

# 广西壮族自治区财政厅

---

## 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 信息披露文件

### 一、债券概况

#### （一）基本情况。

在国务院批准的发债规模限额内，2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）计划发行总额为45亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。本次公开招标发行的2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）期限为5年期。5年期广西壮族自治区政府土地储备专项债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

#### （二）发行方式。

2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）通过公开招标方式发行。广西壮族自治区财政厅于招标日通过财政部政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为2019

年广西壮族自治区政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《广西壮族自治区政府债券招标发行规则》《广西壮族自治区政府债券发行兑付办法》和《关于发行 2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）有关事项的通知》。

### （三）募集资金投向说明。

按照财政部要求，2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）资金纳入政府性基金预算管理，主要用于广西壮族自治区所辖南宁市、柳州市、桂林市、梧州市等 9 个设区城市本级或所辖部分县区的土地储备项目（详见附件）。本批土地储备专项债券偿债来源为国有土地使用权出让收入。

## 二、信用评级情况

经广西壮族自治区财政厅委托中债资信评估有限责任公司综合评定，2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）信用评级级别为 AAA，在 2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）存续期内，广西壮族自治区财政厅将委托评级机构每年开展一次跟踪评级。

## 三、地方经济状况

### （一）中长期经济规划情况。

近年来，广西壮族自治区结合区域经济发展和实际情况，根据《中共广西壮族自治区委员会关于制定国民经济和

社会发展第十三个五年规划的建议》，制定了《广西壮族自治区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》。按照规划纲要，“十三五”期间，广西壮族自治区按照“四个全面”战略布局和“五位一体”总体布局，坚持发展第一要务，以提高发展质量和效益为中心，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，紧紧围绕“三大定位”新使命和“五个扎实”新要求，深入实施创新驱动、开放带动、双核驱动、绿色发展四大战略，强力推进防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，全力推动供给侧结构性改革，加快发展、赶超跨越，形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，构建面向国内外开放合作新格局，推动沿海沿江沿边地区协调发展，确保实现“两个建成”目标。国家“一带一路”倡议将广西定位为构建面向东盟国际大通道，打造西南中南地区开放发展新的战略支点，形成“一带一路”有机衔接的重要门户。国家扶持中西部地区培育新的增长点，支持贫困地区加快脱贫致富奔小康，为广西补齐全面建成小康社会短板提供了历史性机遇。广西将由低中等收入向中上等收入跨越，由乡村社会向城市社会转型，产业由中低端向中高端水平提升，工业化由中期阶段向中后期阶段发展，人民生活由总体小康向全面小康迈进，进入新的发展阶段，保持经济持续较快发展的空间广阔、潜力巨大。广西将按照国家战略部署，实行更加积极主动的开放战略，构建更有活力的开放型经济体系，扩大和深化以东盟地区为重点的开放合作，走活广西发展这盘棋。

《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》内容参见广西壮族自治区人民政府网站和广西壮族自治区发展和改革委员会网站。

(二) 广西壮族自治区经济、财政和债务有关数据<sup>1</sup>。

一、地方经济状况				
2015 - 2017 年经济基本状况				
项目	年份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)		16870.04	18317.64	20396.25
地区生产总值增速 (%)		8.1	7.3	7.3
第一产业 (亿元)		2565.45	2796.8	2906.87
第二产业 (亿元)		7766.34	8273.66	9297.84
第三产业 (亿元)		6538.25	7247.18	8191.54
产业结构				
第一产业 (%)		15.21	15.27	14.25
第二产业 (%)		46.04	45.17	45.59
第三产业 (%)		38.75	39.56	40.16
固定资产投资 (亿元)		16227.78	18236.78	19908.27
进出口总额 (■ 亿元 □ 亿美元)		3190.31	3170.42	3866.34
出口额 (■ 亿元 □ 亿美元)		1739.86	1523.83	1855.2
进口额 (■ 亿元 □ 亿美元)		1450.45	1646.59	2011.14
社会消费品零售总额 (亿元)		6348.06	7027.31	7813.03
城镇 (常住) 居民人均可支配收入 (元)		26416	28324	30502
农村 (常住) 居民人均纯收入 (元)		9466.105	10359	11325
居民消费价格指数 (上年 = 100)		101.5	101.6	101.6
工业生产者出厂价格指数 (上年 = 100)		97.0	99.1	107.6
工业生产者购进价格指数 (上年 = 100)		95.7	98.3	106.5

<sup>1</sup>注：2015、2016 年、2017 年数据根据广西壮族自治区统计局印发的《广西统计年鉴》整理，2018 年统计数据待公布后在后续发行时披露。

金融机构各项存款余额(本外币)(亿元)	22793.54	25477.80	27899.64			
金融机构各项贷款余额(本外币)(亿元)	18119.3	20640.54	23226.14			
二、财政收支状况(亿元)						
(一)近三年一般公共预算收支						
项目	2017年		2018年		2019年	
	自治区 本级	全区	自治区 本级	全区	自治区 本级	全区
一般公共预算收入	342.46	1615.13	348.63	1681.48	342.00	1731.80
一般公共预算支出	854.76	4908.55	932.69	5310.89	840.31	5235.63
地方政府一般债券收入	936.75	936.75	849.87	849.87	609.01	609.01
地方政府一般债券还本支出	35.00	79.00	58.00	227.44	10.22	159.41
转移性收入	3757.62	4126.2	3898.43	4327.12	3658.75	3904.17
转移性支出	3245.32	832.78	3314.37	697.71	3160.44	400.34
(二)近三年政府性基金预算收支						
政府性基金预算收入	114.14	966.67	119.68	1436.06	30.57	1417.52
政府性基金预算支出	123.48	894.89	215.71	1390.42	144.54	1737.30
地方政府专项债券收入	779.82	779.82	553.20	553.20	415.42	415.42
地方政府专项债券还本支出	0	0	0	0	0	0
(三)近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营预算收入	7.07	18.49	13.73	21.20	23.46	31.51
国有资本经营预算支出	6.68	12.62	8.94	13.53	19.39	30.04
三、地方政府债务状况(亿元)						
截至2017年底地方政府债务余额						4836.72
2017年地方政府债务限额						5312.80
截至2018年底地方政府债务余额						5488.97
2018年地方政府债务限额						5975.80

#### 四、广西壮族自治区财政收支状况<sup>2</sup>

(一)一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入。

<sup>2</sup> 财政收支状况数据中，2017年数据为决算口径，2018年数据为执行数，2019年数据为预算安排数。

2017年,广西全区一般公共预算收入完成1615.13亿元,转移性收入完成4126.2亿元。转移性收入中,一般债券收入936.75亿元。自治区本级一般公共预算收入完成342.46亿元,转移性收入完成3757.62亿元。其中一般债券收入936.75亿元。

2018年,广西全区一般公共预算收入完成1681.48亿元,转移性收入完成4327.12亿元。转移性收入中,一般债券收入849.87亿元。自治区本级一般公共预算收入完成348.63亿元,转移性收入完成3898.43亿元。其中一般债券收入849.87亿元。

2019年,广西全区一般公共预算收入安排1731.80亿元,转移性收入安排3904.17亿元。转移性收入中,一般债券收入609.01亿元。自治区本级一般公共预算收入安排342.00亿元,转移性收入安排3658.75亿元。其中一般债券收入609.01亿元。

(二)一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出。

2017年,广西全区一般公共预算支出完成4908.55亿元,一般债券还本支出完成79亿元。自治区本级一般公共预算支出完成854.76亿元,自治区本级转移性支出完成3245.32亿元。转移性支出中,一般债券转贷支出完成603.01亿元,一般债券还本支出完成35亿元。

2018年,广西全区一般公共预算支出完成5310.89亿元,一般债券还本支出完成227.44亿元。自治区本级一般公共

预算支出完成 932.69 亿元，自治区本级转移性支出完成 3314.37 亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出完成 620.01 亿元，一般债券还本支出完成 58 亿元。

2019 年，广西全区一般公共预算支出安排 5235.63 亿元，一般债券还本支出安排 159.41 亿元。自治区本级一般公共预算支出安排 840.31 亿元，自治区本级转移性支出安排 3160.44 亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出安排 412.48 亿元，一般债券还本支出安排 10.22 亿元。

### （三）政府性基金预算收支。

2017 年，广西全区政府性基金预算收入完成 966.67 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 779.53 亿元，车辆通行费收入完成 82.71 亿元，专项债券收入完成 779.82 亿元（其中国有土地使用权出让金收入等对应 704.17 亿元、车辆通行费收入对应 75.65 亿元）。全区政府性基金预算支出完成 894.89 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成 660.83 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 87.1 亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成 114.14 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 3.50 亿元、车辆通行费收入完成 80.4 亿元。专项债券收入完成 779.82 亿元。自治区本级政府性基金预算支出完成 123.48 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成 11.23 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 85.66 亿元。专项债券转贷支出安排完成 643.6 亿元。

2018年，广西全区政府性基金预算收入完成1436.06亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成1217.89亿元，车辆通行费收入完成90.12亿元，专项债券收入完成553.20亿元（国有土地使用权出让金收入等对应448.20亿元，车辆通行费收入对应54亿元，其他政府性基金收入对应51亿元）。全区政府性基金预算支出完成1390.42亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成1024.55亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成141.63亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成119.68亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成0亿元、车辆通行费收入完成87.64亿元。专项债券收入完成553.20亿元。自治区本级政府性基金预算支出完成215.71亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成15.64亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成138.51亿元。专项债券转贷支出完成419.20亿元。

2019年，广西全区政府性基金预算收入安排1417.52亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排1280.00亿元，车辆通行费收入安排3.00亿元，专项债券收入安排415.42亿元。全区政府性基金预算支出安排1737.30亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出安排1309.71亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排3.00亿元。自治区本级政府性基金预算收入安排30.57亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排0亿元、车辆通

行费收入安排 0 亿元。专项债券收入安排 415.42 亿元。自治区本级政府性基金预算支出安排 144.54 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出安排 23.02 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排 0 亿元。专项债券转贷支出安排 314.32 亿元。

#### （四）国有资本经营预算收支。

2017 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 18.49 亿元，国有资本经营预算支出完成 12.62 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 7.07 亿元，国有资本经营预算支出完成 6.68 亿元。

2018 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 21.20 亿元，国有资本经营预算支出完成 13.53 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 13.73 亿元，国有资本经营预算支出完成 8.94 亿元。

2019 年，广西全区国有资本经营预算收入安排 31.51 亿元，国有资本经营预算支出安排 30.04 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入安排 23.46 亿元，国有资本经营预算支出安排 19.39 亿元。

### 五、地方政府债务状况

#### （一）全区政府性债务总体情况。

2017 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额为 5935.24 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 4836.72 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 3049.68 亿元、专项债务 1787.04 亿元。或有债务余额

1098.52 亿元，其中政府负有担保责任的债务 726.56 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 371.96 亿元。

2017 年末，从地区分布来看全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 22.24%、63.35%和 14.41%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从举债主体来看，政府部门和机构、政府融资平台、事业单位占比分别为 86.55%、9%和 4.23%。从资金来源看，发行政府债券、银行贷款和 BT 占比分别为 86.71%、6.74%和 1.92%，随着存量政府债务逐渐置换为政府债券，今后广西政府债务将全部为政府债券形式。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 1621.39 亿元、1003.86 亿元、438.22 亿元和 437.29 亿元，合计占比约 72.38%。从期限结构来看，广西壮族自治区政府性债务期限比较均衡且年偿债比例分布相对比较平均，2018 年—2021 年到期债务规模分别为 386.43 亿元、317.57 亿元、653.22 亿元和 610.33 亿元，占比分别为 8%、7%、14%和 13%，2022 年及以后到期 2,845.11 亿元，占 59%，不存在债务大规模集中到期现象。

2018 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额预计为 6414.63 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额预计为 5488.97 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 3398.81 亿元、专项债务 2090.16 亿元。或有债务余额预计为 925.66 亿元，其中政府负有担保责任的债务 612.80 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 312.86 亿

元。

2018 年末，从地区分布来看全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 23.67%、59.31%和 12.28%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从资金来源看，政府债券和非政府债券形式的债务占比分别为 97.8%和 2.2%，随着存量政府债务逐渐置换为政府债券，今后广西政府债务将全部为政府债券形式。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 1674.66 亿元、1199.69 亿元、461.57 亿元和 599.55 亿元，合计占比约 71.7%。从期限结构来看，广西壮族自治区政府性债务期限比较均衡且年偿债比例分布相对比较平均，2019 年—2022 年到期债务规模分别为 199.80 亿元、576.45 亿元、677.89 亿元和 809.86 亿元，占比分别为 4%、11%、12%和 15%，2023 年及以后到期 3198.99 亿元，占 59%，不存在债务大规模集中到期现象。

## （二）自治区本级债务情况。

2017 年末自治区本级政府性债务余额为 1619.9 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 1075.86 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 667.41 亿元、专项债务 408.45 亿元。或有债务余额 544.04 亿元，其中政府负有担保责任的债务 331.69 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 212.35 亿元。

2018 年末自治区本级政府性债务余额预计为 1796.28 亿

元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额预计为 1299.41 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 808.95 亿元、专项债务 490.46 亿元。或有债务余额预计为 496.87 亿元，其中政府负有担保责任的债务 307.77 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 189.10 亿元。

上述债务主要用于基础设施建设和公益性项目，不仅较好地保障了地方经济社会发展的资金需求，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。

### （三）全区和自治区本级政府债务限额情况。

2017 年广西全区政府债务限额为 5312.8 亿元，一般债务限额为 3329.6 亿元，专项债务限额为 1983.2 亿元。2018 年广西全区地方政府债务限额为 5975.8 亿元，一般债务限额为 3678.68 亿元，专项债务限额为 2297.12 亿元。

2017 年自治区本级政府债务限额为 1292.54 亿元，一般债务限额为 821 亿元，专项债务限额为 471.54 亿元。2018 年自治区本级政府债务限额为 1502.52 亿元，一般债务限额为 949.06 亿元，专项债务限额为 553.46 亿元。

### （四）全区政府债务风险情况。

广西全区各级政府债务余额严格控制在政府债务限额以内，政府债务风险总体可控，政府债务率低于全国平均水平，且低于国际通行的警戒线。

### （五）加强债务管理，防范债务风险的政策措施。

一是注重制度建设。在 2014 年出台《广西壮族自治区人

民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》基础上，2015年制定出台《政府一般债券预算管理实施细则》《政府专项债券预算管理实施细则》，指导市县将新举借政府债务收支纳入预算管理，制定《全区政府债务风险评估和预警暂行办法》。2017年6月，自治区政府办公厅印发了《广西壮族自治区政府性债务风险应急处置预案》（桂政办发〔2017〕73号），切实防范和化解财政金融风险，守住不发生区域性系统性风险的底线。2017年8月，自治区财政厅分别印发了《全区政府一般债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕169号）和《全区政府专项债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕170号）。2018年1月自治区财政厅印发《自治区本级新增政府债券使用管理办法的通知》（桂财预〔2018〕8号），提请出台《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强政府性债务管理防范化解政府性债务风险的意见》（桂政办发〔2018〕6号），进一步规范了我区政府债券管理使用和各级政府融资举债行为，明确了政府性债务风险的规则和底线，切实防范和化解政府性债务风险。2018年5月，自治区财政厅全面搜集整理中央和自治区出台的法律法规、政策文件，印刷出版《广西壮族自治区政府债务管理政策制度汇编》，为我区各级财政部门、债务单位等规范管理使用债券资金提供了系统参考。广西政府债务管理制度初步建立，为明确政府债务改革方向、规范政府债务管理提供了坚实保障。

二是注重队伍建设。强化对各级政府性债务管理干部的

培训，组织人员积极参加财政部组织的各类政府债务管理业务培训班，及时了解和掌握中央最新政策精神，提高干部的管理意识和专业素质。近年来持续组织全区性政府债务管理培训班和软件系统操作培训班，强化市县债务管理干部对相关政策和业务学习和理解，为债务管理改革奠定良好基础。积极推动各市县财政部门整合职能，结合机构调整进程，推动组建政府性债务管理专职机构并加强人员力量配备。

**三是注重绩效考核。**将政府债务风险控制作为一项重要考核指标，列入市县经济社会发展绩效考核，与市县党政领导班子和党政正职政绩考核评价挂钩，从责任上强化市县党政领导班子和党政正职对政府债务风险的控制。

**四是注重风险防控。**落实政府债务限额管理政策，在自治区人大常委会审议批准政府债务限额的基础上，确定自治区本级及市县政府债务限额并下达各市县。测算评估各级政府债务风险，研究并探索政府债务风险预警机制与保持经济稳增长的关系。加强政府性债务统计管理和风险预警与动态监控，对部分债务高风险地区实行风险预警和提示，加强债务高风险地区监控，严格控制新增债务和限额。全区各地市均已制定政府性债务应急处置预案，高风险地区已制定政府债务风险中长期化解方案。

**五是注重资金管理。**依法接受人大监督。严格按照预算法的规定要求及时将年度举借新增债务及全区政府债务限额报送广西区人大审议，并积极落实广西区人大及其常委会相关决议，按要求报送政府债券发行兑付情况，接受询问和

监督。配合财政部驻广西专员办开展政府置换债券资金管理使用专项核查工作，指导整改存在问题。建立全区政府债券支出进度统计月报制度，对支出进度较慢的地区进行督促指导，促进债券资金支出进度，提高资金使用效益。

附件：1. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）项目汇总表

2. 广西壮族自治区部分市（县、区）2018年政府性基金预算收支情况表

3-1. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）南宁市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

3-2. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）柳州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

3-3. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）桂林市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

3-4. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）梧州市土地储备项目收益

与融资自求平衡方案

- 3-5. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）钦州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案
- 3-6. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）贵港市土地储备项目收益与融资自求平衡方案
- 3-7. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）玉林市土地储备项目收益与融资自求平衡方案
- 3-8. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）百色市土地储备项目收益与融资自求平衡方案
- 3-9. 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来宾市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

广西壮族自治区财政厅

2019年2月18日



附件 1

2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）  
——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）项目汇总表

金额单位：万元

序号	行政区域	单位名称	项目名称	此次拟发行债券金额	项目预期收益	预期收益覆盖此次拟发行债券本息倍数
	南宁市小计			95,000.00		
1	南宁市本级	南宁高新技术产业开发区土地储备中心	中国东盟国际物流基地储备地块三期	15,000.00	768,963.46	42.72
2	南宁市本级	南宁高新技术产业开发区土地储备中心	中国东盟国际物流基地储备地块一	40,000.00	794,328.57	16.55
3	南宁市本级	南宁高新技术产业开发区土地储备中心	中国东盟国际物流基地储备地块二期	29,400.00	492,468.88	13.96
4	南宁市本级	南宁市西乡塘区土地储备分中心	东南智慧电商产业园项目	3,000.00	20,528.47	5.70

5	南宁市本级	南宁市西乡塘区土地储备分中心	金陵镇金城路东侧土地储备项目	1,400.00	23,486.13	13.98
6	南宁市本级	南宁市西乡塘区土地储备分中心	金陵镇休闲小镇土地储备项目	1,200.00	19,478.85	13.53
7	南宁市本级	南宁市西乡塘区土地储备分中心	东南现代电商产业园项目	3,500.00	10,641.95	2.53
8	上林县	上林县土地储备中心	上林县中学明澄校区建设项目	1,500.00	160,200.00	89.00
	<b>柳州市小计</b>			<b>75,200.00</b>		
9	柳东新区	柳州市柳东新区土地储备中心	柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	60,000.00	180,435.00	2.51
10	鹿寨县	鹿寨县土地交易储备中心	林业产业园	10,640.00	20,368.00	1.60
11	鹿寨县	鹿寨县土地交易储备中心	农民工创业园	4,560.00	8,436.60	1.54
	<b>桂林市小计</b>			<b>15,200.00</b>		
12	桂林市本级	桂林市土地储备交易管理中心	桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	5,800.00	21,000.00	3.02
13	桂林市临桂区	桂林市临桂区土地储备交易管理中心	桂林市临桂区宇川光电回收项目	1,900.00	3,600.00	1.58
14	兴安县	兴安县土地储备中心	兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	7,500.00	22,670.42	2.52

	梧州市小计				110,700.00		
15	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目		10,000.00	173,840.00	14.49
16	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州市苍海片区收储项目		20,000.00	252,400.00	10.52
17	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	原梧州市财政局教育局地块二期收储项目		3,000.00	5,507.57	1.53
18	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储		10,000.00	50,394.04	4.20
19	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州市商贸物流园区经营性用地		15,000.00	63,560.00	3.53
20	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州南站以南地块收储项目		30,000.00	127,702.13	3.55
21	梧州市本级	梧州市国土资源储备中心	梧州市原农业科学研究所地块收储项目		3,000.00	8,060.64	2.24
22	藤县	藤县土地储备中心	藤县连子冲新区建设项目		4,200.00	40,619.43	8.06
23	苍梧县	苍梧县土地储备交易中心	苍梧县六堡特色小镇建设项目		1,000.00	4,228.00	3.52
24	岑溪市	岑溪市土地收购储备中心	收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地 土地使用权		1,500.00	7,200.00	4.00
25	岑溪市	岑溪市土地收购储备中心	收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容 商业用地项目土地使用权		8,000.00	14,878.33	1.55
26	岑溪市	岑溪市土地收购储备中心	收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地 土地使用权		5,000.00	12,629.35	2.10
	钦州市小计				13,500.00		

27	钦州市本级	钦州市土地储备中心	中马钦州产业园区2019年土地储备项目下 埤江东片区	10,000.00	299,025.00	24.92
28	钦州市本级	钦州市土地储备中心	钦州市黎合江南部项目	3,500.00	156,450.00	37.25
	贵港市小计			106,000.00		
29	贵港市本级	贵港市土地储备中心	贵港市园博园周边土地收储项目	18,000.00	489,780.65	22.68
30	贵港市本级	贵港市土地储备中心	贵港市港南片区土地收储项目(二)	18,000.00	440,671.84	20.40
31	贵港市本级	贵港市土地储备中心	贵港市中山北路周边土地收储项目(二)	40,000.00	1,103,714.06	22.99
32	贵港市本级	贵港市土地储备中心	贵港市园博园周边土地收储项目(二)	30,000.00	1,114,703.34	30.96
	玉林市小计			1,600.00		
33	陆川县	陆川县土地开发收购储备中心	陆川县机械配件综合生产项目	1,600.00	4,745.08	2.47
	百色市小计			15,400.00		
34	百色市本级	百色市土地储备中心	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地 及地上建筑物(百色市右江区永乐乡排洪路)	8,200.00	22,457.28	2.28
35	百色市本级	百色市土地储备中心	收储百色市外域片区土地	6,100.00	51,303.00	7.01
36	田林县	田林县土地储备交易中心	田林县2018年第一批城市建设用地项目 (福利院项目、普通高中项目)	1,100.00	4,205.14	3.19

	来宾市小计			17,400.00		
37	来宾市本级	来宾市土地储备中心	广西来宾城市建设集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用(2013)第0808047007号）	2,500.00	4,655.35	1.55
38	来宾市本级	来宾市土地储备中心	来宾市农业发展投资有限责任公司地块 (808041927)	5,200.00	12,151.97	1.95
39	来宾市本级	来宾市土地储备中心	来宾市农业发展投资有限责任公司地块 (808041884)	2,900.00	6,792.49	1.95
40	来宾市本级	来宾市土地储备中心	来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块 (9273)	5,400.00	15,286.87	2.36
41	武宣县	武宣县土地储备中心	武宣县新兴有限责任公司	1,400.00	4,800.00	2.86
	合计			450,000.00		

## 附件 2

### 广西壮族自治区部分市（县、区）2018 年政府性基金预算收支情况表

单位：万元

行政区划	政府性基金预算收入		政府性基金预算支出	
	合计	其中：国有土地使用权出让收入	合计	其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出
南宁市高新技术产业开发区	7,284		297,707	289,328
西乡塘区			140,116	136,315
上林县	25,200	21,821	32,467	27,963
柳州市柳东新区	5,113		208,870	198,566
鹿寨县	57,952	53,099	74,851	66,744
桂林市本级	351,534	319,235	338,797	270,849
临桂区	105,183	81,883	67,846	65,066
兴安县	7,259	6,168	26,167	17,389
梧州市本级	747,123	727,822	607,339	511,138
岑溪市	91,073	84,640	98,326	88,315
苍梧县	81,167	78,982	63,293	58,033
藤县	82,021	76,561	75,771	62,026
钦州市本级	286,778	256,115	309,298	218,770
贵港市本级	524,933	502,329	392,186	363,558
陆川县	45,996	43,488	33,064	22,118
百色市本级	223,261	204,033	205,459	168,582
田林县	3,629	3,273	14,900	13,177
来宾市本级	86,370	80,495	137,105	120,168
武宣县	53,214	51,329	45,904	43,340

备注：上表中数据为 2018 年预算执行数。

附件 3-1

2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项  
债券（一期）——2019 年广西壮族  
自治区政府专项债券（二期）  
南宁市土地储备项目收益  
与融资自求平衡方案



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期） 南宁市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案

2019年本期南宁市本级土地储备项目共7个，拟使用政府专项债券资金总额为93,500万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

南宁市位于广西壮族自治区南部偏西，是广西壮族自治区首府及广西政治、经济、文化中心，辖七区五县，共84个镇、15个乡、3个民族乡、22个街道。截至2017年末全市户籍人口756.87万，其中市区人口375.38万。

南宁市地处亚热带，地形地貌为典型的山地、丘陵和盆地，气候温和，雨量充沛，年均降雨量1,298毫米。南宁市森林覆盖率达47.66%，绿化覆盖率达43.10%。南宁市拥有青秀山、大明山风景区等4A级以上旅游景区21家，拥有顶蛳山遗址、昆仑关战役旧址、伏波庙遗址等各级文物保护单位243处，拥有壮族歌圩、壮族三声部民歌、邕剧、宾阳炮龙节、百鸟衣、广西粤剧（南派粤剧）、壮族三月三等7项国家级非物质文化遗产保护项目。

2015年至2017年，南宁市本级分别实现一般公共预算收入588.84亿元、583.24亿元和593.06亿元，政府性基金收入分别为212.31亿元、269.15亿元和306.49亿元。受益于区域经济

增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

### 南宁市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	3,410.09	3,703.39	4,118.83
一般预算收入（亿元）	588.84	583.24	593.06
政府性基金收入（亿元）	212.31	269.15	306.49
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	191.53	251.45	296.56
政府性基金支出（亿元）	202.58	225.15	340.33
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	181.50	207.45	330.41

#### （二）项目基本信息。

2019 年南宁市本级土地储备项目共 7 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
南宁高新技术产业开发区土地储备中心	中国东盟国际物流基地储备地块三期	三期项目东至平乐大道，南至那浪路，西至华兴路，北至利华路	1,413.00	商业住宅、科研教育、物流仓储
	中国东盟国际物流基地储备地块一	一期项目东至平乐大道，南至金良路，西至华兴路，北至丰威路	1,510.00	商业住宅、科研教育、物流仓储
	中国东盟国际物流基地储备地块二期	东至平乐大道，南至金良路，西至华兴路，北至利华路	1,464.00	商业住宅、物流仓储
南宁市西乡塘区土地储备分中心	东南智慧电商产业园项目	金陵镇东南产业园	612.79	仓储物流
	金陵镇金城路东侧土地储备项目	金陵镇金陵村	132.69	商住
	金陵镇休闲小镇土地储备项目	金陵镇金陵村	110.05	商住
	东南现代电商产业园项目	金陵镇东南产业园	317.67	工业仓储

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地

市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

## （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019年本期南宁市本级共7个土地储备项目，合计总投资为166,184万元，其中项目已投资39,138万元，2019年投资93,500万元，2020年投资33,546万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	2019年	2020年
1	中国东盟国际物流基地储备地块三期	49,450.00	7,385.00	15,000.00	27,065.00
2	中国东盟国际物流基地储备地块一	52,883.00	9,953.00	40,000.00	2,930.00
3	中国东盟国际物流基地储备地块二期	51,251.00	21,800.00	29,400.00	51.00
4	东南智慧电商产业园项目	3,000.00		3,000.00	
5	金陵镇金城路东侧土地储备项目	3,100.00		1,400.00	1,700.00
6	金陵镇休闲小镇土地储备项目	3,000.00		1,200.00	1,800.00
7	东南现代电商产业园项目	3,500.00		3,500.00	
合计		166,184.00	39,138.00	93,500.00	33,546.00

### （二）资金筹措方案。

2019年本期南宁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和其他资金。

## 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	中国东盟国际物流基地储备地块三期	35,000.00	15,000.00	7,065.00
2	中国东盟国际物流基地储备地块一	40,000.00	40,000.00	2,930.00
3	中国东盟国际物流基地储备地块二期	29,400.00	29,400.00	51.00
4	东南智慧电商产业园项目	3,000.00	3,000.00	
5	金陵镇金城路东侧土地储备项目	3,100.00	1,400.00	
6	金陵镇休闲小镇土地储备项目	3,000.00	1,200.00	
7	东南现代电商产业园项目	3,500.00	3,500.00	
<b>合计</b>		<b>117,000.00</b>	<b>93,500.00</b>	<b>10,046.00</b>

### 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询南宁市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

#### 南宁市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
中国东盟国际物流基地储备地块一、二、三期	金良路南面，丰华路西面	92.13	94,988.21	住宅	1031.00	741.67
	金海路北侧，海德路东侧	124.01	64,359.92	商业	519.00	
	金海路南面，平乐大道西面	82.56	55,729.65	住宅	675.00	
东南智慧电商产业园项目	西乡塘区金陵镇	155.57	5,600.61	工业	36.00	33.50
	南宁市西乡塘区金陵镇兴贤村	179.25	5,556.83	工业	31.00	
金陵镇金城路东	西乡塘区金陵镇	22.02	3,853.11	商住	175.00	177.00

侧土地储备项目	西乡塘区金陵镇	32.46	5,810.48	商住	179.00	
金陵镇休闲小镇土地储备项目	西乡塘区金陵镇	22.02	3,853.11	商住	175.00	177.00
	西乡塘区金陵镇	32.46	5,810.48	商住	179.00	
东南现代电商产业园项目	西乡塘区金陵镇	155.57	5,600.61	工业	36.00	33.50
	南宁市西乡塘区金陵镇兴贤村	179.25	5,556.83	工业	31.00	

## （二）项目收益测算。

根据测算，南宁市本级 7 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 2,129,896.31 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
中国东盟国际物流基地储备地块三期	1,036.80	741.67	768,963.46
中国东盟国际物流基地储备地块一	1,071.00	741.67	794,328.57
中国东盟国际物流基地储备地块二期	664.00	741.67	492,468.88
东南智慧电商产业园项目	612.79	33.50	20,528.47
金陵镇金城路东侧土地储备项目	132.69	177.00	23,486.13
金陵镇休闲小镇土地储备项目	110.05	177.00	19,478.85
东南现代电商产业园项目	317.67	33.50	10,641.95
<b>合计</b>	<b>3,945.00</b>		<b>2,129,896.31</b>

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 166,184 万元，拟申请政府专项债券 93,500 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 3,740 万元，五年本息共计 112,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 2,129,896.31 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 18.98，项目收益可以覆盖融资成本。

南宁市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	93,500.00		93,500.00	3,740.00	3,740.00
第二年	93,500.00		93,500.00	3,740.00	3,740.00
第三年	93,500.00		93,500.00	3,740.00	3,740.00
第四年	93,500.00		93,500.00	3,740.00	3,740.00
第五年	93,500.00	93,500.00		3,740.00	97,240.00
合计		93,500.00		18,700.00	112,200.00
覆盖倍数	18.98				

南宁市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
中国东盟国际物流基地储备地块三期	15,000.00	18,000.00	768,963.46	42.72
中国东盟国际物流基地储备地块一	40,000.00	48,000.00	794,328.57	16.55
中国东盟国际物流基地储备地块二期	29,400.00	35,280.00	492,468.88	13.96
东南智慧电商产业园项目	3,000.00	3,600.00	20,528.47	5.70
金陵镇金城路东侧土地储备项目	1,400.00	1,680.00	23,486.13	13.98
金陵镇休闲小镇土地储备项目	1,200.00	1,440.00	19,478.85	13.53
东南现代电商产业园项目	3,500.00	4,200.00	10,641.95	2.53
合计	93,500.00	112,200.00	2,129,896.31	18.98

## 六、潜在风险评估

(一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策: 土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数, 与城市发展规划高度契合, 具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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, 确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 上林县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期上林县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,500万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

上林县隶属于广西壮族自治区南宁市，位于广西中部，南宁市东北部，大明山东麓，西南毗武鸣区，南接宾阳县，东北邻来宾市兴宾区，西北连马山县，北靠忻城县。上林县总面积1,869.64平方公里，户籍总人口49.6万。2017年，该县实现地区生产总值56.74亿元，比2016年增长6.5%。上林县有“南宁后花园”之称，是广西传统节日“三月三”的发祥地和珠江流域龙母文化的源头，是首批46个国家生态文明建设示范市县，获评“国家生态示范区”“中国长寿之乡”“广西首批特色旅游名县创建单位”等称号。

2015年至2017年，上林县分别实现一般公共预算收入2.82亿元、2.54亿元和2.53亿元，政府性基金收入分别为1.09亿元、2.09亿元和2.71亿元。受益于区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

## 上林县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	49.61	53.26	56.74
一般预算收入（亿元）	2.82	2.54	2.53
政府性基金收入（亿元）	1.09	2.09	2.71
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.79	1.85	2.45
政府性基金支出（亿元）	1.42	2.27	2.64
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	0.81	1.85	2.14

### （二）项目基本信息。

2019 年本期上林县土地储备项目共 1 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积（亩）	土地规划性质
上林县土地储备中心	上林县中学 明澄校区建设 项目	明亮镇移民新城西侧	1,200.00	商住用地、教育用地

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019 年本期上林县共 1 个土地储备项目，总投资为 7,800

万元，其中 2019 年投资 1,500 万元，2020 年投资 6,300 万元。

### 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	上林县中学明澄校区建设项目	7,800.00	1,500.00	6,300.00
合计		7,800.00	1,500.00	6,300.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年本期上林县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。

### 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	上林县中学明澄校区建设项目	7,800.00	1,500.00	
合计		7,800.00	1,500.00	

## 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询上林县公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

### 上林县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
上林县中学明澄校区建设项目	上林县城北归大道与丰岭路交汇处西南面（云周转盘荷花池）	16.69	2,303.22	商住	138.00	178.00
	上林县城皇周片区文明路中段南面	49.53	6,637.15	商住	134.00	
	县城振林路与南环路交界处西部	19.35	5,068.84	商住	262.00	

## （二）项目收益测算。

根据测算，上林县 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 160,200 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
上林县中学明澄校区建设项目	900.00	178.00	160,200.00
合计	900.00	178.00	160,200.00

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 7,800 万元，本期拟申请政府专项债券 1,500 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 60 万元，五年本息共计 1,800 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 160,200 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 89，项目收益可以覆盖融资成本。

上林县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第二年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第三年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第四年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第五年	1,500.00	1,500.00		60.00	1,560.00
合计		1,500.00		300.00	1,800.00
覆盖倍数	89.00				

上林县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
上林县中学明澄校区建设项目	1,500.00	1,800.00	160,200.00	89.00
合计	1,500.00	1,800.00	160,200.00	89.00

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-2

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）柳州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）柳州市柳东新区土地储备项目收益与融资自求平衡方案

2019年本期柳州市柳东新区土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为60,000万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

柳东新区位于柳州市东北部，西临柳江，东南至桂海高速公路，北达北环高速公路，南至阳和，统辖柳州国家高新区，整建制托管雒容镇和洛埠镇，实行“两块牌子、一套人马”和“统分结合、多区并存”的管理体制，是自治区党委、政府重点发展的三大城市新区之一，是柳州市“一主三新”城市发展战略的重要承载地，承担着拉大城市框架，打造广西柳州汽车城，建设创新型特色园区的庄严使命，辖区总面积约381.50平方公里，广西柳州汽车城规划面积203平方公里，建设面积138平方公里，2018年常住总人口18.84万人。

柳东新区坚持“产城融合”发展路径，以产促城，以城固产，相辅相成。经过十年发展，构建了“一主六副”的现代产业体系，形成以汽车工业为龙头，高新技术产业协同发力，现代服务业蓬勃兴起的产业发展新格局。新区上汽通用五菱宝骏基地一

期、二期项目和东风柳汽乘用车新基地一期项目相继建成投产，东风柳汽商用车项目加速推进，百万整车先进制造基地布局顺利完成，以联合电子、轨道交通、柳医药、久日机械等为龙头的新能源汽车、高端装备制造、新一代信息技术、新材料、节能环保、生物医药等六大战略性新兴产业竞相发展。宜居宜业新城崭露头角，拥有高效便捷交通网络，通车里程约 150 公里，打通与主城区及外部通道，外联内通骨架路网成型。公共服务设施完善，拥有西南地区最大的职教基地，建成大专中院校 7 所，在建 4 所，师生近 10 万多人，小初高优质教育资源集聚，打造了完备的教育体系。以园博园、儿童医院、会展中心一期、广西最大的文化产业项目卡乐星球等城市配套设施相继投入使用为标志，新区医疗、商业服务配套、人居环境、公用设施等进一步增强，城市建设初具规模。

柳东新区荣膺全国“十佳最具投资竞争力园区”，成为国家小微企业创业创新示范基地、国家产城融合示范区和国家级知识产权试点园区，是粤桂黔高铁经济带合作实验园广西园的主战场，目前辖区规上企业 112 家，入驻企业 1,230 家，在 145 家国家级高新区中，综合排名 45 位。据统计，2018 年一季度新区规上工业总产值完成 207 亿元，同比增长 12.03%；固定资产投资完成 82.56 亿元（统计改革方法统计），略高于 17 年同期水平；财政收入完成 11.74 亿元，同比增长 24.20%；招商引资内资到位 35 亿元，同比增长 16.70%；外资到位 2,979 万美元，同比增长 15.30%。此外，辖区汽车产量 19.44 万辆。经济发展继续保持快速推进的良好态势，朝着全年实现规上工业总产值 1,010 亿元的目标奋力

迈进。

2015年至2017年，柳州市柳东新区分别实现一般公共预算收入3.94亿元、4.82亿元、6.00亿元，政府性基金收入分别为0.03亿元、10.14亿元、17.19亿元。

### 柳州市柳东新区2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	621.28	758.98	854.30
一般公共预算收入（亿元）	3.94	4.82	6.00
政府性基金收入（亿元）	0.03	10.14	17.19
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.00	9.48	16.24
政府性基金支出（亿元）	0.94	9.98	5.56
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	0.92	9.54	5.40

#### （二）项目基本信息。

2019年本期柳州市柳东新区土地储备项目共1个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
柳州市柳东新区土地储备中心	柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	东至洛清江、南至洛清江、北至雒容镇桂柳化工厂、西至高岩山	3,000.00	城镇住宅、商业、工业、道路广场及绿化

## 二、经济社会效益分析

#### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

#### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算。

2019 年本期柳东新区土地储备项目包含 1 个项目，总投资为 129,000 万元，其中 2019 年预计投资 60,000 万元，2020 年预计投资 43,500 万元，2018 年已投资 25,500 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2018 年	2019 年	2020 年
1	柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	129,000.00	25,500.00	60,000.00	43,500.00
合计		129,000.00	25,500.00	60,000.00	43,500.00

#### （二）资金筹措方案。

2019 年本期柳州柳东新区土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	103,500.00	60,000.00	25,500.00
合计		103,500.00	60,000.00	25,500.00

#### 四、预期收益

##### (一) 单价预测依据。

通过查询柳州市土地交易储备中心土地出让信息,选取柳东新区内项目地块周边近年土地的出让案例,计算得出已出让土地的平均单价,作为预计出让单价参考。

柳州市柳东新区土地储备项目土地价格预测表

单位:万元,亩,万元/亩

位置	面积	中标总价	土地性质	地价	平均地价
柳东新区商务中心区 Z-69-01、Z-71-01、 Z-72-03 地块	250.01	57,800.00	城镇住宅用 地	231.19	368.79
柳东新区九子岭西侧 A11、 A12、A13、A09 地块	156.85	71,600.00	城镇住宅用 地、商服(商 业)用地	456.49	
东新区九子岭西侧 A17、 A16、A15、A20 地块	206.36	86,400.00	城镇住宅用 地、商服(商 业)用地	418.69	
柳东新区花岭片 C-6-11 地块	30.43	690.00	工业	22.67	22.72
柳东新区花岭片区 C-3-16-02	70.48	1,600.00	工业	22.70	
柳东新区花岭片区 C-3-17-01 地块	41.71	950.00	工业	22.78	

预计地块单价 = 工业用地地价 \* 工业用地占比 + 商住用地地  
价 \* 商住用地占比。

##### (二) 项目收益测算。

根据测算,柳州市柳东新区 1 个土地储备项目用于项目资金  
平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 180,435 万元。

## 柳州市柳东新区土地储备项目收益测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	1,500.00	120.29	180,435.00
<b>合计</b>	<b>1,500.00</b>	<b>120.29</b>	<b>180,435.00</b>

### 五、融资平衡方案

项目总投资为 129,000 万元，拟申请政府专项债券 60,000 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 2,400 万元，五年本息共计 72,000 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 180,435 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.51，项目收益可以覆盖融资成本。

### 柳州市柳东新区土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	60,000.00		60,000.00	2,400.00	2,400.00
第二年	60,000.00		60,000.00	2,400.00	2,400.00
第三年	60,000.00		60,000.00	2,400.00	2,400.00
第四年	60,000.00		60,000.00	2,400.00	2,400.00
第五年	60,000.00	60,000.00		2,400.00	62,400.00
<b>合计</b>		<b>60,000.00</b>		<b>12,000.00</b>	<b>72,000.00</b>
<b>覆盖倍数</b>	<b>2.51</b>				

柳州市柳东新区土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
柳东新区容县片土地一级整理开发（一期）项目	60,000.00	72,000.00	180,435.00	2.51
合计	60,000.00	72,000.00	180,435.00	2.51

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市柳东新区财政局

2019年2月15日



柳州市柳东新区土地储备中心

2019年2月15日



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）鹿寨县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

2019年本期鹿寨县土地储备项目共2个，拟使用债券资金总额为15,200万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

鹿寨县隶属于广西壮族自治区柳州市，地处广西中部，是广西工业重镇柳州市的东大门，东与桂林市的荔浦县、永福县和来宾市的金秀瑶族自治县为邻，南隔柳江与柳州市的柳江区，西与柳州市的柳东新区和柳城县相接，北与柳州市的融安县相连，素有“桂中宝地”之称。县域总面积2,974.80平方公里，辖6镇3乡118个村（社区），总人口41.12万人。2017年末，鹿寨县户籍总人口40.97万人，比2016年降低0.16万人，全县常住人口35.20万人。

鹿寨县是广西主体功能区重点开发区之一，是珠江—西江经济带的重要节点，是粤桂黔高铁经济带合作试验区（柳州）广西园的重要组团，也是柳州市都市经济圈的副中心。

2015年至2017年，鹿寨县分别实现一般公共预算收入5.73亿元、5.89亿元和5.95亿元，政府性基金收入分别为3.16亿元、1.88亿元、2.59亿元。

## 鹿寨县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	124.53	138.24	162.50
一般预算收入（亿元）	5.73	5.89	5.95
政府性基金收入（亿元）	3.16	1.88	2.59
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.97	1.70	2.33
政府性基金支出（亿元）	3.46	2.22	3.27
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.99	1.86	2.68

### （二）项目基本信息。

2019 年本期鹿寨县土地储备项目共 2 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
鹿寨县土地交易储备中心	林业产业园	北至泉南高速路，南至荒山，东为空地，西为空地	760.00	工业
	农民工创业园	东至山脚屯，西至卡维迪夫，南至泉南高速公路，北至中心工业园兴业路	327.00	工业

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改

善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算。

2019 年本期鹿寨县共 2 个土地储备项目，合计总投资为 17,068 万元，其中 2018 年投资 1,850 万元，2019 年投资 15,218 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2018 年	2019 年
1	林业产业园	11,740.00	1,100.00	10,640.00
2	农民工创业园	5,328.00	750.00	4,578.00
合计		17,068.00	1,850.00	15,218.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年本期鹿寨县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	林业产业园	10,640.00	10,640.00	1100.00
2	农民工创业园	4,560.00	4,560.00	768.00
合计		15,200.00	15,200.00	1868.00

### 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

由于柳州市鹿寨县土地储备项目周边近年没有合适的出让案例，故由鹿寨县土地交易储备中心出具说明，作为项目预计出

让单价依据。

鹿寨县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	土地性质	预计出让单价
林业产业园	鹿寨县林业产业园教育集中区	760.00	工业	26.80
农民工创业园	鹿寨县经济开发区工业园二区	327.00	工业	25.80

## （二）项目收益测算。

根据测算，鹿寨县 2 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 28,804.60 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
林业产业园	760.00	26.80	20,368.00
农民工创业园	327.00	25.80	8,436.60
合计	1,087.00		28,804.60

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 17,068 万元，拟申请政府专项债券 15,200 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 608 万元，五年本息共计 18,240 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 28,804.60 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.58，项目收益可以覆盖融资成本。

鹿寨县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	15,200.00		15,200.00	608.00	608.00
第二年	15,200.00		15,200.00	608.00	608.00
第三年	15,200.00		15,200.00	608.00	608.00
第四年	15,200.00		15,200.00	608.00	608.00
第五年	15,200.00	15,200.00		608.00	15808.00
合计		15,200.00		3,040.00	18,240.00
覆盖倍数	1.58				

鹿寨县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
林业产业园	10,640.00	12,768.00	20,368.00	1.60
农民工创业园	4,560.00	5,472.00	8,436.60	1.54
合计	15,200.00	18,240.00	28,804.60	1.58

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展

规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-3

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项  
债券（一期）——2019 年广西壮族  
自治区政府专项债券（二期）  
桂林市土地储备项目收益  
与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 桂林市本级土地储备项目收 益与融资自求平衡方案

2019年本期桂林市本级土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为5,800万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

桂林市位于广西东北部，是广西的三大中心城市之一，是桂北地区的政治、经济、科技、文化中心。全市下辖6城区11县，总面积2.78万平方公里。2017年末，全市户籍总人口534.08万，比2016年增加0.12万；全市常住人口505.75万。

2015年至2017年，桂林市本级（因项目位于桂林市5城区，因此取市本级和5城区数据，不含临桂区，下同）分别实现一般公共预算收入62.67亿元、68.56亿元和68.57亿元，政府性基金收入分别为30.51亿元、22.16亿元和30.05亿元。

### 桂林市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元，桂林市区不含临桂区GDP）	546.59	591.33	633.89
一般预算收入（亿元）	62.67	68.56	68.57
政府性基金收入（亿元）	30.51	22.16	30.05
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	25.16	17.04	26.50
政府性基金支出（亿元）	27.58	24.86	31.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	20.94	18.56	27.42

## （二）项目基本信息。

2019 年本期桂林市本级土地储备项目共 1 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
桂林市土地储备交易管理中心	桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	建干北路北侧，猫儿山东侧，东二环路西侧	135.00	商业、文化设施用地

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019 年本期桂林市本级共 1 个土地储备项目，总投资为 5,802.32 万元，其中 2019 年投资 5,802.32 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	5,802.32	5,802.32		
	合计	5,802.32	5,802.32		

## (二) 资金筹措方案。

2019 年桂林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和其他资金。

### 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	5,800.00	5,800.00	2.32
	合计	5,800.00	5,800.00	2.32

## 四、预期收益

### (一) 单价预测依据。

通过查询桂林市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

### 桂林市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	桂林市火车北站前方	40.00	12,600.00	商业	315.00	453.50
	春江南路以西，站前路以南，永彩路以东	75.00	44,400.00	商业	592.00	

### (二) 项目收益测算。

根据测算，桂林市本级 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 21,000 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目	70.00	300.00	21,000.00
合计	70.00	300.00	21,000.00

## 五、融资平衡方案

桂林市叠彩区猫儿山商贸物流项目总投资为 5,802.32 万元，拟申请政府专项债券 5,800 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 232 万元，五年本息共计 6,960 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 21,000 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.02，项目收益可以覆盖融资成本。

### 桂林市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	5,800.00		5,800.00	232.00	232.00
第二年	5,800.00		5,800.00	232.00	232.00
第三年	5,800.00		5,800.00	232.00	232.00
第四年	5,800.00		5,800.00	232.00	232.00
第五年	5,800.00	5,800.00		232.00	6,032.00
合计		5,800.00		1,160.00	6,960.00
覆盖倍数	3.02				

## 六、潜在风险评估

(一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（二期）桂林市 临桂区土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期桂林市临桂区土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,900万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

临桂区隶属于广西壮族自治区桂林市，地处广西东北部，位于桂林市西部，是桂林市副城市中心。西邻永福县，南靠阳朔县，东接桂林市秀峰区、雁山区、灵川县，北连龙胜各族自治县。辖9镇2乡，161个村民委员会10个居民委员会，3,105个自然屯。2017年末，临桂区户籍总人口51.34万，比2016年增加5.34万，常住人口46万。

桂林市临桂区是一个以农业为主的农业大区、林业基地区，也是全国商品粮、瘦肉型猪、奶牛及优良鸡、鸭、鹅生产基地。临桂区名优特产种类繁多，其中罗汉果、马蹄、甘蔗、灵香草等名扬海内外。矿产资源丰富，有硫、铁、铅、金、重晶石、白云石、大理石、水泥页石等均有开采价值。

2015年至2017年，桂林市临桂区分别实现一般公共预算收入18.62亿元、19.66亿元和19.88亿元，政府性基金收入分别为4.40亿元、1.30亿元和6.90亿元。

## 桂林市临桂区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	236.09	255.78	178.05
一般预算收入（亿元）	18.62	19.66	19.88
政府性基金收入（亿元）	4.40	1.30	6.90
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3.10	0.80	5.70
政府性基金支出（亿元）	4.70	1.10	6.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	3.20	0.80	5.70

### （二）项目基本信息。

2019 年本期桂林市临桂区土地储备项目共 1 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积（亩）	土地规划性质
桂林市临桂区土地储备交易管理中心	桂林市临桂区宇川光电回收项目	东至中国石化加油站，南至临苏路，西至嘉润茂电子有限公司，北至空地	30.00	住宅、商业

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019 年桂林市临桂区共 1 个土地储备项目，合计总投资为

1,950.76 万元，其中 2019 年投资 1,950.76 万元。

### 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	桂林市临桂区宇川光电回收项目	1,950.76	1,950.76		
合计		1,950.76	1,950.76		

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年桂林市临桂区土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

### 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	桂林市临桂区宇川光电回收项目	1,900.00	1,900.00	50.76
合计		1,900.00	1,900.00	50.76

## 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询桂林市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

桂林市临桂区土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
桂林市临桂区宇川光电回收项目	临桂区致远路西侧	53.96	6,173.00	住宅	114.40	136.24
	西城大道西，公园北路北	76.04	12,020.00	商业	158.07	

(二) 项目收益测算。

根据测算，桂林市临桂区 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 3,600 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
桂林市临桂区宇川光电回收项目	30.00	120.00	3,600.00
合计	30.00	120.00	3,600.00

五、融资平衡方案

项目总投资为 1,950.76 万元，拟申请政府专项债券 1,900 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 76 万元，五年本息共计 2,280 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 3,600 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.58，项目收益可以覆盖融资成本。

桂林市临桂区土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	1,900.00		1,900.00	76.00	76.00
第二年	1,900.00		1,900.00	76.00	76.00
第三年	1,900.00		1,900.00	76.00	76.00
第四年	1,900.00		1,900.00	76.00	76.00
第五年	1,900.00	1,900.00		76.00	1,976.00
合计		1,900.00		380.00	2,280.00
覆盖倍数	1.58				

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

桂林市临桂区财政局  
2019年2月15日



桂林市临桂区土地储备交易管理中心  
2019年2月15日



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 兴安县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期兴安县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为7,500万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

兴安县隶属于广西壮族自治区桂林市，地处广西东北部，西接龙胜县，南靠灵川县，东邻灌阳县，北连全州县，辖6镇4乡121个行政村（社区）、1,680个自然屯。2017年末，兴安县户籍总人口40万，比2016年增加2万，全县常住人口12.30万。

兴安县资源独特、物产丰富，人均产粮居广西前3位，境内重晶石矿资源储量达4.31万吨。

2015年至2017年，兴安县分别实现一般公共预算收入9.32亿元、9.60亿元和9.65亿元，政府性基金收入分别为1.06亿元、0.39亿元和0.24亿元。

### 兴安县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	146.14	120.43	136.47
一般公共预算收入（亿元）	9.32	9.60	9.65
政府性基金收入（亿元）	1.06	0.39	0.24
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.96	0.28	0.12
政府性基金支出（亿元）	1.55	0.87	0.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.12	0.28	0.14

## （二）项目基本信息。

2019 年本期兴安县土地储备项目共 1 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
兴安县土地储备中心	兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	东至乙甲村和乙甲村安置地，南至乙甲村已征用地，西至灵渠大道，北至去道冠村路道	251.89	商业、住宅

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019 年本期兴安县共 1 个土地储备项目，合计总投资为 10,081 万元，其中 2019 年投资 8,781 万元，2020 年投资 1,300 万元。

## 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年
1	兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	10,081.00	8,781.00	1,300.00
<b>合计</b>		<b>10,081.00</b>	<b>8,781.00</b>	<b>1,300.00</b>

### （二）资金筹措方案。

2019年兴安县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

## 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	7,500.00	7,500.00	2,581.00
<b>合计</b>		<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>2,581.00</b>

## 四、预期收益

### （一）单价预测依据。

通过查询桂林市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近2年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

### 兴安县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	东凭规划道路，南凭规划道路，西凭县妇幼保健院，北凭县信能投资有限公司及征用地	44.50	4,005.00	商业	90.00	90.00

### （二）项目收益测算。

根据测算，兴安县1个土地储备项目用于项目资金平衡的土

地出让收入可产生现金净流入合计为 22,670.42 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
兴安县灵渠大道（桂兴村路口至兴西段）新建道路	251.89	90.00	22,670.42
<b>合计</b>	<b>251.89</b>	<b>90.00</b>	<b>22,670.42</b>

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 10,081 万元，拟申请政府专项债券 7,500 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 300 万元，五年本息共计 9,000 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 22,670.42 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.52，项目收益可以覆盖融资成本。

兴安县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第二年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第三年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第四年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第五年	7,500.00	7,500.00		300.00	7,800.00
<b>合计</b>		<b>7,500.00</b>		<b>1,500.00</b>	<b>9,000.00</b>
<b>覆盖倍数</b>	<b>2.52</b>				

## 六、潜在风险评估

（一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-4

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）梧州市土地储备项目收益与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 梧州市本级土地储备项目收 益与融资自求平衡方案

2019年本期梧州市本级土地储备项目共7个，拟使用政府专项债券资金总额为91,000万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

梧州市为广西壮族自治区下辖地级市，是古苍梧郡、古广信县所在地，是粤语的发源地之一，岭南文化发源地之一。梧州有“绿城水都”“百年商埠”“世界人工宝石之都”之美称，是国家森林城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、中国优秀旅游城市。

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，是广西的东大门，是中国西部大开发十二个省中最靠近粤港澳的城市，东邻封开县、郁南县，东南与罗定接壤，南接容县，西连平南县，北通昭平县、荔浦县，东北与贺州接壤，西北与金秀县毗邻。

梧州市下辖万秀区、长洲区、龙圩区、苍梧县、岑溪市、藤县和蒙山县，全境东西长115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。梧州市是以汉族为主的多民族聚居地区，截至2017年末户籍人口数349.10万人，2017年度实现地区生产总值1,338.10亿元。

2015年至2017年，梧州市本级分别实现一般公共预算收入57.39亿元、60.68亿元和53.41亿元，政府性基金收入分别为4.93亿元、8.37亿元和26.43亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

### 梧州市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	539.63	562.72	624.77
一般公共预算收入(亿元)	57.39	60.68	53.41
政府性基金收入(亿元)	4.93	8.37	26.43
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	2.81	6.82	24.67
政府性基金支出(亿元)	4.08	6.42	8.13
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	2.33	4.62	5.72

### (二) 项目基本信息。

2019年本期梧州市本级土地储备项目共7个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积(亩)	土地规划性质
梧州市国土资源储备中心	梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	东至广东、广西省界，南至梧州环城高速，西至云龙大桥，北至梧州环城高速	4,000.00	商业、工业
	梧州市苍海片区收储项目	城东五路以东，铁路北路以北，古风东二路南北两侧	2,000.00	住宅、产业
	原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	东至文澜路，南至梧州市旺城广场，西至居民住宅，北至居民住宅	9.73	商住
	梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	东至大利冲，西至X168县道，南至桂江，北至大利冲	1,221.97	商住、工业
	梧州市商贸物流园区经营性用地	东至S323省道，南至洛湛铁路控制边线，北至环城高速，西以桂梧高速为界	2,000.00	批发
	梧州南站以南地块收储项目	东、南、西面至山丘，北至梧州南站	1,943.42	教育
	梧州市原农业科学研究所地块收储项目	东至山丘，南至梧州市物流园，西至梧州市物流园，北至高速路	56.00	商业

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

梧州市本级共 7 个土地储备项目，合计总投资为 439,578 万元，其中 2019 年投资 91,000 万元，2020 年投资 200,169 万元，2021 年投资 148,409 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	73,409.00	10,000.00	30,000.00	33,409.00
2	梧州市苍海片区收储项目	200,000.00	20,000.00	100,000.00	80,000.00
3	原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	6,556.00	3,000.00	3,556.00	
4	梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	30,200.00	10,000.00	20,200.00	
5	梧州市商贸物流园区经营性用地	80,000.00	15,000.00	30,000.00	35,000.00
6	梧州南站以南地块收储项目	41,913.00	30,000.00	11,913.00	
7	梧州市原农业科学研究所地块收储项目	7,500.00	3,000.00	4,500.00	
合计		439,578.00	91,000.00	200,169.00	148,409.00

## （二）资金筹措方案。

2019 年梧州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和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	10,000.00	10,000.00	63,409.00
2	梧州市苍海片区收储项目	20,000.00	20,000.00	180,000.00
3	原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	3,000.00	3,000.00	3,556.00
4	梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	10,000.00	10,000.00	20,200.00
5	梧州市商贸物流园区经营性用地	15,000.00	15,000.00	65,000.00
6	梧州南站以南地块收储项目	30,000.00	30,000.00	11,913.00
7	梧州市原农业科学研究所地块收储项目	3,000.00	3,000.00	4,500.00
合计		91,000.00	91,000.00	348,578.00

## 四、预期收益

### （一）单价预测依据。

通过查询梧州市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

梧州市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	梧挂(2018)4号地块	75.81	4,554.00	商业	60.07	43.46
	梧工挂(2017)6号地块	43.74	642.00	工业	14.67	
梧州市苍海片区收储项目	梧挂(2017)9号地块	133.98	19,561.00	住宅	146.00	126.20
	苍拍挂(2016)29号地块	73.25	6,592.41	产业	90.00	
原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	梧拍挂(2011)11号地块	80.03	44,500.00	商住	556.04	566.04
梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	梧州工业园区原天盛纸业公司地块(1号地块)	100.00	5,386.62	商住	53.87	41.24
	梧工挂(2016)11号地块	47.29	688.00	工业	14.55	
梧州市商贸物流园区经营性用地	梧挂(2014)12号地块	108.88	3,460.00	批发	31.78	31.78
梧州南站以南地块收储项目	梧挂(2014)16号地块	151.43	9,950.00	教育	65.71	65.71
梧州市原农业科学研究所地块收储项目	梧挂(2017)8号地块	123.22	17,736.00	商业	143.94	143.94

(二) 项目收益测算。

根据测算，梧州市本级7个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为681,464.38万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出 让面积	预计出 让单价	预计出 让收入
梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	4,000.00	43.46	173,840.00
梧州市苍海片区收储项目	2,000.00	126.20	252,400.00
原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	9.73	566.04	5,507.57
梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	1,221.97	41.24	50,394.04
梧州市商贸物流园区经营性用地	2,000.00	31.78	63,560.00
梧州南站以南地块收储项目	1,943.42	65.71	127,702.13
梧州市原农业科学研究所地块收储项目	56.00	143.94	8,060.64
合计	11,228.12		681,464.38

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 439,578 万元，拟申请政府专项债券 91,000 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 3,640 万元，五年本息共计 109,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 681,464.38 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 6.24，项目收益可以覆盖融资成本。

### 梧州市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	91,000.00		91,000.00	3,640.00	3,640.00
第二年	91,000.00		91,000.00	3,640.00	3,640.00
第三年	91,000.00		91,000.00	3,640.00	3,640.00
第四年	91,000.00		91,000.00	3,640.00	3,640.00
第五年	91,000.00	91,000.00		3,640.00	94,640.00
合计		91,000.00		18,200.00	109,200.00
覆盖倍数	6.24				

梧州市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息和	预计出 让收入	覆盖倍数
梧州市粤桂合作特别试验区土地收储项目	10,000.00	12,000.00	173,840.00	14.49
梧州市苍海片区收储项目	20,000.00	24,000.00	252,400.00	10.52
原梧州市财政局教育局地块二期收储项目	3,000.00	3,600.00	5,507.57	1.53
梧州市高新区生物医药产业园一期土地收储	10,000.00	12,000.00	50,394.04	4.20
梧州市商贸物流园区经营性用地	15,000.00	18,000.00	63,560.00	3.53
梧州南站以南地块收储项目	30,000.00	36,000.00	127,702.13	3.55
梧州市原农业科学研究所地块收储项目	3,000.00	3,600.00	8,060.64	2.24
合计	91,000.00	109,200.00	681,464.38	6.24

## 六、潜在风险评估

### (一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### (二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 藤县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期藤县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为4,200万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

藤县隶属于广西壮族自治区梧州市，地处广西东南部，东接苍梧县、长洲区、龙圩区，南邻岑溪市、玉林市容县，西邻贵港市平南县，北与蒙山县、昭平县毗邻，辖15个镇、2个乡，266个行政村。2017年末，藤县户籍总人口109.57万人。

藤县自然资源丰富，已探明的矿藏有钛铁、黄金、重晶石、花岗岩、铅锌、硅等20多种。藤县旅游资源丰富，重要景区包括百里浔江画廊景区、袁崇焕故里、太平狮山景区、石表山国家4A级风景区、明湖景区、蝴蝶谷景区、罗漫山景区、石马山等。

2015年至2017年，藤县分别实现一般公共预算收入12.27亿元、12.96亿元和11.88亿元，政府性基金收入分别为1.18亿元、2.26亿元和2.48亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

## 藤县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	206.64	233.57	270.62
一般预算收入（亿元）	12.27	12.96	11.88
政府性基金收入（亿元）	1.18	2.26	2.48
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.73	2.07	2.20
政府性基金支出（亿元）	1.73	2.61	3.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	0.74	1.96	2.20

### （二）项目基本信息。

2019 年本期藤县土地储备项目共 1 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积（亩）	土地规划 性质
藤县土地储备中心	藤县连子冲新区建设项目	东至东胜农产品市场开发区，南至新人民医院旁边及六车道，西至黄冲河，北至西江边	261.00	住宅、商业

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算。

藤县共 1 个土地储备项目,总投资为 13,000 万元,其中 2019 年投资 4,200 万元,2020 年投资 5,000 万元,2021 年投资 3,800 万元。

投资估算表

单位:万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	藤县连子冲新区建设项目	13,000.00	4,200.00	5,000.00	3,800.00
合计		13,000.00	4,200.00	5,000.00	3,800.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年藤县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位:万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	藤县连子冲新区建设项目	4,200.00	4,200.00	8,800.00
合计		4,200.00	4,200.00	8,800.00

### 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询藤县公共资源交易中心土地出让信息,选取各地块周边近 2 年土地的出让案例,计算得出已出让土地的平均单价,作为预计出让单价。

## 藤县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
藤县连子冲 新区建设项 目	藤县藤州镇东胜作业 区及配套综合项目	90.26	15,040.00	住宅、 商业	166.63	155.63
	藤县藤州镇东胜作业 区及配套综合项目	100.10	11,000.00	住宅、 商业	109.89	
	藤县藤州镇东胜作业 区及配套综合项目	48.15	11,080.00	住宅、 商业	230.11	

### (二) 项目收益测算。

根据测算，藤县 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地  
出让收入可产生现金净流入合计为 40,619.43 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
藤县连子冲新区建设项目	261.00	155.63	40,619.43
<b>合计</b>	<b>261.00</b>	<b>155.63</b>	<b>40,619.43</b>

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 13,000 万元，拟申请政府专项债券 4,200 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 168 万元，五年本息共计 5,040 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 40,619.43 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 8.06，项目收益可以覆盖融资成本。

藤县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	4,200.00		4,200.00	168.00	168.00
第二年	4,200.00		4,200.00	168.00	168.00
第三年	4,200.00		4,200.00	168.00	168.00
第四年	4,200.00		4,200.00	168.00	168.00
第五年	4,200.00	4,200.00		168.00	4,368.00
合计		4,200.00		840.00	5,040.00
覆盖倍数	8.06				

藤县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项债 券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
藤县连子冲新区建设项目	4,200.00	5,040.00	40,619.43	8.06
合计	4,200.00	5,040.00	40,619.43	8.06

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 苍梧县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期苍梧县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,000万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

苍梧县隶属于广西壮族自治区梧州市，地处广西东部，东毗广东省封开县，西邻藤县、昭平县，南连万秀区、长洲区、龙圩区，北与贺州市八步区交界，辖9个镇。截至2017年末，苍梧县总人口40.72万人。

苍梧县是名茶六堡茶的原产地，“中国名茶之乡”。2011年，国家质检总局批准六堡茶为地理标志保护产品。2016年，六堡茶制作技艺被列入第四批国家级非物质文化遗产名录。

2015年至2017年，苍梧县分别实现一般公共预算收入4.07亿元、3.72亿元和3.35亿元，政府性基金收入分别为2.58亿元、2.80亿元和4.82亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

## 苍梧县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	33.80	36.24	41.55
一般预算收入 (亿元)	4.07	3.72	3.35
政府性基金收入 (亿元)	2.58	2.80	4.82
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	1.42	2.06	4.37
政府性基金支出 (亿元)	2.16	2.78	4.68
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	1.43	2.06	4.37

### (二) 项目基本信息。

2019 年本期苍梧县土地储备项目共 1 个, 项目基本信息如下表:

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积 (亩)	土地规划性质
苍梧县土地储备交易中心	苍梧县六堡特色小镇建设项目	北至六堡村, 南至大中村, 西至合口村, 东至大中村	100.00	住宅、商业

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划, 促进资源集约, 规范土地市场运行; 另一方面有利于政府合理利用土地资源, 推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### (二) 社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局, 提升城镇化水平, 改善居住环境; 另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平, 改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 项目投资估算。

苍梧县共 1 个土地储备项目，总投资为 25,200 万元，其中 2019 年投资 3,000 万元，2020 年投资 5,000 万元，2021 年投资 17,200 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021
1	苍梧县六堡特色小镇建设项目	25,200.00	3,000.00	5,000.00	17,200.00
合计		25,200.00	3,000.00	5,000.00	17,200.00

(二) 资金筹措方案。

2019 年苍梧县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	苍梧县六堡特色小镇建设项目	1,000.00	1,000.00	24,200.00
合计		1,000.00	1,000.00	24,200.00

四、预期收益

(一) 单价预测依据。

通过查询苍梧县公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

苍梧县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总价	土地性质	地价	平均地价
苍梧县六堡特色小镇建设项目	苍梧县旺甫镇旺甫村	96.98	4,100.00	住宅、商业	42.28	42.28

## (二) 项目收益测算。

根据测算，苍梧县 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 4,228 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
苍梧县六堡特色小镇建设项目	100.00	42.28	4,228.00
合计	100.00	42.28	4,228.00

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 25,200 万元，拟申请政府专项债券 1,000 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 40 万元，五年本息共计 1,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 4,228 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.52，项目收益可以覆盖融资成本。

苍梧县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	1,000.00		1,000.00	40.00	40.00
第二年	1,000.00		1,000.00	40.00	40.00
第三年	1,000.00		1,000.00	40.00	40.00
第四年	1,000.00		1,000.00	40.00	40.00
第五年	1,000.00	1,000.00		40.00	1,040.00
合计		1,000.00		200.00	1,200.00
覆盖倍数	3.52				

苍梧县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
苍梧县六堡特色小镇建设项目	1,000.00	1,200.00	4,228.00	3.52
合计	1,000.00	1,200.00	4,228.00	3.52

## 六、潜在风险评估

(一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

苍梧县财政局  
2019年2月15日

A red circular official seal of Cangwu County Finance Bureau. The seal features a five-pointed star in the center. The characters "苍梧县财政局" (Cangwu County Finance Bureau) are arranged around the star. At the bottom of the seal, the identification number "4504210004006" is visible.

苍梧县土地储备交易中心  
2019年2月15日

A red circular official seal of Cangwu County Land Reserve Transaction Center. The seal features a five-pointed star in the center. The characters "苍梧县土地储备交易中心" (Cangwu County Land Reserve Transaction Center) are arranged around the star. At the bottom of the seal, the identification number "4504210004006" is visible.

# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 岑溪市土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期岑溪市土地储备项目共3个，拟使用政府专项债券资金总额为14,500万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

岑溪市隶属于广西壮族自治区梧州市，东邻广东罗定市，南靠广东信宜市，西连广西玉林市，北接梧州市区，区域面积2,783平方公里，辖14个镇，282个村（社区），人口95万。

岑溪市工业产业主要有石材加工、矿产品选炼、五金制品、林产林化、家具皮革和轻纺服装等六大优势产业，培植了家电电子、建筑陶瓷和稀土开发等新兴产业，全市交通运输、商贸物流、餐饮服务、金融保险、房地产和电子商务等现代服务业发展壮大。岑溪市是“中国花岗岩之都”“中国玉桂之乡”“中国古典三黄鸡之乡”“中国观赏石之乡”和“中国绿色名市”。

2015年至2017年，岑溪市分别实现一般公共预算收入16.56亿元、16.20亿元和13.90亿元，政府性基金收入分别为2.92亿元、4.55亿元和5.54亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

## 岑溪市 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	239.61	270.45	312.56
一般预算收入（亿元）	16.56	16.20	13.90
政府性基金收入（亿元）	2.92	4.55	5.54
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.32	4.19	5.13
政府性基金支出（亿元）	3.34	4.75	5.67
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.32	4.19	5.12

### （二）项目基本信息。

2019 年本期岑溪市土地储备项目共 3 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积（亩）	土地规划性质
岑溪市土地 收购储备中 心	收回岑溪市国城工业 开发有限公司工业用 地土地使用权	东至居民点，南至农村道路，西至 居民点，北至糯垌第一中学	180.00	住宅、商业
	收回岑溪市国有资产 经营有限公司住宅兼 容商业用地项目土地 使用权	东至岑溪市人民政府储备土地，南 至 60 米南环路，西至七星精进能源 科技有限公司，北至 26 米街	65.50	住宅、商业
	收回岑溪市创业建设 投资有限公司商服用 地土地使用权	东至岑溪市人民政府储备土地，南 至岑溪市人民政府储备土地，西至 岑溪市土地整理中心用地，北至岑 溪市人民政府储备土地	84.05	住宅、商业

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地

市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

## （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

岑溪市共 3 个土地储备项目，合计总投资为 15,930 万元，其中 2019 年投资 15,930 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年
1	收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地土地使用权	1,968.00	1,968.00
2	收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容商业用地项目土地使用权	8,910.00	8,910.00
3	收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地土地使用权	5,052.00	5,052.00
合计		15,930.00	15,930.00

### （二）资金筹措方案。

2019 年岑溪市土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

## 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地土地使用权	1,500.00	1,500.00	468.00
2	收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容商业用地项目土地使用权	8,000.00	8,000.00	910.00
3	收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地土地使用权	5,000.00	5,000.00	52.00
<b>合计</b>		<b>14,500.00</b>	<b>14,500.00</b>	<b>1,430.00</b>

### 四、预期收益

#### （一）单价预测依据。

通过查询岑溪市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

#### 岑溪市土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地土地使用权	西部（岑溪）创业园大业核心区	57.50	2,300.00	商业、住宅	40.00	40.00
收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容商业用地项目土地使用权	岑溪市南北大道延长线旁	61.72	14,020.00	商业、住宅	227.15	227.15
收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地土地使用权	岑溪市探花高速公路引线旁	33.81	5,080.00	商业、住宅	150.26	150.26

#### （二）项目收益测算。

根据测算，岑溪市 3 个土地储备项目用于项目资金平衡的土

地出让收入可产生现金净流入合计为 34,707.68 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地土地使用权	180.00	40.00	7,200.00
收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容商业用地项目土地使用权	65.50	227.15	14,878.33
收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地土地使用权	84.05	150.26	12,629.35
<b>合计</b>	<b>329.55</b>		<b>34,707.68</b>

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 15,930 万元，拟申请政府专项债券 14,500 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 580 万元，五年本息共计 17,400 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 34,707.68 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.99，项目收益可以覆盖融资成本。

岑溪市土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	14,500.00		14,500.00	580.00	580.00
第二年	14,500.00		14,500.00	580.00	580.00
第三年	14,500.00		14,500.00	580.00	580.00
第四年	14,500.00		14,500.00	580.00	580.00
第五年	14,500.00	14,500.00		580.00	15,080.00
<b>合计</b>		<b>14,500.00</b>		<b>2,900.00</b>	<b>17,400.00</b>
<b>覆盖倍数</b>	<b>1.99</b>				

岑溪市土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
收回岑溪市国城工业开发有限公司工业用地土地使用权	1,500.00	1,800.00	7,200.00	4.00
收回岑溪市国有资产经营有限公司住宅兼容商业用地项目土地使用权	8,000.00	9,600.00	14,878.33	1.55
收回岑溪市创业建设投资有限公司商服用地土地使用权	5,000.00	6,000.00	12,629.35	2.10
合计	14,500.00	17,400.00	34,707.68	1.99

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

岑溪市财政局  
2019年2月15日



岑溪市土地收购储备中心  
2019年2月15日



附件 3-5

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项  
债券（一期）——2019 年广西壮族自治区  
政府专项债券（二期）钦州市土地储备  
项目收益与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（二期）钦州市 本级土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期钦州市本级土地储备项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额合计为13,500万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

钦州市为广西壮族自治区下辖地级市，地处广西南部，北邻广西首府南宁，东与北海市和玉林市相连，西与防城港市毗邻，辖2县2区（灵山县、浦北县、钦南区、钦北区），另有政府派出机构2个，分别是钦州港经济技术开发区、三娘湾旅游管理区。2017年末，钦州市户籍总人口410.92万人，比2016年增加1.79万人，全市常住人口328万人。

钦州市是“一带一路”西部陆海新通道枢纽城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

2015年至2017年，钦州市本级分别实现一般公共预算收入38.62亿元、38.16亿元和41.11亿元，政府性基金收入分别为15.25亿元、13.15亿元和22.22亿元。

## 钦州市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	568.45	655.10	801.89
一般预算收入（亿元）	38.62	38.16	41.11
政府性基金收入（亿元）	15.25	13.15	22.22
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	12.11	10.97	18.68
政府性基金支出（亿元）	16.56	16.91	17.49
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	6.98	8.18	13.13

### （二）项目基本信息。

2019 年本期钦州市本级土地储备项目共 2 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积（亩）	土地规划性质
钦州市土地储备中心	中马钦州产业园区 2019 年土地储备项目 下埠江东片区	东至六钦高速公路，南 至云顶路，西至下埠 江，北至马良路	6,645.00	科教用地、住宅用地、 商服用地、工业用地、 公共设施用地
	钦州市黎合江南部 项目	东至钦犀公路，南至凯 翔街，西至进港大道， 北至城南东大街	4,116.00	工业用地、商住用地

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算。

本期发行的政府专项债券中钦州市本级共 2 个土地储备项目，总投资为 368,994.90 万元，其中 2018 年及以前投入 86,484.90 万元，2019 年计划投入 22,500 万元，2020 年计划投入 260,010 万元。

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	中马钦州产业园区 2019 年土地储备项目 下埠江东片区	252,510.00	35,000.00	19,000.00	198,510.00
2	钦州市黎合江南部 项目	116,484.90	51,484.90	3,500.00	61,500.00
合计		368,994.90	86,484.90	22,500.00	260,010.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年钦州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和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政 府专项债券金额	本期申请发行政 府专项债券金额	其他资金金额
1	中马钦州产业园区 2019 年土地 储备项目下埠江东片区	202,000.00	10,000.00	50,510.00
2	钦州市黎合江南部项目	65,000.00	3,500.00	51,484.90
合计		267,000.00	13,500.00	101,994.90

### 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询钦州市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单

价，作为预计出让单价。

### 钦州市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总价	土地性质	地价	平均地价
中马钦州产业园区 2019年土地储备项目 下埠江东片区	中马钦州产业园区	36.62	2,416.00	商业、住宅用地	66.00	90.37
		61.38	6,440.00	商业、住宅用地	105.00	
	丹菊路东面、中马南四街北面、中马南三街南面B-10-02地块	91.43	4,846.00	科教用地	53.00	53.00
	中马钦州产业园区启动区锦绣大道与中马北二街交汇处东北角C-06-02-01地块	68.81	682.00	工业用地	10.00	10.00
钦州市黎合江南部项目	一品堂项目D03地块	30.00	356.40	工业	11.88	12.31
	逢源管材项目D05地块	68.00	850.00	工业	12.50	
	市区蓬莱大道东面、金州路西面、望贤街北面	41.51	7500.00	商业、住宅用地	180.68	118.79
	钦州市南珠东大街南面、东环路东面（钦廉林场A-1地块）	118.58	16,445.00	商业、住宅用地	138.68	
	钦州市南珠东大街南面、东环路东面（钦廉林场A-2地块）	123.20	11,400.00	商业、住宅用地	92.53	
	钦州市南珠东大街南面、东环路东面（钦廉林场A-5地块）	30.07	2,920.00	商业、住宅用地	97.11	
	钦州市南珠东大街北面、南北二级公路西面（钦廉林场A-17地块）	190.84	20,995.00	商业、住宅用地	110.01	
	钦州市金海湾东大街北面、南北二级公路西面（钦廉林场A-18地块）	80.70	8,720.00	商业、住宅用地	108.05	
	钦州市金海湾东大街北面、南北二级公路西面（钦廉林场A-20地块）	58.59	9,845.00	商业、住宅用地	168.03	
	市区金海湾东大街南面、进港大道东面	60.00	5,745.00	商业、住宅用地	95.75	

## （二）项目收益测算。

根据测算，钦州市本级 2 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 455,475 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
中马钦州产业园区 2019 年土地储备项目下埠江东片区	6,645.00	45.00	299,025.00
钦州市黎合江南部项目	4,116.00	38.01	156,450.00
合计	10,761.00		455,475.00

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 368,994.90 万元，拟申请政府专项债券 13,500 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 540 万元，五年本息共计 16,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 455,475 万元。预计项目土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数为 28.12，项目收益可以覆盖本期融资本金及利息成本。

### 钦州市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	13,500.00		13,500.00	540.00	540.00
第二年	13,500.00		13,500.00	540.00	540.00
第三年	13,500.00		13,500.00	540.00	540.00
第四年	13,500.00		13,500.00	540.00	540.00
第五年	13,500.00	13,500.00		540.00	14,040.00
合计		13,500.00		2,700.00	16,200.00
覆盖倍数	28.12				

钦州市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
中马钦州产业园区 2019 年土地储备项目下埠江东片区	10,000.00	12,000.00	299,025.00	24.92
钦州市黎合江南部项目	3,500.00	4,200.00	156,450.00	37.25
合计	13,500.00	16,200.00	455,475.00	28.12

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

  
钦州市财政局  
2019年2月15日

  
钦州市土地储备中心  
2019年2月15日

附件 3-6

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）  
贵港市土地储备项目收益  
与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 贵港市本级土地储备项目收 益与融资自求平衡方案

2019年本期贵港市本级土地储备项目共4个，拟使用政府专项债券资金总额为106,000万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

贵港市位于广西壮族自治区东南部，西江流域中游，浔郁平原中部，是大西南出海通道的重要门户，中缅油气管道天然气管道终点。西江黄金水道流经市境，东临梧州、南临玉林和钦州、西接南宁、北邻来宾。贵港市下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成面积73.10平方公里。2017年末，全市户籍总人口555.71万，比上年末增加8,147人，常住人口437.54万。

贵港市区位优势得天独厚、西江黄金水道贯穿全境、现代农业加快发展，是广西重要的商品粮、蔗糖、林果和禽畜水产生产基地，素有广西“鱼米之乡”的美誉。贵港市也是新兴的工业城市和广西重点发展的桂东南历史文化宗教名胜旅游中心。

2015年至2017年，贵港市本级分别实现一般公共预算收入53.16亿元、56.61亿元和68.25亿元，政府性基金收入分别为8.35亿元、12.22亿元和21.88亿元。随着区域经济增长，政府

性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

### 贵港市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	865.20	958.76	1,082.18
一般预算收入 (亿元)	53.16	56.61	68.25
政府性基金收入 (亿元)	8.35	12.22	21.88
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	5.59	10.78	19.09
政府性基金支出 (亿元)	10.23	27.23	31.36
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	7.44	26.93	31.30

#### (二) 项目基本信息。

2019 年本期贵港市本级土地储备项目共 4 个, 项目基本信息如下表:

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积 (亩)	土地规划性质
贵港市土地 储备中心	贵港市园博园周边土地收储项目	东至仙衣路, 南至石卡产业园, 西至覃塘大道, 北至黎湛铁路	7,150.50	商住、工业、其他
	贵港市港南片区土地收储项目 (二)	东至东环路, 南至南环湖南侧支路, 西至滨江大道西侧支路, 北至郁江南岸 (及八塘、桥圩部分用地)	7,337.56	商住、住宅、工业
	贵港市中山北路周边土地收储项目 (二)	东至东环路东侧支路, 南至郁江北岸, 西至仙衣路, 北至北环路	21,017.12	商住、住宅、工业
	贵港市园博园周边土地收储项目 (二)	东至仙衣路, 南至石卡产业园, 西至覃塘大道, 北至黎湛铁路	14,445.15	商住、住宅、工业

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划, 促进资源集约, 规范土地市场运行; 另一方面有利于政府合理利用土地资源, 推进经营城

市的新观念以促进区域社会经济发展。

## （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

贵港市本级共 4 个土地储备项目，合计总投资为 1,934,830 万元，其中贵港市园博园周边土地收储项目已投资 40,532 万元，预计 2019 年至 2023 年每年投资 378,859.60 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	贵港市园博园周边土地收储项目	291,383.00	40,532.00	50,170.20	50,170.20	50,170.20	50,170.20	50,170.20
2	贵港市港南片区土地收储项目（二）	264,467.00		52,893.40	52,893.40	52,893.40	52,893.40	52,893.40
3	贵港市中山北路周边土地收储项目（二）	821,402.00		164,280.40	164,280.40	164,280.40	164,280.40	164,280.40
4	贵港市园博园周边土地收储项目（二）	557,578.00		111,515.60	111,515.60	111,515.60	111,515.60	111,515.60
合计		1,934,830.00	40,532.00	378,859.60	378,859.60	378,859.60	378,859.60	378,859.60

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

### （二）资金筹措方案。

2019 年贵港市土地储备项目的资金来源主要为发行政府专

项债券和其他资金。

### 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	贵港市园博园周边土地收储项目	18,000.00	18,000.00	273,383.00
2	贵港市港南片区土地收储项目（二）	18,000.00	18,000.00	246,467.00
3	贵港市中山北路周边土地收储项目（二）	40,000.00	40,000.00	781,402.00
4	贵港市园博园周边土地收储项目（二）	30,000.00	30,000.00	527,578.00
合计		106,000.00	106,000.00	1,828,830.00

## 四、预期收益

### （一）单价预测依据。

通过查询贵港市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近2年土地的土地出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

### 贵港市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	地价	土地性质	平均地价
贵港市园博园周边土地收储项目	贵港市迎宾大道西侧加油站旁（B地块）	106.41	26,380.00	247.91	商住	228.32
	贵港市桂林路与达开路交汇处西南角	43.87	15,356.00	350.02	住宅	
	贵港市西江产业园西江三路与西江一路交汇处西南角	33.94	326.00	9.60	工业	
贵港市港南片区土地收储项目（二）	贵港市港南区南二路东侧	54.38	10,877.00	200.01	商住	200.19
	贵港市江二路北侧、职教中心东侧	2.09	428.00	204.98	住宅	

项目名称	位置	面积	中标总价	地价	土地性质	平均地价
贵港市中山北路周边土地收储项目(二)	贵港市和平路与建设路交汇处西北角	0.05	18.30	381.19	商住	175.05
	贵港市迎宾大道与桂林路交汇处西南角	88.48	16,812.00	190.01	住宅	
	贵港市港北区大圩镇大圩村	8.34	127.06	15.23	工业	
贵港市园博园周边土地收储项目(二)	贵港市西南大道与达开路交汇处西南角	20.77	8,110.00	390.49	商住	192.92
	贵港市迎宾大道与桂林路交汇处西北角	101.04	19,198.00	190.01	住宅	
	西江科技园创新	20.78	200.00	9.63	工业	

## (二) 项目收益测算。

根据测算，贵港市本级 4 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 3,148,869.88 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
贵港市园博园周边土地收储项目	2,145.15	228.32	489,780.65
贵港市港南片区土地收储项目(二)	2,201.27	200.19	440,671.84
贵港市中山北路周边土地收储项目(二)	6,305.14	175.05	1,103,714.06
贵港市园博园周边土地收储项目(二)	5,778.06	192.92	1,114,703.34
合计	16,429.61		3,148,869.88

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 1,934,830 万元，拟申请政府专项债券 106,000 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 4,240 万元，五年本息共计 127,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计

3,148,869.88 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 24.76，项目收益可以覆盖融资成本。

贵港市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	106,000.00		106,000.00	4,240.00	4,240.00
第二年	106,000.00		106,000.00	4,240.00	4,240.00
第三年	106,000.00		106,000.00	4,240.00	4,240.00
第四年	106,000.00		106,000.00	4,240.00	4,240.00
第五年	106,000.00	106,000.00		4,240.00	110,240.00
合计		106,000.00		21,200.00	127,200.00
覆盖倍数	24.76				

贵港市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
贵港市园博园周边土地收储项目	18,000.00	21,600.00	489,780.65	22.68
贵港市港南片区土地收储项目（二）	18,000.00	21,600.00	440,671.84	20.40
贵港市中山北路周边土地收储项目（二）	40,000.00	48,000.00	1,103,714.06	22.99
贵港市园博园周边土地收储项目（二）	30,000.00	36,000.00	1,114,703.34	30.96
合计	106,000.00	127,200.00	3,148,869.88	24.76

## 六、潜在风险评估

（一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-7

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债  
券（一期）——2019 年广西壮族  
自治区政府专项债券（二期）  
玉林市土地储备项目收益  
与融资自求平衡方案**



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 陆川县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期陆川县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,600万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

陆川县隶属于广西壮族自治区玉林市，素有“温泉之乡”的美誉。地处广西东南端，北接岭南都会玉林，南邻广东廉江、化州两市，行政区域面积1,551平方公里。

陆川县自然资源丰富、品牌众多，是中国铁锅之都、全国生猪调出大县、全国整建制推进粮食高产创建示范县、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国国土资源节约集约利用模范县，广西森林县城。作为广西第一批对外开放旅游县，陆川县拥有丰富的旅游资源。陆川温泉被誉为“岭南第一泉”，国家AAAA级旅游景区谢鲁山庄是保留最完整的中国四大私人名庄之一，国家AAA级旅游景区龙珠湖素有“桂林之山，西湖之水”美称。

2015年至2017年，陆川县分别实现一般公共预算收入10.13亿元、11.21亿元和11.37亿元，政府性基金收入分别为3.37亿元、3.87亿元和5.46亿元。随着区域经济增长，政府性基金

收入及土地出让收入实现稳步增长。

### 陆川县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	218.93	234.04	249.26
一般预算收入 (亿元)	10.13	11.21	11.37
政府性基金收入 (亿元)	3.37	3.87	5.46
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	3.32	3.72	5.29
政府性基金支出 (亿元)	3.92	4.60	6.39
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	3.17	3.71	5.12

#### (二) 项目基本信息。

2019 年本期陆川县土地储备项目共 1 个, 项目基本信息如下表:

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积 (亩)	土地规划性质
陆川县土地开发收购储备中心	陆川县机械配件综合生产项目	东至六燕村三十二小组农村道路旁, 南至玉林双胞胎饲料公司旁, 西至广西联华制药有限公司旁, 北至六燕村二十小组农村道路旁	177.45	工业

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划, 促进资源集约, 规范土地市场运行; 另一方面有利于政府合理利用土地资源, 推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### (二) 社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局, 提升城镇化水平, 改善居住环境; 另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平, 改

善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算。

陆川县共 1 个土地储备项目，总投资为 5,412 万元，其中 2019 年投资 1,600 万元，预计 2020 年投资 3,812 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	陆川县机械配件综合生产项目	5,412.00	1,600.00	3,812.00
合计		5,412.00	1,600.00	3,812.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019 年陆川县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	陆川县机械配件综合生产项目	1,600.00	1,600.00	3,812.00
合计		1,600.00	1,600.00	3,812.00

### 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

通过查询陆川县公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的土地出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

## 陆川县土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
陆川县机械配件综合生产项目	陆川县温泉镇泗里村，西环路东侧，规划1号路南边	15.37	411.00	工业用地	26.74	26.74

### （二）项目收益测算。

根据测算，陆川县1个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入为4,745.08万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
陆川县机械配件综合生产项目	177.45	26.74	4,745.08
<b>合计</b>	<b>177.45</b>		<b>4,745.08</b>

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

## 五、融资平衡方案

项目总投资为5,412万元，拟申请政府专项债券1,600万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年4%测算，每年需偿付利息64万元，五年本息共计1,920万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计4,745.08万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为2.47，项目收益可以覆盖融资成本。

陆川县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	1,600.00		1,600.00	64.00	64.00
第二年	1,600.00		1,600.00	64.00	64.00
第三年	1,600.00		1,600.00	64.00	64.00
第四年	1,600.00		1,600.00	64.00	64.00
第五年	1,600.00	1,600.00		64.00	1,664.00
合计		1,600.00		320.00	1,920.00
覆盖倍数	2.47				

陆川县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
陆川县机械配件综合 生产项目	1,600.00	1,920.00	4,745.08	2.47
合计	1,600.00	1,920.00	4,745.08	2.47

## 六、潜在风险评估

### （一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### （二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

陆川县财政局  
2019年2月15日

陆川县土地开发收购储备中心  
2019年2月15日

附件 3-8

**2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）百色市土地储备项目收益与融资自求平衡方案**



百色市财政局

2019年2月15日

# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（二期）百色市本级 土地储备项目收益与融资 自求平衡方案

2019年本期百色市本级土地储备项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为14,300万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

百色市位于广西壮族自治区西部，右江上游。总面积3.65万平方公里。全市共辖12个县（市、区），总人口421.34万人，有壮族、汉族、瑶族、苗族、彝族、仫佬族、回族等7个民族，少数民族人口占总人口的87%，壮族布洛陀文化、黑衣壮文化、壮族织锦文化、北路壮剧文化、壮族嘹歌文化等，被列入国务院非物质文化遗产名录。百色市是西南地区出海出境的大通道，被交通运输部确定为国家公路运输枢纽。已基本形成高速公路、铁路、航空、航运、口岸五位一体的立体交通格局，成为中国与东盟双向开放的前沿。百色市是以铝为主的广西壮族自治区新工业基地、广西壮族自治区卫生城市、全国双拥模范城、中国优秀旅游城市，同时也是一个集革命老区、少数民族地区、边境地区、大石山区、贫困地区、水库移民区六位一体的特殊区域。

2015年至2017年，百色市本级分别实现一般公共预算收入

16.91 亿元、18.01 亿元和 18.82 亿元，政府性基金收入分别为 15.15 亿元、13.74 亿元和 27.73 亿元。

### 百色市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	205.51	225.71	287.21
一般预算收入（亿元）	16.91	18.01	18.82
政府性基金收入（亿元）	15.15	13.74	27.73
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	13.27	12.38	25.63
政府性基金支出（亿元）	10.08	7.74	18.70
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	8.86	6.39	16.51

#### （二）项目基本信息。

2019 年本期百色市本级土地储备项目共 2 个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积（亩）	土地规划性质
百色市土地储备中心	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	东北面临百色市澄碧湖水库，西面临永乐乡政府，南面临库区管理处。	104.54	商业、公共设施用地等
	收储百色市外域片区土地	东至百隆高速，西起高速路东出口引道，南至南环路，北至百色大道。	735.00	商住用地、商服用地、批发零售用地

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

## （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019年本期百色市本级共2个土地储备项目，合计总投资为31,736万元，其中2019年预计投入14,338万元，2020年预计投入6,745万元，2021年预计投入6,767万元，2022年预计投入3,886万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年	2022年
1	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	8,500.00	8,200.00	300.00		
2	收储百色市外域片区土地	23,236.00	6,138.00	6,445.00	6,767.00	3,886.00
合计		31,736.00	14,338.00	6,745.00	6,767.00	3,886.00

### （二）资金筹措方案。

2019年百色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和其他资金。

## 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	8,200.00	8,200.00	300.00
2	收储百色市外域片区土地	6,100.00	6,100.00	17,136.00
合计		14,300.00	14,300.00	17,436.00

### 四、预期收益

#### （一）单价预测依据。

通过查询百色市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近2年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

#### 百色市本级土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目	位置	面积	中标总价	土地性质	地价	平均地价
收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	龙景区 LJ03-11-01 地块	28.70	6,388.00	商住	222.58	214.82
	龙景区 LJ01-24-03-01 地块	21.83	4,758.00	商住	217.96	
	龙景区 LJ01-24-05 地块	52.96	10,800.00	商住	203.93	
收储百色市外域片区土地	百东新区 BD05-26-04	38.60	3,281.00	商住	85.00	69.80
	百东新区 BD05-26-01	45.20	3,480.00	商住	76.99	
	百东新区 BD08-08	125.10	5,930.00	商住	47.40	

#### （二）项目收益测算。

根据测算，百色市本级 2 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 73,760.28 万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	104.54	214.82	22,457.28
收储百色市外域片区土地	735.00	69.80	51,303.00
<b>合计</b>	<b>839.54</b>		<b>73,760.28</b>

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 31,736 万元，拟申请政府专项债券 14,300 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 572 万元，五年本息共计 17,160 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 73,760.28 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 4.30，项目收益可以覆盖融资成本。

百色市本级土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	14,300.00		14,300.00	572.00	572.00
第二年	14,300.00		14,300.00	572.00	572.00
第三年	14,300.00		14,300.00	572.00	572.00
第四年	14,300.00		14,300.00	572.00	572.00
第五年	14,300.00	14,300.00		572.00	14,872.00
<b>合计</b>		<b>14,300.00</b>		<b>2,860.00</b>	<b>17,160.00</b>
<b>覆盖倍数</b>	<b>4.30</b>				

百色市本级土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物(百色市右江区永乐乡排洪路)	8,200.00	9,840.00	22,457.28	2.28
收储百色市外域片区土地	6,100.00	7,320.00	51,303.00	7.01
合计	14,300.00	17,160.00	73,760.28	4.30

## 六、潜在风险评估

(一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



百色市财政局  
2019年2月15日



百色市土地储备中心  
2019年2月15日

# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期） 田林县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期田林县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,100万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

田林县隶属于广西壮族自治区百色市，地处广西壮族自治区西北部，东邻凌云县、乐业县及右江区，南接云南省富宁县，西连隆林各族自治县、西林县，北与贵州省册亨县隔南盘江相望，辖5个镇和9个乡165个村民委和3个社区。2017年末，田林县户籍总人口26.55万人，比2016年增加0.01万人。全县常住人口23.37万人。

田林县资源独特、物产丰富，主要旅游资源有西林教案遗址、岑王老山原始森林生态风景区、六隆竹海风景区、周马峡谷、平山三穿洞和仙人洞，其中岑王老山原始森林风景区是国家级自然保护区和广西十大水源林之一。田林县重要矿产资源有金、锑、辉绿岩、银、铝和锰，著名地方产品有八渡笋、灵芝、油桐、八角、山茶油、灵芝养心口服液。田林县是中国八渡笋之乡、中国灵芝之乡、中国民间艺术(壮剧)之乡、中国油茶名县。

2015年至2017年,田林县分别实现一般公共预算收入1.77亿元、1.95亿元和2.25亿元,政府性基金收入分别为0.6亿元、0.13亿元和0.55亿元。

田林县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	40.30	47.73	56.52
一般公共预算收入(亿元)	1.77	1.95	2.25
政府性基金收入(亿元)	0.60	0.13	0.55
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.51	0.08	0.50
政府性基金支出(亿元)	1.00	0.52	0.72
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	0.61	0.09	0.50

## (二) 项目基本信息。

2019年本期田林县土地储备项目共1个,项目基本信息如下表:

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积(亩)	土地规划性质
田林县土地储备交易中心	田林县2018年第一批次城市建设用地项目(福利院项目、普通高中项目)	乐里镇新宁村分水屯	77.40	商业

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划,促进资源集约,规范土地市场运行;另一方面有利于政府合理利用土地资源,推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### (二) 社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算。

2019年本期田林县共1个土地储备项目，合计总投资为1,161万元，其中2019年投资1,161万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年
1	田林县2018年第一批次城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	1,161.00	1,161.00
合计		1,161.00	1,161.00

#### （二）资金筹措方案。

2019年本期田林县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他资金。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	田林县2018年第一批次城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	1,100.00	1,100.00	61.00
合计		1,100.00	1,100.00	61.00

### 四、预期收益

(一) 单价预测依据。

通过查询田林县公共资源交易中心土地出让信息,选取地块周边近2年土地的土地出让案例,计算得出已出让土地的平均单价,作为预计出让单价。

田林县土地储备项目土地价格预测表

单位:万元,亩,万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
田林县2018年第一批城市建设用地项目(福利院项目、普通高中项目)	田林县百乐乡板干村地块	2.19	74.50	批发零售	33.95	54.33
	原旧州食品厂地块	19.19	805.00	批发零售	41.95	
	2012-1-A地块	57.52	5,010.00	商住	87.09	

(二) 项目收益测算。

根据测算,田林县1个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为4,205.14万元。

单位:万元,亩,万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
田林县2018年第一批城市建设用地项目(福利院项目、普通高中项目)	77.40	54.33	4,205.14
合计	77.40	54.33	4,205.14

## 五、融资平衡方案

项目总投资为1,161万元,本期拟申请政府专项债券1,100万元,偿还方式为每年付息一次,在债券到期时一次偿还本金,利率按每年4%测算,每年需偿付利息44万元,五年本息共计

1,320万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计4,205.14万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为3.19，项目收益可以覆盖融资成本。

田林县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	1,100.00		1,100.00	44.00	44.00
第二年	1,100.00		1,100.00	44.00	44.00
第三年	1,100.00		1,100.00	44.00	44.00
第四年	1,100.00		1,100.00	44.00	44.00
第五年	1,100.00	1,100.00		44.00	1,144.00
合计		1,100.00		220.00	1,320.00
覆盖倍数	3.19				

田林县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
田林县2018年第一批城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	1,100.00	1,320.00	4,205.14	3.19
合计	1,100.00	1,320.00	4,205.14	3.19

## 六、潜在风险评估

（一）存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

（二）项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-9

2019年广西壮族自治区政府土地储备专项  
债券（一期）——2019年广西壮族  
自治区政府专项债券（二期）  
来宾市土地储备项目收益  
与融资自求平衡方案



2019年2月15日

# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来宾市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案

2019年本期来宾市本级土地储备项目共4个，拟使用政府专项债券资金总额为16,000万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

来宾市位于广西中部，故有“桂中”之称，辖四县一市一区（即兴宾区、忻城县、象州县、武宣县、金秀瑶族自治县和合山市）。2017年末，全市总人口为268.11万，常住人口为221.86万，占总人口比重为82.7%，城镇人口97.08万，城镇化率43.76%。

来宾市总面积13,411平方公里，处桂中低山丘陵区，地貌类型以山地丘陵为主。

来宾市地处桂中，素有“中国糖都”“世界瑶都”“盘古文化之都”“中国观赏石之城”等美称。全市耕地面积322万亩，人均近1.5亩，居广西之首；全市已探明各种矿藏达20多种；甘蔗、蚕茧、水果、食用菌、茶叶、八角、金银花、绞股兰等物产丰富。来宾市旅游资源丰富，民族风情浓郁，有美丽神奇的金秀圣堂山风景区，有被誉为“中南第一泉”的象州温泉，有被誉为世界罕见峡谷风光的武宣百崖大峡谷，有“壮乡故宫”的忻城

莫氏土司衙署，这是亚洲目前现存规模最大、保存最完整的土司建筑。

2015年至2017年，来宾市本级分别实现一般公共预算收入11.61亿元、12.13亿元和9.98亿元，政府性基金收入分别为6.54亿元、2.82亿元和4.29亿元。

### 来宾市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	557.70	589.11	663.69
一般公共预算收入(亿元)	11.61	12.13	9.98
政府性基金收入(亿元)	6.54	2.82	4.29
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	5.89	2.31	3.62
政府性基金支出(亿元)	7.06	3.20	3.18
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	5.90	2.59	2.43

### (二) 项目基本信息。

2019年本期来宾市土地储备项目共4个，项目基本信息如下表：

实施单位	项目名称	募投项目土地四至范围	面积(亩)	土地规划性质
来宾市土地储备中心	广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块(来国用(2013)第0808047007号)	来武路与新科路交叉口东北角	35.00	批发零售兼容城镇住宅用地
	来宾市农业发展投资有限责任公司地块(808041927)	东至经一路，南至纬十路，西至柳南高速，北至纬九西路	57.41	批发零售兼容城镇住宅用地
	来宾市农业发展投资有限责任公司地块(808041884)	东至红水河大道，南至水城渠道，西至迎宾北路，北至纬十路	32.09	批发零售兼容城镇住宅用地
	来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块(9273)	东至规划路，南至华侨横二路，西至华侨纵七路，北至华侨横一路	80.45	批发零售兼容城镇住宅用地

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划，促进资源集约，规范土地市场运行；另一方面有利于政府合理利用土地资源，推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

## （二）社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局，提升城镇化水平，改善居住环境；另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平，改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算。

2019 年本期来宾市本级共 4 个土地储备项目，总投资为 18,515 万元，其中 2019 年投资 16,000 万元，2020 年投资 2,515 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用(2013)第 0808047007 号）	4,900.00	2,500.00	2,400.00
2	来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041927）	5,274.00	5,200.00	74.00
3	来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041884）	2,926.00	2,900.00	26.00
4	来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块（9273）	5,415.00	5,400.00	15.00
<b>合计</b>		<b>18,515.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>2,515.00</b>

### （二）资金筹措方案。

2019 年本期来宾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和其他资金。

## 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府 专项债券金额	本期申请发行政府专 项债券金额	其他资金金额
1	广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用（2013）第0808047007号）	4,900.00	2,500.00	
2	来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041927）	5,200.00	5,200.00	74.00
3	来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041884）	2,900.00	2,900.00	26.00
4	来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块（9273）	5,400.00	5,400.00	15.00
<b>合计</b>		<b>18,400.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>115.00</b>

### 四、预期收益

#### （一）单价预测依据。

通过查询来宾市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

#### 来宾市土地储备项目土地价格预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	位置	面积	中标总地 价	土地性质	地价	平均 地价
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路	来宾市疏港大道与凤翔路交叉口西南角	6.97	1,415.11	商服用地	203.03	133.01
	来宾市城南新区福安路与盛安路交叉口东南角	72.74	6,255.73	城镇住宅兼容批发零售	86.00	

东面地块(来国用(2013)第0808047007号)	来宾市江滨北路与文明路交叉口东南角	70.60	7,766.44	城镇住宅兼容批发零售	110.01	
来宾市农业发展投资有限责任公司地块(808041927)	来宾市维林大道与翠屏路交叉口西北角	52.02	13,004.75	城镇住宅兼容批发零售用地	250.00	211.67
	来宾市侨兴路与华侨纵二路交叉口西北角	98.62	18,245.44	城镇住宅兼容商服用地	185.01	
	来宾市教育园区华侨大道与铁北路交叉口东南角	43.50	8,700.40	城镇住宅兼容批发零售用地	200.01	
来宾市农业发展投资有限责任公司地块(808041884)	来宾市维林大道与翠屏路交叉口西北角	52.02	13,004.75	城镇住宅兼容批发零售用地	250.00	211.67
	来宾市侨兴路与华侨纵二路交叉口西北角	98.62	18,245.44	城镇住宅兼容商服用地	185.01	
	来宾市教育园区华侨大道与铁北路交叉口东南角	43.50	8,700.40	城镇住宅兼容批发零售用地	200.01	
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块(9273)	来宾市教育园区华侨大道与铁北路交叉口东南角	43.50	8,700.40	城镇住宅兼容批发零售用地	200.01	190.01
	来宾市之江路与侨仁路交叉口西南角	128.34	23,743.09	城镇住宅兼容商服用地	185.00	
	来宾市侨兴路与华侨纵二路交叉口西北角	98.62	18,245.44	城镇住宅兼容商服用地	185.01	

## (二) 项目收益测算。

根据测算,来宾市本级4个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为38,886.68万元。

单位:万元,亩,万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块(来国用(2013)第0808047007号)	35.00	133.01	4,655.35
来宾市农业发展投资有限责任公司地块(808041927)	57.41	211.67	12,151.97

来宾市农业发展投资有限责任公司地块 (808041884)	32.09	211.67	6,792.49
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块 (9273)	80.45	190.01	15,286.87
合计	204.95		38,886.68

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 18,515 万元，拟申请政府专项债券 16,000 万元，偿还方式为每年付息一次，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 640 万元，五年本息共计 19,200 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 38,886.68 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.03，项目收益可以覆盖融资成本。

来宾市土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第二年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第三年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第四年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第五年	16,000.00	16,000.00		640.00	16,640.00
合计		16,000.00		3,200.00	19,200.00
覆盖倍数	2.03				

来宾市土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块(来国用(2013)第 0808047007 号)	2,500.00	3,000.00	4,655.35	1.55

来宾市农业发展投资有 限责任公司地块 (808041927)	5,200.00	6,240.00	12,151.97	1.95
来宾市农业发展投资有 限责任公司地块 (808041884)	2,900.00	3,480.00	6,792.49	1.95
来宾市桂中水城开发投 资有限责任公司地块 (9273)	5,400.00	6,480.00	15,286.87	2.36
合计	16,000.00	19,200.00	38,886.68	2.03

## 六、潜在风险评估

### (一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

### (二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（二期） 武宣县土地储备项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期武宣县土地储备项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,400万元，期限为5年期。

## 一、项目概况

### （一）区域介绍。

武宣县又称仙城，隶属于广西壮族自治区来宾市，位于自治区中部，来宾市东南部，东北面与金秀县交界，西南面与桂平市、贵港市毗邻，西面与来宾市兴宾区接壤，北面与象州县交界，是重要的交通枢纽。2017年末，武宣县户籍总人口45.49万，全县常住人口37.13万。

武宣县矿产资源有石灰石、白云石等24种，其中白云石潜在储量近100亿吨。武宣县是全国原料蔗生产基地县、商品粮生产基地县、广西奶水牛生产基地县、来宾市最大的食用菌生产基地。此外，武宣还是中国观赏石之乡。

2015年至2017年，武宣县分别实现一般公共预算收入4.97亿元、5.25亿元和4.89亿元，政府性基金收入分别为2.76亿元、2.21亿元和1.95亿元。

## 武宣县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	98.60	105.64	119.21
一般预算收入 (亿元)	4.97	5.25	4.89
政府性基金收入 (亿元)	2.76	2.21	1.95
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	1.55	0.73	0.70
政府性基金支出 (亿元)	2.07	1.07	1.10
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	1.55	0.73	0.70

### (二) 项目基本信息。

2019 年武宣县土地储备项目共 1 个, 项目基本信息如下表:

实施单位	项目名称	募投项目土地 四至范围	面积 (亩)	土地规划性质
武宣县土地 储备中心	武宣县新兴有限责任 公司	北至清水河, 南至碧桂 园, 东至台湾产业园, 西至碧桂园	40.00	商住

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析。

一方面有利于加强土地总体规划, 促进资源集约, 规范土地市场运行; 另一方面有利于政府合理利用土地资源, 推进经营城市的新观念以促进区域社会经济发展。

### (二) 社会效益分析。

一方面可以优化区域土地空间布局, 提升城镇化水平, 改善居住环境; 另一方面能够有效提升区域内人民群众生活水平, 改善生活质量。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 项目投资估算。

2019年本期武宣县共1个土地储备项目，总投资为1,400万元，其中2019年投资1,400万元。

### 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年
1	武宣县新兴有限责任公司	1,400.00	1,400.00
合计		1,400.00	1,400.00

#### (二) 资金筹措方案。

2019年本期武宣县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。

### 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	计划申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券金额	其他资金金额
1	武宣县新兴有限责任公司	1,400.00	1,400.00	
合计		1,400.00	1,400.00	

## 四、预期收益

#### (一) 单价预测依据。

根据武宣县国土资源局出具的材料说明，参考武宣县基准地价，结合武宣县现在土地市场、估算武宣县武宣镇片区地块商住用地地价约120万元/亩，作为本次预计土地出让收入的依据。

#### (二) 项目收益测算。

根据测算，武宣县土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为4,800万元。

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
武宣县新兴有限责任公司	40.00	120.00	4,800.00
合计	40.00	120.00	4,800.00

## 五、融资平衡方案

项目总投资为 1,400 万元,拟申请政府专项债券 1,400 万元,偿还方式为每年付息一次,在债券到期时一次偿还本金,利率按每年 4% 测算,每年需偿付利息 56 万元,五年本息共计 1,680 万元。偿还资金来源为土地出让收入,共计 4,800 万元,预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.86,项目收益可以覆盖融资成本。

武宣县土地储备项目还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金余额	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
第一年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第二年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第三年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第四年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第五年	1,400.00	1,400.00		56.00	1,456.00
合计		1,400.00		280.00	1,680.00
覆盖倍数	2.86				

武宣县土地储备项目收益覆盖情况表

单位:万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
武宣县新兴有限责任公司	1,400.00	1,680.00	4,800.00	2.86
合计	1,400.00	1,680.00	4,800.00	2.86

## 六、潜在风险评估

(一) 存在影响项目施工进度的风险。

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。

对策：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。

(二) 项目收益实现规模与预期存在差异的风险。

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。

对策：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级国土资源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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

