生山洪灾害，冬季少严寒，雨量不多。安仁县大部分是丘岗地，万洋山脉蜿蜒于东南，武功山脉叠嶂于东北，五峰仙山绵亘于西部边境，在武功山和五峰仙之间，有“醴攸盆地”自西北扩入县境中部，恰与“茶永盆地”汇合，形成“三峡两盆”的地貌格局。

境内蕴藏有丰富的矿产资源，有黑钨矿点 2 处，白钨矿点 1 处。乌陂渡口膏矿，位于渡口乡乌陂渡，矿体形态多样。红柱石矿物资源储量 71.6 万吨，矿石中红柱石含量为 10—25%，资源量 900 万吨以上，占全国的四分之一，为江南之最。

近年来，全县经济社会保持平稳健康发展态势。安仁县作为湘赣边境重要的物资集散地，以生态农业、电子产品、物流运输为主导产业，是农工商贸游综合发展的生态宜居小城市。2018 年 9 月 25 日，安仁县获得电子商务进农村综合示范县称号。2019 年 3 月 1 日，经过实地检查和第三方实地评估安仁县符合贫困县退出条件，同意脱贫摘帽。2019 年 3

月 6 日，入选《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》。

安仁县 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（GDP）	80.91	91.74	94.57
居民人均可支配收入（元）	20,957.00	22,592.00	24,534.00
一般公共预算收入	3.65	3.42	3.66
政府性基金收入	1.40	1.54	4.02
其中：国有土地出让收入	1.31	1.44	3.90
政府性基金支出	1.83	1.68	4.81
其中：国有土地出让支出	1.31	0.93	3.62

（二）项目基本信息

土地储备项目：

安仁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	安仁县 2017 年第三批建设项目	东至万福公园，南至居民区，西至人防指挥楼，北至万福广场	该项目总投资成本为 3,250.33 万元，项目拟于 2019 年开工建设，用地性质为住宅用地。	安仁县土地储备中心

安仁县土地储备项目已经通过湖南金州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

本次土储项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘

活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

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

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

安仁县 2019 年第四批土地储备项债券包含 1 个项目，总投资金额 3,250.33 万元。

根据 2019 年安仁县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，安仁县 2017 年第三批建设项目核算收储成本为 3,250.33 万元，具体为：1、用地报批费：1,876.50 万元；2、土地补偿费和安置补助费：640.60 万元；3、青苗补偿费 21.25 万元；4、房屋拆迁补偿费：110.00 万元；5、不可预见费 89.46 万元；6、工作经费：178.92 万元；7、七通一平费用：333.60 万元。

安仁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	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	安仁县 2017 年第三	3,250.33	475.60	834.12	813.50	633..15	311.38	242.58

	批建设 项目							
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

（二）资金筹措方案

2019 年本期安仁县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资 3,250.33 万元，其中用于项目支出的资本金 0 万元，拟申请发行政府专项债券资金 3,250.33 万元。

安仁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	安仁县 2017 年第三批建设项目	0	3,250.33	-	1,000.00	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 年期

四、预期收益

（一）收入预测依据

1、政策因素依据及假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- (4) 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;
- (5) 土地出让价格在正常范围内变动;
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、安仁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。

本次项目具体可比地块信息如下：

项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
安仁县 2017 年第三批建设项目	安仁县 2016 年第三批地块	永乐江镇北郊村	28.15	住宅兼商业用途	5,358.00	安仁雄锋房地产开发有限公司	2019.05.29	159.72
	安仁县 2018 年第一批建设项目用地	永乐江镇新安村	11.73	住宅兼商业用途	1,505.00	安仁县城建开发有限责任公司	2019.05.29	
	安仁县环城东路加油站	永乐江镇五一北路、东郊村	3.744	住宅	601	安仁县德吉工贸有限公司	2019.06.06	

(二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2024 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

测考虑郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、7.90%、8.30%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.90%计算土地价格的

的增长。

安仁县 2017 年第三批建设项目预计可出让土地 62.55 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 14,611.16 万元，预计用于资金平衡的相关收益 14,611.16 万元。

安仁县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
安仁县 2017 年第三批建设项目	土地出让收入	-	-	-	-	14,611.16
合计		-		-	-	14,611.16

五、融资平衡方案

安仁县本次土地储备项目总投资金额为 3,250.33 万元，尚未申请政府专项债券资金，本次拟申请政府专项债券 1,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 2,250.33 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。每年需偿付利息 38.20 万元，5 年本息共计 1,191.00 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 14,611.16 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.77。

安仁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	本期新 增	本期偿 还	期末本 金余额	当年偿还	当年还 本付息 合计
		余额	本金	还本金		利息	
安仁县 2017 年 第三批 建设项 目	2019		1,000.00		1,000.00	-	-
	2020	1,000.00	2,250.33		3,250.33	38.2	38.2
	2021	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
	2022	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
	2023	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
	2024	3,250.33		1,000.00	2,250.33	124.16	1,124.16
	2025	2,250.33		2,250.33	2,250.33	85.96	2,336.29
	合计		3,250.33	3,250.33		620.81	3,871.14

安仁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
安仁县 2017 年 第三批建设 项目	14,611.16	3,250.33	3,871.14	3.77
合计	14,611.16	3,250.33	3,871.14	3.77

同时，安仁县土地储备项目融资平衡情况已经通过湖南新财苑会计师事务所有限公司审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：项目前期开发涉及土地征拆，可能存在群众抵制征地的情况，影响项目施工进度、影响社会稳定

应对措施：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按进度进行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和施工过程中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及市县级政府确定的主管部门。安仁县自然资源主管部门为安仁县自然资源局。

安仁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。

此页无正文，为《湖南省郴州市 2019 年第四批土地储备专项债券项目预期收益和融资平衡方案》之盖章页



郴州市自然资源和规划局

