



**2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——
2019 年福建省政府专项债券（二期）
三明市土地储备项目收益与融资自求平衡方案**

三明市财政局
2019 年 3 月 14 日



2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019 年福建省政府专项债券（二期） 三明市本级土地储备项目收益与融资自求平衡 方案

一、项目基本情况

三明市土地收购储备中心土地储备项目包含 3 个项目，分别位于市城区和市城郊，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
三明市土地收购储备中心	贵溪洋片区	贵溪洋片区	规划二路南北两侧	商住用地
三明市土地收购储备中心	东霞片区	东霞片区	三元区新市南路与富兴路之间	商住用地
三明市土地收购储备中心	雪津啤酒下洋厂区地块	雪津啤酒下洋厂区地块	三元区新泉路 4 号、9 号	商住用地

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，三明市土地收购储备中心共 3 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 60645 万元，其中 2018 年通过土地储备专项债券融资 30645 万元，发行利率为 3.9%；2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 30000 万元（其中，本期计划融资金额 27,300 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018



年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	30,645.00	-	30,645.00	-	-
2019 年	30,645.00	30,000.00	-	60,645.00	1,195.16	1,195.16
2020 年	60,645.00	-	-	60,645.00	2,395.16	2,395.16
2021 年	60,645.00	-	-	60,645.00	2,395.16	2,395.16
2022 年	60,645.00	-	-	60,645.00	2,395.16	2,395.16
2023 年	60,645.00	-	30,645.00	30,000.00	2,395.16	33,040.16
2024 年	30,000.00	-	30,000.00	-	1,200.00	31,200.00
合计		60,645.00	60,645.00		11,975.80	72,620.80

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

- 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无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。



1. 单价预测依据

根据三明市土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，三明市本级 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 245,300.00 万元。

表 3-三明市市本级土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
贵溪洋片区	400.00	商住用地	400-800	400.00	160,000.00
东霞片区	201.00	商住用地	300-500	300.00	60,300.00
雪津啤酒下洋厂区地块	81.30	商住用地	300-500	307.50	25,000.00
合计	682.30				245,300.00

2. 地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

三明市土地收购储备中心 3 个项目，本次拟发债融资金额 27,300 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：



表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	30.65	7,000.00	13,000.00	7,130.78	-	-	-	27,161.42
以前年度债券发行	30,645.00	-	-	-	-	-	-	30,645.00
债券资金流入	-	30,000.00	-	-	-	-	-	30,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	220,300.00	25,000.00	-	245,300.00
现金流入总额	30,675.65	37,000.00	13,000.00	7,130.78	220,300.00	25,000.00	-	333,106.42
现金流出								
建设期资金流出	18,777.00	46,910.00	10,083.00	-	-	-	-	75,770.00
债券发行费用	30.65	30.00	-	-	-	-	-	60.65
上期债债券还本付息	-	1,195.16	1,195.16	1,195.16	1,195.16	31,840.16	-	36,620.78
债券还本付息	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	36,000.00
现金流出总额	18,807.65	48,135.16	12,478.16	2,395.16	2,395.16	33,040.16	31,200.00	148,451.42
现金净流量								
当年项目现金净流入	11,868.00	-11,135.16	521.84	4,735.62	217,904.85	-8,040.16	-31,200.00	184,655.00
期末项目累计现金结余额	11,868.00	732.85	1,254.69	5,990.31	223,895.16	215,855.00	184,655.00	

根据模拟测算三明市土地收购储备中心 3 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 184,655.00 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，三明市本级土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 3.38 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比；三明市本级土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到



3.54 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
贵溪洋片区	160,000.00	24,127.05	15,600.00	4.03
东霞片区	60,300.00	12,493.73	9,360.00	2.76
雪津啤酒下洋厂区地块	25,000.00	-	7,800.00	3.21
合计	245,300.00	36,620.78	32,760.00	3.54

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地



区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）

沙县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

沙县土地收购储备中心土地储备项目包含 2 个项目，位于县城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
沙县土地收购储备中心	城区零星地块及优质资产收储	城区零星地块及优质资产收储	沙县城区	商住
沙县土地收购储备中心	沙县东山马棚口地块收储	沙县东山马棚口地块收储	城东片区	商住

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，沙县土地收购储备中心共 2 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 56,000 万元，其中 2018 年通过土地储备专项债券融资 1200 万元，发行利率为 3.9%；2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 54,800 万元（其中，本期计划融资金额 12,300 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息

一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	1,200.00	-	1,200.00	-	-
2019 年	1,200.00	54,800.00	-	56,000.00	46.80	46.80
2020 年	56,000.00	-	-	56,000.00	2,238.80	2,238.80
2021 年	56,000.00	-	-	56,000.00	2,238.80	2,238.80
2022 年	56,000.00	-	-	56,000.00	2,238.80	2,238.80
2023 年	56,000.00	-	1,200.00	54,800.00	2,238.80	3,438.80
2024 年	54,800.00	-	54,800.00	-	2,192.00	56,992.00
合计		56,000.00	56,000.00		11,194.00	67,194.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

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无重大变化；

3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4.土地出让价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据

根据沙县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出

让土地的性质，住宅、商业分别预测)

根据测算，沙县 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 130,000.00 万元。

表 3-沙县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
城区零星地块及优质资产收储	400.00	商住用地	320--400	250.00	100,000.00
沙县东山马棚口地块收储	120.00	商住用地	320--400	250.00	30,000.00
合计：	520.00				130,000.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

沙县土地收购储备中心 2 个项目，本次拟发债融资金额 12,300 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	1.20	2,600.00	8,648.80	-	-	-	-	11,250.00
以前年度债券	1,200.00	-	-	-	-	-	-	1,200.00

发行								
债券资金流入	-	54,800.00	-	-	-	-	-	54,800.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	4,000.00	126,000.00	-	130,000.00
现金流入总额	1,201.20	57,400.00	8,648.80	-	4,000.00	126,000.00	-	197,250.00
现金流出								
建设期资金流出	-	56,000.00	-	-	-	-	-	56,000.00
债券发行费用	1.20	54.80	-	-	-	-	-	56.00
上期债债券还本付息	-	46.80	46.80	46.80	46.80	1,246.80	-	1,434.00
债券还本付息	-	-	2,192.00	2,192.00	2,192.00	2,192.00	56,992.00	65,760.00
现金流出总额	1.20	56,101.60	2,238.80	2,238.80	2,238.80	3,438.80	56,992.00	123,250.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	1,200.00	1,298.40	6,410.00	-2,238.80	1,761.20	122,561.20	-56,992.00	74,000.00
期末项目累计现金结存额	1,200.00	2,498.40	8,908.40	6,669.60	8,430.80	130,992.00	74,000.00	

根据模拟测算沙县土地收购储备中心 2 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 74,000 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，沙县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.93 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；沙县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 8.03 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目 资金平衡的土地 出让收入	以往年度申 请发行债券 本息和	2019 年本次 申请发行债 券本息和	土地出让收入对本期 债券本息的覆盖倍数 (倍)
城区零星地块及优质资产 收储	100,000.00	-	9,000.00	11.11
沙县东山马棚口地块收储	30,000.00	1,434.00	5,760.00	4.17
合计	130,000.00	1,434.00	14,760.00	8.03

六、潜在风险评估及措施

(一) 存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

(二) 项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019 年福建省政府专项债券（二期） 尤溪县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

尤溪县土地收购储备中心储备项目包含 3 个项目，位于县城
区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	募投项目土地四至范围	土地规划性质
尤溪县土地收购储备中心	三奎新城 D-03	三奎新城 D-03	三奎新城，四周环山	商住用地
尤溪县土地收购储备中心	埔头企业出城入园	埔头企业出城入园	东至空地，西至空地、南至道路、北至河流	商住用地
尤溪县土地收购储备中心	锦云园（音坑）	锦云园（音坑）	音坑，四周环山	商住用地

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，尤溪县土地收购储备中心共 3 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 20620 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 20620 万元（其中，本期计划融资金额 15400 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建

省土地储备专项债券（二期）—2018年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率3.90%，假设本平衡方案按照5年期融资利率4.00%来测算，债券发行期限5年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	20,620.00	-	20,620.00	-	-
2020 年	20,620.00	-	-	20,620.00	824.80	824.80
2021 年	20,620.00	-	-	20,620.00	824.80	824.80
2022 年	20,620.00	-	-	20,620.00	824.80	824.80
2023 年	20,620.00	-	-	20,620.00	824.80	824.80
2024 年	20,620.00	-	20,620.00	-	824.80	21,444.80
合计		20,620.00	20,620.00		4,124.00	24,744.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

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无重大变化；

3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4.土地出让价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据：根据尤溪县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，尤溪县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54,000万元。

表 3-尤溪县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
三奎新城 D-03	40.00	商住用地	160-240	200.00	8,000.00
埔头企业出城入园	100.00	商住用地	300-400	360.00	36,000.00
锦云园（音坑）	50.00	商住用地	180-240	200.00	10,000.00
合计：	190.00				54,000.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

尤溪县土地收购储备中心3个项目，本次拟发债融资金额15,400万元，假设融资利率4.0%，期限5年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								

资本金流入	-	7,600.00	3,026.62	-	-	-	-	10,626.62
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	20,620.00	-	-	-	-	-	20,620.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	54,000.00	-	54,000.00
现金流入总额	-	28,220.00	3,026.62	-	-	54,000.00	-	85,246.62
现金流出								
建设期资金流出	-	27,102.00	-	-	-	-	-	27,102.00
债券发行费用	-	20.62	-	-	-	-	-	20.62
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	824.80	824.80	824.80	824.80	21,444.80	24,744.00
现金流出总额	-	27,122.62	824.80	824.80	824.80	824.80	21,444.80	51,866.62
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	1,097.38	2,201.82	-824.80	-824.80	53,175.20	-21,444.80	33,380.00
期末项目累计现金结存额	-	1,097.38	3,299.20	2,474.40	1,649.60	54,824.80	33,380.00	

根据模拟测算尤溪县土地收购储备中心 3 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 33,380.00 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，尤溪县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 2.18 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；尤溪县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 2.92 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	历次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
三奎新城 D-03 地块	8,000.00	-	3,600.00	2.22
埔头企业出城入园	36,000.00	-	11,736.00	3.06
锦云园(音坑)	10,000.00	-	3,144.00	3.18
合计	54,000.00	-	18,480.00	2.92

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 大田县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

大田县土地储备中心土地储备项目包含2个项目，位于县城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
大田县土地储备中心	坪尾仑片区	坪尾仑片区	东临大田汽车站，南临华石线公路，西临华兴镇人民政府，北靠兴田路	商住、教育
大田县土地储备中心	六迪坑片区	出水坡宗地	东临华石线公路，南临石牌镇老厝村，西临石牌镇头坑，北靠福塘村	住宅
		六迪坑三期		商住
		水亭山宗地		住宅
		石牌汽车修理厂		商服

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，大田县土地储备中心共2个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额66000万元，其中2019年计划通过土地储备专项债券融资金额13000万元（其中，本期计划融资金额13000万元）、2020年计划通过土地

储备专项债券融资金额 23000 万元，2021 年计划通过土地储备专项债券融资金额 30000 万元。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	13,000.00	-	13,000.00	-	-
2020 年	13,000.00	23,000.00	-	36,000.00	520.00	520
2021 年	36,000.00	30,000.00	-	66,000.00	1,440.00	1,440.00
2022 年	66,000.00	-	-	66,000.00	2,640.00	2,640.00
2023 年	66,000.00	-	-	66,000.00	2,640.00	2,640.00
2024 年	66,000.00	-	13,000.00	53,000.00	2,640.00	15,640.00
2025 年	53,000.00	-	23,000.00	30,000.00	2,120.00	25,120.00
2026 年	30,000.00	-	30,000.00	-	1,200.00	31,200.00
合计	-	66,000.00	66,000.00		13,200.00	79,200.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

- 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无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进

行；

- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据

根据大田县土地储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，大田县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156,000.00万元。

表3-大田县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
坪昆仑片区	400,00	商住、教育	314-353	180,00	72,000.00
六迪坑片区	280,00	商住、商服	314-353	300,00	84,000.00
合计：	680,00			200,00	156,000.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

大田县土地储备中心2个项目，本次拟发债融资金额13,000万元，假设融资利率4.0%，期限5年，每年付息一次，到期一

次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入										
资本金流入	-	21,000.00	23,000.00	24,000.00	9,266.00	-	-	-	-	77,266.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	13,000.00	23,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	66,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	156,000.00	-	-	-	156,000.00
现金流入总额	-	34,000.00	46,000.00	54,000.00	9,266.00	156,000.00	-	-	-	299,266.00
现金流出										
建设期资金流出	-	33,000.00	45,000.00	52,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
债券发行费用	-	13.00	23.00	30.00	-	-	-	-	-	66.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	520.00	1,440.00	2,640.00	2,640.00	15,640.00	25,120.00	31,200.00	79,200.00
现金流出总额	-	33,013.00	45,543.00	53,470.00	2,640.00	2,640.00	15,640.00	25,120.00	31,200.00	209,266.00
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	987.00	457.00	530.00	6,626.00	153,360.00	-15,640.00	-25,120.00	-31,200.00	90,000.00
期末项目累计现金结存额	-	987.00	1,444.00	1,974.00	8,600.00	161,960.00	146,320.00	121,200.00	90,000.00	

根据模拟测算大田县土地储备中心 2 个项目在债券存续期

末，累计现金结余为 90,000.00 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，大田县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.97 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；大田县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 10 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
坪尾仑片区	72,000.00	-	12,000.00	6.00
六迪坑片区	84,000.00	-	3,600.00	23.30
合计	156,000.00	-	15,600.00	10.00

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，

确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——
2019 年福建省政府专项债券（二期）
明溪县土地储备项目收益与融资自求平衡方案**

一、项目基本情况

明溪县土地收购储备中心储备项目包含 4 个项目，位于县城
区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
明溪县土地收购储备中心	南方制药退城入园项目地块	南方制药退城入园项目地块	城关乡上坊村南山组	商住
明溪县土地收购储备中心	药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块	药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块	城关乡上坊村	商住、公共管理与公共服务
明溪县土地收购储备中心	新材料及医药中间体生产项目	新材料及医药中间体生产项目	明溪县经济开发区内	工业
明溪县土地收购储备中心	奋发山海协作产业园装备制造业加工区	奋发山海协作产业园装备制造业加工区	明溪县经济开发区内	工业

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，明溪县土地收购储备中心共 4 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 7,500 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 7,500 万元（其中，本期计划融资金额 7,100 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土

地储备专项债券（二期）—2018年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	7,500.00	-	7,500.00	-	-
2020 年	7,500.00	-	-	7,500.00	300.00	300.00
2021 年	7,500.00	-	-	7,500.00	300.00	300.00
2022 年	7,500.00	-	-	7,500.00	300.00	300.00
2023 年	7,500.00	-	-	7,500.00	300.00	300.00
2024 年	-	-	7,500.00	-	300.00	7,800.00
合计		7,500.00	7,500.00		1,500.00	9,000.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

- 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无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1. 单价预测依据

根据明溪县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，明溪县 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 16203.6 万元。

表 3-明溪县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
南方制药退城入园项目地块	96.00	商住	30-40	31.60	3,033.60
药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块	150.00	商住、公共管理与公共服务	45-55	50.00	7,500.00
新材料及医药中间体生产项目	410.00	工业	5-8	7.00	2,870.00
奋发山海协作产业园装备制造业加工区	400.00	工业	5-8	7.00	2,800.00
合计：	1,056.00				16,203.60

2. 地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

明溪县土地收购储备中心 4 个项目，本次拟发债融资金额 7,100 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到

期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	-	16,000.00	1,007.50	-	-	-	-	17,007.50
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	7,500.00	-	-	-	-	-	7,500.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	16,203.60	-	16,203.60
现金流入总额	-	23,500.00	1,007.50	-	-	16,203.60	-	40,711.10
现金流出								
建设期资金流出	-	23,000.00	-	-	-	-	-	23,000.00
债券发行费用	-	7.50	-	-	-	-	-	7.50
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	7,800.00	9,000.00
现金流出总额	-	23,007.50	300.00	300.00	300.00	300.00	7,800.00	32,007.50
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	492.50	707.50	-300.00	-300.00	15,903.60	-7,800.00	8,703.60
期末项目累计现金结存额	-	492.50	1,200.00	900.00	600.00	16,503.60	8,703.60	

根据模拟测算明溪土地收购储备中心 4 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 8,703.60 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，明溪县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.80 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；明溪县土地

储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.90 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
南方制药退城入园项目地块	3,033.60	-	2,400.00	1.26
药谷小镇南侧开发地块及道路建设项目地块	7,500.00	-	3,000.00	2.50
新材料及医药中间体生产项目	2,870.00	-	1,920.00	1.49
奋发山海协作产业园装备制造加工区	2,800.00	-	1,200.00	2.33
合计	16,203.60	-	8,520.00	1.90

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019 年福建省政府专项债券（二期） 将乐县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

将乐县土地收购储备中心土地储备项目包含 2 个项目，位于县城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
将乐县土地收购储备中心	水南镇上兰塘地块	水南镇上兰塘地块	东至：道路，西至：积善投资股份有限公司，南至：道路，北至：水渠。	商住
将乐县土地收购储备中心	将乐县水南镇上兰塘地块	将乐县水南镇上兰塘地块	东至：道路，西至：道路，南至：消防大队，北至：道路。	商住

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，将乐县土地收购储备中心共 2 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 12,400 万元，其中 2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 12,400 万元（其中，本期计划融资金额 12,400 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按

照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-		-		-	-
2019 年	-	12,400.00	-	12,400.00	-	-
2020 年	12,400.00	-	-	12,400.00	496.00	496.00
2021 年	12,400.00	-	-	12,400.00	496.00	496.00
2022 年	12,400.00	-	-	12,400.00	496.00	496.00
2023 年	12,400.00	-	-	12,400.00	496.00	496.00
2024 年	12,400.00	-	12,400.00	-	496.00	12,896.00
合计		12,400.00	12,400.00		2,480.00	14,880.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

- 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无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据

根据将乐县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单

价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，将乐县 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 24,800.00 万元。

表 3-将乐县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
水南镇上兰塘地块	72.00	商住	200-300	200.00	14,400.00
将乐县水南镇上兰塘地块	52.00	商住	200-300	200.00	10,400.00
合计：	124.00			200.00	24,800.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

将乐县土地收购储备中心 2 个项目，本次拟发债融资金额 12,400 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入		712.40	2,480.00	-	-	-	-	3,192.40

以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	12,400.00	-	-	-	-	-	12,400.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	24,800.00	-	24,800.00
现金流入总额	-	13,112.40	2,480.00	-	-	24,800.00	-	40,392.40
现金流出								
建设期资金流出	-	13,100.00	-	-	-	-	-	13,100.00
债券发行费用	-	12.40	-	-	-	-	-	12.40
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	496.00	496.00	496.00	496.00	12,896.00	14,880.00
现金流出总额	-	13,112.40	496.00	496.00	496.00	496.00	12,896.00	27,981.24
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	1,984.00	-496.00	-496.00	24,304.00	-12,896.00	12,400.00
期末项目累计现金结存额	-	-	1,984.00	1,488.00	992.00	25,296.00	12,400.00	

根据模拟测算将乐县土地收购储备中心 2 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 12,400 万元。

五、覆盖倍数

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，将乐县 2 个土地储备项目，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 24,800.00 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果，将乐县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.67 倍，系土地出让收入与 2019 年发行债券还本付息总额之比率；将乐县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.67 倍，系土地出让收入与 2019 年本期发行债券还本付息总额之比率，可以实现项目收益与融资自求平衡。

根据项目收益与融资平衡分析结果，将乐县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.67 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；将乐县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.67 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
水南镇上兰塘地块	14,400.00	-	8,640.00	1.67
将乐县水南镇上兰塘地块	10,400.00	-	6,240.00	1.67
合计	24,800.00	-	14,880.00	1.67

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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。

将乐县财政局

2019年3月/4日

将乐县土地收购储备中心

2019年3月/4日

2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 泰宁县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

泰宁县土地收储中心土地储备项目包含 1 个项目，位于县城
区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	募投项目土地四至范围	土地规划性质
泰宁县土地收储中心	汉堂生物制药南侧商住地块	汉堂生物制药南侧商住地块	东至：205 省道 南至：全民健身中心 西至：横五线 北至：汉堂生物制药	商业、住宅

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，泰宁县土地收储中心共 1 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 8000 万元，其中 2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 8000 万元（其中，本期计划融资金额 5,000 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2020 年	8,000.00	-	-	8,000.00	320.00	320.00
2021 年	8,000.00	-	-	8,000.00	320.00	320.00
2022 年	8,000.00	-	-	8,000.00	320.00	320.00
2023 年	8,000.00	-	-	8,000.00	320.00	320.00
2024 年	8,000.00	-	8,000.00	-	320.00	8,320.00
合计		8,000.00	8,000.00			9,600.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

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无重大变化；

3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4.土地出让价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据

根据泰宁县土地收储中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让

土地的性质，住宅、商业分别预测)

根据测算，泰宁县 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 40,000.00 万元。

表 3-泰宁县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
汉堂生物制药南侧商住地块	200.00	商业、住宅	200-327	200.00	40,000.00
合计：	200.00		200-327	200.00	40,000.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

泰宁县土地收储中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 5,000 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	-	8.00	1,600.00	-	-	-	-	1,608.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	8,000.00	-	-	-	-	-	8,000.00
土地出让金现金	-	-	-	-	-	40,000.00	-	40,000.00

流入								
现金流入总额	-	8,008.00	1,600.00	-	-	40,000.00	-	49,608.00
现金流出								
建设期资金流出	-	8,000.00	-	-	-	-	-	8,000.00
债券发行费用	-	8.00	-	-	-	-	-	8.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	320.00	320.00	320.00	320.00	8,320.00	9,600.00
现金流出总额	-	8,008.00	320.00	320.00	320.00	320.00	8,320.00	17,608.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	1,280.00	-320.00	-320.00	39,680.00	-8,320.00	32,000.00
期末项目累计现金结余	-	-	1,280.00	960.00	640.00	40,320.00	32,000.00	

根据模拟测算泰宁县土地收储中心 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 32,000 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，泰宁县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 4.17 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；泰宁县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 6.67 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
------	-------------------	---------------	-------------------	-----------------------

汉堂生物制药南侧商住地块	40,000.00	-	6,000.00	6.67
合计	40,000.00	-	6,000.00	6.67

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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。


泰宁县财政局
2019年3月14日


泰宁县土地收储中心
2019年3月14日



2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019 年福建省政府专项债券（二期） 建宁县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

建宁县土地收购储备中心土地储备项目包含 1 个项目，位于县城城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
建宁县土地收购储备中心	建宁县濉溪镇河东、黄舟坊地块	建宁县濉溪镇河东、黄舟坊地块	南至东山公园；西至黄舟坊南路；东至闽江源路；北至黄舟坊茶场	商住

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，建宁县土地收购储备中心共 1 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 10,000 万元，其中 2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 10,000 万元（其中，本期计划融资金额 7,400 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07%以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00%来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2020 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2021 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2022 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2023 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2024 年	10,000.00	-	10,000.00	-	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00		2,000.00	12,000.00

三、土地出让收入测算

（一）基本假设条件。

- 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无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让收入测算及依据。

1.单价预测依据

根据建宁县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，建宁县 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 24,000.00 万元。

表 3-建宁县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
建宁县滩溪镇黄舟坊、河东片区地块	80.00	商住	200-400	300.00	24,000.00
合计：	80.00			300.00	24,000.00

2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

四、项目周期内现金流情况分析测算表

建宁县土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 7,400 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	-	10.00	2,000.00	-	-	-	-	2,010.00
以前年度债券发行	-							-
债券资金流入	-	10,000.00	-	-	-	-	-	10,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	24,000.00	-	24,000.00
现金流入总额	-	10,010.00	2,000.00	-	-	24,000.00	-	36,010.00
现金流出								
建设期资金流出	-	10,000.00	-	-	-	-	-	10,000.00
债券发行费用	-	10.00	-	-	-	-	-	10.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00	12,000.00
现金流出总额	-	10,010.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00	22,010.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	1,600.00	-400.00	-400.00	23,600.00	-10,400.00	14,000.00
期末项目累计现金结存额	-	-	1,600.00	1,200.00	800.00	24,400.00	14,000.00	

根据模拟测算建宁县土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 14,000.00 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，建宁县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 2 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；建宁县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 2.7 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度申请发行债券本息和	2019 年申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
建宁县滩溪镇河东、黄舟坊地块	24,000.00	-	8,880.00	2.70
合计	24,000.00	-	8,880.00	2.70

六、潜在风险评估及措施

（一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

（二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

（三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

（四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

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。

建宁县财政局
2019年3月14日

建宁县土地收购储备中心
2019年3月14日