

# 湖南省湘潭市 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

湘潭市 2019 年第四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 205,420.00 万元。其中市本级项目 2 个，西湖城地块 70,620.00 万元，原省发展投项目一级土地开发用地 122,600.00 万元；韶山市项目 3 个，韶山学校新校区 4,600.00 万元，九龙二期 4,600.00 万元，韶山平里村田园综合体项目（二期）3,000.00 万元。各具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	西湖城地块	70,620.00	5
	省发展投项目一级土地开发用地	122,600.00	5
韶山市	韶山学校新校区	4,600.00	5
	九龙二期	4,600.00	5
	韶山平里村田园综合体项目（二期）	3,000.00	5
合计		<b>205,420.00</b>	

# 湘潭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

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

### 湘潭市 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）	1,866.79	2,055.76	2,161.40
居民人均可支配收入（万元）	2.53	2.74	2.98
一般预算收入（亿元）	125.35	126.60	126.26
政府性基金收入（亿元）	12.97	44.31	101.29
其中：国有土地出让收入（亿元）	10.00	37.99	95.92
政府性基金支出（亿元）	14.50	30.07	87.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.02	23.86	81.23

### 湘潭市本级 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	69.74	68.70	67.33
政府性基金收入（亿元）	9.11	35.75	76.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.02	30.90	73.46
政府性基金支出（亿元）	8.37	19.19	71.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.86	17.56	70.26

## （二）项目基本信息

西湖城地块总投资 317,000.00 万元，位于九华大道以东、吉利路以南、沿江路以西、沪昆高速以北，土地规划用途为商住用地，收储实施机构为湘潭市国土资源储备中心。

原省发展投项目一级土地开发用地总投资 225,000.00 万元，位于湘潭经开区湘江路以东、金盆东路以北、沿江北路以西、沿江北路以南，土地规划用途为商住用地，收储实施机构为湘潭市国土资源储备中心。

### 湘潭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	西湖城地块	九华大道以东、吉利路以南、沿江路以西、沪昆高速以北	项目总投资 317,000.00 万元，计划收储 3,332 亩，拟用作商住用地开发	湘潭市国土资源储备中心

2	原省发展投项目一级土地开发用地	湘潭经开区湘江路以东、金盆东路以北、沿江北路以西、沿江北路以南	项目总投资 225,000.00 万元，计划收储 1,500 亩，拟用作商住用地开发	
---	-----------------	---------------------------------	--	--

湘潭市本级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

湘潭市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 542,000.00 万元。项目分年度投资金额如下表所示：

湘潭市本级土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	西湖城地块	317,000.00	74,000.00	100,000.00	143,000.00
2	原省发展投项目一级土地开发用地	225,000.00	0.00	130,000.00	95,000.00

	合计	542,000.00	74,000.00	230,000.00	238,000.00
--	----	------------	-----------	------------	------------

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期湘潭市本级土地储备的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 542,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 108,400.00 万元将随着项目的实施逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 433,600.00 万元，其中已发行政府专项债券 48,000.00 万元，本次发行政府专项债券募集资金 193,220.00 万元，未来计划发行 192,380.00 万元。

湘潭市本级土地储备资金筹措表

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	已有政府专项债融资			
1	西湖城地块	63,400.00	253,600.00	48,000.00	70,620.00	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	原省发展投项目一级土地开发用地	45,000.00	180,000.00	0.00	122,600.00		
-	合计	108,400.00	433,600.00	48,000.00	193,220.00	-	-

## 四、预期收益

### (一) 收入预测依据

本次预测以湘潭市本期土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2017 年以来

项目周边地块成交情况、2019 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8% 等，对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，预测本次债券项目土地出让收益。

湘潭市本级土地储备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项目的地价。市本级项目具体可比地块信息如下：

项目	宗地名称	区位	占地面积 (平方米)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平方米)	出让日 期	用途
1	长沙致地置业发展有限公司	湘潭市	72,623.10	37,979.00	1,743.20	2017 年 12 月 8 日	商业、住宅 用地
2	湖南万业房地产开发有限公司	湘潭市	65,529.78	39,320.00	3,158.07	2018 年 5 月 30 日	商业、住宅 用地
3	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	湘潭市	78,251.69	49,645.00	3,524.60	2018 年 6 月 8 日	商业、住宅 用地

## (二) 项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2023 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。湘潭市 2015 年 GDP 为 1,703.10 亿元，2018 年 GDP 为 2,161.40 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.1%，2018 年湘潭市政府工作报告提出，2019 年湘潭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%。

西湖城地块预计可出让土地 2,300.00 亩，于 2023 年挂牌交易，预计可获得收入 1,032,770.21 万元，预计用于资金平衡的相

关收益 1,032,770.21 万元。

原省发展投项目一级土地开发用地预计可出让土地 1,200.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 538,834.23 万元，预计用于资金平衡的相关收益 538,834.23 万元。

湘潭市本级土地储备预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一至第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
西湖城地块	土地出让收入	-	1,032,770.21	1,032,770.21	1,032,770.21
原省发展投项目一级土地开发用地	土地出让收入	-	538,834.23	538,834.23	538,834.23
合计	-	-	1,571,604.44	1,571,604.44	1,571,604.44

五、融资平衡方案

湘潭市本级本次土地储备总投资金额为 542,000.00 万元，已申请政府专项债券资金 48,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 193,220.00 万元，后续拟申请政府专项债券 192,380.00 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数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。市本级项目已有债券融资、本次债券融资、后续债券融资共需兑付本息共计 516,357.60 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 1,571,604.44 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.04。

湘潭市土地储备还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 及后续融 资本金	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
西湖城 地块	1	48,000.00	205,600.00	-	253,600.00	9,675.52	9,675.52
	2	253,600.00	-	-	253,600.00	9,675.52	9,675.52
	3	253,600.00	-	-	253,600.00	9,675.52	9,675.52
	4	253,600.00	-	-	253,600.00	9,675.52	9,675.52
	5	253,600.00	-	253,600.00	-	9,675.52	263,275.52
	小计	-	-	-	-	<b>48,377.60</b>	<b>301,977.60</b>
原省发 展投项 目一级 土地开 发用地	1	-	180,000.00	-	180,000.00	6,876.00	6,876.00
	2	180,000.00	-	-	180,000.00	6,876.00	6,876.00
	3	180,000.00	-	-	180,000.00	6,876.00	6,876.00
	4	180,000.00	-	-	180,000.00	6,876.00	6,876.00
	5	180,000.00	-	180,000.00	-	6,876.00	186,876.00
	小计	-	-	-	-	<b>34,380.00</b>	<b>214,380.00</b>
合计		-	<b>385,600.00</b>	<b>385,600.00</b>	-	<b>82,757.60</b>	<b>516,357.60</b>

注：西湖城原有债券融资 48,000.00 万元，其中 2018 年 9 月 20 日发行土储专项债 4 亿元，期限 5 年，利率 3.89%；2019 年 3 月 21 日发行土储专项债 0.8 亿元，期限 5 年，利率 3.32%。本次债券及后续债券融资利率按照 3.82% 测算。

湘潭市本级土地储备收益覆盖情况表

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
西湖城地块	1,032,770.21	253,600.00	301,977.60	3.42
原省发展投项目一 级土地开发用地	538,834.23	180,000.00	214,380.00	2.51
合计	1,571,604.44	433,600.00	516,357.60	3.04

## 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：在土地储备项目施工过程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

对策：对土地储备涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

### 2、工程建设风险。

风险描述：土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，

可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

对策：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

同时，湘潭市土地储备融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## 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。湘潭市自然资源主管部门为湘潭市自然资源和规划局。

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

# 韶山市土地储备预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### (一) 区域介绍

韶山市位于湖南省中部偏东的湘中丘陵区，湘乡、宁乡、湘潭交界处。这里群山环抱，峰峦耸峙，气势磅礴，翠竹苍松，田园俊秀，山川相趣。韶峰为南岳七十二峰之一，色彩神奇；水库融蓝天，映青山，碧波荡漾；慈悦庵的六朝松，神秘的“西方山洞”——滴水洞、虎歇坪、滴水洞八景屏等著名景观，点缀灵秀山川。伟大领袖毛泽东故居、毛氏宗祠、毛泽东纪念馆及新建的毛泽东铜像、毛泽东诗词碑林、韶山烈士陵园等便坐落在此。韶山既是重要的革命纪念地，全国青少年革命传统教育基地，国家重点革命文物保护单位，也是享誉中外的景色秀丽的旅游胜地，受到中国人民和世界人民的广泛关注。

### 韶山市 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）	77.79	86.18	94.18
居民人均可支配收入（元）	29,245	31,757	34,740
一般公共预算收入（亿元）	4.49	4.65	4.795
政府性基金收入（亿元）	0.07	3.28	3.84
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.01	3.17	3.74
政府性基金支出（亿元）	0.22	3.52	5.122
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.01	3.32	3.492

### (二) 项目基本信息

韶山学校新校区总投资 13,020.00 万元，位于清溪镇韶南村，

土地规划用途为公共管理与公共服务用地，收储实施机构为韶山市土地储备中心。

九龙二期总投资 8,610.00 万元，位于清溪镇狮山村，土地规划用途为商住用地，收储实施机构为韶山市土地储备中心。

韶山平里村田园综合体项目(二期)总投资 20,020.00 万元，位于韶山市韶山乡平里村，土地规划用途为公共管理与公共服务用地，收储实施机构为韶山市土地储备中心。

韶山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	韶山学校新校区	清溪镇韶南村	项目总投资 13,020.00 万元，计划收储 186.00 亩，拟用作公共管理与公共服务用地开发	韶山市土地储备中心
2	九龙二期	清溪镇狮山村	项目总投资 8,610.00 万元，计划收储 123.00 亩，拟用作商住用地开发	
3	韶山平里村田园综合体项目（二期）	韶山市韶山乡平里村	项目总投资 20,020.00 万元，计划收储 164.98 亩，拟用作公共管理与公共服务用地开发	

韶山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

韶山市 2019 年第四批土地储备专项债券包含 3 个项目，总投资金额 41,650.00 万元。项目分年度投资金额如下表所示：

韶山市土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	韶山学校新校区	13,020.00	7,533.50	5,000.00	486.50
2	九龙二期	8,610.00	3,616.00	5,004.00	-
3	韶山平里村田园综合体项目（二期）	20,020.00	14,000.00	4,500.00	1,520.00
	合计	41,650.00	25,149.50	14,494.00	2,006.50

#### （二）资金筹措方案

2019 年本期韶山市土地储备的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 41,650.00 万元，其中用于项目支出的资本金 29,450.00 万元将随着项目的实施逐步到位，拟申请本次发行政府专项债券资金 12,200.00 万元。

韶山市土地储备资金筹措表

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	已有政府专项债融资			
1	韶山学校新校区	8,420.00	4,600.00	0.00	4,600.00	2019 年湖南省土地储备	5 年

2	九龙二期	4,010.00	4,600.00	0.00	4,600.00	专项债券（四期）— 2019年湖南省政府专项 债券（二十一期）	
3	韶山平里村田园综合体项目（二期）	17,020.00	3,000.00	0.00	3,000.00		
-	合计	29,450.00	12,200.00	0.00	12,200.00	-	-

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

本次预测以韶山市本期土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2017年以来项目周边地块成交情况、2019年湘潭市GDP增长预期目标8%等，对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，预测本次债券项目土地出让收益。

韶山土地储备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项目的地价。市本级项目具体可比地块信息如下：

项目	宗地名称	区位	占地面积（平方米）	中标总价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	韶山市城发集团房地产开发有限公司	湘西塘以东	15,858.60	2,135.00	747.93	2019年4月15日	商住用地
2	韶山新天置业发展有限公司/韶山新天投资管理有限公司/湖南省第四工程有限公司	韶山市韶山大道以北，如意路以西	28,741.77	6,036.00	1,166.71	2019年1月8日	商业、住宅用地
3	韶山旅游发展有限公司	韶山市韶山乡平里村	995.00	181.00	1,010.61	2018年12月30日	商服用地

### （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地 2024 年开始出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。湘潭市 2015 年 GDP 为 1,703.10 亿元，2018 年 GDP 为 2,161.40 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.1%，2018 年湘潭市政府工作报告提出，2019 年湘潭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值，即增速 8%。

韶山学校新校区预计可出让土地 186.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 44,593.81 万元，预计用于资金平衡的相关收益 44,593.81 万元。

九龙二期预计可出让土地 123.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 17,693.67 万元，预计用于资金平衡的相关收益 17,693.67 万元。

韶山平里村田园综合体项目（二期）预计可出让土地 164.98 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 20,568.26 万元，预计用于资金平衡的相关收益 20,568.26 万元。

韶山市土地储备预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一至第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
韶山学校新校区	土地出让收入	-	44,593.81	44,593.81	44,593.81
九龙二期	土地出让收入	-	17,693.67	17,693.67	17,693.67
韶山平里村田园综合体项目（二期）	土地出让收入	-	20,568.26	20,568.26	20,568.26
合计	-	-	82,855.74	82,855.74	82,855.74



## 五、融资平衡方案

韶山市本次土地储备总投资金额为 41,650.00 万元，本次拟申请政府专项债券 12,200.00 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数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%。债券存续期本息共计 14,530.20 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 82,855.74 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 5.70。

韶山市土地储备还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 融资本金	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
韶山学 校新校 区	1	-	4,600.00	-	4,600.00	175.72	175.72
	2	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	3	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	4	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	5	4,600.00	-	4,600.00	-	175.72	4,775.72
	小计	-	<b>4,600.00</b>	<b>4,600.00</b>	-	<b>878.60</b>	<b>5,478.60</b>
九龙二 期	1	-	4,600.00	-	4,600.00	175.72	175.72
	2	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	3	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	4	4,600.00	-	-	4,600.00	175.72	175.72
	5	4,600.00	-	4,600.00	-	175.72	4,775.72
	小计	-	<b>4,600.00</b>	<b>4,600.00</b>	-	<b>878.60</b>	<b>5,478.60</b>
韶山平 里村田 园综合 体项目 (二期)	1	-	3,000.00	-	3,000.00	114.60	114.60
	2	3,000.00	-	-	3,000.00	114.60	114.60
	3	3,000.00	-	-	3,000.00	114.60	114.60
	4	3,000.00	-	-	3,000.00	114.60	114.60

	5	3,000.00	-	3,000.00	-	114.60	3,114.60
	小计	-	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	-	<b>573.00</b>	<b>3,573.00</b>
	合计	-	<b>12,200.00</b>	<b>12,200.00</b>	-	<b>2,330.20</b>	<b>14,530.20</b>

韶山市土地储备收益覆盖情况表

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
韶山学校新校区	44,593.81	4,600.00	5,478.60	8.14
九龙二期	17,693.67	4,600.00	5,478.60	3.23
韶山平里村田园综合体项目（二期）	20,568.26	3,000.00	3,573.00	5.76
合计	<b>82,855.74</b>	<b>12,200.00</b>	<b>14,530.20</b>	<b>5.70</b>

## 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：在土地储备项目施工过程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

对策：对土地储备涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民

众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

## 2、工程建设风险。

风险描述：土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

对策：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

同时，韶山市土地储备融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## 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。韶山市自然资源主管部门为韶山市自然资源局。

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

以下无正文，为《湖南省湘潭市 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》之盖章页。

(本页无正文，为《湖南省湘潭市 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》之盖章页。)

湘潭市财政局



湘潭市自然资源和规划局



2019 年 9 月 16 日