

湖南省衡阳市 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

衡阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 2 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 32,300.00 万元。其中市本级 29,300.00 万元，衡东县 3,000.00 万元。各县市区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
衡阳市本级	衡阳市珠储 1902 土地储备项目	29,300.00	5
小计		29,300.00	
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	3,000.00	5
小计		3,000.00	
合计		32,300.00	

湖南省衡阳市 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

衡阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 2 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 32,300.00 万元。其中市本级 29,300.00 万元，衡东县 3,000.00 万元。各县市区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
衡阳市本级	衡阳市珠储 1902 土地储备项目	29,300.00	5
小计		29,300.00	
衡东县	衡东县互联网 + 交通服务平台二期土地储备项目	3,000.00	5
小计		3,000.00	
合计		32,300.00	

衡阳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) 区域情况

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、衡阳县 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9% 左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元(按 2015 年可比价计算)，人均 GDP 超过 8,500 美元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	28,530,200.00	31,324,800.00	30,460,300.00
居民人均可支配收入（元）	21,981.00	23,852.00	25,901.00
一般预算收入	2,046,698.00	1,624,102.00	1,613,489.00
政府性基金收入	1,692,276.00	2,034,862.00	2,417,921.00
其中：国有土地出让收入	1,620,500.00	1,920,939.00	2,267,933.00
政府性基金支出	1,385,163.00	1,814,678.00	1,979,699.00
其中：国有土地出让支出	1,284,632.00	1,685,553.00	1,852,532.00

衡阳市（市本级）2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	983,199.00	783,355.00	754,184.00
政府性基金收入	1,217,980.00	999,759.00	1,731,521.00
其中：国有土地出让收入	1,132,446.00	903,202.00	1,612,187.00
政府性基金支出	992,675.00	859,544.00	1,448,309.00
其中：国有土地出让支出	951,164.00	829,600.00	1,391,338.00

（二）项目基本信息

衡阳市本级土地储备项目共涉及 1 个土地储备项目，为衡阳市珠储 1902 土地储备项目。项目四至为东至：酃白路、南至：花园路、西至：蒋酃路、北至：船山东路；规划用途为商住用地，收储面积 20.00 公顷；收储目的是按收储计划实施供地，未来规划进行商品房开发。收储实施单位为衡阳市土地储备中心。

衡阳市本级土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	衡阳市珠 储 1902 土 地储备项 目	东至：鄱白路、南至： 花园路、西至：蒋鄱 路、北至：船山东路	该宗地位处武广高铁酃湖新 区，城市东西向主干道船山 东路旁，商业价值优越，总 储备面积为 20.00 公顷，项 目总投资为 30,037.00 万元， 主要由征拆成本、报批成本、 技术服务费、前期开发费、 不可预见费构成，项目预计 于 2019 年 9 月开工，建设 期限为 1 年	衡阳市土地储 备中心

目前，衡阳市本级土地储备项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次土地收益经济效益分析具体结合衡阳市房地产市场等情况做如下简述及测算：

近年来，衡阳市房地产市场呈现出稳步上升趋势。随着衡阳市城镇化进程的加快，居民消费升级释放出对改善型住房的需求，以及城市更新改造对房地产市场的推动，已对衡阳市房地产市场产生一定的刺激和传导作用。预计 2020 年-2025 年，衡阳市房地产市场将持续稳中向好发展，衡阳市整体房地产市场将可能出现一个稳步释放需求的过程。

目前就房地产价格而言，由于土地成本、人工成本、建安成本等的增加，加之购房需求的拉动，已导致房价较大幅

度上涨。但是，2020年-2025年由于供应量的加大，预计衡阳市房价涨幅将有所放缓，呈现出价格稳中有升的趋势。

就土地出让价格具体情况来看，由于房地产市场利好及开发企业通过一年的去量化，2019年-2022年土地市场将继续升温，本土开发商和外来开发商参与拍地、拿地的态度将有所提升，理性化拿地将成为今后土地市场的主流。

项目实施后，通过产业结构调整，用地重新规划，促进城区经济的可持续发展。

（二）社会效益分析

1.改善城区用地，节约、集约利用土地

项目建设通过征收农村集体土地、收购存量土地，改善原来分散无序、粗放利用现象，通过城市基础配套工程项目措施，改善、提高土地利用率、产出率并实现土地资源节约、集约利用。

2. 改善居民生活环境，提高生活质量

通过征收农村集体土地、改造旧村庄，归并农村居民点或促进农民到城镇居住，节约基础设施建设投入，改善征收区农村居住环境脏、乱、差的面貌，提高农民居住水平和生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

衡阳市本级 2019 年第四批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 30,037.00 万元。

根据《衡阳市人民政府办公室 关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8 号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议纪要》（2018 年第 4 次 总第 31 次）等相关文件的规定，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

本项目总投资 30,037.00 万元，计划发行政府专项债券 30,037.00 万元（本次发行债券 29,300.00 万元，计划未来发行债券 737.00 万元）。项目主要成本构成：征拆成本 15,018.50 万元，报批成本 4,373.40 万元，技术服务费 102.13 万元，前期开发成本 4,505.55 万元，工程预备费 300.37 万元，财务费用 5,737.05 万元。具体情况如下表：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	征拆成本	技术服务费	报批成本	前期开发成本	工程预备费	财务费用
1	衡阳市珠储 1902 土地储备项	15,018.50	102.13	4,373.40	4,505.55	300.37	5,737.05

	目						
--	---	--	--	--	--	--	--

2019 年计划投资 29,300.00 万元, 2020 年计划投资 737.00 万元。具体情况如下表:

项目投资分年计划表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	衡阳市珠储 1902 土地储备项目	30,037.00	29,300.00	737.00
	合计	30,037.00	29,300.00	737.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期衡阳市本级土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。

衡阳市珠储 1902 土地储备项目总投资 30,037.00 万元, 拟申请发行政府专项债券资金 30,037.00 万元。本次拟申请发行 29,300.00 万元。具体如下表所示:

衡阳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	本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限(年)
		计划申请发行政府专项债券金额			
1	衡阳市珠储 1902 土地储备项目	30,037.00	29,300.00	2019 年湖南省土地储备专项债券	5

序号	项目名称	资金来源	本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限(年)
		计划申请发行政府专项债券金额			
				(四期) — 2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)	
	合计	30,037.00	29,300.00		

四、预期收益

(一) 收入预测依据

衡阳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 2 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。

衡阳市珠储 1902 土地储备项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地 价(万元/亩)
衡阳市国有建设用地使用权 2017 网挂 75 号	55311.8	居住 (兼容商业用地)	70	29,194.00	衡阳市畅通工程建设有限公司	2017 年 12 月 18 日	351.87
衡阳市国有建设用地	35086.49	居住 (兼	70	47,642.4	衡阳市	2017 年 12	350.11

地使用权 2017 网 挂 76 号		容商 业用 地)			畅通工 程建设 有限公 司	月 18 日	
--------------------------	--	----------------	--	--	------------------------	-----------	--

(二) 项目收入预测

本项目的土地预计自 2021 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施，商圈环境更加成熟。衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，三年平均增速为 8.33%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 7.90% 计算土地价格的增值。

衡阳市本级土地储备项目预计可出让土地 300.00 亩，根据可比地块确定本次预测土地出让 2021 年初始单价为 408.64 万元/亩，于 2021 年挂牌交易，预计可获得收入 132,531.00 万元。具体如下表所示：

衡阳市本级土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于 资金平衡 的相关收 益
衡阳市 珠储 1902 土地储 备项目	土地 出让 收入		40,864.00	44,092.00	47,573.00		132,531.00	132,531.00
	小计		40,864.00	44,092.00	47,573.00		132,531.00	132,531.00
	合计		40,864.00	44,092.00	47,573.00		132,531.00	132,531.00

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，衡阳市珠储 1902 土地储备项目预期总收入 132,531.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 132,531.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡阳市本级土地储备项目本次拟申请政府专项债券 29,300.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 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 5 年期的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 1,119.26 万元，债券存续期内本息共计 35,037.05 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，衡阳市珠储 1902 土地储备项目共需偿付利息 5,737.05 万元，本息共计 35,774.05 万元，具体如下表所示：

衡阳市本级土地储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
衡阳市珠 储 1902 土地储备 项目	2019	0.00	29,300.00		29,300.00	-	-
	2020	29,300.00	737.00		30,037.00	1,119.26	1,119.26
	2021	30,037.00			30,037.00	1,147.41	1,147.41
	2022	30,037.00			30,037.00	1,147.41	1,147.41
	2023	30,037.00			30,037.00	1,147.41	1,147.41

	2024	30,037.00		29,300.00	737.00	1,147.41	30,447.41
	2025	737.00		737.00	-	28.15	765.15
	合计	-	30,037.00	30,037.00		5,737.05	35,774.05

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 132,531.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 3.70。具体如下表所示：

衡阳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
衡阳市珠储 1902 土地储备项目	132,531.00	30,037.00	35,774.05	3.70

同时，衡阳市本级土地储备项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

六、潜在风险评估

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

（1）社会稳定风险。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。若项目前期文明征收工作不到位，未妥

善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。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。

风险控制措施：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。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。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。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐

患。

（2）工程建设风险。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。

风险控制措施：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）资金使用风险。土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（4）不可抗力风险。土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

2.影响项目收益的风险及控制措施

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

（1）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会

影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格不及预期风险。随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场

需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

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、主管部门职责

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。衡阳市自然资源主管部门为衡阳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。

衡东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

衡东县隶属于湖南省衡阳市，位于湖南东部偏南，居湘江中游的衡阳盆地与醴攸盆地之间。东连攸县，南与安仁县、衡南县为邻，西濒湘江与衡山县隔水相望，北与湘潭、株洲接壤。县域面积 1,926 平方公里，约占湖南省总面积的 0.9%。该县森林覆盖率达到 51%，是“全国造林绿化百佳县”。下辖 2 乡 15 镇。

根据衡东县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，主要规划目标为确保农村贫困人口到 2020 年同步迈入小康，确保贫困人口持续发展不返贫。

衡东县 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	2,616,973.00	2,937,594.00	3,080,803.00
居民人均可支配收入（元）	20,837.00	22,512.00	24,448.00
一般公共预算收入	99,987.00	86,914.00	75,210.00
政府性基金收入	18,410.00	94,941.00	86,753.00
其中：国有土地出让收入	17,027.00	93,199.00	83,378.00
政府性基金支出	23,862.00	91,099.00	86,041.00
其中：国有土地出让支出	16,939.00	83,532.00	74,834.00

（二）项目基本信息

衡东县土地储备项目共涉及 1 个土地储备项目，为衡东

县互联网+交通服务平台二期土地储备项目。

衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目，项目总投资为 18,952.10 万元。项目拟收储土地面积为 149,328.00 平方米，四至为：东至：314 线；南至：金花村；西至：金花村；北至：机动车驾驶考场。土地规划用途为商服用地，未来土地收储完成后按计划供应土地。该土地储备地块已按有关法律法规办理土地征收储备手续。具体收储实施工作为衡东县土地储备中心。

衡东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	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	东至：314 线；南至：金花村；西至：金花村；北至：机动车驾驶考场	项目位于洣水镇金花村区域，总投资成本为 18,952.10 万元，项目于 2019 年 6 月开工，建设期限为 2 年	衡东县土地储备中心

衡东县土地储备项目已经通过北京市炜衡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

本次土地收益经济效益分析具体结合衡东县房地产市场等情况做如下简述及测算：

近年来，衡东县房地产市场呈现出稳步上升趋势。随着耒阳市城镇化进程的加快，居民消费升级释放出对改善型住房的需求，以及城市更新改造对房地产市场的推动，已对衡

东县房地产市场产生一定的刺激和传导作用。预计 2020 年-2025 年，衡东县房地产市场将持续稳中向好发展，衡东县整体房地产市场将可能出现一个稳步释放需求的过程。

目前就房地产价格而言，由于土地成本、人工成本、建安成本等的增加，加之购房需求的拉动，已导致房价较大幅度上涨。但是，2020 年-2025 年由于供应量的加大，预计衡东县房价涨幅将有所放缓，呈现出价格稳中有升的趋势。

就土地出让价格具体情况来看，由于房地产市场利好及开发企业通过一年的去量化，2019 年-2022 年土地市场将继续升温，本土开发商和外来开发商参与拍地、拿地的态度将有所提升，理性化拿地将成为今后土地市场的主流。

项目实施后，通过产业结构调整，用地重新规划，促进城区经济的可持续发展。

（二）社会效益分析

1.改善城区用地，节约、集约利用土地

项目建设通过征收农村集体土地、收购存量土地，改善原来分散无序、粗放利用现象，通过城市基础配套工程项目措施，改善、提高土地利用率、产出率并实现土地资源节约、集约利用。

2.改善居民生活环境，提高生活质量

通过征收农村集体土地、改造旧村庄，归并农村居民点或促进农民到城镇居住，节约基础设施建设投入，改善征收

区农村居住环境脏、乱、差的面貌，提高农民居住水平和生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《衡阳市人民政府办公室关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议纪要》（2018年第4次 总第31次）等相关文件的规定，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目总投资18,952.10万元，其中自有资金3,152.10万元，计划发行政府专项债券15,800.00万元（已发行债券7,400.00万元，，本次发行债券3,000.00万元，计划未来发行债券5,400.00万元）。项目主要成本构成：拆迁安置成本2,756.58万元，征拆成本6,458.65万元，报批成本2,654.36万元，前期开发成本2,320.32万元，工程预备费1,610.09万元，财务费用3,152.10万元。具体情况如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	拆迁安置成本	征拆成本	报批成本	前期开发成本	工程预备费	财务费用
----	------	--------	------	------	--------	-------	------

1	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	2,756.58	6,458.65	2,654.36	2,320.32	1,610.09	3,152.10
---	-----------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

2019 年计划投资 10,400.00 万元，2019 年已投资 150.00 万元，2020 年计划投资 8,552.10 万元。具体情况如下表：

衡东县土地储备改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	18,952.10	10,400.00	8,552.10
	合计	18,952.10	10,400.00	8,552.10

（二）资金筹措方案

2019 年本期衡东县土地储备项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。

项目总投资 18,952.10 万元，其中用于项目支出的自有资金 3,152.10 万元，资本金将根据项目进度情况逐步到位，占比 16.60%；拟申请发行政府专项债券资金 15,800.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 7,400.00 万元[2019 年湖南省土地储备专项债券(三期)-2019 年湖南省政府专项债券(十期)，5 年期，票面利率 3.26%]，本次拟申请发行 3,000.00 万元，未来拟申请发行 5,400.00 万元。具体如下表所示：

衡东县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请发 行政府专项 债券名称	本次申请 发行政府 专项债券 期限
		自有 资金	计划申请发行政 府专项债券金额			
1	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	3,152.10	15,800.00	3,000.00	2019年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019年湖南省政府专项债券（二十一期）	5
	合计	3,152.10	15,800.00	3,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过统一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。衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目具体可比地块信息如下：

项目可比地块信息表

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地价 (万元/亩)
衡东县洑水镇金花村	12,691.20	其他商服用地	40	1,911.30	衡东大地交通水利建设投资有限公司	2019年4月22日	100.40
衡东县洑水镇兴衡大道以南、车站路以北	66,666.80	其他商服用地	40	10,893.35	湖南湘达通农业发展有限公司	2016年12月12日	108.93
衡东县河西西区	34,985.60	商住	40	5,236.40	衡东铜锣湾广场投	2018年12	99.78

					资有限公司	月 7 日	
--	--	--	--	--	-------	-------	--

（二）项目收入预测

本项目的土地预计自 2022 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施，商圈环境更加成熟。衡阳市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，三年平均增速为 7.90%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年平均值 7.90%计算土地价格的增值。

衡东县互联网 + 交通服务平台二期土地收储项目预计可出让土地 223.99 亩，根据可比地块确定本次预测土地出让 2019 年初始单价为 103.04 万元/亩，于 2022 年开始挂牌交易，预计可获得收入 29,366.00 万元。具体如下表所示：

衡东县地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
衡东县互联网 + 交通服务平台二期土地收储项目	土地出让收入			14,125.00	15,241.00		29,366.00	29,366.00
	小计			14,125.00	15,241.00		29,366.00	29,366.00
	合计			14,125.00	15,241.00		29,366.00	29,366.00

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目预期总收入 29,366.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 29,366.00 万元。

（二）项目融资还本付息情况

衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 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 114.60 万元，债券存续期内本息共计 3,573.00 万元。

综合考虑已有融资、本次债券融资和未来融资，衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目共需偿付利息 2,810.60 万元，本息合计 32,146.60 万元。具体如下表所示：

衡东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
衡东县互 联网+交 通服务平 台二期土 地收储项 目	2019		10,400.00		10,400.00	-	
	2020	10,400.00	5,400.00		15,800.00	355.84	355.84
	2021	15,800.00			15,800.00	562.12	562.12
	2022	15,800.00			15,800.00	562.12	562.12
	2023	15,800.00			15,800.00	562.12	562.12
	2024	15,800.00		10,400.00	5,400.00	562.12	10,962.12
	2025	5,400.00		5,400.00		206.28	5,606.28
	合计	-	15,800.00	15,800.00	-	2,810.60	18,610.60

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 29,366.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.58。具体如下表所示：

衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储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
衡东县互联网+交通服务平台二期土地收储项目	29,366.00	15,800.00	18,610.60	1.58

同时，衡东县土地储备项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：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。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地

居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。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。

应对措施：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。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。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。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

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。

应对措施：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：项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

应对措施：委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土

地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

4、资金使用风险

风险描述：土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

应对措施：严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

5、不可抗力风险

风险描述：土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

应对措施：项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

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。衡东县自然资源主管部门为衡东县自然资源局。

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。

(本页无正文，为衡阳市 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盖章页)



2019 年 9 月 16 日