

## 附件 3

### 湖南省长沙市 2019 年第二批土地储备专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

长沙市 2019 年第二批土地储备专项债券共涉及项目 7 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 314260 万元。其中市本级项目 4 个，2019 年雅塘片区储备地一期 52200 万元；2019 年河东片区储备地一期 130000 万元；中联智慧产业城一期 100000 万元；高铁西城土地储备项目 20000 万元；长沙县项目 2 个，星沙街道储备用地地块一 4560 万元，晟象 S7 地块 1500 万元；宁乡市项目 1 个，通程金洲项目 6000 万元。

#### 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

长沙市，湖南省省会，是湖南省的政治、经济、文化、交通和科教中心，更是我国中南地区重要的交通和航运中心，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2017 年黄花机场吞吐量位居中部机场第二。长沙是全国文明城市，两型社会试验区，中南地区重要工商业城市，长江中游城市群中心城市之

一，也是长株潭城市群中的核心。湘江为长沙最重要的河流，境内长度约 75.00 公里，自南向北贯穿长沙城区，把城市分为河东和河西两大部分。河东以商业经济为主，河西以文化教育为主。位于河西岳麓山下的岳麓书院作为世界上最古老的学府之一，是湖南文化教育的象征。长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“潇湘洙泗”之称。存有马王堆汉墓、三国吴简、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化和“心忧天下、敢为人先”的长沙精神。长沙作为维新运动、旧民主主义革命、新民主主义革命策源地和发祥地之一，孕育和走出了曾国藩、左宗棠、谭嗣同、黄兴、蔡锷、毛泽东、刘少奇等名人。

截至 2018 年，长沙市下辖 9 个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区——湘江新区，全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 815.00 万，实现地区生产总值(GDP)11,003.41 亿元，同比增长 8.50%。

长沙市 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）	9323.70	10535.51	11003.41
居民人均可支配收入（元）	37792.00	41131.00	44647.00
一般公共预算收入（亿元）	743.70	800.35	879.71
政府性基金收入（亿元）	309.54	359.71	598.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	272.76	319.65	542.97
政府性基金支出（亿元）	300.45	328.43	660.63
其中：国有土地出让支出（亿元）	273.20	308.23	621.00

## 2016-2018 年长沙市本级经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	316.59	354.88	411.11
政府性基金收入（亿元）	166.46	183.89	308.76
其中：国有土地出让收入（亿元）	136.92	154.99	280.17
政府性基金支出（亿元）	145.48	148.85	349.71
其中国有土地出让支出（亿元）	131.07	142.88	333.65

## （二）项目基本信息

### 1、长沙市土地储备中心实施项目

由长沙市土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 2 个，拟收储土地面积 906,052.09 平方米，可出让面积 460,102.23 平方米。

长沙市土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	2019 年雅塘片区储备地一期	石马社区统征地	东至万家丽、西至韶山路、南至香樟路、北至南劳动路	该项目总投资 153,000.00 万元，主要成本构成为拆迁费用。项目已于 2013 年 9 月开工，拟收储 424263 平方米	二类居住、商业、学校以及绿地等	长沙市土地储备中心

2	2019 年河东片区储备地一期	正大公司回收地项目	正大公司回收地：天心区中意三路 8 号，东邻中意三路、南邻湖南福通管业公司、西邻京广线、北邻暮云镇丰城完全小学	正大公司回收地项目总投资 26500 万元，主要成本构成为土地收回储备补偿等。项目已于 2019 年 1 月开工，拟收储 114920 平方米。	工业、学校、绿地	长沙市土地储备中心
3		丽臣公司回收地项目	丽臣黑石渡回收地：开福区黑石渡浏阳河路 1 号，东邻黑石头路、南邻浏阳河路、西邻德雅路	丽臣公司回收地项目总投资成本为 43504 万元，主要成本构成为土地收回储备补偿等。项目于 2017 年 4 月开工，拟收储 65410 平方米	工业、学校、绿地	长沙市土地储备中心
4		天悦十二号地	先锋村湖南中烟工业有限责任公司以南、新谷路以北	该地块总投资 26111 万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于 2019 年开工，拟收储土地 69154.35 平方米。	物流仓储用地	长沙市土地储备中心
5		先锋村城改 1 号	北临桂花坪街道办事处、南临兴荣投资有限公司、西临兴荣投资有限公司、东临芙蓉南路	该地块总投资 2470 万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于 2019 年开工，拟收储土地 30200.15 平方米。	行政办公	长沙市土地储备中心

6		先锋村城改2号	南临长沙贤盛发电器制造有限责任公司、西临中意一路、东临湖南中烟工业有限责任公司	该地块总投资1166万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地2240.01平方米。	物流仓储用地	长沙市土地储备中心
7		天悦十三号地	青山以南，新联路以西	该地块总投资7858.2万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地15496平方米。	居住、非市属办公用地	长沙市土地储备中心
8		天悦十四号地	新昌路以南、鸿博转业以北，黑石派出所以西，	该地块总投资11481.51万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地12866.75平方米。	居住用地	长沙市土地储备中心
9		天悦十九号地	临湖南广播电视大学东北角、东临林大陆	该地块总投资4406.09万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地3554.4平方米。	商业设施用地	长沙市土地储备中心
10		天悦二十号地	东临新开铺路、南临猴子石变电站、北临二环线	该地块总投资9321万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地10089.22平方米。	居住用地	长沙市土地储备中心

11		暮云1号地	东临樟树路、西临荷塘路、南临南湖路、北临莲馨路	该地块总投资6570万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地50200平方米。	商业设施用地	长沙市土地储备中心
12		暮云2号地	东临兴云路、西临樟树路、南临南湖路、北临莲馨路	该地块总投资16202万元，主要成本构成为前期费、拆迁和安置费用。项目于2019年开工，拟收储土地107658.21平方米。	商务设施用地	长沙市土地储备中心

长沙市土地储备中心实施项目已经通过上海建纬律师事务所合法性审查。

## 2、长沙高新技术产业开发区土地储备中心实施项目

由长沙高新技术产业开发区土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目1个，拟收储土地面积1,566,043.67平方米，可出让面积1,566,043.67平方米。

长沙高新技术产业开发区土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	中联智慧产业城一期	项目位于长沙高新区：黄桥大道以东、枫林路以南、夏娟路以西、紫薇路以北	项目总投资约391148万元，项目总面积2349亩，采取分期实施原则，边建设、边生产，将聚集中联重科6个国家级创新平台，2022年底实现全面竣工投产。	综合（工业用地、商业用地、居住用地、教育用地、文体用地等）	长沙高新科技产业开发区土地储备中心

长沙高新技术产业开发区土地储备中心实施项目已经通过上海建纬律师事务所合法性审查。

### 3、长沙市望城区土地储备中心实施项目

由长沙市望城区土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 1 个，拟收储土地面积 500300.00 平方米，可出让面积 500300.00 平方米。

长沙市望城区土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	高铁西城土地储备项目	东至桐林坳路、西至马桥河路、北至黄金河南路、南至黄金大道地块及东至望城大道、西至经六路、北至纬五路、南至站前北路地块	该项目总投资 153722.66 万元，主要成本构成为征地费用、拆迁费用。	住宅用地、商住用地	长沙市望城区土地储备中心

长沙市望城区土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

长沙市本级土地储备项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的

经济效益最大化具有十分重要的意义。

## （二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

长沙市 2019 年第二批土地储备专项债券包含 4 个项目，总投资金额 853,460.46 万元。

长沙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	2019 年雅塘片区储备地一期	153000	57000	30000	30000	36000	-



2	2019 年河东片区储备地一期	155589.8	17685.8	135106.33	2797.67	0	0
3	中联智慧产业城项目一期	391148	80000	170000	100000	41148	-
4	高铁西城土地储备项目	153722.66	0	40000	40800	40800	32122.66
	合计	853460.46	154685.8	375106.33	173597.67	117948.00	32122.66

## （二）资金筹措方案

2019 年本期长沙市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 853,460.46 万元，拟申请发行政府专项债券资金 302200.00 万元，前期已申请专项债融资 10000 万元。

长沙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
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

1	2019 年雅塘片区储备地一期	57000	86000	10000	52200	2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5
2	2019 年河东片区储备地一期	17689.8	137900	0	130000	2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5
3	中联智慧产业城一期	231148	160000	0	100000	2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5
4	高铁西城土地储备项目	3722.66	150000	0	20000	2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5

#### 四、预期收益

## （一）收入预测依据

长沙市土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

### 1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市（含雨花区、天心区、望城区、高新区、长沙县、宁乡市）的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。长沙市的土地出让价的估算过程如下:

#### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2016-2018 年长沙市建设项目周边地块土地出让情况(2016-2018 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

a. 2019 年雅塘片区储备地一期收储土地周边出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	[2018]长沙市 048 号	步步高商业连锁股份有限公司、步步高投资集团股份有限公司	雨花区	雨花区韶山路以东、湘府路以北	67,516.73	5.8	391,597	195,800	29,000	5,000	2018-8-10	商业、住宅 (B1R2) ; 中小学 (A33 划拨)

b. 2019 年河东片区储备地一期：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	[2018]长土网 007 号	湖南嘉耘油脂有限公司	天心区	天心区黑石村	3,169.65	0.8	2,536	416	1,312	1,641	2018/3/13	工业(物流仓储)
2	[2018]长沙市 075 号	湖南德一房地产开发有限公司	天心区	天心区青园街道	12,170.94	4.5	54,769	17,760	14,592	3,243	2018/9/30	商业、住宅
3	[2017]长土网 002 号	旭辉集团股份有限公司	天心区	天心区桂花坪街道	30,075.75	3	90,227	50,288	16,720	5,573	2017/2/21	商业、住宅

c. 中联智慧产业城一期周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	[2018]长土网 003 号	湖南麓谷置业有限公司	高新区	东邻湖南麓谷置业有限公司，南邻山杏路，西邻	28,253.47	1.5	42,380	2,967	1,050	700	2018.3.6	工业用地

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
				袁家冲路，北邻 黄杏路								
2	[2017]长土 网 061 号 (继续挂 牌)	长沙龙湖房地 产开发有限公 司	高新区	东西邻长沙高新 控股集团总公 司，南邻长川路， 北邻长沙橘子洲 园林开发有限公 司	19,430.63	4	77,723	23,317	12,000	3,000	2018/7/9	商业用地

d. 高铁西城土地储备项目周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	(2018)望 城区 031 号	湖南三润地产 有限公司	望城区	月亮岛街道谷山 路以东	33,415.40	3	100,246	22,060	6,602	2,201	2018/12/29	商业、住宅

## （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2019 年-2023 年出让，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长沙市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙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% 计算土地价格的增值。

长沙市土地储备项目预计可出让土地 2,972,395.76 平方米，于 2023 年全部完成挂牌交易，预计可获得收入 883,094.60 万元，预计用于资金平衡的相关收益 883,094.60 万元。

长沙市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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2019 年雅塘片区储备地一期	土地使用权出让收入				160962.17	160962.17	160962.17

2019 年河东片区储备地一期	土地使用权出让收入	26155.87	15471.13	152941.03	155081.77	349649.8	349649.8
中联智慧产业城项目一期	土地使用权出让收入				223711.44	223711.44	223711.44
高铁西城土地储备项目	土地使用权出让收入				445514.36	445514.36	445514.36
合计		26155.87	15471.13	152941.03	985269.74	1179837.77	1179837.77

## 五、融资平衡方案

长沙市本次土地储备项目总投资金额为 853,460.46 万元，已申请政府专项债券资金 10,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 302,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 231700 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，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%确定，5 年期预测利率 4.07%。每年需偿付利息 12,299.54 万元，5 年本息共计 363,697.70 万元；未来计划融资预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 9,430.19 万元，5 年本息共计 278,850.95 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 1,179,837.77 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.80。

长沙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
2019 年 雅塘片区 储备地一 期	2019	10,000.00	42,200.00	—	52,200.00	—	—
	2020	52,200.00	—	—	52,200.00	2124.54	2124.54
	2021	52,200.00	—	—	52,200.00	2124.54	2124.54
	2022	52,200.00	—	—	52,200.00	2124.54	2124.54
	2023	52,200.00	—	—	52,200.00	2124.54	2124.54
	2024	52,200.00	—	52,200.00	—	2124.54	54324.54
2019 年 河东片区 储备地一 期	2019		130,000.00		130,000.00		
	2020	130,000.00			130,000.00	5,291.00	5,291.00
	2021	130,000.00			130,000.00	5,292.00	5,292.00
	2022	130,000.00			130,000.00	5,293.00	5,293.00
	2023	130,000.00			130,000.00	5,294.00	5,294.00
	2024	130,000.00		130,000.00		5,295.00	135,295.00
中联智慧 产业城项 目一期	2019	—	100,000.00	—	100,000.00	—	—
	2020	100,000.00	—	—	100,000.00	4,070.00	4,070.00
	2021	100,000.00	—	—	100,000.00	4,071.00	4,071.00
	2022	100,000.00	—	—	100,000.00	4,072.00	4,072.00
	2023	100,000.00	—	—	100,000.00	4,073.00	4,073.00
	2024	100,000.00		100,000.00	—	4,074.00	104,074.00
高铁西城 土地储备 项目	2019	—	20,000.00	—	20,000.00	—	—
	2020	20,000.00	—	—	20,000.00	814	814
	2021	20,000.00	—	—	20,000.00	814	814
	2022	20,000.00	—	—	20,000.00	814	814
	2023	20,000.00	—	—	20,000.00	814	814
	2024	20,000.00	—	20,000.00	—	814	20,814.00



长沙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
2019 年雅塘片区储备地一期	160,962.17	96,000.00	115,161.00	1.40
2019 年河东片区储备地一期	34,9649.80	137,900.00	165,962.65	2.11
中联智慧产业城项目一期	223,711.44	160,000.00	192,560.00	1.16
高铁西城土地储备项目	445,514.36	150,000.00	180,525.00	2.47
合计	1,179,837.77	543,900.00	654,208.65	1.80

同时，长沙市土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得

控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

## 2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地多为经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土

地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响,导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施:此次长沙市土储专项债发债项目覆盖倍数较高,且经多方论证项目可行性较高,即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况,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。

## 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

长沙市土地储备项目主管部门是长沙市自然资源和规划局。长沙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,审核长沙市土地储备资金需求,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。

# 长沙县本级土地储备

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

长沙县自古为三湘首善之区，迄今已有 2200 多年历史。县域总面积 1756 平方公里，截止 2018 年底，长沙县常住人口 108.9 万，户籍人口 80.6 万，辖 18 个镇（街），处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是长沙市 2020 年 310 平方公里城市总体规划“一主两次”中的两个城市次中心之一和长沙市商业体系规划“一主两副”的两个商业副中心之一，是全国 18 个改革开放典型地区之一。长沙黄花综保区、长沙临空经济示范区核心区、国家级长沙经济技术开发区坐落于此，2017 年获批设立的长沙临空经济示范区是全国第七个国家级临空经济示范区。

长沙县历史悠久，人文荟萃，近现代更是英才辈出。这里曾哺育了黄兴、李维汉、杨开慧、柳直荀、许光达、缪伯英、廖沫沙、田汉等一大批仁人志士，也是国务院原总理朱镕基、全国人大常委会原副委员长李铁映的家乡。境内风景优美，拥有 AAAA 级景区杨开慧纪念馆，松雅湖国家级湿地公园，以及影珠山、大山冲、北山三个省级森林公园。率先启动全国首个“零碳县”创建，荣获“国家级生态县”称号。交通十分便捷，境内有长沙黄花国际机场，京广高铁、沪昆高铁、规划中的渝

长厦高铁，以及京港澳、平汝、长株、长永等多条高速，G107、S207、S103 等国省干线公路穿境而过，中低速磁悬浮、地铁均已通达，率先全省实现城乡公交镇街全覆盖。

长沙县 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）	1280.3	1431.1	1509.3
居民人均可支配收入（元）	39952	36977	40226
一般公共预算收入（亿元）	73.25	88.5	102.21
政府性基金收入（亿元）	63.19	64.8	123.5
其中：国有土地出让收入（亿元）	61.75	61.56	116
政府性基金支出（亿元）	67.91	65.71	110.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	65.11	58.47	104.82

## （二）项目基本信息

长沙县土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 2 个，拟收储土地面积 89100.00 平方米，可出让面积 89100.00 平方米。

长沙县土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	星沙街道储备用地地块一	星沙街道开元路与东九线东南角	该项目总投资 13355 万元，主要成本构成报批税费和拆迁费用，项目用地预计 7 月批回，8 月开始拆迁，拟收储 66700 平方米，预计 2023 年之前完成建设。	商住	长沙县土地储备中心
2	晟象 S7 地块	星沙联络线以南、潇湘西路以北、大华北路以东	该项目总投资 4361 万元，主要成本构成拆迁费用，项目用地预计 8 月份开始拆迁，拟收储 22400 平方米，预计 2023 年之前完成建设。	住宅	长沙县土地储备中心

长沙县土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

长沙县土地储备项目的实施,将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力,加快城市土地的可持续利用,促进城市化发展,扩大消费需求,带动相关产业发展,有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张,形成新的经济增长和市场空间,更好地调整 and 解决城市用地规模,加强政府对土地供应和利用的宏观调控,保证土地资源的合理配置,实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

### （二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展,为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理,城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点,影响城市形象和面貌,只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理,才能减轻政府在实施城市规划方面的压力,加速推进城市发展。实施土地收储后,土地供应计划性增强,可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地

开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

长沙县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 2 个项目，总投资金额 17716 万元。

长沙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	星沙街道储备用地地块一	13355	—	3000	10355
2	晟象 S7 地块	4361	300	1500	2561
	合计	17716	300	4500	12916

#### （二）资金筹措方案

2019 年本期长沙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 17716 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 6060 万元，未来计划发行债券金额 11656 万元及其他融资 0 万元。



长沙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
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	星沙街道储备用地地块一	0	13355	0	4560	2019年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5
2	晟象 S7 地块	0	4361	0	1500	2019年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5
	合计	0	17716	0	6060		

#### 四、预期收益

##### （一）收入预测依据

长沙县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

## 1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市(含雨花区、天心区、望城区、高新区、长沙县、宁乡市)的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。长沙县的土地出让价的估算过程如下:

### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2016-2018 年长沙县建设项目周边地块土地出让情况(2016-2018 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

2019 年长沙县土储项目周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	[2017]网挂 18 号恢复 挂牌	湖南省碧桂园 地产有限公司	长沙县	长沙县大华路以 西、蟠龙路以南	60,211.61	3	180,635	71,977	11,954	3,985	2017/8/4	商业、住宅
2	[2018]长沙 县 081 号	长沙旭辉房地 产开发有限公 司	长沙县	长沙县星沙街道 东九线以东、洋 湖路以北	63,873.94	3	191,622	76,462	11,971	3,990	2019/1/23	住宅

长沙县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

## （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2021 年-2022 年出让，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长沙县 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙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% 计算土地价格的增值。

长沙县土地储备项目预计可出让面积 89,100.00 平方米。于 2021 年-2022 年挂牌交易，预计可获得收入 66,090.10 万元，预计用于资金平衡的相关收益 66,090.10 万元。

长沙县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	2021 年	2022 年	预计用于资金平衡的相关收益
星沙街道储备用地地块一项目	土地使用权出让收入		50413.68	50,413.68
晟象 S7 地块项目	土地使用权出让收入	15676.42		15,676.42
	合计	15676.42	50413.68	66,090.10

## 五、融资平衡方案

长沙县本次土地储备项目总投资金额为 17716 万元，已申请政府专项债券资金 0 万元，本次拟申请政府专项债券 6060 万元，后续拟申请政府专项债券 11656 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。5 年期预测利率 4.07%。每年需偿付利息 242.40 万元，5 年本息共计 7,272.00 万元。未来计划融资预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 466.24 万元，5 年本息共计 13,987.20 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 66,090.10 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.10。

长沙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
星沙街道 储备用地 地块一项目	2019		4,560.00	-	4,560.00	-	-
	2020	4,560.00	-	-	4,560.00	185.592	185.592
	2021	4,560.00	-	-	4,560.00	185.592	185.592
	2022	4,560.00	-	-	4,560.00	185.592	185.592
	2023	4,560.00	-	-	4,560.00	185.592	185.592
	2024	4,560.00	-	4,560.00	-	185.592	4,745.59
晟象 S7 地块项目	2019	-	1,500.00	-	1,500.00		-
	2020	1,500.00	-	-	1,500.00	61.05	61.05
	2021	1,500.00	-	-	1,500.00	61.05	61.05
	2022	1,500.00	-	-	1,500.00	61.05	61.05
	2023	1,500.00	-	-	1,500.00	61.05	61.05
	2024	1,500.00	-	1,500.00	-	61.05	1,561.05
	合计	6,060.00	6060	6,060.00	6,060.00	1,212.00	7,272.00

长沙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
星沙街道储备用地地块一项目	50,413.68	13,355.00	16,072.74	3.14
晟象 S7 地块项目	15,676.42	4,361.00	5,248.46	2.99
合计	66,090.10	17,716.00	21,321.20	3.10

同时，长沙县土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性

质规划的社会成本。

## 2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地多为经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次长沙县土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

## 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。长沙县自然资源主管部门为长沙县自然资源局。

长沙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。

## 宁乡市本级土地储备 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

宁乡市地处湖南中部，是国家主席刘少奇、中共一大代表何叔衡故里，面积 2906 平方公里，人口 145 万，2017 年 12 月，宁乡经民政部批准撤县设市，区位优势明显，经济基础较好。从区位看，地处长株潭城市群与环洞庭湖生态经济圈结合部，省会长沙辐射带动湘中西和国家中西部地区发展的过渡带。

宁乡市 2008 年首次进入全国百强县（市）阵容，从 2001 年第 233 位，到 2008 年的第 97 位，再到 2018 年的第 28 位。2014-2018 年，我市地区生产总值年均增长 56 亿元，五年平均增速 11%，比全省五年平均增速 8.4%高 2.6 个百分点，2018 年我市地区生产总值达 1113 亿元，同比增长 8%。

宁乡市 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）	1098.35	1093.85	1113.74
居民人均可支配收入（元）	29446.00	32208.00	34887.00
一般公共预算收入（亿元）	65.58	71.42	80.60
政府性基金收入（亿元）	17.30	23.19	56.11
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.53	21.80	52.95
政府性基金支出（亿元）	15.84	22.60	49.96
其中：国有土地出让支出（亿元）	13.60	19.97	46.01

## （二）项目基本信息

由宁乡市土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目1个，拟收储土地面积110000.00平方米，可出让面积110000.00平方米。

宁乡市土地储备中心实施项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
1	通程金洲项目	东接同兴村，西至金洲南路，南至通程金洲项目（一），北至金林路。	总投资金额10500万元。具体包括土地征收及拆迁费用6242.7万元、土地报批费用1330万元、规划设计费用10万元、新建工程及工程其他费用、工程预备费等2497.3万元、建设期利息费用420万元。	住宅	宁乡市土地储备中心

宁乡市土地储备中心实施项目已经通过上海建纬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

宁乡市土地储备项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

## （二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，城中村改造和旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需查活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在设计城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

宁乡市 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，总投资金额 10500 万元。具体包括土地征收及拆迁费用 6242.7 万元、土地报批费用 1330 万元、规划设计费用 10 万元、新建工程及工程其他费用、工程预备费等 2497.3 万元、建设期利息费用 420 万元。

宁乡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	通程金洲项目	10500	1500	6000	3000
	合计	10500	1500	6000	3000

## （二）资金筹措方案

2019 年本期宁乡市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 10500 万元，其中用于项目支出的自筹资金 1500 万元，本次申请发行政府专项债券资金 6000 万元，未来发行债券 3000 万元，其他融资 0 万元。

宁乡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
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	通程金洲项目	1500	9000	0	6000	2019 年湖南省(长沙市)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

#### 四、预期收益

##### （一）收入预测依据

宁乡市通程金洲项目土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡的相关收益为 31,379.42 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总 地价 (万元)	土地单 价(元/ m <sup>2</sup> )	楼面价 格(元/ m <sup>2</sup> )	出让日 期	用途
1	[2018] 宁乡市 026 号	长沙金洲 新城开发 建设投资 有限公司	宁乡 市	夏铎铺镇 夏铎铺社 区金夏公 路以南	31,357.68	2.5	78,394	11,290	3,600	1,440	2018/6/ 21	居住用 地(商业 ≤3%)

##### （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2022 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长沙市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.56%、13.00%、4.44%，三年平均增速 8.94%；2018 年长沙市政府工作报告提出，2019 年长沙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% 计算土地价格的的增长。

通程金洲项目土地储备项目预计可出让土地 110,000 平方米，计划于 2022 年挂牌交易，预计可获得收入 31,379.42 万元，预计用于资金平衡的相关收益 31,379.42 万元。

宁乡市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	2022 年	预计用于资金平衡的相关收益
通程金洲项目	土地使用权出让收入	31,379.42	31,379.42
	合计	31,379.42	31,379.42

## 五、融资平衡方案

宁乡市本次土地储备项目总投资金额为 10500 万元，已申请政府专项债券资金 0 万元，本次拟申请政府专项债券 6000 万元，后续拟申请政府专项债券 3000 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。5 年期预测利率 4.07%。每年需偿付利息 244.20 万元，5 年，本息共计 7,221.00 万元。未来计划融资预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 122.10 万元，5 年，本息共计 3,610.50 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 31,379.42 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.90。

宁乡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
通程金洲 项目	2019	-	6,000.00	-	6,000.00		-
	2020	6,000.00	-	-	6,000.00	244.2	244.2
	2021	6,000.00	-	-	6,000.00	244.2	244.2
	2022	6,000.00	-	-	6,000.00	244.2	244.2
	2023	6,000.00	-	-	6,000.00	244.2	244.2
	2024	6,000.00	-	6,000.00	-	244.2	6,246.20
	合计	6,000.00	6,000.00	6,000.00	-	1,221.00	7,221.00

宁乡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
通程金洲项 目	31,379.42	9,000.00	10,831.50	2.90
合计	31,379.42	9,000.00	10,831.50	2.90

同时，宁乡市土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（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：发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

## 2、工程建设风险

风险描述：由于本次发债所使用土地多为经湖南省自然资源厅审查同意土地储备计划备案或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的拟收储土地，这些土地往往正在处于征拆或计划进行征拆的阶段，对于项目资金需求只能进行估算。而征拆成本一方面随时可能受到征拆补偿标准变动的影响，一方面也依赖于同现使用权人的沟通协商。因而，具体的征拆工作可能因此在进度上受到影响。

应对措施：制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理。保护被征收人的切身利益，督促征地人员遵纪守法、规范行为。完全遵守相关国家法律、法规、文件、政策，确保相关规定的全面落实，保证征拆工作正常进行。

## 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地储备专项债券以土地出让收入作为偿债基



础，而近些年来房地产调控政策较为严厉，因此预计出让的土地可能受到房地产调控政策以及市场波动的影响，导致最终的土地出让收入与预期不符。

应对措施：此次宁乡市土储专项债发债项目覆盖倍数较高，且经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，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。

## 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。宁乡市自然资源主管部门为宁乡市

自然资源局。

宁乡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。



2019年6月18日