

# 湖南省岳阳市 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



岳阳市 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及项目 3 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 26,200.00 万元。其中市本级 26,200.00 万元。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	小港粮库项目	10,000.00	5
市本级	花板桥农贸市场地段旧改项目	10,000.00	5
市本级	2018 第四批次	6,200.00	5
合计	-	26,200.00	-

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

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖风景区和屈原管理区，总面积 15,019.00 平方公里。

岳阳古称巴陵，又作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。

作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2016-2018 年，岳阳市地区年生产总值分别为 3,100.87 亿元、3,258.03 亿元和 3,411.01 亿元。

当前，岳阳市正在积极融入对接长江经济带、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等国家战略，全力建设“一极三宜”江湖名城，扎实推进“621”行动（六大战略、二十项工程、一百项工作），加快全面建成小康社会，全力打造名副其实的湖南发展新增长极。

2009 年 12 月，岳阳市委市政府依托城陵矶和沿江现有产业设立城陵矶新港区(时命名临港产业新区)，规划控制面积 100 平方公里，规划建设面积 69 平方公里。是湖南开放崛起“桥头

堡”、创新引领“最前沿”、湖南长江经济带建设的主阵地。2012至2017年，GDP、固定资产投资、规模工业增加值、财政总收入分别增长3—6倍，各项指标增幅在全市均名列前茅。城陵矶新港区作为国家级产城融合示范区、省级高新技术开发区，是全省首批示范物流园区和湖南军民融合产业基地。2017年，完成地区年生产总值120.01亿元，同比增长20.12%；固定资产投资131.4亿元，同比增长33.57%；全口径财政收入20亿元，公共财政预算收入9.15亿元，同比增长24.96%，增幅均排名全市第一。

### 岳阳市 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	3,100.87	3,258.03	3,411.01
城镇居民人均可支配收入（元）	27,546.00	30,009.00	32,425.00
农村居民人均可支配收入（元）	13,119.00	14,265.00	15,513.00
一般公共预算收入	152.04	152.14	143.89
政府性基金收入	35.84	93.87	254.29
其中：国有土地出让收入	20.78	67.71	229.42
政府性基金支出	41.28	73.77	204.57
其中：国有土地出让支出	20.82	42.95	182.29

### 岳阳市本级 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	90.6	90.28	78.95
一般公共预算收入	5.32	36.48	127.77
政府性基金收入	0.93	32.21	123.99
其中：国有土地出让收入	8.84	30.42	101.91
政府性基金支出	2.18	17.02	95.57

其中：国有土地出让支出	90.6	90.28	78.95
-------------	------	-------	-------

## （二）项目基本信息

岳阳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	小港粮库项目		北至市酿酒厂，南至市木材总公司，东至洞庭南路，西至洞庭湖	该项目总投资 38,795.90 万元，项目拟于 2019 年开工。该项目收储 267.77 亩，可出让面积总计为 72733.33 平方米，其中，住宅用地 51,000.00 平方米，商服用地 21,733.33 平方米。	岳阳市土地储备中心
2	花板桥农贸市场地段旧改项目		北至花鸟路，南至金鹗中路，东至迪拜大酒店，西至花板桥路	该项目总投资 14,318.87 万元，项目拟于 2019 年开工，收储 22.07 亩，可出让面积为 14713.9 平方米，土地用地性质为商住用地。	
3	2018 年第四批次	地块一	赶山东路以南，茶山路以西，马家屋路以北，虎形山路北段	该项目总投资 17,160.00 万元，项目拟于 2019 年开工，地块一、地块二、地块三为住宅用地，地块四为商业用地。	
		地块二	畈中路以西，樊陈路以北，斗丘路以东，汪岳路以南		
		地块三	尹家冲路以西，樊陈路以北，大冲路以东，汪岳路以南		
		地块四	大冲路以西，枫树山路以北，东坡路以东，马家屋路以南		

岳阳市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**

上述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，逐步通过土地出让和房地产开发产生效益。伴随项目的实施，在一定程度上将促进岳阳市相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

### **（二）社会效益分析**

上述项目的建设 with 地方经济/社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将改善居民的居住条件并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

根据《岳阳市人民政府关于调整岳阳市征地补偿标准的通知》（岳政发〔2018〕8号）及湖南省人民政府关于《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的批复（岳政函〔2014〕113号）相应标准测算征拆成本，市本级各项目投资估算具体如下表所示：

#### **项目投资估算表**

单位：万元

序号	项目名称	征拆费用	其他费用
1	小港粮库项目	30,000.00	8,795.90
2	花板桥农贸市场地段旧改项目	10,000.00	4,318.87
3	2018 年第四批次	10,000.00	7,160.00

各项目分年度投资金额，具体如下表所示：

**项目投资分年计划表**

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	小港粮库项目	38,795.90	0	10,795.90	28,000.00
2	花板桥农贸市场地段旧改项目	14,318.87	0	10,000.00	4,318.87
3	2018 年第四批次	17,160.00	0	14,480.00	2,680.00

## （二）资金筹措方案

2019 年本期岳阳市土地储备项目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。

小港粮库项目总投资 38,795.90 万元，全部拟申请发行政府专项债券。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请发行 10,000.00 万元，未来拟申请发行 28,795.90 万元。

花板桥农贸市场地段旧改项目总投资 14,318.87 万元，其中，用于项目支出的自有资金 2,380.00 万元，占比 16.62%；拟申请发行政府专项债券资金 11,938.87 万元。截至目前，已发行政府

专项债券 0 万元，本次拟申请发行 10,000.00 万元，未来拟申请发行 1,938.87 万元。

2018 年第四批次项目总投资 17,160.00 万元，全部拟申请发行政府专项债券。截至目前，已发行政府专项债券 2,600.00 万元，本次拟申请发行 6,200.00 万元，未来拟申请发行 8,360.00 万元。

具体如下表所示：

岳阳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
		自有资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	小港粮库项目	0	38,795.90	0	10,000.00	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
2	花板桥农贸市场地段旧改项目	2,380.00	11,938.87	0	10,000.00	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
3	2018 年第四批次	0	17,160.00	0	6,200.00	2019 年湖南省土地	5

						储备专项 债券（四 期） —2019 年 湖南省政 府专项债 券（二十 一期）	
	合计	0	70,274.77	0	26,200.00	-	-

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

小港粮库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设计项目周边地块市场土地交易价格做为标的，以标的的均价计算本次棚户区改造项目的低价。小港粮库项目具体可比地块信息具体如下表所示：

岳阳市小港粮库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)
五里牌街道古井社区青年中路南侧，东临花板桥居委会、西靠古井社区东冲巷、南抵古井社区铁炉组、北至青年中路	2,773.60	商服、住宅	商服用地 40 年，住宅用地 70 年	3,330.00	岳阳市昌盛房地产开发有限公司	2018 年 9 月 4 日	1,020.13
建湘路以东，青年中路以南，湘连路以西，	53,823.70	商服、住宅	商服用地 40 年，住宅用地 70 年	100,100.00	岳阳同瑞房地产开发有限公司	2018 年 3 月 16 日	



花板桥路以北							
--------	--	--	--	--	--	--	--

花板桥农贸市场地段旧改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设计项目周边地块市场土地交易价格做为标的，以标的的均价计算本次棚户区改造项目的低价。花板桥农贸市场地段旧改项目具体可比地块信息具体如下表所示：

岳阳市花板桥农贸市场地段旧改项目项目可比地块信息表

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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)
巴山巷以北，洗马巷路以南，汴河园路以东，九龙堤路以西	73,274.00	商住	商服用地 40年，住宅用地 70年	57,900.00	岳阳际华置业有限公司	2017年7月7日	511.17
新桥南路以东、农工商路以南	25,023.00	商住	商服用地 40年，住宅用地 70年	18,600.00	杭州中梁恒置业有限公司	2018年3月15日	

2018年第四批次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设计项目周边地块市场土地交易价格做为标的，以标的的均价计算本次棚户区改造项目的低价。2018年第四批次项目具体可比地块信息具体如下表所示：

岳阳市 2018 年第四批次项目可比地块信息表

土地坐落	土地面积 (㎡)	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)
赶山路北侧，湘 北女校新校区 西侧	23,786.67	商业、 住宅用 地	商业用地 40 年，住 宅用地 70 年	8,150.00	岳阳市 湘女房 地产开 发有限 公司	2017 年 11 月 9 日	387.74
赶山路以南、曾 家庄路以东、双 龙路以西、马家 屋路以北	81,933.33	商业、 住宅用 地	商业用地 40 年，住 宅用地 70 年	53,310.00	岳阳南 湖天碧 房地产 发展有 限公司	2017 年 11 月 27 日	
马家屋路以南、 东、茶山路以 西、枫树山路以 北	65,000.00	商业、 住宅用 地					
帝苑路以南、龙 舟路以东	52,466.67	商服用 地	城镇住宅 用地 70 年，商服 用地 40 年	24,890.00	岳阳市 联华贸 易有限 公司,湖 南富兴 集团有 限公司	2018 年 1 月 2 日	
尚书山路南侧	40,133.33	城镇住 宅用 地、商 服用地					

## (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岳阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7%、8.3%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.7% 计算土地价格的 growth。

提供土地出让预测单价、可供出让面积、出让年份等信息。具体如下表所示：

岳阳市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
小港粮库项目	土地出让收入	-	-	-	-	161,272.00	<b>161,272.00</b>
花板桥农贸市场地段旧改项目	土地出让收入	-	-	-	-	16,348.00	<b>16,348.00</b>
2018年第四批次	土地出让收入	-	-	-	-	49,182.00	<b>49,182.00</b>
	合计	-	-	-	-	<b>226,802.00</b>	<b>226,802.00</b>

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，小港粮库项目预期总收入 161,272.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 161,272.00 万元。

债券存续期内，花板桥农贸市场地段旧改项目预期总收入 16,348.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,348.00 万元。

债券存续期内，2018 年第四批次项目预期总收入 49,182.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 49,182.00 万元。

债券存续期内，市本级三个项目预期总收入 226,802.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 226,802.00 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

小港粮库项目本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 28,795.90 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 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 382.00 万元，债券存续期内本

息共计 11,910.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，小港粮库项目共需偿付利息 7,409.97 万元，本息共计 46,205.87 万元。

花板桥农贸市场地段旧改项目本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 1,938.87 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 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 382.00 万元，债券存续期内本息共计 11,910.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，花板桥农贸市场地段旧改项目共需偿付利息 2,280.32 万元，本息共计 14,219.19 万元。

2018 年第四批次项目已发行政府专项债券 2,600.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,200.00 万元，未来拟申请政府专项债券 8,360.00 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 年期债券的预测利率为 3.82%，每年需偿付利息 236.84 万元，债券存续期内本息共计 7,384.20 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，2018 年第四批次项目共需偿付利息 3,190.20 万元，本息共计 20,350.20 万元。

具体如下表所示：

岳阳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
小港粮库 项目	2019	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
	2020	10,000.00	28,795.90	-	38,795.60	382.00	382.00
	2021	38,795.60	-	-	38,795.60	1,481.99	1,481.99
	2022	38,795.60	-	-	38,795.60	1,481.99	1,481.99
	2023	38,795.60	-	-	38,795.60	1,481.99	1,481.99
	2024	38,795.60	-	10,000.00	28,795.90	1,481.99	11,481.99
	2025	28,795.90	-	28,795.90	-	1,100.00	29,895.90
	小计	-	<b>38,795.90</b>	<b>38,795.90</b>	-	<b>7,409.97</b>	<b>46,205.87</b>
花板桥农 贸市场地 段旧改项 目	2019	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
	2020	10,000.00	1,938.87	-	11,938.87	382.00	382.00
	2021	11,938.87	-	-	11,938.87	456.06	456.06
	2022	11,938.87	-	-	11,938.87	456.06	456.06
	2023	11,938.87	-	-	11,938.87	456.06	456.06
	2024	11,938.87	-	10,000.00	1,938.87	456.06	10,456.06
	2025	1,938.87	-	1,938.87	-	74.06	2,012.93
	小计	-	<b>11,938.87</b>	<b>11,938.87</b>	-	<b>2,280.32</b>	<b>14,219.19</b>
2018 年 第四批次	2019	2,600.00	6,200.00	-	8,800.00	-	-
	2020	8,800.00	8,360.00	-	17,160.00	321.60	321.60
	2021	17,160.00	-	-	17,160.00	640.95	640.95
	2022	17,160.00	-	-	17,160.00	640.95	640.95
	2023	17,160.00	-	-	17,160.00	640.95	640.95
	2024	17,160.00	-	8,800.00	8,360.00	640.95	9,440.95
	2025	8,360.00	-	8,360.00	-	304.79	8,664.79
	小计	-	<b>14,560.00</b>	<b>17,160.00</b>	-	<b>3,190.20</b>	<b>20,350.20</b>
	合计	-	<b>65,294.77</b>	<b>67,894.77</b>	-	<b>12,880.50</b>	<b>80,775.27</b>

### (三) 项目融资平衡情况

小港粮库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 161,272.00 万元，相关收益对融资

本息的覆盖倍数为 3.49。

花板桥农贸市场地段旧改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 16,348.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.15。

2018 年第四批次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 49,182.00 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.42。

具体如下表所示：

岳阳市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
小港粮库项目	161,272.00	38,795.90	46,205.87	3.49
花板桥农贸市场地段旧改项目	16,348.00	11,938.87	14,219.19	1.15
2018 年第四批次	49,182.00	17,160.00	20,350.20	2.42

同时，小港粮库项目、花板桥农贸市场地段旧改项目、2018 年第四批次融资平衡情况均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：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。岳阳市自然资源主管部门为岳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。



（本页无正文。为岳阳市 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）



岳阳市自然资源和规划局



2019 年 9 月 16 日