

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）
莆田市土地储备项目收益与融资自求平衡方案



莆田市财政局
2019年3月 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） 莆田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

莆田市土地储备中心土地储备项目包含6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
莆田市土地储备中心	月塘南片区	月塘南片区	东至筱塘南街、西至荔城南大道、南至莆阳西路、北至新梅路。	商住
莆田市土地储备中心	玉湖片区收储地块 22	玉湖片区收储地块 22	东至规划道路、西至玉湖片区收储地块二十一、南至规划绿化带、北至规划道路	居住用地
莆田市土地储备中心	玉湖片区收储地块 23	玉湖片区收储地块 23	东至规划道路、西至规划道路、南至规划道路、北至古山安置区	商住用地
莆田市土地储备中心	玉湖片区收储地块 26	玉湖片区收储地块 26	东至规划道路、西至规划河道、南至规划道路、北至规划河道	居住用地
莆田市土地储备中心	荔城区鞋服城西側收储地	荔城区鞋服城西側收储地	东至规划道路及鞋服城、西至现状物流一号路、南至规划道路、北至现状河道	居住用地
莆田市土地储备中心	新美周边地块	新美周边地块	东至莆笏路、西至规划道路、南至原新美公司、北至现状河道	商住用地

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，莆田市土地储备中心共 6 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 117,000.00 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 117,000.00 万元（其中，本期计划融资金额 77,400.00 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	-	117,000.00	-	117,000.00	-	-
2020 年	117,000.00	-	-	117,000.00	4,680.00	4,680.00
2021 年	117,000.00	-	-	117,000.00	4,680.00	4,680.00
2022 年	117,000.00	-	-	117,000.00	4,680.00	4,680.00
2023 年	117,000.00	-	-	117,000.00	4,680.00	4,680.00
2024 年	117,000.00	-	117,000.00	-	4,680.00	121,680.00
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	117,000.00	-	23,400.00	140,400.00

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

根据莆田市土地土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，莆田市本级6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294,690.00万元。

表3-莆田市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
月塘南片区	50.00	商住	1118-1522	1,500.00	75,000.00
玉湖片区收储地块22	119.15	居住用地	500-900	600.00	71,490.00
玉湖片区收储地块23	113.90	商住用地	500-900	600.00	68,340.00
玉湖片区收储地块26	69.60	居住用地	500-900	600.00	41,760.00
荔城区鞋服城西侧收储地	83.00	居住用地	200-400	300.00	24,900.00

新美周边地块	44.00	商住用地	200-400	300.00	13,200.00
合计:	479.65				294,690.00

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

莆田市土地储备中心 6 个项目，本年拟发债融资金额 117,000.00 万元，其中本次拟发债融资金额 77,400.00 万元。假设本期债券发行费率为 0.1%，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 4-1 城厢区土地储备项目现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入							
资本金流入	5,050.00	7,000.00	6,000.00	6,000.00	-	-	24,050.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	50,000.00	-	-	-	-	-	50,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	75,000.00	-	-	75,000.00
现金流入总额	55,050.00	7,000.00	6,000.00	81,000.00	-	-	149,050.00
现金流出							
建设期资金流出	55,000.00	5,000.00	4,000.00	-	-	-	64,000.00
债券发行费用	50.00	-	-	-	-	-	50.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00	60,000.00
现金流出总额	55,050.00	7,000.00	6,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00	124,050.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	79,000.00	-2,000.00	-52,000.00	25,000.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	79,000.00	77,000.00	25,000.00	

根据模拟测算，莆田市城厢区 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 25,000.00 万元。

表 4-2-荔城区土地储备项目现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入							
资本金流入	100.00	40,000.00	15,167.00	-	-	-	55,267.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	67,000.00	-	-	-	-	-	67,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	219,690.00	-	-	219,690.00
现金流入总额	67,100.00	40,000.00	15,167.00	219,690.00	-	-	341,957.00
现金流出							
建设期资金流出	67,000.00	34,380.00	7,420.00	-	-	-	108,800.00
债券发行费用	67.00	-	-	-	-	-	67.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	69,680.00	80,400.00
现金流出总额	67,067.00	37,060.00	10,100.00	2,680.00	2,680.00	69,680.00	189,267.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	33.00	2,940.00	5,067.00	217,010.00	-2,680.00	-69,680.00	152,690.00
期末项目累计现金结存额	33.00	2,973.00	8,040.00	225,050.00	222,370.00	152,690.00	

根据模拟测算，莆田市荔城区 5 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 152,690.00 万元。

根据莆田市 2 个区域的模拟测算汇总，莆田市土地储备中心 6 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 177,690.00 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，莆田市本级土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 2.1 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；莆田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 3.17 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)
月塘南片区	75,000.00	-	44,040.00	
城厢区小计	75,000.00	-	44,040.00	1.70
玉湖片区收储地块 22	71,490.00	-	12,000.00	
玉湖片区收储地块 23	68,340.00	-	12,000.00	
玉湖片区收储地块 26	41,760.00	-	12,000.00	
荔城区鞋服城西侧收储地	24,900.00	-	12,000.00	
新美周边地块	13,200.00	-	840.00	
荔城区小计	219,690.00	-	48,840.00	4.50
合计	294,690.00	-	92,880.00	3.17

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自然资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级自然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。


莆田市财政局
2019年3月 日


莆田市土地储备中心
2019年3月 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）仙游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

仙游县土地储备中心共1个土地储备募投项目（包含19个土地收储项目），分别位于县城区和县城郊，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
仙游县土地储备中心	仙游县2019年土地收储项目	仙游县工艺产业园（二期）商服储备1号地、仙游县工艺产业园（二期）商服储备2号地	西至木兰大道、东至金凤路、北至宝峰路、南至后林路	商服、住宅
仙游县土地储备中心		榜头镇艺都路两侧8地块土地收储项目	西至龙腾路、东至赤连路、北至北三环、南至艺都北路	住宅
仙游县土地储备中心		鲤南136.137地块	东至园区中路，西至园区西路，南至赖营路，北至雷山路	商服、住宅
仙游县土地储备中心		鲤南124号地	东至乌头新村安置小区，西至仙郊路，南至新厝路，北至锦绣路	商服、住宅
仙游县土地储备中心		仙游县食品公司牲畜定点屠宰厂	东至兴业路界，西至园区西路，南至罐头厂围墙二十米界，北至颜氏公司	商服、住宅
仙游县土地储备中心		鲤北普通住宅50号地、55号地块（东二环东侧地块，62#地东侧地块）	东至规划用地，西至东二环路，南至艺都路，北至锦绣路	商服、住宅
仙游县土地储备中心		鲤北普通住宅37号地、58号、59号、60号地块（清源路北侧地块，贵峰路（东一环路至东二环路）	东至东二环路、西至东一环路、南至清源东路、北至贵峰路	商服、住宅

仙游县土地储备中心	开发区 2018 商服储备 1 号地	北至沧溪，东至仙港大道，西至高速公路匝道，南至红绿灯路口	商服、住宅
仙游县土地储备中心	益材（莆田）新型建材有限公司旧址	枫亭镇经济开发区	商服、住宅
仙游县土地储备中心	慈岳工业平台二期	北至枫园路，南至山地，西至山地，东至东宅荔科技园	工业
仙游县土地储备中心	公园东路安置区	东至规划道路、西至规划道路、南至已建道路、北至公园东路	住宅
仙游县土地储备中心	枫亭新汽车站（含旧汽车站收储）	东至规划道路、西至规划道路、南至规划道路、北至枫秀西路	交通运输用地
仙游县土地储备中心	宋街	东至福厦铁路、西至规划道路、南至公园东路、北至塔斗山	商服、住宅
仙游县土地储备中心	鲤北汽车北站南侧地块	东至规划路、南至规划用地、西至城东路、北至东榜路	商服、住宅
仙游县土地储备中心	鲤北金融街地块余下	东至 48 号地块、西至迎勋路、南至清源东路、北至蜚山小学	商服
仙游县土地储备中心	鲤南 93 号地块	东至云墩服饰，西至玉田大道，南至现状居民点，北至三郊路	商服、住宅用地
仙游县土地储备中心	下楼西林地块	东至高速公路左辅道，西至上楼路，南至现状居民点，北至仙兴路	商服、住宅用地
仙游县土地储备中心	瑞峰经营性地块	东至木兰大道，西至规划路，南至规划路，北至云井路	商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、加油加气站用地
仙游县土地储备中心	玉井兴安花园北侧	东至东一环路，西、南至规划用地、北至学府西路	商服、住宅

二、债券本息表

本期土地储备专项债券，仙游县土地储备中心共 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 130,000.00 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 80,000.00 万元（其中，本期计划融资金额 26,900.00 万元）；2020 年及以后

年度计划通过土地储备专项债券融资 50,000.00 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 3.9%，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	-	80,000.00	-	80,000.00	-	-
2020 年	80,000.00	34,000.00	-	114,000.00	3,200.00	3,200.00
2021 年	114,000.00	16,000.00	-	130,000.00	4,560.00	4,560.00
2022 年	130,000.00	-	-	130,000.00	5,200.00	5,200.00
2023 年	130,000.00	-	-	130,000.00	5,200.00	5,200.00
2024 年	130,000.00	-	80,000.00	50,000.00	5,200.00	85,200.00
2025 年	50,000.00	-	34,000.00	16,000.00	2,000.00	36,000.00
2026 年	16,000.00	-	16,000.00	-	640.00	16,640.00
合计		130,000.00	130,000.00		26,000.00	156,000.00

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

根据仙游县土地土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，仙游县 1 个土地储备募投项目（包含 19 个土地收储项目），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 477,953.26 万元。

表 3-仙游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
仙游县工艺产业园（二期）商服储备 1 号地、仙游县工艺产业园（二期）商服储备 2 号地	28.00	商服、住宅	200-400	393.87	11028.36
榜头镇艺都路两侧 8 地块土地收储项目	100.00	住宅	200-400	258.29	25828.76
鲤南 136.137 地块	96.20	商服、住宅	300-500	367.61	35364.21
鲤南 124 号地	19.84	商服、住宅	300-500	367.62	7293.49
仙游县食品公司牲畜定点屠宰厂	21.48	商服、住宅	300-500	367.61	7896.31

鲤北普通住宅 50 号地、55 号地块 (东二环东侧地 块, 62#地东侧地 块)	100.00	商服、住宅	400-700	660.46	66045.73
鲤北普通住宅 37 号地、58 号、59 号、60 号地块(清 源路北侧地块, 贵峰路(东一环 路至东二环路)	232.00	商服、住宅	400-700	660.46	153226.09
开发区 2018 商服 储备 1 号地	102.00	商服、住宅	100-300	187.91	19167.08
益材(莆田)新 型建材有限责任 公司旧址	76.62	商服、住宅	100-300	154.74	11856.47
慈岳工业平台二 期	100.00	工业	13-40	14.93	1493.33
公园东路安置区	30.00	住宅	100-300	201.34	6040.05
枫亭新汽车站 (舍旧汽车站收 储)	30.00	交通运输用 地	20-40	27.6	828
宋街	30.00	商服、住宅	100-300	201.34	6040.05
鲤北汽车北站南 侧地块	20.00	商服、住宅	400-700	660.46	13209.15
鲤北金融街地块 余下	28.00	商服	400-700	532.1	14898.81
鲤南 93 号地块	6.39	商服、住宅用 地	300-500	393.87	2516.83
下楼西林地块	206.00	商服、住宅用 地	300-500	393.87	81137.23
瑞峰经营性地块	233.47	商服用地、住 宅用地、公共 管理与公共 服务用地、加 油加气站用 地	30-70	41.37	9658.25
玉井兴安花园北 侧	6.70	商服、住宅	400-700	660.46	4425.06

合计:	1,466.70				477,953.26
-----	----------	--	--	--	------------

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

仙游县土地储备中心 1 个土地储备募投项目 (包含 19 个土地收储项目), 本年拟发债融资金额 80,000.00 万元, 其中本次拟发债融资金额 26,900.00 万元, 假设本期债券发行费率为 0.1%, 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	20,045.00	12,592.00	26,815.96	-	-	-	-	-	59,452.96
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	80,000.00	34,000.00	16,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	477,953.26	-	-	-	-	477,953.26
现金流入总额	100,045.00	46,592.00	42,815.96	477,953.26	-	-	-	-	667,406.22
现金流出									
建设期资金流出	99,965.00	43,358.00	19,999.96	-	-	-	-	-	163,322.96
债券发行费用	80.00	34.00	16.00	-	-	-	-	-	130.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	3,200.00	4,560.00	5,200.00	5,200.00	85,200.00	36,000.00	16,640.00	156,000.00
现金流出总额	100,045.00	46,592.00	24,575.96	5,200.00	5,200.00	85,200.00	36,000.00	16,640.00	319,452.96
现金净流量									
当年项目现金净	-	-	18,240.00	472,753.26	-5,200.00	-85,200.00	-36,000.00	-16,640.00	347,953.26

流入									
期末项目累计现金结余	-	-	18,240.00	490,993.26	485,793.26	400,593.26	364,593.26	347,953.26	

根据模拟测算，仙游县土地储备中心 19 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 347,953.26 万元。

五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，仙游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 3.06 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；仙游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 14.81 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）
仙游县工艺产业园（二期）商服储备 1 号地、仙游县工艺产业园（二期）商服储备 2 号地	11,028.36	-	32,280.00	14.81
榜头镇艺都路两侧 8 地块土地收储项目	25,828.76			
鲤南 136.137 地块	35,364.21			
鲤南 124 号地	7,293.49			
仙游县食品公司牲畜定点屠宰厂	7,896.31			

鲤北普通住宅 50 号地、55 号地块（东二环东侧地块，62#地东侧地块）	66,045.73			
鲤北普通住宅 37 号地、58 号、59 号、60 号地块（清源路北侧地块，贵峰路（东一环路至东二环路）	153,226.09			
开发区 2018 商服储备 1 号地	19,167.08			
益材（莆田）新型建材有限责任公司旧址	11,856.47			
慈岳工业平台二期	1,493.33			
公园东路安置区	6,040.05			
枫亭新汽车站（含旧汽车站收储）	828.00			
宋街	6,040.05			
鲤北汽车北站南侧地块	13,209.15			
鲤北金融街地块余下	14,898.81			
鲤南 93 号地块	2,516.83			
下楼西林地块	81,137.23			
瑞峰经营性地块	9,658.25			
玉井兴安花园北侧	4,425.06			
合计	477,953.26	-	32,280.00	14.81

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3月3日



2019年3月3日