

湖南省常德市 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

常德市 2019 年第二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 2.0 亿元。均为常德市本级项目，项目一为芙蓉新城南地块棚改，本次拟使用政府专项债券资金总额为 1.0 亿元；项目二为义乌小商品城，本次拟申请政府专项债券 0.3 亿元；项目三为桃花源路 D-1 地块，本次拟使用政府专项债券资金总额为 0.7 亿元。

常德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

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。

常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平

方公里。2016-2018 年，常德市分别实现一般公共预算收入 157.18 亿元、163.47 亿元、174.38 亿元，政府性基金收入分别实现 23.76 亿元、49.02 亿元、121.31 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

常德市 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）	2,953.82	3,238.15	3,394.20
居民人均可支配收入（元）	18,838.00	20,548.00	22,465.00
一般公共预算收入（亿元）	157.18	163.47	174.38
政府性基金收入（亿元）	23.76	49.02	121.31
其中：国有土地出让收入（亿元）	20.27	43.59	114.94
政府性基金支出（亿元）	25.21	38.65	101.99
其中：国有土地出让支出（亿元）	16.03	29.24	93.41

常德市本级 2016-2018 年财政经济情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	86.57	89.24	96.28
政府性基金收入（亿元）	11.72	24.66	71.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.91	21.20	68.39
政府性基金支出（亿元）	9.71	18.72	60.91
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.07	15.87	58.53

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于芙蓉新城南地块棚改项目、义乌小商品城项目和桃花源路 D-1 地块项目。

常德市本级土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	芙蓉新城南地块棚改	柳叶大道以南、青杨路以西、桃花源路以东、常澧路以北	该项目总投资 1.9 亿元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	常德市国土资源储备中心
2	义乌小商品城	柳叶大道以北、桃花源路以西、南湖路以东、新河渠水系以南	该项目总投资 1.0497 亿元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	常德市国土资源储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
3	桃花源路D-1地块	洞庭大道以南，桃花源路以西，人民路以北，合兴路以东	该项目总投资 2.7 亿元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	常德市国土资源储备中心

注：芙蓉新城南地块棚改项目非棚户区改造项目，为土地储备项目。

目前，上述土地储备项目已经通过湖南金州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

本次债券 3 个地块的效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进常德市相关产业发展，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

本次债券 3 个地块的土地储备项目的建设 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，有利于优化城市布局，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

此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 453.04 亩，项目总投资合计 56,497.00 万元，自有资金合计 5,497.00 万元，

项目融资 51,000.00 万元。其中已申请政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次债券融资 20,000.00 万元，后续拟融资金额 22,000.00 万元。

经测算本次债券三个项目的投资总额估算如下：

1、芙蓉新城南地块棚改项目总投资 19,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,283.00 万元，房屋拆迁费 9,679.00 万元，安置补偿费 6,518.00 万元构成。

2、义乌小商品城项目总投资 10,497.00 万元，其中主要由土地报批费用 952.00 万元，房屋拆迁费 4,321.00 万元，安置补偿费 4,000.00 万元构成。

3、桃花源路 D-1 地块项目总投资 27,000.00 万元，其中主要由土地报批费用 1,257.00 万元，房屋拆迁费 13,513.00 万元，安置补偿费 9,980.00 万元构成。

分年度投资计划如下表所示：

常德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	芙蓉新城南地块棚改	19,000.00	-	19,000.00	-
2	义乌小商品城	10,497.00	-	8,497.00	2,000.00
3	桃花源路 D-1 地块	27,000.00	-	7,000.00	20,000.00
合 计		56,497.00	-	34,497.00	22,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券、其他融资和项目自筹资本金。此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 453.04 亩，项目总投资合计 56,497.00 万元，自有资金合计 5,497.00 万元，项目融资 51,000.00 万元，其中已申请政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次债券融资 20,000.00 万元，后续拟融资金额 22,000.00 万元。

常德市本级土地储备项目投资资金来源

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	芙蓉新城南地块棚改	-	19,000.00	-	10,000.00	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
2	义乌小商品城	5,497.00	5,000.00	-	3,000.00		5 年
3	桃花源路 D-1 地块	-	27,000.00	-	7,000.00		5 年
合计		5,497.00	51,000.00	-	20,000.00	-	-

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、常德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 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：

(1) 常德市市本级芙蓉新城南地块棚改项目可比地块信息如下：

可比地块编号	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	平均楼面价格(元/m ²)
1	桃花源路以东、桃荫路以南	25,190.74	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	17,150.00	湖南金盘子置业有限公司	2018 年 8 月 10 日	1,824.57
2	柳泉路以东、柳西路以北	86,515.03	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	14,920.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	
3	柳泉路与柳泉北路交汇处东南角	32,050.44	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	5,530.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	

注：平均地价为平均楼面价格，本次土地出让收入测算方法为根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商住项目地块预期容积率。结合楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。

(2) 常德市市本级义乌小商品城地块储备项目区域可比地块信息如下：

可比地块编号	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	平均楼面价格(元/m ²)
--------	------	-----------------------	------	---------	---------	-----	------	---------------------------

可比地块编号	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	平均楼面价格元/m ²
1	桃花源路以东、桃荫路以北	50,390.94	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	34,100.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	1,682.03
2	柳泉路以东、柳西路以北	86,515.03	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	14,920.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	
3	柳泉路与柳泉北路交汇处东南角	32,050.44	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	5,530.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	

注：平均地价为平均楼面价格，本次土地出让收入测算方法为根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商住项目地块预期容积率。结合楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。

(3) 常德市市本级桃花源路 D-1 地块储备项目区域可比地块信息如下：

可比地块编号	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	平均楼面价格(元/m ²)
1	桃花源路以东、桃荫路以南	25,190.74	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	17,150.00	湖南金盘子置业有限公司	2018 年 8 月 10 日	2,235.25
2	桃花源路以东、桃荫路以北	50,390.94	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	34,100.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	
3	柳泉路与柳泉北路交汇处东南角	147,373.37	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	25,420.00	常德保利房地产开发有限公司	2018 年 9 月 28 日	

(二) 项目收入预测

常德市本期土地储备项目包含三个项目，分别是常德市芙蓉新城南地块棚改项目、义乌小商品城地块储备项目、桃花源路 D-1 地块储备项目，均位于常德市。参考拟出让地块周边区

域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%；2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德市经济增长预期目标确定为 8.00%。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 growth，即增速 7.83%。

芙蓉新城南地块棚改项目预计可出让土地 152.08 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 67,416.96 万元，预计用于资金平衡的相关收益 67,416.96 万元。

义乌小商品城地块项目预计可出让土地 113.46 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 46,349.64 万元，预计用于资金平衡的相关收益 46,349.64 万元。

芙蓉新城南地块棚改项目预计可出让土地 187.50 亩，于 2024 年挂牌交易，预计可获得收入 101,830.61 万元，预计用于资金平衡的相关收益 101,830.61 万元。

常德市土地储备改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	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
芙蓉新城南地块棚改项目	土地出让收入	-	-	-	-	67,416.96	67,416.96	67,416.96
义乌小商	土地出	-	-	-	-	46,349.64	46,349.64	46,349.64

项目	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
品城地块	让收入							
桃花源路D-1地块	土地出让收入	--		-	-	101,830.61	101,830.61	101,830.61

五、融资平衡方案

常德市本次土地储备项目总投资金额为 56,497.00 万元，已申请政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 22,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。对于已申请政府专项债券资金 9,000.00 万元根据实际发行利率 3.32%测算，每年需偿付的利息为 298.80 万元；对于本次及后续拟申请政府专项债券资金 42,000.00 万元的利息则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%，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，本次项目预计总融资利息为 10,041.00 万元，本息合计 61,041.00 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 215,597.21 万元，预计相关收益对债券本息覆盖倍数为 3.53。

常德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
芙蓉新城南地块棚改项目	2019	-	19,000.00	-	19,000.00	-	-
	2020	19,000.00		-	19,000.00	705.80	705.80
	2021	19,000.00	-	-	19,000.00	705.80	705.80
	2022	19,000.00	-	-	19,000.00	705.80	705.80

	2023	19,000.00	-	-	19,000.00	705.80	705.80
	2024	19,000.00	-	19,000.00	-	705.80	19,705.80
合 计		-	-	19,000.00	-	3,529.00	22,529.00
义乌小商品城地块	2019	-	3,000.00	-	3,000.00		
	2020	3,000.00	2,000.00	-	5,000.00	122.10	122.10
	2021	5,000.00	-	-	5,000.00	203.50	203.50
	2022	5,000.00	-	-	5,000.00	203.50	203.50
	2023	5,000.00	-	-	5,000.00	203.50	203.50
	2024	5,000.00	-	3,000.00	2,000.00	203.50	3,203.50
	2025	-	-	2,000.00	-	81.40	2,081.40
合 计		-	-	5,000.00	-	1,017.50	6017.50
桃花源路 D-1 地块	2019	-	7,000.00	-	7,000.00		
	2020	7,000.00	20,000.00	-	27,000.00	284.90	284.90
	2021	27,000.00	-	-	27,000.00	1,098.90	1,098.90
	2022	27,000.00	-	-	27,000.00	1,098.90	1,098.90
	2023	27,000.00	-	-	27,000.00	1,098.90	1,098.90
	2024	27,000.00	-	7,000.00	20,000.00	1,098.90	8,098.90
	2025	-	-	20,000.00	-	814.00	20,814.00
合 计		-	-	27,000.00	-	5,494.50	32,494.50

常德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	项目预计融资本息和	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
芙蓉新城南地块棚改项目	67,416.96	19,000.00	22,529.00	2.99
义乌小商品城地块	46,349.64	5,000.00	6,017.50	7.70
桃花源路 D-1 地块	101,830.61	27,000.00	32,494.50	3.13
合 计	215,597.21	51,000.00	61,041.00	3.53

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，在工程建设过程中，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：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，预计常德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：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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

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主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。常德市自然资源主管部门为常德市自然资源和规划局。

市县级自然资源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。

