

湖南省郴州市 2019 年第二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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）在郴州市共涉及项目 19 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 64,800.00 万元。

其中临武县项目 1 个，临武县 2019 年度第二批次建设用地项目 3,800.00 万元。

桂阳县项目 3 个，桂阳县 2017 年第一批次用地项目 8,850.00 万元，桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目 2,870.00 万元，桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目 1,280.00 万元。

宜章县项目 3 个，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目 4,646.29 万元，宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目 2,823.05 万元，宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目 6,230.66 万元；

永兴县项目 1 个，永兴县鸡公岭区块（西水路小区二期 B 块）项目 7,400.00 万元；

资兴市项目 8 个，资兴市白廊全域旅游项目 3,000.00 万元，资兴市原创花板厂土地收储项目 2,000.00 万元，资兴市原种子分公司土地收储项目 1,000.00 万元，资兴市原金属公司土地收储项目 700.00 万元，资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目 165.80 万元，资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目 120.00 万元，资

兴市 2016 年第二批次建设用地项目地块一项目 640.00 万元，资兴市 2015 年第三批次用地项目 12,574.20 万元；

嘉禾县项目 3 个，嘉禾县 2017 年一批次（汽车城）项目 1,850.00 万元，嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二（文旅新城）项目 3,550.00 万元，嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目 1,300.00 万元。

临武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

临武隶属湖南省郴州市，地处南岭山脉，位居楚尾粤头，系湘江、珠江两江之源。临武县区位优势、交通便捷，岳临高速横贯东西，厦蓉高速擦境而过，省道 S214、S324 线贯穿全境，临连、临桂、临宜、临嘉全线畅通。

临武物产丰富，境内蕴藏矿产 9 类 50 多种，是有色金属之乡、玉石之乡、碳酸钙之乡、风电之乡、小水果之乡，临武鸭、沙田牛巴、临武香芋、临武柚、大冲辣椒、乌梅、蜜枣、红心桃等特色农产品闻名。

近年来，临武县先后获评全国蔬菜生产重点县、全国小农水重点县、全国农技推广示范县、国家级现代农业示范区、国家科技“富民强县”试点县、全省全面小康推进工作十快县、全省特色县域经济重点县、全省为民办实事先进县、全省平安县市区、省级卫生县城、省级园林县城、全省社会管理综合治理工作先进县等荣誉称号。经济社会健康发展，人民群众归属感、获得感、幸福感显著提升。

临武县 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	1,399,743.00	1,548,781.00	1,535,421.00
居民人均可支配收入（元）	23,396.00	25,429.00	27,729.00
一般公共预算收入	100,170.00	104,768.00	112,644.00
政府性基金收入	21,471.00	14,514.00	27,411.00

其中：国有土地出让收入	21,231.00	14,333.00	27,280.00
政府性基金支出	24,819.00	13,599.00	36,709.00
其中：国有土地出让支出	20,734.00	11,186.00	34,435.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

临武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	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	东至南塔路，南至临武大道，西至环城西路，北至东云路。	该项目总投资成本为 4,399.89 万元，项目正在收储，用地性质为商住用地。	临武县土地矿产收购储备中心

临武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

临武县 2019 年第二批土地储备项债券包含 1 个项目，总投资金额 4,399.89 万元。

根据 2019 年临武县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，该项目核算收储成本为 4,399.89 万元，具体为：1、用地报批费：1,850.40 万元；2、土地补偿费和安置补助费：1,136.30 万元；3、青苗补偿费：23.59 万元；4、房屋拆迁补偿费：125.60 万元；5、不可预见费、156.79 万元；6、工作经费：56.81 万元；7、七通一平费用：1,050.40 万元。具体如下表所示：

临武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	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	4,399.89	530.00	3,869.89
	合计	4,399.89	530.00	3,869.89

(二) 资金筹措方案

2019 年本期临武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 4,399.89 万元，其中用于项目支出的资本金 599.89 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。

临武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	临武县2019年度第二批次建设用地项目	599.89	3800.00	-	3800.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期

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、临武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)
临武县 2019 年度第二批建设用地项目	临武县环城北路与环城西路交汇处东北面	20.70	批发零售用地	40	1,788.00	郴州万容达舜市场运营管理有限公司	2018/5/3	109.99
	临武县舜峰镇大武西路与南塔路交汇处东南面	21.15	商住用地	70	2,028.00	临武县福润房地产开发有限公司	2018/4/3	
	临武县环城北路与解放路交汇处东面	59.50	住宅用地	70	8,788.31	临武县舜发城乡发展投资有限公司	2019/1/31	

(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。

临武县土地储备项目预计可出让土地 123.00 亩,于 2024 年挂牌交易,预计可获得收入 19,786.34 万元,预计用于资金平衡的相关收益 19,786.34 万元。

临武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
临武县 2019 年度第二批建设用地项目	土地出让收入	-	-	-	-	19,786.34
合计		-	-	-	-	19,786.34

五、融资平衡方案

临武县本次土地储备项目总投资金额为 4,399.89 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 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 154.66 万元，5 年本息共计 773.30 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 19,786.34 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.33。

临武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
临武县 2019 年 度第二批 建设用地 项目	2019	0	3,800.00	0	3,800.00	0	0
	2020	3,800.00	0	0	3,800.00	154.66	154.66
	2021	3,800.00	0	0	3,800.00	154.66	154.66
	2022	3,800.00	0	0	3,800.00	154.66	154.66
	2023	3,800.00	0	0	3,800.00	154.66	154.66
	2024	3,800.00	0	3,800.00	0	154.66	3954.66
	合计			3,800.00		773.3	4,573.30

临武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
临武县 2019 年度 第二批 建设用地 项目	19,786.34	3800.00	4,573.30	4.33
合计	19,786.34	3800.00	4,573.30	4.33

同时，临武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。临武县自然资源主管部门为临武县自然资源局。

临武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。

嘉禾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

嘉禾县位于郴州市西南部，五岭山脉北麓。东界桂阳县，南邻临武县，西抵永州市蓝山县、宁远县、北接永州市新田县。境内郴嘉铁路与京广线接轨，穿过本县境内，省道 1806 线横贯东西，1803 线纵穿南北，资郴桂高等级公路延伸嘉禾，通向永州，与永（州）、连（州）高等级公路相接。是京珠高速公路、厦蓉高速公路、107、207 国道的重要联络线。

嘉禾县矿产资源丰富，已探明矿产 18 种，包括非金属矿产资源 9 种，金属矿产 6 种，能源矿产 3 种。石灰岩储量 45 亿吨，白云岩储量 2.5 亿吨。拥有地下水资源量 1.33 亿立方米，可开采量 0.67 亿立方米。地下水埋藏较浅，一般在 5-10 米间，且水量丰富。境内现有野生动物 159 种，其中被列为国家二级保护动物的有锦鸡、小灵猫、虎文蛙、白鹇 4 种，有野生种子植物 741 种。

2018 年，嘉禾县地区生产总值 1,513,271.00 万元，比上年增长 8.7%。近年来，嘉禾县先后荣获全国重点产煤县、全国返乡创业试点县、全国农村劳动力转移就业工作示范县、中国铸造产业集群试点县、全国铸锻造产业发展示范县、全国小型水利建设重点县、十大湘菜产业县、城乡社会救助规范化建设先进县、生猪良种补贴项目实施十佳县等荣誉，是郴州市唯一同

时拥有国家卫生县城、省级园林县城荣誉称号的县。

嘉禾县 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	1,376,296.00	1,421,201.00	1,513,271.00
居民人均可支配收入（元）	18,164.00	19,681.00	21,404.00
一般公共预算收入	115,179.00	103,016.00	110,332.00
政府性基金收入	18,808.00	42,755.00	49,489.00
其中：国有土地出让收入	17,915.00	41,962.00	48,237.00
政府性基金支出	20,441.00	49,592.00	56,644.00
其中：国有土地出让支出	17,656.00	43,611.00	53,567.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

嘉禾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	嘉禾县 2017 年 一批次汽车城项目	东至纵十五路路，西至马托村集体土地，南至横十五路，北至桂嘉路	该项目总投资成本为 2724.64 万元，项目拟于 2020 年末开工建设，用地性质为商服用地。	嘉禾县土地收购储备中心
2	嘉禾县 2018 年 第一批次储备用地地块二文旅新城项目	东至禾仓路，西至坦塘村集体土地，南至横十五路，北至和谐路	该项目总投资成本为 4,494.80 万元，项目拟于 2020 年末开工建设，用地性质为商服用地。	嘉禾县土地收购储备中心
3	嘉禾县 2018 年 第一批次储备用地地块一项目	东至纵十五路，西至马托水库，南至嘉园路，北至西车湾集体土地	该项目总投资成本为 1,694.77 万元，项目拟于 2020 年末开工建设，用地性质为商住用地。	嘉禾县土地收购储备中心

嘉禾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

嘉禾县 2019 年第二批土地储备项债券包含 3 个项目，总投资金额 8,914.21 元。

根据 2019 年嘉禾县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，嘉禾县 2017 年一批次（汽车城）项目核算收储成本为 2,724.64 万元，具体为：1、用地报批费 400.00 万元；2、土地补偿和安置费用 900.00 万元；房屋拆迁补偿费 724.64 万元；4、其他经费 300.00 万元；5、不可预见费用 400.00 万元。嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二（文旅新

城)核算收储成本 4,494.80 万元, 具体为: 1、用地报批费 692.96 万元; 2、土地补偿和安置费用 1101.84 万元; 房屋拆迁补偿费 1,200.00 万元; 4、其他经费 1000.00 万元; 5、不可预见费用 500.00 万元。嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一核算收储成本 1,694.77 万元, 具体为: 1、用地报批费 194.77 万元; 2、土地补偿和安置费用 300.00 万元; 房屋拆迁补偿费 500.00 万元; 4、其他经费 500.00 万元; 5、不可预见费用 200.00 万元。具体如下表所示:

嘉禾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	嘉禾县 2017 年第一批次(汽车城)	2,724.64	463.64	2,261.00
2	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二(文旅新城)	4,494.80	692.96	3,801.84
3	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一	1,694.77	213.14	1,481.63
	合计	8,914.21	1,369.74	7,544.47

(二) 资金筹措方案

2019 年本期嘉禾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 8,914.21 万元, 其中用于项目支出的资本金 1,369.74 万元, 拟申请发行政府专项债券资金 7,544.47 万元, 其他融资 0 万元。

嘉禾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	嘉禾县2017年一批次汽车城项目	463.64	2,261.00	-	1,850.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
2	嘉禾县2018年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	692.96	3,801.84	-	3,550.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
3	嘉禾县2018年第一批次储备用地地块一项目	213.14	1,481.63	-	1,300.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期

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、嘉禾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6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)
嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	新城区和谐路北、禾仓路东	25.50	商住用地	70	2,444.60	嘉禾县中悦房地产开发有限公司	2014/2/8	89.83
	和谐路北、晋屏大道东	133.40	批发市场用地	40	9,132.00	嘉禾联海置业有限公司	2019/2/25	
	新城区和谐路北、禾仓路东	30.23	商住用地	70	3,179.00	嘉禾县中悦房地产开发有限公司	2018/6/11	
嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	嘉禾大道	54.63	商住用地	70	4,909.82	嘉禾闽城房地产开发有限公司	2014/4/8	103.24
	县城新城区	91.54	住宅用地	70	7,249.77	郴州裕新房地产开发有限公司	2013/12/25	
	城关镇嘉禾大道旁	35.00	商住用地	70	4,923.69	嘉禾鸿兴骏林房地产开发有限公司	2012/8/16	
嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	嘉禾大道	54.63	商住用地	70	4,909.82	嘉禾闽城房地产开发有限公司	2014/4/8	103.24
	县城新城区	91.54	住宅用地	70	7,249.77	郴州裕新房地产开发有限公司	2013/12/25	
	城关镇嘉禾大道旁	35.00	商住用地	70	4,923.69	嘉禾鸿兴骏林房地产开发有限公司	2012/8/16	

(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 growth。

嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目预计可出让土地 51.19 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 7,729.30 万元，预计用于资金平衡的相关收益 7,729.30 万元。

嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目预计可出让土地 84.78 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 11,138.38 万元，预计用于资金平衡的相关收益 11,138.38 万元。

嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目预计可出让土地 30.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 4,529.77 万元，预计用于资金平衡的相关收益 4,529.77 万元。

嘉禾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
嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	土地出让收入	-	-	-	-	7,729.30
嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	土地出让收入	-	-	-	-	11,138.38
嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	土地出让收入	-	-	-	-	4,529.77
合计		-	-	-	-	23,397.45

五、融资平衡方案

嘉禾县本次土地储备项目总投资金额为 8914.21 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 6,700 万元,后续拟申请政府专项债券 844.47 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 272.69 万元,5 年本息共计 1,363.45 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 23,397.45 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.58。

嘉禾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
嘉禾县 2017 年一批次汽车 城项目	2019	-	1,850.00	-	1,850.00		
	2020	1,850.00	411.00	-	2,261.00	75.30	75.30
	2021	2,261.00	-	-	2,261.00	92.02	92.02
	2022	2,261.00	-	-	2,261.00	92.02	92.02
	2023	2,261.00	-	-	2,261.00	92.02	92.02
	2024	2,261.00	-	1,850.00	411.00	92.02	1,942.02
	2025	-	-	411.00	-	16.73	427.73
	合计	-	-	2,261.00	-	460.11	2,721.11
嘉禾县 2018 年第一批次储 备用地地块二 文旅新城项目	2019	-	3,550.00	-	3,550.00		
	2020	3,550.00	251.84	-	3,801.84	144.49	144.49
	2021	3,801.84	-	-	3,801.84	154.73	154.73
	2022	3,801.84	-	-	3,801.84	154.73	154.73
	2023	3,801.84	-	-	3,801.84	154.73	154.73
	2024	3,801.84	-	3,550.00	251.84	154.73	3,704.73
	2025	-	-	251.84	-	10.25	262.09
	合计	-	-	3,801.84	-	773.67	4,575.51
嘉禾县 2018 年第一批次储	2019	-	1,300.00	-	1,300.00		
	2020	1,300.00	181.63	-	1,481.63	52.91	52.91

备用地地块一 项目	2021	1,481.63	-	-	1,481.63	60.30	60.30
	2022	1,481.63	-	-	1,481.63	60.30	60.30
	2023	1,481.63	-	-	1,481.63	60.30	60.30
	2024	1,481.63	-	1,300.00	181.63	60.30	1,360.30
	2025	-	-	181.63	-	7.39	189.02
	合计	-	-	1,481.63	-	301.51	1,783.14

嘉禾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
嘉禾县 2017年一 批次汽车 城项目	7,729.30	2,261.00	2,721.11	2.84
嘉禾县 2018年第一 批次储 备用地地 块二文旅 新城项目	11,138.38	3,801.84	4,575.51	2.43
嘉禾县 2018年第一 批次储 备用地地 块一项目	4,529.77	1,481.63	1,783.14	2.54
合计	23,397.45	7,544.47	9,079.77	2.58

同时，嘉禾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。嘉禾县自然资源主管部门为嘉禾县自然资源局。

嘉禾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。

永兴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

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程 1860 公里，距省会长沙 280 公里，距郴州市 40 公里，距南粤广州 445 公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212 纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

永兴县矿产资源较丰富，旅游业发达。通过地质队普查、勘探，共发现矿产 21 种，总资源储量为 33780.69 万吨，人均占有矿产资源 544.85 吨，地均占有矿产资源 17.07 万吨/每平方公里。此外，县内旅游资源丰富，全县共有国家等级旅游区（点）5 家，其中，4A 级及以上旅游区（点）1 家。

永兴县历史悠久，文化遗产丰富，大力投入教育项目和科技项目，被列为湖南省标准化学校建设试点县。近年来，全县共取得国内领先水平科技成果 14 项，获市科技进步奖 19 项，获市首届专利奖 1 项，获专利授权 510 多件，成为首批湖南省科技成果转化示范县。截至 2018 年，永兴县地区生产总值 340.5 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.4%，经济稳定增长。

永兴县 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	3,134,000.00	3,526,000.00	3,405,000.00

居民人均可支配收入（元）	20,500.00	22,300.00	24,200.00
一般公共预算收入	183,186.00	138,395.00	140,154.00
政府性基金收入	23,038.90	16,281.00	38,807.00
其中：国有土地出让收入	23,038.90	16,281.00	38,807.00
政府性基金支出	10,954.00	25,578.00	63,579.00
其中：国有土地出让支出	5,613.00	18,258.00	54,385.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

永兴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	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期B块）	永兴县便江镇西水路：北至西水路，西至永安公路，南靠鸡公岭公园，东至鸡公岭公园	该项目总投资成本为8311.00万元，项目拟于2019年开工建设，用地性质为商服用地。	永兴县土地储备中心

永兴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

永兴县 2019 年第二批土地储备项债券包含 1 个项目，总投资金额 8,311.00 元。

根据 2019 年永兴县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）项目核算收储成本为 8,311.00 万元，具体为：1、用地报批费 1,311.00 万元；2、土地补偿和安置费用 2,500.00 万元；房屋拆迁补偿费 1,500.00 万元；4、其他经费 1,000.00 万元；5、不可预见费用 2,000.00 万元。

永兴县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）项目	8,311.00	911.00	3,900.00	3,500.00
	合计	8,311.00	911.00	3,900.00	3,500.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期永兴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 8,311.00 万元，其中用于项目支出的资本金 911.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,400.00 万

元，其他融资 0 万元。

永兴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	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）项目	911.00	7,400.00	-	7,400.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）——2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期

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、永兴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)
永兴县鸡公岭区块项目 (西水路小区二期 B 块) 项目	永兴县龙山路 (原建设路)	20.66	商住用地	70	2,897.65	郴州市汇华房地产开发有限公司	2018/1/4	112.52
	永兴县西水路	70.57	商住用地	70	8,468.46	郴州市汇华房地产开发有限公司	2014/2/25	
	永兴县便江镇周家村、水南村	69.67	商住用地	70	5,383.21	永兴碧桂园鑫飞宇房地产开发有限公司	2016/10/14	

(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。

永兴县鸡公岭区块项目 (西水路小区二期 B 块) 预计可出让土地 79.81 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 13,133.51 万元，预计用于资金平衡的相关收益 13,133.51 万元。

永兴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
永兴县鸡公岭区块项目 (西水路小区二期 B 块)	土地出让收入	-	-	-	-	13,133.51
合计		-	-	-	-	13,133.51

五、融资平衡方案

永兴县本次土地储备项目总投资金额为 8,311.00 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 7,400.00 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 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 301.18 万元，5 年本息共计 8,905.90 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 13,133.51 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47。

永兴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
永兴县 鸡公岭 区块项 目（西 水路小 区二期 B 块）	2019	-	7,400.00	-	7,400.00		
	2020	7,400.00		-	7,400.00	301.18	301.18
	2021	7,400.00	-	-	7,400.00	301.18	301.18
	2022	7,400.00	-	-	7,400.00	301.18	301.18
	2023	7,400.00	-	-	7,400.00	301.18	301.18
	2024	7,400.00	-	7,400.00	-	301.18	7,701.18
	合计	-	-	7,400.00	-	1,505.90	8,905.90

永兴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
------	-------------------	--------------	--------------	-------------------------

永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期B块）	13,133.51	7,400	8,905.90	1.47
合计	13,133.51	7,400	8,905.90	1.47

同时，永兴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级政府确定的主管部门。永兴县自然资源主管部门为永兴县自然资源局。

永兴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。

桂阳县土地储备项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

桂阳县位于湖南省郴州市西部，南岭北麓，湘江支流的舂陵江中上流。东临北湖区，西与新田、嘉禾相连，北和祁阳、常宁、耒阳、永兴交界，南隔临武邻近广东，是郴州市的第一人口大县、地域大县和交通大县。桂阳区位独特，京深高铁、厦蓉高速、京珠高速复线贯穿东西南北，北上长沙、南下广州均在1小时车程左右，全面步入与长株潭、珠三角城市群“同城时代”。

桂阳县资源富庶，境内已探明的矿藏达11类103种，其中铅、锌、铜、锡和微晶石墨储量位居全国前列，潜在经济价值在2000亿元以上，矿产采冶至今仍为县内重要支柱产业。此外，桂阳是久负盛名的烤烟王国。近年来烤烟种植面积一直稳定在20万亩左右，收购烟叶50万担以上，是全国第二大烤烟生产基地。

近年来，桂阳经济社会一直保持平稳较快发展的良好态势，县域经济综合实力连续四年保持湖南省前十强。桂阳先后荣获和保持了全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国生猪调出大县、全国产粮大县、全国蔬菜大县、全国文化工作先进县、中国最具投资潜力特色示范县，县工业园被评为全省唯一的国家级循环化改造试点示范园区。

桂阳县 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	3,473,365.00	3,557,696.00	3,760,151.00
居民人均可支配收入（元）	22,092.00	24,006.00	26,030.00
一般公共预算收入	258,505.00	222,256.00	234,303.00
政府性基金收入	60,749.00	24,174.00	47,530.00
其中：国有土地出让收入	57,371.00	21,240.00	45,814.00
政府性基金支出	67,568.00	36,307.00	46,347.00
其中：国有土地出让支出	57,290.00	21,818.00	39,049.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

桂阳县土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	桂阳县 2017 年第一批用地项目	东至蔡伦北路延伸段，南至龙潭中学，西至荆山砖厂，北至老荆山组。	该项目总投资成本为 8,850.00 万元，项目拟于 2020 年开工建设，用地性质为住宅用地。	桂阳县土地收购储备中心
2	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	东至黄沙坪山下村，南至桂阳大道，西至黄沙坪铅锌矿，北至黄沙坪山下村。	该项目总投资成本为 2,870.00 万元，项目拟于 2020 年开工建设，用地性质为工业用地。	桂阳县土地收购储备中心
3	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	东至商贸物流园，南至珍珠大道，西至商贸物流园，北至商贸物流园。	该项目总投资成本为 1,280.00 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	桂阳县土地收购储备中心

桂阳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

桂阳县 2019 年第二批土地储备项债券包含 3 个项目，总投资金额 13,000.00 万元。

根据 2019 年桂阳县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，桂阳县 2017 年第一批次用地项目核定收储成本总额 8,850.00 万元，具体为：1、用地报批费：2,567.49 万元；2、土地补偿费和安置补助费：1,604.68 万元；3、青苗补偿费：150.19 万元；4、房屋拆迁补偿费：4,092.19 万元；5、不可预见费：246.93 万元；6、工作经费：109.75 万元；7、七通一平费用：78.77 万元。桂阳县斯凯红木家俱生产用地项目核定收储成本总额 2,870.00 万元，具体为：1、用地报批费：1,594.34 万元；2、土地补偿费和安置补助费：911.05 万元；3、青苗补偿费：106.59 万元；4、房屋拆迁补偿费：0 万元；5、不

可预见费:131.32 万元; 6、工作经费: 70.45 万元; 7、七通一平费用: 56.25 万元。桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二用地项目核定收储成本总额 1,280.00 万元, 具体为: 1、用地报批费: 139.82 万元; 2、土地补偿费和安置补助费: 115.14 万元; 3、青苗补偿费: 189.37 万元; 4、房屋拆迁补偿费: 599.06 万元; 5、不可预见费: 79.10 万元; 6、工作经费: 132.43 万元; 7、七通一平费用: 25.08 万元。具体如下表所示:

桂阳县土地储备项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	桂阳县 2017 年第一批用地项目	8,850.00	-	3,000.00	3,000.00	2,850.00
2	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	2,870.00	-	1,000.00	1,000.00	870.00
3	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	1,280.00	-	500.00	500.00	280.00
	合计	13,000.00	-	4,500.00	4,500.00	4,000.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期桂阳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 13,000.00 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 13,000.00 万元, 其他融资 0 万元。

桂阳县土地储备项目资金筹措表

单位: 万元

序号	项目名称	资金来源	本次申请发	本次申请	本次申
----	------	------	-------	------	-----

		资本金	计划申请发行 政府专项债券 金额	其他融 资	行政府专项 债券金额	发行政府 专项债券 名称	请发行 政府专 项债券 期限
1	桂阳县 2017年第一批次用地项目	-	8,850.00	-	8,850.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
2	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	-	2,870.00	-	2,870.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
3	桂阳县2011年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	-	1,280.00	-	1,280.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期

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、桂阳县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入, 通过选取与本次预测涉及项目的 9 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)
桂阳县 2017 年第一批次用地项目	桂阳县蔡伦南路 (再生资源公司内)	0.99	商住用地	70	127.00	张恩武	2018/1/18	132.43
	桂阳县龙潭街道北关社区尾巴塘	3.00	商住用地	70	321.00	桂阳县金鑫房地产开发有限公司	2017/12/28	
	龙潭街道龙潭西路北侧 (汇泉大酒店后)	1.05	商住用地	70	170.00	刘红军	2016/3/16	
桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	桂阳县工业园柏树项目区内	2.77	工业用地	50	45.00	桂阳县工业园建设开发有限公司	2019/2/23	16.09
	共和农场共和村子龙路旁	121.74	工业用地	50	1,948.00	未披露		
	桂阳县工业园柏树项目区内	101.13	工业用地	50	1,619.00	桂阳园政建设开发有限公司	2019/2/22	
桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	蔡伦北路旁	15.52	住宅用地	70	2,170.00	郴州君泰房地产开发有限责任公司	2019/2/22	144.80
	桂阳县骏马大道东侧 (园艺路口)	27.49	住宅用地	70	4,251.00	郴州宏兴房地产开发有限公司	2019/2/22	
	芙蓉东路与文化延伸交叉路口	60.02	商住用地	70	8,400.00	桂阳中裕房地产开发有限公司	2015/7/23	

(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。

桂阳县 2017 年第一批次用地项目预计可出让土地 320.94 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 62,160.34 万元，预计用于资金平衡的相关收益 62,160.34 万元。

桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目预计可出让土地 227.76 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 5,373.10 万元，预计用于资金平衡的相关收益 5,373.10 万元。

桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目预计可出让土地 16.45 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 3,483.50 万元，预计用于资金平衡的相关收益 3,483.50 万元。

桂阳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
桂阳县 2017 年第一批次用地项目	土地出让收入	-	-	-	-	62,160.34
桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	土地出让收入	-	-	-	-	5,373.10
桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	土地出让收入	--		-	-	3,483.50
合计		-		-	-	71,016.94

五、融资平衡方案

桂阳县本次土地储备项目总投资金额为 13,000.00 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 13,000.00

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 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 529.10 万元，5 年本息共计 15,645.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 71,016.94 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.54。

桂阳县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
桂阳县 2017 年 第一批次 用地项目	2019	-	8,850.00	-	8,850.00		
	2020	8,850.00	-	-	8,850.00	360.20	360.20
	2021	8,850.00	-	-	8,850.00	360.20	360.20
	2022	8,850.00	-	-	8,850.00	360.20	360.20
	2023	8,850.00	-	-	8,850.00	360.20	360.20
	2024	8,850.00	-	8,850.00	-	360.20	9,210.20
	合计	-	-	8,850.00	-	1,800.98	10,650.98
桂阳县斯 凯红木家 俱生产建 设项目	2019	-	2,870.00	-	2,870.00		
	2020	2,870.00	-	-	2,870.00	116.81	116.81
	2021	2,870.00	-	-	2,870.00	116.81	116.81
	2022	2,870.00	-	-	2,870.00	116.81	116.81
	2023	2,870.00	-	-	2,870.00	116.81	116.81
	2024	2,870.00	-	2,870.00	-	116.81	2,986.81
	合计	-	-	2,870.00	-	584.05	3,454.05
桂阳县 2011 年 建设用地 增减挂钩 建新区四	2019	-	1,280.00	-	1,280.00		
	2020	1,280.00	-	-	1,280.00	52.10	52.10
	2021	1,280.00	-	-	1,280.00	52.10	52.10
	2022	1,280.00	-	-	1,280.00	52.10	52.10

期地块二 项目	2023	1,280.00	-	-	1,280.00	52.10	52.10
	2024	1,280.00	-	1,280.00	-	52.10	1,332.10
	合计	-	-	1,280.00	-	260.48	1,540.48

桂阳县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
桂阳县 2017 年第一批次用地项目	62,160.34	8,850.00	10,650.98	5.84
桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	5,373.10	2,870.00	3,454.05	1.56
桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	3,483.50	1,280.00	1,332.10	2.26
合计	71,016.94	13,000.00	15,645.50	4.54

同时，桂阳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。桂阳县自然资源主管部门为桂阳县自然资源局。

桂阳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。

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	资兴市白廊全域旅游项目	东至仙桥村水圳头组，南至省道 S 322 线，西至省道 S 322 线，北至枫树村村部	该项目总投资成本为 3,595.89 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
2	资兴市原创花板厂土地收储项目	东至矿工南路，南至水泥路面，西至铁路，北至种子分公司仓库	该项目总投资成本为 2,973.33 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
3	资兴市原种子分公司土地收储项目	东至东江南路，南至山脚，西至林业局住宅区，北至汉宁路	该项目总投资成本为 1,332.03 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
4	资兴市原金属公司土地收储项目	东、南至林业棚改住宅区，西至东江南路，北至民生路	该项目总投资成本为 932.03 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
5	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	东至何金国住宅，南至原兴宁地税局，西至水泥路面，北至环城南路	该项目总投资成本为 297.88 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
6	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	东至寿佛路，南至超威日化公司，西至沿江路，北至水电八局砂石处	该项目总投资成本为 326.00 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商住用地。	资兴市土地收购储备中心
7	资兴市 2016	东至民生路，南至	该项目总投资成本为	资兴市土地收购储备

	年第二批次 建设用地地 块一项目	晋宁路，西至居民 区，北至晋兴路	2,931.66 万元，项目拟于 2020 年开工建设，用地性 质为商住用地。	中心
8	资兴市 2015 年第三批次 用地项目	东、北临东江河 道，南临省道 S 322 线，西临东江 湾大桥	该项目总投资成本为 20,656.71 万元，项目拟于 2020 年开工建设，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 年第二批土地储备项债券包含 8 个项目，总投资金额 33,045.53 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》，其中资兴市白廊全域旅游项目核定

收储成本总额 3595.89 万元，具体为：1、用地报批费：1,389.20 万元；2、土地补偿费和安置补助费：1,012.91 万元；3、青苗补偿费：24.46 万元；4、房屋拆迁补偿费 0 万元；5、不可预见费、242.66 万元；6、工作经费：121.33 万元；7、七通一平费用：805.33 万元。资兴市原创花板厂土地收储项目核定收储成本总额 2,973.33 万元，具体为：1、收回土地、房屋补偿费：2,000.00 万元；2、不可预见费、500.00 万元；3、工作经费：100.00 万元；4、七通一平费用：373.33 万元。资兴市原种子分公司土地收储项目核定收储成本总额 1,332.03 万元，具体为：1、收回土地、房屋补偿费：1000 万元；2、不可预见费、200.00 万元；3、工作经费：50 万元；4、七通一平费用：82.03 万元。资兴市原金属公司土地收储项目核定收储成本总额 932.03 万元，具体为：1、收回土地、房屋补偿费：700.00 万元；2、不可预见费、100.00 万元；3、工作经费：50.00 万元；4、七通一平费用：82.03 万元。资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目核定收储成本总额 297.88 万元，具体为：1、收回土地、房屋补偿费：165.8 万元；2、不可预见费、50.00 万元；3、工作经费：30.00 万元；4、七通一平费用：52.08 万元。资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目核定收储成本总额 326.00 万元，具体为：1、收回土地、房屋补偿费：120 万元；2、不可预见费、30.00 万元；3、工作经费：20 万元；4、七通一平费用：156.00 万元。资兴市 2016 年第二批次建设用地项目地块一核定收储成本总额 2,931.66 万元，具体为：1、用地报批费：1,649.38 万元；2、土地补偿费和安置补助费：524.56 万

元；3、青苗补偿费：12.67 万元；4、房屋拆迁补偿费 0 万元；5、不可预见费、218.66 万元；6、工作经费：109.33 万元；7、七通一平费用：417.06 万元。资兴市 2015 年第三批次用地核定收储成本总额 20,656.71 万元，具体为：1、用地报批费：1,649.38 万元；2、土地补偿费和安置补助费：1,202.61 万元；3、青苗补偿费：29.04 万元；4、房屋拆迁补偿费 1,500.00 万元；5、不可预见费、1,200.00 万元；6、工作经费：500 万元；7：七通一平费用：1,075.68 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
1	资兴市白廊全域旅游项目	3,595.89	-	3,000.00	595.89		
2	资兴市原创花板厂土地收储项目	2,973.33	-	2,000.00	973.33		
3	资兴市原种子 公司土地收储 项目	1,332.03	-	1,000.00	332.03		
4	资兴市原金属 公司土地收储 项目	932.03	-	700.00	232.03		
5	资兴市原兴宁 渔业公司土地 收储项目	297.88	-	165.80	132.08		
6	资兴市自来水 公寿佛路旁土 地收储项目	326.00	-	120.00	206.00		
7	资兴市 2016 年第二批次建 设用地地块一 项目	2,931.66	-	640.00	1,000.00	1,000.00	291.66
8	资兴市 2015 年第三批次用	20,656.71	-	12,574.20	3,000.00	3,000.00	2,082.51

	地项目						
	合计	33,045.53		20,200.00	6,471.36	4,000.00	2,374.17

(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 33,045.53 万元，其中用于项目支出的资本金 12,845.53 万元，拟申请发行政府专项债券资金 20,200.00 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	资兴市白廊全域旅游项目	595.89	3,000.00	-	3,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期
2	资兴市原创花板厂土地收储项目	973.33	2,000.00	-	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 年期
3	资兴市原种子公司土地收储项目	332.03	1,000.00	-	1,000.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）	5 年期

						—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	
4	资兴市原金属公司土地收储项目	232.03	700.00	-	700.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期
5	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	132.08	165.80	-	165.80	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期
6	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	206.00	120.00	-	120.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期
7	资兴市 2016 年第二批建设用地地块一项目	2,291.66	640.00	-	640.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年期
8	资兴市 2015 年第三批用地项目	8,082.51	12,574.20	-	12,574.20	2019 年湖南省土地储备专项债券（二	5 年期

						期) —2019 年 湖南省政 府专项债 券（六期）	
--	--	--	--	--	--	--	--

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 16 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）
资兴市白廊全域旅游项目	白廊镇长盈码头区域	20.36	公共设施用地	40	814.55	湖南新能燃气有限公司	2017/5/27	51.48
	资兴市兴宁镇仙桥村（兴宁中学旁）	84.64	商住用地	70	5,080.00	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
	资兴市兴宁镇环城东路旁（原农机局院内）	1.73	住宅用地	70	94.00	黄万改	2019/4/15	

资兴市原创 花板厂土地 收储项目	资兴市唐洞街道大王寨村	2.56	商服用地	40	103.00	郴州市欢乐科普有限公司	2018/3/26	50.42
	资兴市唐洞街道大王寨村	6.70	商服用地	40	268.00	郴州市欢乐科普有限公司	2018/3/26	
	资兴市民生路旁	7.33	商服用地	40	520.00	资兴市民生大市场综合开发有限公司	2016/5/10	
资兴市原种 子公司土地 收储项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开公司	2015/7/17	165.75
	资兴市唐洞街道新民村（青鲁湖公园旁）	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
	资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
	资兴市阳安路与资五路交叉口（地块一）	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	
资兴市原金 属公司土地 收储项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开公司	2015/7/17	165.75
	资兴市唐洞街道新民村（青鲁湖公园旁）	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
	资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
	资兴市阳安路与资五路交叉口（地块一）	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	
资兴市原兴 宁渔业公司 土地收储项 目	白廊镇长盈码头区域	20.36	公共设施用地	40	814.55	湖南新能燃气有限公司	2017/5/27	51.48
	资兴市兴宁镇仙桥村（兴宁中学旁）	84.64	商住用地	70	5,080.00	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
	资兴市兴宁镇环城东路旁（原农机局院内）	1.73	住宅用地	70	94.00	黄万改	2019/4/15	
资兴市自来 水公寿佛路 旁土地收储 项目	资兴市东江街道上灶坪社区	3.46	商服用地	40	521.40	郴州市杰意石油化工有限责任公司	2017/11/4	140.28
	资兴市鲤鱼江卹电路旁	14.63	住宅用地	70	1,903.00	资兴市怡明房地产开发有限责任公司	2018/8/14	
资兴市 2016 年第二批 建设用地地 块一项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开公司	2015/7/17	165.75
	资兴市唐洞街道新民村（青鲁湖公园旁）	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
	资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
	资兴市阳安路与资五路交叉口（地块一）	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	

资兴市 2015 年第三批次用地项目	资兴市东江街道上灶坪社区	3.46	商服用地	40	521.40	郴州市杰意石油化工有限公司	2017/11/4	140.28
	资兴市鲤鱼江邮电路旁	14.63	住宅用地	70	1,903.00	资兴市怡明房地产开发有限责任公司	2018/8/14	

(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。

资兴市白廊全域旅游项目预计可出让土地 151.05 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 11,372.78 万元，预计用于资金平衡的相关收益 11,372.78 万元。

资兴市原创花板厂土地收储项目预计可出让土地 70.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 5,162.25 万元，预计用于资金平衡的相关收益 5,162.25 万元。

资兴市原种子公司土地收储项目预计可出让土地 15.37 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 3,727.14 万元，预计用于资金平衡的相关收益 3,727.14 万元。

资兴市原金属公司土地收储项目预计可出让土地 12.00 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 2,908.99 万元，预计用于资金平衡的相关收益 2,908.99 万元。

资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目预计可出让土地 9.76 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 735.22 万元，预计用

于资金平衡的相关收益 735.22 万元。

资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目预计可出让土地 29.25 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 6,001.07 万元，预计用于资金平衡的相关收益 6,001.07 万元。

资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目预计可出让土地 78.20 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 18,956.42 万元，预计用于资金平衡的相关收益 18,956.42 万元。

资兴市 2015 年第三批次用地项目预计可出让土地 179.28 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 36,781.96 万元，预计用于资金平衡的相关收益 36,781.96 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
资兴市白廊全域旅游项目	土地出让收入	-	-	-	-	11,372.78
资兴市原创花板厂土地收储项目	土地出让收入	-	-	-	-	5,162.25
资兴市原种子公司土地收储项目	土地出让收入					3,727.14
资兴市原金属公司土地收储项目	土地出让收入					2,908.99
资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	土地出让收入					735.22
资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	土地出让收入					6,001.07
资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	土地出让收入	--		-	-	18,956.42
资兴市 2015 年第三批次用地项目	土地出让收入					36,781.96
合计		-		-	-	85,645.83

五、融资平衡方案

资兴市本次土地储备项目总投资金额为 33,045.53 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 20,200.00 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 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 822.14 万元，5 年本息共计 24,310.70 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 85,645.83 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.52。

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
资兴市 白廊全 域旅游 项目	2019	-	3,000.00	-	3,000.00		
	2020	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2021	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2022	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2023	3,000.00	-	-	3,000.00	122.10	122.10
	2024	3,000.00	-	3,000.00	-	122.10	3,122.10
	合计	-	-	3,000.00	-	610.50	3,610.50
资兴市 原创花 板厂土 地收储 项目	2019	-	2,000.00	-	2,000.00		
	2020	2,000.00	-	-	2,000.00	81.40	81.40
	2021	2,000.00	-	-	2,000.00	81.40	81.40
	2022	2,000.00	-	-	2,000.00	81.40	81.40
	2023	2,000.00	-	-	2,000.00	81.40	81.40
	2024	2,000.00	-	2,000.00	-	81.40	2,081.40
	合计	-	-	2,000.00	-	407.00	2,407.00
资兴市 原种子	2019	-	1,000.00	-	1,000.00		
	2020	1,000.00	-	-	1,000.00	40.70	40.70

公司土地收储项目	2021	1,000.00	-	-	1,000.00	40.70	40.70
	2022	1,000.00	-	-	1,000.00	40.70	40.70
	2023	1,000.00	-	-	1,000.00	40.70	40.70
	2024	1,000.00	-	1,000.00	-	40.70	1,040.70
	合计	-	-	1,000.00	-	203.50	1,203.50
资兴市原金属公司土地收储项目	2019	-	700.00	-	700.00		
	2020	700.00	-	-	700.00	28.49	28.49
	2021	700.00	-	-	700.00	28.49	28.49
	2022	700.00	-	-	700.00	28.49	28.49
	2023	700.00	-	-	700.00	28.49	28.49
	2024	700.00	-	700.00	-	28.49	728.49
	合计			700		142.45	842.45
资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	2019	-	165.80	-	165.80		
	2020	165.80	-	-	165.80	6.75	6.75
	2021	165.80	-	-	165.80	6.75	6.75
	2022	165.80	-	-	165.80	6.75	6.75
	2023	165.80	-	-	165.80	6.75	6.75
	2024	165.80	-	165.80	-	6.75	172.55
	合计			165.8		33.74	199.54
资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	2019	-	120.00	-	120.00		
	2020	120.00	-	-	120.00	4.88	4.88
	2021	120.00	-	-	120.00	4.88	4.88
	2022	120.00	-	-	120.00	4.88	4.88
	2023	120.00	-	-	120.00	4.88	4.88
	2024	120.00	-	120.00	-	4.88	124.88
	合计			120		24.42	144.42
资兴市2016年第二批建设用地地块一项目	2019	-	640.00	-	640.00		
	2020	640.00	-	-	640.00	26.05	26.05
	2021	640.00	-	-	640.00	26.05	26.05
	2022	640.00	-	-	640.00	26.05	26.05
	2023	640.00	-	-	640.00	26.05	26.05
	2024	640.00	-	640.00	-	26.05	666.05
	合计			640.00		130.24	770.24
资兴市2015年第三批用地项目	2019	-	12,574.20	-	12,574.20		
	2020	12,574.20	-	-	12,574.20	511.77	511.77
	2021	12,574.20	-	-	12,574.20	511.77	511.77
	2022	12,574.20	-	-	12,574.20	511.77	511.77
	2023	12,574.20	-	-	12,574.20	511.77	511.77
	2024	12,574.20	-	12,574.20	-	511.77	13,085.97
	合计	-	-	12,574.20	-	2,558.85	15,133.05

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
资兴市白廊全域旅游项目	11,372.78	3,000.00	3,610.50	3.15
资兴市原创花板厂土地收储项目	5,162.25	2,000.00	2,407.00	2.14
资兴市原种子公司土地收储项目	3,727.14	1,000.00	1,203.50	3.10
资兴市原金属公司土地收储项目	2,908.99	700.00	842.45	3.45
资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	735.22	165.80	199.54	3.68
资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	6,001.07	120.00	144.42	41.55
资兴市2016年第二批次建设用地地块一项目	18,956.42	640.00	770.24	24.61
资兴市2015年第三批用地项目	36,781.96	12,574.20	15,133.05	2.43
合计	85,645.83	20,200.00	24,310.70	3.52

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。

宜章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

宜章县背倚三湘四水，面向粤港澳，今为湖南“南大门”，对接广东省第一城。全县总面积 2117.85 平方公里，人口 65.27 万。宜章县区位优势，交通便捷，是开放宝地。京广铁路、京珠高速公路、107 国道和坪梅铁路支线、324 省道贯穿县境。武广客运专线、宜凤高速、厦蓉高速、衡武高速分布在我县各个区域，从县城北上长沙、南下广州，均可朝发午至。

宜章县资源丰富，享有全国“有色金属、煤炭之乡”称誉。现已探测，明确省国土资源厅、省交通厅对口帮扶探明可供开采的矿产资源达 9 类 36 种。国土资源部对外发布境内的骑田岭为迄今世界最大锡矿资源基地。宜章水能资源蕴藏量大，可开发装机 12.8 万千瓦，年均发电量 5 亿千瓦时。宜章旅游资源丰富，宜章县是全国 12 个“重点红色旅游区”之一、全省三大红色旅游主题版块之一。

宜章县先后被评为全国产粮大县、全国生猪调出大县、全国科普示范县、全国农业标准化（脐橙）示范县、全国国土资源节约集约模范县、全国农村中医药工作先进县、国家全域旅游示范区、南岭山地森林及生物多样性功能区、中国温泉之乡；湖南省旅游强县、全省文化旅游产业重点县、湖南省文明县城

等称号。全县经济、社会呈现出繁荣兴旺、政通人和的良好态势。

宜章县 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	1,994,600.00	2,220,679.00	2,312,320.00
居民人均可支配收入（元）	26,013.00	27,930.00	29,996.00
一般公共预算收入	168,700.00	117,600.00	127,300.00
政府性基金收入	7,156.00	29,700.00	77,079.00
其中：国有土地出让收入	7,050.00	29,538.00	75,067.00
政府性基金支出	10,603.00	33,051.00	87,217.00
其中：国有土地出让支出	6,943.00	28,363.00	81,361.00

（二）项目基本信息

土地储备项目：

宜章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	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	位于玉溪镇罗家山村，东临罗家山村藤树下；南临芙蓉学校；西临宜章大道；北临民主西路二期。	该项目总投资成本为 4,646.29 万元，项目拟于 2019 年末开工建设，用地性质为商业住宅。	宜章县土地收购储备中心
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	位于玉溪镇罗家山村，东临宜章大道；南临华申首府住宅小区；西临罗家山鸭塘村；北临储备地。	该项目总投资成本为 4,910.33 万元，项目拟于 2020 年开工建设，用地性质为商业住宅。	宜章县土地收购储备中心
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	位于玉溪镇黄土山村，地块二东临 107 绕城线；南临黄土山村储备地；西临黄土山村集体土地；北临黄土山村储备地。地块三东临马耳大道；南临 107 绕城线；西	该项目总投资成本为 6,230.66 万元，项目拟于 2019 年开工建设，用地性质为商业住宅。	宜章县土地收购储备中心

		临 107 绕城线；北临 黄土山村储备地。		
--	--	--------------------------	--	--

宜章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

宜章县 2019 年第二批土地储备项债券包含 3 个项目，总投资金额 15,787.28 万元。

根据 2019 年宜章县土地储备计划及《郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》，宜章县 2014 年第一批次统征储备

地项目核算收储成本为 4,646.29 万元，具体为：1、用地报批费 646.29 万元；2、土地补偿和安置费用 1,500.00 万元；房屋拆迁补偿费 1,500.00 万元；4、其他经费 1,000.00 万元。宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目收储成本为 4,910.33 万元，具体为：1、用地报批费 910.33 万元；2、土地补偿和安置费用 2,000.00 万元；房屋拆迁补偿费 1,500.00 万元；4、其他经费 500.00 万元。宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目收储成本为 6,230.66，具体为：1、用地报批费 1,230.66 万元；2、土地补偿和安置费用 1000.00 万元；房屋拆迁补偿费 2500 万元；4、其他经费 1500.00 万元。具体如下表所示：

宜章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
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	4,646.29	646.29	3,000.00	1,000.00	
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	4,910.33	910.33	3,000.00	1,000.00	
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	6,230.66	230.66	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	合计	15,787.28	1787.28	8,000.00	4,000.00	2,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期宜章县土地储备项目的资金来源主要为发行政政府专项债券。项目总投资 15,787.28 万元，其中用于项目支出的资本金 0 万元，拟申请发行政政府专项债券资金 15,787.28 万元，

其他融资 0 万元。

宜章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	宜章县2014年第一批次统征储备地项目	-	4,646.29	-	4,646.29	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
2	宜章县2016年第一批次统征储备地项目	-	4,910.33	-	2,823.05	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期
3	宜章县2018年第四批次统征储备地块二、三项目	-	6,230.66	-	6,230.66	2019年湖南省土地储备专项债券（二期） —2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年期

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、宜章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 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)
宜章县 2014 年第一批 统征储备地项目	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	99.29	商住用地	70	6,574.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	77.02
	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	98.26	商住用地	70	6,761.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	
	玉溪镇玉溪河以北、西门村地段	26.19	商住用地	70	2,515.00	宜章大汉城镇建设投资有限公司	2018/4/19	
宜章县 2016 年第一批 统征储备地项目	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	99.29	商住用地	70	6,574.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	77.02
	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	98.26	商住用地	70	6,761.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	
	玉溪镇玉溪河以北、西门村地段	26.19	商住用地	70	2,515.00	宜章大汉城镇建设投资有限公司	2018/4/19	

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)
宜章县 2018年第四批次统征 储备地地块二、三项目	宜章大道以南、县四完小旁	29.94	商住用地	70	4,790.00	宜章华锐实业有限公司	2018/12/28	160.02
	宜章大道以南、县四完小旁	17.54	住宅用地	70	2,807.00	湖南省郴州保盛房地产开发有限公司	2019/2/19	

(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。

宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目预计可出让土地 137.29 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 15,467.58 万元，预计用于资金平衡的相关收益 15,467.58 万元。

宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目预计可出让土地 144.99 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 16,331.90 万元，预计用于资金平衡的相关收益 16,331.90 万元。

宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目预计可出让土地 213.43 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 49,951.34 万元，预计用于资金平衡的相关收益 49,951.34 万元。

宜章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

项目	收入类别	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	土地出让收入	-	-	-	-	15,467.24
宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	土地出让收入	-	-	-	-	16,331.85
宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	土地出让收入	--		-	-	49,951.34
合计		-		-	-	81,750.43

五、融资平衡方案

宜章县本次土地储备项目总投资金额为 15,787.28 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 13,700.00 万元，后续拟申请政府专项债券 2,087.28 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 557.59 万元，5 年本息共计 16,487.95 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 81,750.43 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.30。

宜章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
宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	2019	-	4,646.29	-	4,646.29		
	2020	4,646.29	-	-	4,646.29	189.10	189.10
	2021	4,646.29	-	-	4,646.29	189.10	189.10
	2022	4,646.29	-	-	4,646.29	189.10	189.10
	2023	4,646.29	-	-	4,646.29	189.10	189.10

	2024	4,646.29	-	4,646.29	-	189.10	4,835.39
	合计	-	-	4,646.29	-	945.52	5,591.81
宜章县 2016年 第一批次 统征储备 地项目	2019	-	2,823.05	-	2,823.05		
	2020	2,823.05	2,087.28	-	4,910.33	114.90	114.90
	2021	4,910.33	-	-	4,910.33	199.85	199.85
	2022	4,910.33	-	-	4,910.33	199.85	199.85
	2023	4,910.33	-	-	4,910.33	199.85	199.85
	2024	4,910.33	-	2,823.05	2,087.28	199.85	3,022.90
	2025	-	-	2,087.28	-	84.95	2,172.23
	合计	-	-	4,910.33	-	999.25	5,909.58
宜章县 2018年 第四批次 统征储备 地地块 二、三项目	2019	-	6,230.66	-	6,230.66		
	2020	6,230.66	-	-	6,230.66	253.59	253.59
	2021	6,230.66	-	-	6,230.66	253.59	253.59
	2022	6,230.66	-	-	6,230.66	253.59	253.59
	2023	6,230.66	-	-	6,230.66	253.59	253.59
	2024	6,230.66	-	6,230.66	-	253.59	6,484.25
	合计	-	-	6,230.66	-	1,267.94	7,498.60

宜章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
2014年第一批次统征储备地项目	15,467.24	4646.29	5,591.81	2.77
2016年第一批次统征储备地项目	16,331.85	4910.33	5,909.58	2.76
2018年第四批次统征储备地地块二、三项目	49,951.34	6230.66	7,498.60	6.66
合计	81,750.43	15,787.28	18,999.99	4.30

同时，宜章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。宜章县自然资源主管部门为宜章县自然资源局。

宜章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。



郴州市财政局



郴州市自然资源和规划局

2019 年6 月18 日