

2019年湖南省湘潭市土地储备项目情况

一、区域情况

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和1个国家级经开区。全市总面积为5,006平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约40公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达18个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需40分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

2016-2018年湘潭市财政经济数据

项目名称	四至范围	项目概况	分年度投资计划	债券发行计划	项目实施方案
西湖城地块	九华大道以东、吉利路以南、沿江以西、沪昆高速以北	计划收储 3332 亩，拟用作商住用地开发。项目已于 2015 年 9 月开始动工，预计 2023 年完工。成本主要构成土地取得成本 190000 万元，报批税费 40000 万	计划在 2019-2023 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付。项目 2018 年已投资 181600 万元，2019 年预计投资 40000 万元，2020 年预计投资 30000 万元，2021 年预计投资	2018 年已发行债券 40000 万元，本期债券融资 8000 万元，预计未来发行债券融资	湘潭市国土资源储备中心

湘潭市土地储备专项债券募投项目概况

湘潭市本级本期债券拟募集 0.80 亿元，全部用于西湖城地块。该土地储备项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审核。

二、项目情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入（亿元）	69.74	68.70	67.33
政府性基金收入（亿元）	9.11	35.75	76.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.02	30.90	73.46
政府性基金支出（亿元）	8.37	19.19	71.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.86	17.56	70.26

2016-2018 年湘潭市本级财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1,866.79	2,055.76	2,161.40
居民人均可支配收入（万元）	2.53	2.74	2.98
一般公共预算收入（亿元）	125.35	126.60	126.26
政府性基金收入（亿元）	12.97	44.31	101.29
其中：国有土地出让收入（亿元）	10.00	37.99	95.92
政府性基金支出（亿元）	14.50	30.07	87.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.02	23.86	81.23

		元，前期土地开发及基础设施建设成本67000万元，前期及其他费用20000万元。	30000万元，2022年投资20000万元，2023年15400万元。	73000万元。	
--	--	--	--------------------------------------	----------	--

三、资金平衡

湘潭市本级本次债券发行对应的西湖城地块收储面积3,332亩，项目总投资31.70亿元，其中自有资金19.60亿元，已有债券融资4.00亿元，拟使用本次债券募集资金0.80亿元，计划后续发行债券融资7.30亿元（假设2019年度到位）。该地块预计2023年出让，预计土地出让收入合计103.28亿元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。

湘潭市土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				2023年	西湖城地块
			自有资金	已有融资	本次债券融资	计划后续发行债券融资		
		小计	19.60	4.00	0.80	7.30		
预计项目融资到期本息								14.50

1、债券本息表

融资成本方面，该土地储备项目已有4.00亿元债券融资的成本为3.89%，假设本期债券0.80亿元及今后计划债券融资7.30亿元的成本均为4.00%，预计上述12.10亿元到期本息合计为14.50亿元。预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数

为 7.12。

湘潭市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 及后续融 资本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
西湖 城地 块	2019	40,000.00	81,000.00		121,000.00	1,556.00	1,556.00
	2020	121,000.00			121,000.00	4,796.00	4,796.00
	2021	121,000.00			121,000.00	4,796.00	4,796.00
	2022	121,000.00			121,000.00	4,796.00	4,796.00
	2023	121,000.00		40,000.00	81,000.00	4,796.00	44,796.00
	2024	81,000.00		81,000.00		3,240.00	84,240.00
	合计		81,000.00		121,000.00	23,980.00	144,980.00

2、土地出让收入测算

2.1 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等无重大变化；
- 化；

- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成

的重大不利影响。

2.2、土地出让收入测算及依据

通过查询湖南省国土资源网上交易系统土地出让信息，选

取拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让证地块的价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

湘潭市 2015 年 GDP 为 1,703.10 亿元，2018 年 GDP 为 2,161.40 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.1%，2018 年湘潭市政府工作报告提出，2019 年湘潭市经济增长预期目标确定为 8%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。

根据测算，湘潭市本级 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流入为 103.28 亿元。

3、覆盖倍数

融资成本方面，该土地储备项目已有 4.00 亿元债券融资的成本为 3.89%，假设本期债券 0.80 亿元及今后计划债券融资 7.30 亿元的成本均为 4.00%，预计上述 12.10 亿元到期本息合计为 14.50 亿元。

湘潭市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亿元、倍

项目名称	规划 收储 面积	土地 规划 性质	项目资 金总需 求	预计地 块出让 收入	本期 计划 发行 额	预计未 来债券 融资额 度	预计 融资 成本	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
西湖 城地 块	3,332 亩	商住	31.70	103.28	0.80	7.30	14.50	7.12

综上所述，2019 年湖南省（湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）预计项目收益

1、社会稳定风险

四、风险评估

在土地储备项目施工过程中,该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。在建设实施过程中,若未做好依法、文明征收工作,还会导致其产生抵触情绪,影响本批项目的进一步推进。

对策:对土地储备涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估,在征收过程中,使用科学有效的方法,注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准,并严格执行,同时积极与周边居民沟通,确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传,做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。秉承“公平、公正、公开”的原则,严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准,公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息,切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问,使群众真正了解政策,了解自身合法权益,减少他们的后顾之忧与阻力。

对融资成本覆盖倍数为 7.12,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,2019 年湖南省(湘潭市)土地储备专项债券(一期)——2019 年湖南省政府专项债券(一期)融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所(中兴财光华(湘)审专字(2019)第 02009 号)审计通过。

2、工程建设风险

土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

对策：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

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。

五、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置处

置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定,对地方政府债券,地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的,省级财政部门可以采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。

市县级自然资源主管部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素,审核本地区土地储备资金需求,做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作,监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金,合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现专项收入,确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。